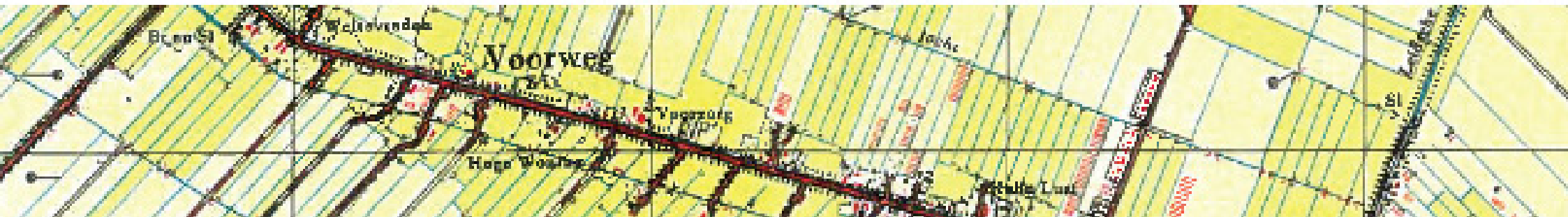


gemeente  
**Zoetermeer**



**Visie Voorweg**



Luchtfoto Voorweg 'buiten'

## Voor u ligt de visie Voorweg.

Hiermee geeft de gemeente, gezamenlijk met bewoners, ondernemers en belangenverenigingen aan hoe zij aankijkt tegen het oude lint van de Voorweg. Deze visie beschrijft de belangrijkste kwaliteiten van deze plek in de stad en geeft het lint de aandacht die het verdient!

Het historisch lint Voorweg neemt door zijn ligging in de moderne stad Zoetermeer een bijzondere positie in en heeft vele kwaliteiten. Het lint is een geliefde woonomgeving, waar ook andere Zoetermeeders graag komen vanwege de landelijke en groene omgeving. Het is een speciaal stukje Zoetermeer waar we zorgvuldig mee om gaan, nu en in de toekomst.

De aandacht voor en betrokkenheid bij de Voorweg is groot. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met verschillende betrokkenen met soms verschillende belangen. Er is zorgvuldig gekeken naar de kwaliteiten van de Voorweg, het karakter van het lint en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. Voorliggende visie is het resultaat waarbij het mogelijk wordt om Zoetermeer weer een stukje zichtbaar te vernieuwen en tegelijkertijd het historische karakter van de Voorweg te behouden.

Ik ben trots op de visie en blij dat deze tot stand is gekomen in brede samenspraak!

Marc Rosier  
*Wethouder Ruimtelijke Ordening Zoetermeer*

Een visie voor de Voorweg. Een document met de waardevolle kenmerken, het historisch besef en richtinggevend advies. Een dergelijk document voor een beschermd stadsgezicht mag men niet alleen aan ambtenaren en politici overlaten. Dan zijn er vele malen meer betrokkenen. Gelukkig heeft de gemeente dat ingezien en getracht de belanghebbenden in de breedste zin van het woord erbij te betrekken.

Via een tweetal druk bezochte en vrij toegankelijke sessies werden de kenmerken voor wonen, werken, leven en recreëren in kwaliteiten ingedeeld. Met ondersteuning van een klankbordgroep zijn deze uitgewerkt in dit document. Hoewel de komende jaren moet blijken wat het uiteindelijke effect op de Voorweg zal zijn heeft de methode voor de totstandkoming van dit document in ieder geval geholpen om belangen en overwegingen goed te communiceren met iedereen die voor dit prachtige stukje Zoetermeer belangstelling heeft. Het proces heeft begrip gekweekt voor de diverse 'gebruikers' van de Voorweg en ze samen gebracht in de hoop dat we met elkaar het unieke van dit stukje Zoetermeer zodanig in kaart gebracht hebben, dat er zorgvuldig mee omgegaan kan worden in de toekomst.

Johan Hoogenboom  
*Lid Klankbordgroep visie Voorweg*





Luchtfoto Voorweg 'midden'

	<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
	<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Aanleiding	8
1.2	Doel	8
1.3	Visie in een breder kader	8
1.4	Samenspraak	9
1.5	Vervolg proces	10
<b>2.</b>	<b>Kwaliteiten van de Voorweg</b>	<b>11</b>
2.1	Historische linten en wetingen	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis Voorweg	13
2.3	Kwaliteiten Voorweg	15
2.3.1	Landelijk	17
2.3.2	Historie	19
2.3.3	Groen	21
2.3.4	Openheid	23
2.3.5	Rust	25
2.3.6	Variatie	27
	Kwaliteitskaart Voorweg	28-29
<b>3.</b>	<b>Samen kwaliteit maken</b>	<b>31</b>
3.1	Behouden en versterken	31
3.2	Nieuwe ontwikkelingen	31
3.3.	Stappenplan	32
<b>Bijlage</b>	<b>Inventarisatie wensen en ideeën Voorweg</b>	<b>37</b>



Luchtfoto omgeving RandstadRail Voorweg

## *Samen kwaliteit maken*

De Voorweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad.

Ondanks verschillende veranderingen aan de Voorweg in het verleden, heeft het gebied haar kwaliteiten weten vast te houden. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten maar wordt met deze visie speciale aandacht gevraagd voor het huidige bijzondere karakter en is de ambitie om het bijzondere karakter van de Voorweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken.

Het bijzondere karakter van de Voorweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie. Voor de Voorweg geldt een 'nee, tenzij'-principe. De natuur, groen en tuinbestemmingen worden beschermd ('nee', alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen ten behoeve van de groene functies zijn toegestaan). Voor andere bestemmingen kan uitsluitend meegewerkt worden aan een verandering als er sprake is van een locatie-overstijgend belang, waarbij een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, bij functieverandering waarbij al sprake is van aanwezige bebouwing of bouwmogelijkheden of bij bestaande bouwrechten (bestaande wet-en regelgeving, zoals bijvoorbeeld vergunningsvrij bouwen). Hierbij is een zorgvuldige, open en vroegtijdige participatie belangrijk, waarbij gezamenlijk gestreefd naar een verandering die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering op een of meer van de belangrijkste karakteristieken.

De visie Voorweg dient hiervoor als vertrekpunt en biedt een handreiking voor het behouden en versterken van de belangrijkste kwaliteiten.



### 1.1 Aanleiding

De gemeente is van plan om de verouderde bestemmingsplannen van de Voorweg (o.a. Voorweg IV uit 2004 en Voorweg 2001) te actualiseren. De wijze waarop dit moet gebeuren, wordt op basis van deze visie medebepaald. De visie geeft een goed beeld over welke ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevolle aspecten aan de Voorweg belangrijk worden gevonden. De visie dient als een belangrijke basis voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de Voorweg.

### 1.2 Doel

De visie heeft als voornaamste doel een gezamenlijke ambitie voor de Voorweg neer te leggen, die breed gedragen wordt door bewoners, ondernemers, belangenverenigingen en de gemeente. De visie brengt de ruimtelijke kwaliteiten van de Voorweg in beeld en dient als handreiking hoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in te passen met behoud en ter versterking van de bestaande kwaliteiten en waarden.

### 1.3 Visie in een breder kader

De visie Voorweg geeft inzicht in het gewenste ruimtelijke beleid op hoofdlijnen. In dit kader levert het input voor het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Voorweg zal de visie dan ook nadrukkelijk worden betrokken. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met ander relevant beleid van de gemeente Zoetermeer en die van andere overheden, zoals het waterschap, de provincie en rijk. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient verder rekening te worden gehouden met wet- en regelgeving, bestaande rechten, bedrijfsbelangen, rechtszekerheid e.d. Uiteindelijk zullen de belangen worden afgewogen in het voor een ieder bindend bestemmingsplan.

Relevante beleidskaders en wet- en regelgeving:

*Provinciale Verordening Ruimte - Regels voor ruimtelijke kwaliteit*

Deze regeling biedt meer mogelijkheden dan de regeling Ruimte voor ruimte uit 2011, omdat deze uitgaat van kwaliteitsverbetering op andere wijzen dan alleen de sloop die in de oude regeling bepa-

lend was. Er kan voorzien worden in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart van de provincie (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - zorgvuldige inbedding, rekening houdend met relevante richtpunten van de kwaliteitskaart van de provincie;
  - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen (bv wegnemen van verharding, toevoegen/herstellen kenmerkende landschapselementen).

