

Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

- 13 september 2011 -



Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Vastgesteld

14 juni 2004

Gewijzigd vastgesteld

31 januari 2006

2 februari 2010

13 september 2011



Inhoudsopgave

Inleiding	1
A1: Algemene welstandscriteria	2
A2 : Omgevingsvergunningsplichtig bouwen: Objectgerichte criteria	5
- Dakkapellen	6
- Dakopbouwen (dakopbouwen middels een nokverhoging en dakopbouwen op een plat dak)	8
- Bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw)	10
- Bijbehorende bouwwerken (vrijstaand van het hoofdgebouw)	12
- Erf- en perceelsafscheiding	14
- Kozijn- en gevelpaneelwijzigingen	16
- Reclame-uitingen	18
A3 : Omgevingsvergunningsplichtig bouwen: Gebiedsgerichte criteria	23
Kaart en legenda met te onderscheiden gebiedstypen	26
A3: Gebiedsgerichte criteria – Gebieden	
- Historisch Voorburg	30
- Oud Leidschendam	32
- Kernlint Stompwijk	34
- Rooilijn - stedenbouw	36
- Stratenplannen	38
- Stadsblokken	40
- Villaparken	42
- Tuinstad	44
- Suburbaan	46
- Voorzieningen	48
- Instituten/kantoren	50
- Groenstructuur	52
- Buitengebied	54
- Vlietoevers	56
B1: Gebiedsgerichte aandachtspunten – Bouwen aan stedelijke bedrading	60
- Gebieden, Lijnen en Plekken Kaart	60
- Vliet	61
- Dorpslijn: Westeinde - Herenstraat – Veursestraatweg	63
- Broeksloot en “Achterweg” (Veurselaan/Veursestraatweg)	64
- Landpaden + Dwarsvaarten	65
- “Parallel-lijn”: Mariannelaan - Parkweg - Oude Trambaan	66
- “Infra modern”: Bernhardlaan/Noordsingel + Van Steelaan/Heuvelweg	67
- Entree's / “Foyers” / “Contrapunten”	69
B2: Excessenregeling	70

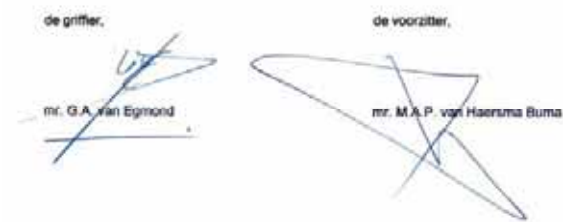
RAADSBESLUIT 04/9688

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Gelezen het verslag ingekomen zienswijzen en gezien het voorstel van het college d.d. 27 april 2004; gelet op; besluit:

De Welstandsnota vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 14 juni 2004



de griffier,
mr. G.A. van Egmond

de voorzitter,
mr. M.A.P. van Haerum-Buma

Gewijzigd bij raadsbesluit van 31 januari 2006, bij raadsbesluit van 2 februari 2010 en bij raadsbesluit van 13 september 2011.

Algemene criteria,
Pagina 2-4

Objectgerichte criteria,
Pagina 5-21

Gebiedsgerichte criteria,
Pagina 22-59

Gebiedsgerichte aandachtspunten,
Pagina 60-69

Excessenregeling,
Pagina 70-71

In de gewijzigde Woningwet, van kracht per 01-01-2003, is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid. Voor u ligt de eerste welstandsnota voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting. Vanaf 1 juli 2004 is het toetsen van bouwplannen aan "redelijke eisen van welstand" alleen nog mogelijk op basis van de aspecten in deze door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het instandhouden of bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van tevoren op de hoogte zijn van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het kader waarbinnen deze beoordeling plaatsvindt wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is daarom een politieke keuze die moet zijn gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Er zijn ruime mogelijkheden voor de gemeente om accenten te leggen in het "ambitieniveau" dat wordt nagestreefd in het welstandstoezicht. Het accent dat Leidschendam-Voorburg legt, is dat er in deze eerste welstandsnota niet teveel nieuw beleid en inhoudelijke ambities worden gepretendeerd, maar dat de nota vooral een goede weergave is, voor alle betrokkenen bij het bouwproces, hoe de gemeente nu de gebouwde omgeving ziet en waardeert. Als kader voor plantoetsing en als inspiratie voor nieuwe bebouwing.

A1 : De Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.



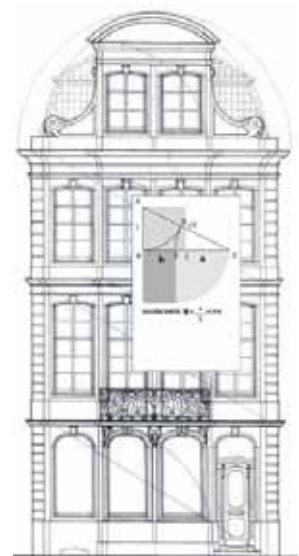
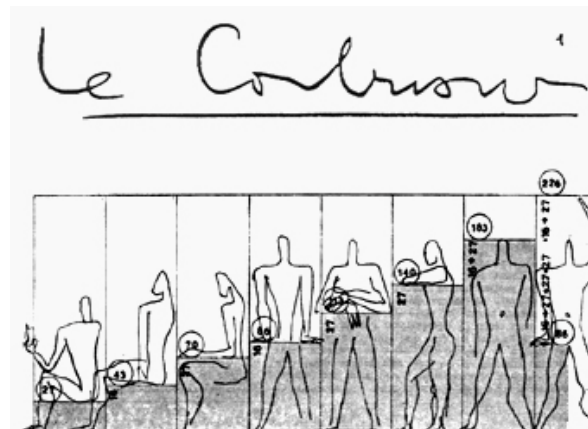
Criteria

De algemene welstandscriteria doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht.

De algemene welstandscriteria zijn opgesteld door de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra (Rijksbouwmeester van 1979 – 1986)

Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid, door Tjeerd Dijkstra (ISBN 9064504695).



Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandtoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaalculturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en

de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw.

Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of

onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

A2 : Omgevingsvergunningplichtig bouwen: objectgerichte criteria

De in dit hoofdstuk genoemde bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, indien ze voldoen aan de objectgerichte criteria.

De Woningwet kende een categorie 'bouwen van beperkte betekenis'. Dat ging om licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. De wet schreef voor dat voor ten minste vijf licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken loketcriteria in de welstandsnota moeten worden opgenomen. Door de komst van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de driedeling in bouwwerken verdwenen. De oude tweedeling van vóór 1 oktober 1992 is weer opnieuw ingevoerd. De hoofdregel is dat voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is vereist. De uitzondering daarop staat beschreven in bijlage II, artikelen 2 en 3, van het Bor. De verplichting voor loketcriteria komt in Wabo niet meer voor. De gemeente is nu vrij de welstandsnota in te richten zoals zij dat zelf wenst. Er zijn veel voorkomende kleine bouwwerken die omgevingsvergunningplichtig zijn. Het is handig om te blijven handelen naar de geest van de inmiddels ingeburgerde praktijk van loketcriteria. Daarom zijn deze criteria gehandhaafd en slechts in naam gewijzigd. Ze heten nu objectgerichte criteria.

Aanvankelijk waren sneltoetscriteria verplicht voor dakkapellen, aanbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen en kozijn- en gevelpaneel wijzigingen. In de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat aan sneltoetscriteria voor reclame-uitingen en dakopbouwen.

Aanvullende objectgerichte criteria voor "bouwen van beperkte betekenis" en een aantal typen kleine bouwwerken binnen de Rijksbeschermden gezichten/gebieden en aan of bij monumenten

Voor bouwactiviteiten binnen de beschermde gezichten/gebieden van Leidschendam-Voorburg, zoals:

- het Rijks Beschermd Dorpsgezicht Voorburg
- het Rijks Beschermd Dorpsgezicht Leidschendam
- de Rijks Beschermd Landgoedzone en aan of bij monumenten (in de hele gemeente) gelden er aanvullende objectcriteria voor kleine bouwwerken/bouwplannen (zie de aanvulling per type bouwwerk of activiteit).

Dit betreft ook de bouwwerken die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn. Binnen Rijksbeschermd gebied en aan of bij monumenten zijn deze niet omgevingsvergunningvrij maar omgevingsvergunningplichtig.

Aanvullende welstandscriteria voor "bouwen van beperkte betekenis" en kleine bouwwerken (zie de betreffende typen bouwwerken/activiteiten, pagina 6 t/m 20) binnen Rijksbeschermden gezichten en bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Welstandscriteria voor dakkapellen

Op het voor- en zijdakvlak.

Gestreefd wordt naar gelijkheid met eerder geplaatste dakkapellen op hetzelfde dakvlak, voor het betreffende woningtype kan een “trendsetter” zijn vastgesteld.

o plaatsing op het dakvlak

- Tenminste 0,5m vanaf de voet, zijkanten en nok van het dakvlak.
- Symmetrisch op het dakvlak of in lijn met de gevelindeling
- In lijn met eerder geplaatste dakkapellen op hetzelfde dakvlak, onderlinge afstand, horizontaal en verticaal minstens 100cm
- In een hoog dakvlak wordt de dakkapel bij voorkeur geplaatst in het lage deel van het vlak
- Geen dakkapel op een wolfseind van een kap
- Op een mansardekap wordt de dakkapel geplaatst onder de knik in het dakvlak

o Afmetingen:

- Niet breder dan 60% van het dakvlak, met een maximum van 320 cm.
- Niet hoger dan 50% van het dakvlak, met een maximum van 150 cm.

o Vormgeving, kleur en materiaal afstemmen op de architectuurstijl van het hoofdgebouw:

- Voor de vooroorlogse bouw betekent dat meestal een traditioneel materiaalgebruik, een fijnzinnige ambachtelijke detaillering, dakoverstekje, zijkant bekleed met zink of geverfde houten delen, terughoudend kleurgebruik als ondersteuning van het straatbeeld.
- Bebouwing uit de jaren '50 en '60 heeft vaak een strakkere detaillering, een vernieuwender materiaalgebruik en soms kleurtoetsen als ondersteuning van de architectuur.
- De jaren '70 en '80 kenmerken zich met seriematige woningbouw met een sobere detaillering en materialen, kleurgebruik kan per pand verschillen.
- De jaren '90 laten een opleving zien van de vooroorlogse stijkenmerken.
 - meestal plat dak maar afhankelijk van de bouwstijl kan een andere vorm passender zijn.
 - raamindeling regelmatig en verwant aan raamindeling van het hoofdgebouw, dichte delen in ondergeschikte mate toegestaan tussen de raamvlakken.

Op het achterdakvlak, dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied.

Welstandscriteria als bij voor- en zijdakvlak, met dien verstande dat plaatsing net onder de nok is toegestaan bij kappen met geringe stahoogte.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor dakkapellen en dakramen.

- Plaatsing minimaal 50 cm. vanaf de dakrand en minimaal 1,00 meter uit de hoek- en kilkepers, en bij voorkeur minimaal 1,00 meter onder de nok,
- Dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen.
- Plaatsing laag in het dakvlak, dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel.
- Gezamenlijke breedte maximaal een derde van de breedte van het betreffende dakvlak.
- Staande kozijnen met een staande kozijnindeling vormen het uitgangspunt. Dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd.
- Dakkapellen zijn zorgvuldig afgestemd op bouwstijl van het gebouw. De zijwangen zijn bekleed met zink of horizontale houten delen in een donkere en gedekte kleur of uitgevoerd in metselwerk.



2x vooroorlogse bouw



jaren '50-'60



jaren '70-'80

dakkapellen in samenhang met de bestaande architectuur



"aangepaste" dakkapellen kunnen worden voorgeschreven afhankelijk van de architectuur van het hoofdgebouw



Een plat dak hoeft soms niet, maar eenheid in dakbedekking is dan wel van belang
Op de rechter foto voldoet het niet aan redelijke eisen van welstand



geen dakkapel, maar een dakopbouw, omgevingsvergunningplichtig



aansluiting net onder de nok is alleen op lage kappen op het achterdaksvlak toegestaan



Deze dakkapellen op hetzelfde dakvlak missen een eenheid in plaatsing en afmetingen



deze dakkapel aan de voorzijde is te breed, 60% van de gevelbreedte is welstandshalve acceptabel



te breed, onevenwichtige raamverdeling



het dichte deel zit niet tussen maar onder de ramen, bovendien is de dakkapel te hoog.



Te grote verschillen op het dak aan de voorzijde

Dakopbouwen

Richtlijnen voor dakopbouwen

Een aantal soorten omgevingsvergunningplichtige activiteiten (activiteit bouwen) komt zo veelvuldig voor dat het raadzaam is om daarvoor objectgerichte criteria te beschrijven. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft het relevant geacht dat tenminste te doen voor dakopbouwen. Van een dakopbouw is sprake als er hoogte wordt toegevoegd aan een bestaand dak. Dat kan op twee manieren:

- het verhogen van de nok van een bestaande kap, meestal een kap met geringe stahoogte, of door
- het oprichten van een bouwwerk op een plat dak.

Dakkapellen die te fors zijn uitgevallen (in vergelijking tot de criteria en bepalingen van de objectcriteria voor dakkapellen), maar niet de bestaande dakhoogte overschrijden worden niet als dakopbouw aangemerkt, in feite zijn het dak-uitbouwen, al of niet in combinatie met een ophoging van de gevel. Zij wijken meestal zo af van het karakter van de bestaande kap dat in bijna alle gevallen welstandshalve problemen zullen bestaan. Richtlijnen vooraf zijn daarvoor moeilijk te geven. Voor de echte dakopbouwen, waar twee hoofdvormen in worden onderscheiden is dat wel te doen:

Dakopbouw met nokverhoging

Een dakopbouw op een kap met geringe stahoogte kan (mits het bestemmingsplan het toestaat) worden gerealiseerd door de nok "op te tillen". Recht omhoog, of verschoven (in lijn met één van de naar boven te verlengen dakvlakken). De nok moet niet meer dan ca 1 meter opgetild worden, de gevelelementen zijn dus ook niet hoger dan 1 meter en moeten van voet tot dakgoot met glas gevuld zijn. Geen dichte gevelelementen onder het glas, anders krijgt de opbouw teveel een dooskarakter. Alleen een houten rand waaronder de loodslabbe kan worden gehecht is toegestaan. Een verschoven nok, meestal naar het achterdakvlak levert minder bruikbaar vloeroppervlak dan een opgetilde nok, waarbij aan de voor én achterzijde ruimte ontstaat. De opgetilde nok resulteert visueel in een apart huisje dat op de nog herkenbare kapvorm staat. De verschoven nok verandert de bestaande kapvorm, hetgeen visueel onrustig is wanneer niet het hele blokje meedoet. Toch kan de naar achter verschoven nok de voorkeur hebben bij bestaande lage bebouwing. Het aparte huisje op het dak, dat het gevolg is van een opgetilde nok, is dan soms te dominant naar het straatbeeld. Een oplossing waarbij dwarskapjes worden toegepast, en die tenminste 1 meter terug ligt ten opzichte van de gevel kan ook tot een verantwoorde oplossing leiden.

Dakopbouw op plat dak

Bebouwing met een plat dak is meestal al architectonisch af, bijvoorbeeld door een decoratieve daklijst en een gevelcompositie die is afgestemd op het ontbreken van een kap. Het ontwerpen van een dakopbouw die nadrukkelijk aansluit bij het karakter van de gevel kan dan iets krampachtigs krijgen. Met name wanneer niet het hele blokje van architectonisch identieke woningen meedoet. Beter is het dan om een neutrale toevoeging op het dak te maken. Goed gematerialiseerd, want volop in het zicht en onderhevig aan alle weersinvloeden. De vormgeving mag ingetogen inspelen op het losse karakter. De bouwwerken zijn immers tegelijk de geborgenheid biedende kap van een woning en uitkijkpost in een nieuwe laag van het stedelijk gebied: het daklandschap.



opbouwen met te grove vorm en materiaalgebruik (metaalgolfplaat)



de nokverhoging links is goed gematerialiseerd, rechts is baksteen toegepast voor de zijkant, boven een topgevel die al was afgerond in hout. Het resultaat oogt onevenwichtig en voldoet welstandshalve niet voor wat betreft de materialisering.



