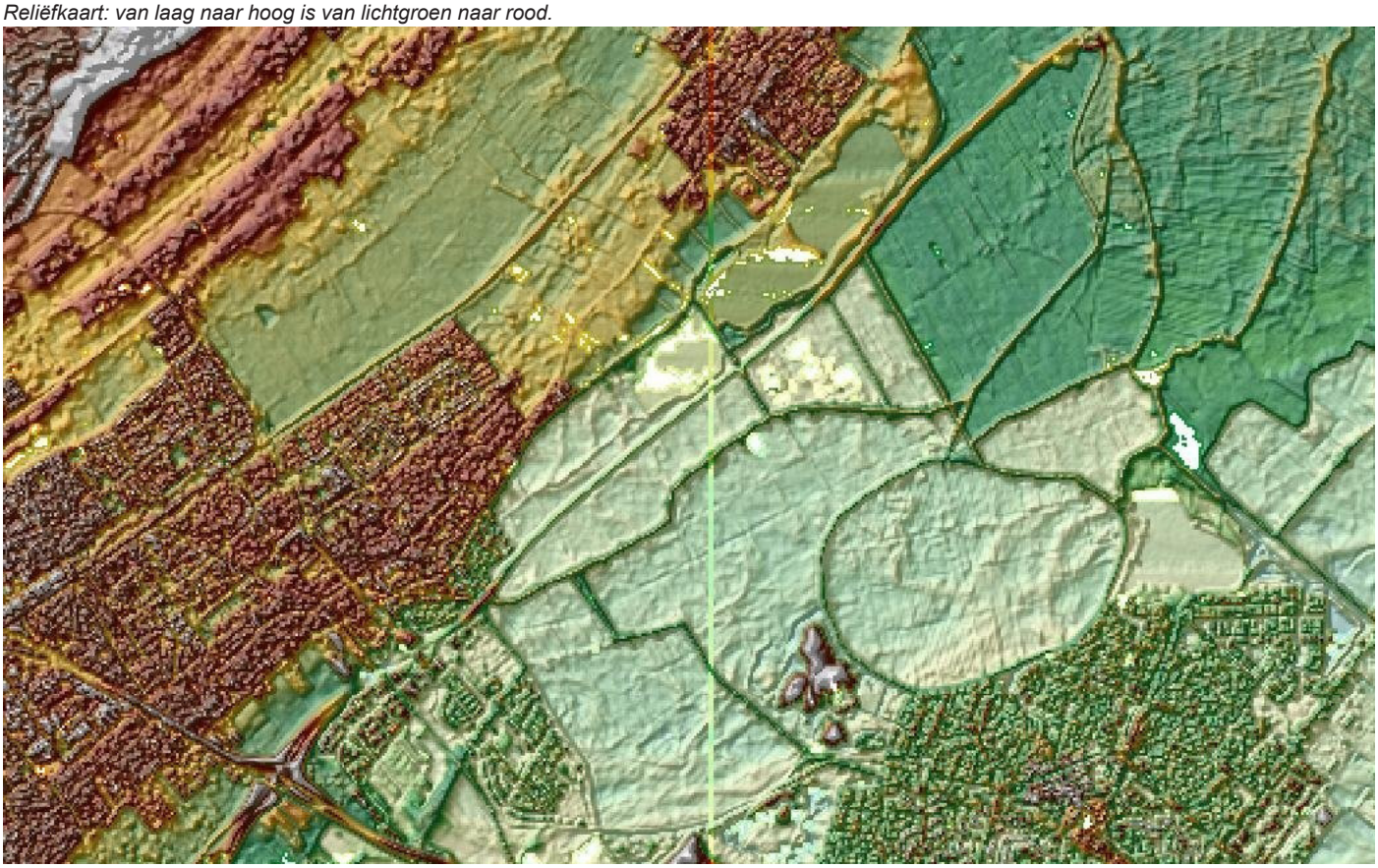
Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Gemeente Leidschendam-Voorburg
november 2011

INHOUDSOPGAVE

Reliëfkaart: van laag naar hoog is van lichtgroen naar rood.



1	**RUIMTELIJKE KWALITEIT**	**4**
1.1	**Inleiding**	**4**
1.2	**Waarom is ruimtelijke kwaliteit belangrijk?**	**5**
1.3	**Ruimtelijke kwaliteit en samenhang**	**7**
1.4	**Functie en opbouw van de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf**	**7**
2	**KWALITEITEN NATIONAAL EN REGIONAAL**	**8**
2.1	**Hiërarchie en kwaliteit van open ruimten**	**8**
2.2	**Kwaliteit van de horizon**	**11**
3	**STRUCTUREN BINNEN HET GEBIED**	**12**
3.1	**Lintdorpen en lintwegen**	**13**
3.2	**Dijken**	**18**
3.3	**Waterstructuren**	**19**
3.4	**Weidegronden**	**21**
3.5	**Landpaden/ kerkepaden**	**21**
3.6	**Markante punten, wegen en zichtlijnen**	**23**
4	**CATALOGUS BOUWSTENEN**	**24**
4.1	**Molens en gemalen**	**25**
4.2	**Niet agrarische bebouwing**	**25**
4.3	**Boerenerven**	**29**
4.4	**Bruggen en dammen**	**34**
4.5	**Afscheidingen, zoals hekwerken en palen met draad.**	**35**
4.6	**Ophogingen, taluds en beschoeiing**	**35**
4.7	**Algemeen**	**37**
4.8	**Hagen**	**39**
4.9	**Hakhoutbosjes/ Geriefhoutbosjes**	**39**
4.10	**Houtsingels**	**39**
4.11	**Bomenrijen**	**39**
4.12	**Knotbomen**	**39**
4.13	**Boomgaarden**	**39**
4.14	**Leibomen**	**41**
4.15	**Solitaire bomen**	**41**
4.16	**Boerentuin**	**41**
5	**BOUWSTENEN PER DEELGEBIED**	**42**
5.1	**Recreatiegebieden Leidschendammerhout en Vlietland**	**44**
5.2	**Meeslouwerpolder en deel Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder**	**47**
5.3	**Drooggemaakte Grote Polder**	**48**
5.4	**Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaartpolder**	**49**
5.5	**Zoetermeersche Meerpolder**	**51**
5.6	**Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder**	**53**
6	**ZONERING VAN ACTIVITEITEN**	**54**
6.1	**Ontwikkeling in gebruik van het landelijk gebied**	**55**
6.2	**Verbreding van agrarische bedrijven**	**55**
6.3	**Vervolgfuncties**	**55**
6.4	**Activiteiten op woonboerderijen**	**55**
6.5	**Toetsingkaders**	**56**
6.6	**Zonering van de activiteiten**	**57**
6.7	**Ruimtelijke randvoorwaarden**	**57**

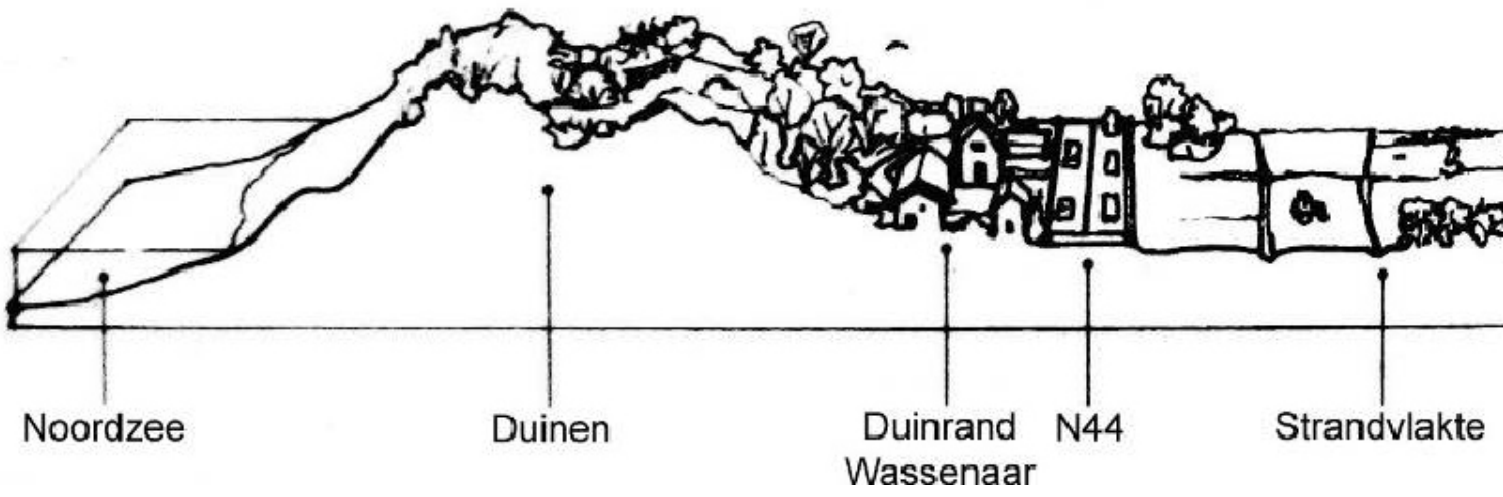
1 RUIMTELIJKE KWALITEIT

1.1 Inleiding

Het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een open en zeer waardevol polderlandschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Rijksweg A4. Deze uitloper van het Groene Hart kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingpatroon, de linten, de boerderijen, de watermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals de unieke Meidoornhagen langs de dijkwegen, bosschages, dammen en de vele bruggen over de Stompwijkse vaart. Bijzondere kwaliteitsfactor is dat de horizonten voor een deel nog authentiek zijn waardoor het een opvallende groene enclave is midden in de Randstad.

In deze paragraaf wordt een visie gegeven over de specifieke kwaliteiten van het gebied en over het instrumentarium waarmee deze kwaliteiten gewaarborgd kunnen worden.

Landschappelijke doorsnede oost - west, met kenmerkende landschappen en hoogteverschillen, in schematische weergave.



1.2 Waarom is ruimtelijke kwaliteit belangrijk?

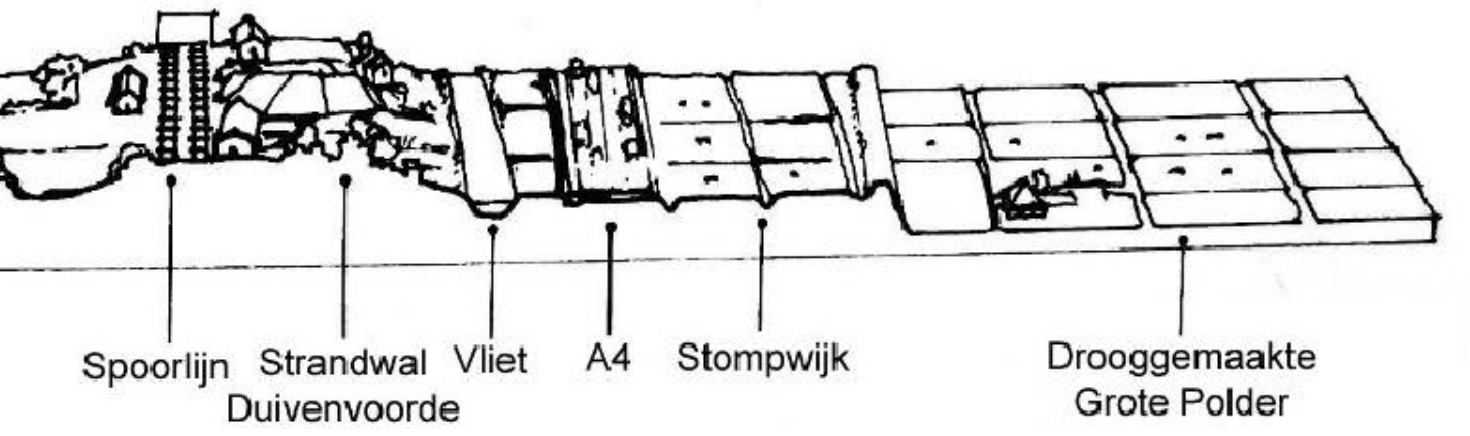
De gemeente heeft in haar Structuurvisie Leidschendam-Voorburg 2020 een duidelijke visie verwoord over het landelijk gebied. Dit blijkt onder andere uit de volgende citaten (resp. pagina's 6, 11 en 16):
"De aantrekkingskracht van de gemeente ligt met name in het groen dat in en om de stad aanwezig is."
''Momenteel dreigt het gebied door allerlei ontwikkelingen te verrommelen''.
''Om het landelijk gebied in stand te kunnen houden, moet er een meerwaarde aan gegeven worden. Dit kan door nieuw recreatief gebruik en een verbeterde bereikbaarheid. Zo kunnen meer mensen dit cultuurlandschap ontdekken en waarderen. Het rustieke agrarische landschap blijft hiermee gehandhaafd en bewaard".
En: ''Het ontwikkelen van een regionaal park op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, dat goed toegankelijk is vanuit de stedelijke omgeving''.

Het bepalende raamwerk daarbij is:
''In het veenweidegebied blijft de agrarische sector met haar graasdieren de drager van het weidelandschap. Het accent verschuift hierbij wel in de richting van de productie van recreatie, zorg, natuur en landschap. Naar verwachting zal het grondgebruik in de veehouderij extensiever worden en het aantal bedrijven zal afnemen. De bedrijfscomplexen die hierdoor vrijkomen, krijgen een gebiedsondersteunende invulling. Dit kan in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid zijn, maar ook een woonfunctie is mogelijk. De meer intensieve vormen worden gekoppeld aan een goede bestaande ontsluiting voor autoverkeer.''

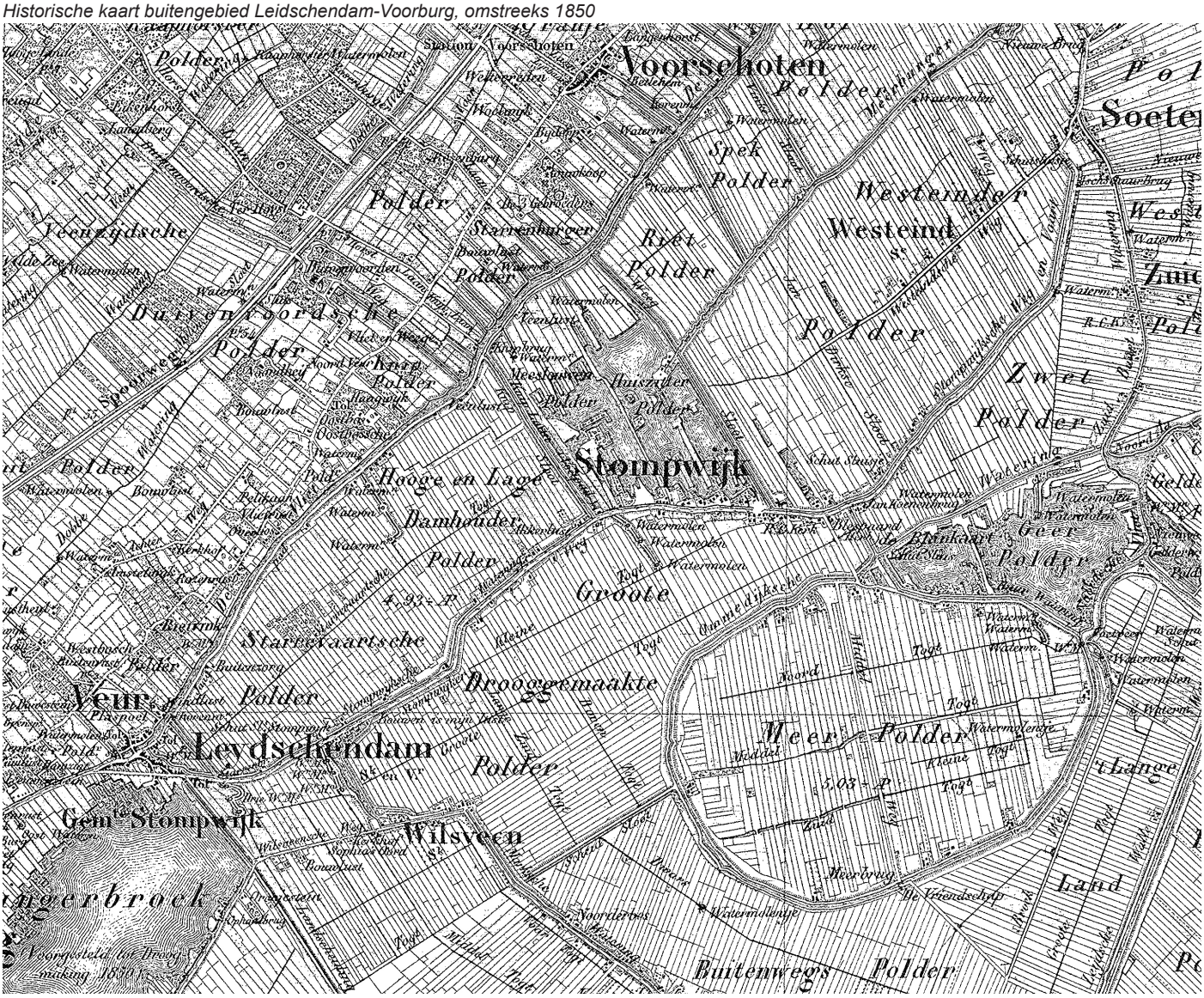
In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk is dit verder uitgewerkt met o.a. kansen voor recreatieve knopen en inzetten op het behouden en versterken van het streekeigen karakter ondermeer door het zogenaamde ''Stompwijkse bouwen''.

Behoud en versterken van huidige waarden
De gemeente legt daarmee de nadruk op het behoud van het landelijk gebied met de daarin voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het behoud van deze kwaliteiten is daarnaast door de hogere overheid neergelegd in een groot aantal rapporten en beleidsnota's. Het is een Belvedèregebied, schakel in de Nationale Ecologische Hoofdstructuur en de A4 is 1 van de 9 Nationale snelwegpanorama's. Het streekplan voorziet in behoud van zowel landschappelijke, cultuur- als natuurhistorische waarden (onder andere provinciaal recreatief cultuurhistorisch topgebied en weidevogelgebied), en het krijgt op gemeentelijk niveau aandacht in de Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk, de Welstandsnota, het Landschapbeleidsplan, en de praktijkgids "Maak uw erf goed".

Kader voor sturen van dynamiek
De nabijheid van grote steden wordt steeds meer voelbaar in het gebied, zowel door veranderingen in de skyline van de randen, maar ook door functieveranderingen en ruimtelijke veranderingen in het gebied zelf. Voorbeelden zijn de toename van niet agrarische bedrijvigheid, woonboerderijen en recreatieve ontwikkelingen. De gemeente acht het van groot belang dat de ruimtelijke (cultuurhistorische) kwaliteiten bij deze ontwikkelingen zoveel mogelijk benut worden en daarmee behouden blijven. Ook bieden de huidige kwaliteiten een leidraad voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Daarmee ontstaat een goede basis voor de realisatie van bijvoorbeeld verbrede landbouw, meer recreatie en natuurontwikkeling. Het landelijke gebied zou bijvoorbeeld vooral voor langzaam verkeer goed toegankelijk moeten zijn, waardoor de recreatieve automobiliteit meer beperkt kan blijven tot de randen. Het ontwikkelen van recreatieve knooppunten is een onderdeel van deze strategie.



Historische kaart buitengebied Leidschendam-Voorburg, omstreeks 1850



1.3 Ruimtelijke kwaliteit en samenhang

De ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg worden beschreven op nationaal en regionaal schaalniveau (hiërarchie in open ruimten en kwaliteit van de horizon), lokaal structuurniveau (linten, dijken en waterlopen) en per bouwsteen (onder andere erven, dammen en beplantingen).

Deze aspecten zijn elk op zich relevant. Maar de kwaliteiten van het landelijk gebied kunnen pas echt goed begrepen worden vanuit een inzicht in de samenhang tussen deze aspecten. Deze samenhang is divers en richt zich op meerdere schaalniveaus. Op het hoogste niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen. Deze structuren worden weer gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwde en onbebouwde elementen (groen, blauw en reliëf), waarvan sommige een markante en beeldbepalende uitstraling hebben (bijvoorbeeld de vele bruggen van de Stompwijkse vaart, de unieke Meidoornhagen, de Laurentiuskerk met het kerkbos, de molendriegang of de begraafplaats Wilsveen).

1.4 Functie en opbouw van de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

Bij de ontwikkeling en bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten heeft het bestemmingsplan een bijzondere rol. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten, in samenhang met andere instrumenten zoals de Welstandsnota, de Kapverordening en het nog op te stellen Landschaps Ontwikkelingsplan.

De ruimtelijke kwaliteitparagraaf heeft daarbij ook een functionele betekenis. Activiteiten, die de kwaliteiten van het gebied ondersteunen worden toegestaan en daarmee bevorderd. Activiteiten die een achteruitgang van de kwaliteiten van het gebied bewerkstelligen, worden gesaneerd of verboden.

In de hoofdstukken 2, 3 en 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten in het landelijk gebied. Per aspect is een omschrijving opgenomen met de beleving, bedreigingen en het wensbeeld. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving per deelgebied met de daarbij behorende bouwstenen. Ten slotte wordt uiteengezet welke (deeltijd)activiteiten binnen welke zone mogelijk zijn voor de hoofdfuncties agrarisch en wonen (hoofdstuk 6).

2 KWALITEITEN NATIONAAL EN REGIONAAL

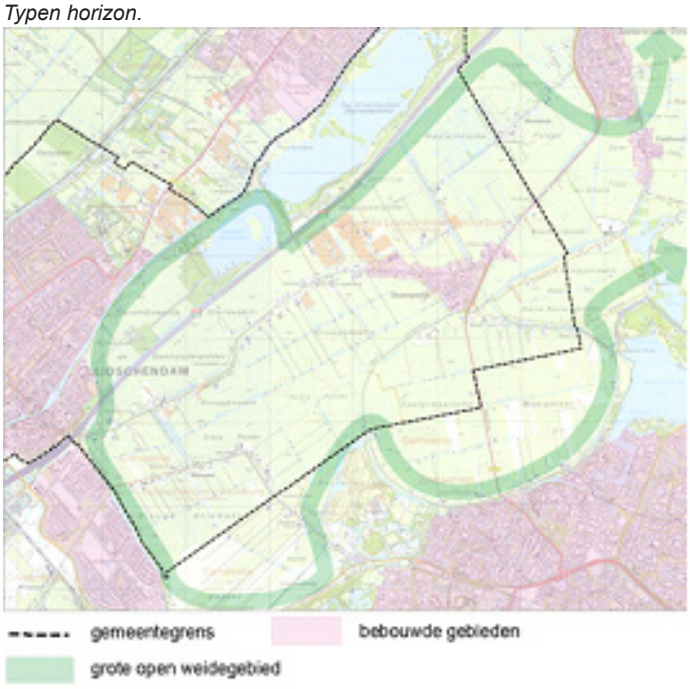
2.1 Hiërarchie en kwaliteit van open ruimten

Kwaliteiten en beleving
Het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg heeft in de eerste plaats een bijzondere positie als kruispunt van nationaal en regionaal belangrijke landschappelijke gebieden: respectievelijk het Groene Hart en de Duivenvoordecorridor. Het is de laatste vrijwel intacte landschappelijke verbinding van het veenweidegebied met de Noordzee. Daarnaast is een essentieel hoofdkenmerk dat de horizon voor een deel niet dominant verstedelijkt is waardoor het een opvallende groene enclave is in de Randstad.