*Vergunningsvrij bouwen*

Bouwwerken moeten passen in hun omgeving. Ook mogen ze geen gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van bewoners en gebruikers. Voor het bouwen, verbouwen, slopen én ge-



bruiken van woningen en andere gebouwen gelden daarom bouwregels. Meestal is voor bouwen een omgevingsvergunning (vroeger de bouwvergunning) nodig. In een aantal gevallen kan men zonder vergunning (vergunningvrij) bouwen. Bijvoorbeeld voor gewoon onderhoud, bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw, zonnecollectoren en zonnepanelen, het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van woningen en erf- en perceelafscheidings (voor een volledige lijst wordt verwezen naar de Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Ook al mag er vergunningvrij gebouwd worden, daarbij moet wel voldaan worden aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek

### *Mantelzorgwoning*

Vanaf 1 november 2014 is het makkelijker om op eigen terrein een mantelzorgwoning te bouwen, bijvoorbeeld in de tuin. Er is namelijk geen vergunning meer nodig. Om vergunningvrij een mantelzorgwoning te bouwen, moet er wel aan een aantal stringente voorwaarden worden voldaan.

### *Beschermd stadsgezicht en welstandsnota*

Specifiek voor de Voorweg geldt de bescherming vanuit de erfgoedverordening, waarbij de Voorweg als 'beschermd stadsgezicht' is aangemerkt. De regels ten aanzien van bouwen en architectuur die in de welstandsnota staan, blijven gelden en van toepassing op alle ontwikkelingen aan de Voorweg.

## **1.4 Samen kwaliteit maken**

De Visie Voorweg is in samenspraak met de bewoners en andere belanghebbenden tot stand gekomen.

### *Bijeenkomsten*

Als start van het participatietraject zijn twee bijeenkomsten georganiseerd, waarbij de bijzondere kwaliteiten met elkaar benoemd zijn, doorvertaald naar de belangrijkste hoofdthema's en verder gespecificeerd.

### *Klankbordgroep*

Bij het opstellen van de visie is gebruik gemaakt van de informatie uit de bijeenkomsten. Vervolgens is met een groep vertegenwoordigers van de Voor-

weg, bestaande uit meerdere bewoners, enkele ondernemers en enkele belangenverenigingen, verder gewerkt aan de inhoud van de visie, door te reageren, te schetsen aan een kwaliteitskaart Voorweg en tekstvoorstellen te doen.

### *Digitaal Inwoners Panel*

Parallel hieraan is een vragenlijst onder het Digitaal Inwoners Panel uitgezet, met als doel ook een bredere groep Zoetermeerders input te laten leveren op de Voorweg. Deze resultaten zijn verwerkt in de inhoud van de visie. Resultaten zijn terug te vinden op de website van de gemeente: [www.zoetermeer.nl/visievoorweg](http://www.zoetermeer.nl/visievoorweg)

Een eerste concept visie Voorweg is aan alle betrokkenen en/of geïnteresseerden toegestuurd, waarbij een ieder zijn/haar reactie heeft kunnen geven. Dit heeft geleid tot de voorliggende visie Voorweg. Dit alles met als doel om een gezamenlijke inspanning te leveren om de ruimtelijke kwaliteiten aan de Voorweg in beeld te brengen.

## 1.5 Vervolg proces

De visie Voorweg wordt ter vaststelling aangeboden aan het college en na behandeling in de commissie door de gemeenteraad vastgesteld.

Hierna zal de visie worden betrokken bij het opstellen van een bestemmingsplan voor de Voorweg. (zie ook 1.3). Op basis van de visie Voorweg kan gestart worden met specifieke locatieontwikkelingen.

## 2.1 Historische linten en weteringen

Zoetermeer is ontstaan op het kruispunt van oude lijnen in het landschap, de historische linten en weteringen. Deze oude linten en weteringen zijn nog goed terug te vinden in de stad en vormen nog steeds belangrijke lijnen in de moderne stad. De Voorweg is ook een oude historische lijn in de stad, die als zodanig nog goed herkenbaar is.

De veendijken vormden de basis voor de ontginningen en fungeerden tevens als verbindingswegen. De weteringen werden aangelegd ten behoeve van de afwatering en het nathouden van de veendijk. Ze dienden ook als vaarroute. Door afgravingen en inklinking van de polder liggen zij hoger ten opzichte van het omringende land. De historische linten zijn in de loop van vele eeuwen in meer of mindere mate van bebouwing voorzien.

### *Bebouwing*

De bebouwing is over het algemeen op de weg georiënteerd, met de entrees aan de voorzijde of aan de zijkant. De boerderijen zijn vrijwel altijd dwars op de weg gebouwd, de rijtjes (arbeiders)woningen

in de parallelrichting. De bebouwing is door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid en heeft een individueel karakter. De gebouwen vertonen een grote diversiteit in maat, schaal, kapvormen, gedekt met riet of pannen, en ornamentiek. Even divers is het aantal functies (boerderijen, arbeiderswoningen, woonhuizen en bedrijfsbebouwing). Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

De relatie tussen architectuur en landschap en de diversiteit aan functies is karakteristiek voor de historische linten.

### *Openbare ruimte*

De historische linten tekenen zich door hun verhoogde ligging duidelijk in het landschap af, met uitzondering van de vergraven linten (Bleiswijkseweg, Rokkeveenseweg). Gezien het verleden zijn deze oude structuren de enige plek in Zoetermeer waar het veen niet is afgegraven. De oevers herbergen hierdoor een kenmerkende oeverflora. De weteringen zelf zijn gekleurd met “meerbloemen” en de bloemen in en aan het water kleuren de oever uitbundig.

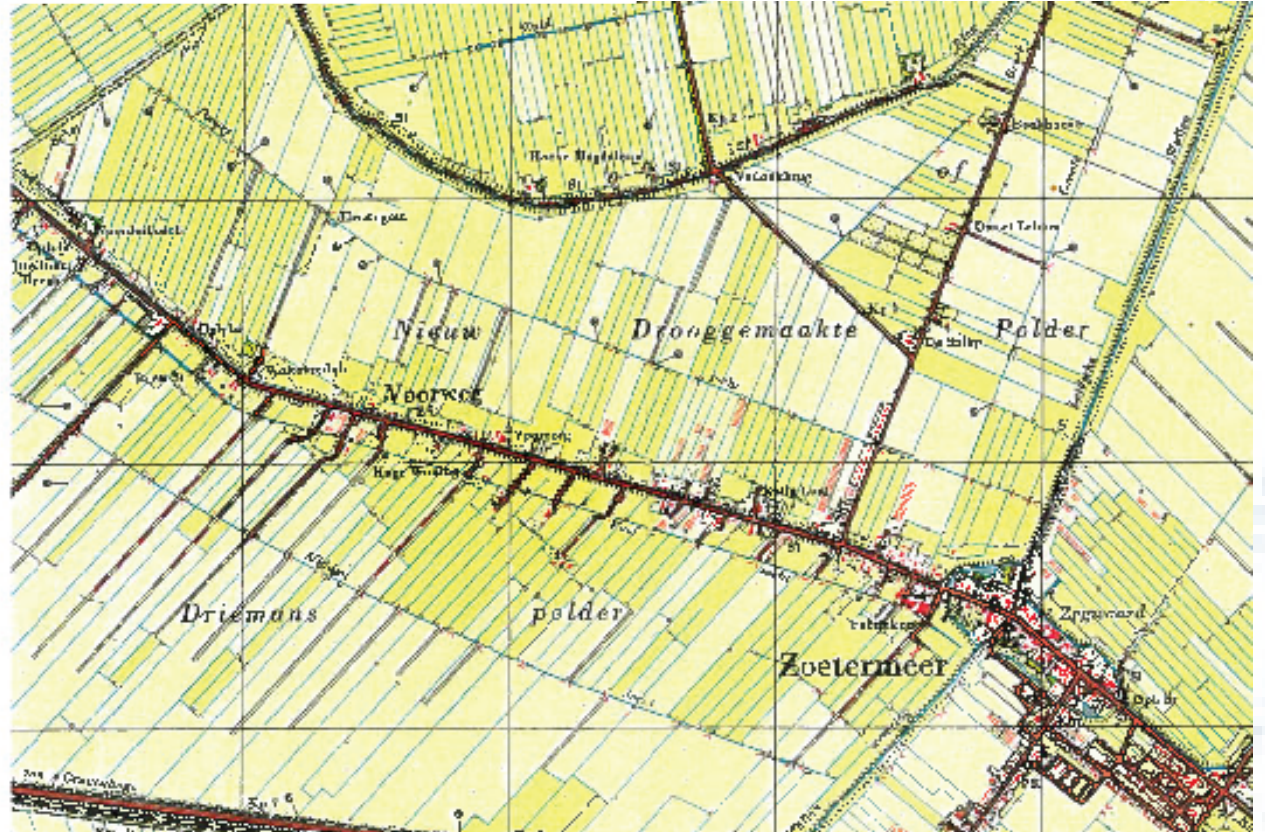
Hier vinden we ook veel monumentale bomen. Bovendien maken sinds eeuwen hier planten en dieren gebruik van de linten om te migreren. Tegenwoordig vormen ze voor mens, plant en dier de verbinding met de regio.