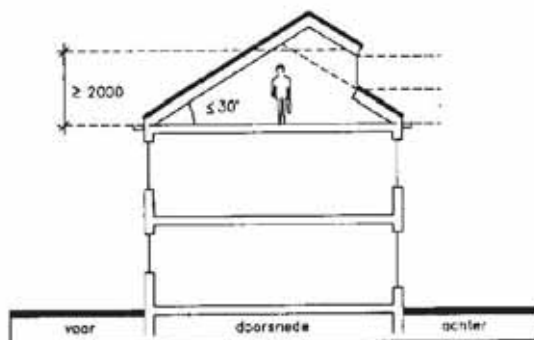
twee voorbeelden van dakopbouwen waarbij een hele kaplaag wordt gerealiseerd die karakter toevoegt aan de voorheen plat afgedekte woningen.



wanneer het dakschild wordt opgetrokken, maar niet het hele blokje meedoet is een rommelige dakvorm (links) het resultaat. Intact laten van de kapvorm en toevoeging van een nieuw volume met een eigen materialisering (rechts) kan tot een bevredigender resultaat leiden.



dakuitbouwen die het gevel en kapkarakter teveel aantasten. Bij de foto rechts gaat het uiteraard niet om de dakkapel maar de twee opbouwen verderop.



dakopbouwen met verschoven nokverhoging, de rechter opbouw is iets te hoog waardoor een borstweringstrook is toegepast die de opbouw teveel een "doos" karakter geeft.



een naar achter verschoven nok houdt het voordakvlak visueel rustig en concurreert daardoor niet met deze bescheiden, lage gevel



een opbouw met dwarskap, waarbij de opbouw tenminste 1 meter achter de gevellijn blijft kan ook een verantwoorde oplossing zijn voor het behoud, of zelfs versterken van het kap-karakter.



Dit is eigenlijk geen opbouw meer maar een hele verdieping erbij. Vaak leidt dat tot een te dominant beeld. Terugglijgend en een enkelvoudige hoofdvorm (een schuine kap of een rechthoekige opbouw) zou beter zijn.



Ingetogen dakopbouwen, goed gematerialiseerd, vormgeving mag enigzins speels, als "uitkijkpost" in het daklandschap



Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw).

Aan de voor- en zijgevel.

Qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke gebouw. De contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok moeten waarneembaar blijven.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Voor sommige straten en woningtypes kan een "trendsetter" zijn vastgesteld.

o Plaatsing:

- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de zijgevel blijft 1 meter achter de voorgevellijn.
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de voorgevel blijft 1 meter binnen de zijgevellijn.
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de voor- of zijgevel houdt tenminste 1 meter afstand tot de weg of het openbaar gebied.

o Vormgeving afstemmen op het uitgangspunt van een ondergeschikte toevoeging aan de bestaande architectuur:

- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) in een eenvoudige hoofdvorm, die hoofdzakelijk is opgebouwd uit houten puien in een rustig ritme, overwegend gevuld met glas en afgedekt met een plat dak voldoet veelal aan redelijke eisen van welstand.

o Materiaal en kleur afstemmen op architectuurstijl van het hoofdgebouw:

- Voor de vooroorlogse bouw betekent dat veelal ambachtelijk materiaalgebruik, fijnzinnige detaillering en ingetogen kleurgebruik.
- Bebouwing uit de jaren '50-'60 kenmerkt zich door een strakkere detaillering, een vernieuwend materiaalgebruik en soms kleurtoetsen als ondersteuning van de architectuur.
- De seriematige bouw uit de jaren '70-'80 heeft een sobere detaillering en materiaalkeuze. In de jaren '90 zien we een opleving van vooroorlogse stijlkenmerken.

Afwijken van de criteria is mogelijk wanneer daarmee een beeldkwaliteit kan worden bereikt die iets toevoegt aan de architectuur van het bestaande pand of de stedenbouwkundige situatie.

Voor de seriematige woningbouw van de jaren '70-'80 met zijn sobere detailleringen en materiaalgebruik hoeft het bestaande bijvoorbeeld niet de maatstaf te zijn voor de toevoegingen. Een vooroverleg met de welstandscommissie is dan wenselijk.

Aan de achtergevel die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied.

Welstandscriteria als bij voor- en zijgevel.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermden gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermd dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor bijbehorende bouwwerken aangebouwd aan het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen, e.d.).

- Bijbehorende bouwwerken aangebouwd aan het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen, e.d.) zijn ondergeschikt en zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw geplaatst.
- Plaatsing minimaal 1 meter achter de voorgevellijn (m.u.v. erkers, e.d.).
- Een te monotoon beeld van grote of aaneengeschaalde plat afgedekte aanbouwen dient te worden voorkomen, dit kan bv. door na een eerste aanbouwzone met een plat dak over te gaan naar een aanbouw met een 1-duidige op de omgeving afgestemde kap (althans wanneer het bestemmingsplan dit mogelijk maakt).
- Plaatsing van overkappingen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw, bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de openbare weg en tenminste minimaal 1 meter achter de voorgevellijn.



de linker aanbouw is aan een naar de weg gekeerde zijgevel, de middelste is breder dan de gevel waaraan gebouwd wordt, de rechter grenst direct aan openbaar groen, ze zijn daarom vergunningplichtig. Ze voldoen alle aan redelijke eisen van welstand



uitbouw aan zijgevel, niet op een straathoek, vergunningvrij mits niet dieper dan 250 cm vanaf de zijgevel.



uitbouw aan achtergevel, vergunningvrij mits niet dieper dan 250 cm vanaf de achtergevel.



deze aanbouw is licht vergunningplichtig, is immers dieper dan 250cm vanaf de zijgevel en. De platte kozijnprofilering is niet in overeenstemming met de architectuur van het hoofdgebouw, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand



voldoet, verwant aan de stijl van de woning



voldoet niet, te gesloten aanbouw



goede detaillering, met een zinken kraalrand in plaats van een boeiboord of dakoverstek, de regenpijp is in de spouwmuur opgenomen.



voldoet niet, de detaillering is te grof



detaillering volgens de stijl en vakmanschap van de oorspronkelijke woning



uitbouwen die belevingswaarde toevoegen aan de overwegend sobere architectuur



Bijbehorende bouwwerken (vrijstaand van het hoofdgebouw)

Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw).

Op het voorerfgebied en op aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied.

Qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen, o.a. carports) kunnen voor sommige straten "trendsetters" zijn vastgesteld.

o Plaatsing:

- Niet op het voorerfgebied of aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied tenzij het bestemmingsplan de bestemming benoemt en realisatie elders op het erf niet goed mogelijk is. Een bijgebouw op het achtererfgebied, blijft tenminste 1 meter achter de voorgevellijn
- Bij hoekwoningen waarvan de zijgevel direct grenst aan de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied, is plaatsing van het bijbehorende bijgebouw op de zijgevellijn alleen toegestaan als de vormgeving verwant is aan die van het hoofdgebouw.

o Vormgeving, materiaal en kleur:

- Verwant aan het hoofdgebouw, of afgestemd op het tuinkarakter (geen golfplaat, betonplaten e.d.)
- Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) bij hoekwoningen, die direct aan de straat grenzen, hebben een raamopening aan die zijde
- Geen overmaat aan ornamentiek
- Het dak van een carport is plat en niet lichtdoorlatend, of verwant aan het dak van het hoofdgebouw
- Een carport is aan alle zijden open

Op het achtererf als dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (achterpaden worden niet aangemerkt als openbare weg of openbaar toegankelijk gebied).

- Welstandscriteria als bij het voorerfgebied en aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermden gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermd dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor bijbehorende bouwwerken vrijstaand van het hoofdvolume (vrijstaande bijgebouwen, e.d.).

- Bij een vloeroppervlak van meer dan 9 m² het bijgebouw in principe afdekken met een zadeldak (met een dakhelling tussen de 45 en 55 graden) of in sommige gevallen met een zorgvuldig op de omgeving en op het hoofdgebouw afgestemde 1-duidige kap.
- De hellingshoek van een aankapping of een aangekapt dakvlak is niet minder dan 15%.
- Gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout (in een donkere en gedekte kleur).
- Daken afdekken met keramische niet geglazuurde pannen of natuurstenen leien (afgestemd op de omgeving en of het hoofdgebouw).



kleiner dan 10m2 en niet op voor- of achtererf dat gekeerd is naar de weg: vergunningvrij, ook als het op de erfgrs staat met de bure.



direct grenzend aan de weg of openbaar groen: vergunningplichtig, soms is er een trendsetter voor deze situaties ontworpen en vastgesteld



in de voortuin, hoger dan 1m: vergunningplichtig, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, alleen toegestaan als er geen achterom is, het bestemmingsplan het toelaat en er een trendsetter is ontworpen en vastgesteld



in samenhang met de bestaande architectuur....



.....of afgestemd op het tuinkarakter....



..eventueel bestaande uit 1 of meer modules



carports overheersen de gevelarchitectuur, daarom alleen aan de voorzijde toegestaan als het bestemmingsplan daarin nadrukkelijk voorziet, en indien ontworpen in samenhang met de hoofdgebouwing. Bovenstaande carports waren destijds deel van de bouwvergunning voor de hoofdgebouwing.



carport die is ontworpen in samenhang met de architectuur van de woning

Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidings.

Aan de straatzijde of grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (groen, e.d.).

o Afmetingen:

- 2m hoogte is toegestaan als het de afscheiding betreft van het deel van het erf waarop omgevingsvergunningvrij mag worden gebouwd.
- Aanvullend daarop is ook een hoogte van 2 meter toegestaan voor de afscheiding van achtertuinen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.).
- Voor overige situaties is 1m de maximaal toegestane hoogte.

o Vorm, kleur en materiaal:

- Erfafscheidings moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Erfafscheidings moeten passen bij het karakter van de omgeving.
- Voor een aantal situaties kunnen "trendsetters" zijn vastgesteld.
- In een statige vooroorlogse buurt past aan de voorzijde een lage solide erfafscheiding van een metalen of houten hekwerk, soms gedeeltelijk versterkt met stenen penanten. Dat vormt een kader voor een verdere groene afscheiding.
- In buurten uit de jaren '50 en '60 bestaat de erfafscheiding vaak hoofdzakelijk uit groene hagen die destijds onderdeel uitmaakten van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk.
- In de jaren '70 en daarna verslapte de aandacht voor erfafscheidings en zien we vaak een per kavel verschillende afscheiding naar eigen smaak.
- Geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Geen felle, contrasterende kleuren.

Op het achtererf dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (achterpaden worden niet aangemerkt als weg of openbaar groen).

- Aan de achterzijde, indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.), zal de erfafscheiding moeten passen bij het straatbeeld of het groene karakter. Een volledige groene afscheiding of een houten raamwerk, eventueel gevuld met een stalen of gazen hekwerk dat volledig kan begroeien heeft de voorkeur bij situering aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.).

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermd gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor erf- en perceelafscheidings.

- Erfafscheidings zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving en het bijbehorende hoofdgebouw, er kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan smeedijzeren hekwerken in een donkere en gedekte kleur, gemetselde tuinmuren met penanten of gemetselde penanten met daartussen een veelal meer open invulling in hout of ijzerwerk geschilderd in een donkere en gedekte tint (bv. donkergroen met eventueel witte accenten).



*simpel houten hekje aan de voorzijde, vergunningvrij, want lager dan 1m.
jammer dat de hagen als kenmerkende erfafscheiding in de tuinstad
opzet van de jaren '50-'60 onderbroken worden*



*2 meter hoge erfafscheidingen in de
voortuin of de zijtuin, direct grenzend aan
het openbaar gebied zijn
vergunningplichtig.
In de voortuin zullen ze niet worden
toegestaan, ook niet uitgevoerd als
"groeis scherm". De foto's links laten zien hoe
zij het straatbeeld domineren*



*Niet toegestane rietmatten, hekwerken en
schuttingen op de erfafscheiding naar de straat.
De erfafscheidingen zijn hoger dan 1m, en dus
vergunningplichtig, voldoen niet aan redelijke
eisen van welstand,*



*erfafscheidingen in samenhang met het stedenbouwkundige
karakter en met de architectuur van de woningen*



Welstandscriteria voor kozijn en gevelpaneelwijzigingen.

Aan de voor- en zijgevel.

- Een kozijn of gevelpaneelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw.
- De wijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
 - Voor de naoorlogse bouw betekent dat meestal houtwerk, ambachtelijk gedetailleerd, kleurgebruik terughoudend als ondersteuning van het straatbeeld, soms opvallend maar dan in samenhang met kleuren in delen van het metselwerk.
- In de jaren '50 en '60 zien we veelal een strakke detaillering, experimenteler materiaalgebruik, veel wit of lichte kleuren als ondersteuning van de architectuur, vaak een bijzonder reliëf of materiaal als vulling van gevelpanelen.
- De jaren '70 en '80 kenmerken zich met seriematige woningbouw met een sobere detaillering en materialen, het kleurgebruik kan per pand verschillen en bepaalt daarmee vaak de eigenheid van het pand.
- De hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling, de samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- Bij de wijzigingen blijft een eventueel omringend geheel van lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of wordt vernieuwd in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende ornamentiek.
- Bij vervanging van kozijn- en raamhout door een ander materiaal blijft de dimensionering en profilering van de oorspronkelijke situatie zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermd gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.

Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermd dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor kozijn- en/of gevelwijzigingen.

- Kozijn- en gevelwijzigingen zijn toegestaan als het om herstel of versterking gaat van historisch wenselijke eigenschappen.
- Gevelopeningen zijn in principe staand of hebben een verticale indeling.
- Oorspronkelijke neggematen en profileringen worden gerespecteerd, kozijnen liggen veelal verdiept in het gevelvlak.



de linker woning heeft nog de originele jaren '50 raampartijen, rechts is te grof gemoderniseerd, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand



karacteristieke puivullingen jaren '50-'60



de linker erker mist de indeling en de zwarte rand van het origineel dat nog rechts te zien is, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand



te platte kunststof vervanging rechts



links nog de originele houten raampartij, het kunststof kozijn rechts mist profilering en lijkt daardoor dikker, het klepraam ligt lelijk op het kozijn, het geheel is te fel hagelwit.



vervanging van puin van winkels en bedrijven is veelal vergunningsplichtig



raamverbredingen aan de straatzijde van woningen zijn omgevingsvergunningplichtig



deze kozijnvervanging aan de voorgevel, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand

Beschrijving en uitgangspunten.

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 in 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.

Hardheidsclausule

Deze navolgende criteria gelden in de meest voorkomende gevallen. Uitzonderingen op de bovenstaande criteria worden niet uitgesloten. Er ligt dan wel een bewijslast bij de ontwerper (de commissie kan wanneer deze bewijslast is geleverd een motivatie opstellen waarom de gemeente in dit geval af zou kunnen wijken van het door haar vastgestelde beleid).

Welstandscriteria.

Reclame-uitingen, reclames, naamsaanduidingen en dergelijke aan de gevel en los van de gevel dienen ondermeer te voldoen aan de onderstaande 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; m.a.w. 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 en in Rijksbeschermd gebied geen lichtbakken.
- Reclame-uitingen dienen te voldoen aan eventuele aanvullende reclamecriteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader of de uitgangspunten van het betreffende winkelcentrum of bedrijventerrein (bv. van het Winkelcentrum Leidsenhage).



Met name in de historische kern dient zorgvuldig met reclame-uitingen te worden omgegaan. Bv. geen reclame-uitingen in de woonsfeer (boven de onderdorpels van de gevelopeningen op de verdieping).



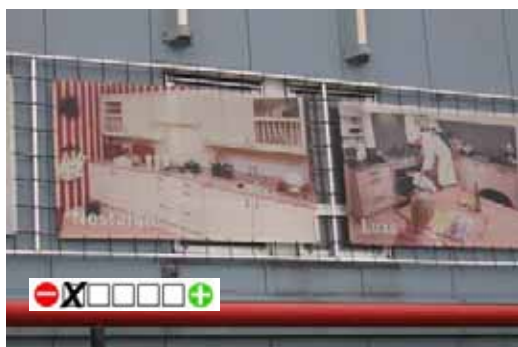
Te willekeurig geplaatste reclames en een overdaad aan reclame-uitingen dragen bij aan een rommelig totaalbeeld. Het is beter de reclame te beperken tot één strook/hoopte.