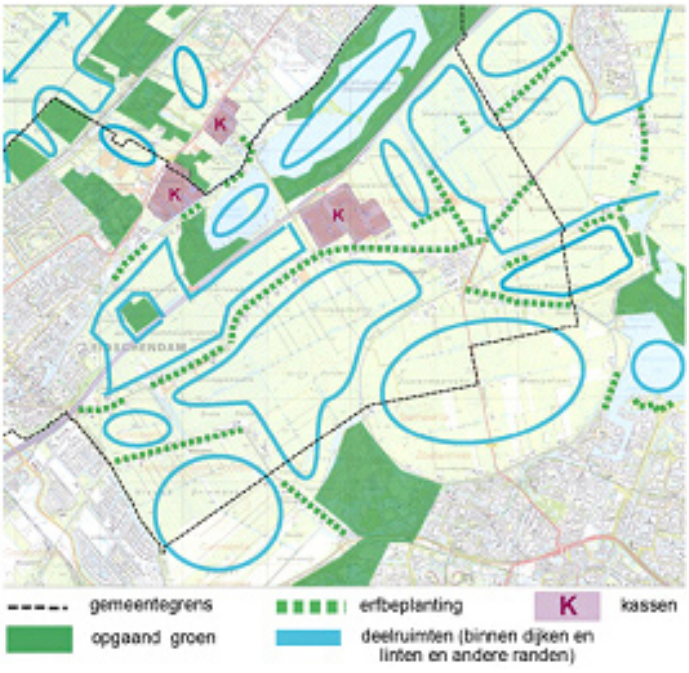
Er is sprake van een duidelijke hiërarchie van open ruimten, zoals hierna in regionaal perspectief weergegeven:

- Duivenvoordecorridor: kleinschalige groene open ruimten tussen bebouwingen, bosschages, landgoederen en kassen (maten globaal tussen de 100 meter en 500 meter);
- Vlietzone: open agrarisch gebied aangevuld met open ruimten van plassen (globaal tussen de 800 meter en 2 kilometer);
- Droogmakerijen en veenweidegebied: open agrarisch gebied (maten van enkele kilometers). Het noordoostelijke agrarisch gebied sluit direct aan op het Groene Hart, waar open gebieden voorkomen met maten van 10 kilometer en meer;

Typen horizon.



Hiërarchie open ruimten.



In deze gebieden zijn de verschillende fasen van het cultuurhistorische gebruik goed afleesbaar. Het grote vrijwel onbewoonde grote veengebied is rond de 11e eeuw ontgonnen. Hiervoor is het verkaveld, vanuit de ontginningsbasis. Dit waren oorspronkelijk vaarten waar later ook wegen langs kwamen. Vanaf de 15e eeuw tot midden 19e eeuw zijn grote oppervlakten uitgegraven voor de turfwinning, waardoor er grote plassen ontstonden. In het volgende stadium zijn deze drooggemalen en aldus omgevormd tot de huidige droogmakerijen. Dit had grote gevolgen voor de ruimtelijke structuren. Zo verdween het dominante dorp Wilsveen grotendeels.

Voor de beleving van deze open ruimten is de textuur van de weiden van belang. Het betreft zowel de typologie van de verkavelingen (lange opstrekkende percelen door sloten gescheiden; de zogenaamde slagenverkaveling) en het microreliëf door de variatie in de hoogte van het maaiveld. Dit microreliëf heeft cultuurhistorische waarden, onder andere als weerslag van het ontginningsproces en deels als gevolg van aanwezige kreekruggen. Van oudsher zijn weinig bosschages aanwezig, waardoor grote openheid een basiskenmerk is. Wel zijn de oorspronkelijke rijenbeplanting grotendeels verdwenen die, vanuit de linten langs de opstrekkende kavelgrenzen, tot circa 100 meter de open ruimten in reikten.

Bedreigingen
De openheid van het landschap staat onder druk door verdichtingen als gevolg van de bouw van huizen, kassen en bedrijven. Ook worden de oppervlakten van huiskavels steeds groter. Bovendien wordt de openheid minder goed beleefbaar, doordat bebouwing van de omliggende steden steeds hoger worden. Ten slotte kan nieuwe beplanting de openheid aantasten.

De laatste tijd neemt het aantal paarden in het landelijk gebied sterk toe. Om het gebruik voor paarden beter mogelijk te maken vinden ophogingen en egaliseringen plaats. Hierdoor vermindert het microreliëf. Bovendien verandert het landschapsbeeld door het graasgedrag van paarden. De grasmat wordt strak en kort in tegenstelling tot het ruigere beeld bij koeien. Beide processen hebben negatieve effecten voor de weidevogels omdat - grotere concentraties - paarden wezenlijk anders werken als koeien. De grasmat is korter en biedt minder voedsel en dekking voor de kwetsbare nesten en jonge weidevogels vooral voor de rode lijst soorten die al sterk teruglopen. Deze schadelijke effecten worden nog verder versterkt omdat bij paarden nestbeschermers niet mogelijk zijn.

Wensbeeld
Het is gewenst dat de kenmerkende grote openheid aanwezig blijft samen met een “open horizon”. Naar het Groene Hart toe is dit een prioriteit. Naar Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Zoetermeer ontstaat een nieuwe stedelijke horizon. Deze is nauwelijks te doseren vanuit het landschappelijke gebied. Het contrast in horizonten, dat de laatste decennia is ontstaan, kan ook als een kwaliteit onderkend worden. De open maten zijn een fraai contrast met het stedelijke gebied en bovendien een voorwaarde voor beleving van de cultuurhistorische betekenis.

Toch kan het gebied niet op slot, ook al gezien de ambities die in de ontwerp Structuurvisie van de gemeente zijn verwoord. Een aantal van de ontwikkelingen in het gebied, die voor een gezonde dynamiek noodzakelijk zijn, gaat gepaard met verdichtingen. Een voorbeeld hiervan zijn de benodigde voorzieningen ten behoeve van het houden van paarden. Het is gewenst om bij de situering rekening te houden met de hiërarchie van open ruimten en derhalve de grote waarden van de openheid van de Zoetermeerse Meerpolder en het oostelijke poldergebied te behouden. Daarnaast is behoud van het authentieke landschap en de weidevogel microreliëf gewenst. Daarom moet worden voorkomen dat te grote graslandarealen worden begraasd door paarden. Hiervoor zijn randvoorwaarden ten behoeve van weidegang opgenomen in het paardenbeleid.

Zicht op Leidschenveen.



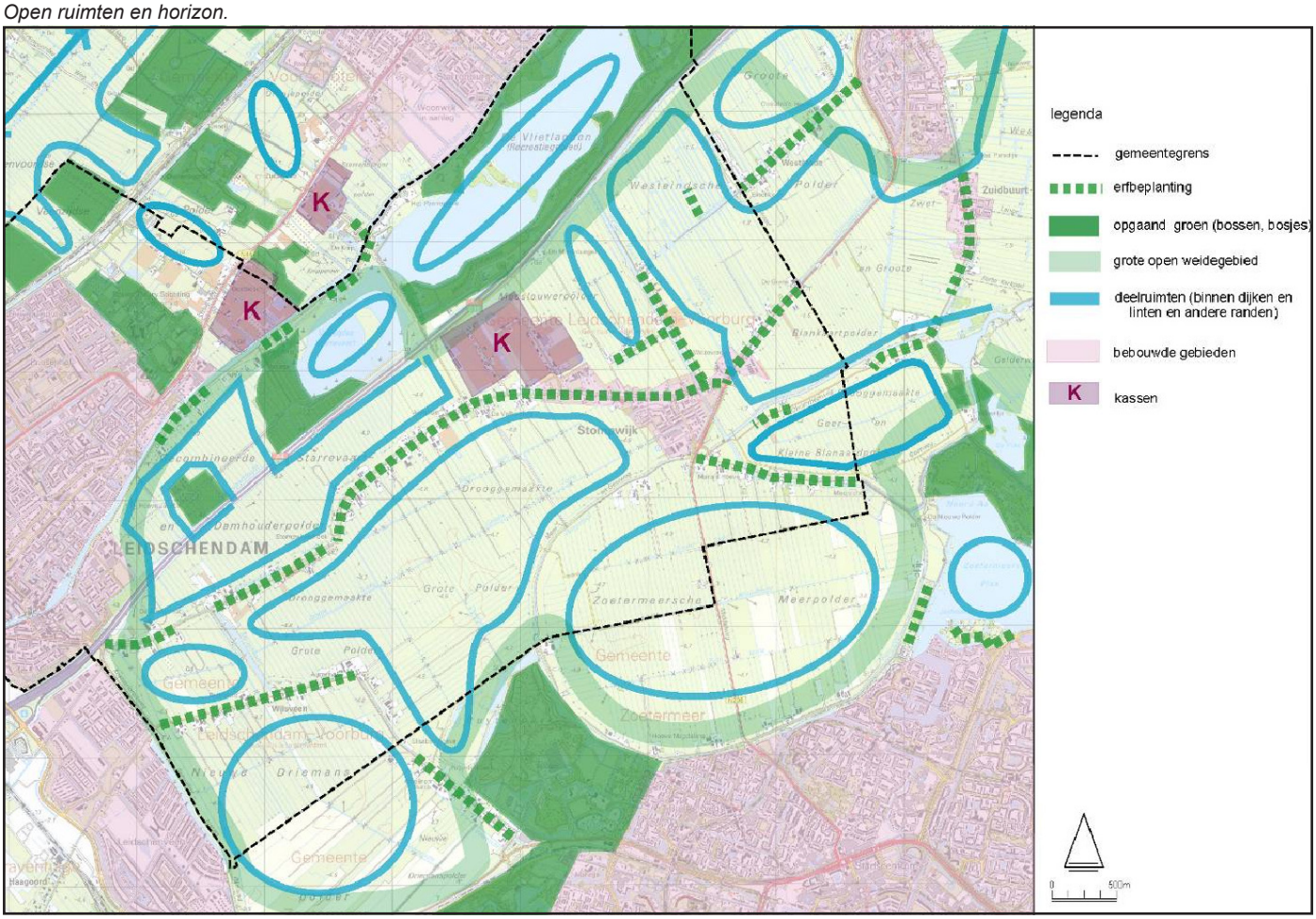


Zicht op de A4 vanuit de Groote Westeindspolder



Open ruimte in de Zoetermeersche meerpolder

Open ruimten en horizon.



2.2 Kwaliteit van de horizon

Kwaliteiten en beleving
Het gebied bevindt zich te midden van grootstedelijke kernen, onder andere Den Haag, Leiden en Zoetermeer. Deze randen hebben een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte. Ze vormen een duidelijke begrenzing en geven aan de verschillende ruimten een eigen maat en identiteit. De horizon van het gehele plangebied is gevarieerd. Aan de west en zuidzijde bestaat de horizon uit stedelijk gebied (Leidschendam, Leidschenveen, Waterland, Zoetermeer en Den Haag) Aan de oostzijde is Zoeterwoude-Dorp gelegen en gaat het gebied over in het Groene Hart. Daarnaast bevinden zich bosschages en doorgaand open landschap aan de horizon. Op grotere afstand zijn hier en daar fragmenten van historische skylines waarneembaar, zoals die van Leiden en Delft.

Bedreigingen
De authentieke horizon wordt steeds beperkter van omvang door stedelijke bouwactiviteiten. De skyline van de steden is op zich een waardevol contrast maar dit mag niet te dominant worden. Hoogbouw tot in Den Haag is zichtbaar vanuit het gebied. Bosschages ten behoeve van recreatiegebieden verkleinen lokaal de doorzichten naar omringend en achterliggend landschap.

Wensbeeld
Nieuwe ontwikkelingen in de randen houden rekening met de belevingswaarde van de integrale landschappelijke kwaliteit. Dit betekent een zorgvuldige inpassing naar locatie en uitvoering met aandacht voor achtergronden en verbindingen tussen de open ruimten. Verdichtende ontwikkelingen in het westelijke poldergebied kunnen gesitueerd worden als coulisse voor de randen met dynamische stedelijke bouwintensiteiten.

De molendriegang van Wilsveen.



De Drooggemaakte Grote Polder vanaf het Buytenpark Zoetermeer



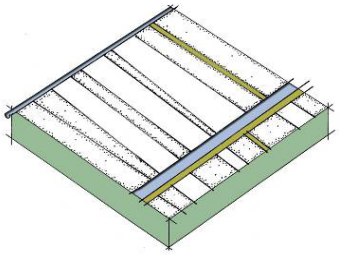
3 STRUCTUREN BINNEN HET GEBIED

Voor de aantrekkingskracht van het gebied zelf is de situering en verschijningsvorm van de landschappelijke structuren cruciaal. Hierin is ook het “geraamte” van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder andere uit de ambachtelijke en dus gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze ambachtelijke detaillering is medebepalend voor de authentieke sfeer van het gebied. We onderscheiden zes hoofdtypen van structuren:

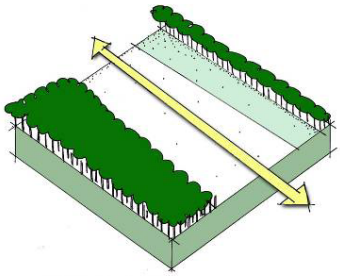
- De lintdorpen en lintwegen;
- De dijken;
- De watergangen;
- De weidegronden;
- De kerkepaden/ landpaden;
- De markante punten, wegen en zichtlijnen.

Impressie landschappelijke elementen, functies en bebouwingstypologieën (schematische weergave)

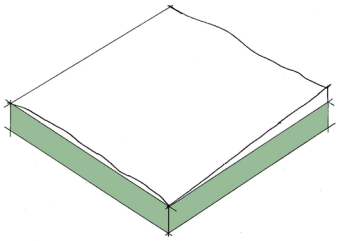
Landschap



Langgerekte slagenverkaveling

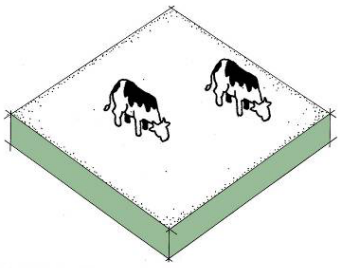


Doorzichten

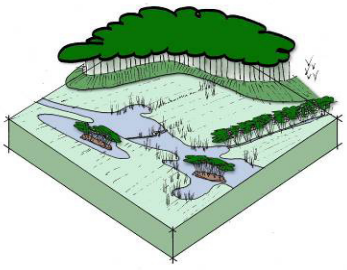


Zwak golvend maaiveld

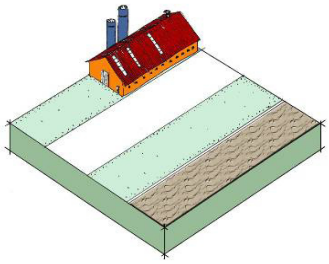
Functies



Weidegrond

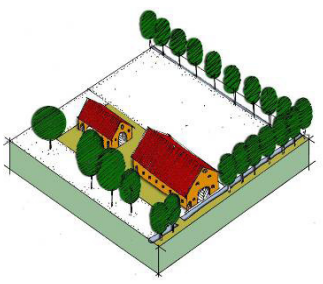


Natuur en recreatie

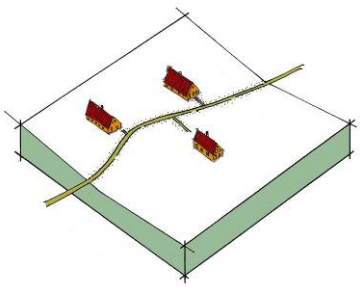


Veehouderij

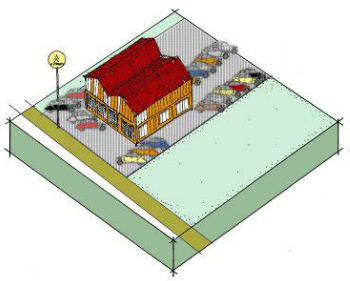
Bebouwing



Boerderijen, kop van kavel



Lintbebouwing



Niet agrarische bebouwing

3.1 Lintdorpen en lintwegen

Kwaliteiten en beleving
De oude linten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11e eeuw. Deze oude lijnen bepalen nog steeds de hoofdindeling van het landschap. Ze begonnen meestal als een brede vaart met een bebouwing in wisselende dichtheid. Oorspronkelijk was deze bebouwing veel dichter dan tegenwoordig. Later werden langs de vaarten wegen aangelegd. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor. De oude wegen zijn vrij smal (3 tot 4,5 m) en hebben soms knikken of scherpe hoeken (zogenaamde ´bajonetten´). Door de lage dichtheid van het wegennet zijn grote gebieden niet ontsloten en hebben hierdoor een grote mate van rust.

De traditionele bebouwing bestaat uit de boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie loodrecht op de weg. Uitzondering hierop zijn erven die niet aan de weg liggen maar aan de overzijde van een vaart op de dijk waardoor een uitbreiding in de breedte op de dijk mogelijk was. De traditionele gebouwen bestaan uit 1 laag met een schuine kap.

Karakteristiek voor de linten is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkjes zijn naar het weidse landschap. De linten zijn door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Vooral de laatste 50 jaar is aan de linten afwijkende bebouwing toegevoegd voor wonen en bedrijven zoals glastuinbouw of transport. Maar het traditionele beeld is nog in hoofdzaak dominant. Op een beperkt aantal plaatsen liggen nog kassen. Het beleid is gericht op het saneren van de verspreide glaslocaties zodat alleen het concentratiegebied bij de kern van Stompwijk overblijft.

De trend van de laatste jaren is wel een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als uitgegaan wordt van het ‘Stompwijkse bouwen’ waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.

In het plangebied zijn de Stompwijkseweg, het Wilsveen en het Oosteinde de belangrijkste lintwegen. Vooral waar de weg op een dijk ligt zijn panoramische uitzichten mogelijk op het landschap. Tussen de wat dichtere bebouwing zijn veel karakteristieke doorkijkjes. Op een aantal plaatsen is een zicht mogelijk op de zij- en achterkanten van de erven, die vaak een rafelige uitstraling hebben.

Uniek kenmerk van het gebied zijn de zeldzame geschoren meidoornhagen langs een aantal linten. Deze staan uitsluitend langs de dijkwegen aan de zijde waar geen watergang ligt en waar dus geen natte veekering mogelijk was.

Het profiel en materiaalgebruik van de meeste lintwegen zijn in de loop van de tijd aangepast aan veranderd gebruik en vervoer. De oorspronkelijk onverharde wegen werden eerst halfverhard, kregen vervolgens een middenstrookje van klinkers tegen de erosie van paardehoeven en werden toen volledig verhard met gebakken klinkers. Dit laatste authentieke beeld is alleen nog intact in de kern van Stompwijk. Nog authentieker is het doodlopende Oosteinde dat als enige weg in de omtrek nog het originele profiel heeft met een halfverharding. Vanwege de afgelegen locatie noemen de omwonenden het hier de Hel. Ander opvallend authentiek relict is de zeer gave onverharde toegangsweg naar een verdwenen boerderij erf vanaf de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder (Meer en Geerweg).

Alle overige wegen hebben een moderne verharding met betonklinkers of asfalt. Behalve het Wilsveen en het recente Oosteinde zijn bijna alle wegen te smal geworden voor landbouwvoertuigen en/of inhaalmanoeuvres.

Het lintdorp Stompwijk met karakteristieke bruggen





Een 'woud' aan borden aan het begin van de Stompwijkseweg



'Stedelijke' uitstraling van landelijke wegen

Bedreigingen

De kwaliteiten van de lintwegen staat onder druk door meer en zwaarder verkeer. Het wegprofiel wordt steeds breder met allerlei verkeersmaatregelen zoals drempels, belijningen en bebakening, waardoor de verkeerstechnische uitstraling toeneemt en de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis wordt ondermijnd. Vooral op kruisingen groeit een woud van borden. Ook de uitstraling van de verharding speelt belangrijke rol.

Verder wordt de beleving verminderd door de opzet en architectuur van nieuwe bebouwingen en bedrijven, die in een aantal gevallen een rommelige voorzijde hebben. Verharding en meer stedelijk georiënteerde erf inrichting contrasteren met de agrarische oorsprong van de gebouwde omgeving. Met een verdere verdichting wordt het steeds moeilijker het afwisselende beeld naar het open landelijke gebied te ervaren.

Wensbeeld

De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. De unieke Meidoornhagen zijn hier een strategisch onderdeel van en worden opgeknapt en herplant waar deze verdwenen zijn. Dit wensbeeld dient te worden vertaald in een goed plan voor de verkeerscirculatie met bijbehorende low-profile verkeerstechnische uitwerking. Daardoor ontstaat een basis om de huidige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en het cultuurhistorische karakter te versterken. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt. Ook erfbeplanting draagt hier aan bij. Leibomen, solitairen en/of hagen aan de voorzijde van het erf en singels, bomenrijen of boomgaarden aan zij- en achterzijden complementeren het afwisselende dorpse en agrarische beeld.

Karakteristieke bebouwing langs de Stompwijkseweg



Het lint Wilsveen met rechts ligusterhagen



Specifieke kenmerken verschillende linten

Stompwijkseweg

De Stompwijkseweg doorsnijdt het gebied in de lengterichting. Tegenwoordig het meest dominante lint in het gebied met een lengte van 7 km tussen Leidschendam en Zoeterwoude. Het laatste deel het tegenwoordige Oosteinde dat later in deze paragraaf behandeld wordt. Markante punten in de weg zijn:

- De kilometerslange structuur met de vele - ophaal - bruggen en de steile kade aan de wegzijde;
- De entree onder het viaduct van de A4 (opeens zicht op openheid, daarna beslotenheid van buurtschap met rommelig voorkomen);
- Het zicht op de molendriegang;
- De authentieke gebakken klinkers in de kern van Stompwijk;
- De nog vrij grote lengtes met de authentieke Meidoornhagen;
- De knik in de weg (bajonet);
- De entree van Stompwijk met aangrenzende kassenlocatie.

Het Wilsveen

Het Wilsveen, ooit het dominerende lintdorp, is door de verveningen sterk gekrompen en heeft daardoor in verhouding nu een wat minder structurerende betekenis. Het ligt in een hoek van het gebied en begrenst de Nieuwe Driemanspolder zijn. Markante punten zijn:

- Het beginpunt bij de hoogtesprong in de Veenweg die hoog op de Landscheiding ligt en het eindpunt in het open landschap met een lichte knik bij de gemeentegrens met Zoetermeer waarna de historische bebouwing weer begint;
- Zicht op de molendriegang;
- De hoogteverspringing in de weg bij de molenboezem;
- De knikken in de weg richting Zoetermeer (bajonet);
- De passage nabij de Kostverlorenweg over de oude molentocht van de verdwenen molendriegang;
- Ligusterhagen bij de hoogte sprong.