Verder komt het groen voor in de vorm van erfbeplantingen (solitaire bomen, boomwallen, bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen), grasbermen en -taluds en weitjes. Van oorsprong zijn de open ruimtes tussen de bebouwing, die doorkijkjes bieden naar het open polderland erachter, karakteristiek. Deze landschappelijke verre doorzichten zijn door de bouw van de nieuwe wijken in Zoetermeer alleen nog goed bewaard in het deel van de Voorweg vanaf de Leidschendamweg / Amerikaweg tot aan de grens met Leidschendam.

Bij zowel de Voorweg als de Zegwaartseweg zijn nog wel steeds ook dieper in de stad diverse open ruimtes. Ook al is er door verdichting soms geen sprake meer van verre doorzichten, toch dragen de open ruimtes in het lint bij aan het karakter van het lint.

### *Ambachtsheren en ambachtsheerlijkheid*

De ambachtsheerlijkheid stamt uit de middeleeuwen. Een ambachtsheerlijkheid was een gebied waarin de plaatselijke heer naast allerlei voorrechten ook rechtspraak mocht uitoefenen. Ook Zoetermeer had al vroeg een ambachtsheer. De meeste rechten zijn in de afgelopen eeuwen verdwenen. Wat bleef zijn de zakelijke rechten, zoals visserij, eigendom van water en het gebruik van een herenbank in de kerk. De huidige ambachtsheer is eigenaar van enig historisch water in Zoetermeer zoals de Voorwegwetering en een deel van de Grote Dobbe en bezit daarmee de visrechten. Wil men een brug aanleggen of aanpassen die over zijn eigendom loopt, dan heeft men daarvoor toestemming nodig van de ambachtsheer.





## 2.2 Ontstaansgeschiedenis Voorweg

De Voorweg is één van de oudste wegen van Zoetermeer, eerst aangeduid als Kercweghe (omdat dit de enige weg voor de boeren was naar de kerk in de Dorpsstraat) en later van Voorkerckweghe, dat verbasterd werd tot Voorweg. De wetering werd in 1491 gegraven om het veengebied te ontwateren en als waterweg voor het afvoeren van de gewonnen turf. Tot in de negentiende eeuw was de Voorweg onverhard.



Het gebied waar de Voorweg doorheen loopt, behoort tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen. Het veen in dit gebied was geheel afgegraven om turf te winnen en tot een grote plas geworden. De Voorweg kwam als overgebleven bovenland met bebouwing en erven in het plassengebied te liggen. In 1668 werd vergunning tot droogmaking ten zuiden van de Voorweg verleend (Driemanspolder). Het land ten noorden van de Voorweg werd een eeuw later, in 1767-1772 drooggemaakt, de Buytenweghopper.

De Voorweg werd in de zeventiende en in de achttiende eeuw een geliefde plek voor rijke burgers om buitenplaatsen te bouwen. De eerste buitenplaats die hier gebouwd werd is de nog steeds bestaande hofstede Meerzicht uit 1672/1677 (waarschijnlijk is de naam ontleend aan het uitzicht naar de overkant van de Voorweg, waar het gebied Buytenwegh nog grotendeels onder water stond). De buitenplaatsen ontstonden vaak uit boerenhofsteden die tot landhuis werden uitgebouwd.

Deze ontwikkeling heeft zich aan de Voorweg niet doorgezet; in de tweede helft van de achttiende eeuw waren de buitenplaatsen weer als boerenbedrijf in werking.





AFWISSELEND

GEEN EENHEIDSWORST

LEEFBAARHEID

LANDELIJK WONEN EN LEVEN

WOONGENOT

WONEN EN WERKEN

RUIMTE OM HET HUIS

WATERLELIES

MANIER VAN LEVEN

VARIATIE

VOLKSTUUNTJES

NATUUR

LANDELIJK

GEBOORTEHUIS

ALLES DICHTBIJ

CONTRASTEN

UNIEK

GROEN BINNEN DE STAD

BOERDERIJ OP DE DAM

AGRARISCH

RUSTIEKE WEG

DIVERSITEIT

GROEN

NATUURGEBIED

LANDELIJK KARAKTER

DORPS

RUST

NATUUR VERSUS BEBOUWING

BOMEN

WEIANDEN

HERKENBAAR

OASE

DICHT BIJ CENTRUM

GROEN IN BUITENSTAD

AUTHENTIEK

GESCHIEDENIS

LANDELIJKE WEG

BEREIKBAARHEID DORPSKERN

DIVERSE ACTIVITEITEN

VERSCHEIDENHEID

RUIMTE

BREDE PERCELEN

HISTORIE

BEBOUWING

VERLEDEN

VERKEERSLUW

VRIJHEID

UITZICHT

HERKENBARE HISTORISCHE BEBOUWING

OUDE BOERDERIJEN

VERBINDING

DOORZICHTEN

FRAAIE BEBOUWING UIT 'T VERLEDEN

HERINNERING

BEREIKBAAR OV

MOBILITEIT

OPENHEID

LINDBEBOUWING

NIEUWBOUW MOET PASSEN

(RIJKS)MONUMENTEN

OORSPRONKELIJKE STRAAT

FIETSVRIENDELIJK

OPEN

MOOIE PANDEN VS. FLATS

VERNIEUWING

HISTORISCHE BAND

RECREATIE

GROENE WEG VERSUS GROTE STAD MET DE TIJD MEEGAAN

TOEKOMST EN VOORUITGANG

LANGGEREKTE SLINGER DOOR VERSCHILLENDE GEBIEDEN

## 2.3 Kwaliteiten Voorweg

De Voorweg wordt gewaardeerd door het bijzondere karakter. Dit karakter is te omschrijven als landelijk, historisch, groen, open, rustig en gevarieerd. Voor de gehele Voorweg geldt dat dit karakter aanwezig is, waarbij de herkenbare lineaire structuur domineert, gebaseerd op de lange Voorwegwetering en naastgelegen weg. Dit wordt nog eens versterkt door de hogere ligging van dit dijklichaam ten opzichte van de directe omgeving, ook al is dit op sommige plaatsen minder zichtbaar geworden.

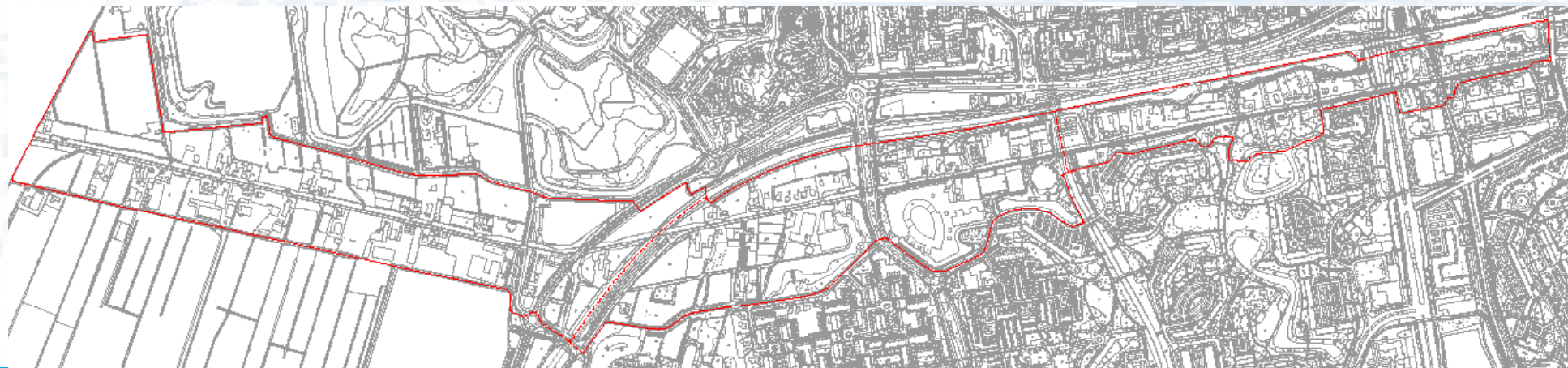
### *Verschillen*

Binnen de Voorweg zijn er ook verschillen tussen delen van de Voorweg, waarbij het karakter op verschillende thema's soms op onderdelen verschilt. Binnen de Voorweg zijn hiervoor drie deelgebieden herkent:

- Voorweg 'buiten', het gebied vanaf Wilsveen tot aan de Voorweg waar de Randstadrail de Voorweg doorsnijdt, ter plekke van de Anna Hoeve;
- Voorweg 'midden', het gebied tussen Anna Hoeve en de doorsnijding van de RandstadRail nabij halte Voorweg / Olympus;

- Voorweg 'binnen' van RandstadRailhalte Voorweg tot aan de kruising met de Van Rijweg en de Vlamingstraat;

De verschillende thema's worden in de volgende hoofdstukken verder toegelicht, waarbij, indien nodig, onderscheid per deelgebied van de Voorweg wordt gemaakt.



