

**Stedelijk**

# Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>3</b>	
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Overzicht van lokaal verzorgende winkelcentra</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Gebiedsvisie herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Het dak op</b>	<b>130</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf</b>	<b>155</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Ruimtelijk kader Sonneruyter</b>	<b>216</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Ontwerp boortunnel gebruiksbeperkingen</b>	<b>243</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani</b>	<b>246</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Onderbouwing projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani</b>	<b>248</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Verwachte maaiveldzettingen percelen Wooninvest</b>	<b>271</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Heibeperking percelen Wooninvest</b>	<b>273</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Beperking maaiveldbelasting en ontgraving percelen Wooninvest</b>	<b>275</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Beperking bemaling percelen Wooninvest</b>	<b>277</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Onderbouwing gebruiksbeperkingen percelen Wooninvest</b>	<b>279</b>

## **Bijlagen bij de regels**

## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>											
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162	-	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-												
02	02	-	<b>BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW</b>											
020	021, 022, 024	-	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	<b>VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN</b>											
0501.1	0311	-	Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2	0312	-	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	08	-												
10	08	-	<b>TURFWINNING</b>											
103	089	-	Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
11	06	-												
11	06	-	<b>AARDOLIE- EN AARDGASWINNING</b>											
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:											
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L	
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m <sup>3</sup> /d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B		
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m <sup>3</sup> /d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B		
14	08	-												
14	08	-	<b>WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.</b>											
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):											
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1			
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2			
144	0893	-	Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B		
145	0899	-	Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m <sup>2</sup>	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde producten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	<b>VERWERKING VAN TABAK</b>										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	<b>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</b>										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	20	-											
20	16	-	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D</b>										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	<b>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</b>										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>										
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	<b>AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND. BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN</b>										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	<b>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</b>										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:											
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3 B	L		
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3 B	L		
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:											
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3 B	L		
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2 B	L		
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:											
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2 B			
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3 B			
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):											
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2 B	L		
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3 B	L		
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3 B	L		
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3 B	L		
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3 B	L		
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2 B			
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2 B	L		
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2 B	L		
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2 B	L		
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1 B	L		
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1 B			
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2 B			
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2 B			
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2 B	L		
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2 B			
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2 B	L		
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2 B			
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2 B	L		
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3 B	L		
25	22	-												
25	22	-	<b>VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</b>											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2 B			
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2 B			



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	<b>VERVAARDIGING VAN METALEN</b>										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
28	25	-												
28	25, 31	-	<b>VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)</b>											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	4.2	3 G	3	B		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30 R	4.2	2 G	2	B		
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	50 R	5.1	3 G	3	B		
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	4.1	2 G	2	B		
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	4.1	1 G	2	B		
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	3.2	2 G	2	B		
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		10	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100		50	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200		30	4.1	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100		50	3.2	1 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50 R	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100		30 R	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100		50 R	3.2	1 G	1	B	L	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50	3.2	2 G	2	B		
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30	3.2	1 G	2	B		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50		10	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	4.1	2 G	2	B		
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	30	5.1	3 G	3	B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	3.2	2 G	2	B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50		10	3.1	1 G	2	B		
29	27, 28, 33	-												
29	27, 28, 33	-	<b>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</b>											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		100 D	3.2	2 G	1	B		
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30	4.1	3 G	2	B		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER	VISIEEL		BODEM	LUCHT			
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D	4.2	3	G	2	B	
30	26, 28, 33	-														
30	26, 28, 33	-	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>													
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30		2	1	G	1		
31	26, 27, 33	-														
31	26, 27, 33	-	<b>VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.</b>													
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30		50	200		4.1	1	G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	200		4.1	1	G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	200	D	4.1	2	G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	100		3.2	2	G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30		300	300	R	4.2	2	G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30		2	1	G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C Z	200	1500	R	6	2	G	3	B	L
32	26, 33	-														
32	26, 33	-	<b>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.</b>													
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D	3.1	2	G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50		3.1	1	G	2	B	
33	26, 32, 33	-														
33	26, 32, 33	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>													
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30		2	1	G	1		
34	29	-														
34	29	-	<b>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</b>													
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	200	D	4.1	3	G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	300	R	4.2	3	G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	200	R	4.1	2	G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	200		4.1	2	G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	100	R	3.2	2	G	2		
35	30	-														
35	30	-	<b>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)</b>													
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50		3.1	2	G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	100	R	3.2	2	G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30	200		4.1	2	G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C Z	50	500		5.1	2	G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700		100	700	R	5.2	2	G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B		
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B		
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
36	31	-												
36	31	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2			
37	38	-												
37	38	-	<b>VOORBEREIDING TOT RECYCLING</b>											
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2			
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3			
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2			
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B		
40	35	-												
40	35	-	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>											
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)											
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3			
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3			
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2			
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:											
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	<b>WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER</b>										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2	B	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-												
60	49	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2			
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2			
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2			
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1			
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
63	52	-												
63	52	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>											
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3			
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B		
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B		
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3			
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B		
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L	



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2			
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
85	86	-												
90	37, 38, 39	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1			
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1			
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2			
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3			
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1			
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B		
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L	
91	94	-												
93	96	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>											
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L	
9301.2	96012		Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

## Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

### **Categorie 1: (lichte horeca)**

Horecabedrijven die door hun aard, omvang en bedrijfsvoering in beperkte mate hinder (kunnen) veroorzaken voor hun omgeving en niet of nauwelijks zelfstandig een verkeersaantrekkende werking hebben.

Deze horecabedrijven zijn vooral gericht op het bedrijfsmatig, al dan niet voor consumptie ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide broodjes, ijs, gebak, koffie, thee, snacks, etenswaren en maaltijden, in combinatie met het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken en al dan niet in combinatie met het op kleine schaal verschaffen van logies.

#### Categorie 1: (lichte horeca)

Tot deze horecacategorie behoren onder andere:

- a. Automatieken;
- b. Bistro's;
- c. Broodjeszaken;
- d. Cafetaria's;
- e. Croissanteries;
- f. Ijssalons;
- g. Koffiebars;
- h. Lunchrooms;
- i. Restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- j. Snackbars;
- k. Tearooms;
- l. Naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee vergelijkbare typen horecabedrijven;

met dien verstande dat:

- de omvang van deze bedrijven niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> (bvo);
- shoarmarestaurants, grillrooms, en daaraan verwante horecabedrijven niet onder deze categorie vallen;

alsmede:

- m. Hotels met ten hoogste 10 bedden.

### **Categorie 2: Middelzware horeca**

Horecabedrijven die door hun aard, omvang en bedrijfsvoering en daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking in enige mate hinder (kunnen) veroorzaken voor hun omgeving.

Deze horecabedrijven zijn vooral gericht op het bedrijfsmatig, voor consumptie ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden, in combinatie met het bedrijfsmatig, voor consumptie ter plaatse, verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het aanbieden van vermaak mag een regulier maar ondergeschikt onderdeel uitmaken van de exploitatie van horecabedrijven in deze categorie.

#### Categorie 2: (Middelzware horeca).

Tot deze horecacategorie behoren onder andere:

- a. Automatieken;
- b. Bistro's;
- c. Broodjeszaken;
- d. Cafetaria's;
- e. Croissanteries;
- f. Ijssalons;
- g. Koffiebars;
- h. Lunchrooms;
- i. Snackbars;

- j. Tearooms;
  - k. Naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee vergelijkbare typen horecabedrijven;
- met dien verstande dat:

- de omvang van deze bedrijven meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> (bwo)

alsmede:

- l. Biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen horecabedrijven;
- m. Cafés en bars;
- n. Hotels met meer dan 10 bedden;
- o. Horecabedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen);
- p. Proeflokalen;
- q. Restaurants met bezorg- en/of afhaalservice;
- r. Shoarmarestaurants en grillrooms.

### **Categorie 3: Zware horeca**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook (deels) 's nachts zijn geopend en die door hun specifieke aard, omvang en bedrijfsvoering en daarmee samenhangende (relatief) grote verkeersaantrekkende werking een aanzienlijke mate van hinder (kunnen) veroorzaken voor hun omgeving.

Deze horecabedrijven zijn vooral gericht op het bieden van een combinatie van vermaak, zoals bijvoorbeeld muziek, dansen, e.d. en het bedrijfsmatig, voor consumptie ter plaatse, verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken alsmede etenswaren.

Categorie 3: (Zware horeca).

Tot deze horecacategorie behoren onder andere:

- a. Dancings en discotheken;
- b. Nachtclubs;
- c. Partycentra en overige horecabedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen).

### **Categorie 4: Ondergeschikte horeca**

Horecafuncties die als ondergeschikte (neven)activiteit worden uitgeoefend in gebouwen die primair worden gebruikt voor maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden.

Deze horecafuncties zijn primair gericht op gebruikers en bezoekers van de hoofdfunctie van het gebouw, waarin de horecafunctie als nevenactiviteit aanwezig is. De openingstijden van de horecafunctie zijn gekoppeld aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

Gelet op de aard, omvang en bedrijfsvoering hebben deze horecafuncties geen zelfstandige verkeersaantrekkende werking en veroorzaken zijn niet of nauwelijks hinder voor hun omgeving.

Categorie 4: (Ondergeschikte horeca).

Tot deze horecacategorie behoren onder andere:

- a. Bedrijfskantines;
- b. Koffiecorners in ziekenhuizen;
- c. Restauratieve voorzieningen in theaters, musea, clubhuizen e.d.;
- d. Sportkantines;
- e. Naar aard, omvang en bedrijfsvoering met hiermee vergelijkbare typen horecavoorzieningen.

## **Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten - Mall of the Netherlands**

### **Categorie 1 t/m 5: “Lichte horeca”**

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard en omvang veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden.

#### Categorie 1

Aan detailhandel verwante horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- broodjeszaken;
- croissanterie;
- koffiebars;
- lunchrooms;
- ijssalons;
- tearooms.

#### Categorie 2

Aan de detailhandel verwante lichte horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;
- Cafeteria's.

#### Categorie 3

Lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven waarbij –zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met ten hoogste 10 bedden.

#### Categorie 4

Lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- horecabedrijven genoemd onder 1, 2 en 3 met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>,
- restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met meer dan 10 bedden;
- naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

#### Categorie 5

- Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;



- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

#### **Categorie 6 en 7: “Middelzware horeca”**

Horecabedrijven die ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

##### Categorie 6

- cafés;
- bars;
- shoarma- en/of grillrooms.

##### Categorie 7

- biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen horecabedrijven;
- proeflokalen;
- horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;
- bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

#### **Categorie 8 en 9: “Zware horeca”**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

##### Categorie 8

Reguliere zware horeca. Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name gericht zijn op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaaksfunctie. Tot deze categorie behoren:

- dancings;
- discotheken;
- nachtclubs.

##### Categorie 9

Zeer zware horeca. Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen, in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren:

- partycentra en overige bedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen);
- horecabedrijven genoemd onder categorie 8, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

## **Bijlage 4 Overzicht van lokaal verzorgende winkelcentra**

## Bijlage 2 Overzicht van lokaal verzorgende winkelcentra

Gemeente	Woonplaats	Winkelgebied
Delft	Delft	In de Hoven
Delft	Delft	Bikolaan
Delft	Delft	Buitenhof
Delft	Delft	Dashof
Delft	Delft	Hof van Delftlaan
Delft	Delft	Hugo de Grootstraat
Delft	Delft	Ternatestraat
Delft	Delft	Verdiplein Delft
Delft	Delft	Elzenlaan
Delft	Delft	Nassaulaan e.o.
Delft	Delft	West
Katwijk	Katwijk Zh	Bosplein
Katwijk	Katwijk Zh	Visserijkade
Katwijk	Rijnsburg	Koopcentrum Oegstgeesterweg
Katwijk	Rijnsburg	Centrum Rijnsburg
Katwijk	Katwijk Zh	Melkgw
Katwijk	Katwijk Zh	Hoornespassage
Katwijk	Katwijk Zh	Rijnstraat Katwijk ZH
Leiden	Leiden	Beatrixstraat Leiden
Leiden	Leiden	Hoge Rijndijk Leiden
Leiden	Leiden	Kooilaan
Leiden	Leiden	van t Hoffstraat
Leiden	Leiden	Wagnerplein Leiden
Leiden	Leiden	Roomburgh
Leiden	Leiden	Kopermolen
Leiden	Leiden	Luifelbaan Leiden
Leiden	Leiden	Diamantplein
Leiden	Leiden	Herenstraat Leiden
Leiden	Leiden	Stevensbloem
Leiderdorp	Leiderdorp	Santhorst
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Julianabaan
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Bruijning Ingenhoeslaan
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Parkweg Voorburg
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Prinses Mariannelaan
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Centrum Voorburg
Leidschendam-Voorburg	Leidschendam	Burgemeester Sweenslaan
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Essesteijn
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Mgr van Steelaan
Leidschendam-Voorburg	Leidschendam	Damlaan
Leidschendam-Voorburg	Leidschendam	Prins Frederiklaan
Leidschendam-Voorburg	Voorburg	Van Aremborgelaan

Oegstgeest	Oegstgeest	Centrum Oegstgeest
Oegstgeest	Oegstgeest	Lange Voort
Pijnacker-Nootdorp	Nootdorp	Dorpsstraat Nootdorp
Pijnacker-Nootdorp	Pijnacker	Keijzershof
Pijnacker-Nootdorp	Nootdorp	Centrum Nootdorp
Pijnacker-Nootdorp	Pijnacker	Centrum Pijnacker
Pijnacker-Nootdorp	Delfgauw	Centrum Delfgauw
Rijswijk	Rijswijk Zh	Oud Rijswijk
Rijswijk	Rijswijk Zh	H. Dunantlaan
Rijswijk	Rijswijk Zh	Prinses Irenelaan Margrietsingel
Rijswijk	Rijswijk Zh	Waldhoornplein
Rijswijk	Rijswijk Zh	Hendrik Ravesteijnplein
Rijswijk	Rijswijk Zh	Huis te Landelaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Apeldoornselaan-Dierenselaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Fahrenheitstraat-Thomsonlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Frederik Hendriklaan Den Haag
S Gravenhage	S-Gravenhage	Hobbemastraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Keizerstraat-Badhuisstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Loosduinse Hoofdstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Paul Krugerlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Theresiastraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Weimarstraat-Beeklaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Zeeheldenkwartier
S Gravenhage	S-Gravenhage	Arabislaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Beresteinlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Bouwlustlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Heeswijkplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Het Zicht
S Gravenhage	S-Gravenhage	Kraayenstein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Oude Haagweg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Tesselseplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Archipel Willemspark
S Gravenhage	S-Gravenhage	s Gravenhage Leijweg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Bazar - Stationsweg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Betje Wolff
S Gravenhage	S-Gravenhage	Centrum Scheveningen
S Gravenhage	S-Gravenhage	Gentsestraat-Stevinstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Goeverneurlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Goudenregenstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Hoflandplein-Kaapseplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Kijkduin Promenade
S Gravenhage	S-Gravenhage	Kleine Loo
S Gravenhage	S-Gravenhage	Lorentzplein e.o.
S Gravenhage	S-Gravenhage	Reinkenstraat

S Gravenhage	S-Gravenhage	Rijswijkseweg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Van Hoytemastraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Vlierboomstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Westduinweg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Winkelhof Waldeck
S Gravenhage	S-Gravenhage	Almeloplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Ambachtsgaarde
S Gravenhage	S-Gravenhage	Bankastraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	De Savornin Lohmanplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	De Stede
S Gravenhage	S-Gravenhage	Duinzigt
S Gravenhage	S-Gravenhage	Hoefkade
S Gravenhage	S-Gravenhage	Hoge Veld
S Gravenhage	S-Gravenhage	Houtwijk
S Gravenhage	S-Gravenhage	Jan Luykenlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Jonckbloetplein-Laakse Pleinen
S Gravenhage	S-Gravenhage	Koningstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Lage Veld
S Gravenhage	S-Gravenhage	Leyenburg
S Gravenhage	S-Gravenhage	Renbaanstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Stuyvesantplein s Gravenhage
S Gravenhage	S-Gravenhage	t Hoge Veen
S Gravenhage	S-Gravenhage	Vaillantlaan
S Gravenhage	S-Gravenhage	Valeriusstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Valkenbosplein
S Gravenhage	S-Gravenhage	Weissenbruchstraat
S Gravenhage	S-Gravenhage	Ypenburg
Voorschoten	Voorschoten	Hofland
Voorschoten	Voorschoten	Centrum Voorschoten
Wassenaar	Wassenaar	Starrenburgln
Wassenaar	Wassenaar	Oostdorperweg
Wassenaar	Wassenaar	Stadhoudersplein Wassenaar
Westland	De Lier	Centrum De Lier
Westland	Honselersdijk	Centrum Honselersdijk
Westland	Maasdijk	Centrum Maasdijk
Westland	Monster	Centrum Monster
Westland	Naaldwijk	Geestweg
Westland	Naaldwijk	Woonboulevard Naaldwijk
Westland	Poeldijk	Centrum Poeldijk
Westland	S-Gravenzande	Centrum S Gravenzande
Westland	Wateringen	`s-Gravenzandseweg
Westland	Wateringen	Centrum Wateringen
Zoetermeer	Zoetermeer	Dorpsstraat Zoetermeer
Zoetermeer	Zoetermeer	De Vlieger

Zoetermeer	Zoetermeer	Meeuwenveld
Zoetermeer	Zoetermeer	Noordhove
Zoetermeer	Zoetermeer	Oranjelaan
Zoetermeer	Zoetermeer	Piet Heinstraat
Zoetermeer	Zoetermeer	Vijverhoek
Zoetermeer	Zoetermeer	Croesinckplein
Zoetermeer	Zoetermeer	Meerzicht
Zoetermeer	Zoetermeer	Buytenwegh
Zoetermeer	Zoetermeer	De Leyens
Zoetermeer	Zoetermeer	Oosterheem
Zoetermeer	Zoetermeer	Rokkeveen
Zoetermeer	Zoetermeer	Seghwaert
Zoeterwoude	Zoeterwoude	Centrum Zoeterwoude

## **Bijlage 5 Gebiedsvisie herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage**

# GEBIEDSVISIE HERONTWIKKELING WINKELCENTRUM LEIDSENHAGE



12-04-2013



## COLOFON

Gebiedsvisie herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage  
12 april 2013

## unibail·rodamco

in samenwerking met Gemeente Leidschendam-  
Voorburg en Cooperatieve Vereniging van Eigenaren  
Winkelcentrum Leidsenhage U.A.

Aan de opgenomen impressies kunnen geen rechten  
ontleend worden.

## CONTACT

World Trade Center Schiphol, Toren H  
Schiphol Boulevard 371, 1118 BJ SCHIPHOL  
Postbus 75705, 1118 ZT SCHIPHOL  
Tel: +31 (0) 20 65 82 500

# SAMENVATTING

Leidsenhage vervult al meer dan 40 jaar een toonaangevende positie in de regio. De laatste jaren staat deze positie echter onder druk. De recessie, veranderende consumentenvoorkeuren en versterking van het winkelaanbod elders in de regio (Rijswijk, binnenstad Den Haag, stadshart Zoetermeer) hebben de positie van Leidsenhage verslechterd. Om deze teruggang te keren hebben gemeente, eigenaren en Unibail-Rodamco in November 2011 twee intentieovereenkomsten gesloten die tot doel hebben de haalbaarheid van de herontwikkeling van Leidsenhage aan de hand van een op te stellen gebiedsvisie te onderzoeken. Gemeente, eigenaren en winkeliers delen de opvatting dat Leidsenhage haar oorspronkelijk unieke positie in de regio weer moet innemen en hebben daartoe gezamenlijk de ambitie voor Leidsenhage geformuleerd: **Winkelparadijs Leidsenhage, een Topregionaal winkelcentrum**. Deze ambitie sluit goed aan bij de ambities van gemeente Leidschendam-Voorburg, namelijk om de stad te positioneren als een top woongebied. Bij een top woongebied behoren top winkelvoorzieningen.

Het Nederlandse winkellandschap is aan verandering onderhevig. De bestaande retailstructuur is door een planmatige benadering fijnmazig maar ook gelijkmatig. Door de veranderende behoeften van de (on-line) consument en retailer zullen er verschuivingen en verkleuringen in de bestaande structuur plaatsvinden: winkelen wordt beleving en emotie, vrijetijdsbesteding nr 1. In de regio Haaglanden is er ruimte voor een topregionaal winkelcentrum dat optimaal inspeelt op deze behoeften en internationale retailers naar Nederland trekt met positieve effecten op de bestedingen. Leidsenhage heeft, op basis van haar intrinsieke kwaliteiten, een unieke uitgangspositie om deze positie in te nemen. Door een tweeslag in een keer uit te voeren kan Leidsenhage de achterstand met de concurrentie inlopen en doorpakken naar een duurzaam concurrentievoordeel in de regio. Marktkruimteonderzoek toont aan dat er voor deze ontwikkeling ruimte is. In de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte is Leidsenhage gekwalificeerd als een 'te

ontwikkelen centrum'; de beleidsnota's detailhandel op regionaal en lokaal niveau zijn nog in ontwikkeling. Unibail-Rodamco en eigenaren zijn bereid om te investeren in Leidsenhage en in te zetten op intensief, pro-actief, winkelcentrummanagement. Niets doen is geen optie!