Middenweg, entreé Zoetermeersche Meerpolder



Oosteinde/Jan Koenenweg/Middenweg

Het Oosteinde vormt een belangrijke ontsluiting in de richting van Zoeterwoude. De omgeving is veel natter omdat hier geen turfwinning is geweest. Vanaf Stompwijk tot aan de gemeente grens bevindt zich lintbebouwing. Opvallend is het afwijkende asymmetrische profiel; ontstaan toen in de jaren 50 van de vorige eeuw een nieuwe provinciale weg werd aangelegd parallel aan het oorspronkelijke weggetje op de dijk. De oude weg is nu fietspad. Een asymmetrisch profiel is ook in de bebouwing te zien met aan de noordkant enkele historische boerderijen aan de overzijde van de vaart. Deze hebben een voor de omgeving opvallend zware erfbeplanting met hakhoutbosjes op eilandjes. Aan de oostzijde ligt een vrij gesloten cluster van recente bebouwing met enkele complexen kassen en bedrijven. Daardoor is het zicht voor de automobilist op de laaggelegen weg sterk beperkt tot aan de gemeentegrens waar de bebouwing eindigt en het landschap zich weer opent.

Richting Zoetermeer is het Oosteinde via een nieuwe doorsteek, de Jan Koenenweg, verbonden met de oorspronkelijke Middenweg in de Zoetermeerse meerpolder. Opvallend is hier de hoge ligging via het viaduct over de Jan Koenensloot met een zware Populierenbeplanting waarna de weg via een nieuwe hoogtesprong afdaalt in de Zoetermeerse meerpolder. De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren werkt als een referentiepunt waardoor de karakteristieke ronding van de Zoetermeerse Meerpolder zichtbaar wordt die door zijn grootschaligheid moeilijk te ervaren is. Markante punten zijn:

- Het asymmetrische profiel met het fietspad hoog op het oude dijkweggetje en parallel de recente laaggelegen provinciale weg;
- Het natte veenlandschap met enkele zwaar beplante authentieke boerenerven;
- Hoogtesprong bij de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder;
- De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren die de karakteristieke ronding van de Zoetermeersche Meerpolder zichtbaar maakt.



Bovenmeerweg richting Meer en Geerweg met rechts de ringvaart

Boven Meerweg/Meer en Geerweg

De Boven Meerweg/Meer en Geerweg ligt op de markante ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. De oudste droogmakerij van Zuid-Holland; 1614. Door de beperkte bebouwing en de uitgestrekte openruimtes zijn er weidse panorama's. De voornamelijk agrarische bebouwing ligt beneden aan de dijk. De doorsnijding door de provinciale weg doorbreekt tegenwoordig de doorgaande weg. Markante punten zijn:

- Maximale ervaring van de karakteristieke ronding van het voormalige natuurlijke veenmeer;
- Weidse panorama's op de wijde omtrek met oa zicht op de markante kerk met kerktuin van Stompwijk;
- De gevarieerde en kronkelende oevers van de oude ringvaart;
- Zicht op gaaf oud weggetje met eenzijdige singelbeplanting naar verdwenen boerderij en enkele zeldzame grote hakhoutbossen.



Ondermeerweg, oversteken van erven

Ondermeerweg

Het opvallende lint in de zeer gave Droogemaakte Geer- en Kleine Blankaertpolder onderscheidt zich door de afwijkende oriëntatie van de bebouwing die grotendeels boven op de dijk ligt. De woningen zijn niet op de rondlopende Ondermeerweg georiënteerd, maar naar buiten op de ringvaart. Oorzaak is zeker bij de zuidelijke bebouwing dat deze dateert van voor de vervening en de droogmaking eind 19e eeuw. De bebouwing is nog altijd schaars en ligt vrijwel geheel langs de boezemkaden zodat de centrale open ruimte nog een aaneengesloten geheel is. Pas in de loop van de 20e eeuw zijn de boerenerven uitgebreid naar de overzijde van de weg, waaronder ook een klein kassencomplex en enkele woningen met als gevolg een plaatselijk wat verrommeld beeld. Markante punten zijn:

- Het weidse uitzicht als je, vanaf de ringdijk, de polder binnen komt;
- Afwijkende oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing met de gevel naar de ringvaart;
- Een markant voormalig stoomgemaal op de ringdijk.

Laantje van Kampen



Oostvlietweg



Laantje van Kampen
Deze doodlopende zeer smalle weg -ca. 3m- ligt parallel aan de brede Nieuwe Vaart die Stompwijk verbindt met de Vliet en eindigt bij de middentocht van de Westeinderpolder. De bebouwing ligt in een vrij smalle zone; een structuur die in hoofdlijn overeenkomt met veel oude bebouwingslinten in het gebied. Weg en de bebouwing zijn echter een recente ontwikkeling uit het midden van de 20e eeuw, ontstaan achter een oudere huiskavel aan de dr. van Noortstraat langs de Stompwijkse vaart. Daarom maakt de weg vanaf de Stompwijkse vaart eerst een slinger om het oude erf heen. Over de hele lengte tussen de vaart en de weg liggen hoofdzakelijk recreatiewoningen. Vanaf halverwege tot aan het eind liggen aan de andere zijde enkele voormalige (agrarische) bedrijven die op het eind in een vrij dichte cluster liggen. Markante punten zijn:

- De bebouwing met beplanting heeft een vrij gesloten karakter, waardoor er weinig zicht is op de vaart en weilanden;
- Opvallend en daardoor karakteristiek zijn de Liguster- en elzenhagen langs diverse percelen die de smalle weg inkaderen vanaf de Dr. van Noortstraat;
- De polderlandschappen aan weerszijden van het lint zijn nog vrij gaaf bewaard gebleven.
- Hoge ligging langs een hoogtesprong in het landschap. De Meeslouwerpolder aan de overzijde van de Nieuwe Vaart ligt, heel opvallend, ruim 3 m dieper omdat deze is uitgeveend en vervolgens weer drooggemaakt. De locatie ligt daardoor als het ware op een podium langs de Meeslouwerpolder waarbij het dijktalud van de Nieuwe Vaart een steile rand vormt. Vanuit de locatie is zicht op de bebouwingslinten van Stompwijk, het Oosteinde en het Westeinde
-

Westeinderweg
Vrij recent aangelegd doodlopend lint langs een brede tocht loodrecht op de Nieuwe vaart. Ontstaan na de droogmaking van de diepgelegen Westeinderpolder (nu Meeslouwerpolder) eind 19e eeuw. Bebouwing komt alleen aan de noordzijde voor en bestaat uit enkele (voormalige) boerderijen. Vooral langs de Nieuwe Vaart zijn 2e helft vorige eeuw enkele erven sterk uitgebreid. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter wat verrommeld, maar het is nog wel herkenbaar. Zeker daar waar de oorspronkelijke oude panden nog op de kop van de kavel liggen. De toerit, ook Westeinderweg genaamd, vanaf de dr. van Noortstraat heeft geen bebouwing. Markante punten zijn:

- De opvallende ligging in de open ruimte tussen het lint van de dr. van Noortstraat en de A4;
- Het zicht op markante hoge dijk van de Nieuwe Vaart;
- Het einde van de Westeinderweg komt uit op de zustersdijk, één van de meest markante dijken nabij de kern Stompwijk.

Kniplaan
Lange tijd de belangrijkste verbinding van Stompwijk richting hoge gronden via het veer bij de Knip. De enige dijk in de wijde omtrek die nog het oorspronkelijke hoge, smalle en steile profiel heeft (deel tussen A4 en Stompwijkse weg). Markante punten zijn:

- Het panoramisch uitzicht over de omtrek vanaf het viaduct over de A4;
- Het authentieke hoge en smalle dijkprofiel met zeer steile taluds;
- Eindpunt aan de vliet met aan de overzijde het oude veerhuis.

Meeslouwerweg
Dit lint loopt langs een oude wetering dat vanaf de Kniplaan doorliep tot de Merenburger molen. Het werd doorsneden door de aanleg van de A4. De molen is nu afgeknot en heeft een klein jachthaventje met botenverhuur en stacaravans met een kleine camping. Behalve de molen komt er alleen recente bebouwing vanaf ca. 1900 voor met enkele burgerwoningen en een voormalige boerderij. Deze woningen liggen geïsoleerd aan de inmiddels doodlopende weg. Markante punten zijn:

- De A4 die de weg heeft doorsneden;
- De oudste woning aan de Kniplaan waar de oude weg met een knikje omheen ligt.

Oostvlietweg
De Oostvlietweg ligt op de grens van 2 landschappen zeer markant langs de Vliet. De hooggelegen strandwallen gaan hier over in het veenweide gebied van het Groene hart dat zich uitstrekt tot Utrecht. De weg is hierdoor het podium voor een weids panorama. Aangelegd als jaagpad bij de opwaardering van de Vliet in de gouden eeuw door de stad Leiden. Markante punten zijn:

- De ligging op de drempel van het hoge strandwallenlandschap en het uitgestrekte veenweide gebied;
- De laatste locatie langs de Vliet tussen Leiden en Delft waar nog het oorspronkelijke landschapsbeeld ervaren kan worden;
- Het kronkelende tracé langs de Vliet met telkens wisselende zichtlijnen over het water;
- De weidse panorama's richting Stompwijk, Zoetermeer en de molendriegang;
- De zichtlijnen richting de Duivenvoordecorridor met kasteel Duivenvoorde en de Knipmolen;
- De nog zeer gave grote lengtes met de authentieke Meidoornhagen plaatselijk gecombineerd met markante opgaande bomen;
- De boerderijen diepgelegen in de droogmakerij en de kleinschaliger woningen op de dijk;
- De kruising met de Kniplaan met over de Vliet het oude veerhuis.



Ringdijk Zoetermeersche Meerpolder met de lager gelegen Drooggemaakte Grote Polder.



Steile kade van de Stompwijkseweg langs de Stompwijksche Vaart.

Karakteristiek glooiend dijklichaam met dwarshagen langs de Stompwijkseweg.



3.2 Dijken

Kwaliteiten en beleving

Het gebied kent een groot aantal grote en kleinere polders, die allen door dijken zijn omgeven. Een aantal lintwegen en dorpen liggen hoog en daarmee markant op een dijk, waardoor ze in samenhang met de dijken het belangrijkste casco van het landelijk gebied vormen. Bovendien zijn ze de basis van waaruit de ontginningen hebben plaatsgevonden en zijn ze door hun ligging en onderlinge afstanden een zichtbare weerslag van deze occupatiegeschiedenis. Alle dijken zijn restanten van de oude bodem van voor de grootschalige turfwinning en bestaan dus uit veen. De oorspronkelijke profielen hebben vrij steile taluds met veel variatie in reliëf. Door noodzakelijke dijkverbetering zijn deze variaties grotendeels verdwenen.

De Zoetermeersche Meerpolder is zoals de naam al zegt een vreemde eend in de bijt. Anders dan de andere droogmakerijen is de oorsprong een reusachtig natuurlijk meer. Extra bijzonder is dat het de eerste droogmakerij was in Zuid-Holland (1614), waar de nieuwe inpolderingtechnieken het eerst werden toegepast. De dijk rondom deze polder heeft een ovale vorm, die karakteristiek is voor de oervorm van de Hollandse droogmakerij en is goed waarneembaar vanaf de dijkweg. De ovale vorm is vanuit de omgeving en vanuit de polder zelf moeilijk te ervaren, vanwege de grote maat van de polder.

Bedreigingen

De identiteit van de dijken wordt door een aantal ontwikkelingen bedreigd:

- Toename van nieuwe bebouwing en verbouwingen die door omvang en materiaalgebruik het oorspronkelijke karakter verandert;
- Dijkverzwaringen, waarin het authentieke steile, reliefrijke en bochtige profiel plaats maakt voor strakke flauwe taluds en flauwe bochten.

Wensbeeld

Het is gewenst dat de meest waardevolle dijken beschermd worden in hun uitstraling en cultuurhistorische profiel. De meest gave locaties zijn:

- Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;
- Zoetermeersche Meerpolder
- Deel Kniplaan tussen A4 en Stompwijkse weg.

3.3 Waterstructuren

Kwaliteiten en beleving
De waterstructuren in het gebied hebben een grote invloed op de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Bij veel waterlopen is er een duidelijke relatie tussen vorm, ontstaansperiode en functie, waardoor ze een landschappelijke en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

De oudste watergangen zijn ontstaan als ontginningsbasis en zijn meestal onderdeel van de boezem; het hoofdafwateringsysteem. Binnen de ontginningsblokken werden volgens een kenmerkend patroon sloten gegraven; de zogenaamde slagenverkaveling. Hierbij zijn smalle langgerekte slagen ontgonnen: kavels van ca. 50 m breed en ca. 1000 m diep die worden omgeven door sloten met onbeschoeide oevers. Vaak liggen in de dwarsrichting nog een of meerdere doorgaande wat bredere watergangen (de zogenaamde tochten). Naarmate de kavels langer waren zijn er meer tochten.

Belangrijk is verder dat de waterlopen groene natuurlijke oevers hebben en dat alleen bij hoge uitzondering beschoeiingen voorkomen bij bijzondere technische eisen zoals bij een gemaal of een bruggenhoofd. Beeldbepalend is ook dat de lijnen op hoofdlijn weliswaar recht zijn maar op detail veel variatie hebben door lichte golvingen, kleine knikken en verspringingen, afgeschuinde bochten etc. Daarnaast zijn sloten en vaarten met de daarbij horende oevers en bermen belangrijk voor flora en fauna. Doordat de sloten een aaneengesloten fijnmazig netwerk vormen, zijn ze tevens van belang voor de ecologische infrastructuur.

Bedreigingen
In toenemende mate worden de grenzen en de belijning van de waterlopen rechtgetrokken. Het (nodeloos) plaatsen van harde technische beschoeiingen is ook een oprukkende bedreiging van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Ook is sprake van nivellering van de slootkanten, door verwijdering van microreliëf. Het moet worden gevreesd dat deze tendens zich zal doorzetten. Ook de plaatsing van dammen kan het huidige visueel ruimtelijk beeld aantasten.

Wensbeeld
Het is gewenst dat een aantal belangrijke waterlopen hun oorspronkelijke beeld terug krijgen. Dit dient gerealiseerd te worden als onderdeel van een groter, samenhangende reconstructie van weg, verkeersstructuur, ontsluiting etc. Plaatsing van extra dammen, zeker vanwege zichtbaarheid op grotere afstand van de weg, moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Boezemwater, de Nieuwe Vaart.



Kenmerkende kavelsloten



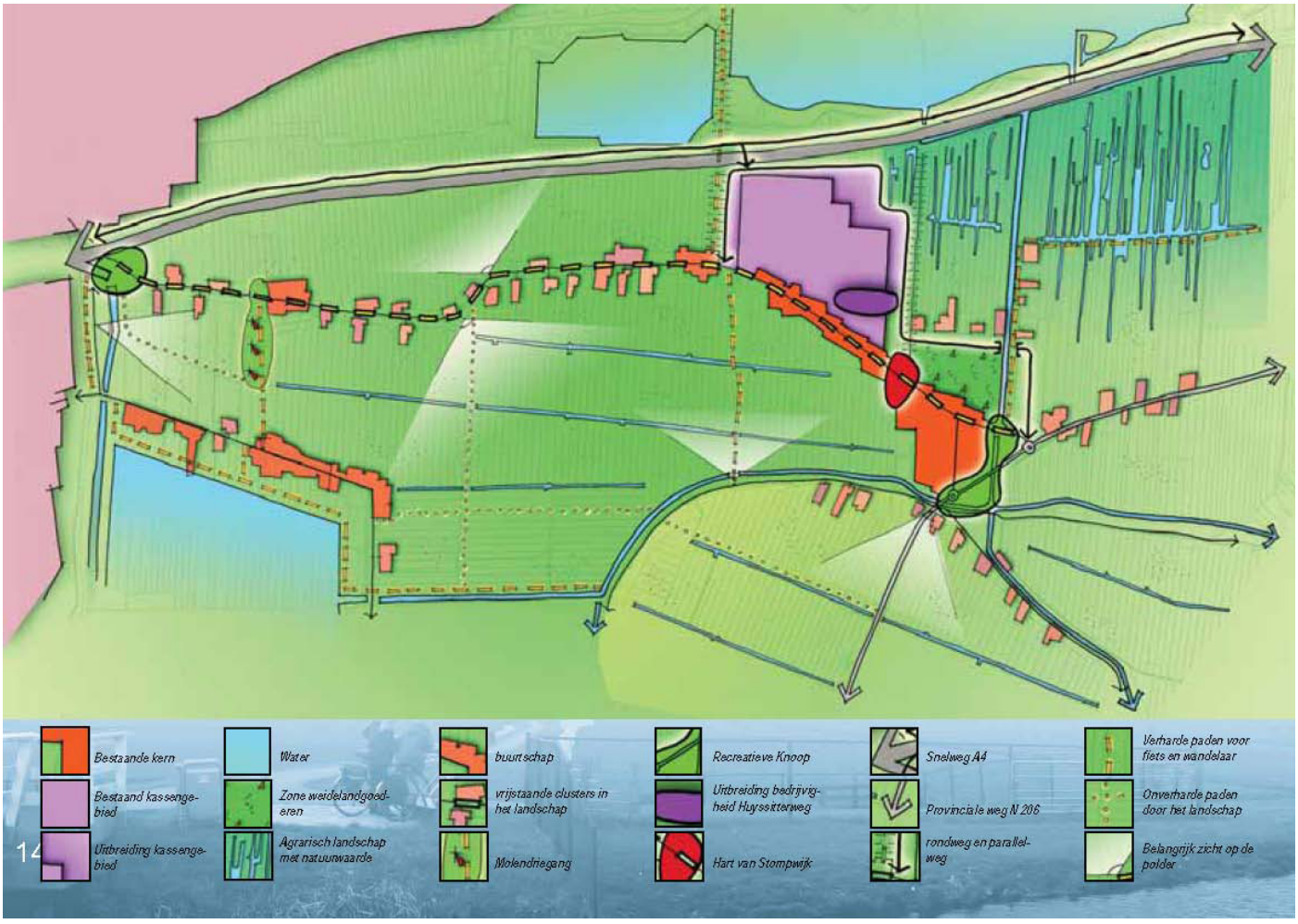


Weidegronden in de Zoetermeersche Meerpolder.



Karakteristieke strokenverkaveling in de Drooggemaakte Grote Polder , het hoogteverschil richting de Ringdijk met daarachter de Zoetermeersche Meerpolder.

Visiekaart Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk (2007).



3.4 Weidegronden

Kwaliteiten en beleving
Dominant in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg zijn al honderden jaren de weidegronden. Kenmerkende structuur hiervan zijn de langgerekte smalle kavels, ook wel slagen genoemd. Onderscheid is te maken tussen oudere en jongere slagenverkaveling. De oude vaak wat onregelmatige verkavelingen zien we in de niet uitgeveende gebieden aan de kant van Zoeterwoude en langs de Vliet in de Duivenvoorde corridor. De jonge meer regelmatige verkavelingen liggen in de droogmakerijen.

De weidegronden hebben een economische functie voor de agrariërs. Daarnaast zijn ze ook van belang voor de flora en fauna, vooral als broedgebied en foerageergebied voor weidevogels. Visueel ruimtelijk worden de graslanden verder gekenmerkt door het zwak golvende maaiveld als gevolg van verschillen in de ondergrond door veen- en kreekresten. De laatste zijn ook van aardkundige waarde.

Bedreigingen
Aantasting van het verkavelingpatroon kan een bedreiging vormen voor het authentieke karakter van de weidegronden, evenals nieuwe ophogingen en taluds. Verandering van de vegetatiestructuur, bijvoorbeeld ten behoeve van de begrazing door paarden, kan een bedreiging vormen voor de fauna in het gebied.

Wensbeeld
De functies landbouw en natuur dienen zoveel mogelijk verweven te worden. Het verkavelingpatroon dient behouden of versterkt te worden. Begrazing door koeien heeft de voorkeur om de variatie in de vegetatie en het microreliëf op de weidegronden in stand te houden. Zie hiervoor de spelregels voor het beheer van de graslanden in het paardenbeleid.

Fietsroute vanaf de Meer en Geerweg richting de Kniplaan.



3.5 Landpaden/ kerkepaden

Kwaliteiten en beleving
In het gebied bevonden zich een beperkt aantal voetpaden, die vroegere bewoners gebruikten om op snelle wijze bij een belangrijke plek te komen zoals een kerk. Dit zijn de landpaden of kerkepaden. Deze paden vormen een unieke mogelijkheid om het gebied te beleven vanaf routes middenin de groene ruimte. Bovendien hebben ze een functionele en een cultuurhistorische waarde.

Bedreigingen
De paden zijn nu niet meer toegankelijk, omdat ze door het vervallen van de oude functie zijn afgesloten.

Wensbeeld
Het is gewenst dat de historische kerkepaden weer in ere worden hersteld. Onder andere dient het pad langs de Molendriegang naar het Wilsveen doorgetrokken te worden. Vanuit de ambities van de gemeente is het wenselijk dat meer paden worden aangelegd voor een grotere toegankelijkheid en beleving van het landelijke gebied. In de Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk (2007) wordt aan deze wensen invulling gegeven. (zie afbeelding).

Landpad richting de ringvaart Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder



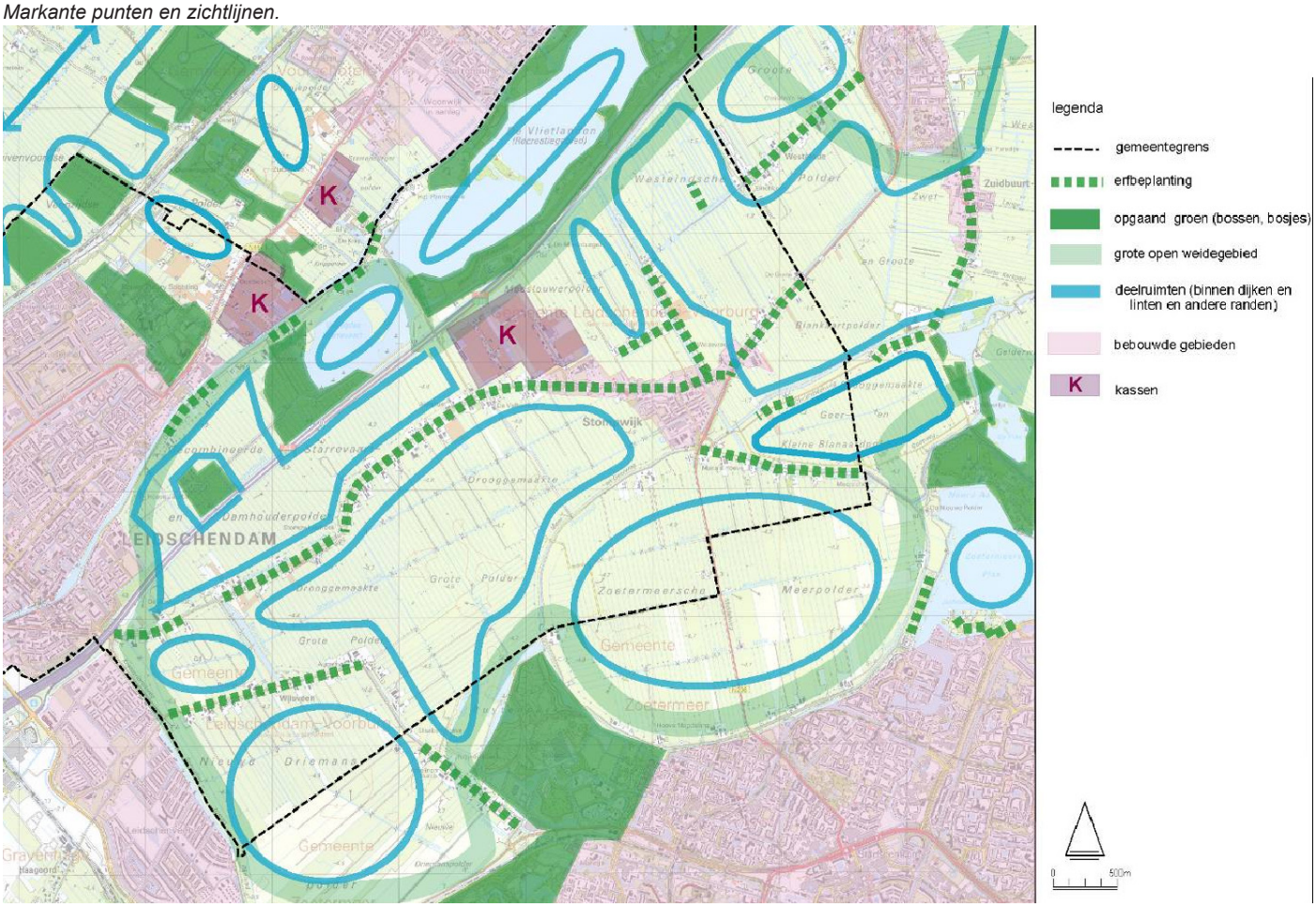


De drie molens van Wilsveen.