Voorweg 'buiten'

Voorweg 'midden'

Voorweg 'binnen'





De wetering is herkenbaar als verhoogde lange lijn ten opzichte van zijn omgeving



Groene weides met dieren



Verre landschappelijke doorzichten



Inrichting van het erf met streekeigen beplanting, inrichtings-elementen en materialen (parkeren o.a. onder hooischuur)



Oorspronkelijke agrarische karakter is verdwenen, maar werken in de wijktuinen past goed in het landelijke beeld.



Compact boerencluster met een doorzicht over het erf



### 2.3.1 Landelijk

Het karakter van de Voorweg kenmerkt zich onder andere door haar landelijke uitstraling. De van oorsprong agrarische functie zorgt voor de daarbij behorende ruime opzet van geclusterde gebouwen rond een boerderij met daartussen en erachter de agrarisch gronden. Graslanden, met daarop dieren, versterken dit agrarisch landelijke beeld.

Doordat bebouwing van boerderijen verspreid langs de Voorweg ligt, ontstaat er een wijds uitzicht over het open landschap. De landelijke uitstraling wordt versterkt door de oud-hollandse beplanting zoals knotwilgen, meidoornhagen en leilindes. De Voorweg onderscheidt zich met dit specifieke landelijke karakter ook duidelijk ten opzichte van de naastgelegen (stedelijke) gebieden - de suburbane woonwijken of de hogere flats in het groen. De aangrenzende gebieden zijn duidelijk anders van opzet dan de oude landelijk en groene opzet van de Voorweg. De Voorweg vormt hierdoor in feite een 'eigen manier van leven', met een dorps gevoel, waar landelijk wonen en leven voor een bijzonder en uniek woongenot zorgt binnen Zoetermeer.

De lage bebouwingsdichtheid en meer individuele,

vaak vrijstaande, bebouwing komt overal langs de Voorweg tot uitdrukking. De bebouwing staat overwegend direct aan de Voorweg (eerste lijnsbebouwing), waarbij rond de boerenerven de bebouwing meer verspreid op het erf kan zijn gesitueerd. Ook in het midden- en binnengebied van de Voorweg zijn nog voormalige boerderijen herkenbaar, met onbebouwde gronden en/of dierenweides. Juist aan deze afwisseling tussen bebouwing en groen, met doorzichten en zicht op grotere groengebieden wordt grote waarde toegekend.

#### *Onderscheidend*

De landelijke opzet, met bebouwing langs de weterring en de Voorweg, met doorzichten naar erachter gelegen groengebieden wordt in het buitengebied gekenmerkt door het agrarische landschap (dat in de toekomst meer verandert naar grote recreatieve groengebieden, zoals de Nieuwe Driemanspolder en Buytenpark). In het midden- en binnengebied van de Voorweg heeft het agrarische landschap echter plaats gemaakt voor parken (Meerzicht) en groenzones (zone langs de RandstadRail).

In het middengebied is tussen de grootschalige bebouwing aan de zuidzijde nog beperkt sprake van doorzichten naar groengebieden, terwijl aan

de noordzijde de individuele bebouwing zijn landelijke opzet meer haalt uit groengebieden en tuinen waarbij het talud van de RandstadRaillijn verre doorzichten belemmert.

Dit beeld zet zich door in het binnengebied van de Voorweg, waar de bebouwing ook dichter op elkaar staat. Hierdoor wordt veel waarde gehecht aan zicht op groene kwaliteiten en doorzichten, als afwisseling tussen de bebouwing.

Ook is de geclusterde opzet rondom boerenerven met name in het buitengebied nog zichtbaar, terwijl in het middengebied (ten noorden van de wetering) en in het binnengebied aan zowel de noord- als de zuidzijde de bebouwing meer aaneengesloten is gebouwd, waarbij het groene landelijke karakter wel voelbaar is, maar duidelijk meer onder druk staat van de aanwezige bebouwing.

In het midden- en binnengebied van de Voorweg wordt het landelijk beeld negatief beïnvloed door de nabijge massale voorzieningen en flats.



Vroeger had het water ook daadwerkelijke een verbindende verkeers-functie voor boten naar Den Haag.



Hofstede Meerzicht vroeger...



De lange lineaire structuur van de Voorweg



Langs de Voorweg zijn nog vele rijks- en gemeentelijke monumenten te vinden



Hofstede Meerzicht nu



Oude historische elementen als hooibergen zijn behouden gebleven, eventueel met een nieuwe functie.

### 2.3.2 Historie

Het gevoel van eenheid en samenhang tussen de dijk, de wetering en het omliggende landschap is een belangrijk kenmerk waarin ook de historische waarde van de Voorweg tot uitdrukking komt.

Door de eeuwen heen is de structuur van een dijk met aan beide zijdes de afwisseling van (doorgaans historische) bebouwing, polders, boomgaarden en andere groene elementen gehandhaafd. De primaire structuren zijn hierbij vrijwel onaangetast. De Voorweg wordt gekenmerkt door een open lineaire structuur, gevormd door weg en wetering. Door de verhoogde ligging tekent de weg zich duidelijk in het landschap af. In de Voorweg zitten twee bochten (ontstaan omdat de Voorweg feitelijk rond het Zoetermeerse Meer is aangelegd). De historische lijn van de Voorweg wordt onderbroken door de RandstadRail, waarbij de Voorweg ter plekke meebuigt met de spoorlijn. De wetering loopt hier wel rechtdoor.

Het historische karakter wordt daarnaast sterk bepaald door de aanwezigheid van veel monumentale gebouwen en bomen. De fraaie bebouwing

uit het verleden is bijzonder voor deze moderne stad. Het authentieke beeld wordt versterkt door de herkenbare historische bebouwing, gericht op de Voorweg. Het aantal gemeentelijke- en rijksmonumenten langs de Voorweg is groot evenals het aantal beschermde monumentale bomen. Hierbij gaat het vaak niet alleen om het monument zelf, maar ook om de waarde van het totale ensemble, waarbij de bijbehorende gebouwen en erfinrichting een belangrijke rol vervullen.

Hierin neemt Hofstede Meerzigt, als zeventiende-eeuws landhuis refererend aan de unieke voormalige cultuur van rijke buitenplaatsen aan de Voorweg, een bijzondere positie in. In tegenstelling tot de meeste bebouwing staat de hofstede terug van de Voorweg, aan het eind van een lange oprijlaan. Een bijzonder stukje open weidelandschap ligt ten westen van Hofstede Meerzigt. Daar bevindt zich een ensemble van oude landschapselementen in de vorm van de Voortocht, kavelsloten, een boomgaard, knotwilgen en elzensingels.

Verder kenmerkt de Voorweg zich door veel kleinschaligheid en afwisseling. Er is haast geen sprake van een herhaling van vergelijkbare woningen en

oude rijtjes arbeiderswoningen zijn ieder uniek. Verder hebben de woningen een eigen expressie, een eigen gezicht, hoofdzakelijk gericht op de Voorweg. De grotere percelen hebben voldoende maat en afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor het vrijstaande bebouwingsbeeld kenmerkend is gebleven. De kleinschaligheid van de bebouwing kenmerkt zich daarnaast ook in een beperkte hoogte en breedte, waarbij zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik ondersteunend is in het authentieke beeld.

Er hebben zich in de loop van de tijd echter ook grootschalige ontwikkelingen voor gedaan die niet bijgedragen hebben aan de hiervoor beschreven kleinschaligheid. Grotere stedelijke voorzieningen en dicht op de Voorweg gebouwde woongebouwen zijn voorbeelden waarbij niet bijgedragen wordt aan de historische context van het oude lint.