Als kaders voor het herontwikkelingsplan van Leidsenhage zijn gehanteerd: de integrale uitgangspunten herontwikkeling Leidsenhage, de Structuurvisie 2040 en het bezoek aan een aantal winkelcentra in Parijs door een delegatie van de gemeente, eigenaren en winkeliers. Om de ambitie voor Leidsenhage te realiseren heeft Unibail-Rodamco een plan ontwikkeld dat gebaseerd is op de internationale retail standaard. Het centrum wordt overdekt met een 8-vormig winkelcircuit en deels dubbel hoge winkelpuien, biedt ruimte aan internationale retailers en versterkt het horecaprogramma (uitbreiding van het centrum met circa 22.000-25.000 m<sup>2</sup> winkels), met mogelijk een bioscoop en fitness. Tevens worden services en Het Nieuwe Winkelen concept in het centrum voorzien voor optimaal winkelplezier. Het plan is afgestemd met de gemeente, eigenaren en winkeliers maar ook met lokale en regionale stakeholders. Deze gesprekken zijn een inspiratie voor de verdere uitwerking van de plannen geweest. Presentaties van de plannen aan de internationale retailers is met veel enthousiasme en interesse ontvangen. De komst van nieuwe internationale retailers zal het winkelaanbod in NL verrijken. Samen met de grote binnensteden kan Leidsenhage deze retailers op niveau accommoderen zoals elders in Europa ook gebeurt.

De komende maanden mei en juni wordt door Unibail-Rodamco met de gemeente en de eigenaren aan de financiële kaders voor het project gewerkt. Op basis van deze uitkomsten en de totale planbeoordeling zullen de gemeente, de eigenaren en Unibail-Rodamco, voor de zomer 2013, de integrale haalbaarheid van het project beoordelen.



# INHOUDSOPGAVE

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>	<b>5. De meerwaarde effecten</b>	<b>81</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>	5.1 Economische impuls	81
1.1 Context Gebiedsvisie	7	5.2 Sociaal-maatschappelijk	83
1.2 De ambitie: Winkelparadijs Leidsenhage als Topregionaal winkelcentrum	9	5.3 Ruimtelijke kwaliteiten	83
1.3 De ontwikkelingen in de detailhandel biedt kansen voor Leidsenhage	11	5.4 Lokale hoofdwinkelstructuur	84
1.4 Leeswijzer	13	5.5 Regionale hoofdwinkelstructuur	85
<b>2. Retailvisie</b>	<b>15</b>	<b>6. Technische onderzoeken</b>	<b>87</b>
2.1 Trends en ontwikkelingen	15	<b>7. Financiële paragraaf</b>	<b>93</b>
2.2 Het Nederlandse winkellandschap in transitie: het belang van Topregionale winkelcentra in metropoolregio's	19	<b>8. Planning en Communicatie</b>	<b>95</b>
2.3 De kritische succesfactoren voor een Topregionaal winkelcentrum	24	Overzicht bijlagen	97
<b>3. Kansen voor winkelcentrum Leidsenhage</b>	<b>27</b>		
3.1 Terugval regionale positie Leidsenhage	27		
3.2 Intrinsieke kwaliteiten Leidsenhage	31		
3.3 De marktruimte voor Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage	35		
3.4 Beleidskader detailhandel	43		
<b>4. Het plan: Masterplan &amp; pro actief management</b>	<b>45</b>		
4.1 Kaders masterplan	45		
4.2 Het masterplan	53		
4.3 Pro actief centrummanagement	77		



*Maquette*



*Aanbouw*



*Opening 1971*



*Eerste marktdag 1973*

# 1. INLEIDING

## 1.1 CONTEXT GEBIEDSVISIE

Op 23 september 1971 opende toenmalig burgemeester Kolfshoten de eerste fase van winkelcentrum Leidsenhage. De totstandkoming van het winkelcentrum was een initiatief uit 1962 van Vroom & Dreesmann, C&A, de Bijenkorf en de Nederlandse Middenstandsbank. Belangrijke aanleiding om het winkelcentrum te ontwikkelen was om de binnenstad te ontlasten van extra verkeer en drukte. Bijenkorf heeft zich uiteindelijk niet in Leidsenhage gevestigd.

Sinds de opening, ruim 40 jaar geleden, vervult Leidsenhage een toonaangevende positie in de regio. De laatste jaren staat deze positie echter behoorlijk onder druk. De laatste (grootschalige) aanpassing van het winkelcentrum dateert alweer uit 1998. Toen werden er een aantal horecagelegenheden, twee grote supermarkten en de winkelstraat Liguster met bovenliggend parkeerdek aan het winkelcentrum toegevoegd. Zowel de opzet als uitstraling van het winkelcentrum voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De economische recessie, sterk veranderende consumentenvoorkeuren en daaruit voortvloeiend winkelgedrag, online winkelen en grootschalige versterking van het winkelaanbod elders de regio (ondermeer in Rijswijk, binnenstad Den Haag en Stadshart Zoetermeer) hebben een drukkend effect op het functioneren van de gevestigde ondernemers in het winkelcentrum.

Om het tij te keren en Leidsenhage toekomstbestendig te maken, hebben gemeente Leidschendam-Voorburg, vastgoedeigenaren (verenigd in de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Leidsenhage U.A., kortweg CVVE) en Unibail-Rodamco in november 2011 een tweetal intentieovereenkomsten gesloten die tot doel hebben de haalbaarheid van de herontwikkeling van Leidsenhage aan de hand van een op te stellen Gebiedsvisie in kaart te brengen.



## 1.2 DE AMBITIE: WINKELPARADIJS LEIDSENHAGE ALS TOPREGIONAAL WINKELCENTRUM

Gemeente, eigenaren en winkeliers delen de opvatting dat Leidsenhage haar oorspronkelijk unieke positie in de regio weer kan en moet innemen. Zij hebben daartoe gezamenlijk de ambitie voor Leidsenhage geformuleerd: een Topregionaal winkelcentrum binnen de regio Den Haag - Rotterdam.

Dit past binnen het streven van de gemeente om uit te groeien tot één van de meest aantrekkelijke ontmoetings- en vestigingsplaatsen in de Randstad, waar goed opgeleide en internationaal georiënteerde kenniswerkers, huishoudens met kinderen, met hoge en lage inkomens en vitale en minder vitale ouderen met veel plezier wonen. Het doel is om de gemeente te positioneren als een gemeente met een bijzondere woonomgeving en een rijkdom aan excellente groene en stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand. Met betrekking tot de bestaande (kern)winkelcentra richt de gemeente zich op versterking van Leidsenhage, Oud-Voorburg, Leidschendam-Centrum en Julianabaan. De ontwikkeling van Leidsenhage dient gericht te zijn op het kunnen voldoen aan de (toekomstige) consumentenbehoeften, retailersbehoeften en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Ondernemers en eigenaren van het winkelcentrum zien, ondanks de achteruitgang van de laatste jaren, voldoende kansen om het winkelcentrum middels een kwaliteitsslag toekomstbestendig te maken en er gezamenlijk zorg voor te dragen dat de 'verloren' klanten zich weer thuis gaan voelen in 'hun' winkelcentrum.

Voor de herontwikkeling van Leidsenhage zijn door de contractpartijen een aantal Integrale Uitgangspunten opgesteld. De focus ligt op het realiseren van het toekomstperspectief Winkelparadijs met als ambitie: 'Leidsenhage, een Topregionaal Winkelcentrum'. Een stedelijk knooppunt binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Winkelparadijs Leidsenhage zet daarbij in op uitstraling, service, verbreding en versterking van de winkel-functie waardoor Leidsenhage complementair wordt aan het bestaande winkelaanbod in de gemeente en de regio.





### 1.3 DE ONTWIKKELINGEN IN DE DETAILHANDEL BIEDEN KANSEN VOOR LEIDSENHAGE

De detailhandel in Nederland is sterk in beweging. Het Nederlandse winkellandschap is aan verandering onderhevig. De bestaande detailhandelsstructuur is fijnmazig maar ook gelijkmatig. Door de wensen van de consument en retailers zullen er verschuivingen en verkleuringen plaatsvinden: met name de stadsdeelcentra staan op een kruispunt. Enkele van deze stadsdeelcentra kunnen gaan voorzien in een consumentenbehoefte die in de bestaande structuur nog onvoldoende wordt ingevuld en waar wel degelijk behoefte aan is: centra met een bovenregionaal bereik die het gat vullen tussen de binnensteden van Den Haag en Rotterdam enerzijds (dagje uit) en de ondersteunende centra anderzijds (boodschappen + beperkt recreatief winkelen), niet alleen qua aanbod, maar ook in termen van bezoekmotief en bezoekduur.

Deze zogenaamde Topregionale winkelcentra onderscheiden zich van de grote binnensteden door een efficiënt en gericht bezoekdoel, een veilige en beheersbare omgeving en een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Dit appelleert aan de eigentijdse behoeften van consumenten en toonaangevende retailers naar omni-channel retailing, vernieuwing, keuzemogelijkheid en schaal. Leidsenhage heeft een unieke uitgangspositie om deze positie in te nemen. Door een tweeslag in één keer uit te voeren kan Leidsenhage de achterstand met de concurrentie inlopen en doorpakken naar een duurzaam concurrentievoordeel in de regio. Unibail-Rodamco, andere eigenaren en de gemeente zijn bereid om te investeren in Leidsenhage en in te zetten op intensief en pro-actief winkelcentrummanagement. Niets doen is geen optie!



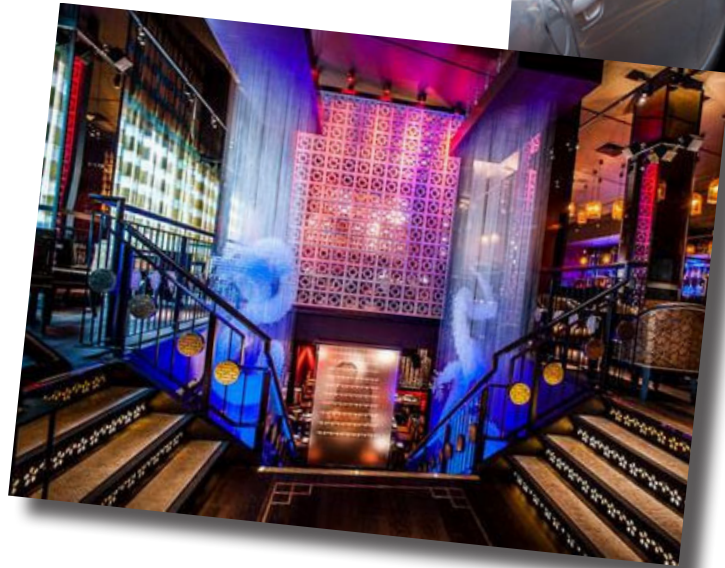
## 1.4 LEESWIJZER

Naast de contractuele afspraken is deze Gebiedsvisie gebaseerd op diverse onderzoeken en rapporten en geeft een integraal beeld van het 'nieuwe' Leidsenhage. Voor de leesbaarheid zijn de belangrijkste conclusies en ervaringen uit de diverse onderliggende studies opgenomen, voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de betreffende rapportages, waaronder:

- Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040. Herijking 2012 (Gemeente Leidschendam-Voorburg, 25 september 2012)
- Actualisering 2012 Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte (Provincie Zuid-Holland, januari 2013)
- Notitie Detailhandel Zuid Holland (Provincie Zuid-Holland, juli 2012)
- Positie en perspectief winkelcentrum Leidschendam-Leidsenhage (Bureau Stedelijke Planning, februari 2013)
- Het belang van topregionale winkelcentra in metro-poolregio's (Bureau Stedelijke Planning, december 2012)
- Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Leidsenhage (BRO, maart 2013)
- Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland (Stec Groep, november 2010)
- Kantorenstrategie Haaglanden 2012 - 2020 (Stads-gewest Haaglanden, 28 november 2012)
- Nederland compleet, kantoren en bedrijfsruimte-markt (DTZ, januari 2013)
- Randstad Koopstromenonderzoek 2011 (I&O Research, november 2011)

Uiteraard zijn ook de (toekomst)visies, studies en beleidsdocumenten van diverse van belang zijnde toonaangevende organisaties in ogenschouw genomen, als bijvoorbeeld:

- Retail2020 (CBW-MITEX, november 2012)
- Dynamiek door beleid. Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert (HBD, CBW-MITEX, dtnp, 2011)
- Van places to Be to Places to Buy. Retailvisie 2012 (NEPROM, juni 2012)
- A global prospective on the shopping center industry (Cushman & Wakefield, september 2012)
- The role of real estate in a multi-channel world (CBRE, september 2012)



## 2. RETAILVISIE

### 2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het retaillandschap is sterk aan verandering onderhevig dankzij een aantal pregnante trends en ontwikkelingen. De belangrijkste worden hier kort aangestipt:

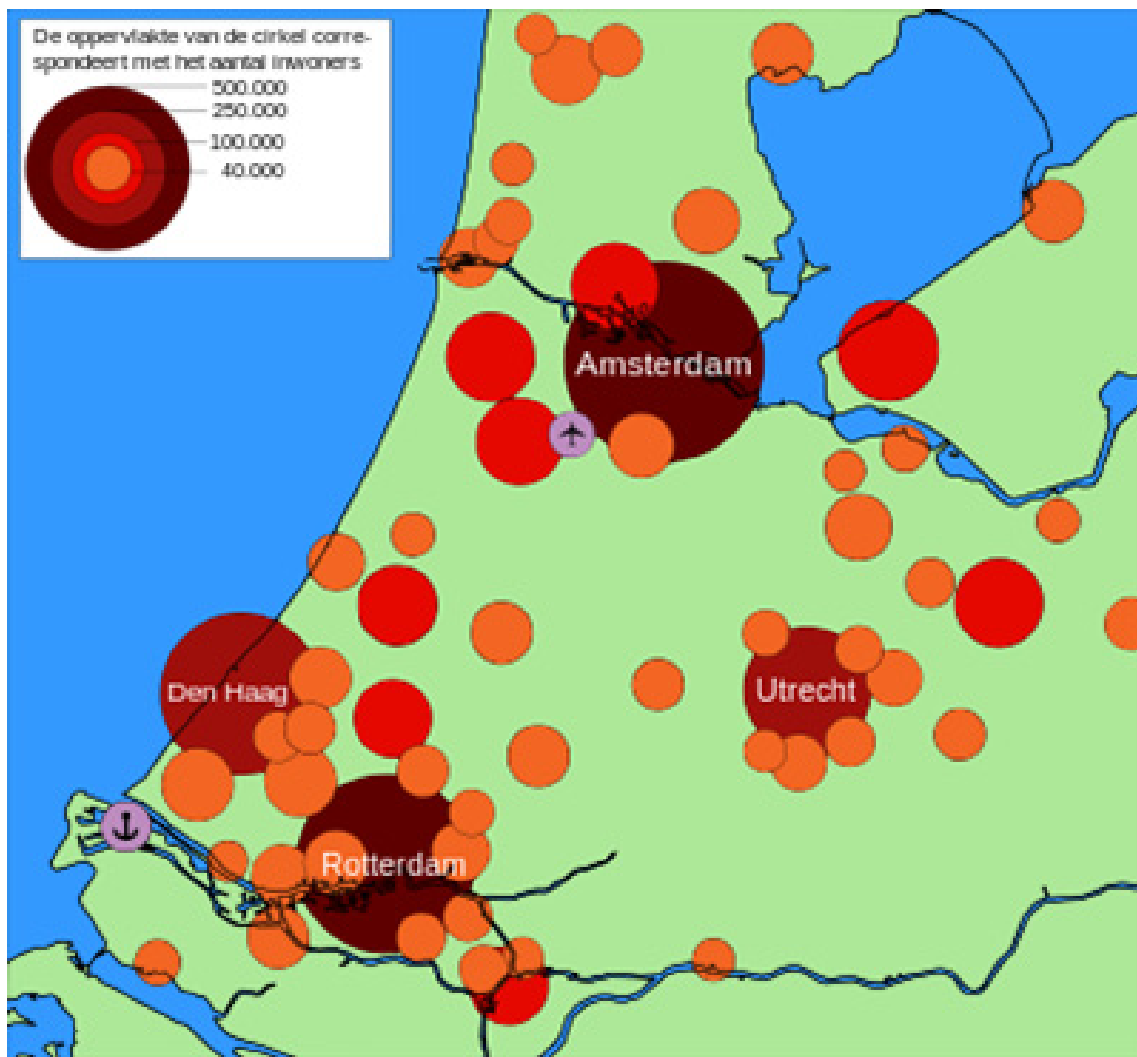
- De wensen en behoeften van de consument veranderen door **demografische ontwikkelingen**. Consumenten worden niet alleen ouder, maar de nieuwe ouderen zijn actiever, jonger van geest en gezonder dan de ouderen van vroeger. Tevens komt de gezinssamenstelling anders te liggen, we krijgen te maken met meer kleine huishouden. Retailers en winkelgebieden dienen hierop te anticiperen.
- De consumentenvraag en het koopgedrag veranderen door het **gebruik van internet**. Consumenten willen hun producten op elk moment van de dag via elk kanaal kunnen kopen en maken hierbij veelvuldig gebruik van internet. Ze oriënteren en kopen in toenemende mate via internet en laten zich informeren via social media, fora en review-sites. Winkelgebieden dienen hier slim op in te spelen door het tastbaar maken van de internet-beleving (efficiëntie, voldoende keuze en gemak, ruimere openingstijden, creëren van afhaalpunten, inrichten 'try and buy zones' enz.) en nadrukkelijker in te zetten op service en beleving.
- Succesvolle winkelgebieden onderscheiden zich naar de toekomst toe door het belevenis- en betekenisaspect in het gehele centrum tot uiting te laten komen. Winkels moeten onderscheidend zijn (waar ben je goed in, wat maakt je uniek) en zich meer dan ooit als merk profileren richting de consument. Hiervoor is het **creëren van beleving essentieel**. Beleving zorgt voor emotie en emotie doet kopen! Winkelcentra moeten een sterk DNA gaan ontwikkelen en het verschil gaan maken om zich te onderscheiden van de concurrentie. Hiervoor zijn een gezamenlijke visie (gemeente, eigenaren en ondernemers) en een collectieve financiering van projecten (o.a. marketing) van groot belang. Meer dan ooit moet er synergie worden gezocht en zal **samenwerking tussen partijen** duurzaam blijken. Het denkpatroon over rollen in de keten en verantwoordelijkheden nemen moet om. Zaken zullen samen geregeld moeten worden.
- Bovenstaande ontwikkelingen vragen om een nieuw soort ondernemerschap. Van afwachtend naar ondernemen en experimenteren. Van visser naar jager. De eigenaar van de winkel moet weer het boegbeeld van de zaak worden. Alleen hij kan zijn team naar grote hoogte coachen. Vanuit een passie en bezieling voor de klant, de producten en de omgeving. Met gastvrijheid en service als randvoorwaarden. Het door en door kennen van je klant en deze weten te boeien en te binden. Daar draait het om.



---

Winkelen is een niet meer weg te denken onderdeel van het dagelijks leven. Het is vrijetijdsesteding nr 1. Winkelen is verbreed en verdiept: het is vooral ook 'beleven' geworden. Winkelen is een essentieel onderdeel van het stedelijk leven en winkels en winkelgebieden zijn een onderdeel van de leefomgeving. Culturele en technologische veranderingen zullen de komende jaren een enorme invloed hebben op ons winkelgedrag en daarmee op het gebruik van onze voorzieningen en op de kwaliteit van het leven. Winkelen is daarmee niet alleen een belang van retailer en consument, maar vooral ook een collectief belang.





## 2.2 HET NEDERLANDSE WINKELLANDSCHAP IN TRANSITIE: HET BELANG VAN TOPREGIONALE WINKELCENTRA IN METROPOOLREGIO'S

### Verstedelijking en de ontwikkeling van de winkelstructuur

De verstedelijking zet onverminderd door. In de westelijke provincies woont inmiddels meer dan tweederde van de bevolking in de stad. Deze ontwikkeling heeft vooral sinds de Tweede Wereldoorlog zijn beslag gekregen, met achtereenvolgens de massale wederopbouwopgave aan de rand van de (grote) steden, de gebundelde deconcentratie (de groeikernen), de focus op de centrale steden, het beleid van de compacte stad en de VINEX-operatie. Het Nederlandse winkellandschap is daarin meegegroeid. De winkelstructuur was bevolkingsvolgend en functioneel-hiërarchisch opgebouwd, met de (historische) binnenstad als top van de stedelijke winkelhiërarchie, ondersteund door (voor de grootste steden) planmatig ontwikkelde stadsdeelcentra, wijkcentra en buurtcentra. In Den Haag verzezen deze stadsdeelcentra in de agglomeratiegemeenten Rijswijk (In de Bogaard) en Leidschendam (Leidsenhage), en vervulden zij naast een stadsdeelverzorgende functie voor Den Haag tevens de rol van hoofdwinkelcentrum voor deze snel groeiende plaatsen.