Knipmolen bij de Vliet.

Markante punten en zichtlijnen.



3.6 Markante punten, wegen en zichtlijnen

Kwaliteiten en beleving
Binnen het landelijke gebied zijn enkele markante zichtpunten, wegen en zichtlijnen, die samen een belangrijk onderdeel zijn van de identiteit en beleving van het gebied. Bovendien zijn ze een herkenningspunt voor inwoners en bezoekers. In het gebied zijn de volgende markante punten zijn waar te nemen:

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

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

- Het lint van de Oostvlietweg langs de Vliet;
- De Middenweg door de open ruimte van de Zoetermeersche meerpolder;
- Het lint van de Stompwijkseweg met de vele bruggen;
- Het Wilsveen met knikken, de hoogtesprong en uitzicht op het laatste gave deel van de landscheidingsdijk;
- De Meer en Geerweg en de Bovenmeerweg op de ringdijk van de Zoetermeersche meerpolder
- Het Westeinde (hellepad) met het laatste authentieke onverharde wegprofiel;
- De A4 met zijn snelwegpanorama.

De markante punten moeten vanuit de omgeving goed waargenomen kunnen worden. Hiervoor zijn open zones rond deze herkenningspunten van belang. Deze zones waren tot nu toe een logisch onderdeel van de openheid van het gebied als geheel. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om open zones expliciet te gaan beschermen, om daarmee verdichting van die zichtzones door nieuwe functies te verhinderen.

Bedreigingen
De zichtbaarheid van de markante punten wordt verminderd door verdichtingen langs wegen en dijken. Niet goed ingepaste opgaande structuren dichtbij markante punten doen ook sterk afbreuk aan de beleefbaarheid

Wensbeeld
Het is gewenst om het zicht op de markante punten te handhaven en indien mogelijk te herstellen. Zichtlijnen en wegen waaraan of waarlangs zich zichtlijnen bevinden dienen behouden te blijven. Bij nieuwbouw en verbouwingen dient dit in acht te worden genomen.



Zicht op de kerktoren van Stompwijk



Zicht op de kerktoren van Zuidbuurt

Begraafplaats van Wilsveen



4 CATALOGUS BOUWSTENEN

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is verder te vertalen in een aantal bouwstenen. Deze catalogus met bouwstenen vormen de basis voor de opbouw van het gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg moeten deze bouwstenen gezien worden als leidraad en toetsingskader. Een onderscheiden wordt gemaakt in bouwkundige objecten en beplanting.



Molendriegang van Wilsveen



De Meerenburger, voormalig molen

Gemaal de ´Volharding´.



Gemaal de 'Antogonist'



BOUWKUNDIGE OBJECTEN

4.1 Molens en gemalen

Kwaliteiten en beleving
Zeer kenmerkend in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg zijn de molens en gemalen. Naast de molendriegang van Wilsveen is er ook nog de Knipmolen langs de Vliet, welke tot ca 1900 veel dominanter in het landschap aanwezig was. Verder stonden op meerdere locaties molens en molendriegangen (o.a. bij de Kostverlorenweg, aan de Oostvlietweg, de afgeknotte Meerenburger en in de Zoetermeersche Meerpolder net over de gemeentegrens) die later zijn vervangen door stoom- en later diesel/elektrische gemalen. De karakteristieke molens zijn belangrijk voor de landschappelijke identiteit en dienen tevens als herkenningspunt. Voor de historische gemalen zoals de Antagonist en het gemaal bij de Kniplaan geldt hetzelfde.

Bedreigingen
Verdichting van het landschap kan een bedreiging zijn voor de authentieke uitstraling van de molens en gemalen in het open landschap.

Wensbeeld
Het is zeer belangrijk dat de molens en gemalen hun zichtbaarheid in het open landschap behouden. Daarnaast hebben ze een recreatieve aantrekkingskracht. Daarom is het belangrijk dat recreatieve routes ernaartoe versterkt worden en dat recreatie ondersteunende deeltijdfuncties nabij deze objecten gestimuleerd worden. De inrichting van deze routes ondersteund de beeldkwaliteit. De locaties van verdwenen molens kunnen bij nieuwe ontwikkelingen betrokken worden door deze weer zichtbaar te maken.

4.2 Niet agrarische bebouwing

Kwaliteiten en beleving
In het gebied komt ook niet-agrarische bebouwing voor. Deze ligt gedeeltelijk in de agrarische ontginningslinten (ook bijvoorbeeld horeca) en meer geconcentreerd, zowel in historische situaties (oude buurtschappen) als in ‘moderne’ situaties (bij de doorgang onder de A4). Het gaat hierbij vaak om voormalige agrarische boerenerven met een nieuwe niet agrarische functie of kleine woningen die oorspronkelijk in gebruik waren bij mensen werkzaam in de agrarische sector. De eerste, boerenerven met een nieuwe niet agrarische functie worden besproken in het hoofdstuk over boerenerven. Hier gaan we verder in op de zogenaamde ‘burger’ woningen. In sommige gevallen zijn dit woningen die hebben behoord bij (achterliggende) boerenerven en daarvan zijn afgesplitst. Het gaat om eenvoudige en kleinschalige bebouwing waarbij vaak een omringend erf ontbreekt en de woningen direct aan de weg of vaart liggen. De meeste niet-agrarische bebouwing heeft op zich geen hoge architectonische kwaliteit maar is wel in belangrijke mate beeldondersteunend door de traditionele opzet, waarbij de woningen klein van maat zijn en individueel vormgegeven.

Niet-agrarische woningen



Skischans bij Zoetermeer.





Burgerwoning met stedelijk karkakter aan de Stompwijkseweg



Opschaling van bedrijfsbebouwing

Karakteristieke burgerwoningen (zgn stompwijkse bouwen) aan de Stompwijkseweg



Kenmerken voor deze burgerwoningen worden hieronder opgesomd.

<u>Algemene kenmerken:</u>

- De bebouwing is kort op de weg of de vaart; gesitueerd op of in het talud.
- Er is sprake van een enkelzijdige oriëntatie, op de weg of de vaart, niet (zoals bij erven) op het landschap.
- De woningen hebben een kleine korrelgrootte en zijn individueel vormgegeven (in een uitzonderlijk geval komt een twee onder één kap voor, dit is echter niet karakteristiek)
- De woningen zijn veel in de langsrichting georiënteerd maar haaks komt ook voor.

<u>Buurtschappen:</u>

- Buurtschappen bestaan uit een groep woningen aan de weg en aan de vaart, meestal nabij of rond een kruispunt van wegen, waterwegen of oude looproutes.
- De woningen zijn relatief kort op elkaar gesitueerd, met ruime achtertuinen. Kenmerkend is dat de aaneenschakeling van bebouwde kavels het beeld bepaalt en dominant is over de beperkt aanwezige landschappelijke tussenruimtes.
- De woningen zijn relatief klein en eenvoudig, 1laags met zadeldak.

<u>Los gesitueerde dijkbebouwing:</u>

- Los gesitueerde woningen in het landelijke lint met vrij ruime voor, zij- en achtertuinen (meestal de diepte van het talud). Deze komen relatief weinig voor.

Moderne burgerwoning met stedelijke uitstraling



Bedreigingen
Voormalige bedrijfswoningen die een burgerfunctie krijgen en de van oorsprong kleine burgerwoningen dreigen hun oorspronkelijk karakter te verliezen. Oorzaken zijn niet streekeigen stedelijke aanpassingen aan gebouwen en erfinrichting. Verder is de toekomst van veel beeldondersteunende niet agrarische bebouwing onzeker. Deze woonbebouwing is de laatste halve eeuw steeds meer in gebruik gekomen bij niet agrarische gebonden bewoners, waarmee de inrichting van het erf veranderd.

De noodzakelijke modernisering is een andere factor. De trend daarbij is dat de woningen steeds meer een stedelijk karakter krijgen. Dit is vaak gekoppeld aan een logische behoefte tot volumevergroting. Of het resultaat beeldondersteunend is blijft ongewis. De kwaliteit van de architectuur heeft daarin een doorslaggevende rol. Ook bij de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) kan een niet goede landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en een niet gebiedsgebonden architectuur een bedreiging vormen.

Tot slot zijn er in het plangebied ook niet-agrarische bedrijven en verspreid liggende kassen aanwezig. Deze bedrijven hebben van oudsher een bestaansrecht opgebouwd. Deze dienen zich tot deze enkele locaties te beperken. Toevoeging van nieuwe bedrijven verspreid in ons landelijk gebied is niet gewenst. Zij hebben geen directe relatie met het landelijk gebied, zijn landschappelijk moeilijk inpasbaar en hebben ook vaak een verkeersaantrekkende werking.

Buurtschap Kniplaan



Wensbeeld
Het behoud van het oorspronkelijk karakter van de burgerwoningen in maat (korrelgrootte) en detaillering is belangrijk voor de ruimtelijke (historische) kwaliteit van de linten en het landschap. In de Gebiedsvisie is dit aangeduid als het ‘Stompwijkse bouwen’. Verbouwingen en/of renovaties zullen onder Welstand plaatsvinden om deze kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

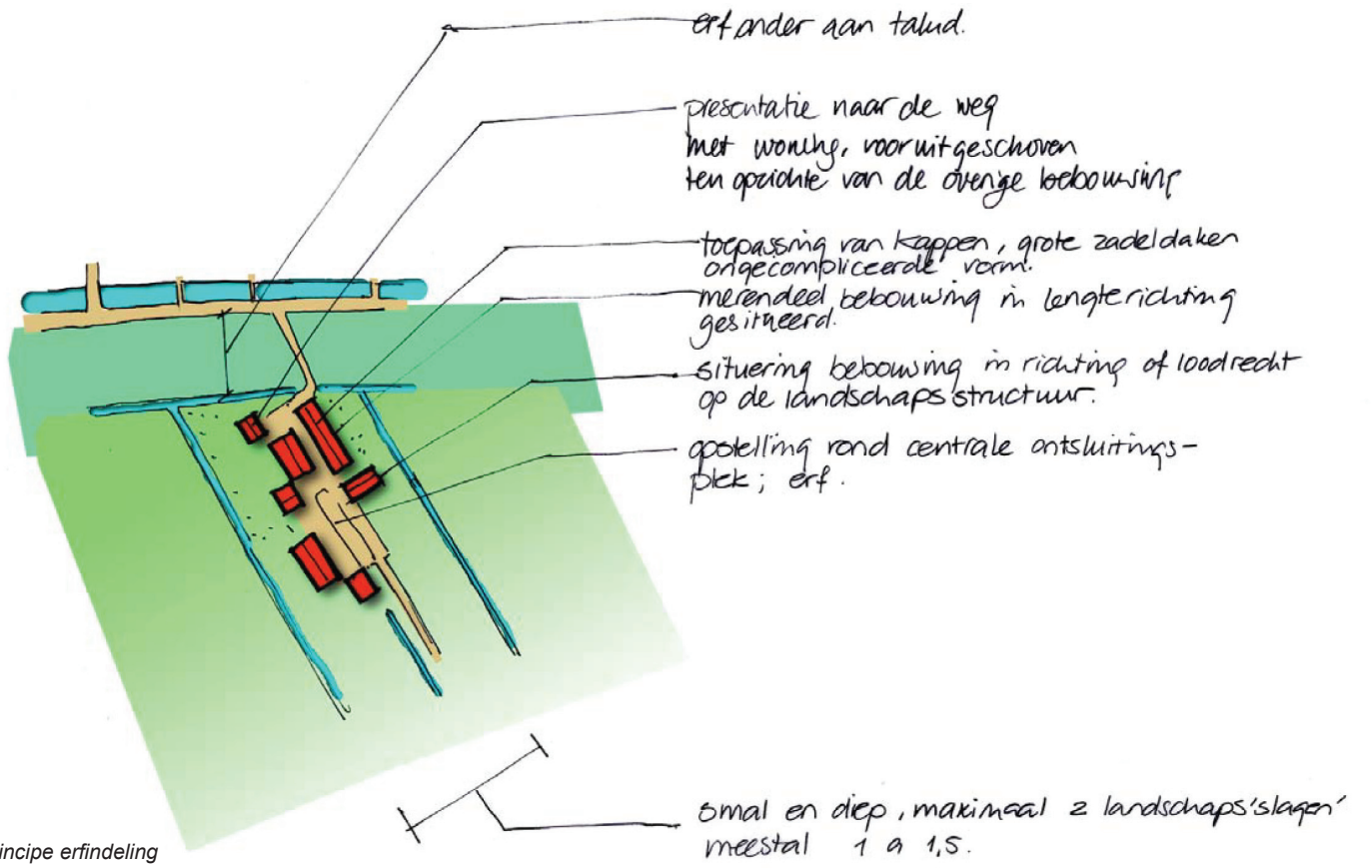
In het kader van de RvR (Ruimte voor Ruimte) regeling is maatwerk vereist; met de regeling kan onder voorwaarden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd worden en hiervoor kan een deel van het bouwvolume worden teruggeplaatst in de vorm van burgerwoningen. Leidraad hierbij is dat het karakter van een boerenerf het streefbeeld is. De inhoudsmaat voor de woningen is in het bestemmingsplan geregeld met een maximum van 650 m² met een oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m². Dit sluit aan op de karakteristieken van het ‘Stompwijkse bouwen’. Tevens kan deze terugplaatsing alleen gebeuren als een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt en hierdoor een meerwaarde voor het landelijk gebied ontstaat.

Het is relevant om niet-agrarische bedrijven en de verspreid liggende kassen zoveel mogelijk uit het gebied te weren, en kansen voor verplaatsing naar bedrijventerreinen te benutten en te stimuleren. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande niet-agrarische bedrijven en de verspreid liggende kassen benoemd en geconserveerd. Uitbreiding van deze bedrijven is niet meer mogelijk, gezien de ‘roofbouw’ op het landelijk gebied. Nieuwe vormen van niet agrarische bedrijven is niet toegestaan in ons landelijk gebied. Deze horen thuis op een bedrijventerrein of in het glastuinbouwcluster.

Voor de vormgeving van de bebouwing, detaillering en materiaalkeuzes verwijzen wij naar het wensbeeld van het volgend hoofdstuk 4.3 Boerenerven.

Voormalig café herberg aan de Stompwijkseweg





principe erfindeling

Boerenerven onderaan de dijk









4.3 Boerenerven

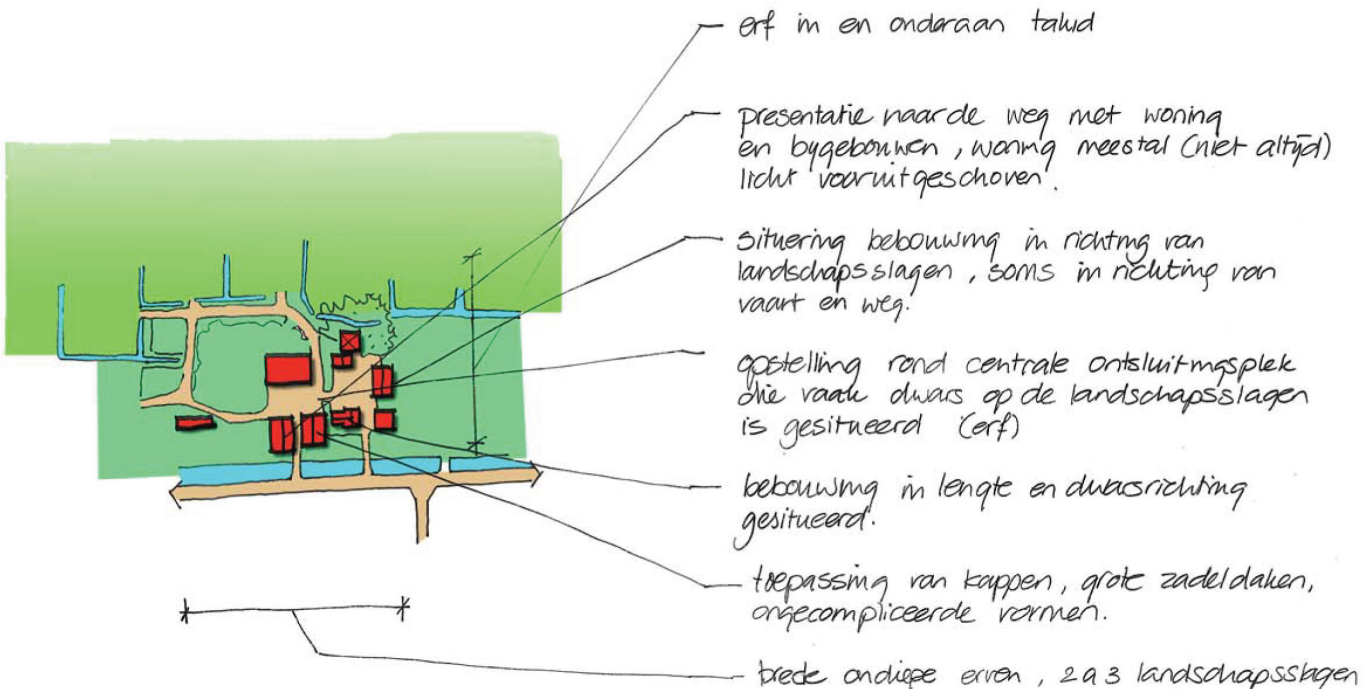
Kwaliteiten en beleving
De boerenerven met hun bebouwing liggen overwegend langs de lintwegen. De boerenerven zijn vanaf de wegen goed te zien (direct aan de straat gelegen, onderaan de dijk of aan de overzijde van een vaart). Karakteristiek is dat tussen de erven door, zicht is op het veenweidegebied. De boerenerven verschillen sterk van oppervlakte en samenhang door functieverschillen en locatie. De beplanting speelt hier een belangrijke ruimtelijke rol. Een aantal boerenerven kent fraaie solitaire of oude bomen, die als baken en herkenningspunt functioneren.

In het landschap is een duidelijke relatie tussen de boerenerven en de hoogteverschillen. De meeste boerenerven zijn direct aan de weg gelegen om zoveel mogelijk van de hoogte van de dijk te profiteren. Een klein deel van de erven ligt onderaan aan de dijk, of aan de overzijde direct langs het boezemwater (vaart). Dominant is dat de bebouwing is gelegen in de langsrichting van het landschapspatroon of verkavelingrichting. De meeste boerenerven hebben de breedte van 1 slag (ca. 40 - 50 m) en zijn naar achter in de diepte uitgebouwd. Bij een extreem afwijkende richting van het lint ten opzichte van de verkavelingrichting, volgt de bebouwingsrichting de richting van het lint.

Uitzondering is de bebouwing langs de Stompwijkse weg aan de overzijde van de vaart (noordzijde) die toch vaker dwars staat op de richting van het landschapspatroon. Hier is door de afwezigheid van een weg (Stompwijksevaart) een uitbreiding in de breedte mogelijk gemaakt, zodat geprofiteerd kon worden van de hoogte van de dijk. Sommige boerenerven zijn op een lage terp gelegen. Het voorhuis ligt dan altijd op het hoogste punt. Bij grotere ensembles van bebouwingen zijn de stallen soms lager gelegen, waardoor in de bebouwing een karakteristieke hoogtesprong is waar te nemen. Langs een aantal linten zijn ook boerenerven geheel onderaan het dijktalud gelegen: langs de zuid - oostzijde van de Stompwijkseweg en langs het Oosteinde. De relatie met de weg en de vaart wordt via lange oprijlanen gelegd, begeleid door hagen en soms met bomen. In enkele gevallen staat de woning in het dijktalud.

Verder valt op dat veel huizen een kleine maat hebben, ontstaan vanuit kleine agrarische bedrijven. De bebouwing heeft een karakteristiek lage gootlijn, samen met een relatief groot kapvlak met doorgaans geen dakkapel(-len). Meestal bestaat de bebouwing uit 1 laag met kap, maximaal uit anderhalve laag. De kappen hebben een scherpe hellingshoek, tussen de 45 en 60 graden. In het bestemmingsplan is ten minste 45 graden toegestaan.