De Voorweg, en in algemene zin de historische linten van Zoetermeer, tonen een stuk geschiedenis van Zoetermeer dat de moeite waard is om te behouden en te versterken.





Bloemrijke oevers langs de wetering, in combinatie met groene inrichting draagt bij aan de grote biodiversiteit langs het lint



Open groene gebieden als contrast naast bebouwing



Het lint binnen in de stad kent ook enkele open onbebouwde weides met doozicht tot aan de groene dijk van RandstadRail



Karakteristieke bomen langs de oevers.



Landelijk ingerichte voortuinen versterken het beeld van de Voorweg



Groene zijtuinen dragen bij aan het groene karakter



### 2.3.3 Groen

Het landelijke karakter hangt nauw samen met de aanwezigheid van groen. Ook op dit gebied weet de Voorweg zich te onderscheiden. Het groen weet goed door te dringen tot in de stad en is continu in afwisselende vormen aanwezig. Zodra de Voorweg bereikt wordt, is de groene kwaliteit voelbaar. Dit groene gevoel begeleidt het lint richting het polderlandschap richting Wilsveen en Leidschendam.

De groene kwaliteit uit zich onder andere in de groene uitstraling van de wetering. De wetering, oevers en het dijklichaam kenmerken zich door een grote biodiversiteit aan (oever)beplanting en waterplanten.

Daarnaast wordt het groene beeld gekenmerkt door enkele groene bestemmingen, zoals volkstuinten, stadsboerderij en dierenweides, maar ook door braakliggende gronden (waar verwilderd groen aanwezig is).

Langs de gehele Voorweg staan redelijk veel bomen, die het lineaire karakter benadrukken. Grote boomgroepen komen voornamelijk voor langs de

noordelijke rand en in clusters in combinatie met grotere waterpartijen die de zuidelijke grens markeren met de naastgelegen woonwijken. Hierbij heeft het groen ook een belangrijke functie als groenafscherming van de grote stedelijke voorzieningen die hier liggen. Verder is de oorspronkelijke (venige) bodem bewaard gebleven en huisvest ook bijzondere natuurwaarden. Door hun ouderdom zijn hier de meeste monumentale bomen van Zoetermeer terug te vinden.

De individuele opzet van de Voorweg draagt ook bij aan de groene uitstraling. Geclusterde bebouwing wordt vaak omgeven door groene houtwallen en de vrijstaande kleinschalige woningen hebben de voortuinen direct gelegen aan de Voorwegwetering groen en grotendeels onverhard ingericht. Bij de grotere (boeren)erven komt het groen voor in de vorm van erfbeplantingen met solitaire bomen, bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen, en van grasbermen, grastaluds en weijtjes.

Aan de noordzijde van het midden- en binnengebied wordt de Voorweg begrensd door de aanleg van de RandstadRail, deels op een dijklichaam. Dit heeft echter door zijn ontoegankelijkheid en

barrièrewerking wel een groene achterzijde gecreëerd. Deze achterzijde vormt samen met de RandstadRail een belangrijke ecologische verbinding. Het ontoegankelijke spoor in combinatie met rustig achtergebied met groen en water begeleidt de flora- en fauna de stad in. Ook de Voorwegwetering heeft een dergelijke ecologische functie, onder andere als aanvliegroute voor de vleermuis. Aanpassingen in het gebied kunnen de leefomgeving van dieren beïnvloeden en dit vraagt aandacht voor de wijze van bouwen om specifieke diersoorten, zoals bijvoorbeeld de huiszwaluw, te kunnen behouden.

Het groene karakter van het lint is ondanks de oprukkende stad en het toevoegen van meer grootstedelijke voorzieningen aan de Voorweg overeind gebleven. De Voorweg vormt nu voor de stad een belangrijke route naar buiten, voor zowel mens als dier.



Geclusterde opzet van gebouwen biedt ruimte voor het landschap.



Grote en weidse horizon



Zicht op het open erf met doorkijk over het erf naar achteren.



Landschappelijke doorkijk naar achteren tot aan RandstadRail



Door nieuwbouw op enige afstand van elkaar te realiseren ontstaat een ruime opzet



Doorzicht over het zijerf biedt zicht op het groene karakter.

### 2.3.4 Openheid

Over de gehele lengte van de Voorweg is er afwisseling van bebouwing met groene doorzichten. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt. De open plekken herinneren nog aan de originele agrarische opzet en geven de Voorweg een grote kwaliteit waarbij ruimte aanwezig is tussen de bebouwing.

#### *Onderscheidend*

Vanoudsher waren de open doorzichten ver en wijds, over de agrarische gronden. Dit is tegenwoordig nog vooral terug te vinden in het buitengebied. De aanwezige bebouwing is enigszins geclusterd met daartussen nog de grotere echte landschappelijke doorzichten. Daarnaast is door de ruimtelijke opzet van het (boeren)bedrijf in het buitengebied ook vaak nog een doorzicht over het erf naar achteren aanwezig.

De open (agrarische) velden in het buitengebied vormen door hun rustige karakter onder andere het jachtterrein van diverse uilensoorten in het gebied. In het middengebied zijn de doorzichten vooral in

zuidelijke richting nog aanwezig. De meer groot-schalige en geclusterde bebouwing aan de zuidzijde wordt afgewisseld met grotere onbebouwde ruimtes, waarmee soms nog verre doorkijken mogelijk zijn. Dit uitzicht is niet meer over agrarische gronden, maar op de huidige stad (hogere bebouwing, flats), met ervoor vaak wel groene of onbebouwde stedelijke functies (trapvelden, wijktuinen en parkeerterreinen).

Het gebied ten westen van hofstede Meerzigt kenmerkt zich hier wel nog als een landelijke open omgeving, met een weids blikveld.

De noordzijde van het middengebied kenmerkt zich door meer kleinschalige bebouwing met beperkte vergezichten, doordat de RandstadRail hier verhoogd is aangelegd. Wel liggen ook hier enkele grotere onbebouwde ruimtes die bijdragen aan de openheid die langs de Voorweg ervaren wordt. Het doorzicht richt zich voornamelijk op het dijklichaam van de RandstadRail en het ervoor gelegen groen.

Doorzichten en zicht op (bestaand) groen zijn in het binnengebied zeer waardevol, omdat de bebouwingsdichtheid hier hoger ligt dan elders aan de Voorweg. Voor het behoud van het open karakter dient er zorgvuldig omgegaan te worden met doorkijkjes naar achter. Deze doorkijkjes geven 'lucht en openheid' tussen de bebouwing.

Doordat de RandstadRail hier weer lager ligt in combinatie met de hogere ligging van de dijk van de Voorwegwetering, behoort een verdere doorkijk naar achter tot de mogelijkheden. Af en toe is er nog een oude boerderij terug te vinden, waarbij doorzichten over het erf mogelijk en ook waardevol zijn.

Het beeld van openheid willen we behouden en versterken (door bijvoorbeeld storende bebouwing, door hun grootschaligheid en/of verkeerde dominante positionering aan de Voorweg, te slopen of bij vervanging anders te positioneren). Dit is afhankelijk van de kansen die zich voordoen in de toekomst.





Inrichting als fietsstraat draagt bij aan een autoluw karakter en versterkt het recreatieve gebruik ervan als stad-land verbinding



Informele paadjes tussen- en achter de Voorweg.



Er is ruimte voor verschillende recreatieve doeleinden langs de Voorweg.



De doorkruising van de RandstadRail met de Voorweg heeft er mede voor gezorgd dat het midden en binnengebied autoluw zijn.



De Voorweg vormt ook het rustige leefgebied voor flora- en fauna.



Enige afstand van bebouwing tot de Voorweg, met ruimte voor grote bomen draagt bij aan de groene en rustige wetering.

### 2.3.5 Rust

De Voorweg vormt een belangrijke route van en naar de stad. Van oudsher een belangrijke route richting Leidschendam, Voorburg en Den Haag voor alle verkeer. Tegenwoordig met de uitbreiding van Zoetermeer en de nieuwe bijbehorende infrastructuur van RandstadRail, Amerikaweg en de N469 (Leidschendamseweg) zijn er voor de auto betere en snellere alternatieven. Hiermee is de Voorweg veranderd van een drukke doorgaande weg naar een rustigere weg. Dit rustige karakter wordt nu gewaardeerd als kwaliteit.