De stadsdeelcentra vervulden de functie van grote ondersteunende centra van het begin af aan met verve. Anders dan de historische binnensteden kenden de stadsdeelcentra een sterk functionele vorm en opzet. Om die reden werden deze winkelcentra zeer gewaardeerd. Het waren eigentijdse koopmachines, die qua omvang en diversiteit van het aanbod de binnensteden niet naar de kroon konden steken, maar die daar wel iets naast konden stellen dat in Nederland zijn gelijk niet kende: uiteengelegd, grootschalig en volledig op de auto toegerust. Iets waaraan in die tijd een enorme behoefte bestond. Toen de ontwikkeling van de stadsdeelcentra zijn beslag kreeg, in de periode tussen (globaal) 1970 en 1980, was de stad al geëvolueerd tot een stadsgewest, maar de opzet van een stadsgewest was monocentrisch van aard: de inwoners van het stadsgewest waren gericht op de stad, en dan vooral op het centrum van die stad. In de grote stadsgewesten waren stadsdeelcentra ondersteunend aan het centrum van de centrale stad.

### ... naar polycentrische netwerken binnen metropoolregio's

Hoe anders is de situatie nu, veertig jaar later: steden zijn via stadsgewesten uitgegroeid tot een netwerk van met elkaar samenhangende stedelijke systemen, ofwel metropoolregio's, die meer en meer in internationale competitie met elkaar zijn. Zo'n metropoolregio is in toenemende mate een polycentrisch netwerk dat bestaat uit een verzameling van historische binnensteden en nieuwe centra. In de Nederlandse context zijn twee van deze metropoolregio's te herkennen, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH). De functionele samenhang binnen zo'n metropoolregio wordt vanuit beleidswege niet alleen herkend, maar tegenwoordig ook ingezet om de samenwerking te intensiveren. Het doel is het optimaal benutten van de complementariteit tussen de steden en centra die onderdeel uitmaken van de metropoolregio, en (daarmee) het versterken van de (internationale) concurrentiepositie. Een uitgebreid en internationaal aansprekend voorzieningenaanbod draagt in hoge mate bij aan de internationale concurrentiepositie van de twee Nederlandse metropoolregio's.

Waar op het gebied van economische ontwikkeling, infrastructuur en woningbouw inmiddels wordt geëntameerd op ontwikkelingen die de metropoolregio als geheel dienen, is de winkelstructuur nog in grote lijnen vergelijkbaar met die tot begin jaren '80 zijn beslag kreeg. De ruimtelijke structuur van het winkelaanbod is met andere woorden nog steeds stedelijk georga-

niseerd, op het niveau van stad of hooguit agglomeratie, en is niet meegegroeid met de ontwikkeling van de metropoolregio. De ruggengraat van het Nederlandse detailhandelsstelsel wordt nog steeds gevormd door het vierslagstelsel binnenstad, stadsdeelcentrum, wijkcentrum en buurtcentrum. Hierbij geldt nog steeds de stedelijke agglomeratie als vertrekpunt, en kent elk centrum zijn eigen afgebakende verzorgingsgebied.

### ... waarin de consument zelf de aankoopkeuze bepaalt

De consument laat zich steeds minder vaak binden aan het meest nabij gelegen winkelcentrum, het centrum dat volgens het functioneel-hiërarchische planingsprincipe voor hen is 'ontworpen'. Ontwikkelingen zoals de opkomst van e-commerce, de sterke groei van alternatieve vormen van tijd- en geldbesteding (vakanties, cultuur, vrije tijd), de mede daardoor steeds kritischer wordende en goed geïnformeerde consument en de groeiende (auto)mobiliteit zijn hier de oorzaak van. De concurrentie tussen winkelgebieden neemt toe, waardoor een winkelcentrum geen vanzelfsprekende bestemming meer is van een in ruimtelijk opzicht afgebakende groep mensen, maar zich continu op alle terreinen moet (blijven) inspannen om de gunst van de consument. Retailers zien die veranderingen ook en kiezen nadrukkelijker voor het winkelgebied dat hun doelgroep het beste bedient.

De derde retailrevolutie, internetwinkelen, brengt dat proces de laatste jaren in een stroomversnelling. Winkelen en het ruimtelijke patroon van winkels veranderen door de opkomst van (mobiel) internet ingrijpend. Het monopolie van winkels op de aankoop van consumptiegoederen door consumenten is definitief verleden tijd, zo ook het ruimtelijke monopolie (via de afgebakende verzorgingsgebieden) dat winkelcentra hadden in de traditionele Nederlandse planningsgedachte.

### **... en behoefte ontstaat aan nieuwe structuren en concepten**

De verwachting is dat zich binnen de grote bevolkingsconcentraties, die op relatief korte afstand van elkaar binnen een metropoolregio liggen, een nieuwe structuur van winkelgebieden zal ontwikkelen. Deze structuur is de reflectie van zowel de wens van retailers als die van consumenten naar meer beleving en naar meer verwevenheid tussen het online en offline winkelen, ook in de grotere planmatig ontwikkelde winkelcentra. Grotere internationale retailformules zoeken namelijk geclusterd vestigingsmogelijkheden in niet alleen de grote binnensteden in de metropoolregio, maar ook in een select aantal ondersteunende centra. Voor de retailer bieden deze centra de mogelijkheid om de vaak grootschalige winkelruimten zodanig in te vullen dat sprake is van een tastbare internetbeleving. De vestigingen zijn vaak het uithangbord voor het omnichanneling profiel van de ketens. Voor de consument betekent dit dat deze ketens, en daarmee de centra, hen naar een internetachtige beleving op een fysieke plek brengen, waarbij als steekwoorden gelden: efficiënt, volledige keuze en gemak.

De grote binnensteden in de metropoolregio's (Rotterdam-Den Haag, Amsterdam) zullen in die nieuwe structuur een exclusieve plaats innemen door zich te ontwikkelen tot attractieve, recreatieve, belevenisvolle ontmoetingsplekken voor een dagje uit met een sterke mix aan functies, ingebed in een aantrekkelijke, historische en/of grootstedelijke setting. Het zijn ook de centra waar de grote (internationale) retailketens hun oog op richten, en die dus ook als winkelbestemming een onderscheidende functie blijven vervullen.

In het grote aanbod aan planmatig ontwikkelde winkelgebieden rondom de grote binnensteden in de metropoolregio zal een grotere differentiatie ontstaan. De toekomstige structuur van dagelijkse verzorging voorziet in minder, maar wel grotere wijkwinkelcentra, waarbij de meeste buurtcentra en enkele van de kleine wijkcentra hun bestaansrecht verliezen. De traditionele stadsdeelcentra staan op een kruispunt. Zij hebben zich van oudsher altijd kunnen onderscheiden in de combinatie van keuze en functionaliteit, en veel minder op beleving en de combinatie met andere vrijetijdsvoorzieningen. In functionaliteit worden ze echter geconfronteerd met zowel de grotere, zich ontwikkelende wijkcentra als e-commerce, dat in functionaliteit op veel fronten de meerdere is. Qua beleving en het multifunctionele karakter leggen ze het af tegen de grote binnensteden.



### Stadsdeelcentrum versus Topregionaal winkelcentrum versus binnenstad

Binnenstad	Topregionaal winkelcentrum	Stadsdeelcentrum Wijkwinkelcentrum
Beleving voorop (Overtreffende trap van 'Places to be')	Combinatie van functionaliteit en beleving ('Places to be')	Functionaliteit en efficiency voorop ('Places to buy')
Historisch decor	Planmatig ontwikkeld	Planmatig ontwikkeld
Multifunctioneel: winkelen, vrije tijd, wonen en werken	Winkelen en winkel-ondersteunende vormen van horeca en vermaak	Monofunctioneel: winkelen
Lange bezoekduur (een dagdeel of meer)	Middellange bezoekduur (tot 4 uur)	Korte bezoekduur (1 à 2 uur)

**... met ondersteunend aan de grote binnensteden een select aantal topregionale winkelcentra**

De opgave zal zijn om naast het 'traditionele' bezoekmotief aan de stadsdeelverzorgende centra (keuzemogelijkheden in combinatie met gemak) de bezoekersstroom te intensiveren naar die centra die net iets meer te bieden hebben en die zich vooral onderscheiden van de grote binnensteden door een efficiënt en gericht bezoekdoel, maar met een keuzemogelijkheid die breder is dan nu. En die meer dan nu wordt ondersteund door niet-winkelfuncties, overigens zonder dat de winkel functie zijn dominantie verliest.

Grotere internationale retailformules zoeken namelijk geclusterd vestigingsmogelijkheden in die centra. Dergelijke formules hebben de ambitie om zich zowel in de grote binnensteden als in 1 of 2 aansprekende winkelgebieden elders in de metropoolregio te vestigen. Het

bezoek aan een dergelijk centrum is dan geen dagje of weekendje uit zoals naar de binnensteden, maar een middagje of avondje uit. Eenvoudiger te bereiken, tegen lagere parkeerkosten, maar met voldoende keuzemogelijkheden voor een verblijf van een uur tot ongeveer een halve dag. Zonder dezelfde beleving die de grote binnensteden uniek maakt, maar met voldoende attractiviteit en onderscheidend vermogen om te boeien en te blijven boeien. Juist in die (latente) consumentenbehoefte wordt in de bestaande structuur niet voorzien. Een behoefte die kan neerslaan in wat we **Topregionale winkelcentra** zouden kunnen noemen: onderscheidende centra met een bovenregionaal bereik die het gat vullen tussen de grote binnensteden enerzijds en de ondersteunende centra anderzijds, niet alleen qua aanbod, maar ook in termen van bezoekmotief en bezoekduur.

## 2.3 DE KRITISCHE SUCCESFACTOREN VOOR EEN TOPREGIONAAL WINKELCENTRUM

De combinatie van de behoefte van consumenten en retailers en de mogelijkheden die binnen de metropoolregio ontstaan, bieden voor winkelcentrum Leidsenhage, met haar intrinsieke kwaliteiten, goede mogelijkheden om uit te groeien tot het Topregionale winkelcentrum van de regio.

Het op te stellen planconcept voor de "opschaling" van winkelcentrum Leidsenhage zal een aantal elementen dienen te bevatten teneinde tot deze positie te komen :

- De ontwikkeling zal gepaard moeten gaan met een substantieel volume aan nieuwe meters, om de schaa sprong naar het (boven)regionaal bereik ook daadwerkelijk mogelijk te maken.
- Bij dat volume zal de sector detailhandel voorop moeten staan, waarbij vooral ruimte gereserveerd zal moeten worden voor aansprekende (internationale) aanbieders in de recreatief bezochte branches met mode & luxe voorop.
- De mogelijkheid om ruime openingstijden te hanteren, waarbij als inzet geldt dat het centrum ook attractief is in de avonduren en op zondag. Door hiervoor te kiezen kan het scala aan aanvullende functies worden verbreed.
- In het programma zal een substantieel deel moeten worden ingericht voor 'try and buy'. Dit betekent niet alleen kijken en kopen, maar ook zelf ter plekke proeven en beproeven.
- Om de verblijfsduur te verlengen zal het winkelvolume moeten worden aangevuld met horeca en andere publieksfuncties zoals dienstverlening en vermaak (fitness, bioscoop). De horeca dient niet slechts ondersteunend te zijn, maar een autonome attractie te hebben. Horeca in deze centra onderscheidt zich van die in de binnenstad door de combinatie van efficiency en laagdrempeligheid en de oriëntatie op een brede doelgroep (waaronder gezinnen met kinderen). De horeca zal geconcentreerd moeten worden op aansprekende locaties binnen het centrum, en er zullen bijzondere formules gehuisvest moeten worden die in grote mate bijdragen aan de belevingswaarde. Deze horeca moet een daggrond karakter hebben, van ontbijt en koffie tot lunch, borrel en diner. Zelfs horeca met een after-dinner experience hoort tot de mogelijkheden, zeker als dat wordt ondersteund door vermaak dat een avondvullend karakter heeft.
- In de branchering inzetten op een mix van toonaangevende (inter)nationale 'preferred retailers', 'must have retailers' en 'local heroes'. Hiermee wordt niet alleen beantwoord aan de behoefte aan 'vertrouwdheid', maar bovenal ook aan 'verrassing en beleving' ('the comfort of the known' versus 'the excitement of the new'). Evenementen en tijdelijke flexibel in te vullen ruimtes appelleren ook aan de hang naar verrassing en beleving.

- 
- Bij het ontwerp van het vernieuwde centrum kiezen voor een internationaal aansprekend concept en design, waarbij:
    - Nagenoeg geen verschil is te ontdekken tussen de oudbouw (bestaande deel) en de nieuwbouw, waardoor er een uniforme en hoogwaardige uitstraling voor het gehele centrum ontstaat.
    - De 'groene' buitenruimte wordt ontsloten en buiten naar binnen wordt gehaald, dat wil zeggen: een groen en open karakter, met voldoende daglichttoetreding, en toestroom van frisse (buiten)lucht. Daarmee ontstaat een aantrekkelijke en unieke 'elk weer'-voorziening.
    - In het ontwerp ruimte wordt geboden aan pleinen en rustpunten, plekken waar de gelegenheid is om te pauzeren, soms in de vorm van horeca (bijvoorbeeld door food courts op pleinen), soms in de vorm van meer serene plekken die als rustpunt in een hectische omgeving kunnen fungeren.
  - Het volledig adopteren van Het Nieuwe Winkelen ('connected consumer experiences'). Dit kan door typische 'cross channel'-functionaliteiten te integreren in het winkelgebied. Dit betreft niet alleen specifieke formules en allerlei digitale toepassingen, maar ook servicepunten en afhaallocaties voor online aankopen. Door dergelijke afhaal- en servicepunten te koppelen aan bestaande winkelgebieden krijgen deze een impuls. Hiervan profiteren ook de zittende ondernemers. De ervaring leert dat het gros van de consumenten die producten komt afhalen ook nog aankopen doet op locatie.





# 3. KANSEN VOOR WINKELCENTRUM LEIDSENHAGE

## 3.1 TERUGVAL REGIONALE POSITIE LEIDSENHAGE

Leidsenhage heeft sinds de realisatie in 1970 jarenlang een unieke positie in de regio vervuld. Het concept dreigt nu echter ingehaald te worden door de tijd: de laatste uitbreiding van Leidsenhage dateert van eind jaren negentig, de toegenomen concurrentie in de regio door gerealiseerde uitbreidingsplannen en nieuwe plannen die reeds in voorbereiding of zelfs in uitvoering zijn. In het Koopstromenonderzoek van 2004 stond Leidsenhage nog op een 5e plaats in de regionale hiërarchie. In het Koopstromenonderzoek van 2011 is Leidsenhage uit de top 10 verdwenen.

Niet geheel verwonderlijk, als we Leidsenhage vergelijken met andere centrumgebieden in de stedelijke agglomeraties als stadsdeelcentra in de grootste steden. BRO heeft een benchmark uitgevoerd onder de grootste planmatige winkelgebieden van Nederland met een vergelijkbare verzorgingsfunctie als Leidsenhage: Stadshart Amstelveen, centrum Rijswijk (In de Bogaard), centrum Almere, centrum Hoofddorp, centrum Zoetermeer, Alexandrium I & II en Zuidplein Rotterdam. Het kleinste benchmarkcentrum (Zoetermeer) heeft een omvang van 43.000 m<sup>2</sup> wvo, de grootste (Almere) een omvang van 77.000 m<sup>2</sup> wvo. Deze winkelgebieden passen hiermee in de groei-ambitie voor Leidsenhage. Wanneer we Leidsenhage met deze winkelgebieden vergelijken, dan valt een aantal zaken op:

- Het huidige aantal winkels en de omvang hiervan in Leidsenhage is kleiner dan het gemiddelde van de benchmark.

- De dagelijkse artikelensector ligt in omvang op niveau. In de meeste benchmarkcentra zijn twee supermarkten aanwezig, waaronder vrijwel altijd een Albert Heijn XL. In een aantal gevallen is nog een derde supermarkt aanwezig.
- De andere winkelgebieden zijn veel sterker vertegenwoordigd in de branche kleding & mode. Ook de warenhuisbranche blijft iets achter. In vrijwel alle winkelgebieden is een V&D aanwezig, in het Stadshart Amstelveen ook een middelgrote Bijenkorf. Diverse modeformules zijn wel in de referentiesteden aanwezig, maar niet in Leidsenhage: o.a. New Yorker, Only, Primark, Steps, Super-star, Mexx en Mango.
- Ook het winkelaanbod in de branchegroepen vrije tijd en in/om huis blijven achter bij de benchmark. Opvallend zijn de verschillen in de branches sport/spel en bruin- & witgoed, met name te verklaren door de aanwezigheid van enkele grootschalige formules als MediaMarkt en Perry Sport.
- De grootste Nederlandse planmatige winkelcentra worden gedomineerd door filiaalbedrijf, zo ook in Leidsenhage (filialisering 90% wvo, gelijk aan benchmark). De in Leidsenhage aanwezige formules zijn ook veelvuldig te vinden in de benchmarkcentra. Een aantal formules is beperkt in omvang (o.a. Blokker, Scapino, V&D, Aktiesport, Intertoys en Prenatal).



---

In alle planmatige winkelcentra uit de benchmark is het horeca-, leisure- en dienstenaanbod relatief beperkt. Toch liggen hier nog wel kansen voor Leidsenhage, zoals blijkt uit een vergelijking met de benchmarkcentra:

- Leidsenhage heeft nogal een bescheiden horeca-aanbod (15 t.o.v. gemiddeld 33). Met name het aantal restaurants en cafés blijft achter. Hierdoor is de avondfunctie van het winkelgebied erg beperkt. Wel heeft Leidsenhage een onderscheidende combinatie van horecagelegenheden rondom het water.
- Op het gebied van leisure zijn er geen trekkers aanwezig. Ook in de meeste andere winkelgebieden is dit aanbod beperkt. Maar het Stadshart Amstelveen leert dat ook een stadsdeelcentrum zich met cultuur op de kaart kan zetten. Hier is bijvoorbeeld een samenwerking te zien tussen theater en schouwburg.
- Het aanbod van diensten blijft achter bij de andere planmatige winkelgebieden, met name de particuliere dienstverlening. Dit wordt met name veroorzaakt door het ontbreken van bijvoorbeeld uitzendbureaus en makelaars.