Algemene kenmerken boerenerven
- Lange diepe smalle erven in de richting van het landschapspatroon, meestal 1 á 1,5 ‘slagen’ breed, maximaal 2;
- De boerenerven zijn tweezijdig georiënteerd. Daarbij wordt het erf gepresenteerd naar de weg en/of vaart dmv een vooruitgeschoven woning. De overige bebouwing is vaak gericht naar het landschap waar ze functioneel mee zijn verbonden;
- De functie van het boerenerf is vaker gerelateerd aan het landschap, zoals veehouderijen;
- De erven zijn oorspronkelijk duidelijk los van elkaar gehouden, niet met elkaar verklit. De scheiding tussen de erven gebeurt door middel van beplanting of open ruimte als scheiding;
- De erven liggen veelal geheel achter het dijktalud. Soms ligt de woning in het talud;
- Bebouwing is voornamelijk (minstens voor 85%) in de lengte van de kavelstructuur gesitueerd, bij dwarssituering gaat het om ondergeschikte bebouwingsmassa´s of bijzondere aanleidingen in het landschap;
- De opstelling van de bebouwing is aan of rondom een centrale ontsluitingsplek;
- Per erf is er één ontsluiting, veelal centraal in het erf opgelost in de vorm van een in de lengterichting van de slagenstructuur gelegen ruimte;
- Doorkijkjes op het erf zelf tussen de bebouwing door naar het open landschap, vaak via verkeersruimte erf;
- Er worden voornamelijk kappen toegepast, zoals grote zadeldaken, met een lage dakgoot en scherpe hellingshoek tussen de 45 en 60 graden.



principe erfindeling aan de Noordwestzijde van de Stompwijkseweg

Boerenerven aan overzijde Stompwijkse vaart





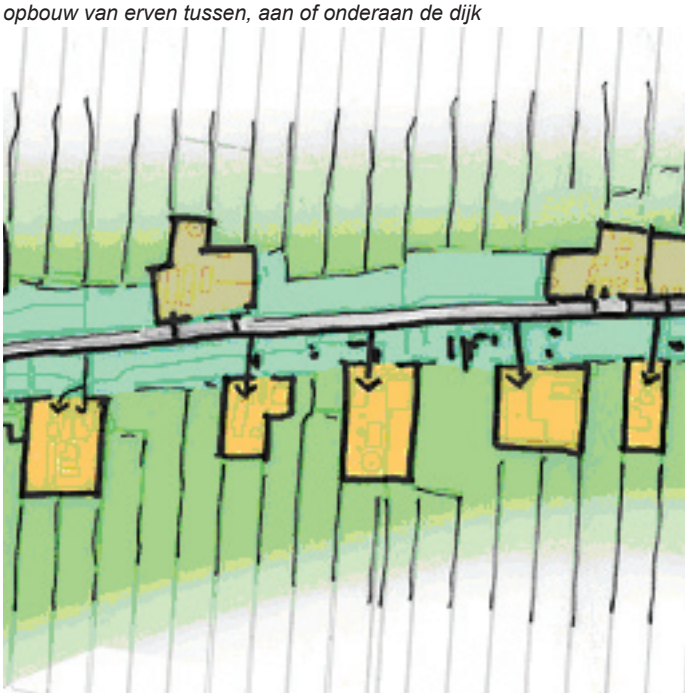




Specifiek opbouw boerenerven Noordwestzijde van de Stompwijkseweg:

- Brede, ondiepe boerenerven ingekaderd door omgelegde kwelsloot, meestal 2, maximaal 3 slagen breed;
- Soms verklitting van boerenerven tot clusters, waarbij tussen de clusters grote brede stukken open ruimtes zijn;
- Bebouwing ligt vaak in het dijktalud met een vergelijkbare diepte erachter;
- Bebouwing is vaker in de breedte van de kavel, dwars op de richting van het landschapspatroon gelegen;
- Ontsluiting is veelal centraal in het erf opgelost in de vorm van een in de dwarsrichting van de slagenstructuur gelegen ruimte;
- Meeste boerenerven met brug over de Stompwijkse Vaart afzonderlijk ontsloten;
- Bij extreem afwijkende richting van de vaart is de bebouwing in richting daaraan geconformeerd, in andere gevallen is de bebouwing gelegen in de langs- of dwarsrichting van het landschapspatroon;
- Erf heeft een minder eenduidige overgang naar de weilanden. Het boerenerf loopt vaak over in weiland;
- Er is meer dan bij de diepe kavels sprake van een groene omlijsting van het boerenerf.

opbouw van erven tussen, aan of onderaan de dijk



Bedreigingen

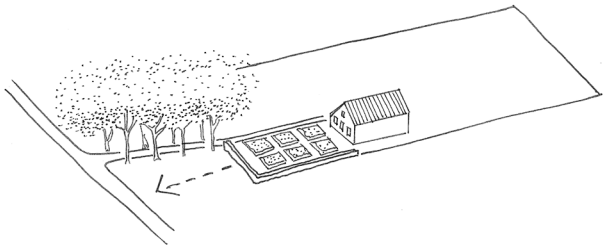
De kwaliteit van bebouwingen en erven kan ook afnemen als bijvoorbeeld de primaire en/of oorspronkelijke functie vervalt. Noodzakelijk onderhoud blijft dan vaak achterwege. Verder kan de algemene ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan als gevolg van het toevoegen van nieuwe functies in het gebied: nieuwe woningen, paardenbakken en niet agrarische bedrijvigheid. Ook het parkeren van auto's (en aanhangwagens, caravans) in voortuinen van woningen, draagt bij aan een beeld dat meer bij stadsuitbreidingswijken hoort, dan bij erven in een agrarisch gebied. Veel erven hebben hierdoor geleidelijk een beperkte ruimtelijke kwaliteit gekregen door het verdwijnen van het streekeigen karakter in de indeling, het materiaalgebruik, straatmeubilair en de beplanting.

Het gebruik van materialen en beplantingssoorten die niet in het gebied thuishoren, zoals coniferen, niet inheemse beplanting en hekken met opvallende kleuren en vormen zijn de grootste bedreiging. Andere bedreigingen zijn het gebruik van hekwerken als erfafscheiding in plaats van beplanting, het voorkomen van doorkijkjes naar het achterland, het uitbreiden van boerenerven in de dwarsrichting, het toepassen van dakkapellen en verticale geleding van de gevels in plaats van horizontale.

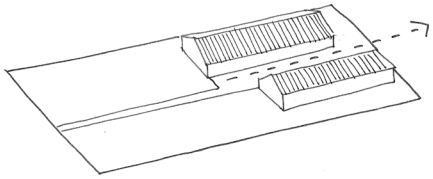
Wensbeeld

De kwaliteit van de boerenerven, het ensemble van bebouwingen en beplantingen, is in hoge mate bepalend voor de kwaliteit van de beleving van het landelijke gebied. Dit geldt niet alleen voor de representatieve voorzijde van de boerenerven, maar ook voor de zijkanten. Vanwege de goede zichtbaarheid van deze zijkanten (en vaak ook achterzijden) van de boerenerven is ook de kwaliteit van de overige delen van het erf en de erfranden van belang. De vaak aanwezige doorzichten over het boerenerf dienen hierbij gekoesterd en verrommeling voorkomen te worden. Het dijkprofiel dient gerespecteerd worden en er mag niet aangeterpt worden. Bij boerenerven op afstand van de dijk dient een oprijlaantje en een open dijktalud aanwezig te zijn.

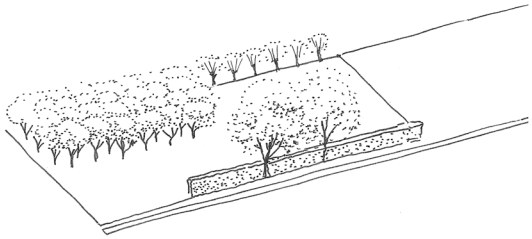
principe opbouw erf:
Voorzijde
- ontsluiting haaks op weg
- hoofdgebouw/woonhuis presenteert zich aan weg
- representatieve tuin voor het huis
- heg als erfafscheiding aan voorzijde erf
- evt. laantje bij afstand erf – weg
- geen dakkapellen



Achterzijde
- bebouwing (bijgebouwen) compact georganiseerd rond (centrale) verkeersruimte
- gerichtheid op de kavel
- gebouwen geen gebouwenzijnde



Randen en overgangen naar het landschap
- perceelsvorm gerelateerd aan landschapspatroon
- houtsingel, haag en/of knotwilgen als randbeplanting, en soms hekwerken aan achterzijde erf en als toegangshek.
- boomgaard
- watergangen langs kavelgrens





Zo niet: boerderettes



Zo wel: opbouw als boerenerf

Referentie modern boerenerf (onyx architecten)





Opbouw van gebouwen en bouwmassa´s

- Clustering: (gelede) hoofdbouwmassa en één of meer bijgebouwen in ruimtelijk samenhangende opstelling rond een informele ontsluitingsplek. Hierbij geldt het concentratiebeginsel: tussen de woning en de bijbehorende bijgebouwen dienen een functionele en visuele (ruimtelijke) relatie te bestaan.
- Er mag geen sprake zijn van een boerderettewijkje. Dus bij toepassing van ruimte voor ruimte of nieuwbouw dient er onderscheid te zijn in de volumes, zoals bij een boerenerf. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. Grote en kleine volumes binnen het karakter van het Stompwijkse bouwen. Dus géén typologien die niet passen binnen het landelijk karakter, zoals jaren dertig woningen, herenhuizen enz.
- De verschillende bebouwingstypologie van woning, schuren en stallen dient ook onderscheiden te worden bij nieuwe woonbebouwing in de vorm van een erfcluster. De kleinste bouwmassa (meestal boerenwoning) op kop, grotere bouwmassa´s erachter. Achter de woning overige schuren en bijgebouwen. De woning steekt net meestal boven de schuur uit;
- Nieuwe bebouwing mag zich duidelijk onderscheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden. Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van het cluster.

Nok-, goothoogte en dakhelling

- Een lage gootlijn en relatief grote kapvlakken zijn karakteristiek;
- Gebouwen bestaan uit 1 laag met kap, maximaal 1,5 laag met kap;
- De toepassing van kappen, in heldere, krachtige vormen;
- Geen dakkapellen, bij uitzondering in oppervlakte minder dan 20% van het dakvlak;
- Kappen in de lengterichting (langste richting) van de bebouwing;
- Primair steile kappen (hellingshoek tussen de 45 en 60 graden);
- Bij boerenerven is het de kap van het voorhuis steiler en hoger dan die van de overige gebouwen;
- Voor woningen geldt een maximale oppervlakte van 150 m^2 en een maximale inhoudsmaat van 650 m^3 (inhoud is inclusief bijgebouwen).

Detaillering en materiaalkeuze

- De detaillering dient uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter;
- De kleurkeuze voor grote vlakken dient neutraal zijn;
- Gevelmaterialen: veelal natuurlijke materialen, baksteen in bruin/roodtinten, ook kunststoffen en metalen in groen, grijs en bruintinten. Toe te passen materialen hebben bij voorkeur reliëf;
- Kozijnen: hout geschilderd in wit, grijs, rood/bruin en groentinten;
- Dakafdekking: hoofdzakelijk gebakken keramische pannen in rood en grijstinten en bitumen.

Vanuit de ruimtelijke beleving van het gebied ligt hoge prioriteit bij het behouden of verbeteren van de kwaliteit van de bestaande erven en toevoeging van nieuwe elementen. Bij toevoeging van nieuwe elementen zoals paardenbakken en nieuwbouw is hoge kwaliteit die bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek van het gebied uitgangspunt. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Nieuwbouw en grotere verbouwingen vinden plaats onder Welstand;
- Streekeigen uitstraling van erven door indeling, zoals eerder is aangegeven;
- Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren, bij voorkeur uit het zicht van de weg;
- Onderhoud van bebouwingen en beplantingen op streekeigen wijzen (zie gemeentelijke brochure Maak je Erfgoed);
- Intact laten van hoogteverschillen, inclusief het microreliëf;
- Gebiedseigen beplantingen toepassen om ruimtelijke structuur van een erf vast te leggen/ te accentueren;
- Nieuwe solitaire bomen planten, en waar mogelijk ook als opvolgers van bestaande oude bomen.

Meer informatie betreffende beplanting is terug te vinden in de paragraven 4.7 tot 4.16.



Karakteristieke klapbrug



Karakteristieke bruggen

4.4 Bruggen en dammen

Kwaliteiten en beleving
Zoals vermeld is een deel van de boerderijen en erven gebouwd aan de overzijde van de boezemwateren langs de dijkwegen. De erven zijn voornamelijk ontsloten via bruggen. De agrarische kavels zijn hoofdzakelijk via dammen toegankelijk. Daarmee zijn de dammen en bruggen een markant onderdeel van het landschap. De individuele bruggen kunnen kwaliteit hebben; dit geldt bijvoorbeeld voor de karakteristieke draai- en klap-bruggen in Stompwijk. Zij vormen markant onderdeel van het profiel van dijkwegen.

De dammen in de verschillende polders verbinden in hoofdzaak de kavels met elkaar. Als veescheiding worden dammen vrijwel altijd van een hekwerk voorzien.

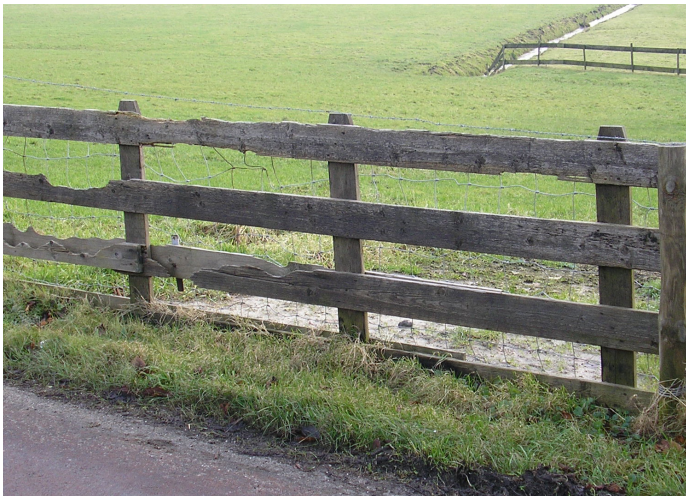
Bedreigingen
De historische klap- en draaibruggen worden bedreigd door gebrek aan onderhoud. Ook is in een aantal gevallen een hogere belastbaarheid noodzakelijk, waar-door bruggen vervangen worden. De kans is dat ze vervangen worden door vlonderachtige elementen of door dammen met duikers.

Wensbeeld
Het is gewenst dat de bestaande karakteristieke bruggen behouden blijven en goed worden onderhouden. De aanleg van dammen moet worden beperkt. In het gebied zijn ook voorbeelden te vinden van eenvoudige bruggen mét ruimtelijke kwaliteit die een goed alternatief kunnen vormen (zie afbeelding “Bruggen en dammen 1 en 4”).

Karakteristieke dam in poldersloot



Houten hekwerk



4.5 Afscheidingen, zoals hekwerken en palen met draad.

Kwaliteiten en beleving
De dominante traditionele erfafscheiding en veekering zijn sloten. Alleen waar geen natte kering mogelijk was werden afscheidingen toegepast. Oorspronkelijk met beplanting zoals Meidoornhagen en houten hekken. Vanaf de 19e eeuw komen steeds meer eenvoudige metalen hekken voor. Als kavelscheiding, erfafscheiding, maar ook als toegangshekken. Vanaf eind 19e eeuw zijn ook draadafscheidingen geïntroduceerd. Smeedijzeren toegangshekken kwamen alleen bij landgoederen voor.

Bedreigingen
Niet streekeigen hekken rukken op met name in relatie tot burgerbebouwing. Hierdoor verrommelt het landschapsbeeld. Ook afscheidingen van palen met draad/ linten i.p.v. sloten verstoren het streekeigen landschapsbeeld.

Wensbeeld
Stimuleren van streekeigen vormen en materialen. Bij erfafscheidingen kan ook gekozen worden voor gebiedseigen hagen (zie ook paragraaf 4.8). Gezien het weidebeheer met betrekking tot paarden zijn sloten niet voldoende. In de weilanden zijn opvallende afscheidingen zoals hekken en hagen het landschapsbeeld verstoren. Hier dient gekozen te worden voor palen met draad of palen met linten.

Palen met linten



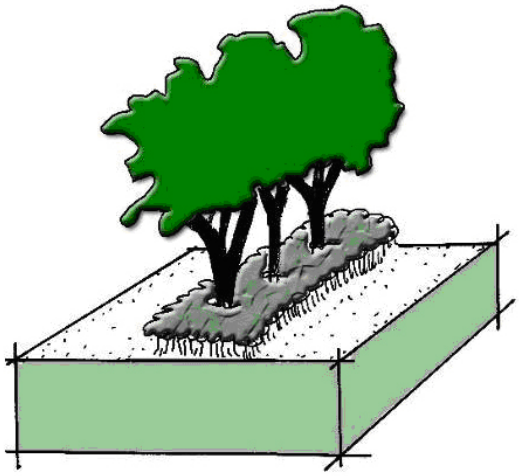
4.6 Ophogingen, taluds en beschoeiing

Kwaliteit en beleving
In het verleden had het profiel van het maaiveld langs sloten en watergangen door inklinking een sterk badkuip effect. Het loopt eerst wat op waarna het vervolgens geleidelijk naar het water afloopt. Tegenwoordig hebben de kavels door ophoging meestal een meer bol profiel. Beschoeiingen werden uitsluitend in extreme gevallen toegepast zoals bij bruggen, gemalen, boenstoepen e.d.

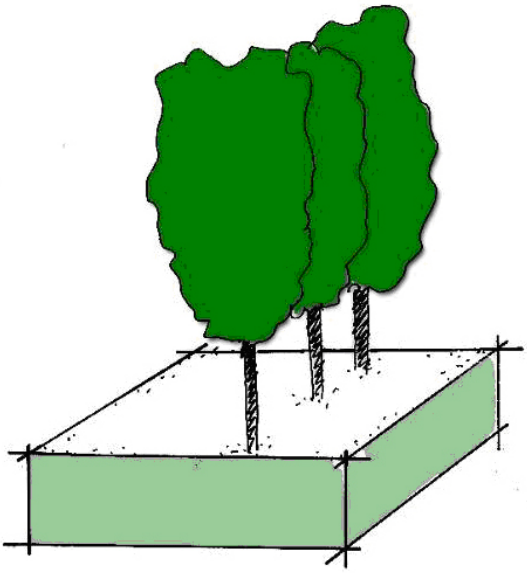
Het maaiveld van weilanden heeft traditioneel veel variatie in hoogteligging met microreliëf door verschillen in de bodem. Hierdoor ontstaat verschillen in vegetatie die belangrijk zijn voor weidevogels en het landschapsbeeld. Bij de moderne agrarische bedrijfsvoering wordt opgehoogd voor het verbeteren van de drooglegging, de afwatering zodat het gebruik geïntensiveerd kan worden. Het is belangrijk dat de agrarische bedrijven voldoende economische basis behouden om een toekomst te hebben. Ophogingen kunnen daaraan bijdragen. Met name de melkveehouderij is een belangrijke drager van het behoud van de kwaliteit van het gebied.

Bedreigingen
Ophogingen nemen sterk toe door aanbod van extreem goedkope grond. Dit lokt ingrepen uit die anders achterwege waren gebleven. Sterke ophogingen, verwijderen van greppels en te steile taluds verstoren het streekeigen landschapsbeeld.

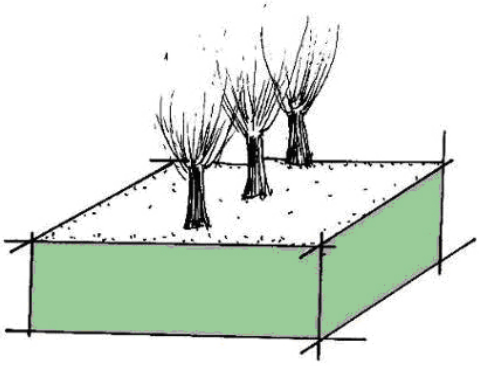
Wensbeeld
Taluds van weilanden behouden een geleidelijk talud om het authentieke karakter van het landschap niet aan te tasten. Beschoeiingen worden om dezelfde reden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Bij ophogingen wordt uitsluitend uitgegaan van wat noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Hierbij moet een balans gevonden worden met het verlies aan natuurwaarden en landschapskwaliteit. Voorkeur heeft om uitsluitend huiskavels op te hogen en meer marginale percelen te vrijwaren, omdat deze laatste economisch minder interessant zijn en tegelijkertijd vaak een hogere natuurwaarde hebben door het minder intensieve gebruik en een lagere verstoringfactor. Bovendien zullen niet te grote oppervlakten tegelijk aangepakt moeten worden om de flora en vooral bedreigde weidevogels te behouden. Compensatie is verder nodig onder andere door het inzaaien van slootkanten met een meer natuurlijk zaaimengsel en het behouden en of herstellen van greppels of andere voor het gebied belangrijke structuren zoals kreekresten. De herstel periode na ophoging is ca 5 jaar.



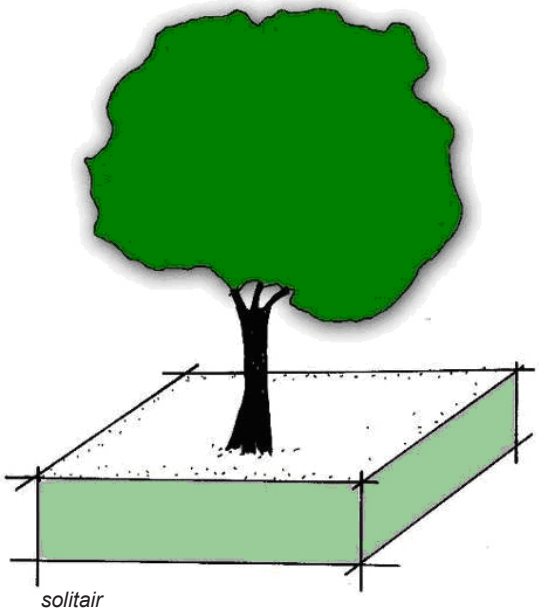
houtsingel



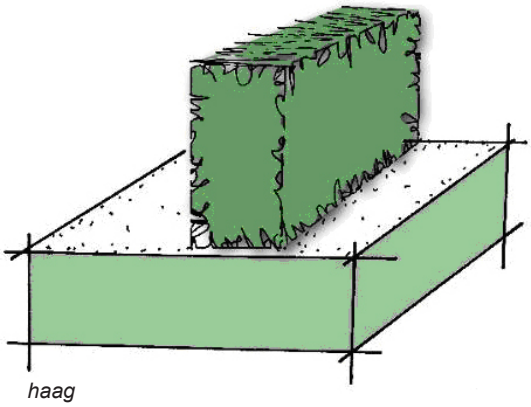
bomenrij



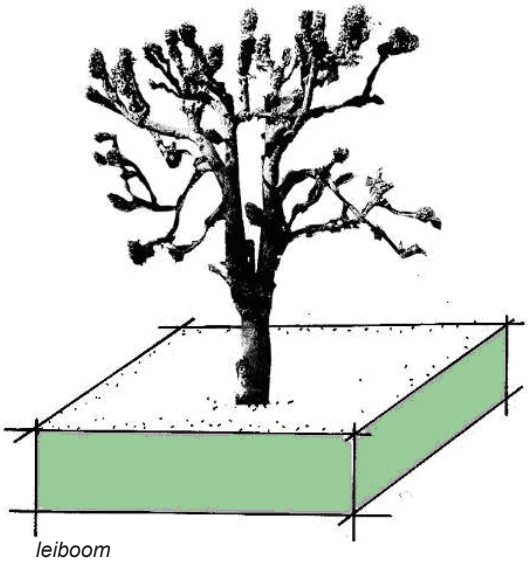
knotbomen



solitair



haag



leiboom

BEPLANTING

4.7 Algemeen

Kwaliteiten en beleving
De grote mate van openheid van het gebied is karakteristiek en in sterke mate bepalend voor de cultuurhistorische betekenis. Opgaande beplanting staat vrijwel uitsluitend op huiskavels of in de directe nabijheid daarvan. Slechts enkele hakhoutbosjes, knotbomen en solitairbomen staan in de open ruimte.

Uniek voor het gebied en van de hoogste waarde zijn de meidoornhagen langs de dijkwegen op plaatsen waar geen natte veekering ligt. Elders in Nederland komt dit in veenweide gebieden niet -meer- voor.

De boerenerven met hun opgaande beplanting in de lintbebouwing zijn landschappelijk zeer bepalend omdat ze als doorgaande groene lijnen de randen van de open ruimtes bepalen. Voor flora en fauna is de beplanting van levensbelang ook door de grote variatie in aanplant en beheer.

Het huidige beeld met zeer weinig beplanting buiten de huiskavels wordt door oude kaarten in grote lijnen bevestigd. Wel was er per saldo wat meer beplanting dan tegenwoordig. De oudste betrouwbare kaart (Cruqius 1714) laat een vrijwel open landschap zien. Net zoals de overzichtskaart van het kadaster uit 1812. Wel komen er enkele forse bossen voor in de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder van 1 tot 4 kavels breed. Ook opvallend is dat er langs de kavelgrenzen (knot?) bomenrijen voorkwamen, vooral in het gebied richting Nootdorp (Nieuwe Driemanspolder). Deze rijen sluiten op een enkele uitzondering na, aan op de huiskavels en strekten ca. 100 a 200 m de open ruimte in.