Daardoor heeft de Voorweg ook een grote aantrekkingskracht als (recreatieve) route van stadscentrum naar het buitengebied. Dit wordt nog eens versterkt door de inrichting als fietsstraat (tot aan de Meerzichtlaan). Daardoor is een bijzondere en rustige leefomgeving ontstaan. De Voorweg vormt hiermee een belangrijke stad-landverbinding.

De ruimte rondom de Voorweg, onbebouwde gronden; weides, parken, tuinen en groen zorgen voor een afstand met het 'drukke stadsleven' en biedt de mogelijkheid voor mensen, maar ook voor dieren

om zich te ontspannen aan de Voorweg.

#### *Onderscheidend*

Ondanks dat 'rustig' een van de kenmerkende thema's is aan de Voorweg, is er verkeerskundig een duidelijk verschil tussen het midden- en binnengebied en het buitengebied.

Voor het buitengebied vormt de Voorweg nog steeds een doorgaande autoverbinding, die wel qua drukte is afgenomen, maar voor de hier gesitueerde bedrijven nog steeds belangrijk is. Ook wordt de route nog vaak als sluiproute gebruikt. De bereikbaarheid van bedrijven is voor de bedrijfsvoering essentieel, maar de huidige inrichting nodigt nogal eens uit tot hogere snelheden, waarbij er niet altijd sprake is van een rustig woongebied.

In het binnengebied en een deel van het middengebied (tot aan de Meerzichtlaan) is de Voorweg ingericht als fietsstraat, waarbij de route als fietsroute meer wordt benadrukt en autoverkeer als het ware 'te gast' is. De rust, verkeerveiligheid, lagere snelheid en stilte worden hier gewaardeerd. De recreatieve waarde van de route voor langzaamverkeer kan verder versterkt worden door het

principe van fietsstraat verder door te zetten en het gebruik van de Voorweg voor wandelaars te vergaarnamen.





Recreatief programma als afwisseling tussen wonen en bedrijven is ondersteunend aan het recreatief gebruik van de Voorweg als gewenste stad-land-verbinding



Variatie in verschillende groen elementen levert een positieve bijdrage aan een aantrekkelijk en afwisselend ruimtelijk beeld.



Oude kleinschalige lintbebouwing met op de achtergrond de dichte nabijheid van het moderne stadscentrum



Langs de Voorweg komen verschillende bouwstijlen voor, waarbij de gewenste bouwstijl toch meer landelijk zou moeten zijn.



In de loop der tijd zijn oorspronkelijke functies (zwembad) verdwenen en nieuwe functies toegevoegd.



Bedrijvigheid in het Voorweg 'binnen' gebied, draagt niet altijd bij aan het landelijke karakter.



### 2.3.6 Variatie

De linten lopen vanuit het centrum van de stad langs de wijken naar het omringende landschap en vormen daardoor de ideale uitvalsbasis voor de stedeling, met een aantrekkelijke mix van groen, water, bebouwing en wegen. Deze afwisseling is belangrijk voor het karakter. Waar het lint vroeger voornamelijk agrarisch was, zijn er nu veel functies terug te vinden, van wonen en werken, tot horeca en recreatieve functies als maneges.

De diversiteit aan de Voorweg komt op verschillende manieren tot uiting.

Enerzijds zorgt de mix van verschillende functies voor een grote variatie, in gebruikers, bezoekers en bewoners met woonbebouwing, recreatieve voorzieningen en verschillende bedrijven. Iedere functie heeft zijn eigen omvang en presentatie aan de Voorweg: soms formeler en soms informeler.

Anderzijds is er ook variatie binnen de functie te vinden, tussen de bedrijven of woningen zit een grote diversiteit. Ieder bedrijf presenteert zich op zijn eigen manier aan de Voorweg. Ook de woon-

bebouwing is hierin divers: woonhuizen, landarbeiderswoningen, tuinderswoningen en bedrijfsbebouwing met een variatie aan bouwstijlen, hoewel de historische stijlen (classicisme, eclecticisme, neo-classicisme en Delftse School ) overheersend.

Ook het bezoek aan de Voorweg varieert: bewoners, consumenten (bij bedrijven en voorzieningen) en recreanten (ruiters, fietsers, hardlopers en wandelaars). Het wisselende gebruik en verschillen in functies maken de Voorweg afwisselend. Dit kan bijvoorbeeld ook leiden tot een conflict op het gebied van rust.

Bestaande bedrijven hebben mogelijk ook te ma-

ken met andere regelgeving die hun bedrijfsvoering beïnvloedt (bijvoorbeeld ten aanzien van dierenwelzijn). Binnen de Voorweg is het van belang om deze bedrijven te kunnen blijven faciliteren en te behouden, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingen. Ook ruimtelijk gezien zouden die moeten bijdragen aan de kwaliteit aan de Voorweg.

Het contrastrijke beeld langs de Voorweg wordt gewaardeerd waarbij juist de afwisseling, tussen bebouwd en onbebouwd, tussen natuur en bebouwing, tussen oud en modern, tussen wonen en werken langs deze groene weg midden in de grote stad een belangrijke kwaliteit vormt.

1 **Classicisme** is een bouwstijl uit het midden van de 17e eeuw die op strakke wijze gebruik maakt van de architectuur van de klassieke oudheid. De bouwkunst van de klassieke oudheid was een inspiratiebron voor de architecten

**Eclecticisme** is het combineren in een enkel werk van elementen van verschillende stijlen of stromingen. In de architectuur wordt de term met name gebruikt voor een richting binnen het 19e-eeuwse historisme, de eclectische stijl. Een eclectisch bouwwerk heeft bijvoorbeeld kenmerken uit verschillende neostijlen in zich, die zijn gecombineerd tot een nieuw geheel.

**Neo-classicisme** de architectuurstijl die, in lijn met de bredere kunststroming van het neoclassicisme, een terugkeer naar de idealen van de oude Griekse en Romeinse bouwkunst voorstond.

**Delftse School** wordt ook wel omschreven kunnen worden als een sobere traditionalistische bouwstijl. De eenvoud van de vorm stond centraal, waarbij nauwelijks gebruik werd gemaakt van decoraties









### 3.1 Behouden en versterken

De Voorweg vertegenwoordigt een bijzondere kwaliteit en neemt hiermee een unieke positie in binnen onze stad. Dit vraagt om een behoudende benadering, met aandacht voor de aanwezige kwaliteiten.

De Voorweg is in de loop van de jaren hier en daar best veranderd, maar kent nog veel cultuurhistorische waarden. De ambitie voor de Voorweg is er op gericht om de bestaande kwaliteiten zoveel als mogelijk te behouden en waar nodig te versterken. De inspanningen aan de Voorweg moeten gericht zijn op behoud, renovatie of toevoeging van bijzondere cultuur-historische elementen en ruimtelijke kwaliteiten enerzijds. Anderzijds kan kwaliteit soms beter bereikt worden door juist niet bij te bouwen, maar door bestaande bebouwing te slopen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Kwaliteitskaart Voorweg*

De kwaliteitskaart biedt het overzicht van bestaande waarden en kwaliteiten van de Voorweg. Per thema zijn de belangrijkste kenmerken op kaart aangegeven. In geval van een ontwikkeling die plaatsvindt op een plek waar ook duidelijk een kwa-

liteit benoemd is, vraagt dit speciale aandacht en zorgvuldigheid.

Als uitgangspunt voor de Voorweg geldt dan ook een “nee, tenzij”-principe. In principe moeten de aanwezige kwaliteiten behouden blijven.

De gedeelde kwaliteiten van historie, landelijk, rust, openheid en groen worden in belangrijke mate bepaald door de landschappelijke kwaliteiten als natuur, groen en tuinen.

Op plekken aan de Voorweg, met de bestemming natuur, groen of tuin geldt het ‘nee’-principe en blijft zoveel als mogelijk de bestemming onveranderd (uitgezonderd kleinschalige en ondergeschikte bebouwing of bouwwerken behorende bij de bestemming). Slechts in bijzondere gevallen kan er sprake zijn van een uitzonderingssituatie, bijvoorbeeld bij uitruil van verschillende gronden, waarbij de kwaliteitsverbetering voorop moet staan.

In andere gevallen kan er sprake zijn van een ‘nee, tenzij’-principe onder voorwaarden.

### 3.2 Nieuwe ontwikkelingen

Veranderingen hebben in de loop der jaren aan de Voorweg plaatsgevonden. Soms heeft dit bijgedragen aan versterking van de kwaliteit, soms ook niet of in onvoldoende mate.

Deze visie heeft niet als doel om in de toekomst geen enkele verandering meer mogelijk te maken, maar wel om meer aandacht te vragen voor het belang van behoud van het oude historische lint en een juiste inpassing die leidt tot het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit of die leidt tot een kwaliteitsverbetering.