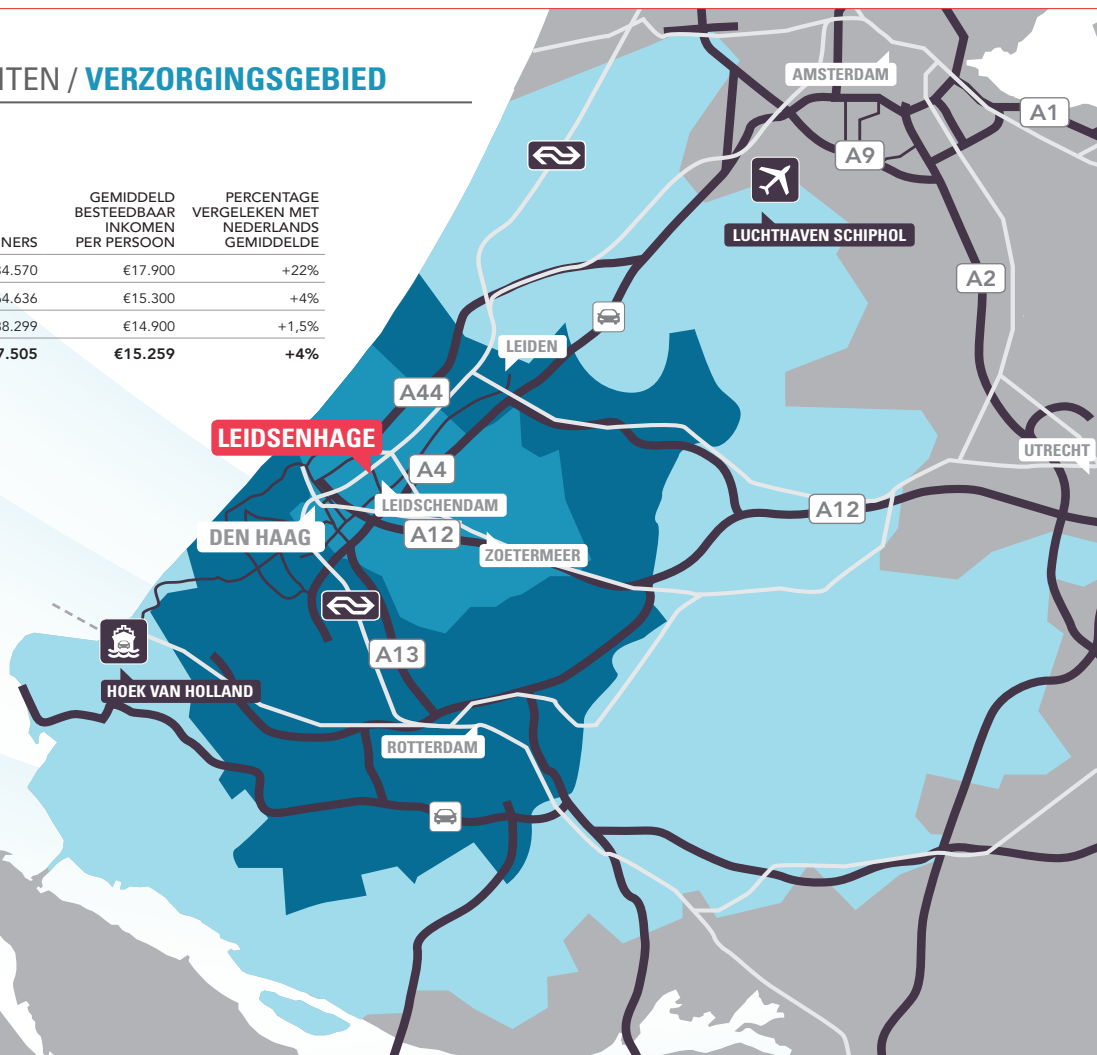
De oorzaak van het geconstateerde achterblijven in functioneren van Leidsenhage kan dan ook voor een zeer belangrijk deel toegeschreven worden aan het achterblijvend aanbod. Mede in het licht van plannen en initiatieven in nabijgelegen concurrerende centra (Den Haag, Leiden, Rijswijk, Zoetermeer), zal het aanbod in Leidsenhage op orde gebracht moeten worden.

Om Leidsenhage echt weer uniek en duurzaam onderscheidend te laten zijn en de oorspronkelijke functie in de regio weer te laten innemen, is een schaa sprong in kwaliteit, kwantiteit en uitstraling vereist.

## INTRINSIEKE KWALITEITEN / VERZORGINGSGBIED

VERZORGINGSGBIED	INWONERS	GEMIDDELD BESTEEDBAAR INKOMEN PER PERSOON	PERCENTAGE VERGELEKEN MET NEDERLANDS GEMIDDELD
< 10 MINUTEN RIJDEN	134.570	€17.900	+22%
10 - 20 MINUTEN RIJDEN	864.636	€15.300	+4%
20 - 30 MINUTEN RIJDEN	1.088.299	€14.900	+1,5%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.087.505</b>	<b>€15.259</b>	<b>+4%</b>

**> 2 miljoen**  
inwoners op maximaal  
30 minuten rijden



## 3.2 INTRINSIEKE KWALITEITEN LEIDSENHAGE

Een Topregionaal winkelcentrum dient aan te sluiten bij de wensen van de (internationale) retailers, de wensen van de consument en bij de potenties die in de winkelgebieden zelf besloten liggen, teneinde de investeringen in te zetten op dat winkelcentrum dat het meest kansrijk is voor ontwikkeling tot Topregionaal winkelcentrum.

Een aantal intrinsieke kwaliteiten is bepalend of een winkelcentrum de potentie heeft om uit te kunnen groeien tot een Topregionaal winkelcentrum. Leidsenhage beschikt over deze intrinsieke kwaliteiten:

- Het winkelcentrum dient een **centrale plek** hebben in de metropoolregio, met een **ultieme en multimodale bereikbaarheid**, de auto voorop. Met die autobereikbaarheid onderscheid het Topregionaal winkelcentrum zich van de grote binnensteden, waar een perfecte bereikbaarheid per openbaar vervoer de bereikbaarheid per auto in de schaduw zet.

*Leidsenhage heeft een unieke centrale ligging in haar verzorgingsgebied: in het midden van een woongebied, aan de rand van Den Haag en omgeven door (middel)grote steden zoals Wassenaar/ Voorschoten, Rijswijk, Zoetermeer en Leiden. Het winkelcentrum is lokaal en regionaal uitstekend bereikbaar voor alle vormen van vervoer. Uitonderzoek blijkt de volgende verdeling: auto 74%; OV 6%; te voet 8%; ander vervoer; 12%*

- Het winkelcentrum dient van oudsher **een groot verzorgingsbereik** en draagvlak te kennen. Dit komt tot uitdrukking in een aantal sleutelhuurders dat al een verzorgingsbereik heeft dat verder gaat dan vergelijkbare winkelcentra, dan wel centra die kunnen bogen op een langjarige reputatie uit het verleden.

*Winkelcentrum Leidsenhage is gelegen in een verzorgingsgebied met ca. 2,1 miljoen inwoners op 30 minuten reisafstand.*

- Het winkelcentrum is gelegen in een **marktgebied** dat qua bevolking een **bovengemiddeld**, deels internationaal profiel kent, met een grote vertegenwoordiging van representanten van de kennisintensieve en internationale economie. Deze groep (bestaande uit expats en internationale kenniswerkers) kent een internationaal referentiekader, beschikt over een bovengemiddeld bestedingsbudget, maar wordt geconfronteerd met een zeer beperkt tijdsbudget.

*Kenmerkend voor de inwoners van het verzorgingsgebied van Leidsenhage is een hoog bestedingsniveau (index 121% ten opzichte van Nederland), een hoge opleiding en een ruimte internationale oriëntatie.*

### SWOT analyse Leidsenhage

SWOT analyse Leidsenhage			
<b>Sterktes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot en dichtbevolkt verzorgingsgebied</li> <li>• Goede bereikbaarheid per auto, OV en fiets</li> <li>• Voldoende en gratis parkeerfaciliteiten</li> <li>• Wekelijkse markt</li> <li>• Ruim aanbod winkels middensegment</li> <li>• Fysieke ruimte voor uitbreiding</li> <li>• Aanwezigheid park en vijver</li> <li>• Belangrijke maatschappelijke en economische bijdrage aan gemeente, regio en provincie</li> </ul>	<b>Kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwachte bevolkingsgroei in het verzorgingsgebied</li> <li>• Marktruimte voor herontwikkeling</li> <li>• Aanbod op orde brengen</li> <li>• Logische routing aanbrenen</li> <li>• Verblijfsklimaat veraangenamen</li> <li>• Creëren centraal plein als hart van het centrum</li> <li>• Inspelen op veranderende behoefte consumenten en retailers</li> <li>• Toevoegen entertainment, beleving, integratie clicks &amp; bricks en ontspanning</li> <li>• Topregionaal centrum voor de regio worden</li> <li>• Door overkapping het enige “elk-weer-winkelvoorziening” van deze omvang in de regio</li> </ul>
<b>Zwaktes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verouderd en introvert winkelcentrum</li> <li>• Onduidelijke routing</li> <li>• Onduidelijke entreepartijen</li> <li>• Toenemende leegstand</li> <li>• Incompleet aanbod</li> <li>• Aanbod voldoet niet aan verwachtingspatroon bezoekers</li> <li>• Geen link tussen park, horeca en winkelgebied</li> </ul>	<b>Bedreigingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opkomende concurrentie, brengen aanbod op to date</li> <li>• Uitblijven herontwikkeling</li> <li>• Verdere achteruitgang van het winkelcentrum</li> <li>• E-commerce</li> </ul>

- Het winkelcentrum heeft een **hoog consumentenoordeel**, kent een relatief **hoge vloerproductiviteit, lage leegstand** en een **gezond huurprijsniveau**, en mag zich verheugen in **interesse van toonaangevende retailers** die zich graag in het winkelcentrum willen vestigen.

*Unibail-Rodamco heeft op basis van gesprekken met diverse (internationale) retailers bevestigd gekregen dat er ruime belangstelling bestaat voor vestiging in Leidsenhage mits het winkelcentrum een transformatie doormaakt tot Topregionaal winkelcentrum met internationale allure. Het betreft daarbij metrages die niet aangeboden c.q. gerealiseerd kunnen worden in de bestaande situatie.*

- Een winkelcentrum dat de **intrinsieke kwaliteit** in zich heeft om zich opnieuw te kunnen **ontwikkelen tot een meer compleet nieuw centrum**, met een sterk onderscheidend karakter zoals het van origine was en een belangrijke bijdrage levert aan het bouwen van duurzame, compacte multifunctionele gebieden. Waarbij voldoende fysieke mogelijkheden aanwezig zijn voor verdere verdichting en/of uitbreiding.

*Leidsenhage kent zowel binnen de huidige bebouwingscontour (o.a. herontwikkeling kantoorgebouw) als op de bestaande op maaiveld gelegen parkeervoorzieningen fysieke uitbreidingsmogelijkheden.*

- Een uitbreiding en opwaardering die kan rekenen op een **breed draagvlak bij de stakeholders**: gemeente, regio en provincie (ambtelijk en bestuurlijk), ondernemers, eigenaren en koepelorganisaties.

*Gemeente, eigenaren en winkeliers delen de opvatting dat Leidsenhage haar oorspronkelijk unieke positie in de regio weer moet innemen en hebben daartoe gezamenlijk de ambitie voor Leidsenhage geformuleerd: een Topregionaal winkelcentrum binnen de regio Den Haag - Rotterdam. Zowel de provincie als de regio heeft onderschreven dat Leidsenhage ontwikkelingspotentie heeft.*

- Een winkelcentrum waar **investeringsbereid** is, dat wil zeggen private partijen die moeten (=urgentie), willen (=ambitie) en kunnen (=middelen) investeren.

*In 2011 zijn Intentieovereenkomsten afgesloten tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en Unibail-Rodamco en tussen de CCvE Winkelcentrum Leidschendam U.A. en Unibail Rodamco. Daarin erkennen partijen de urgentie, nut en noodzaak van de dringend gewenste herontwikkeling van Leidsenhage teneinde de verdere achteruitgang een halt toe te roepen en gezamenlijk vorm te geven aan de totstandkoming van een perspectiefrijk en toekomstbestendig regionaal functionerend winkelcentrum.*



Toekomstbestendige kwalitatieve versterking detailhandel		
Branchegroep	Versterkingsmogelijkheden	
Dagelijks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toevoeging derde supermarkt</li> <li>• Versterken (vers)speciaalzaken (o.a. Keurslager, Oil &amp; Vinegar, Leonidas en Parti)</li> <li>• Schaalvergroting bestaande aanbieders</li> </ul>	+1.000 m <sup>2</sup> wvo Totaal: + 500 m <sup>2</sup> wvo
	<b>TOTAAL DAGELIJKS</b>	<b>+ 1.500 m<sup>2</sup> wvo</b>
Mode & luxe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaalvergroting warenhuis</li> <li>• Ruimte bieden aan opkomende modeformules (o.a. Bershka, Espresso, Guess, Hugo Boss, Mango, Men @ Work, New Yorker, Only, Street One, Zara en Zaza)</li> <li>• Speciaalzaken (o.a. Six, Cook&amp;Co, Noppies, Pandora, Swarovski, Wolford, Watch)</li> <li>• Schaalvergroting bestaande aanbieders (o.a. Sting, Blokker, VeroModa/Jack&amp;Jones)</li> <li>• Internationale trekkers (o.a. Uniqlo, Urban Outfitters, Forever 21, Hollister, COS, Superdry)</li> </ul>	+ 3.000 m <sup>2</sup> wvo Totaal: + 4.000 - 6.000 m <sup>2</sup> wvo  Totaal: + 6.000 m <sup>2</sup> wvo
	<b>TOTAAL MODE&amp;LUXE</b>	<b>+13.000-15.000 m<sup>2</sup> wvo</b>
Overige detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige trekker bruin- en witgoed</li> <li>• Grootschalige trekker sport</li> <li>• Versterking sport(mode) (o.a. Adidas, LopersCompany, Sneakers)</li> <li>• Landelijke (specialistische) formules, bijv. speelgoed (ToysXL), fietsen (ADO, Profile), telecom (o.a. Hi, Mycom)</li> <li>• Woonaccessoires (o.a. Zara Home, Riviera Maison, Lifestyle, Muji, Butlers)</li> <li>• Schaalvergroting bestaande aanbieders (o.a. Prenatal, Intertoys, Foto Klein, Aktie Sport)</li> </ul>	+ 1.500 - 4.000 m <sup>2</sup> wvo + 1.000 - 4.000 m <sup>2</sup> wvo  Totaal: + 1.000 - 1.500 m <sup>2</sup> wvo
	<b>TOTAAL OVERIG</b>	<b>+3.500 - 9.500 m<sup>2</sup> wvo</b>
	<b>Totaal detailhandel WVO</b>	<b>+18.000 - 26.000</b>
	<b>Totaal detailhandel BVO</b>	<b>+22.500 - 32.500</b>

### 3.3 DE MARKTRUIMTE VOOR TOPREGIONAAL WINKELCENTRUM LEIDSENHAGE

Om de marktruimte te bepalen voor Leidsenhage is zowel een kwalitatieve (A) als een kwantitatieve (B) benadering gehanteerd.

#### A Uitbreidingsruimte Leidsenhage vanuit kwalitatief oogpunt

Op basis van het aanbod in vergelijkbare winkelcentra, opkomende nieuwe formules in Nederland en elders in Europa en de beschreven ambities is door BRO een indicatief programma opgesteld voor het toekomstige Leidsenhage.

- De meeste kansen liggen in de branchegroep mode & luxe. Verschillende expansieve formules zijn nog niet geland in Nederland, (omdat het ontbreekt aan geschikte vestigingslocaties in winkelcentra) verschillende bestaande ondernemers zijn nog relatief beperkt in omvang. Uitbreiding van het winkelaanbod met een programma van 7.000 - 9.000 m<sup>2</sup> vvo is alleszins reëel, wat kan oplopen tot 15.000 m<sup>2</sup> vvo wanneer rekening wordt gehouden met enkele bijzondere trekkers als Hollister en Uniqlo.
- In de dagelijkse artikelensector liggen nog mogelijkheden voor specialistische aanbieders, doorgaans van kleinere omvang. Het programma zal groter worden wanneer gekozen wordt voor een derde (gespecialiseerde) supermarkt.

- Ook in de overige branches is een groei te verwachten, uitgaande van een basisaanbod circa 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup> vvo. Dit kan echter snel oplopen wanneer een grote trekker zich aandient, bijvoorbeeld in de branches bruin- en witgoed of sport.
- In totaal ziet BRO mogelijkheden voor versterking van het aanbod met 18.000 tot 26.000 m<sup>2</sup> vvo. Dit komt neer op een BVO van 22.500 - 32.500 m<sup>2</sup>. Om op de bovenkant van deze bandbreedte uit te komen moeten wel enkele grootschalige trekkers aangetrokken worden.
- Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor versterking van het horeca-aanbod met ca. 1.850 - 2.400 m<sup>2</sup> bvo. Met name fastfoodketens en drankverstrekkers zijn expansief, maar ook enkele restaurantformules.

Een ideaal horecaprogramma zou er voor een toekomstig, sterk samenhangend (functioneel, ruimtelijk), attractief en goed geprofileerd Leidsenhage uit kunnen zien zoals weergegeven in de tabel op de volgende pagina.



### Versterkingsmogelijkheden horeca

Branchegroep	Versterkingsmogelijkheden	Indicatief programma model 3 - versterking
Drankverstrekkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterk, actief eetcafé (o.a. Eetcafé de Magneet, Bagels&amp;Beans, Mr. Pretzels)</li> <li>Moderne koffieformule (o.a. Douwe Egberts Café, Coffee Company)</li> <li>Voorkeursmilieu: centrumrand</li> </ul>	+3 - 4 zaken, gemidd. 150 m <sup>2</sup> bvo
Fastfood	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moderne, consumentgerichte formules (o.a. KFC, Subway, Panos, Bram Ladage)</li> <li>Voorkeursmilieu: binnen en/of rand winkelgebied</li> </ul>	+2 - 4 zaken, gemidd. 200 m <sup>2</sup> bvo
(Café-) Restaurants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterke, moderne concepten, Accent casual dining, Familierestaurants, Bekende namen (o.a. De Beren, wok/ Teppanyaki, Popocapetl, Wagamama, pannenkoekenrestaurant)</li> <li>Voorkeursmilieu: Centrumrand, Rand plas</li> </ul>	+4 zaken, gemidd. 250 m <sup>2</sup> bvo
TOTAAL HORECA: + 5 - 10 vestigingen		+1.850 m <sup>2</sup> - 2.400 m <sup>2</sup> bvo

## **B Uitbreidingsruimte Leidsenhage vanuit kwantitatief oogpunt**

Op basis van de inzichten in het toekomstige draagvlak, de ambities om Leidsenhage te ontwikkelen tot Topregionaal winkelcentrum en een inschatting van de consumentenoriëntatie (de koopstromen) is door BRO een inschatting gemaakt van het toekomstige draagvlak van het winkelaanbod in Leidsenhage. Dit is gedaan op basis van distributieplanologisch onderzoek (DPO).

### **De Dienstenrichtlijn beperkt het beperken**

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het DPO als enige toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven niet meer houdbaar is. Dankzij de Europese Dienstenrichtlijn (EDR) is het niet meer mogelijk ruimtelijk te ordenen op basis van economische motieven. De overheid mag zich namelijk niet mengen in concurrentieverhoudingen. Op basis van het doel van de EDR – bevordering van de economie – kunnen (gemeentelijke) overheden enkel sturen op detailhandel wanneer redenen van algemeen belang doorslaggevend zijn. In de EDR zijn voor detailhandel de redenen ‘consumentenbescherming’, ‘ruimtelijke ordening’ en ‘milieu’ als relevant benoemd. Argumenten ten aanzien van ‘consumentenbescherming’ dienen voornamelijk vastgelegd te zijn in detailhandelsbeleid. In het kader hiervan

zijn is de term ‘duurzame ontwricting en het eventueel aantasten van de leefbaarheid van belang. Er is sprake van duurzame ontwricting, wanneer de inwoners van een plaats niet meer over een detailhandelsaanbod beschikken op ‘aanvaardbare afstand’. ‘Duurzame ontwricting’ wordt bijna nooit aangetoond omdat het niet vaak voor komt dat een ontwikkeling dermate grote gevolgen heeft. Voorbeelden van argumenten op het gebied van ruimtelijke ordening zijn de bereikbaarheid van voorzieningen, de logistieke afwikkeling en benodigd ruimtebeslag van winkelfuncties. De ruimtelijke aspecten en het milieu komen in de volgende hoofdstukken aan bod.

### **Kwaliteit boven kwantiteit**

De hierna aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen of versneld worden uitgevoerd, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

### *Uitgangspunten dagelijkse artikelensector*

*In de dagelijkse artikelensector zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:*

- *Een toename van het inwoneraantal in de gemeente Leidschendam-Voorburg tot 75.300 in 2020.*
- *De gecorrigeerde bestedingscijfers per hoofd van de bevolking van € 2.374,- in de dagelijkse artikelen-sector.*
- *De huidige koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector bedraagt 25%. Bij versterking van Leidsenhage zal een deel van de consumenten worden teruggewonnen die de laatste jaren elders hun boodschappen zijn gaan doen (in 2004 was de binding nog 32%). Maar de versterking in de dagelijkse artikelensector zal beperkt zijn, waardoor een deel van de consumenten zich op de versterkte boodschappen centra rondom Leidsenhage zal blijven oriënteren. Om deze reden is uitgegaan van een koopkrachtbinding van 28% in de toekomstige situatie.*
- *De koopkrachttoevoeiing, als aandeel van de omzet, bedraagt 38% in de dagelijkse artikelensector (39% in 2004). Dit aandeel blijft naar verwachting gelijk, maar zal absoluut gezien wel stijgen door toename van de bevolking en gebonden bestedingen.*
- *Uitbreidingsruimte wordt geraamd aan de hand van een gemiddelde omzet van € 8.000 per m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse artikelensector. Dit ligt fors hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 7.090), vanwege het grote supermarktaanbod en de huidige, hoge omzet per m<sup>2</sup> wvo.*



### **Uitbreidingsmogelijkheden dagelijkse artikelen-sector**

In het figuur hiernaast zijn de uitgangspunten voor de uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse artikelensector gepresenteerd. Voor de berekening wordt verwezen naar de rapportage 'Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Leidsenhage' (BRO, 2013). Door een hogere kooporiëntatie en toenemend inwoneraantal ontstaat er naar 2020 een uitbreidingsruimte van 2.000 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse artikelensector. In de dagelijkse artikelensector wordt deze uitbreidingsruimte met name gerealiseerd door een sterkere binding op de eigen gemeente. Dit zal leiden tot een beperkte verschuiving van koopstromen. Ook vanuit de regio wordt extra omzet aangetrokken, met spin-off van een sterkere regio-positie in de niet-dagelijkse artikelensector.