Door een overdaad aan reclame-uiting daalt de attentiewaarde van de uitingen en ontstaat er een ongewenst rommelig straatbeeld.



Bedrijfsverzamelgebouw met te onderscheiden bedrijfs-/parcelleringseenheden. Per eenheid is er 1 reclame-uiting loodrecht op en 1 evenwijdig aan de gevel mogelijk.



Screenreclame onvoldoende afgestemd op de gevel en gevelopeningen. Door de veelal grote afmetingen en de te provisorische en tijdelijke uitvoering van screenreclames zijn deze screenreclames alleen mogelijk op bedrijventerreinen (max 10 m²).



Screenreclame op een bedrijventerrein, frame met een meer bouwkundig op het gebouw afgestemd L-profiel.



Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen in open letters binnen de historische kern. Bij een hoek-pand is reclame aan 2 straatzijden mogelijk.



Minder zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen (te harde en heldere kleuren, te gesloten pui-invulling en met folie dichtgezette bovenramen).



Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uiting binnen een Historische kern/een Rijks Beschermd Gezicht.



Minder zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen (te harde en heldere kleuren en met folie dichtgezette bovenramen).



Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen binnen een Rijks Beschermd Gezicht.

Reclame-uitingen aan de gevel.

Plaats, aantal en maat.

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Alleen aan de voorgevel of entreegevel.
- Bij hoekpanden is reclame aan 2 stratzijden mogelijk.
- 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 0,7 meter (met voldoende ruimte boven en onder de belettering).
- 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.

Vorm, materiaal en kleur.

- Reclame is aangepast aan gevelcompositie, architectuur en schaal van het gebouw.
- Bij voorkeur in open letters
- 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.

Plaats, aantal en maat.

- Plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal één reclame-uiting per erf
- Afmetingen afstemmen op de menselijke maat (bv. een staande reclamezuil maximaal 2,5 meter hoog en 1,2 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 voorstelbaar (maximaal 1 meter hoog).
- Op bedrijventerreinen zijn grotere reclame-uitingen mogelijk. Afmetingen afstemmen op het gebouw en de omgeving. (bv. een staande reclamezuil maximaal 4,0 meter hoog en 1,5 meter breed).

Vorm, materiaal en kleur.

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het gebouw en de omgeving.

uitgangspunt Artikel 12a van de Woningwet:

Het **uiterlijk** en de **plaatsing** van een bouwwerk of standplaats, zowel **op zichzelf** als in verband met de **omgeving** of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met **redelijke** eisen van welstand.

welstandsaspecten voor regulier vergunningplichtig bouwen Leidschendam-Voorburg	aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)								..en in relatie tot de omgeving (het ruimtelijke kader)				
	individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
gebiedstype													
historisch	■		■	■	■		■	■	■		■		■
rooilijnstedenbouw		■		■	■		■			■	■		
stratenplannen		■	■	■	■			■			■	■	
stadsblokken		■	■	■	■	■				■	■		
villapark	■	■	■		■		■	■	■				■
tuinstedelijk			■		■	■	■	■				■	■
suburbaan		■	■				■	■			■		■
voorzieningen	■		■	■		■	■	■	■	■			
instituten/kantoren		■	■	■	■	■			■	■			
groenstructuur	■		■	■		■	■	■				■	■
buitengebied		■	■	■			■	■	■	■		■	
vlietoevers	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
lijnen en plekken	bouwplannen aan de ruimtelijke hoofdstructuur worden mede beoordeeld op hun effect op het beschreven karakter van de betreffende lijn of plek.												

Matrix voor de gebiedsgerichte beoordelingsaspecten

N.B.1: De gemarkeerde aspecten geven per gebiedstype aan waarop de beoordeling in elk geval betrekking heeft.

■ = bepalend, ■ = ondersteunend

N.B.2: Voor een bouwvergunning wordt ook getoetst aan het bestemmingsplan. Als daarin bepalingen staan die betrekking hebben op de plaatsing, en verschijningsvorm, gelden die boven de welstandsbepalingen.



nieuwbouw in historische gevelwand



brandweerkazerne

Uiterlijk en plaatsing.

Omgevingsvergunningplichtig bouwen betreft meestal een verandering aan het gebouw die het uiterlijk wezenlijk beïnvloedt. Bij het beoordelen of de verandering “qua uiterlijk en plaatsing” voldoet aan redelijke eisen van welstand is wettelijk bepaald dat het oordeel zich zowel moet richten op de beeldkwaliteit van “het gebouw op zichzelf, als wel in relatie tot de omgeving”. In de welstandsnota moet worden aangegeven op welke aspecten gelet wordt bij de beoordeling. Dat kan per omgeving verschillen. In een historisch milieu is over het algemeen de afwisseling per individuele kavel typerend, en het ambachtelijke materiaalgebruik, terwijl in jaren '50 juist de “vorm van de herhaling” en een experimenteel materiaalgebruik het karakter bepalen.

Redelijke eisen?

Wat is een redelijke eis, als het om welstand gaat?

Uit jurisprudentie heeft zich in de loop der jaren afgetekend dat een eis op het vlak van beeldkwaliteit als redelijk wordt beschouwd wanneer deze:

- zich beperkt tot de esthetische aspecten
- de gebruikswaarde niet wezenlijk beperkt
- geen onevenredige kosten veroorzaakt

In twee voorbeelden links van deze tekst is te zien hoe die eisen in alle redelijkheid kunnen worden toegepast om een gebouw een eigen karakter te laten hebben en te laten passen in de omgeving. Bij de nieuwbouw in de historische gevelwand is gelet op een duidelijke individualiteit per pand. De kleuren en gevelcomposities mogen best van elkaar verschillen. Net als in de historische bebouwing is er variatie in verdiepinghoogte. Door aan te sluiten bij die omgevingskenmerken past de gevel goed in het ritme van de straatwand. Bij de brandweerkazerne, waarvoor de budgetten vaak krap zijn, is te zien hoe door een krachtige volumeopbouw en een intelligente toepassing van één bepaalde baksteensoort heel goed een gebouw is te realiseren dat op zichzelf visueel interessant is, en zich goed ruimtelijk verankert in de omgeving.

Beoordelingskader in matrixvorm

Het kader voor de beoordeling, dat de welstandscommissie in Leidschendam Voorburg gebruikt, kan worden voorgesteld als een matrix. Horizontaal in de matrix staan de twee centrale vragen, namelijk of het “gebouw op zichzelf”, als wel “in relatie tot de omgeving” voldoet aan redelijke eisen van welstand. Die vragen zijn daaronder uitgesplitst in een aantal aspecten. In de verticale kolom links staan de gebiedstypes onder elkaar die gezamenlijk het totale gemeentelijk grondgebied dekken. In de matrixvelden is vervolgens aangegeven welke van de aspecten vooral kenmerkend zijn voor het merendeel van de bebouwing in het betreffende gebied.

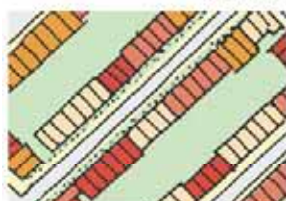
samenvattende toelichting op de gebiedstyperingen.

De kenmerken van elk gebied worden voor een groot deel verklaard door de stedenbouwkundige regelgeving en "ideologie-en" die in de verschillende periodes golden. Zij bepalen de geest van het gebied. Met tegenwoordige materialen en stijlopvattingen zou diezelfde geest bouwkundig anders kunnen worden vertaald. Sommige gebieden kunnen dat heel goed hebben, in andere zal meer aangesloten moeten worden bij toenmalige architectonische stijkenmerken. In de beschrijvingen van de gebieden wordt daar nader op in gegaan. In telegramstijl samengevat zijn de kenmerken:



historisch

- historische bebouwing: individuele opdrachtgevers, over het algemeen individuele panden, variatie in breedte, diepte en verschijningsvorm per pand, veelal gerelateerd aan het gebruik en de bouwperiode, en gebaseerd op de daarmee verbonden traditionele bouwwijzen, qua stijl, materiaalgebruik, detaillering, vakmanschap en historische en sociale context.



rooilijn stedenbouw

- rooilijn stedenbouw: overwegend kleine aannemers als opdrachtgever, die bouwden "voor de markt". Stedenbouwkundig voorschrift: de rooilijn. Over het algemeen aaneengesloten bebouwing, bestaande uit bouwkundige en architectonische eenheden van 4 tot 8 woningen.



villaparken

- villaparken: individuele opdrachtgevers, vrijstaand of twee onder 1 kap, variatie in architectuur, meestal gebaseerd op toenmalige stijlopvattingen, parkachtig straatbeeld



stadsblokken

- stadsblokken: ontwikkeld door particuliere bouwondernemers, overwegend koopwoningen die in eenheden van ca 40 appartementen één bouwkundige, architectonische en juridische eenheid vormen. (vereniging van eigenaren). Aanleg volgens een stratenplan dat vooral tot doel had de stedelijke verbindingen allure te geven.



stratenplannen

- stratenplannen: bebouwingen ontwikkeld door woningbouwverenigingen of ontwikkelingsmaatschappijen, samenhangend straatbeeld, (symmetrie, straat-entree's, kopbebouwing, hoekoplossingen, e.d.) Stedenbouwkundig voorschrift: het stratenplan, dat elke gemeente boven 10.000 inwoners verplicht was op te stellen.



tuinstedelijk

- tuinstedelijk: aanzienlijk opener en vrijere verkaveling dan bij de stratenplannen. Een reactie op de nogal theatrale, en door sommigen als beklemmend ervaren stratenplan-stedenbouw. Niet meer het beeld van de straat, maar van vrije ruimte, een stedelijke tuin, waarin losjes bebouwing is gepositioneerd. De stad is niet meer een verzameling straten, maar een grote tuin.



suburbaan

- suburbaan: geen samenhangend straatbeeld maar ook geen doorlopende vrije ruimte. Het stedenbouwkundig uitgangspunt: "Weefselplannen": woonweefsels waarin "spelregels voor ontwerpvrijheid" worden gegeven. Vormkeuzes worden bewust vermeden, (form follows the rule of the game), oriëntatieproblemen en onduidelijke voor/achterkantsituaties werden daarbij voor lief genomen.

Dat wordt overigens op de pagina's 30 t/m 59 voor elk van de gebiedstypes apart toegelicht. Met een samenvatting daarvan op pagina 22. Met dit beoordelingskader wordt voortgeborduurd op het model dat is uitgegeven door de VNG naar aanleiding van het rapport van de Rijksbouwmeester: "Welstand op een nieuwe leest".

Gebieden, lijnen, plekken.

Sommige bebouwing ligt niet alleen in een gebiedstype maar maakt ook deel uit van de stedelijke "bedrading", de belangrijke lijnen en plekken die samen voor de meeste bewoners de beleving van de ruimtelijke hoofdstructuur bepalen. Het karakter van de lijnen en plekken wordt beschreven op pagina 60 t/m 69 en is van belang bij de beoordeling van het bouwplan.

Monumenten en beschermd dorpsgezicht.

Voor monumenten en bebouwing in beschermd dorpsgezicht geldt behalve een welstandstoets volgens de richtlijnen van de Woningwet ook een toetsing aan cultuurhistorische waarden volgens de richtlijnen van de Monumentenwet.

Van toetsen achteraf, naar inspireren aan de start.

De beschrijvingen en de matrix zijn niet louter toetsend bedoeld, geen mosterd na de maaltijd, maar werken ook als inspiratiebron. In woord en beeld wordt aangegeven wat de kwaliteiten zijn die de gemeente in de verschillende gebieden onderscheidt en die door de welstandscommissie in acht worden genomen bij de beoordeling van de plannen. Het echte beoordelingskader is dus het gebied zelf. De architect krijgt het op een presenteerblad aangereikt. De architectonische interpretatie kan meerdere uitkomsten hebben, in de gebiedsbeschrijving wordt een indicatie gegeven van de richting die meestal tot een passend resultaat zal leiden, maar wordt ook ruimte geboden voor interpretaties.

Aanpassen of afwijken?

Een interpretatie, gecombineerd met het vakmanschap van een architect, kan leiden tot een bouwplan dat op het eerste gezicht afwijkt van de omschreven omgevingskwaliteit. In zo'n geval beoordeelt de welstandscommissie het plan vanuit de vraagstelling of er sprake is van een aantasting of juist van een waardevolle toevoeging. Vooraf zijn daar niet altijd criteria voor te geven, een kenmerk van een interessante omgevingskwaliteit is juist dat daarin ook verrassingen voor komen. De beoordeling vindt dan plaats op basis van de algemene welstandscriteria, die in de beoordelingsmatrix op de horizontale as zijn genoemd.

Mogelijkheid tot vooroverleg met de welstandscommissie.

Een architect of opdrachtgever die na bestudering van de gebiedsbeschrijving en toetsingsaspecten twijfelt over de interpretatieruimte voor het ontwerp doet er goed aan op basis van een eerste ideeënset een vooroverleg aan te vragen met de welstandscommissie voordat het plan verder wordt uitgewerkt en ingediend voor de bouwaanvraag.

De vorm van het welstandsadvies.

Van alle planbeoordelingen, ook bij vooroverleg, wordt verslag gemaakt van het welstandsadvies. Het advies verwoordt zowel de beoordeling van het plan op zichzelf als wel in relatie tot de omgeving. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de begrippen die in de aspectenmatrix benoemd zijn. Aanvullend daarop kan, wanneer het plan niet goed in die aspecten te "vangen" is, de beoordeling worden toegelicht door in te gaan op het specifieke ontwerpconcept dat voor het betreffende plan is gekozen en in een vooroverlegfase is goedgekeurd. Het welstandsadvies komt tot stand tijdens de openbaar toegankelijke welstandszitting en wordt de indieners van het plan binnen twee weken daarna toegestuurd. Een plan dat na drie keer nog niet voldoet wordt daarna niet meer in behandeling genomen.

Omgevingsvergunning bij negatief welstandsadvies?

In de regel leidt een negatief welstandsadvies dat deugdelijk is gemotiveerd tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Afwijken van het advies is alleen mogelijk wanneer het gemeentebestuur daarvoor legitieme argumenten heeft. Dat dient dan bij het verlenen van de bouwvergunning schriftelijk gespecificeerd te worden zodat helder is welke prioriteit is gesteld.

Gebiedstype:

Historisch

01	lint Voorburg
02	lint "Veur"
03	kern Leidschendam
04	Oostvlietweg
05	lint Stompwijk

Rooilijnstedenbouw

06	Trekvllet
07	Paradijs
08	Hofwijkstraat
09	Oostenburg
10	Oosterloo
11	Broekweg
12	Damsigt
13	Plaspoel
14	Von Geusau

Stratenplannen

15	Binckhorstlaan
16	Noordenburg
17	Westerloo
18	Buitenrust
19	Lugtenburg
20	Raadhuiskwartier
21	Rietvink
22	Veursehout
23	Pieter Post laan

Stadsblokken

24	Nieuw Oosteinde
----	-----------------

Villapark

25	Te Werve
26	Hoekenburg
27	Leeuwenbergh
28	Rusthof
29	Broeksloot
30	Vronesteijn
31	Wickelaan
32	Zijde-west

Tuinstad

33	Binnenwetering
34	Nieuw Noord
35	't Loo
36	Schoorlaan
37	De Tol
38	Heuvel / Prinsenhof

Suburbaan

39	Zeeheldenkwartier
40	Stompwijk Meerhorst
41	Oude Bleijk
42	Scheepswerf
43	't Hert
44	Rietvinklaan
45	Roodebrug
46	Voorburgseweg
47	Kapelbos
48	Essesteijn
49	't Lien
50	Achterweg Oost
51	Duivenvoorde
52	De Zijde

Voorzieningen

53	Corbuloplein
54	Leidsenhage
55	Loohoeve
56	Hofzichtlaan
57	Amstelwijk

Instituten / Kantoren

58	Klein Plaspoel
59	Overgoo
60	Neherlab
61	Fleury / Bouwlust

Bedrijventerrein, Welstandsvrij

62	62 De Star
63	63 Oostvliet
64	64 Populierendreef



Groenstructuur



Buitengebied



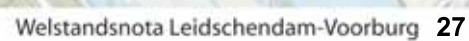
Rijksbeschermd dorpsgebied

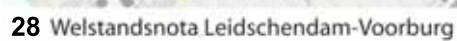


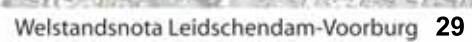
Rijksbeschermd landgoedzone



Vlietoever zone







Gebied 01: Historisch Voorburg

nummering volgens de kaarten op pag. 26 t/m 29



de (historische) structuur van Voorburg



Historische bebouwing:
perceelsgewijze bebouwing uit
verschillende tijden naast elkaar.

perceelsgewijze bebouwing

De grondslag van het dorp Voorburg is een oude strandwal ter weerszijden waarvan zich een veengebied ontwikkelde. De nederzetting groeide aanvankelijk langs drie lijnen. De middelste daarvan is tegenwoordig de ruggengraat van het historische dorpsbeeld: de reeks Westeinde, Herenstraat, Oosteinde. De twee andere lijnen bestonden uit boerderijreeksen op de overgang naar het veengebied. De zuidelijke lijn, langs de Vliet, ontwikkelde zich in de 17e en 18e eeuw tot een buitenplaatszone die vervolgens gedeeltelijk tot villaparken werd verkaveld. De noordelijke lijn, de omgeving van de huidige Parkweg, werd begin 20e eeuw een meer aaneengesloten woongebied.