De beplantingen hadden vroeger meestal een gebruiksfunctie zoals beschutting of voor productie (bouwen, vlechten, brandhout, veekering en fruit) en waren een integraal onderdeel van de exploitatie van het gebied wat de cultuurhistorische betekenis versterkt. Sierbeplanting werd tot in de 19^{e} eeuw maar beperkt toegepast en vaak in relatie met een rijker erf of een buitenplaats. Daarna is de sierfunctie steeds belangrijker geworden tot de overheersende rol van tegenwoordig.

Bedreigingen
- Door het verdwijnen van de diversiteit in plantvormen verandert het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap
- Bij nieuwbouw en herinrichting van erven wordt vaak niet streekeigen aangeplant waardoor het karakteristieke landschapsbeeld stukje bij beetje veranderd
- De historische beplantingen hebben veelal hun functie verloren waardoor het oorspronkelijke en meestal periodieke onderhoud is vervallen. Veel soorten zijn hiervan afhankelijk om afsterven te voorkomen zoals de hagen, knotbomen, fruitbomen en hakhout.
- Ook worden door het wegvallen van de functie worden veekeringen –sloten en/of hekken- die de beplanting moeten beschermen tegen vee verwaarloosd zodat ze worden aangevreten of vertrapt en vervolgens afsterven. Vooral paarden en pony zijn dodelijk.
- Beplanting die afsterft, wordt niet meer vervangen of als dit wel gebeurd dan is de vervangende beplanting vaak niet streekeigen qua soort en plantpatronen.
- Kennis van het juiste onderhoud is niet bij elke eigenaar en beheerder in voldoende mate aanwezig. Omdat ruim 90% van alle landschappelijke beplanting op particulier terrein gaat het om zeer veel eigenaren waardoor het verbeteren hiervan gecompliceerd is

Wensbeeld
- zodanig toepassen van de cultuurhistorische streekeigen beplantingspatronen dat het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap wordt behouden en waar mogelijk versterkt (zie tabel bomen en plantverbanden)
- toepassen van streekeigen soorten waar mogelijk van regionaal genetische oorsprong (zie tabel soorten)
- Meer uitgebreide informatie over streekeigen inrichting is opgenomen in de gemeentelijke handleiding Maak je Erfgoed.



Meidoornhaag



Hakhoutbosje



Houtsingel



Bomenrij

Knotbomen



Boomgaard



4.8 Hagen

Uniek voor het gebied en van de hoogste waarde zijn de meidoornhagen langs de dijkwegen. Elders in Nederland komt dit in veenweide gebieden niet –meer- voor. Vroeger dienden deze hagen als veekering langs de wegen op plaatsen waar geen sloot mogelijk was, vooral op de dijken. Tegenwoordig zijn de hagen gecombineerd met schapengaas. Restanten staan nog langs de dijkwegen Oostvlietweg, Stompwijkseweg, Wilsveen en de Meer en Geerweg. Waarschijnlijk stonden ze ook langs de Bovenmeerweg en de Kniplaan.

Meer algemeen zijn Meidoornhagen als erfafscheiding, voor de sierwaarde en/of windkering. Vooral rond de (moes)tuin werden ze aangeplant. Andere soorten die traditioneel op een erf gebruikt worden zijn Beuk, Veldesdoorn, Sleedoorn en Zwarte Els. Sinds de 20e eeuw is voor een haag rond een boerentuin ook Gewone Liguster een uitstekende soort.

4.9 Hakhoutbosjes/ Geriefhoutbosjes

De hakhoutbosjes zijn schaars en zijn grotendeels gering van oppervlak (< 200 m2). Alleen in de Zoetermeerse Meerpolder komen enkele grotere bossen voor. De bossen bestaan uit een menging van soorten als Els, Es en Wilg met de daarbij horende struik- en kruidenvegetatie.

4.10 Houtsingels

Een houtsingel is een bomenrij met ondergroei van struiken en kruiden van oudsher langs een sloot of rondom een erf. Ze worden meestal als hakhout beheerd en zijn dan meerstammig. Ze kunnen ook uit meerdere rijen bestaan en bereiken op die manier soms een breedte van meer dan 10 m. De functies waren en zijn meestal gecombineerd; erfscheiding, windkering en vroeger als geriefhout (stelen voor gereedschap en simpele bouwkundige objecten). Deze laatste functie is grotendeels vervallen.

4.11 Bomenrijen

Bomenrijen worden geplant in een enkele of dubbele rij langs wegen, maar ook als toegang tot een erf. In het veenweidegebied rond Stompwijk is het voorkomen beperkt tot enkele boerderijen en de provinciale weg door de Zoetermeerse Meerpolder die midden 20e eeuw is beplant. Het meest gebruikt zijn Gewone es en Zwarte els. Daarnaast zijn Ruwe berk, Zomereik, Paardenkastanje, Linde, Esdoorn, en Populier in het gebied terug te vinden.

4.12 Knotbomen

Knotbomen werden aangeplant voor de houtproductie op locaties waar ook vee kon komen. Door de hoge knot kon het vee de jonge scheuten niet aanvreten. Meestal staan ze langs erfgrenzen en soms in een wegberm of in een weitje bij een huiskavel zodat er –jong- vee kon grazen. De uitgroei van de knotten werd, afhankelijk van de maat hout die nodig was, tussen de één en vijf jaar gesnoeid. Het landschappelijke beeld was dus zeer wisselend. In Leidschendam bevinden de knotbomen zich nu vooral op en vlakbij boerenerven. Waarschijnlijk stonden er richting Nootdorp ook veel rijen langs de sloten vanaf de huiskavels en strekten ca. 100 a 200 m de open ruimte in.

De volgende knotbomen worden in het landelijk gebied gebruikt: Schietwilg, Zwarte els en soms Populier. Op en rond de erven worden een enkele keer ook andere soorten gebruikt zoals Gewone es, Hollandse linde, Zomereik en Haagbeuk.

4.13 Boomgaarden

Op de boerenerven en landgoederen staan van oudsher kleine boomgaarden met hoogstamfruitbomen. Het zijn markante elementen en daarom Het in stand houden is, met name door het verlies aan deskundigen voor het snoeien een moeilijke zaak. Voor het landschappelijk beeld is zorg en nieuwe aanplant wenselijk.

Knotbomen



Overzicht inheems plantmateriaal (Bron "Maak uw erf goed", 2001).

Latijnse Naam	***Nederlandse Naam***	***Ook wel***
Acer campestre	*Spaanse Aak*	*Veldesdoorn*
Aesculus hippocastanum	*Paardekastanje*	
Alnus glutinosa	*Zwarte els*	
Betula pendula	*Ruwe berk*	
Betula pubescens	*Zachte berk*	
Carpinus betulus	*Haagbeuk*	
Cornus sanguinea	*Rode kornoelje*	
Corylus avellana	*Hazelnoot*	*Hazelaar*
Crataegus monogyna	*Eenstijlige meidoorn*	
Euonymus europaeus	*Kardinaalmuts*	
Fagus sylvatica	*Beuk*	
Fraxinus excelsior	*Gewone es*	
Juglans regia	*Walnoot*	
Ligustrum vulgare	*Gewone liguster*	
Populus canadensis	*Canadese populier*	
Prunus padus	*Inheemse vogelkers*	
Prunus spinosa	*Sleedoorn*	
Quercus robur	*Zomereik*	
Rhamnus frangula	*Vuilboom*	*Sporkenhout*
Rosa canina	*Hondsroos*	
Salix alba	*Schietwilg*	
Salix aurita	*Geoorde wilg*	
Salix cineria	*Grauwe wilg*	
Salix fragilis	*Kraakwilg*	
Salix purpurea	*Bittere wilg*	
Salix viminalis	*Katwilg*	
Sambucus nigra	*Gewone vlier*	
Sorbus aucuparia	*Lijsterbes*	
Tilia cordata	*Kleinbladige linde*	*Winterlinde*
Tilia x vulgaris	*Hollandse linde*	
Ulmus x hollandica	*Hollandse iep*	
Viburnum opulus	*Gelderse roos*	

4.14 Leibomen

De meest voorkomende leiboom werd geplant als bescherming tegen de zon (zomer) en wind (winter) voor de gevels van boerderijen. Tegenwoordig zijn ze bij uitstek bedoeld als representatief element. Meestal zijn het lindebomen en een enkele keer een Paardenkastanje. Vrijwel verdwenen en daardoor zeldzaam zijn leibomen geleidt tegen een stellage, muur of schutting. Vaak gaat het om fruitbomen zoals peren en perziken. Er kunnen verschillende vormen onderscheiden worden: berceaus, palmetten of enkele en dubbele snoeren.



Leibomen

4.15 Solitaire bomen

Boerderijen en burgerwoningen hadden vaak één of enkele vrijstaande grote bomen van de 1e grootte. De bomen markeren het erf of de locatie in het landschap. Op het erf van nieuwbouwwoningen wordt dit vaak achterwege gelaten. Onderhoud, bezonning, maar ook kennis(achterstand) zijn de meest voorkomende argumenten voor de keuze van een boomvrij erf of tuin.



Solitair

4.16 Boerentuin

Oospronkelijke boerentuinen werden niet ontworpen maar ontwikkelden zich naar de wensen van de Boerin. Oorspronkelijk was de functie vooral nut voor de productie van voedsel zoals groenten en fruit. Later werden daar door een toenemende welvaart steeds meer siersoorten aan toegevoegd. Vanaf de 17e eeuw ontwikkelt zich de tuinkunst in Nederland vanuit de buitenplaatsen. Dit krijgt geleidelijk steeds meer invloed op de sierwaarde van boerenerven maar blijft toch vooralsnog beperkt tot de rijke boeren. Pas vanaf eind 19e eeuw krijgen sierbeplantingen een bredere toepassing. In een traditionele boerentuin werden dus zowel nuttige als sierplanten gekweekt. : groenten, bloemen, aardappelen, kruiden en fruit behoren allemaal tot de ingrediënten van de boerentuin. Daarbij moest de moestuin voorzienend zijn voor het hele jaar. Door moderne ontwikkelingen vanaf 1950 wordt de nutsfunctie langzaam verdrongen door de sierfunctie. Eind vorige eeuw is de nutsfunctie dan grotendeels verdwenen.

Boerentuin

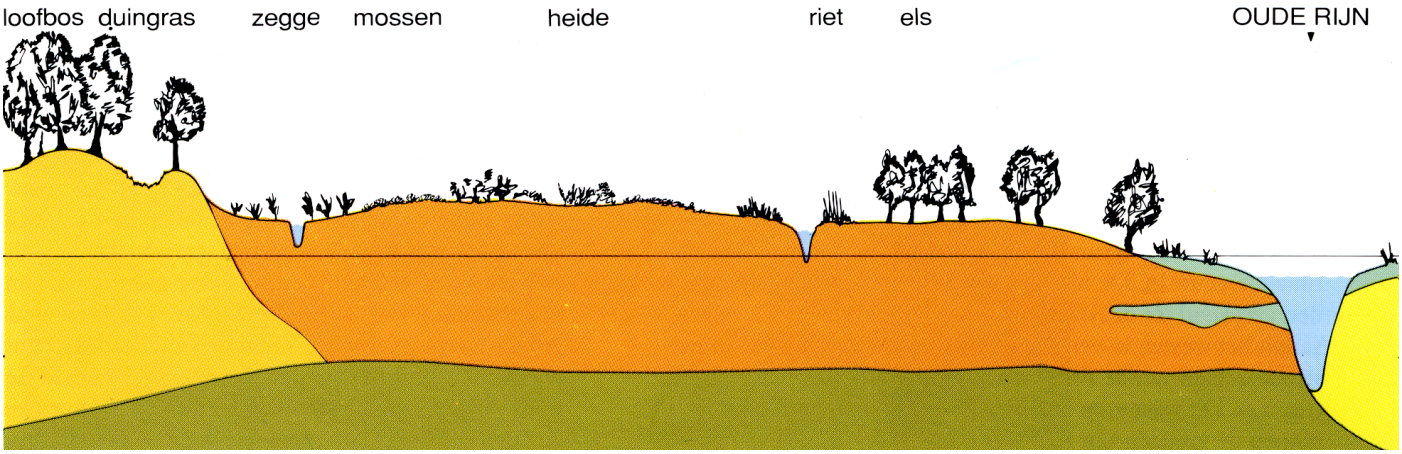


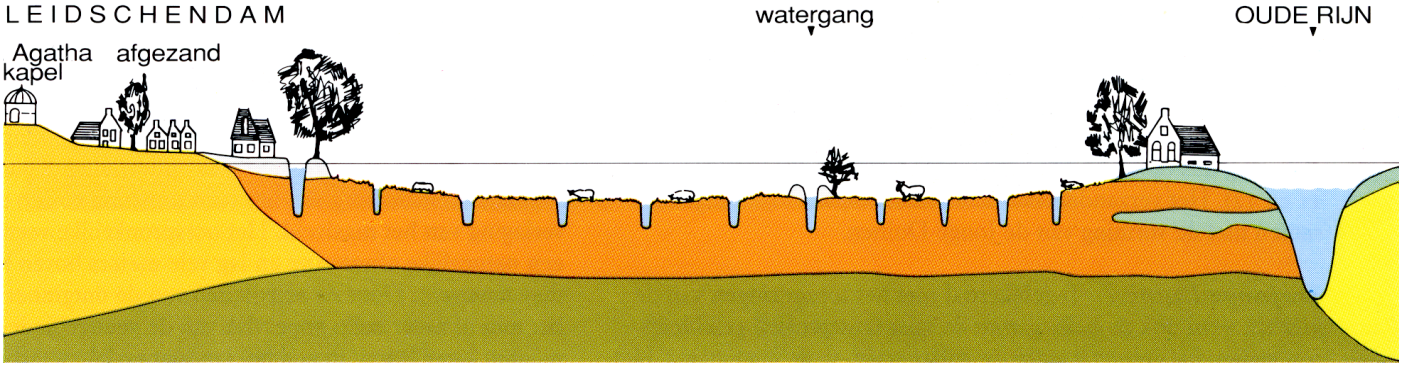
Hiernaast is een overzicht opgenomen met gebiedseigen inheemse beplanting. Deze beplantingsoorten komen van oorsprong voor in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg. Door gebruik van deze gebiedseigen beplanting kan de ruimtelijke structuur vast worden gelegd en/of geaccentueerd worden.

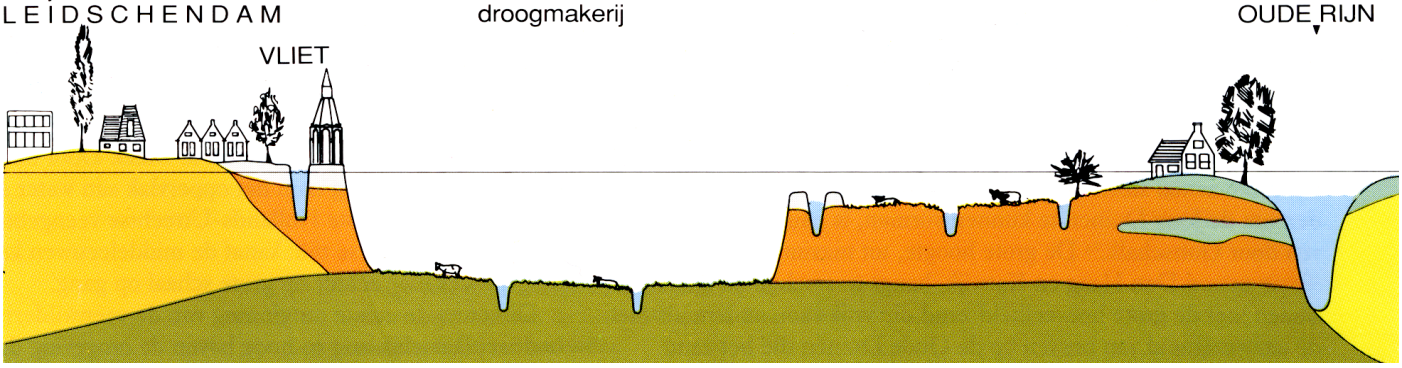
5 BOUWSTENEN PER DEELGEBIED

Het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg heeft verschillende kenmerken en bouwstenen. Ook op korte afstand binnen het gebied zijn duidelijke verschillen waarneembaar. Om deze redenen wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de zes te onderkennen deelgebieden binnen dit bestemmingsplan. Op basis van specifieke kenmerken is de indeling voor deze deelgebieden tot stand gekomen. In het voorgaande hoofdstuk zijn reeds de bouwstenen besproken, in dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de voor het deelgebied specifieke kenmerken en bouwstenen. Dit concentreert zich op de kenmerkende ruimtelijke patronen en maar beperkt op de bouwstenen omdat de meeste hiervan overal in het gebied voorkomen.

Maaiveldverandering door ontginning van het veen en daarna van turf







De bouwstenen worden alleen genoemd als deze bijzondere kenmerken hebben. Hieronder de bouwstenen die overal in het gebied voorkomen:

- Molens en gemalen;
- Niet agrarische bebouwing (lintbebouwing);
- Boerenerven;
- Bruggen en dammen;
- Hekwerken, palen en draad;
- (Meidoorn)hagen;
- Hakhoutbosjes;
- Houtsingels;
- Bomenrijen;
- Knotbomen;
- Boomgaarden;
- Solitaire bomen;
- Leibomen en leifruit;
- Boerentuinen.

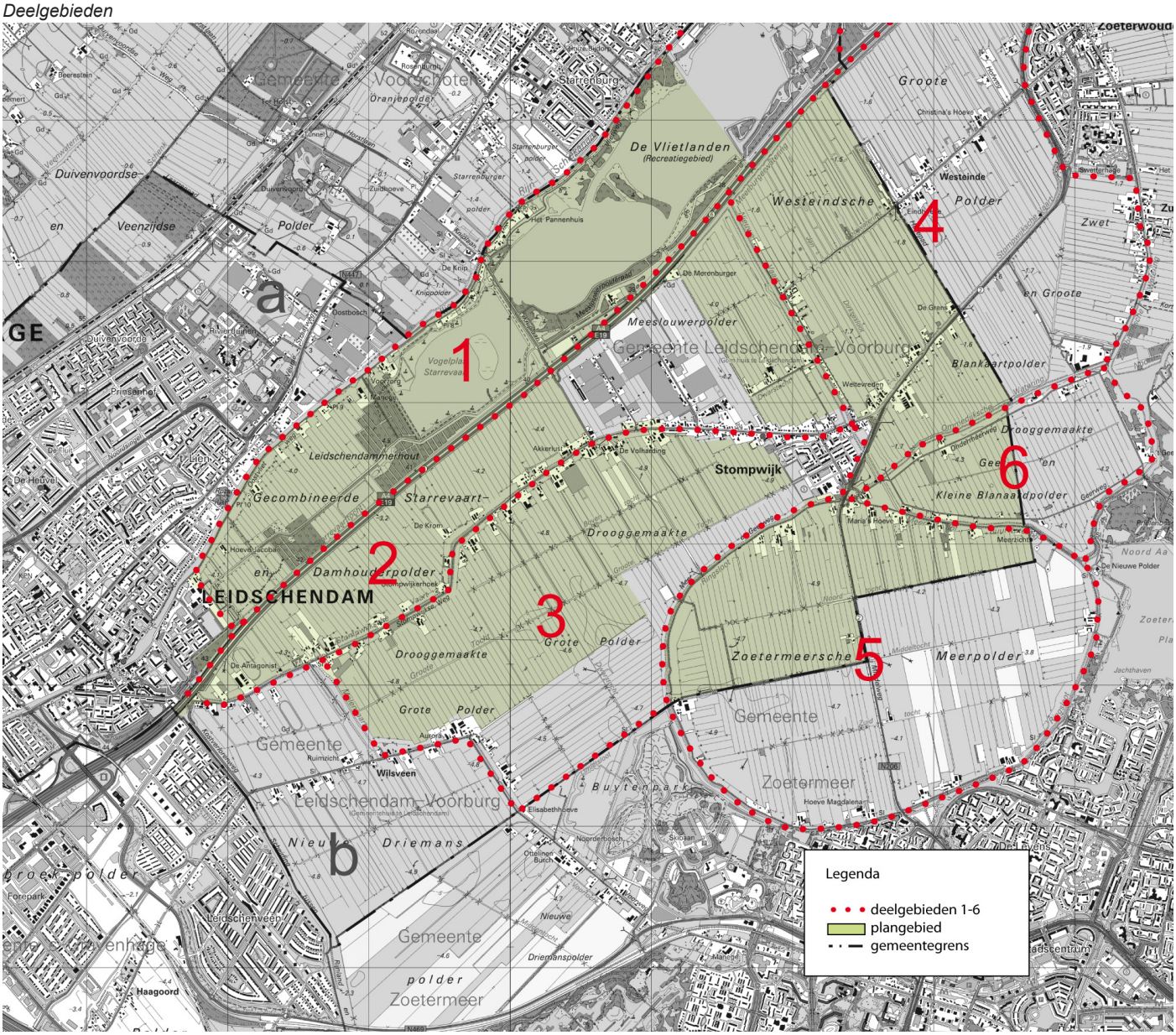
Voor de omschrijving van de bouwstenen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, met daarin de kwaliteiten en beleving, bedreigingen en het wensbeeld per bouwsteen.

De deelgebieden zijn:

1. Vogelplas Starrevaart en De Vlietland;
2. Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder;
3. Drooggemaakte Grote Polder;
4. Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaart-polder;
5. Zoetermeersche Meerpolder;
6. Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan liggen nog de deelgebieden Duivenvoordecorridor (a) en Nieuwe Driemanspolder (b).

Deelgebieden



5.1 Recreatiegebieden Leidschendammerhout en Vlietland

Dit deelgebied omvat de Leidschendammerhout met o.a. Vogelplas Starrevaart en het recreatieve plassengebied Vlietland. Ruimtelijk wordt het aan de westzijde begrensd door de hooggelegen Vliet met de Oostvlietweg en aan de zuidoostkant de laaggelegen Rijksweg A4. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, 1 van de 9 in ons land. Qua waterbeheer valt het deel ten zuiden van de Kniplaan onder de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder. Ten noorden van de Kniplaan zijn de oorspronkelijke polders verdwenen en is het gebied onderdeel van de hoofdboezem.

De Vliet, waarvan een deel mogelijk Romeins is, is vanaf de middeleeuwen een ontginningslint. De locatie is tegenwoordig uniek als het laatste deel tussen Delft en Leiden waar het oorspronkelijke landschapsbeeld nog beleefbaar is. Op alle andere plekken is de Vliet inmiddels ingekapseld in stedelijke structuren. Het meest gave en daardoor landschappelijk het meest waardevolle deel, is de Leidschendammerhout tussen Leidschendam en de Kniplaan. Hier is ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden beleefbaar. Het profiel kenmerkt zich hier door een markante hoogtesprong met de Vliet hoog boven het landschap omdat het veen ten oosten langs de Vliet diep is uitgegraven. Hierdoor ontstond een plas die begin 19e eeuw weer is drooggemaakt.