### **Uitbreidingsmogelijkheden niet-dagelijkse artikelensector**

In de regio Leidschendam-Voorburg is een enorm marktpotentieel aanwezig. Echter, de ontwikkelingsmogelijkheden voor Leidsenhage zijn afhankelijk van de ambitie die wordt nagestreefd. In het basisscenario is er van uitgegaan dat het minimaal haalbaar moet

zijn om de koopkracht weer op het niveau van 2004 te kunnen brengen (45%), waardoor als het ware de oorspronkelijke positie van het winkelcentrum in de regio teruggewonnen wordt. Het ambitiescenario is gebaseerd op de plannen en ambities van Unibail-Rodamco en de andere eigenaren om het winkelcentrum te kunnen ontwikkelen tot een meer compleet nieuw Topregionaal winkelcentrum. Hiermee wordt het winkelcentrum niet alleen teruggebracht op het niveau van 2004, maar wordt het ook klaar gemaakt voor de toekomst door in te spelen op de trends en ontwikkelingen (integreren beleving en vermaak in het gehele winkelcentrum, de concurrentie aangaan met het internet, sterkere vermenging van winkels met andere functies enzovoort). Dit betekent een algehele versterking van het winkelcentrum, zowel fysiek (opwaardering openbare ruimte) als functioneel (toevoeging commerciële voorzieningen). Deze extra meters worden gebruikt voor vernieuwende retail en leisure, met een grote regionale aantrekkingskracht.

### **Uitgangspunten niet-dagelijkse artikelensector**

Voor de berekening van het toekomstig economisch functioneren van de niet-dagelijkse artikelensector is een basisscenario en een ambitie scenario geschetst.

### **Gemeenschappelijke uitgangspunten**

Zowel in het basisscenario als in het ambitie-scenario zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een toename van het inwoneraantal in de gemeente Leidschendam-Voorburg tot 75.300 in 2020.
- Het gecorrigeerde bestedingscijfer per hoofd van de bevolking is € 2.772,- in de niet-dagelijkse sector.
- In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de huidige koopkrachtbinding 33%. Dit was in 2004 nog 45%. Het is reëel te veronderstellen dat de aantrekkingskracht van de niet-dagelijkse artikelensector weer toeneemt tot minimaal 45%, wanneer het aanbod op niveau wordt gebracht.

### **Verschillen tussen basisscenario en ambitie scenario**

- **Internetbestedingen.** In het basisscenario is er vanuit gegaan dat de bestedingen via 'pure players' op het internet tot 2020 in de niet-dagelijkse artikelensector gaan stijgen. In de berekeningen van de marktruimte in 2020 wordt hier in het basisscenario rekening mee gehouden door in deze sector uit te gaan van een lager bestedingsvolume (-5%). Het bestedingscijfer in de niet-dagelijkse sector is dan € 2.633,-. In het ambitie scenario is uitgegaan van een sterke online strategie waarbij het centrum online geprofileerd wordt, waardoor de internetbestedingen via pureplayers worden omgebogen via multichanneling naar de aanwezige (online) retailers. De bestedingen worden hiermee gelijk gehouden aan de huidige situatie (€ 2.772,-).

- **Koopkrachtbinding.** In het basisscenario wordt, zoals hierboven gesteld, uitgegaan van het terugbrengen van het winkelcentrum op het niveau van 2004 (45%). In het ambitie scenario is er vanuit gegaan dat vanwege een forse versterking van het aanbod met o.a. opkomende modeformules die regionaal uniek zijn, speciaalzaken, schaalvergroting van bestaande aanbieders en groot-schalige trekkers in bruin- en witgoed en sport, de koopkrachtbinding ten opzichte van het niveau van 2004 (45%) 1% gaat stijgen naar 46%.
- **Koopkrachttoevoeiing.** Gezien de ambitie om de positie in de regio te verbeteren, is te verwachten dat Leidsenhage ook een grotere omzet uit de regio weet te realiseren. Voor de benadering van het toekomstig functioneren in het basisscenario is uitgegaan van het huidige niveau (57%). Absoluut gezien ligt de omzet van buiten de gemeente hiermee hoger dan in de huidige situatie. In het ambitie scenario is er vanuit gegaan dat de regionale aantrekkingskracht verder versterkt gaat worden vanwege het toevoegen van regionaal, uniek aanbod. De koopkrachttoevoeiing gaat hierdoor verder toenemen tot circa 58% (huidig 57%).
- **Vloerproductiviteit.** In het basisscenario is voor de niet-dagelijkse artikelensector uitgegaan van een vloerproductiviteit van € 4.500,- per m<sup>2</sup> vwo (huidig niveau). Dit ligt fors hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 1.970,-) maar is niet abnormaal voor dit type winkelcentra. In het ambitie scenario is uitgegaan van een lagere vloerproductiviteit, te weten € 4.275,- per m<sup>2</sup> vwo (-5%). Reden hiervoor is dat vanwege schaalvergroting en multichannelbestedingen de gemiddelde vloerproductiviteit afneemt. Daarnaast wordt Leidsenhage, wanneer het winkelcentrum regionaal een sterkere uitstraling krijgt, door een bepaald deel van de retailers meer gezien als showroom, waarbij de verkoop vooral online plaatsvindt. Deze retailers hebben een ander verdienmodel met als gevolg een lagere vloerproductiviteit.

1. HBD 2012, omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijke economisch onderzoek. Bestedingscijfers zijn gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Leidschendam-Voorburg (18,2 % boven landelijk gemiddelde), met een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse en 0,5 in de niet-dagelijkse artikelensector.
2. Omdat in de HBD cijfers reeds de internetbestedingen via multichanneling worden meegenomen, gaat het slechts om een toename van de bestedingen via winkels die alleen een online verkoopkanaal hebben (pure players). Aangezien verwacht wordt dat vooral de internetbestedingen via multichanneling zullen gaan toenemen, wordt uitgegaan van een daling van de bestedingscijfers met 5% ten gevolge van internetbestedingen aan pure players.

### Benadering toekomstig functioneren 2020 (DPO)

2020	
Theoretische uitbreidingsruimte dagelijks	2.000
Theoretische uitbreidingsruimte niet dagelijks	10.700 - 18.100
Totaal detailhandel (m <sup>2</sup> wvo)	12.700 - 20.100
Totaal detailhandel (m <sup>2</sup> bvo)	17.000 - 27.000



### Basisscenario

Wanneer enkel de ambitie is het terugwinnen van marktaandeel dat de laatste jaren verloren is gegaan door het uitblijven van vernieuwing, dan is er in de niet-dagelijkse artikelensector circa 10.700 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte aanwezig.

### Ambitiescenario

Wanneer er gekozen wordt voor het hogere ambitieniveau wat Unibail-Rodamco nastreeft om Leidsenhage te ontwikkelen tot een Topregionaal winkelcentrum met internationale retailers, dan ontstaat er een grotere (regionale) aantrekkingskracht waardoor de uitbreidingsruimte kan oplopen tot maximaal circa 18.000 m<sup>2</sup> wvo. Hiermee wordt het winkelcentrum niet alleen teruggebracht op het niveau van 2004, maar wordt het ook klaar gemaakt voor de toekomst door in te spelen op de trends en ontwikkelingen (integreren beleving en vermaak in het gehele winkelcentrum, de concurrentie aangaan met het internet, sterkere vermenging van winkels met andere functies enz.).



### Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel in m<sup>2</sup> wvo per REO-gebied

REO-gebied	Huidige oppervlakte	Ontwikkelingsmogelijkheden m <sup>2</sup> 2020	Planvoorraad 2020	Ontwikkelingsmogelijkheden inclusief planvoorraad 2020	Ontwikkelingsmogelijkheden 2030
Haaglanden	1.3480.600	+ 220.000	73.937	146.063	+280.000
Midden-Holland	324.500	-50.000	38.295	-88.295	-50.000
Holland Rijnland	807.200	-120.000	62.905	-182.905	-130.000
Rijnmond	1.751.500	-115.000	145.277	-206.277	-130.000
Zuid-Holland Zuid	849.000	-205.000	40.272	-245.272	-225.000
<b>Totaal:</b>	<b>5.081.200</b>	<b>-270.000</b>	<b>360.685</b>	<b>-630.686</b>	<b>-255.000</b>

Bron: Notitie detailhandel Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland, juli 2012)

### 3.4 BELEIDSKADER DETAILHANDEL

De detailhandel is altijd al een dynamische sector geweest, maar de huidige ontwikkelingen zijn van een aard die we de afgelopen jaren niet eerder hebben meegemaakt. Deze situatie vraagt om een andere benadering van de winkelvastgoedmarkt en alle betrokken actoren. De provincie Zuid-Holland heeft onlangs het detailhandelsbeleid herijkt en het Stadsgewest Haaglanden zal naar verwachting het regionaal beleid voor de zomer van 2013 vaststellen.

#### Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is erop gericht om de hoofdstructuur zoveel mogelijk te versterken, met behoud van dynamiek in de sector. Dit wil de provincie realiseren door het beperken van het aantal nieuwe winkellocaties, het versterken van een beperkt aantal winkellocaties en het blijven vasthouden aan het restrictieve beleid bij vestiging van detailhandel buiten de centra. Binnen de hoofdstructuur voor reguliere detailhandel worden twee categorieën onderscheiden: te ontwikkelen centra en te optimaliseren centra. In de 'Actualisering 2012 Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte' van de Provincie Zuid-Holland is Leidsenhage opgenomen in de categorie te ontwikkelen centra.

#### Regionaal beleid

In het beleid wat het Stadsgewest momenteel aan het vormgeven is, wordt als uitgangspunt genomen dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. De bestaande winkelgebieden heb-

ben daarmee beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren. Uitgangspunt in het voorlopige beleid is het op peil houden van de regionaal verzorgende centra, waaronder Leidsenhage. Hiervoor dient dynamiek gefaciliteerd te worden. De regionaal verzorgende centra dienen echter ondersteunend te blijven aan het centrum van Den Haag.

In aanvulling hierop heeft Bureau Stedelijke Planning een verdiepingsslag gemaakt voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in Haaglanden. Hieruit blijkt dat zowel in de dagelijkse- als in de niet-dagelijkse artikelensector uitbreidingsruimte voor Leidsenhage aanwezig is. Over exacte uitbreidingsmogelijkheden worden geen uitspraken gedaan. Of de metrages uiteindelijk worden vastgelegd in beleid, is nog onduidelijk.

#### Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de bestaande (kern)winkelcentra richt de gemeente zich op versterking van Leidsenhage, Oud-Voorburg, Leidschendam-Centrum en Juliana-baan. De opgave voor Leidsenhage is gelegen in het kunnen voldoen aan de (toekomstige) consumentenbehoefte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De vormen belangrijke graadmeters voor de uitwerking van de plannen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een nieuwe detailhandelsnota in voorbereiding.

## UITGANGSPUNTENNOTITIE LEIDSENHAGE voor een nieuwe toekomstvisie (12 mei 2009)

*Leidsenhage heeft personality!*

*Zij heeft uitstraling, een eigen karakter en bedient jong en oud op maat, in de breedte, met ruimte voor vernieuwend aanbod.*

*Leidsenhage is in dit perspectief hét winkelcentrum voor deze regio. Dat is de positie die ze claimt en waarmaakt. Van koopfabriek naar winkelparadijs is er sprake van een duidelijke verbreding. Voor de consument die niet alleen op zoek is naar gemak en service, maar ook naar een winkelcentrum met sfeer en personality. In zowel het dagelijkse als niet dagelijkse segment is sprake van een breed kwaliteitsaanbod. Bovendien is het winkelcentrum uitstekend bereikbaar via de weg en het openbaar vervoer. Het winkelparadijs is groter dan de plek die zij nu heeft in haar huidige hoedanigheid. Het park en water worden als kwaliteit versterkt. Er is een duidelijke routing met logische clustering van type winkels op het gebied van lifestyle en functie en er wordt gewoonnd boven de winkels, met uitzicht op de weidse groene omgeving. Zichtbaarheid en uitstraling zijn sterk verbeterd nu Leidsenhage een extravert gezicht krijgt met een landmark aan de Noordelijke Randweg, een icoon dat Leidsenhage direct herkenbaar maakt.*

*Er is sprake van een vraaggericht aanbod vanuit de consument: voor jonge mensen trendy en bruisend met ruimte voor fun en sport, voor ouderen gericht op gemak en vertrouwde kwaliteitszaken. Services worden vanuit het winkelcentrum aangeboden, vanuit een servicecenter met o.a. kinderopvang, personal shopper, een gezamenlijk virtueel platform voor online verkoop, een Leidsenhage Card en een bezorgservice. Om de grote verkeersstroom in goede banen te leiden is er ruimte voor parkeren met begeleidingssystemen. De openingstijden worden verruimd om zo ook doordeweeks 's avonds mensen die uit hun werk komen, te kunnen bedienen.*

*Vanuit personality claimt Leidsenhage haar positie als hét winkelcentrum in de regio.*

**Leidsenhage Winkelparadijs**

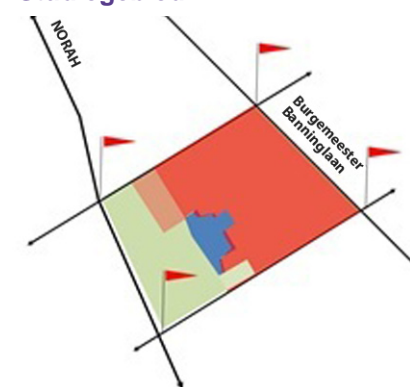
Leidsenhage richt zich voornamelijk op het verbeteren van het winkelbezoek. Met haar een heel sterk image en is voor jong en oud. Gemak, service en een compleet en vernieuwend winkelbezoek staan centraal.

**Winkelparadijs voor de regio**  
Leidsenhage wordt hét winkelparadijs voor de regio. We nemen die positie in en maken het waar. Hier kun je voor de dagelijkse boodschappen, een uitgerust te shoppen, te lunchen (of voor een lekker kopje koffie). Je kunt hier voor de afzet en het brede en vernieuwende winkelbezoek voor jong en oud. Het is origineel, versmeend, vertrouwd en bovendien met ruimte voor fun en sport. Ook de verkopers en medewerkers zijn aanwezig. Het winkelparadijs is groter dan het huidige Leidsenhage. De winkelruimte is logisch. Het winkelparadijs biedt diverse services aan (bijvoorbeeld kinderopvang, personal shopper, bezorgservice, Leidsenhage Card of online koopje). Er zijn nieuwe openingstijden om ook 's avonds bezoekers te kunnen bedienen. Het park en het water zijn uitstekend en maken onderdeel uit van Leidsenhage. Binnen de winkel kunnen winklers met een mooi uitzicht over het groen en water. Kortom winkelen wordt een beleefing met alle gemakken die daarbij horen.

**Goed bereikbaar en herkenbaar**  
Leidsenhage is nog beter bereikbaar met auto en openbaar vervoer. Je bent er zo en het is van voren af herkenbaar door de bijzondere vormgeving. Er is meer en beter, veilig en goed bereikbaar parkeren.

*'Sfeervol, compleet en vernieuwend winkelen en een lekkere lunch'*

### Studiegebied



## 4. HET PLAN: MASTERPLAN & PRO ACTIEF MANAGEMENT

### 4.1 KADERS MASTERPLAN

Het Perspectief Winkelparadijs en de thematische uitwerking Winkelparadijs, de Uitwerking Integrale Uitgangspunten Herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage 2011, de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 en het bezoek van een delegatie van de gemeente, eigenaren en winkeliers van een aantal winkelcentra in Parijs (maart 2012) vormen belangrijke kaders voor de ontwikkeling van Top regionaal winkelcentrum Leidsenhage. In deze paragraaf worden deze kaders behandeld.

#### **Perspectief Winkelparadijs**

Gezamenlijk hebben de betrokken partijen in 2009 gekozen voor het ontwikkelscenario Winkelparadijs als uitgangspunt voor de Gebiedsvisie. Het Winkelparadijs Leidsenhage zet in op uitstraling, meer service en verbreding en versterking van de winkelfunctie, waardoor Leidsenhage het winkelcentrum in de regio wordt, complementair aan het bestaande aanbod. Zichtbaarheid, kwaliteit en fun zijn kernbegrippen voor het Winkelparadijs. Het Winkelparadijs spreekt nieuwe doelgroepen aan en benut optimaal de groene en blauwe kwaliteiten. Leidsenhage is in dit perspectief het winkelcentrum voor de regio. Dat is de positie die zij claimt en waarmaakt. Door de ontwikkeling naar Winkelparadijs ontstaat een duidelijke verbreding van het aanbod voor de consument die niet alleen op zoek is naar gemak en service, maar ook naar een winkelcentrum met sfeer en personality. In zowel het dagelijkse als het niet-dagelijkse segment is sprake van een breed en kwalitatief aanbod. Bovendien is het winkelcentrum uitstekend bereikbaar via de weg en het openbaar vervoer.

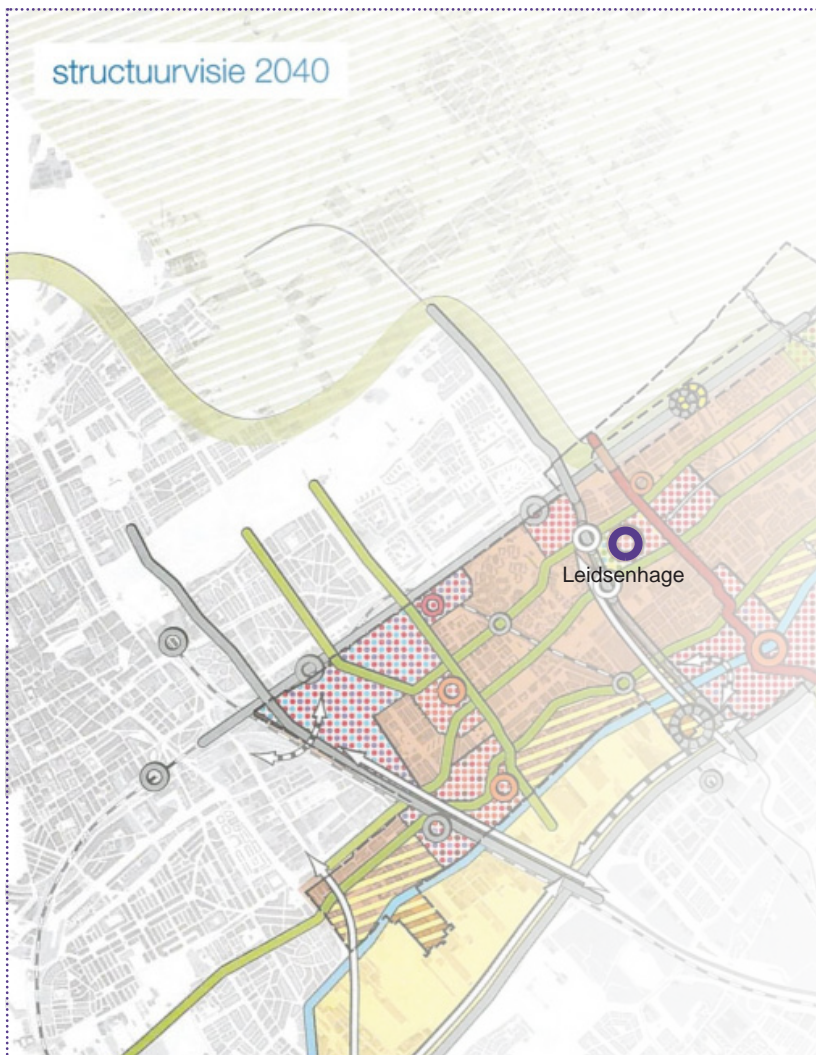
#### **Uitwerking Integrale Uitgangspunten Herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage 2011**

In de Integrale Uitgangspunten is het bestaande beleid gerangschikt naar thema's, met per thema een verbijzondering. Deze thema's zijn: economisch belang, regionaal winkelaanbod, functionele ondersteuning, verkeer- en infrastructuur, openbare ruimte, beeldkwaliteit en welstand, wonen, kantoren, duurzaam ondernemen, veilig ondernemen/winkelen en communicatie en consultatie. Als studiegebied voor de herontwikkeling van Leidsenhage is aangegeven het gebied tussen de assen Noordsingel, Benninglaan, Heuvelweg en NORAH.

#### **Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040**

In de structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het gebied Leidsenhage primair bijdraagt aan het versterken van Leidsendam-Voorburg als groene woon-werkstad, de hoofddambitie van de structuurvisie. Leidsenhage is in de structuurvisie aangemerkt als 'knoop': een strategisch gelegen plek die een bijzondere potentie heeft voor de verdere ontwikkeling en positionering van de gemeente.