Het stramien van de buitenplaatsen vormt de grondtoon van de dorpsstructuur. De ruime opzet ervan is gedeeltelijk nog aanwezig.

Aan het lint zijn drie gebieden waar de bebouwing een dichtere structuur kreeg, gekoppeld aan dwarsverbindingen over de Vliet. Het Westeinde loopt uit op de Tolbrug en heeft hier de sfeer van een "Faubourg". Uit verschillende richtingen kwamen landwegen bijeen. Een boerderij en het buitenhuis Heeswijk maakten hier in 1960 plaats voor het Diaconessenhuis. Ruimtelijk is de overgang van een landschappelijke sfeer naar de aaneengesloten bebouwing van het Westeinde nog kenmerkend.

Tussen Herenstraat en de Kerkbrug ontwikkelde zich een compacte dorpsstructuur. Twee insteekhaventjes vanaf de Vliet zijn nog in de structuur herkenbaar. Het bredere straatprofiel in het zuidelijke deel van de Kerkstraat en de nieuwere bebouwing langs de oostzijde van de Schoolstraat worden erdoor verklaard. Aan het Oosteinde, ter hoogte van de Wijkerlaan en Wijkerbrug, was het buurtschap Ligte-Turf, hoofdzakelijk gericht op de ontvening in de nabijgelegen Stompwijkse polders. De nog aanwezige eenvoudige bebouwing in dit deel van het dorpslint herinnert daaraan.

De architectonische uitwerking van de panden is overwegend gevarieerd en rijk. Fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profileringen en zijn net als ramen, deuren, kozijnen en gevellijsten geschilderd in traditionele kleuren als gebroken wit of donkergroen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen of natuurleien.

waardering

De dorpskern van Voorburg is deels beschermd dorpsgezicht. De bebouwing is gevarieerd en vormt toch een eenheid. Wat de panden bindt is hun individualiteit. Een eigenheid die voor het grootste deel spontaan is ontstaan dankzij de perceelsgewijze bebouwing, de ambachtelijke bouwwijze en de loop der tijd. Verspreid over meerdere eeuwen zijn van diverse stijlperiodes visitekaartjes in de dorpsstructuur gerealiseerd. Het is als een mooie groepsfoto, waar mensen verschillend gekleed zijn, maar toch past het bij elkaar omdat het van ieder het nette pak is.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.



gevarieerd en toch een eenheid, wat de panden bindt is hun individualiteit, hoogwaardige materiaaltoepassing en ambachtelijke details.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bebouwing in het historisch gebied 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. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. De detaillering moet uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter.

in relatie tot de omgeving

De variatie in architectonische expressie is vanwege de perceelsgewijze bebouwing en de verschillende stijlperiodes heel ruim. Daarom wordt vooral gelet op de kwaliteit die op het perceel zelf wordt geleverd en hoe die zich verhoudt tot de kenmerken van het historische weefsel als geheel



de detaillering is uitgesproken zorgvuldig



Gebieden 02/04: Oud Leidschendam

nummering volgens de kaarten op pag. 26 t/m 29



de (historische) structuur van Leidschendam



Historische bebouwing: perceelsgewijze bebouwing uit verschillende tijden naast elkaar.

perceelsgewijze bebouwing

De historische kern van Leidschendam ontwikkelde zich rond een 13e eeuwse dam in de Vliet. De dam was onderdeel van een landscheidingskade die nodig werd om de waterstanden van Rijnland en Delfland onafhankelijk van elkaar te kunnen beheersen. In de 17e eeuw is de dam vervangen door een sluiscomplex ten behoeve van de opmars van de trekschuitverbindingen. Sindsdien heerst rond de sluis een levendige sfeer. Herbergen, herenhuizen en bedrijfspanden vormden een aaneengesloten bebouwing aan Leidsekade, Delftsekade, Sluis Kant en Sluisplein. Van die bebouwing is een flink deel nog aanwezig. In 1885 is de sluis aanzienlijk vergroot en is in de toen gerealiseerde vorm nog volledig in bedrijf.

Vanaf het Sluisplein is de Venestraat een historische verbinding naar Stompwijk en Wilsveen met aanliggende karakteristieke bebouwing.

De landweg over de strandwal, als onderdeel van de verbinding tussen de kernen van Voorburg en Voorschoten werd geflankeerd door een afwisseling van boerderijen en buitenhuizen. Daarvan resteren alleen nog de hoeve Westbosch/Tuinlust en het statige pand Westburg. In de 20e eeuw verdichtte dit lint van Voorburgseweg, Julianaweg en Veursestraatweg met tuinderswoningen en enkele blokjes rijtjeshuizen. Langs de achtererven reed van 1920 tot 1961 de "blauwe tram" via een vrije baan naar Den Haag en Leiden. Het tracee is nu in gebruik als autoroute en bepaalt in negatieve zin de beleving van het gehele dorpslint. De Damlaan, die het lint van "Veur" verbindt met de oude kern rond de Dam ontwikkelde zich als de hoofdwinkelstraat en heeft een gemengde bebouwing. Karakteristieke panden van rond 1900 worden afgewisseld door grootschaliger na-oorlogse winkelpanden.

De architectonische uitwerking van de panden is overwegend gevarieerd en rijk. Fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profileringen en zijn net als ramen, deuren, kozijnen en gevellijsten geschilderd in traditionele kleuren als gebroken wit of donkergroen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen of natuurleien.

waardering

De kern van Leidschendam rond de sluisen is beschermd dorpsgezicht.

Het lint van de Veursestraatweg/ Julianalaan kent enkele karakteristieke tuinderswoningen met enige ornamentiek. De historie van Leidschendam als aaneenschakeling van tuinderijen laat zich daarin nog enigszins aflezen.

Aan de Damlaan resteren enkele karakteristiek panden die de ontwikkeling als voorzieningenlint vanaf eind 19e eeuw illustreren. (voormalig postkantoor, kerkzaal e.d.)

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.



welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bebouwing in het historisch gebied 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. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. De detaillering moet uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter.

in relatie tot de omgeving

In het tamelijk gave dorpsbeeld rondom de sluis zullen bouwplannen welstandshalve getoetst worden op hun ingetogen bijdrage aan het historische karakter. Aan de Veursestraatweg en Damlaan is minder sprake van een visuele eenheid. Plannen zullen daar meer beoordeeld worden op hun eigen visuele kwaliteit en hun bijdrage aan het herstellen van samenhang in het weefsel.



individualiteit, zorgvuldige detaillering, hoogwaardig materiaalgebruik

Gebied 05: Kernlint Stompwijk

nummering volgens de kaarten op pag. 26 t/m 29



Historische bebouwing: perceelsgewijze bebouwing uit verschillende tijden naast elkaar.

m.b.t. de kenmerkende eigen bruggetjes in het dorpsbeeld:

Op de middelste foto's op pag 35 is goed te zien hoe kenmerkend de samenhang is tussen de bruggetjes, bebouwing, voorerven en kade in het historische dorpslint van Stompwijk. Ondoordachte vormgeving van eventueel te vervangen of nieuwe bruggen kan dit beeld verstoren. Het bestaande historische type metalen ophaalbrug met houten wegdek wordt benoemd als **"Trendsetter"** voor eventuele toekomstige nieuwe of te vernieuwen bruggen. Een trendsetter is de landelijke term voor een voorbeeld dat als norm geldt bij de welstandsbeoordeling.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.

perceelsgewijze bebouwing

De Stompwijksevaart waarlangs het dorpslint zich ontwikkelde is van oorsprong een natuurlijke waterloop in een dik veenpakket dat zich uitstrekte tot ver voorbij het huidige Zoetermeer. Het veenpakket werd in de 17e en 18e eeuw volledig weggegraven. Stompwijk was toen voornamelijk een dorp van turfstekers en baggermannen. De vaart bewees haar bruikbaarheid als afvoer-route voor de turven naar Leiden en Den Haag. Van de behuizing uit die tijd is in het dorpslint weinig bewaard gebleven. Alleen de herberg "Het Blesse Paard" op de hoek van de Stompwijksevaart en Meerlaan en de hoeve Weltevreden aan het Oosteinde date- ren deels nog uit de 17e eeuw.

Sinds de droogmaking van de veenplassen ligt het dorpslint "hoog" boven het droogmakerijlandschap, het silhouet van het dorpslint is van alle kanten van verre te zien. De Laurentiuskerk werd in 1872, tegelijk met de kosterswoning en pastorie, naar ontwerp van Margry gebouwd.

Het ca 1500 meter lange dorpslint bestaat overwegend uit eenvoudige, nagenoeg aaneengesloten, individuele bebouwing. Daartussen bevinden zich enkele 19e eeuwse boerderijen en enkele vroeg 20e eeuwse huizen met een wat voornamer karakter met kenmerken van Neo Renaissance (sierbanden, aanzet- en sluitstenen) of Expressionisme (grote kappen, golvend metsel- werk e.d.) De voortuinen en individuele ophaalbruggetjes van de kavels aan de noordzijde van de vaart bepalen het dorps- beeld en verzachten het straatwegkarakter van de zuidzijde, de dr van Noortstraat. Vanaf de jaren '60 ontwikkelt Stompwijk zich deels tot een glastuinbouwdorp. De noorzijde van het dorpslint kreeg een aantal dwarslanen waaraan uitgeplaatste Leidschen- damse tuinders hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. De architectuur van de bijbehorende tuinderswoningen is vaak wat persoonlijker of informeler dan de bebouwing aan het dorpslint

waardering

Met name de bebouwing aan de noorzijde van de Stompwijkse vaart, ontsloten via eigen bruggetjes, is nog kenmerkend voor het veenontginningslint. Overwegend kleinschalige vrijstaande bebouwing met doorzichten de diepliggende polder in. Aan de zuidzijde is de bebouwing meer aaneengesloten, over- wegend eenvoudige dijkwoningen, met enkele voornamere panden zoals de kerk en de herberg.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bebouwing in het historisch gebied mag zich duidelijk onder- scheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. De detaillering moet uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoog- waardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur onder- steunen het fijnkorrelige karakter.

in relatie tot de omgeving

In het kernlint van Stompwijk zullen bouwplannen welstands- halve getoetst worden op hun ingetogen bijdrage aan het klein- schalige karakter. Gezien de individuele ligging van de percelen is een enigszins op zichzelf staande architectonische vormgeving goed mogelijk maar de kenmerken daarvan zullen zich moeten verhouden tot het weefsel van de lintbebouwing als geheel.



het historische type metalen ophaalbrug met houten wegdek is "trendsetter" bij eventuele vervangingen in het kernlint van Stompwijk



...overwegend eenvoudige, nagenoeg aaneengesloten, individuele bebouwing,...



een plek voor vervangende nieuwbouw



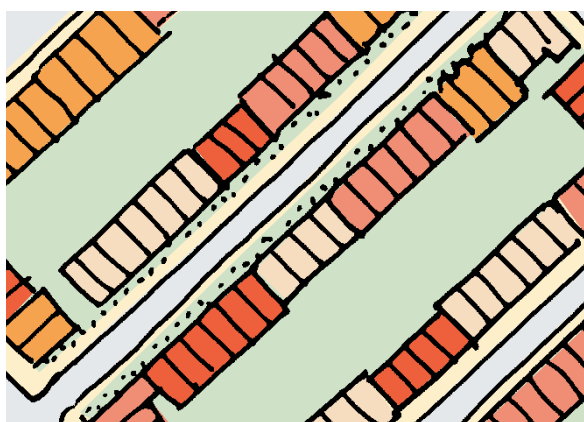
..zelfde rijtje vanaf de andere richting, doorzicht in de diepe polder. (droogmakerij)



door lage gootlijn en rustige kapvorm voegt de nieuwbouw zich in het lint.

Gebieden 06/14 Rooilijn-stedebouw

nummering volgens de kaarten op pag. 26 t/m 29



Rooilijnstedebouw: straatblokken samengesteld uit kleine bouwprojecten van 4 tot 6 woningen die als groepje een architectonische eenheid vormen

bouwen van kleine series langs de rooilijn, vanaf ca 1890

Rond 1890 begon Voorburg een opmars als forenzendorp. De bereikbaarheid per tram en trein in elke richting leidde tot een gestage stroom bouwinitiatieven. Het opdrachtgeverschap lag meestal niet meer bij particulieren maar bij kleine aannemers die bouwden voor een markt van woningzoekenden. Taken en bevoegdheden van de gemeente om in deze vraag te voorzien beperkten zich tot het vaststellen van rooilijnen. Daaraan bouwden aannemers hun woningaanbod, veelal in series van 4 of 6 woningen.

Aan de huidige Parkweg en Mariannelaan maakten de landerijen plaats voor dwarslanen of -straten in verschillende prijsklassen. De Koninginnelaan is een modelstraat voor de gegoede burgerij van het fin de siècle. Voortuinen, een breed straatprofiel, ge-ornamenteerde daklijsten, erkers en loggia's, gevat in degelijk metselwerk met speklagen en hardsteenstukken. Aan de Vrijburgstraat zijn de afmetingen bescheidener, de variaties in metselwerk daarentegen expressiever. De Laan van Oostenburg bediende de liefhebbers van het halfvrijstaande herenhuis, inclusief Jugendstil details. De materialisering aan de Laan van Heldenburg werd eenvoudiger terwijl aan Oranjestad vooral eenlaagse woningen voor de wat betere arbeidersklassen werden aangeboden.

Het bouwen "voor en door de markt", met de rooilijn als enige stedenbouwkundig houvast was voor een aantal grotere vooroorlogse locaties ook nog uitgangspunt. In Voorburg werden in en om de Paradijsstraat, de Loolaan en Damsigtstraat in de loop van enkele decennia op deze wijze gestaag woningblokjes toegevoegd. Op een aantal plaatsen waren daarbij ook woningcorporaties in het spel.

Bebouwing volgens hetzelfde principe in Leidschendam vinden we aan de Broekweg/Tedingerstraat en in de omgeving van de Plaspoelstraat, waar het deels om een na-oorlogs invulproject gaat.

waardering

In de gebieden met "rooilijnstedebouw" toont de architectuur overwegend een verzorgd gevelbeeld en eenheid in het groepsbeeld. 4 tot 6 woningen die in één hand zijn ontworpen en in één bouwstroom gerealiseerd. Waar het om echt kleine woningen gaat is die eenheid soms aangetast door een scala aan dakopbouwen.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

In de gebieden met "rooilijnstedebouw" heeft de bebouwing een verzorgd gevelbeeld, waarin lichte ornamentiek, plasticiteit van de gevel en materiaalkeuze benut worden om de gevel te laten spreken. Nieuwe plannen kunnen met gebruik van dezelfde middelen een waardevolle toevoeging zijn. Ingetogenheid is daarbij nodig. De omgeving moet niet overstemd worden. De overige architectonische aspecten dienen zich te voegen naar de omgeving.

in relatie tot de omgeving

Voor de relatie met de omgeving is met name het behoud van de samenhang van het "groepsbeeld" van belang. Meestal zal een pand deel uitmaken van een groepje van 4 tot 6 woningen, in één hand ontworpen en in één bouwstroom gerealiseerd. De gevelcompositie en het materiaalgebruik zijn belangrijke aspecten om de samenhang in het groepsbeeld te behouden.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)								...en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
	■		■	■		■			■	■		

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.