In het volgende hoofdstuk wordt hiervoor een stappenplan voorgesteld en worden handreikingen aangedragen onder welke voorwaarden een nieuwe ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan behoud en/of versterking op een of meer thema's van de Voorweg.

# Stappenplan Voorweg





### 3.3. Stappenplan Voorweg

Als handreiking voor ruimtelijke ontwikkelingen is het volgende stappenplan ontwikkeld:

#### Stap 1: Kwaliteiten behouden

Gezien het bijzondere karakter van de oude historische bebouwingslinten in algemene zin, en die van de Voorweg in het bijzonder wordt terughoudendheid betracht voor toekomstige veranderingen.

#### Stap 2: Zorgvuldige belangenafweging

Het historisch ruimtelijk belang van de Voorweg wordt als één van de belangen meegewogen, in samenhang met andere belangen. Er is in de volgende gevallen sprake van het principe 'nee, tenzij...':

#### a. Er sprake is van een ontwikkeling met locatie-overstijgende belangen;

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- i. wordt voorzien in het in stand houden van een maatschappelijke- en/of recreatieve functie;
- ii. wordt voorzien in het in stand houden van een historisch (monumentaal of beeldbepalend) waardevol pand;

#### b. Er sprake is van een ontwikkeling op basis van een functiewijziging met bestaande bouwrechten;

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- i. in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is (legaal) danwel onbenutte bouwrechten bestaan op de locatie.

#### c. Er sprake is van een ontwikkeling waarbij wet-en regelgeving bepaald heeft dat dit is toegestaan;

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- i. dit voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Provincie en er sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- ii. dit valt binnen het kader van vergunningsvrij bouwen;
- iii. er wordt uitgebreid binnen de bestaande bouwmogelijkheden zoals bijvoorbeeld geregeld in het geldende bestemmingsplan;

Als er sprake is van een verandering naar geheel of gedeeltelijk woningbouw, dan dient het bij te dragen aan gewenste woonmilieu 'landelijke dorps wonen'.

#### Stap 3. Participatie

Gegeven het unieke karakter van de historische linten van Zoetermeer en de bijzondere positie die zij innemen in de structuur van de stad, vraagt dit bij een eventuele locatieontwikkeling een zorgvuldig afwegingsproces. Een locatieontwikkeling is altijd maatwerk en dient zorgvuldig te worden ingepast. Participatie kan een zorgvuldige inpassing bevorderen. Als de wijze waarop invulling gegeven wordt aan de verschillende kwaliteiten van de Voorweg in samenspraak tot stand wordt gebracht, ontstaat een breder draagvlak voor een toekomstige verandering.

#### Stap 4. Kwaliteiten versterken

Als een ontwikkeling mogelijk is, dan moet de ontwikkeling bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het behouden en/of versterken van de kwaliteiten van de Voorweg.

#### a. Bestaande landelijke kwaliteiten worden behouden en/of versterkt;

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Karakteristieke agrarische bebouwing - (geen moderne stallen en loodsen, wel oude houten loodsen met houten constructies) wordt behouden en wordt inpast (met een

- nieuwe functie);
- Karakteristieke bomen (in de buurt van de bebouwing) worden aangeplant b.v. meidoornhagen, leilindes, kastanje, walnoot, hazelaar, fruitbomen/ boomgaarden;
- De opzet van een agrarische bebouwingscluster wordt ingepast (boeren erf - behoud van het totale ensemble);
- het lineaire en groene karakter van de wetering, dijk en weg wordt versterkt (natuurvriendelijke oevers, aantal bruggen beperken, zicht op het water).
- Dierenweides worden gehandhaafd en/of (openbaar groen) wordt toegevoegd (boomgaarden, wandelpaden);
- Een groen beeld overheerst ten opzichte van bebouwing en parkeerterreinen e.d.;
- Bebouwing in landelijke stijl is en passend is in de omgeving;
- Er voldoende afstand zit tussen bebouwing die bijdraagt aan het landelijke gevoel met een ruimte opzet;
- Maat, schaal en volume aansluit bij de omliggende bestaande gewenste bebouwing;
- Het landschap wordt gerespecteerd en terreinen niet worden opgehoogd.

**b. Bestaande *historische kwaliteiten* worden behouden en/of versterkt;**

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Beeldbepalende panden (monumenten maar ook waardevolle karakteristiek bebouwing, zoals arbeiderswoningen) worden behouden en gerenoveerd;
- Onbebouwde gronden rondom de monumenten worden gehouden;

- Historische elementen worden toegevoegd (kenmerkende ophaalbruggen, hooibargen, bakhuisjes, koetshuizen e.d.), oude elementen worden gehouden (bruggen, lantaarnpalen, bomen) en niet passende gebouwen of elementen worden verwijderd;
- Landschappelijk historische elementen worden behouden /teruggebracht zoals boomgaard en schapenweides in combinatie met het toevoegen van historische beplantingen;
- De oorspronkelijke watergangen worden behouden, incl. keerpunten in de wetering en de verhoogde ligging gerespecteerd en zichtbaar blijft;
- Alleen passende bouwstijlen (niet strak, modern) worden toegepast (en terugbouwen in de stijl van het te vervangen gebouw, indien dit historische kwaliteit had);
- De ligging en positionering van gebouwen op de juiste plek op het perceel gesitueerd wordt (lintbebouwing) met aandacht in uitwerking voor de naar de Voorweg gekeerde gevel;
- Streekeigen materialen en kleuren worden gebruikt (bv. riet, keramische dakpannen, baksteen) en kenmerkende streekeigen vormtaal wordt gebruikt (bv. de voor Zoetermeer kenmerkende ingezwenkte halsgevel onder een rechte kroonlijst met wolfseind, bakhuisjes, zadelkappen i.p.v. platte daken, bakgoten, lijtwerk, luiken, siermetselwerk, banden e.d.);
- Kenmerkende en karakteristieke elementen bij een verbouwing worden behouden en correct in het ontwerp worden ingepast (mogelijkheid behouden voorgevels);
- Ook de terreininrichting en bestrating op een goede wijze is geïntegreerd in het ontwerp, met de juiste materialen en kleur.

**c. Bestaande *groene kwaliteiten* worden behouden en/of versterkt;**

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als :

- Kwantitatief groen wordt toegevoegd zoals aanplant van bomen, vergroting natuurvriendelijke oevers;
- Kwalitatief groen wordt behouden (hoogstam fruitbomen, monumentale bomen) of oorspronkelijke gebiedseigen en karakteristieke groenelementen (beukenhaag, leilindes, kastanjabomen) wordt teruggebracht;
- De ecologische waarde wordt vergroot, zoals de verbetering op ecologisch danwel flora- en faunagebied, zoals vergroting biodiversiteit, nestkasten;
- Groenbeleving wordt versterkt met struiken en bomen, om op bepaalde plekken de massalere en storende functies (grote parkeerplaatsen Voorwegstation, flats, volkstuinten Buytenpark e.d.) weg te werken en te verzachten (groen inzetten als camouflage), zolang de (sociale) veiligheid hiermee niet in het geding komt;
- Geïntensiveerd wordt met het groen langs de wetering en de Voorweg (bij voorkeur knotwilgen of hagen) - benadruk lineaire karakter;
- Ruimte wordt toegevoegd voor maatschappelijke groen/initiatieven (terugbrengen van wijktuinten);
- Geïntensiveerd wordt met groen langs het natuurpad achter de Voorweg (toevoegen van struiken en planten (varens, vingerhoedskruid), zal samen met herstel bodemleven zorgen voor een sterkere natuurbeleving);
- Meer groenvariatie wordt toegepast bij graspercelen (afwisselen met lage struikjes zoals struikklimop, bottelroossoorten, laag blijvende hulst of verrijken met de juiste soort bloemen (op klei bijvoorbeeld klaver, boterbloem);

- Bestaande windsingels worden behouden en eventueel nieuwe worden aangelegd;
- Gestreefd wordt naar het behouden van rudimenten vanuit het oude polderlandschap zoals tochten en sloten.