## structuurvisie 2040



### STRUCTUURVISIE 2040

*De hoofdpoging voor Leidsenhage betreft het herpositioneren en revitaliseren van dit regionale winkelcentrum.*

*Op korte en middellange termijn zullen de ontwikkelingen in het regionale winkelcentrum Leidsenhage gericht zijn op versterking van de regionale functie door kwaliteitsverbetering. Op lange termijn biedt het centrum mogelijkheden voor verdere ontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied. Leidsenhage kan hierbij de nabijheid van de ziekenhuisvoorzieningen benutten. De versterking van Leidsenhage mag het functioneren van de overige kerncentra niet nadelig beïnvloeden.*

*Het is van belang dat Leidsenhage goed bereikbaar blijft per auto (parkeren), openbaar vervoer en langzaam verkeer. De strategische ligging aan allerlei (verkeers)structuren kan worden uitgebuit en zo kan de bereikbaarheid ook op de lange termijn worden gewaarborgd. Een integraal onderdeel van Leidsenhage is het Zijdepark. Dit park, dat de functie vervult van evenementen- en speelterrein, krijgt in de toekomst een sterkere koppeling met het winkelcentrum. Leidsenhage kan uitgroeien tot een multifunctioneel regionaal winkelcentrum met complementaire kwaliteiten ten opzichte van de overige kerncentra in de gemeente.*

*Het momenteel naar binnen gekeerde Leidsenhage kan op de middellange en lange termijn meer worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersstructuren. Door de openbare ruimte rondom de voorzieningen op kwalitatief op niveau te houden en te versterken, kunnen we bijdragen aan de identiteit van de Bachlaan, een as met stedelijke voorzieningen die de twee kernwinkelcentra Leidsenhage en Leidschendam-Centrum met elkaar verbindt.*

*Aspecten waar aandacht naar uitgaat zijn meervoudig ruimtegebruik, waaronder het optimaal oplossen van parkeren, versterken van de leefbaarheid, uitstraling en functionaliteit en het benutten en versterken van de relatie met de grote vijver en het Groot-Zijdepark.*

De voorgestane herontwikkeling van Leidsenhage levert een belangrijke bijdrage aan het **versterken van de belangrijkste structuurbepalende identiteitsdragers** voor het stedelijke gebied van Leidschendam-Voorburg:

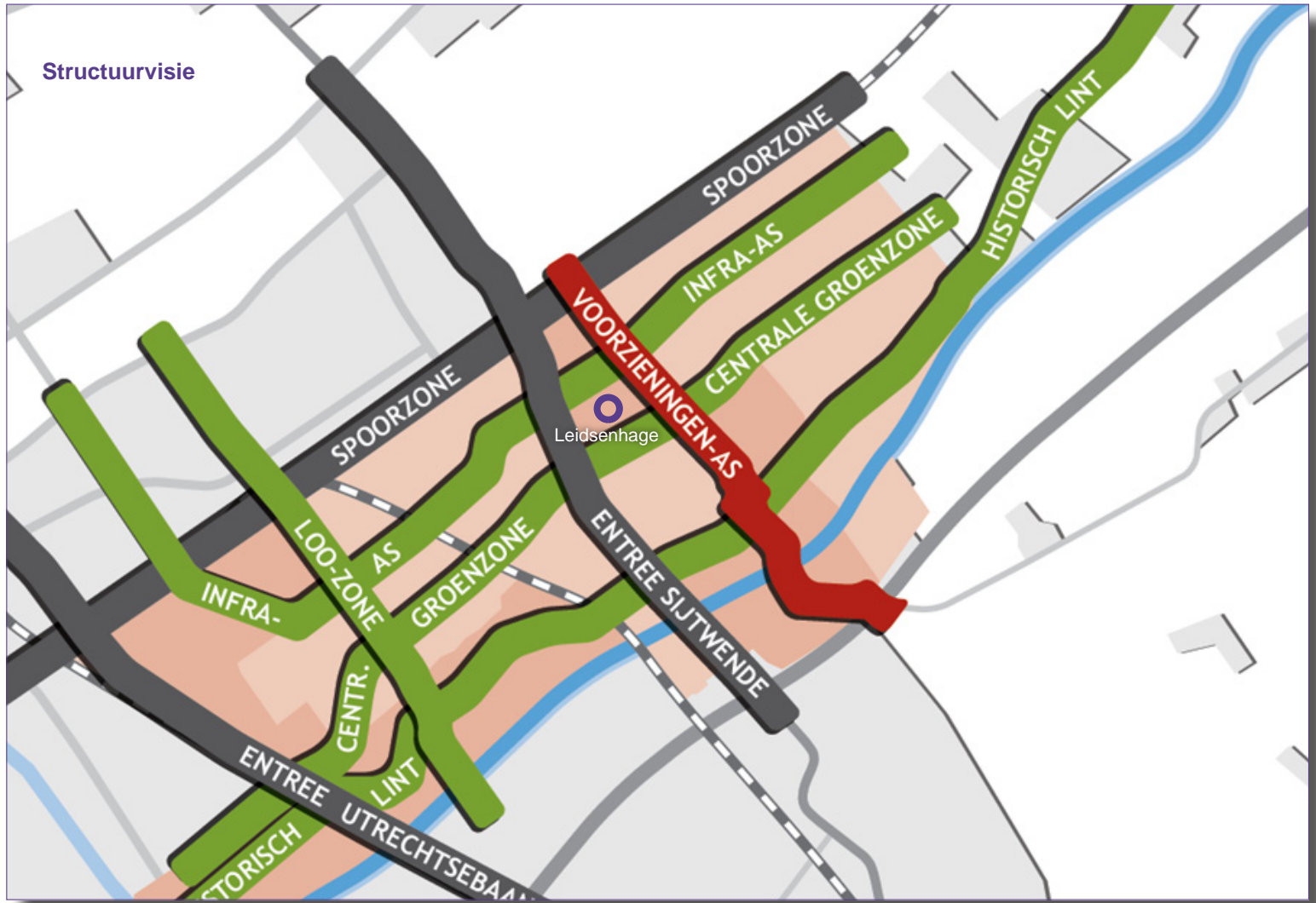
- Voorzieningen-as: De Bachlaan verbindt het regionale winkelcentrum Leidsenhage met het meer lokaal georiënteerde leidschendam-Centrum.

*De structuurvisie is gericht op het versterken van deze as, door de voorzieningenstructuur te verbeteren en de economische kansen langs deze as te benutten. Door de beoogde herontwikkeling van Leidsenhage in combinatie met de uitbreiding van Leidschendam-Centrum, de centrale huisvesting van de gemeente in één bestuurscentrum, de komst van Nieuw Marienpark en de uitbreiding van MCH Antoniusshove, krijgt de Bachlaan steeds meer het karakter van een (stedelijke) voorzieningen-as.*

*Door het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte, het gebruik, de oriëntatie en de beeldkwaliteit van Leidsenhage en de herkenbaarheid van de as als langzaam verkeersverbinding draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de versterking van de voorzieningen-as.*

- Infra-as: De openbaarvervoersverbindingen (trams en bussen) zijn geconcentreerd op de lijn Koningin Julianalaan – Monseigneur van Steelaan – Heuvelweg. Leidsenhage bevindt zich aan deze as, ter hoogte van de Heuvelweg.

*Het is de ambitie de regionale bereikbaarheid te verbeteren en beter te benutten. Onderdeel hiervan is verbetering van de recreatieve stad-landverbindingen en goede aansluiting op het stedelijke netwerk van langzaam verkeersroutes. Bij Leidsenhage wordt de kwaliteit van het OV-knooppunt en de halte en de langzaam verkeerverbinding verbeterd. Tevens kan het winkelcentrum op de middellange en lange termijn meer worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersstructuren.*



- Centrale Groenzone: Leidsenhage bevindt zich aan de 'Centrale Groenzone'. Dit is een van de belangrijke groene zones binnen de gemeente en de ruggengraat van de auto-ontsluiting voor het stedelijk gebied.

*Door het realiseren van 'voorkanten' wordt de groene kwaliteit, de ruimtelijke samenhang en de continuïteit tussen verschillende groene stedelijke voorzieningen ter hoogte van Leidsenhage verbeterd. Bovendien wordt door het intensiveren en vervangen van bebouwing bij Leidsenhage gewerkt aan behoud en versterking van de groenstructuur.*

- Entree Sijtwende: naast de entree Utrechtsebaan vormt Sijtwende/N14 de auto-entree naar het stedelijk gebied.

*Leidsenhage bevindt zich direct aan de N14. Deze entree is een hoofdentree, een centrale verbinding van de gemeente met het rijkswegennet en een belangrijke verbinding vanaf de A4 naar de internationale zone in Den Haag.*

In de structuurvisie worden daarnaast diverse **aandachtspunten** benoemd voor de ontwikkeling van Leidsenhage:

De belangrijke graadmeters voor eventuele uitbreiding van detailhandel zijn de **toekomstige consumentenbehoeften** en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

- Het **functioneren van de overige kerncentra mag niet nadelig beïnvloed** worden.
- Leidsenhage **moet goed bereikbaar** blijven per auto (parkeren, openbaar vervoer en langzaam verkeer).
- **Meervoudig ruimtegebruik** is van belang, waaronder het optimaal oplossen van parkeren.
- **Versterken van de leefbaarheid, uitstraling, en functionaliteit.**
- Het benutten en versterken van de **relatie met de grote vijver en het Groot-Zijdepark.**

Tot slot wordt in de structuurvisie aangegeven dat de kans voor de realisatie van de kwaliteitsverbetering ligt in het 'meekoppelen' van de private ontwikkelingen en die zodanig aansturen dat er meerwaarde ontstaat voor de openbare ruimte. Unibail-Rodamco heeft deze werkwijze in de plannen voor de ontwikkeling van Leidsenhage nadrukkelijk gehanteerd, door veelvuldig de samenwerking op te zoeken met de gemeente en de plannen te laten aansluiten bij de ontwikkeling zoals benoemd in de structuurvisie.





*Voorbeelden bezochte winkelcentra Parijs 8 en 9 maart 2012*

De realisatie van Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage draagt in belangrijke mate bij aan:

- Behoud en **versterking van het groene karakter** van de stad.
- **Kwaliteitsverbetering** van het stedelijk raamwerk en de **identiteitsdragers**.
- **Duurzame stedelijke ontwikkeling**, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaarvervoerscapaciteit en verbetering van de fietsverbindingen.
- Versterken van de **complementariteit** en verbeteren van het kwaliteitsniveau van de **winkelcentra in de gemeente en de regio**.

#### **Bezoek winkelcentra Parijs**

Op donderdag 8 en vrijdag 9 maart 2012 heeft een delegatie van de gemeente Leidschendam-Voorburg, eigenaren en winkeliers van winkelcentrum Leidsenhage op uitnodiging van Unibail-Rodamco een werkbezoek aan Parijs gebracht.

Het doel van dit bezoek was om de samenwerkingspartners van het project Leidsenhage kennis te laten maken met de strategie van Unibail-Rodamco voor winkelcentra, de toepassing ervan in de praktijk te ervaren en ook ideeën op te doen voor de herontwikkeling van Leidsenhage.

Tijdens het bezoek aan de winkelcentra (voor het programma zie bijlage) zijn veel indrukken opgedaan die als voorbeeld kunnen dienen voor het toekomstige Leidsenhage.

Als gemeenschappelijke uitkomsten van ieders inbreng (een top 10 per deelnemer) kan vermeld worden:

#### **Ontwerp:**

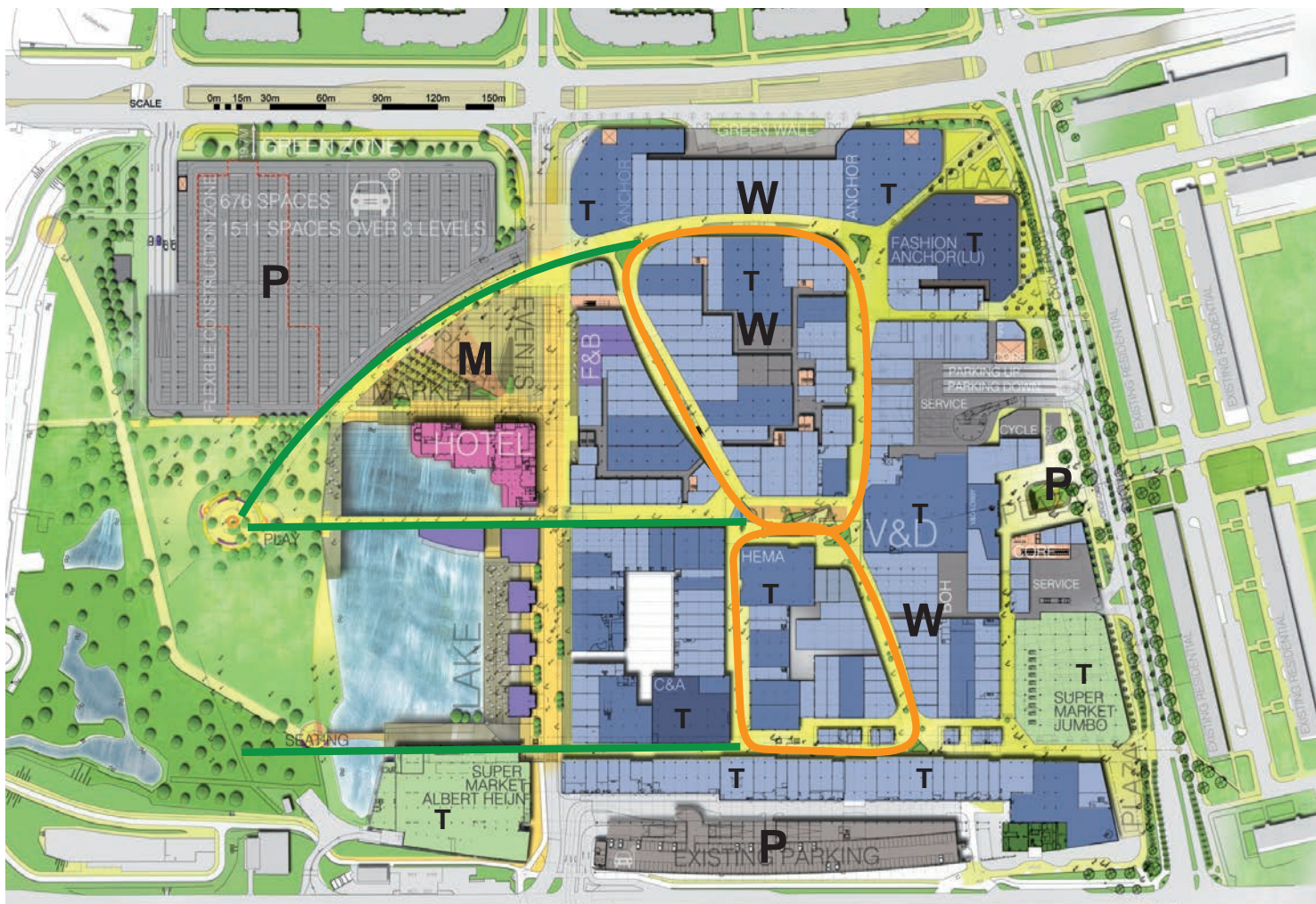
- Inspelen op behoeften winkeliers aan **schaalvergroting** en behoefte van consument aan **winkelbeleving**
- **Volledig overdekt winkelcentrum** voor meer comfort en beleving als een winkel met shop-in-shop concept
- Upgrading bestaande delen tot **één look and feel**

#### **Aanbod:**

- Leidsenhage onderscheidend maken door toevoeging van **internationale retailers**
- Toevoegen van een **bioscoop en uitbreiding horeca programma**

#### **Services:**

- **Parkeren:** voorkeur voor gratis
- **Kinderen:** kinderspeelhoek, opvang, kinderwagens
- **Internet:** WIFI,afhaaloket internet aankopen, apps, infozuiden
- **Receptie:** (welcome desk), veiligheidsmaatregelen, 'Meer keuze minder tijd'- principe



## MASTERPLAN Begane Grond

- Integraal winkelcircuit
- Integratie park en vijver
- P** Parkeren
- M** Evenementenplein/markt
- W** Winkelruimte nieuw
- T** Trekkers (veel bezochte winkels)

Nadere studie parkeergarage P9 - P10 (Heuvelweg).  
Zie toelichting bladzijde 63.

## 4.2 HET MASTERPLAN

Het Masterplan omvat op hoofdlijnen de volgende componenten:

- herstructurering van de bestaande onafhankelijke structuur tot een **integraal winkelcircuit** ('achtje'), waaraan vrijwel alle winkels zijn gesitueerd;
- **volledige overkapping** (uitgezonderd de buitenranden), waardoor een beheersbaar en afsluitbaar **aangenaam winkelklimaat** ontstaat;
- **integratie van het Groot-Zijde park en de vijver** met het winkelcentrum, waardoor een voor Leidschendam en de regio unieke combinatie ontstaat;
- een sfeer (openlucht) **evenementenplein** tegenover het hotel en nabij de vijver, tevens te gebruiken door de weekmarkt;
- **renovatie van bestaande delen** om tot een look & feel te komen tussen bestaand en nieuw;
- uitbreiding van het winkelprogramma om een **onderscheidend en verrassend (internationaal) winkelaanbod** te kunnen accommoderen;
- de mogelijkheid **voor aanvullende verblijfsverlengende vrijetijds- en leisurfuncties** (bioscoop, fitness) op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping;
- **uitbreiding van het bestaande horeca programma** met horecavoorzieningen die inspelen op de verschillende eetmomenten gedurende de dag (zowel op de begane grond als op de 1<sup>e</sup> verdieping);
- het realiseren van **nieuwe en aantrekkelijke gevels** aan de Banninglaan en Heuvelweg, teneinde de uitstraling, zichtbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren;

- het **verbeteren van de uitstraling** van de Weigelia en buitenzijde parkeergarage Liguster;
- voldoende **gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen** rondom het winkelcentrum in de nabijheid van de entreepartijen.

*Door het bestaande winkelaanbod te verrijken met onderscheidende (internationale) winkelformules, verruiming van het horecaprogramma, integratie met het Groot-Zijdepark en de vijver, het toevoegen van leisuervoorzieningen, services en een interessant activiteitenprogramma zal Leidsenhage de **beoogde functie als Topregionaal winkelcentrum en regionale ontmoetingsplek** kunnen innemen. Door het sterk onderscheidende, on-Nederlandse concept, zullen de bezoekersaantallen en de verblijfsduur van de bezoekers naar verwachting substantieel toenemen. Ervaringen in andere winkelcentra van Unibail-Rodamco leert dat het bestaande bezoekersaantal zal kunnen toenemen met ca. 30 - 50 % van ca. 9 mln tot ca. 12 - 14 mln).*

### **Inspelen op (toekomstige) consumentenbehoeften en de gewenste ruimtelijke kwaliteit**

De consumentenvraag en het koopgedrag veranderen door het gebruik van internet. Consumenten oriënteren en kopen in toenemende mate via internet en laten zich informeren via social media, fora en reviewsites. Winkelgebieden dienen hier slim op in te spelen door het tastbaar maken van de internetbeleving en nadrukkelijker in te zetten op service en beleving. Succesvolle winkelgebieden onderscheiden zich naar de toekomst toe door het belevenis- en betekenisaspect in het gehele centrum tot uiting te laten komen.