*rijk gevarieerd
metselwerk,
zorgvuldig
gedetailleerd
houtwerk*



*de bakstenen vensterbanken
links zijn passend in het ge-
velbeeld, maar als vervanging
van raamdorpelstenen op de
foto hieronder verstoren ze de
samenhang in het gevelbeeld
van vier bij elkaar horende
woningen*



*schilderen van de gevel van één pand verbreekt
de architectonische eenheid van het "groepsbeeld"*



*De dakopbouw links laat de karakteristieke kapvorm geheel intact,
de opbouwen op de twee foto's hierboven tasten de karakteristieke kapvorm aan.*

Gebieden 15/23: Stratenplannen

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29



Stratenplan stedbouw: de straatwanden ter weerszijden hebben een architectonische samenhang, soms is zelfs de bebouwing aan het eind van de straat in samenhang met tegenoverliggende bebouwing aan het begin.

bouwen in een ontworpen stratenplan, vanaf ca 1920

De woningwet van 1901 bood een alternatief voor de ongebreidelde verdere uitgroei door particuliere bouwondernemingen. Voor gemeenten met meer dan 10.000 inwoners werd een "plan van uitleg" verplicht. Tegelijk kwamen er subsidiemogelijkheden voor woningbouwverenigingen. Veel van de eerste plannen hebben een esthetische invalshoek, geïnspireerd door Camillo Sitte's "Städtebau nach seine Künstlerische Grundsätze" uit 1889 en Ebenezer Howard's "Garden City of tomorrow" concept uit 1898. Naast het esthetische speelde ook een sociaal ideologisch motief in het streven naar een visuele eenheid. De eenheid van de omuurde stad was verbroken, hoe kon de stad het beeld van een sociale eenheid behouden? Het antwoord lag in de eenheid van compositie en vormgeving op de schaal van straat en buurt. Het credo "eenheid in veelheid" werd verkondigd door zowel Grand-pré Molière als Berlage. Ook de welstandscommissie baseerde haar standpunt in die tijd vooral op het streven om harmonische straatprofielen te realiseren en het toezien op een eenheid in architectuur.

In Voorburg en Leidschendam kreeg deze benadering de ruimte in de uitbreidingsplannen die architect Van der Kloot Meijburg opstelde. Als voorzitter van de 1914 opgerichte Commissie voor Plaatselijk Schoon stelde hij alles in het werk om Voorburg tot een modern tuindorp te maken. In de jaren '20 toonden de projecten rond de Dr Blookerstraat en Plaats van Middendorp/Van Deventerplein hoe dankzij planmatige uitbreiding een repertoire van poorten, pleinen, zichtassen, tuinmuurtjes en straatinrichting tot het stedenbouwkundig gereedschap ging behoren. In de buurten rond de Vijverhof, Buitenrustplein en Emmaplein werd daarop voortgebouwd.

Een zorgvuldig ontworpen stratenplan waarop de situering en vormgeving van de woningbouw inspeelt was ook in een aantal daarop volgende Leidschendamse uitbreidingen het uitgangspunt. Wat minder theatraal maar nog altijd met een sterk karakter van het openbaar gebied vinden we dat uitgewerkt in het Raadhuiskwartier, De Rietvink en Park Veursehout.

waardering

De buurten van het type "stratenplan-stedbouw" zijn over het algemeen gewaardeerd door de hierarchie van straten, pleintjes, zichtlijnen e.d. en de samenhang tussen het stratenplan en de architectuur. Aandacht voor hoekoplossingen, erkers voor zicht in de straat, mee-ontworpen tuinafscheidingen e.d.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bij de beoordeling van bouwplannen in dit gebiedstype is het effect van de ingreep op het straatbeeld als geheel het belangrijkste criterium. Vaak zijn de kapvorm, volume opbouw, kleurstelling en erfscheiding onderdeel van een vormspel dat door de hele straat gespeeld wordt. Toevoegingen en wijzigingen moeten dat spel niet verstoren.

in relatie tot de omgeving

De schaal waarop de omgeving in beschouwing wordt genomen bij de beoordeling van bouwplannen in dit gebiedstype is de samenhang in het beeld van de straat als geheel. (zie toelichting in voorgaande alinea)

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)					
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
	■	■	■	■			■			■	■	

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



op straathoeken is de architectonische expressie naar beide straten



de kapvormen zijn deel van het visuele spel dat in de stratenplanstedebouw gespeeld wordt.



de bebouwing in dit gebiedstype leent zich dan ook slecht voor dakopbouwen



garages en bergingen zijn in samenhang met de architectuur en het straatbeeld. Eenheid van kleur in het schilderwerk is hier cruciaal voor de visuele samenhang



erfafscheidingen zijn in samenhang met de architectuur en het straatbeeld

Gebied 24: Stadsblokken

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29



Stadsblokken: stedelijke lanen waarlangs aaneengesloten appartementenbebouwing. Meestal als architectonische eenheid per straatzijde.

stedelijke blokken in Voorburg Oud-Noord

Voor de grote driehoek tussen Laan van Nieuw Oostende, 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. Opgesteld door Ir. Lindo, directeur van de Dienst Gemeentewerken aldaar. Lindo pakte het aan met een pragmatiek die hij gedurende 12 jaar haagse stadsontwikkeling had aangeleerd. De woningwet eiste wel een uitbreidingsplan maar gaf geen mogelijkheid om andere bestemmingen dan wonen vast te leggen. Bijzondere gebouwen als drager van een samenhangend stadsbeeld komen in het plan dan ook niet voor, samenhang werd praktisch vertaald: goede verbindingen tussen de uitbreidingen onderling en het stadscentrum.

Lindo nam de uitwerking ter hand in goed overleg met de Voorburgse adviseur Van der Kloot Meijburg. Midden jaren '20 startte de bouw.

De wijk bestaat grotendeels uit koopappartementen ontwikkeld door particuliere bouwondernemers. De bouwers hebben elkaar kennelijk goed in de gaten gehouden, of zijn goed aangestuurd, hoe dan ook er is een zichtbare logica tussen de plek van de bebouwing en de architectonische vormgeving ervan. Langs de lanen en interne pleinen de "bekende" jaren '30 bebouwing van rode bakstenen, hoge zolderverdiepingen met pannendak, erkers, brede goten, stalen vensters etc. Aan de tussenstraten meer vlakke bebouwing met horizontale accenten en subtiele textuurvariaties in het metselwerk. Het "gemis" aan bijzondere bebouwing op markante punten in de lange perspectieven wordt als het ware gecompenseerd. Een gevoel van samenhang, of je thuis voelen, valt te ontleen aan de aandacht die zichtbaar is besteed aan de "huid" van de bouwblokken.

waardering

Het gebiedstype heeft een goede afwisseling tussen stedelijke lanen met brede profielen en een meer fjnschalig netwerk van buurtstraten. De bebouwing is afgestemd op het onderscheid tussen die twee sferen. Hoewel de bebouwing seriematig is, is er veel aandacht besteed aan plasticiteit van de gevel. Erkers, entreepartijen, enige ornamentiek en zorgvuldig metselwerk geven een prettige geleding aan de lange gevelwanden.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bouwplannen die in dit gebiedstype zijn te verwachten zullen vooral betrekking hebben op woningverbetering in opdracht van de Verenigingen van Eigenaren. Gevelrenovatie zal daarbij aan de orde zijn. De welstandsbeoordeling zal zich richten op behoud van het verzorgde gevelbeeld, en handhaven van de karakteristieke kapvormen.

in relatie tot de omgeving

De schaal waarop de omgeving in beschouwing wordt genomen bij de beoordeling van bouwplannen in het gebiedstype "stadsblokken" is de samenhang in het "groepsbeeld". De groep waarvan het betreffende pand deel uitmaakt. Meestal is dat een groep van ca 40 appartementen, destijds uit één hand ontworpen en in één bouwstroom gerealiseerd.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.

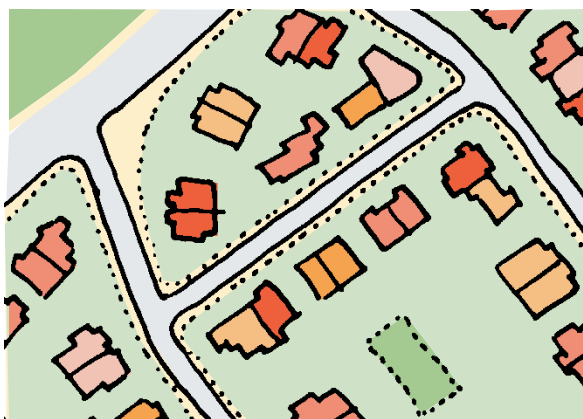


het behoud van het verzorgde gevelbeeld is de belangrijkste opgave in het gebiedstype "stadsblokken"



Gebieden 25/32: Villaparken

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29



Villaparken: individuele kavels of twee onder 1 kap. Meestal individuele architectonische expressie, met oog voor de parkachtige samenhang van het geheel.

individuele architectuurstijlen

Begin 20e eeuw waren maar weinig buitenplaatsbezitters bestand tegen de verleiding om hun terrein tot villapark te verkavelen. Planologisch werd daar overigens van harte aan meege- werkt. De aanleg van de Hofpleinlijn bracht de strandwal onder de aandacht van forenzen naar Den Haag en Rotterdam. Voor tegenwoordige begrippen is het opmerkelijk dat het wonen in lage dichtheid nadrukkelijk rondom de halte aan de Hofpleinlijn werd gepropageerd. De villabewoners kregen de eerste rang bij deze eerste elektrische spoorlijn van Nederland.

Kenmerkend voor de villaparken is de groene opzet waarin soms nog de hoofdstructuur van de buitenplaats is te herkennen. In Park Leeuwenstein hield het hoofdgebouw bijvoorbeeld nog een tijd stand. Een geheimzinnig niemandslandje in het hart van het villapark herinnert daaraan. En achter de villa's aan de Prins Albertlaan ligt nog de vijver uit de overtuin van het buiten Rusthof.

In de villaparken wordt het beeld bepaald door de losse verkaveling van vrijstaande en twee of drie onder een kap panden. Tussen Weverslaan en Groen van Prinstererlaan is de bebouwing meer aaneengesloten maar de engelse stijl met veel glas en wit pleisterwerk realiseert toch een villapark karakter. De architectuurstijl verschilt vaak per kavel. Chaletstijl, Landhuisstijl, Jugendstil, Neo-Classicisme, arcadisch-Traditionalisme, het komt allemaal binnen elkaars gezichtsveld voor. Het "Wilde Wonen" binnen de perken.

Sommige villaparken kenmerken zich wel door eenheid in de architectuur. Zo heeft de bebouwing in Park Arendsburg een zorgvuldige jaren '30 mix van gemetselde tuinmuurtjes, teakhouten voordeuren, erkers met een overstek, degelijk metselwerk zonder franje en een royale kap met oranje pannen. En in de jaren '80 villabuurtjes Park Leeuwenstein-west en Wicke-laan/ de Koppels lijken wit metselwerk en grijze pannendaken verplicht gesteld.

waardering

De villaparken vertegenwoordigen een representatief deel van het "typisch" Voorburgse en Leidschendamse woonmilieu. Een rijk palet aan architectuurstijlen uit verschillende periodes, vormgegeven naar individuele smaak. De kwaliteit van de meeste villaparken schuilt in een samenhang die de individualiteit bindt. Deels is dat dankzij een ruime groenstructuur, maar ook door verwantschap in volume-opbouw, materialen en kleurstelling.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bouwplannen in het gebiedstype villaparken kunnen een individuele uitstraling hebben, maar dienen zich wel ingetogen te voegen in de samenhang met het geheel. Primair kan dat door verwantschap in volume opbouw (geleding, kapvormen) en een beheerst kleur- en materiaalgebruik. De detaillering dient uitgesproken zorgvuldig te zijn.

in relatie tot de omgeving

In het gebiedstype villaparken zullen bouwplannen welstandshalve getoetst worden op hun hoogwaardige bijdrage aan het representatieve karakter. Gezien de individuele ligging van de meeste percelen is een enigzins op zichzelf staande architectonische vormgeving goed mogelijk maar de kenmerken daarvan zullen zich moeten verhouden tot de weefselkenmerken van het villapark als geheel.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detaillering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



een eigen karakteristieke architectuur is goed mogelijk dankzij de individuele ligging...



...en een verbindend groen beeld...



...en een hoogwaardige detaillering



hier is samenhang in kapvormen voorgeschreven...



en hier is meer vrijheid gegeven.

Gebieden 33/38: Tuinstad

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29



Tuinstedelijk: laag-, midden-, en hoogbouw veelal gegroepeerd in een "stempel", en lichtig aaneengeschakeld met behoud van een open ruimtebeeld.

de vorm van de herhaling

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 langs Broekslootkade en Goeverneurskade. Twee diagonale lijnen, de Julianalaan en Bernhardlaan leiden vanuit de bestaande structuur naar een voorzieningshart. Architectonisch illustreert de wijk een overgang van stads-esthetiek naar een neutrale vorm van herhaling. We zien 3-laagse portiek-etage flats met een hiërarchische vormgeving van trappehuizen, kopgevelbe-eindigingen en pannendaken, afgewisseld met strokenbouw die voor en achter, onder en boven nagenoeg identiek zijn. Stedebouwkundig vinden we de zes schuine flatstrookjes van de Heyermanshof in een "luxaflexverkaveling" naast een bijna tuindorp achtig ensemble van gezinswoningen rond het Willem Kloos plein. De wijk "t Loo" daarop volgend in de jaren '60 grotendeels gebouwd door drie Voorburgse corporaties heeft wel een compositorische eenheid, stempels die laag- en middel-hoogbouw combineren.

In Leidschendam verliep de realisatie van een tuinstadmilieu aanvankelijk volgens de lijnen van het door W. De Bruyn opgestelde uitbreidingsplan Noord. Het lag op afstand van de bestaande Leidschendamse bebouwing in de weilanden van de Zijde-, de Fluit-, en de Duivenvoordse Polder. De tuinderijen op de geestgronden tegen het Leidschendamse dorpslint aan bleven voorlopig gespaard. De visie van De Bruyn ging vergezeld van lijvige rapportages van de socioloog Haverda en kreeg gestalte in de vorm van grote "dubbelwandige" carrés van vierlaagse flatstroken die ruime groengebieden met de benodigde voorzieningen omsloten. Het wijkcentrum was centraal gedacht rond het huidige Fluitpolderplein.

Het eerste carré, de Heuvel, heeft prettige ruimtelijke verhoudingen de architectuur is qua materiaal en ritmiek fijnzinnig. De tweede, Prinsenhof, is groter in opzet en grover in materialisering.

waardering

In het gebiedstype tuinstad is het "ruimtebeeld" vaak beslissend voor de visuele kwaliteit. De juiste situering van bouwwerken is dan ook een belangrijk aandachtspunt voor een komende herinrichtings- en vernieuwingsopgave. De architectuur zal geïnspireerd kunnen zijn op de in de jaren '60 ontwikkelde vaardigheden om materialen voor zich te laten spreken en verrassende grafische effecten te realiseren door een "gelaagde ritmiek".

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bouwplannen in het gebiedstype tuinstad zullen moeten inspelen op de moderne opzet van de aanwezige bebouwing. Aansluiting bij de vormtaal van die tijd, maar verrijkt met nieuwe duurzamere materialen en mogelijkheden tot het aanbrengen van textuur kunnen bijdragen aan waardevolle toevoegingen aan de architectonische kwaliteit van de tuinstedelijke wijken.

in relatie tot de omgeving

De schaal waarop de omgeving in beschouwing wordt genomen bij de beoordeling van bouwplannen in het gebiedstype tuinstad is het tussen de bouwvolumes te handhaven "ruimtebeeld". Dit beeld van een ruimtelijkheid die tussen de bouwstroken door speelt is de basisgedachte van veel van de tuinstedelijke wijken. Bij de welstandstoets zal worden toegezien op handhaven van dat "ruimtebeeld".

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
		■		■	■	■	■				■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



aandacht voor gevelreliëfs



grafische effect door een "gelaagde ritmiek"



de oorspronkelijk zachte tinten worden bij de renovatie nogal eens vervangen door een meer elementaire kleurstelling die het beeld kan gaan domineren. Sprekende kleuren moeten gedoseerd worden toegepast, bijvoorbeeld om verticale accenten te leggen.