Er zijn maar enkele 19e eeuwse boerderijen die vanwege hun grote erven onderaan de dijk liggen, terwijl de kleinschalige burgerwoningen hoog op de dijk aan het jaagpad grenzen. Verder beeldbepalend zijn de unieke Meidoornhagen langs de weg die hier zeer gaaf zijn en soms gecombineerd zijn met opgaande bomen. Bij de Kniplaan ligt een buurtschapachtige verdichting met kleinschalige burgerwoningen. Hier is een recente ophaalbrug die het oorspronkelijke voetveer vervangt.

Het tweede deel tussen de Kniplaan en Leiden heeft geen markante hoogtesprong omdat het rond de zandwinplassen is opgehoogd met de afgegraven onbruikbare bovengrond.

Het karakter is hierdoor sterk getransformeerd met alleen het jaagpad en wat oorspronkelijke bebouwing als restant. Hier ligt wat burgerbebouwing en een voormalige boerderij (het Pannenhuis) die in afwijking van de andere boerderijen van voor de 19e eeuw dateert.

Vlietland in vogelvlucht



Richting Leiden ligt aan de overzijde de bebouwing van Voorschoten waarvan het recente deel dominant direct aan de Vliet grenst met een sterk stedelijk karakter door o.a. appartementen met een parkeergarage. De oudere bebouwing van Voorschoten houdt meer afstand en heeft een groene rand die aansluit op de kwaliteit van de Vliet.

Vlietland en de Leidschendammerhout zijn een uitvloeisel van de aanleg van de A4 midden 20e eeuw en het recreatieve beleid van de hogere overheid. Door de versnipperende werking ontstond een soort tussengebied dat vanaf ca. 1960 is ontwikkeld als een recreatieve zone voor de stedeling met een uitgebreid netwerk van voet- en wandelpaden. Hierin zien we een sterke compartimentering in 5 hoofdgebieden.

De grootste transformatie is bij hoofdgebied 1, Vlietland, waar door zandwinning 2 geschakelde recreatieve plassen ontstonden, omsloten door opgaande beplantingen. Daarbinnen is de interne inrichting typisch voor de jaren 60 en 70 van de 20e eeuw met een modernistische en wat eenvormige inrichting met weinig variatie in biotopen. Vanaf Leiden zien we een zonering van intensief naar extensief met eerst zwemstranden, een camping en jachthavens richting een meer natuurlijk deel grenzend aan de Kniplaan. Deze grens valt op als hoge dijk met wandelpad parallel aan de Kniplaan.

Het oorspronkelijke maaiveld ligt aan de kant van Leiden ongeveer gelijk met het maaiveld rondom de recreatieplassen. Hierdoor gaan beide zijdes van de A4 een ruimtelijke relatie met elkaar aan waarbij het landschap van de polders tot over de A4 doorloopt. Vanaf Vlietland is het open polderlandschap van de overzijde van de A4 waarneembaar.
Verder richting Leidschendam “duikt’ het oorspronkelijke maaiveld en komen de plassen van Vlietland achter een dijk te liggen. Hier is de relatie tussen Vlietland en de de polders van Stomwpijk moeilijk waarneembaar.

De relatie met het resterende open veenweidegebied aan de overzijde van de A4 is een belangrijke landschappelijke factor. Binnen de randzone is er een relatie met het achtergelegen open veenweidegebied. Deze relatie bestaat uit de verschillende doorzichten met de onbeplante zone voor en achter de A4.

De snelweg vormt een van de belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke en ecologische barrière in het landelijk gebied. De snelweg is op enige afstand gelegen van het opgaand groen van Vlietland waardoor de snelweg voor het grootste deel onderdeel uitmaakt van het open veenweidegebied. De snelweg manifesteert zich binnen het landelijk gebied door de portalen, lichtmasten en verkeersgeleiderails. Vooral deze laatste hebben een belangrijke negatieve rol wanneer het gaat om de visuele barrièrewerking van de snelweg.

De begrenzing van Vlietland is vanuit de snelweg waarneembaar als een groene en sterk variërende bosstrook met daarachter een onbeplante open zone (het water). Door deze variërende begrenzing (in afstand, grootte, dichtheid, plantsoort en doorzicht) is het duidelijk dat het gebied van Vlietland behoort tot een recreatief cultuur- en natuurlandschap en onderdeel is van het landelijk gebied.

Een bedreiging voor Vlietland en de randzone is het versterken van de begrenzing tussen de A4 met het achterliggend open veenweidegebied en het recreatiegebied. Hierdoor zal het gebied niet meer als een een geheel waarneembaar zijn.

Tussen de Kniplaan en Leidschendam ligt de Leidschendammerhout, een natuur- en recreatiegebied gecombineerd met delen van het oorspronkelijke landschap. Bij de Kniplaan ligt hoofdgebied 2, de Starrevaartplas met vogelkijkhut, een natuurplas omsloten door lage dijken waar veel zeldzame vogelsoorten voorkomen.

Dan volgt hoofdgebied 3, een dicht bebost recreatief tussengebied met nieuwe bossen en paden. Dit nieuwe bos ligt deels op een locatie met een zeer slappe en vochtige kleibodem waar oorspronkelijk tot eind 19e eeuw een vrijwel even groot hakhoutbos lag. Hierop aansluitend hoofdgebied 4, een open agrarisch weidegebied met enkele boerderij erven en een manege en ten slotte het 5e hoofdgebied; een recreatief open graslandschap met een mix van weiland, een korte afstand golfbaan (Pitch en putt), wat volkstuinen tegen het bedrijventerrein aan de Star.

Langs de A4 ligt over de hele lengte van de Leidschendammerhout een natuurstrook met enkele bosjes en kleine vogelplassen en middendoor in de lengte een grote watertransportleiding in een opvallend dijkje met bovenop een voetpad.

Gebiedskenmerken:
- Strategische schakel in de laatste doorgaande groene verbinding Groene Hart met de kust;
- Laatste wijde uitzichten langs de Vliet als laatste locatie waar de Vliet nog beleefbaar aan het oorspronkelijke landschap grenst (traject Leidschendam - Kniplaan) waarbij ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden waarneembaar is;
- Cultuurhistorisch zichtlijn kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas Starrevaart richting Stompwijk;
- Panoramische vergezichten vanaf de hier hooggelegen Vliet richting veenweidegebied over de A4 met zichtlijnen naar de 3 molens, Stompwijk en Zoetermeer en in de andere richting naar het dichte strandwallenlandschap aan de overkant van de Vliet;

- Panoramische vergezichten vanaf de randzone van de meren van Vlietland over het veenweidegebied richting Stomwpijk;
- De Rijksweg A4 als onderdeel van het veenweidegebied en randzone van Vlietland;
- Opgaand groen van Vlietland;
- Variërende begrenzing van dit opgaand groen (variërende afstanden opgaand groen tot snelweg);
- De transparantie van opgaand groen (met name zichtlijnen bij de sloten);
- Het gebied van de Pitch en puttbaan e.o. met beleving van het oorspronkelijke landschap langs de Vliet doordat het qua karakter aansluit op het oorspronkelijke agrarische weidelandschap met als belangrijkste kenmerken een open graslandschap met de originele kavel- en slotenstructuur, zonder beplanting en met een vlak maaivel en het uitzicht richting de 3 molens;
- Binnenin het gebied door compartimentering een grote diversiteit in ruimtebeleving met 5 hoofdgebieden. Vanaf Leidschendam resp. recreatief graslandschap (met Pitch en puttbaan) -agrarisch weidegebied - recreatief bosgebied - omdijkte Vogelplas Starrevaart - recreatieplassen Vlietland omsloten door transparante beplanting;
- Het jaagpad met karakteristieke doorgaande Meidoornhagen op de dijk langs de Vliet met doorkijkjes bij de toegangen tot de weilanden;
- Door het hele gebied van Leidschendam tot de Kniplaan loopt in de lengte een opvallende lage dijk met bovenop een voetpad en daarin een grote watertransportleiding.

Bouwstenen:

- Vrij veel kleinschalige niet-agrarische bebouwing dicht aan de weg (oorspronkelijk veel minder), met een cluster bij de T-splitsing met de Kniplaan;
- Maar enkele boerenerven meestal onderaan de dijk;
- Alleen enkele grote hakhoutbossen (al in voorzien: geen nieuwe toevoegen);
- Geen beplanting langs kavelgrenzen en langs wegen in de open ruimte;
- Doorgaande Meidoornhagen langs de Oostvlietweg met daarin plaatselijk een rij bomen of knotbomen en doorkijkjes bij de toegangen tot weilanden;
- Authentieke palen die de onderhoudsvakken markeren (gietijzeren kilometerpalen en om de 100 m een basaltpaal);
- Karakteristieke hoge bruggen in het jaagpad met speciale leuning om de jaaglijn te leiden;
- Opgaande transparante beplanting gecombineerd met ligweiden rondom Vlietland;
- De ruimtelijke relatie tussen Vlietland en het achterliggend veenweidegebied.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Zicht op de gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder.



5.2 Meeslouwerpolder en deel Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder

Dit deelgebied omvat de Meeslouwerpolder en een deel van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, 1 van de 9 in ons land. Qua waterbeheer valt het samen met recreatiegebied Leidschendammerhout. Aan de zuidzijde vormt het hooggelegen dijklint van de Stompwijkseweg een opvallende grens met de vele groene erven en in het oosten ligt de hoge dijk van de Nieuwe Vaart.
Beide polders zijn onderdeel van het grote veenweidegebied van het Groene Hart dat doorloopt tot de hoge zandgronden bij Utrecht. Het zijn gave diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met een vrij strakke slagenverkaveling loodrecht op de Stompwijkse weg. Loodrecht hierop de middentochten, tegenwoordig parallel gelegen aan de A4, die het meest opvalt in de Meeslouwerpolder waar de brede Meerburgerwetering begint. Deze is nog steeds een vaarverbinding naar de oude Rijn. Een extra middentocht ligt in het deel van Meeslouwerpolder waar de kavels langer worden. Hier stond aan de Nieuwe Vaart de windwatermolen van de voormalige Kleine Westeindsche Veen- en Droogmakerij.

Van grote betekenis is dat via het deelgebied de landschappelijke eenheid tussen het Groene Hart en kust nog goed beleefbaar is. Via de open delen van de Leidschendammerhout is hier contact tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor. Belangrijk cultuurhistorisch element is de zichtlijn van Kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas in het plangebied.

Binnen het deelgebied zelf overheerst de open ruimte van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder met een zicht in de lengterichting van ruim 3,5 km. Ter hoogte van de 3 molens is plaatselijk een sterk verrommelt en verdicht gebied waardoor de molendriegang vanaf de A4 minder zichtbaar is. Hier ligt ook in het lint het voormalige stoom- en later dieselgemaal van deze polder ‘de Antagonist’. Sinds eind 20e eeuw maalt deze polder rechtstreeks uit op de Vliet. De smalle hoge dijk van de Kniplaan en Knipvaart vormt de scheiding met de Meeslouwerpolder. Beplanting sinds eind 19e eeuw alleen in de bebouwingslinten nadat enkele zeer grote hakhoutbossen waren ontgonnen.

In de Meeslouwerpolder is er een tweedeling met eerst het gesloten Stompwijkse kassengebied uit midden 20e eeuw en daarna een vrij gaaf open weidegebied met daarin loodrecht op de kavelrichting het laat 19e eeuwse bebouwingslint van de Westeinderweg. Vanaf de A4 wordt het zicht op het lint van Stompwijk met de kerk door de kassen wat belemmerd. Opvallend zijn verder langs de A4 de afgeknotte voormalige windmolen de Meerenburger met jachthaventje en camping en de Zustersdijk; een laag dijkje tussen deze molen en de Dr. Van Noortstraat dat ooit de grens vormde tussen de Meeslouwerpolder en de voormalige Kleine Westeindsche Veen en Droogmakerij. Naast de molen ligt onder de A4 een ecotunnel. De oostzijde van de Meeslouwerpolder grenst via de Nieuwe Vaart aan de Groote Westeindsche polder met een opvallende hoogtesprong van ruim 3,5 m omdat deze polder niet uitgeveend is. Langs deze dijk zijn op de kop van de Westeinderweg recent enkele grotere erven met dominante bebouwing ontstaan (loonwerker en melkveehouderij).

Gebiedskenmerken:
- In de dwarsrichting laatste schakel tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor beleefbaar via open delen in de Leidschendammerhout;
- Lange zichtlijn in de lengterichting van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder;
- Diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met vrij strakke slagenverkaveling;
- Verrommeling ter hoogte van de 3 molens beperkt het zicht vanaf de Vliet en vooral de A4;
- Zicht op lint Stompwijk vanaf A4 door kassengebied wat beperkt;
- Ecotunnel onder de A4 naast de Meerburg (tegenwoordig Meerenburger).

Bouwstenen:
- Hoogtesprong langs de Nieuwe Vaart;
- Afgeknotte molen Meerenburger;
- Dijken; hoge Kniplaan en lage Zusterdijk;
- Beplanting alleen als onderdeel van de bebouwingslinten;
- Brede Meerburgerwetering en extra middentocht nabij Westeinderweg.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

5.3 Drooggemaakte Grote Polder

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de dijk met de Stompwijkseweg en Vaart, in het zuiden respectievelijk door het Wilsveen, het dijkje met de Scheisloot op de grens met Zoetermeer en ten slotte de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. De oostzijde eindigt bij de kern Stompwijk en in het westen is de grens de dijk van de markante molendriegang van Wilsveen. Het gebied hierachter lijkt erbij te horen maar is onderdeel van de Nieuwe Driemanspolder.

Zeer gave droogmakerij met markante molendriegang en de grootste aaneengesloten open ruimte van de regio. Opvallend is het zicht op de heuvels met skischans van het recreatiegebied Buijtenpark. Verder vallen de hooggelegen linten op met hun opgaande beplanting met als markant punt de kerk van Stompwijk met het kerkebos. Aan de westzijde bevindt zich een belangrijk knooppunt in de regionale waterafvoer met als grote blikvanger de molendriegang van de Nieuwe Driemanspolder met daarnaast het markante brede water van de boezem voor de waterafvoer van Zoetermeer, voorheen ook een belangrijke vaarweg. Daarom ligt op de kop van deze boezem met de Stompwijkse vaart een schutsluis (nu verborgen onder de grond) met daarnaast een voormalige herberg en botenverhuur. De opvallend schuin lopend kavel in de hoek met de Stompwijkse weg was vroeger ook onderdeel van de boezem. Door het zeer grote aaneengesloten gebied zijn er meerdere tochten in de lengterichting en in het breedste deel ook nog 2 dwarstochten. Het eigen gemaal ligt ter hoogte van de Kniplaan en vervangt hier vanaf eind 19^{e} eeuw de gesloopte molendriegang.

De verkaveling is vrij strak waarbij opvalt dat richting Stompwijk de kavelbreedte iets regelmatiger is. In de uitloper aan de zuidzijde ligt een blok waarvan de kavelrichting loodrecht staat op het dominante patroon omdat dit zich richt op de knik in het lint van Wilsveen. De grens van het blok volgt grofweg het door de vervening verdwenen lint van Wilsveen dat oorspronkelijk recht doorliep naar de Zoetermeersche Meer.

Vanuit de diverse linten lopen bij enkele actieve boerenerven lange moderne bedrijfswegen de open ruimte in. Tussen de Meer- en de Geerweg loopt de enige openbare ontsluiting in de grote open ruimte; een recent fietspad. Over de dijk langs de 3 molens liep het kerkepad naar de verdwenen kerk van Wilsveen. De beplanting beperkt zich tegenwoordig tot de erven in de linten maar had vroeger wat beplanting langs de opstrekkende kavels en veel beplanting onderlangs de dijken langs de kwelsloot. Een vreemde eend in de bijt is een blokkavel met rondom wat beplanting, tegen de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder, een restant van een oliewinningterrein van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. Opvallend is ook de extra brede dam in de Groote Tocht in het laatste kavel tegen de kern van Stompwijk aangelegd voor de drafbaan van de Stompwijkse paardendagen.

Zicht op de Drooggemaakte Grote Polder met op de achtergrond de Zoetermeer



Gebiedskenmerken:
- Grootste aaneengesloten open ruimte in de regio;
- Zeer lange zichtlijnen tot 4 km;
- Regionaal waterknooppunt bij de 3 Molens waar meerdere afvoer- en voormalige vaarwegen samenkomen;
- Vrij strakke slagenverkaveling met in de breedte wat regelmatiger kavels richting kern Stompwijk;
- Veel tochten en dwarstochten met extra brede dam in de Groote Tocht voor de Stompwijkse paardendagen;
- Aardolielocatie van de NAM bij de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder met enige beplanting;
- Kerkepad over de dijk van de molendriegang.

Bouwstenen:
- Zeer grote open aaneengesloten ruimte;
- Molendriegang en 1 gemaal eind 19e eeuw;
- Aardoliewinningslocatie Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Dijkje Scheisloot op grens met Zoetermeer.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

5.4 Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaartpolder

De Rijksweg A4 vormt de noordgrens van dit deelgebied, in het zuiden wordt deze gevormd door de Ommedijksche Watering. Aan westzijde is de Nieuwe Vaart gelegen en in het oosten wordt het gebied begrensd door de rand van het dorp Zoeterwoude. De gemeentegrens loopt midden door het gebied.

Zonder meer het meest gave slagenlandschap in het plangebied. Omdat het veen niet uitgegraven is voor turfwinning omdat de turf hier door afzettingen van de Oude Rijn van te slechte kwaliteit was. Daardoor is het oorspronkelijke middeleeuwse maaiveld en slotenpatroon nog intact. Daarnaast is vooral de Groote Westeindsche polder uitzonderlijk gaaf gebleven met een rijkdom aan kleine cultuurhistorische details in de inrichting. Ten eerste vanwege de geïsoleerde ligging alleen ontsloten door een doodlopende weg en ten tweede door het zeer natte maaiveld dat alleen extensief beheer toelaat. Het niet uitgeveende maaiveld ligt vrij hoog (ca. -1,5m NAP) waardoor langs de Nieuwe Vaart een sterke hoogtesprong is naar de diep gelegen aangrenzende droogmakerij (ca. -4,5 NAP).

De bebouwing beperkt zich tot enkele korte linten zodat de open ruimten nog grotendeels aaneengesloten zijn. Het omvat een langgerekt gebied van ca. 2500x650m. De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken. Hierdoor is al een badkuipeffect ontstaan omdat de boezemvaarten nog op de oude hoogte liggen (resp. Meerburgerwetering en ringvaart Drooggemaakte Kleine Geer en Blankaartpolder).

Groote Westeindsche polder vanaf het Westeinde (verlengde Westeindseweg)



Het lijkt het alsof er een dijk is aangelegd terwijl het om het oorspronkelijke maaiveld gaat. In deze “dijken” is een zeer bijzonder patroon ontstaan op de plaatsen waar de kavelsloten vroeger rechtstreeks op de vaart aansloten maar vanwege het inklinken gedempt moesten worden. Dit patroon kenmerkt zich door vele golvende inhammen waarin kleine natuurgebiedjes zijn ontstaan met oevervegetatie met ook in het talud een sterke golving. Dit patroon is in de ringvaart van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder het duidelijkst en getuigd van de effecten van de sterke inklinking. Bovendien is dit microreliëf ook verrijkend voor flora en fauna.

Bij de waterstructuren valt ook een klein petgat op met legakker; restanten van een beginnende turfwinning die in de regio zeldzaam zijn. De kavelsloten zijn meestal breder dan in de droogmakerijen. Er zijn geen tochten dwars op de kavelrichting maar alleen her en der dwarssloten of restanten daarvan, waarvan een aantal schuin liggen. Verder veel meer greppels dan elders in het gebied zowel in de lengte van de kavels als opvallend dwars daarop om de lengte greppels af te wateren. Het maaiveld heeft hierdoor veel microreliëf wat nog wordt versterkt door een aantal opvallende kreekresten.

De beplanting heeft als bijzondere elementen 6 kleine vierkante bosjes in het midden van een kavel; wellicht oude pestbosjes waar besmet vee is begraven. Ook kenmerkend is dat op veel damhoofden wilgen staan. Bij de oorspronkelijke erven komen wat meer hakhoutbosjes voor dan elders in het plangebied.

Het Oosteinde, de hoofdontsluitingsweg met vaart, loopt dwars door het deelgebied als grens tussen beide polders. Weg en vaart heetten oorspronkelijk Stompwijkse weg resp. vaart en zijn de voortzetting hiervan tot aan Zoeterwoude. Langs deze weg ligt vanuit Stompwijk tot aan de gemeentegrens een vrij dicht bebouwingslint. De oneven zijde in de Groote Westeindsche polder heeft goed herkenbare historisch bebouwing met hoofdzakelijk vrij gave monumentale boerderijen en groene erven waarvan veel nog met het oorspronkelijke agrarische gebruik, namelijk melkveehouderij. Aan de even zijde in de Zwet- en Groote Blankaartpolder zijn de oude erven doorontwikkeld met overheersende grote bedrijfspercelen, grote bedrijfsgebouwen en 2 kassencomplexen die diep in de open ruimte doorsteken. De ruimtelijke impact hiervan is des te groter omdat door de smalle langgerekte vorm van de polder deze erven ca. de helft van de kaveldiepte beslaan. Hierdoor zijn vooral vanuit Stompwijk nauwelijks diepe zichtlijnen mogelijk zodat vanuit de linten de openheid vanuit veel standpunten niet wordt ervaren. De omgeving van beide polders heeft ook veel van het oorspronkelijk karakter behouden. Waar dit niet het geval is, heeft dit doorgaans visueel een beperkte invloed.

Gebiedskenmerken:

- De polder is voor Leidschendam-Voorburg bijzonder omdat deze nooit is uitgeveend. Het middeleeuwse slagenlandschap is hier nog behouden met een rijkdom aan kleine variaties in kavelgrenzen en het slotenpatroon. De overige polders in het plangebied zijn allemaal jongere uitgeveende droogmakerijen die vanaf 1614 tot eind 19e eeuw zijn drooggelegd; diep gelegen en met een kleibodem. Het slagenlandschap is hier regelmatiger;
- Sloten langs opstrekkende kavels zijn vaak breder en grilliger dan in de latere droogmakerijen die meer planmatig in vrij korte tijd zijn heringericht;
- Grote langgerekte open ruimten aan weerszijden van het Oosteinde;
- Lintbebouwing langs wegen (deels historische bebouwing);
- Veel microreliëf met greppels en kreekresten;
- De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken waardoor de waarde voor weidevogels zeer hoog is;
- De doodlopende weg midden in de Groote Westeindsche polder (Westeinde) heeft het authentieke profiel behouden wat in de regio bijna nergens meer voorkomt. Deze is zeer smal (ca. 3 m) en het laatste deel is nog onverhard;
- De dammen aan het Westeinde met beplanting op de hoofden en meerdere kleine (pest)bosjes.

Bouwstenen:

- Erven vaak met hakhoutbosjes;
- Vierkante (pest)bosjes midden in kavels;
- Bomen op damhoofden;
- Petgat als restant van beginnende turfwinning.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

5.5 Zoetermeersche Meerpolder

De Zoetermeersche Meerpolder wordt begrensd door de Ommedijk met Ringsloot. De gemeentegrens met Zoetermeer loopt midden door het gebied. Deze polder heeft een bijzondere geschiedenis vanwege de oorsprong als veenmeer. Dit verraad zich door de karakteristieke eivorm, die we meer richting Noord-Holland waar veel meer veenmeren lagen vinden. Al in 1614 is deze polder drooggemaakt, toen in de omgeving de turfafgravingen nog in volle gang waren. Het is daardoor de oudste droogmakerij van Zuid-Holland. De regelmatige verkaveling is door de grotere ouderdom wat grilliger dan de jongere droogmakerijen, te zien aan de meer afgeronde koppen van kavels en breedtevariatie in de tochten. Bijzonder is de karakteristieke 90 graden verdraaiing aan de beide uiteinden om in de ronding te passen.