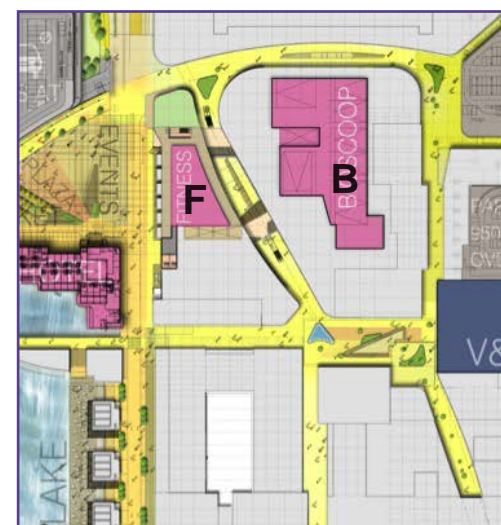
### Eerste verdieping



### MASTERPLAN

- P** Parkeren
- B** Mogelijke locatie bioscoop
- D** Dining Experience
- F** Fitness

### Tweede verdieping



Winkels moeten onderscheidend zijn en zich meer dan ooit als merk profileren richting de consument. Hiervoor is het creëren van beleving essentieel. Beleving zorgt voor emotie en emotie doet kopen! **Winkelcentra moeten een sterk DNA gaan ontwikkelen en het verschil gaan maken om zich te onderscheiden van de concurrentie.**

**Het DNA van Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage is samengesteld uit:**

- **Een volledig overkapt** winkelcentrum, waarbij de bestaande overkapping geïntegreerd en aangepast zal worden. Daarmee zal Leidsenhage de enige winkelvoorziening van dit niveau in de regio zijn waar het aangenaam winkelen is onder alle weersomstandigheden. Naast het kunnen bieden van een aantrekkelijk winkel- en verblijfsklimaat betekent dit ook dat het winkelgebied ‘verkleurt’ van openbaar naar privaat gebied, waardoor het beheer efficiënt en op een hoog niveau vorm gegeven kan worden.
- Een eenduidige routing, middels het realiseren van een **achtvorming winkelcircuit**. Om het winkelcentrum daadwerkelijk aantrekkelijk te maken voor consumenten en retailers is een goed winkelcircuit van cruciaal belang. De huidige winkelstructuur van Leidsenhage dient daarom ingrijpend aangepast te worden door middel van doorbraken van bestaande bouwblokken en het toevoegen van nieuwe bouwvolumes aan de randen om tweezijdig winkelen te kunnen bewerkstelligen. De herontwikkeling zal zich daarom niet beperken tot de kant-

oorlocatie aan de Duindoorn (gelegen binnen de huidige bebouwingscontour). De omliggende parkeerterreinen p 4-5 (Banninglaan) en p 7-8 (Heuvelweg) dienen bij het winkelcentrum betrokken te worden teneinde de ambitie van Topregionaal winkelcentrum te kunnen waarmaken. Winkelformules die door hun omvang, naamsbekendheid en/of specialistische aanbod als trekker kunnen fungeren worden op strategische locaties aan het winkelcircuit gesitueerd, zodat sprake zal zijn van een natuurlijke loop door het winkelcentrum. Deze worden ondersteund door in-/uitgangen naar de parkeervoorzieningen, die als belangrijke bronpunten dienen binnen het winkelcircuit.

- **Middels aantrekkelijke looproutes tussen het winkelcentrum, Groot Zijdepark** en de vijver worden deze functies aan elkaar verbonden en wordt een extra ‘binnen-buiten’ belevingsdimensie aan het centrum toegevoegd.
- Een aantrekkelijk in de openlucht gelegen **plein voor evenementen** en activiteiten van diverse aard en de wekelijkse warenmarkt. Evenementen weten veel bezoekers aan te trekken en bieden een uitgelezen mogelijkheid de positie van Leidsenhage in de regio verder uit te bouwen. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat 63% van de inwoners van Leidschendam aankopen doet op de markt, waarmee de markt een belangrijke functie vervult voor de inwoners en winkelcentrum Leidsenhage. In het Masterplan krijgt de warenmarkt een prominente plaats, direct naast de grootste parkeergarage (ca. 1.500 plaatsen).





- Een aantrekkelijk, gevarieerd en verrassend winkelaanbod, inclusief internationale retailers die op dit moment nog geen vestiging in Nederland hebben, als antwoord op de behoefte van consumenten en retailers naar differentiatie, concentratie en schaalvergroting. Het huidige winkelaanbod in Leidsenhage voorziet grotendeels in het laag-mid-densegment van lokale en nationale retailers. Dit aanbod is heden ten dage niet meer onderscheidend en sluit onvoldoende aan op de behoefte van de consument. Er is behoefte aan ca. 22.000 - 25.000 m<sup>2</sup> bvo aanvullend aanbod in met name het midden, midden hoog en hoge segment, waarbij een goede balans tussen lokale, nationale en internationale retailers aangeboden wordt. Door de samenstelling en logische clustering van dit aanbod zal het centrum complementair zijn aan de lokale en regionale voorzieningenstructuur en leiden tot een nieuw bestedingspatroon bij de consument.
  - Unibail-Rodamco heeft de plannen eind maart aan de **internationale retailers** gepresenteerd, en ze hebben er zeer **enthousiast** op gereageerd en hun interesse voor een vestiging in het centrum uitgesproken. Teneinde op een passende wijze te kunnen voorzien in de vraag aan winkelruimte gaan wij uit van een marge van ca. 10% met betrekking tot de mogelijke ruimtebehoefte van retailers.
  - **Aanvullende voorzieningen die het winkelen veraangamen** en het verblijf in het winkelcentrum en de nabije omgeving zullen verlengen. Denk aan een uitgebreid en gediversifieerd horeca-programma (ongeveer 8-10% van het totale winkel
- aanbod in het centrum), een multiplex bioscoop en een fitnesscentrum. Unibail-Rodamco is op dit moment in overleg met mogelijke exploitanten.
- Introductie van het Unibail-Rodamco **horeca concept "The Dining Experience"**. Voornaamste ingrediënten van dit vernieuwende concept zijn een optimale mix van de beste lokale aanbieders en vernieuwende en bewezen internationale concepten. Een opmerkelijk vormgegeven centraal Dining Plaza, inclusief terrassen, als centraal punt, waar omheen het aanbod is geconcentreerd. Inclusief een interessant, afwisselend en verblijfsduurverhogend programma van evenementen, waar het hele winkelcentrum van gaat profiteren.
  - Een **aantrekkelijke uitstraling**, zowel aan de buiten- als de binnenzijde. Naast nieuwbouw zal sprake zijn van renovatie van de bestaande winkelpuien van de winkelpanden welke in bezit zijn van Unibail-Rodamco. Voor de overige eigenaren in het winkelcentrum zal Unibail-Rodamco een investerings (stimulerings-)programma opzetten om tot een eenduidige 'look & feel' te komen, een eenduidige presentatie van het winkelcentrum aan de bezoekers zodat ze nagenoeg geen verschil ervaren tussen 'oud' en 'nieuw'. Bij de aanpassing van bestaande winkelpuien zal optimaal gebruik gemaakt worden van de differentiatie van uitstraling passend bij de desbetreffende zone in het winkelgebied.
  - Een **aantrekkelijk verblijfsklimaat** middels een volledig nieuwe inrichting van de passages, zowel wat betreft tegelvloer als inrichting met aantrek-







kelijk en verblijfsduur verlengende voorzieningen en rustpunten. Waarbij naast terrasmogelijkheden voor horecavoorzieningen tevens zorggedragen zal worden voor ongedwongen verblijfsmogelijkheden zonder aankoopverplichting van versnaperingen. Denk bijvoorbeeld aan een 'lounge-area' waar bezoekers rustig kunnen zitten en op de iPads de nieuwste acties in Leidsenhage kunnen bekijken.

- Een **veilig verblijfsgebied**. Eind 2004 hebben de Winkeliersvereniging Leidsenhage, politie, brandweer, Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Leidsenhage en de gemeente Leidschendam-Voorburg de eerste certificering van het Keurmerk Veilig Ondernemen gekregen. Alle betrokkenen zetten zich sindsdien in voor het voorkomen van criminaliteit en overlast om de veiligheid van het winkelend publiek en winkeliers te waarborgen. Deze samenwerking zal uiteraard voortgezet worden. Met het volledig afsluitbaar maken van de passage en het omvormen van 'buitengebied' naar een binnenklimaat neemt de beheersbaarheid van het winkelgebied verder toe.
- Een overdekt centraal plein, **een centrale ontmoetings- en verblijfplek** met mogelijkheden voor evenementen en activiteiten.
- **Gebalanceerde verdeling van de parkeerfaciliteiten** (ca. 3.500 parkeerplaatsen en voldoende stallingsplaatsen voor fietsen) rond het winkelcentra nabij de entreepartijen, teneinde het winkelcentrum evenwichtig te 'voeden' met bezoekers.

### Ruimtelijke en functionele positie Leidsenhage in het stedelijk weefsel

Leidsenhage ligt middenin de gemeente Leidschendam-Voorburg, de voorstad van Den Haag. Het winkelcentrum onderscheidt zich van de andere centra Damcentrum, Julianalaan en Voorburg-centrum. Het is een modern, goed geoutilleerd winkelcentrum met een regionale aantrekkingskracht. Daarom is het goed bereikbaar. Te voet, op de fiets, met de tram en de bus maar bovenal ook met de auto. Leidsenhage ligt naast de Sytwendetunnel en is via de Heuvelweg en de Noordsingel direct verbonden met het rijkswegennet.

De gemeente heeft, zoals verwoord in de Structuurvisie 2040 (Ruimte voor Wensen, verijking 2012) niet de ambitie om nieuwe winkelcentra toe te voegen. De kwaliteiten van de vier bestaande winkelgebieden worden versterkt, waardoor ze complementair aan elkaar zijn. De opgave is voornamelijk kwalitatief: verbetering van de attractiviteit van de bestaande centra in combinatie met intensivering van ruimtegebruik. De hoofdoopgave voor Leidsenhage betreft het herpositioneren en revitaliseren van het regionale winkelcentrum. Op langere termijn biedt het centrum mogelijkheden voor verdere ontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied. Het momenteel naar binnen gekeerde Leidsenhage kan meer worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersstructuren. *“Door de openbare ruimte rondom de voorzieningen-as kwalitatief op niveau te houden en te versterken, kunnen we bijdragen aan de identiteit van de Bachlaan”.*





Leidsenhage ligt in het kwadrant Heuvelweg – Burgemeester Banninglaan – Noordsingel – Parktunnel (N14). In de Structuurvisie is de Heuvelweg benoemd als OV-as. De Heuvelweg leidt direct naar het centrum van Den Haag. De tram rijdt over de Heuvelweg. Het gewenste karakter van de Heuvelweg is een stedelijke laan, met de trambaan in het gras, en meerdere, continue rijen bomen die het verkeer begeleiden.



De Noordsingel is de lijn van de centrale parkzone. Een niet duidelijk te omschrijven groene verbinding in Leidschendam-Voorburg, waaraan verschillende gebieden liggen, zoals parken en sportvelden, maar dus ook het winkelcentrum. Voor automobilisten is de Noordsingel de belangrijkste toegang tot Leidsenhage. Het zou goed zijn de Noordsingel een continu wegprofiel te geven, een stedelijke laan, ook met de geplande fiets-snelweg, die de verschillende groengebieden, woon- en werkgebieden en het buitengebied aaneenrijgt.

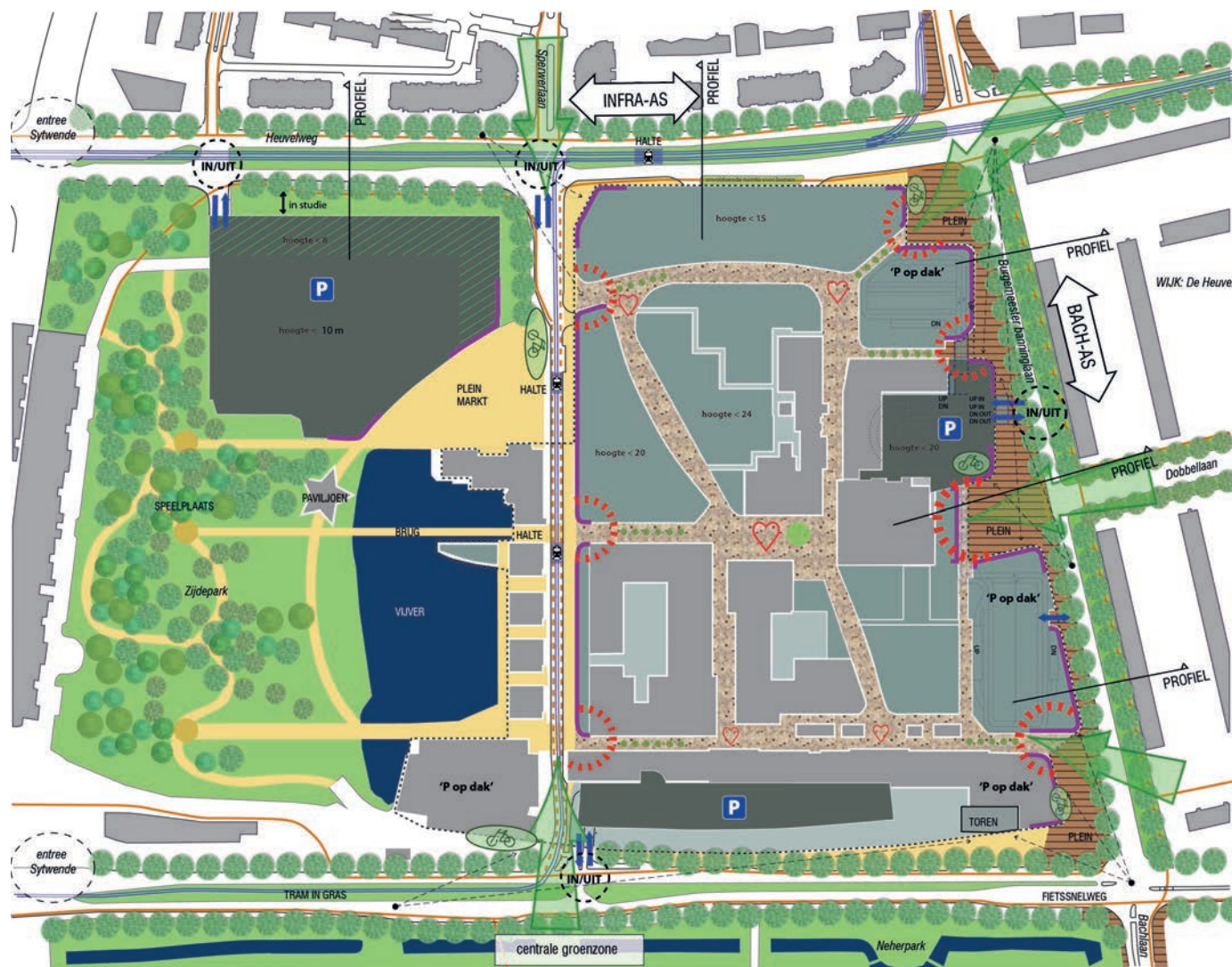
De Noordsingel en Heuvelweg zijn historische verbindingen, parallel aan de Vliet en de kust, op het patroon van de strandwallen. Bijzonderder zijn de dwarsverbindingen Bach-as en Sytwende-as. De N14 is voor automobilisten. Naast de Utrechtse Baan is het De verbinding tussen de snelweg en de stedelijke agglomeratie. De Sytwendetunnel heeft geen stedenbouwkundige – verblijfswaarde, het is voor autoverkeer. Bijzonder is dat op de tunnel gewoond wordt en dat Leidsenhage aan het Zijdepark ligt. Wel de voordelen van een goede bereikbaarheid en een ruim park, niet de nadelen van een stadssnelweg.

De Burgemeester Banninglaan – Bachlaan verbindt het (geheel vernieuwde) historisch centrum van Leidschendam met het bestuurscentrum, het ziekenhuis en Leidsenhage. Ook dit is een dwarsverbinding tussen de lange lijnen, de as voegt zich in de gebieden die het verbindt. Wel is de ‘Bach-as’ een stedelijke weg. De verkeersfunctie is beperkt, dus er is ruimte voor mensen. Aan de laan liggen belangrijke publieksfuncties van de gemeente. Zoals ook winkelcentrum Leidsenhage. De gehele laan zou een bestrating moeten krijgen van Hollandse klinkers, aan de laan zijn voordeuren, entree’s, uitnodigende etalages, de laan heeft ruime trottoirs en een mooie laanbeplanting en biedt ruimte aan fietsverkeer.

Belangrijk voor het winkelcentrum is, dat het goed toegankelijk is: verbonden met de omgeving, permeabel, goed dooraderd. Dit betekent dat aan alle zijden een goede autoparkeervoorziening is. Het winkelcentrum wordt dan van alle zijden gevoed. Het betekent ook dat er goede verbindingen zijn vanaf de drie tramhaltes. Bij alle entree’s van het winkelcentrum zijn ruime fietstallingen. Immers, ondanks de regionale aantrekkingskracht van Leidsenhage komt een groot deel van de bezoekers uit de omgeving, op de fiets. Er is een logische rondwandeling langs de winkels, in een 8-vormige lus door Leidsenhage.

Belangrijk is ook de uitstraling aan de buitenzijde. Aan de Noordsingel verandert weinig. Hier is een van de belangrijke entree’s voor autoverkeer en de woontoren als beeldkenmerk en aankondiging van Leidsenhage. De gevels zijn weinig uitnodigend. Een betere profile-

## Ruimtelijke en functionele positie Leidsenhage in het stedelijk weefsel



### LEGENDA

	Plangebied/Bouwcontour		Bestrating + inrichting Bachlaan (Burgemeester Banninglaan)
	Bestaande bebouwing		Stedelijke lanen
	Nieuwe bebouwing		Toegangomliggende wijken
	Aandacht voor aanzicht		Fietsstalling
	Parkeergebouwen		Entree winkelcentrum
	Entree parkeren		Tram - halte
	Expeditiestoegang		Winkelplint aan buitenzijde
	Maximale bouwhoogte		Presentatie
	Zijdepark		zie profiel Banninglaan
	Vijver		Expeditie hof
	Plein en bruggen verbinding tussen park en LH, voetpadenp		Fietspad
	Overdekte winkelroute		
	Pleinen		

Gelet op de huidige stand van het ontwerp (masterplan) zijn de aangegeven bouwhoogtes richtinggevend.

ring van de weg zou helpen. Naar de westzijde is de intentie het winkelcentrum directer te verbinden met het park. *“Integraal onderdeel is het Zijdepark. Dit park, dat de functie vervult van evenementen- en speelterrein, krijgt in de toekomst een sterkere koppeling met het winkelcentrum”*.

De ligging aan de vijver kan nog beter worden benut door de aanleg van een plein. Een plein tussen de parkeerplaats en de winkels zal een belangrijke ontmoetingsplek worden. Het is te overwegen aan het plein horecavoorzieningen te faciliteren, ook in de plint van de parkeergarage. Het plein biedt ruimte aan de weekmarkt. Met een nieuwe brug worden park en winkels gekoppeld. De verbinding wordt nog sterker als ook aan de overzijde een paviljoen met terras wordt gebouwd.

Aan de Heuvelweg ligt een grotere uitdaging. De Heuvelweg is een verkeersader. Een snelle toegang, maar met weinig verblijfskwaliteit. Van belang zijn de route over de Sperwerlaan, vooral voor de mensen uit de buurt. De Heuvelweg moet hier goed oversteekbaar zijn, zodat de straat Weigelia makkelijk te bereiken is.

Het huidige parkeerterrein p9-10, grenzend aan het park wordt bebouwd met een parkeergarage. Het is te overwegen om aan de Heuvelweg enige afstand te houden tussen de garage en de weg. Een omzoming door het park, bijvoorbeeld door aan de Heuvelweg op

maaiveld te parkeren en pas op enige afstand een garage te bouwen, draagt bij de positionering van het winkelcentrum in de stad. Deze locatie verdient een ruimtelijke studie. Een optie is bijvoorbeeld een grastalud met bomen aan te leggen langs het parkeerdek. Een andere mogelijkheid is om een extra parkeerlaag te bouwen, waardoor de footprint kleiner is en dus meer afstand kan worden gehouden tot de aanliggende woningen.

Voor een goede balans van de parkeervoorzieningen rondom het centrum zal er op parkeerterrein p9/p10 circa 1.500 tot 1.550 parkeerplaatsen voorzien worden. Bij het ontwerp van de garage zal de suggestie van de gemeente/West 8 om een zekere afstand tussen de bebouwing en de Heuvelweg – in te richten als groenzone – in overweging genomen worden. Bij het ontwerp zal tevens de ondergrondse kabels en leidingeninfrastructuur betrokken worden (voor overzichtsk kaart zie bijlage); uit huidig onderzoek blijkt dat een aantal leidingen moeilijk (en kostbaar) verplaatsbaar zijn. Mogelijk wordt slechts een 1-laags – demontabele – draagconstructie boven te handhaven leidingen toegestaan. Gezien de complexiteit van deze situatie is nader onderzoek noodzakelijk teneinde uitsluitel over de mogelijkheid voor een derde parkeerlaag te krijgen. Om het benodigde aantal plaatsen op deze locatie te kunnen realiseren houden wij vooralsnog rekening met een “flexibele” groenzone aan de Heuvelweg.