Gebieden 39/52: Suburbaan

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29



Suburbaan: de groenstructuur is veelal losgekoppeld van het stratenplan, de bebouwing heeft veelal een vrije relatie met de rooilijn.

weefselplannen met “spelregels voor ontwerprijheid”

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. In Voorburg kwam die mogelijkheid met de nieuwe locatie Essesteijn. In Leidschendam werden de bestaande uitbreidingsplannen grondig bijgesteld en later ook de tuinderijen tegen de dorpsrand tot woongebied bestemd.

Ook in het stedenbouwkundig denken verschoven de ambities. Niet meer de expressie van een sociologisch ideaalbeeld maar het ruimte geven aan individuele woonwensen. Het begrip “weefselplan” maakte een opmars waarin “spelregels voor ontwerprijheid” werden gegeven. De architect of stedenbouwkundige leverde geen product met een duidelijk eindbeeld maar een gereedschapstas waarmee ieder tot een eigen expressie zou kunnen komen. Volgens menig commentator leidde dit adagium van “Form follows the rule of the game” tot een gekunstelde vormloosheid en vergaande oriëntatieproblemen. Volgens menig woonwens-onderzoek leidde het tot gewaarde woonmilieus met een paar verbeterpunten. Zo lijdt de wijk Essesteijn aan een dubbelstructuur, een voor/achter dilemma. De groenstructuur is doorlopend drager voor het langzaam verkeer en openbaar gebied, de autostructuur is daarvan losgeweekt en bepaalt de plek van de voordeur. Het gevolg is dat het beeld van het openbaar gebied gedomineerd wordt door schuttingen en aanverwante individuele timmerwerken.

In de Leidschendamse buurten 't Lien, Kapelbos en Voorburgseweg bestaat een andere tweeslachtigheid tussen groenstructuur en stratenplan. Het groen voegt zich naar een aantal oorspronkelijk aanwezige vaarsloten, het stratenplan speelt daar nauwelijks op in.

De meest overzichtelijke suburbane woonbuurten vinden we in Prinsenhof Oost, De Oude Bleijk en aan 't Hert.

waardering

De architectuur in de suburbane woonmilieu's van de jaren '70 en '80 oogt overwegend sober. Vlak metselwerk, voordelige betonpannen, woningbrede vensterpuien e.d. De vraag is legitiem in hoeverre bij verbouwplannen die soberheid ook uitgangspunt moet zijn bij de welstandsbeoordeling. Bovendien zal het voor een aantal gebieden bij kleine bouwplannen die vallen onder het voor/achterkant regiem de vraag zijn over welke voorkant het gaat. Die aan het groen of aan de parkeerstraat?

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

De architectonische karakteristiek van de meeste suburbane bebouwing wordt bepaald door de volume-opbouw. (plat dak, of asymmetrisch, of geknikt dak e.d.) Bij bouwplannen zal de welstandsbeoordeling meestal gericht zijn op respect voor de kapvorm, maar zal op de begane grond de individuele expressie, die bedoeld was met de weefselfilosofie meer ruimte krijgen, bij voorkeur vertaald in een hoogwaardig materiaalgebruik.

in relatie tot de omgeving

Bij de beoordeling van bouwplannen in het gebiedstype suburbaan worden de kenmerken betrokken van het “weefsel” dat de basis is voor de stedenbouwkundige opzet van deze gebieden. Dat weefsel is meestal benoemd in de bestemmingsplannen en bepaalt de spelregels voor veranderingen.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
	■	■				■	■			■		■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



*karacteristieke
puivullingen in
suburbane jaren
'50 buurten*



*Een plat dak, of eenvoudige hellende dakvlakken
bepalen vaak het beeld van de suburbane bouw.
Afwijkende toevoeging verbreken de samenhang...*



*de architectuur
in een aantal
jaren '70 en '80
buurten oogt als
een tussenstand
in een modulair
bouwproces*



*...maar op de begane grond kunnen afwijkende
toevoegingen juist kwaliteit toevoegen, mits hoogwaardig
gematerialiseerd.*



*Deze recent gebouwde woning op een snipperlocatie in een jaren
'70 suburbane woonbuurt draagt dankzij een ingetogen paviljoen
uitstraling bij aan het karakter van het groene weefsel waarin is
gebouwd*

Gebieden 53/57: Voorzieningen

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29

individuele uitstraling binnen een samenhangend geheel

Het winkelcentrum Koningin Julianaplein is begin jaren '60 ontwikkeld als onderdeel van de stadsuitleg richting Den Haag en is daar ruimtelijk goed mee verweven. Het zuidelijk deel, rond het Corbuloplein, kreeg haar huidige vorm in de jaren '90 en beoogt meer een link te leggen met het "oude" Voorburg. Ruimtelijk kreeg dat een uitwerking in een oriëntatie op de Rozenboomlaan en programmatisch blijkt dat uit functies die als voorziening voor heel Voorburg gelden, zoals bibliotheek, theater, sportforum en representatieve kantoor bebouwing.

Het voorzieningencentrum voor Leidschendam Noord was centraal gedacht bij het huidige Fluitpolderplein. Het distributie planologisch inzicht van de firma Vroom en Dreesman leidde echter tot de huidige situering van Winkelcentrum Leidschendam als regionaal winkelparadijs direct aan de toen al geprojecteerde regionale autoweg via het Landscheidings tracee. Een "ontspannen winkelsfeer" was het uitgangspunt waaraan het centraal gesitueerde ondergrondse stiltecentrum bijdroeg en waarbij de kwaliteit van de openbare ruimte het centrum tot één geheel zou maken. Het ontwerp van het bureau Groosman Partners is in twee fases gerealiseerd, begin jaren '70 en '80.

Onlangs heeft een forse vernieuwing plaats gehad naar ontwerp van Benthem Crouwel naar aanleiding van de daadwerkelijke aanleg van de regionale autoweg. Daarbij is een geslaagde link toegevoegd naar het Zijdepark middels de vijver met aanliggende horeca paviljoens. Het centrum biedt met eigentijdse middelen de ruimtelijke kwaliteiten die we kennen van historische binnensteden: verrassende doorzichten, wisselende lichtval, beschutting zonder "beklemming". De bestrating van in los verband gelegde ruwe natuursteen tegels en zichtbare regenwaterafvoer draagt bij aan het solide openbare karakter vergeleken met de gladde composiet of marmervloeren die in de meeste winkelcentra de toon zetten.

waardering

De voorzieningencentra van het Koningin Julianaplein en Leidschendam ogen verzorgd en samenhangend. De toegepaste materialen zijn over het algemeen hoogwaardig en duurzaam. Per winkel of voorziening is een individuele herkenbaarheid op enige wijze vormgegeven maar meestal als onderdeel van een groepsbeeld.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

de bebouwing kan per voorziening een individuele expressie realiseren waarbij volume-opbouw en geveltextuur de meest ge-eigende middelen zijn. Qua materiaal en kleur dient bij voorkeur een verwantschap te worden aangehouden met de omgevende bebouwing.

in relatie tot de omgeving

Bij bouwplannen voor een duidelijk afzonderlijk perceel is een individuele uitstraling goed mogelijk waarbij voor de materiaalkeuze wel verwantschap moet worden gezocht met het karakter van het voorzieningengebied. Percelen als onderdeel van een ensemble worden uiteraard gezien in hun verwantschap met het groepsbeeld van dat ensemble.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



Een sterke volumeopbouw en aandacht voor materiaal, kleur en textuur kunnen voorzieningen een passende representativiteit geven.

Gebieden 58/61: Instituten en kantoren

nummering volgens de kaarten op pagina 26 t/m 29

representatief, soms als onderdeel van een ensemble

Terwijl voor de woningbouw aanvankelijk de ruimtelijke opzet werd gebaseerd op de sfeer en de structuur van voormalige buitenplaatsen heeft dat bij de locatie ontwikkeling voor instituten en kantoren nauwelijks een rol gespeeld. Alleen het park waarin de huidige Robert Fleury Stichting haar huisvesting heeft, herinnert nog aan het gegeven dat hier het uitgestrekte landgoed Schakenbosch gelegen heeft. Schuin door het park loopt een landelijk weggetje, de Frekeweg, restant van de historische lijn Veurse Achterweg, Boslaan, Lijtweg. De continuïteit in die lijn is grondig versneden en geblokkeerd door een ruime bocht van de Noordsingel en de bouw van een verzorgingshuis. Het Schakenbosch heeft daarmee een isolement dat zich kennelijk ook aan welstandstoezicht onttrekt. De aan- en bijgebouwen van de laatste jaren doen in elk geval geen recht aan de oorspronkelijke architectuur van de instelling voor psychotherapie.

Begin jaren '50 was de komst van het dr Neher laboratorium van de PTT van grote betekenis voor het dan nog voornamelijk op de tuinbouw gerichte Leidschendam. Architectuurhistorisch is het door Van Embden ontworpen gebouw ook van betekenis door haar doordachte volume schakelingen, de koppeling via luchtbruggen en de experimenten met de expressieve mogelijkheden van betonconstructies.

De latere vestigingen van instituten en kantoren vonden in Leidschendam en Voorburg ogenschijnlijk een plek op restruimtes. Het CBS aan het doodlopende einde van Park 't Loo, de Binnenlandse Veiligheidsdienst op een eiland in de Plaspoelpolder en een kantorencluster aan het "Fleetpark", terzijde van de afrit van de A4. Deze kantoren die voornamelijk als verhuurobject ontwikkeld zijn hebben overwegend een neutrale architectuur. Soms is met goedkope middelen enige visuele verrijking of herkenbaarheid beoogd, hetgeen nogal eens averechts uitpakt in de vorm van felle kleurcontrasten of bouwvolumes die plots een stuk het openbaar gebied in steken.

waardering

De gebieden met instituten en kantoren in Voorburg en Leidschendam zijn in de meeste gevallen nogal fragmentarisch in hun ruimtelijke opbouw en nogal sober in de architectonische uitwerking. De toegenomen aandacht in de afgelopen decennia voor kwaliteit van werkplekken, gevels met een actievere klimaatbeheersing, duurzamere gevelmaterialen e.d. kunnen een toekomstige kwaliteitsverbetering brengen in de uitstraling van deze gebieden.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

De architectonische karakteristiek van de meeste kantoorgebouwen wordt bepaald door een helder vormspel van enkele basisvolumes. Bouwplannen in dit gebiedstype zullen daarnaast getoetst worden op het toevoegen van kwaliteit door een interessante textuur en detaillering waarmee de meestal nogal monoliete bebouwing meer gaat "assimileren" met het meestal parkachtig bedoelde karakter van de omgeving.

in relatie tot de omgeving

Kantoren en instituten zijn vaak onderdeel van een bedrijvenpark(je). De bouwplannen zullen dan ook beoordeeld worden in samenhang met het "groepsbeeld" daarvan.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detaillering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
	■	■	■	■	■			■	■			

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



*door een interessante
textuur en detaillering
gaat de meestal nogal
monoliete bebouwing
"assimileren" met het
meestal parkachtig
bedoelde karakter van
de omgeving*



inspelen op het “even weg” gevoel

Het groene weefsel van Leidschendam-Voorburg is een optelsom van fragmenten van vroegere ontginningslinten, buitenplaatsen, zichtlijnen en tuinstadconcepten. Van de vroege ontginningsstructuur in Voorburg is vooral het lint Broeksloot / Essepad een drager voor de groenstructuur. Aan het Essepad leveren de Vliegermolen, de hoeve Essesteijn en een stuk aangrenzend weidegebied daarbij een sterk beeld van het oorspronkelijke landschap. De Veurselaan in Leidschendam sluit daar op aan, waarbij de hoeves Oost en West Duivesteijn het oorspronkelijk agrarische karakter in herinnering brengen. Deze lijn koppelt in potentie een aantal groengebieden tot een “Central Park” vanaf het Voorburgse centrum Julianaplein tot aan het regiocentrum Leidschenhage. Dwars daarop bestaat in Voorburg al de parkenreeks Vreugd en Rust, Juliana en Bernhardpark, Boerenbos, Park ‘t Loo. Deze schakelen zich aan een rond een zichtlijn vanaf buitenplaats Vreugd en Rust aan de Vliet tot aan paleis Huis ten Bosch in het Haagse Bos. De strook land ten noorden van het spoor, tot aan de Schenk, behoort historisch gezien tot Voorburg, de Schenk was de gemeentegrens. In Leidschendam wordt de groenstructuur grotendeels bepaald door de centrale groene hoven van De Heuvel en Prinsenhof omsloten door dubbele carree’s van flatbebouwing. Van daaruit is een dooradering langs het Kapelbos richting Park Rozenrust aan de Vliet en richting het Schakenbosch als voorportaal van de groene bufferzone rond Kasteel Duivenvoorde. De bebouwing in en aan de groenstructuur speelt overwegend bewust in op de geboden groene sfeer. Beperkte woningbouw in het groen heeft daarbij veelal het karakter van een “urban villa” ensemble. Vrijstaande bebouwing speelt bij voorkeur in op het gevoel “even weg” uit de stad te zijn. Dat kan zowel met een paviljoenkarakter als wel met een “mysterieuze” verschijningsvorm.

waardering

De grotendeels landschappelijke oorsprong van de hoofdgroenstructuur in Leidschendam en Voorburg bepaalt haar karakter. De structuur is aangevuld met kleinere buurt en wijkparkjes volgens ontwerpprincipes die ten tijde van de aanleg golden. Deze combinatie wordt als belangrijke kwaliteit gewaardeerd. De ruimtelijke samenhang van de Loo-zone en de overgang van ooststrand van Leidschendam naar de Noorthey-zone behoeft verbetering.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Van bouwwerken in de groenstructuur wordt verwacht dat zij optimaal inspelen op het karakter van de groene omgeving. Dat betekent niet dat zij zich onzichtbaar moeten maken maar juist de sfeer versterken van het bos of parkgebied. Dat kan door in de volume-opbouw en gevelcompositie in te spelen op een zichtlijn of bladerdak, en door een basismateriaal dat refereert aan de natuur ter plaatse.

in relatie tot de omgeving

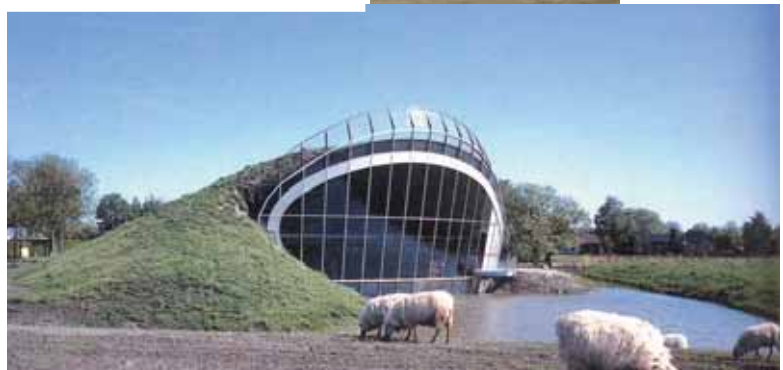
van bouwwerken in de groenstructuur is met name van belang dat zij zich bewust positioneren in het “ruimtebeeld”. De uitstraling kan solide en degelijk zijn, als contrast met de fijnzinnige groenstructuur, of juist licht en transparant, waarbij ook een visuele losheid ten opzichte van het maaiveld kan worden nagestreefd, middels een vlonder of opgetilde constructie.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)							..en de omgeving (het ruimtelijke kader)					
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
■		■	■		■	■	■				■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.



bebouwing met een paviljoen karakter, al of niet met een "mysterieuze" verschijningsvorm



Buitengebied

gebied aangegeven op kaarten op pagina 26 t/m 29

Toelichting m.b.t. het "aanterpen" bij dijkwoningen. Onder aanterpen wordt verstaan dat een zodanig grote hoeveelheid grond tegen het dijktaalud wordt aangebracht dat daarmee het kenmerkende profiel van de dijk wordt aangetast. Dit wordt vanuit welstandsoptiek afgewezen. Nieuwbouwwoningen mogen wel boven de dijk uitsteken, de indeling van de ruimten staat vrij, bv. wonen op de 1e etage. In principe moet dit aspect geregeld zijn in bestemmingsplannen. Daar nog lang niet alle bestemmingsplannen zijn geactualiseerd is dit aspect opgenomen in de welstandsnota.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
	■	■	■			■	■	■	■		■	

zie pag 22/25 voor toelichting op deze aspectenmatrix.

bebouwing die inspeelt op de landschappelijke situering

Leidschendam wordt grotendeels omgeven door landelijk gebied met een authentiek karakter. De gehele noordgrens bestaat uit een strook weide en jachtbos dat ruimtelijk aansluit op de eeuwenoude landerijen van het boerderijlint in de Veenzijdse polder tegen de Wassenaarse strandwal. Aan de oostgrens rond de Noortheylaan vormt een aantal kleinschalige groentekwekerijen in combinatie met enkele monumentale boerderijen een waardig voorportaal voor het aansluitende landgoed van kasteel Duivenvoorde. De strook ten zuiden van de Veurse Straatweg tot aan de Vliet, de Oostboschpolder, biedt nog een beeld "om in te lijsten". Het veenlandschap is hier niet vergraven, de afwaterende sloten hebben nog een kreek-achtig verloop.