d. **Bestaande *openheid als kwaliteit* wordt behouden en/of versterkt.**

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Niet passende (te grootschalig of verkeerd gepositioneerd) bebouwing wordt gesloopt;
- Nieuwe doorzichten (over het erf) worden gerealiseerd;
- Vervangende bouw niet groter is dan de bestaande bouw;
- Bij de positionering van bebouwing, schuren, aan en bij gebouwen rekening wordt gehouden met zicht vanaf de Voorweg (streven naar achter het hoofdgebouw gepositioneerde bebouwing / in elkaars verlengde);
- Kenmerkende eerste-lijns-bebouwing wordt versterkt (een tweede bebouwingslijn overeenkomstig met de eerste bebouwingslijn is niet wenselijk - de tweedelijnsbebouwing is alleen mogelijk binnen de opzet van een boerenerf);
- De vloer van de begane grond van gebouwen onder de waterlijn ligt bij herbouw/nieuwbouw (gebouwen liggen daarmee verder op het terrein, dijkprofiel blijft zichtbaar en draagt bij aan open en ruimtelijk effect);
- Open ruimte onbebouwd blijft en nieuwe open ruimte tussen de bebouwing breed genoeg is;
- Niet gebouwd wordt op plaatsen waar nog doorzichten zijn naar de polder;
- Voor toekomstige ontwikkeling het boerenerf als leidraad wordt gebruikt;
- Het nieuw te realiseren bouwvolume niet meer bedraagt

dan het volume dat in de bestaande situatie al aanwezig is;

e. **Bestaande *rustige kwaliteit* wordt behouden en/of versterkt;**

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Het niet strijdig is met de inrichting als fietsstraat (indien aanwezig);
- De geluidsoverlast afneemt, in geval van het weghalen van een geluidproducerend bedrijf;
- Als de nieuwe functie minder verkeersbewegingen heeft dan de oude functie;
- Verblijfskwaliteit van het gebied versterkt wordt, door op mooie punten rustplaatsen te maken voor recreanten;
- Dieren er ook kunnen leven / voorzieningen voor dieren worden aangelegd;
- De fietsstraat wordt uitgebreid naar het deelgebied Anna Hoeve tot aan kruising Meerzichtlaan/Voorweg;
- Het parkeerterrein van het station aan de kant komt van de Amerikaweg.

f. **Bestaande *variatie als kwaliteit* wordt behouden en/of versterkt;**

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Alle gebouwen en kunstwerken een uniek uiterlijk krijgen (bij nieuwbouw voorzien in variatie in grootte, type, positionering en materiaalkeuze);
- Ook binnen de gewenste landelijke woningbouwstijlen variatie aangebracht wordt;
- Voor bestaande (moderne) bedrijven een landelijke bouw-

stijl niet passend zou zijn, maar in de terreininrichting wel aansluiting wordt gezocht bij de landelijke kenmerken;

- Verschillen tussen functies gehandhaafd blijven (maakt het leefbaar - variatie binnen de functies (doelgroepen) en niet alleen gericht op de woonfunctie);
- Gevarieerd wordt binnen groen (in verschijningsvorm, laag, hoog en soorten - het groen rondom de bebouwing kan gevarieerd worden: hulst/ meidoorn / liguster/ boomgaardjes/ knotwilgen) ;
- Gevarieerd wordt in afstand tussen bebouwing;


Voor een toekomstige ontwikkeling kan ook gebruik gemaakt worden van de bijlage Inventarisatie wensen Voorweg, achterin dit document (het resultaat van de wensen voor de Voorweg in het kader van samenspraak rondom de visie Voorweg).

**Stap 5: Zorgvuldige inpassing**

Naast het feit dat bouwplannen dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand moet voor het bijzondere karakter van de linten, in aanvulling op de welstandnota, een beeldkwaliteitparagraaf of -plan opgesteld worden. De visie Voorweg geldt als vertrekpunt om vervolgens een beeldkwaliteitplan voor de Voorweg op te stellen.

In een beeldkwaliteitparagraaf of -plan worden richtlijnen geformuleerd op welke wijze nieuwe bebouwing ingepast dient te worden. In de visie Voorweg worden hiervoor enkele handreikingen





gedaan: voldoende afstand tussen bebouwing onderling, ruimte rondom monumenten behouden, afstand tot de wetering, indien sprake is van meerdere bebouwing dit in elkaars verlengde positioneren, bouwhoogtes in aansluiting op de omgeving en een bouwstijl die aansluit bij de historisch-landelijke karakter van de Voorweg. Dit moet verder geconcretiseerd worden in een beeldkwaliteitplan.

Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst op hun beeldkwaliteit. Dit aspect moet zodoende integraal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing van nieuwe plannen.

## Bijlage

Voor de randvoorwaarden van ontwikkeling kan tevens gebruik gemaakt worden van een breed scala aan individuele ideeën en wensen, geïnventariseerd bij twee bijeenkomsten over de visie Voorweg. Onderstaande wensenlijst (onderverdeeld naar de thema's) is dan ook niet compleet en/of volledig en dient slechts als eerst inspiratie bij nieuwe ontwikkelingen. Indien een mogelijkheid zich voordoet ten aanzien van een idee of wens, zal de haalbaarheid en het noodzakelijk draagvlak nog onderzocht moeten worden.

### Landelijkheid

- Oude boerderijen restaureren;
- Het dijkgevoel in stand houden cq. versterken;
- Sloop van grote, niet passende bebouwing in een landelijk beeld;
- Storende hoge bebouwing meer camoufleren met groen (bomen);
- Bebouwing in 'landelijke stijl';
- Bijhouden van groen en moestuinen voor scholen en bevolking;
- Aanleg van een natuurlijke bloemenweide (leefgebied van bijen, vlinders en insecten bevoor deren);

### Historie

- Wissel open ruimte af met nieuwe bebouwing in een historische stijl (in clustertjes);
- Aandacht voor Historisch erfgoed;
- Bebouwing in 'klassieke stijl';
- Ophaalbruggen;

### Groen

- Aanplanten en aanvullen van meidoornhagen langs de Voorweg;
- Handhaven van grote bomen, ook als deze geen monumentale status heeft;
- Meer groen toevoegen – bomen en struiken t.b.v. groene lint;
- Beter onderhoud (sloten en heggen);

### Openheid

- Inkleden van gebieden die rommelig ogen met hagen, bosjes en bomen;
- Realiseren van meerdere groene doorkijkjes;

### Rust

- Trottoir toevoegen (langs de gehele Voorweg) als rustige en veilige recreatieve route;
- Verkeersaantrekkelijke functies ontmoedigen en nadenken over alternatieve ontsluiting waarbij Voorweg zoveel als mogelijk wordt ontzien;
- Fietsstraat verder doortrekken (Meerzichtlaan richting nr. 125);
- Aanpassen grootschalige parkeergelegenheid bij RandstadRailhalte Voorweg aan de Voorweg-zijde;
- Verkeersnelheid buitengebied controleren, aanpassen, ontmoedigen;

### Variatie:

- Verbetering pad langs RandstadRail - beter onderhoud (erg modderig) en mogelijkheid voor verlichting;
- Opknappen van bestaande bijzondere panden aan

- de Voorweg;
- Combinatie van wonen, werken en recreëren naast elkaar laten bestaan;
- Ook ruimte voor onbebouwde functies;
- Waar bedrijven weggaan park- en groenzones creëren;
- Geen catalogusbouw, maar maatwerk passend bij het karakter;

### Overig

- Overleg met vertegenwoordigers van alle belangen partijen;
- Duurzame bebouwing – isolatie, groene energie (bv. zonnepanelen);
- Heroverwegen gemeentelijke monumentenfondsen voor achterstallig onderhoud aan enkele boerderijen;

### Aanbevelingen verbetering verkeerssituatie (ingebracht tijdens het samenspraaktraject)

- Fietsstraat gedeelte voorzien van borden 'bestemmingsverkeer en 30 km ('(N.B. Dit leidt mogelijk tot discussie – draagvlak en haalbaarheid is nog niet onderzocht);
- Verwijzing naar de stadsboerderij niet meer via de Voorweg laten (bord aan Meerzichtlaan, bij Kentalis ingang Voorweg weghalen en bord plaatsen bij ingang Beldverebos) - was reeds eerder al toegezegd;
- In het midden en buitengebied, zodra er geasfalteerd moet worden twee rode streken (75 cm) aan de zijkant met witte stippellijn. Dat geeft meer rust terwijl auto's toch gewoon 60 (buitengebied) / 50 (middengebied) kunnen rijden als er geen fietsers/wandelaars zijn;
- Nieuwe ingang kinderboerderij goed wordt aangeven (nu niet te vinden).

## Colofon

De visie Voorweg is opgesteld door de gemeente Zoetermeer, in overleg met klankbordgroep Voorweg en in samenspraak met bewoners, ondernemers en belanghebbenden.

Versie: September 2015

Productie: Gemeente Zoetermeer