Opvallend is verder het gevarieerde en golvende patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart. De interne afwatering loopt via 3 tochten naar een gemaal in de Noordoosthoek net over de gemeentegrens. De oorspronkelijke molendriegang voor deze polder is nu af geknot en valt weg in de open ruimte. De eivorm wordt vanuit de polder nauwelijks ervaren door de zeer grote open ruimte van bijna 4 kilometer in doorsnede.

Dit is wel zichtbaar op de wegen op de ringdijk en door de boombeplanting langs de rechte Middelweg die door het contrast de ronde vorm benadrukt. De Middelweg loopt precies door het midden, heeft nog een vrij bescheiden profiel dat daardoor landschappelijk goed past. De weg maakt bij binnenkomst over de ringdijk met vaart een karakteristieke hoogtesprong (oorspronkelijk lagen hier ophaalbruggen). De weg is midden 20e eeuw bij het kortsluiten met het Oosteinde gemoderniseerd en op dezelfde hoogte doorgetrokken over de Jan Koenensloot. Op de taluds zijn Populieren geplant, wat nu een zeer markant element is.

Opvallend is ook de weg van Nederlandse Aardolie Maatschappij langs de Middeltocht beplant met zware Abelen, nu in gebruik als agrarische bedrijfsweg na het saneren van de Ja- knikker. De 4 wegen op de ringdijk vertrekken vanaf de Middelweg en lopen oorspronkelijk dood maar zijn nu deels doorgetrokken als recreatief fietspad. Vanuit enkele actieve boerenerven lopen moderne bedrijfswegen de open ruimte in.

De schaarse bebouwing dateert van na de droogmaking, is nog grotendeels agrarisch van oorsprong en heeft veel van het karakter behouden. Pas in de 2e helft van de 20e eeuw zijn 3 woningen midden in de open ruimte gebouwd nabij de Middelweg. Deze vallen niet zo op in de grote openheid.

De oorspronkelijke beplanting is schaars. In open ruimte groeien maar enkele kleine verspreide bosjes en er was heel plaatselijk wat beplanting langs de kavelgrenzen vanuit het lint. De meeste beplanting staat op de erven. Bijzonder en zeer waardevol relict is het intacte erf van een begin 20e eeuw verdwenen 18e eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit de nog het oorspronkelijke wegprofiel heeft. Kenmerkend aan de Stompwijkse kant zijn de Meidoorhagen met knotbomen aan de droge kant van de Meer en Geerweg. Opvallend is de Populierenbeplanting langs de Middelweg met een haag tussen weg en fietspad.

Zicht op de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.



Gebiedskenmerken:

- De karakteristiek met de eivorm van een droog-gemaakt veenmeer: de Hollandse oerpolder uit de Gouden Eeuw;
- Zeer grote open ruimte waardoor de ronde vorm vooral op de ringdijk wordt ervaren;
- Zeer waardevol gevarieerd en golvend patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart;
- Bomenrijen met populieren langs Middelweg verduidelijken de karakteristieke ronde vorm van de polder;
- Bescheiden profiel van de Middelweg past landschappelijk goed;
- Opvallende Abelen langs de NAM weg paralel aan de Middeltocht;
- Bebouwing heeft nog grotendeels het oorspronkelijke beeld met verspreide agrarische bebouwing onderlangs dijken; slechts enekel recente woningen in open ruimte;
- Vrij strakke verkaveling met een verdraaing aan de uiteinden vanwege de ronding;
- Meidoornhagen met knotbomen ter plaatse van bebouwing aan de Stompwijkse kant langs de Meer en Geerweg. Overige hagen verdwenen;
- Bijzonder en zeer waardevol intact erf van een verdwenen 18e eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit met het oorspronkelijke wegprofiel.

Bouwstenen:

- Houtsingel oude toerit bij verdwenen 18e eeuwse boerderij;
- In open ruimte maar enkele kleine verspreide bosjes;
- Bomenrijen met populieren en haagje langs Middelweg;
- Meidoornhagen met knotbomen op ringweg nabij bebouwing.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Zicht op de Zoetermeersche Meerpolder.



5.6 Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt begrensd door de omliggende dijken en vaarten. De gemeentegrens loopt midden door het gebied. Deze polder is een uitzonderlijk gave kleine droogmakerij van eind 19e eeuw, waar de opbouw van een Hollandse droogmakerij mede door het kleine formaat zeer herkenbaar is. De oorspronkelijke patronen van de inrichting zijn grotendeels intact. Onderaan de dijk ligt een ringweg die in de 19e eeuw nog niet gesloten was. Vanaf Stompwijk is er bij het binnenrijden vanaf de hoge dijk een fraai uitzicht. Halverwege in de lengte ligt een middentocht.

Zeer bijzonder is het golvende patroon in de noordelijke dijk van de ringvaart door oude aansluitingen op sloten die in de ringvaartoever door de moerasvegetatie kleine natuurgebiedjes vormen. De sloten werden in de 18e eeuw of eerder gedempt toen de niet uitgeveende aangrenzende Zwet- en Groote Blankaartpolder teveel was ingeklonken om nog rechtstreeks op de ringvaart te kunnen lozen.

De bebouwing is nog schaars, staat grotendeels op de authentieke locaties op de ringdijk en zijn naar buiten gericht op de ringvaart. Bij enkele boerenerven is recent de overzijde van de ringweg betrokken, soms inclusief bebouwing, wat storend is voor het landschapsbeeld (bijvoorbeeld een klein kassencomplex). Aan de zuidzijde lag ook een kassencomplex dat inmiddels is afgebroken. Tegen de gemeentegrens zijn midden 20e eeuw ook 2 kleine woningen verschenen.

Beplanting beperkt zich van oudsher tot de erven. Een recente toevoeging eind 20e eeuw is een klein bosje middenin de open ruimte. Er staat een bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude op de noordelijke ringdijk. Die op de zuidelijke ringdijk met Zoetermeer is in de loop der jaren verdwenen.

Gebiedskenmerken:

- Vrij kleine ruimte van ca. 2 km omsloten door de dijken;
- Zeer smalle ringweg beneden de dijken binnen sloten met steile smalle berm;
- Bijzonder patroon in ringdijk en oever ringvaart door inklinking;
- Oorspronkelijke boerderijen en enkele burgerwoningen bovenop de dijk naar buiten gericht op de ringvaart met achteringangen vanaf de ringweg;
- Markant 19e eeuws gemaal op de noordelijke ringdijk;
- Bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude.

Bouwstenen:

- Smalle ringweg met steile smalle berm;
- Voormalig stoomgemaal 19e eeuw;
- Beplanting beperkt tot de erven.

Voor een toelichting betreffende deze bouwstenen wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

6 ZONERING VAN ACTIVITEITEN

OP (VOORMALIGE) AGRARISCHE BEDRIJFSPERCELEN EN WOONBOERDERIJEN

Het gebruik van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg is aan het veranderen. Steeds vaker is er de vraag om een deeltijdactiviteit toe te voegen aan een bestaande agrarische functie, vaak de melkveehouderij. Hierop is in het verleden door de gemeente bijvoorbeeld al geanticipeerd door het opstellen van het paarden-beleid dat verankerd is in dit bestemmingsplan. Deeltijdactiviteiten binnen het plangebied zijn alleen toegestaan bij de agrarische grondgebonden bedrijven, zoals (melk)veehouderijen. Ook bij de vrijgekomen agrarische bedrijven met een woonbestemming (woonboerderijen) zijn verschillende activiteiten toegestaan, om de vaak nog aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven.

In voorgaande hoofdstukken zijn we ingegaan op de kenmerkende structuren en bouwstenen van het landelijk gebied. Deze zijn per deelgebied gespecificeerd. In dit hoofdstuk gaan we in op het gebruik van het landelijk gebied, de verbreding van de landbouw, de toetsingkaders, zonering en ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de verschillende activiteiten in combinatie met de agrarische dan wel de woonfunctie.

Recreatief medegebruik in het buitengebied









6.1 Ontwikkeling in gebruik van het landelijk gebied

De laatste jaren is het gebruik van het landelijk gebied van de gemeente aan het veranderen. De boerenbedrijven worden kleinschaliger van aard door de concurrentie op de wereldmarkt, de noodzakelijke schaalvergroting of gebrek aan opvolging. Het genereren van extra inkomsten op het boerenbedrijf wordt noodzakelijk, vaak eerst met nevenactiviteiten (agrarisch verwante functies zoals kaasmakerij), maar steeds meer door (deeltijd)activiteiten gericht op de recreant aan de bedrijfsvoering toe te voegen.

Deze recreant, vaak uit het omliggend stedelijk gebied, heeft er mede voor gezorgd dat het landelijk gebied aan verandering onderhevig is. Daar waar vroeger het landelijk gebied voornamelijk in gebruik was door de melkveehouderijen, heeft recreatie een steeds sterkere economische betekenis voor het landelijk gebied. De trend binnen de agrarische sector voor verbreding heeft een nauw verband met de behoefte van de stedeling om in het landelijk gebied te recreëren. Daarnaast biedt de nabijheid van de stad kansen voor de agrarische sector om direct producten af te zetten. De boer is op deze manier beheerder van het landschap met daarbij behorende diensten en producten gericht op de stedeling in de regio. De boer ontwikkelt zich tot een veelzijdige ondernemer, die naast de traditionele producten ook recreatie, landschap en natuur kan produceren.

6.2 Verbreding van agrarische bedrijven

Deeltijdactiviteiten dienen altijd ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie en plaats te vinden op of aansluitend aan het boerenerf. Dit betekent dat het vaak om kleinschalige activiteiten gaat, zoals kleinschalig kamperen, een bed and breakfast, een theeschenkerij enzovoorts. De ondergeschiktheid van een deeltijdactiviteit wordt getoetst op drie facetten:

- Inkomsten. De inkomsten uit de deeltijdactiviteit bedragen minder dan de helft van de totale inkomsten van het agrarisch bedrijf (vóór aftrek kosten);
- Tijdbesteding. De agrariër besteedt minder dan de helft van zijn arbeidstijd aan de deeltijdactiviteit;
- Oppervlakte gebruik. De activiteit vindt plaats op een beperkt deel van het agrarisch bedrijf (bouwvlak en/of weides). Dit verschilt per activiteit. Zo zal een bed and breakfast minder ruimte in beslag nemen dan een paardenpension.

Alleen in het geval van een zorgboerderij of kinderopvang bij de boer als deeltijdfunctie kan het voorkomen dat deze activiteiten voor wat betreft de inkomsten en tijdsbesteding niet ondergeschikt zijn of blijven aan de agrarische functie. De zorgfunctie en kinderopvang kan in die gevallen voorzien in het hoofdinkomen van het agrarisch bedrijf, waarbij de agrarische functie ondergeschikt wordt. Dat is gelet op de aard van de functie aanvaardbaar, mits er een combinatie blijft met een agrarische bedrijfsvoering. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In sommige gevallen komt het voor dat de activiteiten grootschalig worden, waarbij de agrarische functie zelfs verdwijnt. Bijvoorbeeld een boerderij waarbij het houden van paarden in pension is uitgegroeid tot een paardenhouderij. Er is dan geen sprake meer van een deeltijdactiviteit, maar van een nieuwe functie waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In dit geval is sprake van een vervolgfunctie.

6.3 Vervolgfuncties

Sommige vervolgfuncties passen niet in de doelstellingen van het voorliggende bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden met bijbehorende randvoorwaarden opgenomen voor vervolgfuncties, bijvoorbeeld een paardenhouderij of landelijk bedrijf. Of een vervolgfunctie gerealiseerd kan worden is mede afhankelijk van de situering van het bedrijf in de zonering opgenomen in deze paragraaf. Het is ook mogelijk om de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie.

6.4 Activiteiten op woonboerderijen

Naast de agrarische bedrijven zijn er in het gebied ook voormalige agrarische bedrijfspercelen in gebruik als burgerwoningen, de zogenaamde woonboerderijen. Deze woonerven bestaan vaak uit meerdere gebouwen, de voormalige boerenwoning en zijn stallen, welke na het stopzetten van het boerenbedrijf gedeeltelijk ‘leeg’ komen te staan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het echter gewenst deze ruimtelijke opzet te behouden. Het medegebruik van woonboerderijen voor verschillende functies, kan bijdragen aan de behoefte van de recreant, waarmee de gebouwen nieuw bestaansrecht krijgen. Voor de woonboerderijen geldt dat de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan het ‘wonen’, de hoofdbestemming. De activiteit dient dan ook door de bewoners zelf geëxploiteerd te worden.

6.5 Toetsingkaders

De (deeltijd) activiteiten en vervolgfuncties kunnen bijdragen aan het vitaal houden van het platteland enerzijds en behoud en ontwikkeling van het veenweidelandschap anderzijds. Een zogenaamde win-win situatie. Nieuwe activiteiten dienen hierbij gebiedsondersteunend te zijn en te voldoen aan de belangrijkste beleidslijnen voor het landelijk gebied. Deze zijn:

- Het stimuleren van én ontwikkelingskansen bieden aan de agrarische grondgebonden bedrijven en mogelijkheden bieden voor regionale landbouw;
- Het versterken van het karakter van het (veenweide) landschap met de daarbij horende natuur- en cultuurhistorische waarden;
- Het stimuleren van recreatief medegebruik van het landschap;
- Het verminderen van de hoeveelheid verkeer op de wegen in het landelijk gebied.

Het stimuleren van de agrarische bedrijven komt naast het vitaal houden van het platteland ook voort uit de landschappelijke betekenis van deze ‘hoeders’ van ons landschap. Door het behoud hiervan versterkt het karakter van het landschap wat landschappelijke winst oplevert. Dit geldt ook voor de stimulering van het recreatief medegebruik. Het landelijk gebied is niet voor niets onderdeel van het regionaal park Duin, Horst en Weide. Door in te zetten op met name recreatie ondersteunende deelactiviteiten komen we hieraan tegemoet.

Het stimuleren van recreatie en versterken van het karakter van het veenweidegebied dient samen te gaan met het verminderen van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer op de lintwegen in het landelijk gebied. Dit komt tevens voort uit het beleidspunt uit de structuurvisie om de rust en ruimte in het landelijk gebied te versterken. Dit is tot uiting gekomen in de gebiedsvisie voor Stompwijk door het aanwijzen van een recreatief knooppunt aan het begin van de Stompwijkseweg om zo het meeste recreatief auto verkeer af te vangen, de wens tot het ‘downgraden’ van de Stompwijkseweg zelf tot recreatieve route en de tot stand koming van een verbindingsweg om het zwaar- en doorgaand verkeer uit de dorpskern te weren. Hiermee hangt samen dat verkeersaantrekkende functies worden geconcentreerd aan de randen van het landelijk gebied.

Samenvoegend geldt dat deeltijdactiviteiten, vervolgfuncties en activiteiten op woonboerderijen voor het landschap en/of de recreant iets moet toevoegen. Dit betekent dat deze activiteiten/functies te beoordelen zijn op twee aspecten; de landschappelijke winst (stimuleren hoeders van het landschap en recreatief medegebruik) en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking. Activiteiten inclusief vervolgfuncties zijn vervolgens in vier categorieën te verdelen, zijnde:

A. een activiteit: geen landschappelijke winst, wel verkeersaantrekkende werking.
Dit zijn activiteiten die géén toegevoegde waarde hebben op het veenweidelandschap. Deze zijn niet gebiedsondersteunend (dus niet aan agrarisch, recreatief, landschappelijk en/of natuur gerelateerd) en trekken nieuw autoverkeer het gebied in. Veel van dit soort activiteiten zijn terug te vinden in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 (minimale verkeersaantrekkende werking). Alle overige bedrijfsactiviteiten zijn niet mogelijk als (deeltijd)activiteit.

B. een activiteit: wel landschappelijke winst, wel verkeersaantrekkende werking.
Bij activiteiten met een verkeersaantrekkende werking is het uitgangspunt dat deze een toegevoegde waarde dienen te hebben voor het landschap en/of de recreant. De (ongewenste) toename van het autoverkeer moet als het ware gecompenseerd worden. Dit kan enerzijds door een aan recreatie gerelateerde activiteit, maar ook door cultuurhistorische waardevolle bouwwerken te (her) gebruiken.

C. een activiteit: wel landschappelijke winst, geen verkeersaantrekkende werking.
Activiteiten die een toegevoegde waarde hebben op het landschap en/of de recreant, zonder een verkeersaantrekkende werking leveren de meeste winst op voor het landelijk gebied. Deze activiteiten stimuleren (en bieden ontwikkelingskansen voor) de melkveehouderij én versterken het recreatief medegebruik van het landschap. Hierdoor blijft het open veenweidelandschap behouden.

D. een activiteit: geen landschappelijke winst, geen verkeersaantrekkende werking.
Dit zijn activiteiten die geen relatie hebben met het landelijk gebied en dus geen toegevoegde waarde hebben op het landschap en/of de recreant. Echter geldt ook dat deze activiteiten geen bedreiging vormen voor het landelijk gebied aangezien er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

6.6 Zonering van de activiteiten

De zonering van het gebied hangt samen met de in hoofdstuk 3 benoemde structuren (linten) en de in hoofdstuk 5 benoemde waarden van de deelgebieden. De zonering is opgehangen aan de wegen in het plangebied die beschreven staan in hoofdstuk 3.1 lintdorpen en lintwegen van deze kwaliteitsparagraaf. Er zijn vier zones opgenomen, welke zijn:

Zone 1:
Het Oosteinde (N206) als doorgaande weg met een breed profiel. Deze weg kan verkeersaantrekkende deeltijdfuncties goed aan. Het achterliggende weidegebied (Groote Westeindsche polder en Zwet- en Groote Blanckaartpolder) dient hierbij wel beschermd te worden tegen *intensieve* gebruiksfuncties, zoals paardenbeweiding en poldersporten, vanwege de landschaps- en natuurwaarden (zie toelichting van het bestemmingsplan).

Zone 2:
De overgang van stad naar land aan het begin van de Stompwijkseweg en in de toekomst goed ontsloten Westeinderweg, nabij de kern Stompwijk. Bij de laatste dient rekening gehouden te worden met intensief gebruik van de weides in verband met aanwezige landschaps- en natuurwaarden (Meeslouwerpolder).

Zone 3:

De Stompwijkseweg als doorgaande weg met een profiel breder dan 4 meter. In de toekomst de belangrijkste recreatieve route.

Zone 4:
De Oostvlietweg als belangrijke landelijke recreatieve route en de overige smalle linten (vaak niet breder dan 4 meter) in het plangebied met hun waardevol achterland (landschaps en natuurwaarden).

In het schema op de volgende bladzijde zijn de vier categorieën activiteiten met voorbeelden en/of toelichting uiteengezet, waarbij tevens aangegeven wordt binnen welke zone deze toepasbaar zijn en bij welke bestemmingen. Op de kaart is de zonering weergegeven.

6.7 Ruimtelijke randvoorwaarden

De bouwwerken ten behoeve van de (deeltijd)activiteiten dienen binnen het aanwezige bestemmingsvlak te liggen. Voor deelactiviteiten geldt dat het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak niet vergroot mag worden, tenzij aangetoond wordt dat bebouwing niet meer geschikt is voor de gewenste activiteit. Bestaande leegstaande bouwwerken dienen als eerst gebruikt te worden ten behoeve van de deelactiviteiten. De ondergeschiktheid van de (deeltijd)activiteit speelt ook een rol (zie paragraaf 6.2 – 6.4).

In de regels binnen dit bestemmingsplan zijn voor een aantal (deeltijd)activiteiten al toelaatbaarheideisen opgenomen. Bijvoorbeeld het maximale gebruiksvloeroppervlak ten behoeve van een activiteit. Voor niet benoemde activiteiten in de regels vormt het toetsingskader zoals in de vorige paragraaf beschreven globale randvoorwaarden. Bij een aanvraag kunnen nadere eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld maximaal gebruiksvloeroppervlak. Naast het toetsingskader verwijzen wij naar de voorgaande hoofdstukken 3, 4 en 5 waarin de ruimtelijke voorwaarden, zoals hoe een boerenerf opgebouwd is, welke bouwstenen daarbij horen en in welk gebied ze thuis horen, zijn beschreven. Niet benoemde activiteiten kunnen altijd aan de gemeente voorgelegd worden. Samen wordt er gekeken naar de (benodigde) randvoorwaarden.

ACTIVITEITEN	Voorbeelden en/of toelichting	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Mogelijk bij bestemming
A. een activiteit zonder landschappelijke winst, maar met verkeersaantrekkende werking.						
kleinschalig bedrijf (aan huis)	meubelstofeerderij, fysiotherapeut, kappersalon, wasserette etc.	v				A, W*
kinderopvang	kinderdagopvang bij de boer	v	v			A
kleinschalige horeca, horecawet van toepassing	eten bij de boer, catering, etc	v				A
vervolgfunctie: landelijk bedrijf	dierenpension	v	v			A, A-PH
B. een activiteit met landschappelijke winst én met verkeersaantrekkende werking.						
poldersport	boerengolf, hindernisbaan, etc.; bij gebruik van weilanden alleen bij AW-L		v			A
kleinschalige detailhandel	boerenlandwinkel, antiekwinkel	v	v			A, W*
zorgboerderij		v	v			A, A-PH
verhuur tbv recreatie	kano-, roeiboot-, huifkar- en/of fietsverhuur	v	v			A, W*
agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie	workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies, etc.	v	v	v		A, W*
paardenpension	pensionstalling van maximaal 15 paarden inclusief eigen paarden	v	v	v	v	A volwaardig
vervolgfunctie: paardenhouderij	alleen in zone randgebieden, dus een gedeelte van zone 2		o			A
C. een activiteit met landschappelijke winst, maar zonder verkeersaantrekkende werking.						
recreatief nachtverblijf	bed and breakfast (maximaal 4 kamers)	v	v	v	v	A, W*
kleinschalig ambachtelijk bedrijf	riet- en/of vlechtwerkbedrijf, hoefsmederij etc.	v	v	v	v	A, W*
kleinschalige horeca, horecawet niet van toepassing	theetuin/ -schenkerij	v	v	v	v	A, W*
kleinschalig kamperen	kamperen bij de boer	v	v	v	v	A
D. een activiteit zonder landschappelijke winst én zonder verkeersaantrekkende werking.						
kleinschalige opslag van goederen	‘stille’ opslag alleen binnen bestaande bouwwerken, ‘stille’ opslag van kampeermiddelen etc.	v	v	v	v	A
vervolgfunctie: landelijk bedrijf	hoveniersbedrijf	v	v	v	v	A, A-PH
vervolgfunctie: wonen		v	v	v	v	A, A-PH

W* = Woonboerderijen onder woonbestemming (voormalig agrarisch bedrijfscentrum)

A = Agrarisch bedrijfscentrum

A-PH = Agrarisch Paardenhouderij

Zonering (deeltijd)activiteiten en vervolgfuncties