Voorburg heeft sinds de Haagse overname van de zone ten zuiden van de Vliet geen "buitengebied" meer. De ruimtelijke kwaliteit van die zone, met open doorzichten naar het dorpslint en buitenplaatsen blijft evenwel cruciaal voor de Voorburgse "identiteit". Na de verbreding en verdieping van de Vliet in de 19e eeuw werden langs de zuidelijke oever boerderijen gebouwd op landerijen die voorheen bewerkt werden vanaf het dorpslint. Het landelijk gebied van Stompwijk is landschappelijk een relatief jong agrarisch gebied. De veenpolders zijn in de 17e tot 19e eeuw voor turfwinning vergraven en vervolgens als droogmakerij ingericht. De dijkprofielen volgen nog de eerdere polderstructuur. De overwegend eind 19e eeuwse boerderijen, bouwmanwoning genoemd, zijn van het Rijnlandse langhuistype met een opkamer boven een "Deense kelder" voor de kaasmakerij. Aanvankelijk was de bedrijfsvoering gemengd, nu is veeteelt de hoofdzaak, soms in samenhang met natuurbeheer. In de buurtschap aan de Bovenmeerweg en rond de aansluiting van de 17e eeuwse molendriegang bij de Stompwijksevaart komt bebouwing voor uit de periode van vóór de droogmaking. Ook het hoogliggende kerkhofje van Wilsveen herinnert aan het eerdere bestaan van een hoog veenpakket.

waardering

Het buitengebied heeft een grotendeels oorspronkelijk ogend landschappelijk karakter, met overwegend kleinschalige traditionele bebouwing. De Stompwijkse polders hebben een openheid die nu als bijzonder wordt ervaren temidden van de omringende steden. De dijkprofielen zijn in die openheid het meest markante landschappelijk element. Vóór de droogmaking waren de veenlanden hier de basis voor een landschap met meer begroeiing en tal van buitenplaatsen.

welstandsaspecten

voor het bouwwerk op zichzelf

Bouwwerken in het buitengebied zijn meestal van grote afstand zichtbaar. De volume-opbouw is zodoende het meest bepalende architectonische aspect. Een lage gootlijn en relatief grote kapvlakken zullen de basiskkenmerken zijn voor een goede inpassing. De kleurkeuze voor grote vlakken moet neutraal zijn. Toe te passen materialen hebben bij voorkeur een relief. Bij bebouwing in de "eerste lijn", direct aan de weg of dijk, is een ingetogen gevelcompositie mede van belang.

in relatie tot de omgeving

Bouwwerken moeten zich voegen in het bestaande ruimtebeeld. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij woningen aan een dijk, indien zij niet in de "eerste lijn" zijn gebouwd, het profiel van de dijk moet worden gerespecteerd. Een perceel voor nieuwbouw op zodanige afstand van de dijk dat het pand deel is van het open landschap wordt dus niet "aangeterpt". Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van die cluster.



deze woning staat op ruime afstand van de kruin van de dijk. Het voorerf is opgehoogd tot aan de kruin. Dit "aanterpen" verstoort zowel de openheid van het landschap als wel het kenmerkende doorgaande dijkprofiel en wordt door welstand afgewezen.



krachtige kapvormen en landschappelijk materiaalgebruik karakteriseren bebouwing in het buitengebied



Gebied aangegeven op kaarten op pagina 26 t/m 29

De Vliet is een belangrijke cultuurhistorische structuur in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het beeld van de Vlietoevers varieert van stedelijk tot landelijk karakter. Eén van de doelen van deze nota is om dat beeld te behouden en waar nodig te versterken. Alle unieke kenmerken van de Vliet en het aangrenzende landschap zijn vastgelegd in de 'cultuurhistorische analyse van de vlietoevers 2010'. Dit document dient als uitgangspunt voor dit hoofdstuk in de welstandsnota. Omdat het niet wenselijk is om de nota te behangen met allerlei subnota's, zijn de belangrijkste bevindingen uit de cultuurhistorische analyse opgenomen in dit hoofdstuk. De cultuurhistorische analyse blijft naast de welstandsnota fungeren en kan, indien wenselijk, door de welstandscommissie worden geraadpleegd.

Geschiedenis

De Vliet, een vaart die Leiden en Delft met elkaar verbindt, is vermoedelijk in de 13e eeuw aangelegd. Ze loopt door meerdere gemeenten zoals Delft, Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Leiden. Het gedeelte dat binnen de gemeentegrens Leidschendam-Voorburg is gelegen bedraagt 14,5 kilometer.

Ze functioneerde primair als afwateringssysteem voor het polderlandschap en later als goederenvervoer. Met de opkomst van vervoer van goederen en personen op de Vliet ontstond tevens een organisatievorm om deze belangrijke verkeersader in stand te houden. De dorpen Voorburg en Leidschendam die in de 10e eeuw ontstonden waren afhankelijk van de Vliet en danken hun economische groei door de aanwezigheid van de vaart. Zo verwijst Leidschendam naar een dam die in de Vliet gelegen was en waar goederen overgeslagen moesten worden. Later wordt de dam voorzien van een sluis waar boten van het lager gelegen Delftland, naar het hoger gelegen Rijnland konden varen.

Vanaf de 14e eeuw werd de trekschuit een belangrijke vorm van transport. Eerst werd het traject Delft en Leidschendam voorzien van een 'jaagpad'. Dit was een weg, grenzend aan de vaart, waarvan dieren en mensen gebruik konden maken om de boten voort te trekken of duwen. Vanaf de 17e eeuw werd ook het traject tussen Leidschendam en Leiden voorzien van een soortgelijke verbinding. De aankoop van de gronden en het aanleggen van voorzieningen om het gebruik van de vaart te optimaliseren gingen met de nodige moeite gepaard.

De trekschuit, als betrouwbare vorm van transport, heeft ertoe bijgedragen dat rijke burgers zich vanaf de 17e eeuw gingen vestigen langs de Vliet. Ze lieten buitenplaatsen aanleggen langs de Vliet, naar voorbeeld van de oude adel. De buitenplaatsen fungeerden als gezonde tegenhangers van de herenhuizen in de vieze en overvolle stad. Tevens werden de buitenplaatsen aangelegd als prestigeobjecten. Het was een goed middel om je maatschappelijke en financiële status

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)								..en de omgeving (het ruimtelijke kader)				
individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detailering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.



te tonen. Deze buitenplaatsen waren veelal voorzien van schitterende parken met tuinarchitectuur zoals theekoepels. Enkele van deze locaties hadden tevens een eigen opvaart. Dit was een smalle vaart die uitkwam op de Vliet en had als doel toegang te verschaffen tot het terrein van de buitenplaats.

Aan het begin van de 19e eeuw werd het recreatief gebruik van de Vliet steeds belangrijker. Hierop werden objecten aangelegd zoals theetuinen, herbergen, bootverhuur etc. Een andere ontwikkeling die plaatsvindt in de 19e eeuw is het verbreden van de Vliet en het aanleggen van een verharde weg ter optimalisatie van het economisch gebruik van de vaart.

Daarnaast zien we de eerste vormen van industrialisatie in deze eeuw naast de Vliet ontstaan. Langs de vaart ontstonden kleine fabrieken, scheepswerven of visserbedrijfjes. Deze ontwikkeling zet zich door aan het einde van de 19e eeuw en vindt nog steeds plaats. De industrialisatie had tevens tot gevolg dat de vaarbewegingen op de Vliet afnamen door de opkomst van nieuwe transportmogelijkheden zoals de trein, tram en ander geautomatiseerd vervoer.

Vanaf het begin van de twintigste eeuw, verkopen steeds meer eigenaren van buitenplaatsen stukken grond langs de Vliet. Deze grond wordt gekocht door de gemeente en ontwikkelaars die op deze locatie woonwijken lieten bouwen. Hierdoor werd het beeld van vrijstaande buitenplaatsen in de groene ruimte sterk aangetast.

Na WOII zien we een verstedelijking van de Vlietzone door de aanleg van woonwijken en bedrijven. De maat en intensiteit van de gebouwen neemt steeds meer toe. Aan de westzijde van de Vliet is deze toename in het industriële gebied goed zichtbaar. Dit is ten koste gegaan van de oorspronkelijke kwaliteit van het gebied.

Langs en op de Vliet resten nog verschillende objecten en (landschaps)structuren die verwijzen naar het historische gebruik van de vaart en het aangrenzende gebied zoals: bruggen, sluizen, opvaarten, kilometerpalen, sloten, boerderijen, landhuizen, industrie etc. Daarnaast heeft de ontwikkeling van de Vliet en de aangrenzende gronden tot dusver een gevarieerd cultuurlandschap achtergelaten die uniek is voor dit gebied. Bij nieuwbouwplannen moeten deze waarden in acht worden genomen om het unieke karakter van dit gebied te kunnen waarborgen.

Inventarisatie architectonische kwaliteiten.

De eerder genoemde analyse van de Vlietoevers is een onderzoek geweest naar alle cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied. Hieronder vallen de nog aanwezige objecten, maar

ook (bovenlokale) structuren. Voor de welstandsnota is hoofdzakelijk de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke objecten in het gebied van belang. Daarom zal enkel dit deel van de analyse worden overgenomen in de welstandsnota. Het is echter wel van belang om te erkennen hoe elk object invloed heeft op de context en andersom. Dus welke waarde heeft een buitenplaats bijvoorbeeld voor zijn omgeving en hoe heeft de omgeving invloed op de buitenplaats. De inachtneming van deze wisselwerking is in het verleden wel eens ter zijde geschoven en heeft geresulteerd in het verlies van de beeldkwaliteit. De cultuurhistorische analyse kan deze 'context' inzichtelijk maken.

De architectonische kwaliteiten langs de Vliet zijn onder te verdelen in de volgende vier waarden:

- Een moderne uitstraling voor de bouwperiode waarin het pand is gerealiseerd.
- Bebouwing met een eigen karakter en kwaliteit.
- Symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving.
- Verfijndheid in materialen en detaillering.

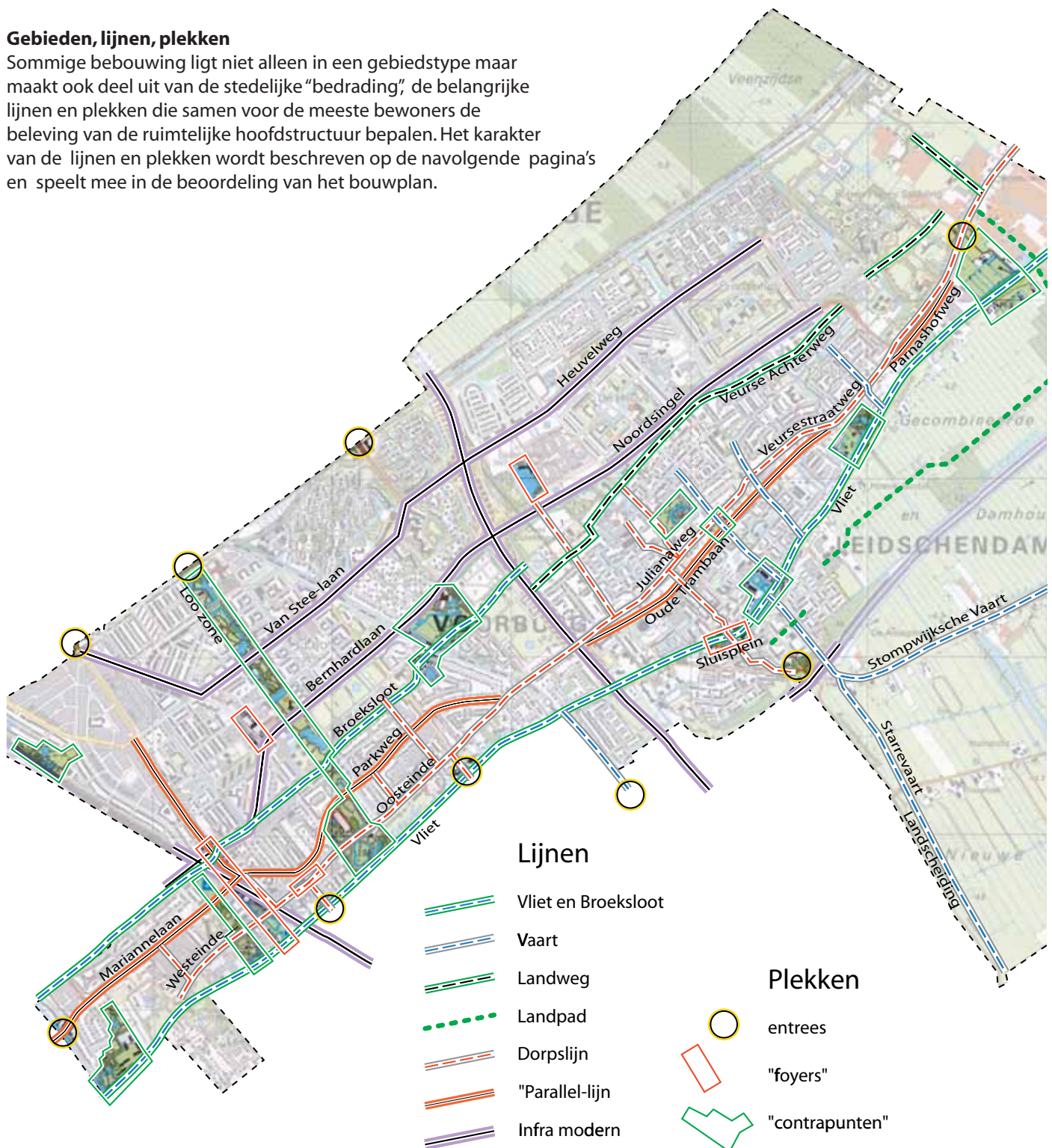
De Vliet is een bovenlokale structuur met gevarieerde landschapstypen en een diversiteit aan architectuur. Er zal dus per gebied op basis van de gebiedscriteria worden gekeken welke welstandscriteria specifiek van toepassing zijn. De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers biedt hiervoor een goede leidraad.



B 1 - Bouwen aan de stedelijke "bedrading"

Gebieden, lijnen, plekken

Sommige bebouwing ligt niet alleen in een gebiedstype maar maakt ook deel uit van de stedelijke "bedrading", de belangrijke lijnen en plekken die samen voor de meeste bewoners de beleving van de ruimtelijke hoofdstructuur bepalen. Het karakter van de lijnen en plekken wordt beschreven op de navolgende pagina's en speelt mee in de beoordeling van het bouwplan.





Vliet

zie de "lijnen en plekken" kaart op pagina 60

De Vliet is van oorsprong een natuurlijke veenwaterloop richting de Oude Rijn bij Leiden.

Veel fases van de ontwikkeling van Voorburg en Leidschendam staan in relatie tot de mogelijkheden die door deze waterloop bood. De romeinse nederzetting Forum Hadriani, bij het huidige Park Arensburg werd gesitueerd aan het punt tot waar de Vliet vermoedelijk bevaarbaar was vanaf de Rijn. De ontwikkeling in de 17e eeuw tot een aaneengesloten reeks van buitenplaatsen in Voorburg voor regenten en kooplieden was niet mogelijk geweest zonder de faciliteit die de Vliet bood voor een comfortabele verbinding per trekschuit met de bestuurs- en handelscentra van Leiden, Delft en Den Haag. En de ontwikkeling van Leidschendam werd bepaald door de bedrijvigheid die verbonden was aan de goederenoverslag en dienstverlening rondom de dam in de Vliet. Een dam die nodig was vanaf het moment dat vanuit Delft ook een verbinding naar de Maas werd opengesteld, waarvan het waterpeil gemiddeld lager lag dan dat van de Rijn.

Het huidige karakter van de Vlietzone getuigt grotendeels van een geleidelijk en zorgvuldig voortborduren op de historisch gevormde structuur. De buitenplaatsen zijn gedeeltelijk nog aanwezig, het Park Arensburg met de resten van het Forum Hadriani is aangemeld voor de wereld erfgoedlijst van de Unesco, de dorpskom van Leidschendam rondom het sluiscomplex uit 1888 is sinds kort beschermd dorpsgezicht, Houtzaagmolen de Salamander herrees begin jaren '90 en het karakter van de Vliet verder noordwaarts ontwikkelt zich tot een recreatieve zone waarin een mix van veeboerderijen, natuurontwikkeling en waterrecreatie het beeld bepaalt. Nieuwe initiatieven zullen dan ook moeten passen in de lijn van het zich historisch ontwikkelende karakter. Overwegend zal de bebouwing een ingetogen, "fijnkorrelig" karakter moeten hebben. De uitstraling ervan zal kunnen verschillen afhankelijk van de sfeer van de deelgebieden die samen de Vlietzone haar bijzondere karakter geven.







Dorpslijn: Westeinde - Herenstraat - Veursestraatweg

zie de "lijnen en plekken" kaart op pagina 60

De lijn Westeinde - Herenstraat - Oosteinde - Voorburgseweg - Julianaweg - Veursestraatweg vormt het historische dorpslint op de strandwal die zich uitstrekt van Voorschoten tot Rijswijk.

De uiteindes van de lijn zijn niet erg duidelijk. Het Westeinde van Voorburg leidt nu vooral naar de Tolbrug tegenover Park Leeuwenbergh. Oorspronkelijk bood een route schuin over het terrein van het huidige Diaconessenhuis een vloeiende aansluiting naar kasteel Binckhorst. Het oostelijk einde van de Veursestraatweg in Leidschendam voert een richtingsstrijd met de Noordsingel en de Parnashofweg, het voormalige tramtracee.

In Voorburg rijgt de lijn een aantal relevante vooroorlogse ontwikkelingsperiodes van het dorp aaneen. Het resultaat is een mix van statige herenhuizen, herbergen, dorpskernbebouwing, voormalige buitenplaatsen, enkele boerderijen, landarbeiderswoningen en planmatige villapark bebouwing. De architectuur van de vrijstaande woningen is vaak rijk gedetailleerd en heeft een gevarieerde volume opbouw met serres, veranda's, hoektorentjes, loggia's e.d. De afwezigheid van doorgaand verkeer op dit deel van de route ondersteunt het aantrekkelijke residentiële karakter.

In Leidschendam is het lint hinderlijk belast met doorgaand autoverkeer.

De flankerende bebouwing bestaat overwegend uit eenvoudige vooroorlogse arbeiderswoningen in korte rijtjes en vrijstaande tuinderswoningen met veelal rustieke kapvormen en enige metselwerk ornamentiek. Aan de Julianaweg werden rond 1940 wat ruimere burgerwoningen gerealiseerd als onderdeel van het Raadhuiskwartier. Het lint is in Leidschendam minder de "beelddrager" van het dorp. Het dorpshart ligt meer rond de Dam in de Vliet.



Broeksloot en “Achterweg” (Veurse Laan/Veurse Achterweg)

zie de “lijnen en plekken” kaart op pagina 60

De Broeksloot en Veurse Laan / Achterweg zijn vanouds de boerderij-linten van waaruit de veenpolders aan de noordflank van de strandwal ontgonnen werden. Het karakter van de twee historische lijnen valt nog waar te nemen in de huidige stedelijke structuur. Bij de Broeksloot in Voorburg gaat dat wat makkelijker, dankzij de continuïteit van de waterloop dan bij de Lijtweg in Leidschendam. Deze landweg is gefragmenteerd door doorsnijdingen en verschuivingen als gevolg van latere verstedelijking en duikt nu in aanheulende buurten op onder de namen Veurselaan, Mauvelaan, Van Ruysdaallaan, Veurse Achterweg, Boslaan, Frekeweg en uiteindelijk Lijtweg. De aandacht voor de historische betekenis van de Broeksloot als occupatiebasis is recent vertaald in een voorstel tot uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht van Voorburg. Dit geldt voor het middendeel vanaf de Laan van Nieuw Oost-Einde tot aan de onderdoorgang bij de Hofpleinlijn. Langs het deel van de Laan van Nieuw Oost-Einde naar de Haagse Trekvlies is de komende tijd omvangrijke vervanging van de woningbouw te verwachten. Het oorspronkelijke karakter van het gebied langs de Broeksloot zou daarvoor een ruimtelijk thema kunnen zijn.

Voorbij de Hofpleinlijn krijgt het landelijke beeld van de Broeksloot even de ruimte met de Hoeve Essesteijn en het Essepad, maar eindigt vervolgens abrupt op het sportpark Oosteinde. Voortzetting wordt mogelijk in samenhang met de huidige planvorming voor een nieuwe opzet van het sportpark. Een goede doorsteek via Sytwende naar de Veurselaan is al gerealiseerd. De hoeves West en Oost Duivesteijn brengen daar weer even het agrarische verleden in herinnering. Vervolgens bieden de Van Ruysdaallaan en Veurse Achterweg de belangrijkste fietsverbinding door Leidschendam in Oost- West richting. Immers, langs de brede ontsluiting van de Noordsingel geldt een fietsverbod. De route loopt stuk in de bocht van de Noordsingel bij de Boslaan. Een goede aansluiting naar de Frekeweg-Lijtweg, die weer een heel landelijk karakter hebben, zou enorme verbetering brengen in de “leesbaarheid” van de historische ruimtelijke structuur van Leidschendam.

In de gehele zone van Broeksloot-Lijtweg zijn regelmatig initiatieven te verwachten op het vlak van aanpassing van de verkeersstructuur en vervangende nieuwbouw. Bij planbeoordeling zal de bijdrage aan het versterken van de historische samenhang en herkenbaarheid het uitgangspunt zijn.



Landpaden + Dwarsvaarten

zie de "lijnen en plekken" kaart op pagina 60



Het beeld van stad en land dat passanten hebben wordt meestal samengesteld vanaf de hoofdroutes. De tussenliggende structuur van secundaire route's, achter-ommetjes en tussen-doortjes blijft onopgemerkt. Toch bevat die vaak elementen die aan het betreffende gebied een wezenlijke beleving toevoegen. Voor Leidschendam Voorburg is dat het geval met een aantal landpaden in het buitengebied en dwarsvaarten die nog in de stedelijke structuur aanwezig zijn. In het landelijk gebied is langs de grens met Zoetermeer en Zoeterwoude grotendeels via landpaden en fietsbruggetjes een omtrekkende beweging te maken door de "binnenkant" van het polderlandschap. Wandelaars op die paden door een leeg landschap zien weidse panorama's in plaats van de lintbebouwing die bekend is vanaf de hoofdroutes. De Kniplaan biedt dankzij de fietsbrug over de Vliet nog altijd de historische verbinding tussen het Stompwijkse polderland en de landgoederenzone van Duivenvoorde en de Horsten. De brug over de A4 in deze route levert bovendien een 360° panorama over het buitengebied. Het Duinwaterpad en Meeslouwerpolderpad zijn recente natuurpleinen die in een afwisselende tocht mogelijk maken rond de Vlietlanden. In het verlengde van Wilsveen is oostwaarts een polderpad geprojecteerd naar de Meer en Geerweg. Daarmee zal het tracee van een vergraven landscheiding, "de Ommedijk", weer een rol gaan spelen in het informele routenetwerk door het polderland. Een aantal dwarsvaarten en zandsloten leveren in Leidschendam markante doorsteekjes die vaak tot thuishaven zijn geworden voor enkele woonboten, zeil- en motorsloepjes of een scheepswerfje. Meestal zijn deze dwarsverbindingen ook benut als schakels in fiets- en wandelroutes. Bij de voorgenomen stedenbouwkundige vernieuwing van de omgeving van de Plaspoelkade wordt overwogen een aantal in de jaren '60 gedempte waterlopen opnieuw te graven als beelddrager voor de nieuwe structuur aan de westelijke rand van het dorpscentrum.



“Parallel-lijn”

Mariannelaan - Parkweg - Oude Trambaan

zie de “lijnen en plekken” kaart op pagina 60

Mariannelaan en Parkweg volgen min of meer het tracee van een vroegere Achterweg door de oude duinen op de Voorburgse strandwal. Midden 13e eeuw begon het afgraven, met het zand werd de zode van de aangrenzende veenweides versterkt (toemaakdekken). De strandwal zelf werd bemest tot vruchtbare bodem (geestgrond). Het fijne duinzand werd vanaf de 17e eeuw ook volop gebruikt als metselzand, met name in Delft. Het laatste nog zichtbare duin lag in 1830 bij Damzigt. De opmerkelijke slinger waarmee de Parkweg naar de dorpskern buigt is vermoedelijk te verklaren vanwege het verstuiwen van de oorspronkelijke Achterweg waarna de route zuidwaarts werd omgeleid.

De Achterweg bleef lang nagenoeg vrij van bebouwing. Zonder veel onteigeningsperikelen kon de route dan ook benut worden als drager voor de stedenbouwkundige hoofdopzet in het uitbreidingsplan van 1917. Het profiel werd ruim genoeg genomen ten behoeve van een snelle tramverbinding van Den Haag/Voorburg via Leidschendam en Voorschoten naar Leiden. De bebouwing langs het laanprofiel bestaat overwegend uit ruime vooroorlogse koopwoningen met voortuin. Nabij de dorpskern rond 1910 halfvrijstaand gebouwd in een rijk geornamenteerde “chalet” stijl. Verderop aan de Parkweg in de jaren ‘20 gerealiseerde degelijke geschakelde woningen in een wat rationelere stijl en langs de Mariannelaan een combinatie van geschakelde villa bebouwing en aaneengesloten ruime gezinswoningen uit de jaren ‘30.

In Leidschendam heeft het tramtracee, waarop van 1924 tot 1961 de “blauwe tram” snelheidsrecords vestigde, een aanzienlijk moeizamere relatie met de stedelijke structuur. Anders dan in Voorburg werd het benodigde ruime tracee niet geïntegreerd in de voor toekomstige woningbouw benodigde infrastructuur. Er kwam een trambaan door de achtertuinen van de woningen aan de Veursestraatweg waarmee een tot op heden bizar ruimtelijke niemandslint is ontstaan over de volle lengte van de Leidschendamse strandwal.





“Infra modern”: Bernhardlaan/Noordsingel + Van Steelaan / Heuvelweg

zie de “lijnen en plekken” kaart op pagina 60

Dit dubbelsyteem van wijkontsluitende lanen is de gezamenlijke onderlegger voor de na-oorlogse uitbreiding van Voorburg en Leidschendam. Als occupatiepatroon verwant aan het dubbele dorpslint op de strandwal. Ook hier zijn de rechte lijnen meer toe te schrijven aan de bodemopbouw dan aan een eventuele beroepsmatige rechtlijnigheid van de stedenbouwkundigen. De lanen volgen min of meer het beloop van twee langgerekte zandruggen in de voormalige veenpolders.

In Voorburg vormen de schuin aansluitende Julianalaan en Bernhardlaan een interessant perspectief aan het begin van de lanen. De profielen in de wijk ‘t Loo zijn mooi beplant en zijn op de meeste plaatsen in samenhang met de flankerende diffuse tuinstedelijke bebouwing. Ten oosten van de Hofpleinlijn vervolgt het profiel in een welbewuste anonimiteit. De flankerende suburbane bebouwing van Essesteijn is door groen nagenoeg aan het oog onttrokken. De voetgangersbruggen over de Van Steelaan benadrukken het bestaan van een woonmilieu dat los moet worden gezien van het verkeersprofiel. Aan de zuidzijde van de Bernhardlaan leveren de Vliegermolen, Hoeve Essesteijn en het omringende weiland een sterke impressie van het gebied vóór de verstedelijking. De lanen flankeren vervolgens het nieuwe centrum Leidschendam en verankeren zich daarmee goed in de “mental map” van Leidschendam.

Verder naar het oosten is de verhouding tussen de lanen en de aanliggende bebouwing problematisch. De lange flat-carreés van De Heuvel en Prinsenhof voegen wel erg veel gesloten rechtlijnigheid toe. In de brede bermen aan de overzijde staat weinig samenhangende, veelal grootschalige bebouwing met een onduidelijke architectonische expressie. De bebouwing heeft haar adres niet aan de lanen maar aan parallelstraten in het achterliggende gebied. Uiteindelijk lopen Heuvelweg en Noordsingel visueel uit op het Schakenbosch maar bieden daarin geen doorzicht of aansluiting. De Heuvelweg houdt gewoon op en de Noordsingel buigt zich met een langzaam versmallend profiel langs suburbane achterpaden richting de oude verkeersroute van de Veursestraatweg.

Wat bebouwing betreft langs de lanen als geheel zou een streven naar eigentijdse toevoegingen met een sterke, moderne beeldkwaliteit een logische inzet zijn.







entree's



"foyers"



"contrapunten"

Entree's / "Foyers" / "Contrapunten"

zie de "lijnen en plekken" kaart op pagina 60

De beeldkwaliteit van het openbaar gebied wordt natuurlijk voor een groot deel bepaald door het aanzicht van de aanliggende bebouwing.

Maar in de stedelijke structuur is het soms ook het karakter van de ruimte en de inrichting die de sfeer bepalen

Om je "thuis" te voelen in een stedelijk gebied is het van belang dat er in de stedelijke structuur dergelijke karakteristieke plekken zijn. Die spelen een rol als een soort "collectieve ankerpunten". Te onderscheiden zijn daarbij:

- "Entree's"; plekken waar aanleiding is om de overgang tussen gebiedstypes te accentueren
- "Foyers"; plekken die als de huiskamers van dorp of stad ervaren worden
- "Contrapunten"; plekken die in de stedelijke structuur het gevoel geven "even weg" te zijn.

In deze nota gebiedsgericht welstandsbeleid wordt vooralsnog volstaan met het indicatief aangeven op het kaartbeeld welke plekken voor de genoemde kwalificaties ge-eigend zijn.

De Welstandsnota is gericht op het be-oordelen van bouwplannen, vanuit aspecten die door de bestaande ruimtelijke context worden geboden. Uiteraard zal op de genoemde plekken bijzondere aandacht aan de architectonische verschijning worden besteed. In een aantal gevallen zal dat in samenhang kunnen worden gebracht met ontwikkelde visies over de inrichting van de plek of de eventuele herstructurering van omliggend gebied.

Ook bouwwerken waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd dienen aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen.

Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake dient te zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- 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 of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames (waaronder verlichte reclames, of folie achter ruiten van woningen en bedrijfspanden), waarbij een ongewenst effect ontstaat op de omgeving/buitenruimte;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria/welstandsaspecten uit de welstandsnota);

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 bedrading en gebieden met een overwegende baksteenarchitectuur ongewenst. (zie de hoofdstukken van de Gebiedgerichte Criteria en de Gebiedsgerichte Aandachtspunten) Het in een te lichte en/of heldere kleur schilderen van bouwwerken, gebouwen en woningen in deze gebieden wordt gezien als een excès. (vanzelfsprekend afhankelijk van de situatie en de mate van verstoring). Bij twijfel kan een en ander ter beoordeling worden voorgelegd aan de commissie.

De genoemde voorbeelden geven enigszins inzicht in welke gevallen sprake kan zijn van een excès.

Echter de opsomming is niet volledig, het betreft slechts een opsomming van een aantal voorbeelden.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in andere concrete gevallen dit alsnog aan te merken als een excès.



Afwijkend kleurgebruik, te contrasterend schilderwerk, een te individuele manifestatie in een seriematig woningblok.



Verkrotting, dichtzetten van gevelopeningen, etc.



Te provisorische en onvoldoende op de woning afgestemde erfafscheiding.