### BEELDKWALITEIT (bijdrage West8)

*Het huidige winkelcentrum is opgebouwd uit beton en staal. Nieuwe gebouwen voegen hier baksteen, of materialen met gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling, aan toe zodat moderniteit/vernieuwing tot uitdrukking gebracht kan worden. Zorgvuldig gedetailleerde baksteen architectuur geeft het winkelcentrum een warmere, verwelkomende sfeer. Ook keramische gevels, natuursteen, gekleurd glas kunnen Leidsenhage een rijkere uitstraling geven. Het gaat er om dat de materialen mooier worden naarmate de tijd verstrijkt.*

*Bij de parkeervoorzieningen moet er op worden gelet, dat het aantal entree's beperkt is, de autolichten en functionele verlichting van het gebouw niet te veel overlast veroorzaken aan de tegenoverliggende woningen en dat de gevel een waardige expressie heeft. Het is voor vele bezoekers het eerste wat zij zien; de 'foyer' van het winkelcentrum. Bovendien wordt Leidsenhage aan drie zijden omgeven door parkeervoorzieningen. De garages, daken en dekken zijn beeldbepalend. Te evenaren voorbeelden zijn parkeergarages met een open metselstructuur in baksteen met de expressie van een 'pakhuis'. Een mooi gebouw waarvan niet in één oogopslag te zien is dat het een pakhuis voor auto's is.*

*Ieder complex heeft een eigen identiteit, een eigen architectuur en materialisering. De verschillende bouwvolumes onderscheiden zich van elkaar, waardoor een afwisselend gevelbeeld ontstaat aan de laan. Veel aandacht moet uitgaan naar de detaillering van de hoeken. Deze bepalen het straatbeeld. In de plint zijn (winkel)functies. Afgeronde hoeken van de gebouwen kan een terugkerend thema zijn in de architectuur.*

*Naast entreeplein aan de Dobbelaan komt een parkeergebouw. De precieze layout is nog onderwerp van studie. Ook 'op het dak' van de winkels aan de Banninglaan wordt geparkeerd. Er is één centrale in- en uitgang. Eén aansluiting van de parkeervoorziening aan de weg, om de invloed van het bezoekende autoverkeer voor de bewoners te beperken. Bevoorrading van de winkels is inpandig en uit het zicht.*

Het is goed een entreeplein te maken op de kop van de Heuvelweg en de Banninglaan. Dit is een belangrijke entree tot Leidsenhage. Hier zouden ook winkels of andere voorzieningen zich moeten presenteren.

De Burgemeester Banninglaan tenslotte vraagt de meeste aandacht. Volgens de Structuurvisie: *“Het momenteel naar binnen gekeerde Leidsenhage kan meer worden georiënteerd op de aangrenzende verkeersstructuren. Door de openbare ruimte rondom de voorzieningen-as kwalitatief op niveau te houden en te versterken, kunnen we bijdragen aan de identiteit van de Bachlaan”*. De openbare ruimte is zorgvuldig ingericht. De bestrating sluit aan op de bestrating in het Damcentrum en rond het bestuurscentrum. Vanaf de sluis tot aan het Spoorpark wordt een laan aangeplant.

De woningen in de wijk De Heuvel hebben op dit moment nog enige afstand tot Leidsenhage. Er is een levendig uitzicht op parkeerterrein en weekmarkt, wat echter ook ervaren kan worden als een ‘achterkant’ gezien de rommelige uitstraling. De nieuwbouw van Leidsenhage dient enige afstand te houden tot de aangrenzende flatbebouwing. Daarom is voorgesteld ter hoogte van de Dobbelaan de gevel van het winkelcentrum terug te laten wijken. Zo ontstaat een langgerekt plein. In het verlengde van de Dobbelaan is een onderdoorgang direct naar het centrum van Leidsenhage. Het belang van een zorgvuldig ontworpen gevel van de nieuwbouw neemt toe naarmate de afstand tot de bestaande woningen afneemt. De minimale afstand van gevel tot gevel is ca. 38 meter, met mogelijke in-

cidente afwijkingen. Vooral de gevel van de winkel aan de zuidoostzijde van de Banninglaan verdient veel aandacht.

### **Goed bereikbaar voor alle typen van vervoer**

Het Masterplan haakt in op de ligging aan de assen zoals geformuleerd in de Structuurvisie, teneinde de bereikbaarheid met alle typen vervoermiddelen verder te optimaliseren.

### **Voetgangers**

De winkels en aanvullende voorzieningen in het Topregionale winkelcentrum Leidsenhage zijn gelegen in een (overdekt) voetgangersdomein waar het prettig verblijven is. Mensen verblijven langer in een (winkel) gebied als dit voetgangersvriendelijk is ingericht, waarmee een belangrijke voorwaarde is gecreëerd om tot hogere inkomsten voor de in het centrum gevestigde ondernemers te komen en daarbij een bijdrage te leveren aan de lokale economie.

Daarnaast vormt lopen een essentieel onderdeel van Openbaar Vervoer verplaatsingen. Er zal in de nieuwe situatie sprake zijn van een aantrekkelijke routing van de verschillende OV-punten (tram en bus) naar de entrees van het winkelcentrum. De Weigelia zal functioneel en stedenbouwkundig opgewaardeerd worden tot een aantrekkelijke stedelijke as en een integraal onderdeel uitmaken van het winkelcentrum. Van de huidige ietwat mistroostige achterkantsituatie naar een aantrekkelijk begin van het bezoek aan Leidsenhage.



Los van de aanwezigheid en kwaliteit van voetgangersvoorzieningen en de looproutes van en naar het winkelcentrum is de uitvoering en het beheer van de routes van groot belang. Denk aan het vermijden van obstakels, een wegontwerp dat veilig en vriendelijk is voor de voetganger en het schoon houden van de voetpaden. Deze maatregelen zijn niet alleen van belang voor het gebied direct gelegen rond het winkelcentrum, maar zijn zeker ook van toepassing op de looproutes vanuit de omliggende woonwijken en nabijgelegen (publieks)voorzieningen.

#### **Fietsroutes en stallingsmogelijkheden**

Met de toenemende druk op de openbare ruimte gaat er steeds meer aandacht uit naar alternatieven voor autogebruik. De fiets is daarin een belangrijke factor. Voor de fietser zal ingehaakt worden op omliggende fietsroutes, zal sprake zijn van een eenduidige begeleiding naar de entrees en zullen in ruime mate kwalitatief goede stallingsmogelijkheden gerealiseerd worden nabij de verschillende entrees tot het winkelcentrum. In kwantitatieve zin zal het huidige aanbod naar rato van de uitbreiding van het winkelcentrum uitgebreid worden. Er zal worden bezien of er een bewaakte fietsstalling en voorzieningen als buggy-huur, oplaadpunten, fietsreparatie etc. aangeboden kunnen worden.

#### **Openbaar vervoer**

Leidsenhage is nu al prima bereikbaar middels verschillende vormen van openbaar vervoer (tram en bus). Stadsgewest Haaglanden investeert fors in Netwerk Randstadrail met als doelstelling voor het Openbaar Vervoer op regionaal niveau 40 tot 70% reizigersgroei te realiseren in de periode 2005 tot 2020. Om deze doelstelling te halen wordt geïnvesteerd in voldoende capaciteit en uitbreiding van het netwerk. Daarnaast leveren investeringen in uitstraling, het inzetten van nieuwe voertuigen en het aanleggen van tophalten een bijdrage aan de reizigersgroei. De opgave is door verbeterde kwaliteit en uitstraling bestaande reizigers te stimuleren meer met het openbaar vervoer te reizen en om (nog) niet gebruikers te verleiden een keer in te stappen en het gemak van het openbaar vervoer te ervaren. Stadsgewest Haaglanden ziet Leidsenhage als een mogelijke locatie voor een tophalte, een belangrijke halte met veel in- en uitstappende reizigers gelegen bij centrale ontmoetingspunten in de regio. Teneinde de bereikbaarheid en positie van Leidsenhage in de regio verder te optimaliseren vormt een Tophalte een welkome aanvulling. Echter, vooralsnog is hier geen budget voor aanwezig bij Stadsgewest Haaglanden.

#### **Verkeersafwikkeling auto**

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat ruim 75% van de bezoekers aan Leidsenhage het centrum met de auto bezoekt om boodschappen te doen of om te winkelen. De bereikbaarheid per auto is en zal dan ook een van de sterke punten van Leidsenhage blijven.

De ontwikkeling van het Topregionale winkelcentrum Leidsenhage is ook van invloed op de verkeersintensiteiten op de wegvakken in de omgeving. Er is een modelmatige studie verricht door Goudappel Coffeng, op basis van de huidige situatie, de mogelijke situatie in 2021 zonder ontwikkeling van het winkelcentrum (= referentiesituatie) en de situatie uitgaande van uitvoering van de voorgenomen plannen.

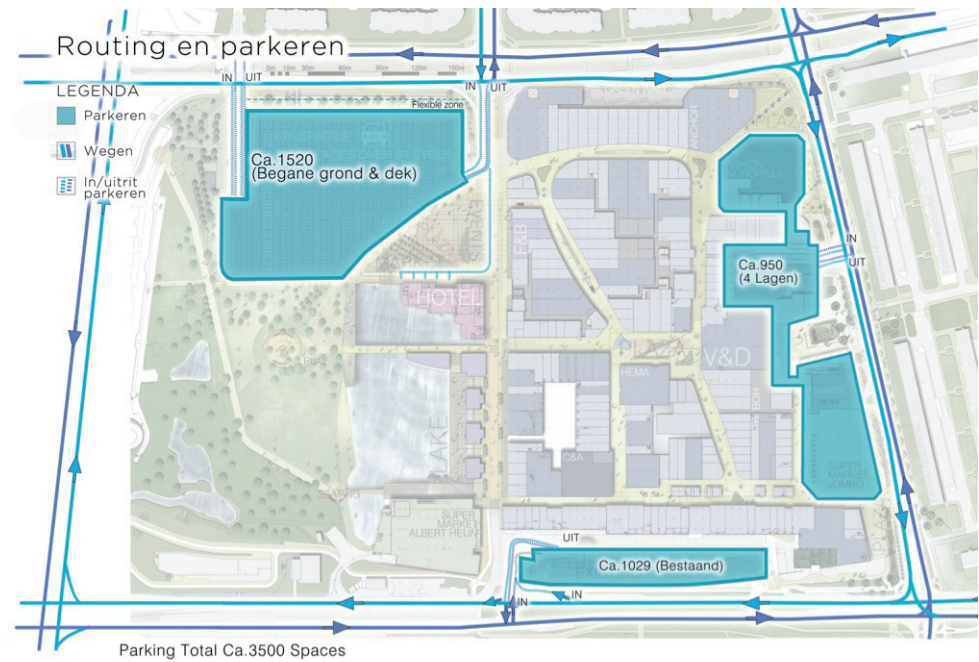
De meeste aansluitingen en kruispunten bieden in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer in de toekomst, na herontwikkeling van het winkelcentrum, voldoende af te wikkelen. Sinds de aanleg van tramlijn 19 is de uitritsituatie van de parkeergarage Liguster naar de Noordsingel niet optimaal. In de volgende fase zal onderzocht worden of een linksafstrook mogelijk is. Het is gewenst om bij de inrit op Liguster meer opstelcapaciteit te bieden voor het linksafslaande verkeer. De omvang van het van/naar de parkeergarage rijdende verkeer kan met de verkeersregeling worden 'beheerst'.

Het met verkeerslichten geregelde kruispunt Noordsingel – Noordelijke Randweg (N14) heeft in de referentiesituatie al onvoldoende capaciteit om het verkeer met de huidige vormgeving voldoende af te wikkelen. Om voldoende capaciteit te bieden wordt de gemeente geadviseerd drie rechtdoorgaande rijstroken op de Noordelijke Randweg (N14) te voorzien. Dit kan op de noordelijke en zuidelijke tak ten koste gaan van een

linksaf voorsorteerstrook. Met deze aangepaste vormgeving heeft het kruispunt tevens voldoende capaciteit op het verkeer in de nieuwe planvariant voldoende af te wikkelen. In de MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport, Verkenning Haaglanden waarin de Rijksoverheid, Stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland kansen, knelpunten en oplossingen in kaart brengen om Haaglanden op lange termijn bereikbaar en leefbaar te houden) is het ongelijkvloers maken van de kruisingen van N14/Noordsingel en N14/Heuvelweg opgenomen. De gemeente heeft aangegeven dat deze plannen nog onvoldoende concreet zijn, zodat hier bij de planvorming geen rekening mee is gehouden.

#### **Parkeerbalans auto**

De parkeervraag is door Goudappel Coffeng berekend. De parkeervraag wordt daarbij berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per m<sup>2</sup> bvo). Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden.



Gehanteerd zijn de parkeerkcijfers van het CROW, met als uitgangspunten:

- binnenstad of hoofdwinkelcentrum 50.000-100.000 inwoners
- centrumgebied in zeer stedelijk gebied
- het gemiddelde van de bandbreedte van het ken-cijfer.

Opgemerkt wordt dat de capaciteitsberekening conform CROW uitgaat van ca. 75.000 m<sup>2</sup> bvo bestaande winkelruimte, terwijl hiervan circa 24.000 m<sup>2</sup> dienst doet als opslagruimte (voornamelijk gesitueerd op de eerste verdieping).

De ca. 2.850 parkeerplaatsen in de huidige situatie (ten behoeve van het winkelcentrum en het kantoor) zijn gelegen aan en bereikbaar via drie belangrijke assen: Banninglaan, Heuvelweg, en Noordsingel. Theoretisch gezien zijn voldoende parkeerplaatsen in Leidsenhage aanwezig, volgens het model is de maximale parkeer-behoefte ca. 2.500 plaatsen op het piekmoment op za-terdagmiddag.

In de toekomstige situatie blijven de parkeervoorzieningen, die uitgebreid zullen worden met ca. 650 plaatsen, prima bereikbaar via de assen Banninglaan, Heuvelweg, en Noordsingel. De parkeerbalans is daarbij als volgt:

- parkeren p 1-3 (Liguster, bereikbaar via Noordsingel): ca. 1.000 plaatsen (ongewijzigd)
- parkeren p 4-5 (Banninglaan): ca. 1.000
- parkeren p 9-10 (Heuvelweg): ca. 1.500 plaatsen

**Totaal ca. 3.500 parkeerplaatsen**

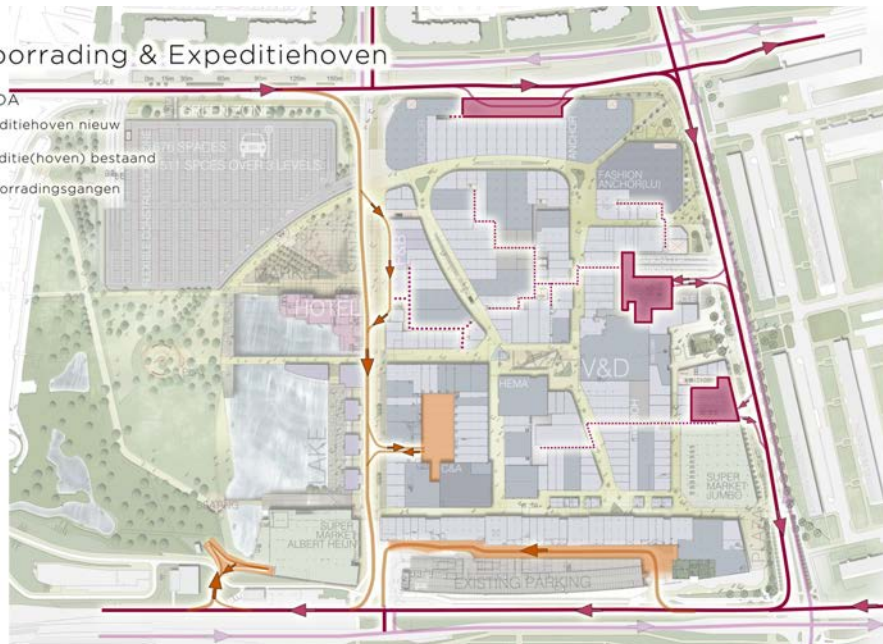
Teneinde parkeerzoekend verkeer zoveel mogelijk te voorkomen en optimaal gebruik van de parkeerfaciliteiten te bevorderen, zal een parkeerverwijssystem (inclusief aantal vrije plaatsen per garage) aangebracht worden. Samen met het adequaat vormgegeven van de entrees tot de parkeergarages zal dit bijdragen aan een vlotte afwikkeling en doorstroming, waarmee hinder voor andere verkeersdeelnemers wordt voorkomen.

Het geplande aantal parkeerplaatsen kan voldoen aan de maximale parkeervraag op het piekmoment van ca. 3.400 plaatsen (zaterdagmiddag). Gratis parkeren is op dit moment een belangrijk element in de marketing van Leidsenhage. Het is van belang de bezoekers te kunnen garanderen dat zij makkelijk een parkeerplaats kunnen vinden bij het bezoek aan Leidsenhage. Met het vinden van een parkeerplaats begint voor veel bezoekers immers het bezoek aan het winkelcentrum. Vooralnog is het handhaven van gratis parkeren het uitgangspunt. Mocht in de toekomst blijken dat de voor het winkelcentrum bedoelde parkeerplaatsen in toenemende mate gebruikt worden door niet-winkelcentrumbezoekers (bijvoorbeeld voor omliggende voorzieningen, door forensen en mensen die een bezoek brengen aan de binnenstad van Den Haag en gebruik maken van het openbaar vervoer), is enige vorm van regulering een mogelijkheid naar de mening van Unibail-Rodamco.

### Bevoorrading & Expeditiehoven

LEGENDA

- Expeditiehoven nieuw
- Expeditie(hoven) bestaand
- Bevoorradingsgangen



### Bereikbaarheid fietsers

LEGENDA

- Fietsenstalling
- Fietspaden



Tijdens de realisatie van Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage zal ingezet worden op een optimale bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeercapaciteit. Bestaande parkeerterreinen zullen dan ook pas bebouwd worden nadat vervangende parkeercapaciteit beschikbaar is.

#### **Bevoorrading & afvalinzameling**

De expeditie van de winkels is rondom het winkelcentrum gelokaliseerd en geconcentreerd en gecombineerd met een intern circuit voor de bevoorrading. Niet alleen is de expeditie daarmee uit het zicht van het winkelend publiek genomen, tevens worden er speciale in-/uitritten voor het bevoorradende vrachtwagenverkeer gecreëerd. Hiermee worden eventuele conflicten met andere weggebruikers voor een belangrijk deel voorkomen. Bij de maatvoering van de bevoorradingshoven is rekening gehouden met ruime opstelplaatsen en voldoende mogelijkheden om te keren, zodat het insteken van vrachtwagens tot een minimum beperkt wordt.

De maatvoering van de bevoorradingshoven is dusdanig dat ruimte geboden kan worden voor collectieve afvalverzameling, waarmee tevens het aantal vervoersbewegingen beperkt kan worden. De in het winkelcentrum gevestigde ondernemers zullen actief aangemoedigd worden om zo veel mogelijk bevoorrading van verschillende winkels te combineren (bijvoorbeeld middels stedelijke distributie) en daarnaast het aantal ritten te beperken door verpakkingsmateriaal direct mee retour te nemen.

In overleg met de gemeente, regio Haaglanden en Rijkswaterstaat zal bezien worden of overgegaan kan worden tot aparte bewegwijzering ten behoeve van de bevoorrading, in aansluiting op lopende onderzoeken naar de mogelijkheden voor stedelijke distributie.

#### **Duurzame mobiliteit**

In de huidige situatie is op verschillende locaties in het winkelcentrum reeds voorzien in een aantal oplaadpunten voor elektrische auto's. Indien daar vraag naar is zal ook bekeken worden of er oplaadpunten voor elektrische fietsen aangeboden kunnen worden.

Als er door een van de rond het winkelcentrum gelegen tankstations de wens wordt uitgesproken een tankpunt voor aardgas/groengas te realiseren, zullen wij daar, voor zover noodzakelijk en mogelijk, medewerking aan verlenen mits dit geen negatieve invloed zal hebben op het functioneren van het winkelcentrum en de veiligheid van winkeliers, personeel en consumenten.

Waar mogelijk streven wij in samenwerking met winkeliers en eigenaren naar duurzame bevoorrading en afvalinzameling (met emissiearme voertuigen) en beperking van het aantal vervoersbewegingen door bundeling van goederenstromen mogelijk gecombineerd met afvalinzameling.

## Overige functies / meervoudig ruimtegebruik

### Kantoren

Naast de ambitie van de gemeente om in de eerste plaats een woongemeente te zijn, is het voor de economische structuur een goed vertegenwoordigd midden- en kleinbedrijf van groot belang. Daarom dienen ook op langere termijn de nodige locaties voor lokale bedrijvigheid beschikbaar te zijn.

Echter, met 40% leegstand van bestaande kantoorgebouwen staat Leidschendam-Voorburg op nr. 1 in Nederland. In de regio Den Haag (incl. Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Delft, Zoetermeer, Gouda) is sprake van maar liefst 1 tot 1,1 mln m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte. Daarnaast is er sprake van een plancapaciteit nieuw te bouwen kantoren die veel hoger is dan de verwachte ruimtebehoefte.

In de 'Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland' is onder meer geconcludeerd dat het uit de markt halen van kantoorruimte middels sloop of transformatie een goed middel is om tot een minder ongezonde kantorenmarkt te komen. Echter, deze maatregelen zijn gezien de hoge beleggingswaarde nog niet populair onder beleggende partijen. Onttrekken van kantoor-

ruimte is noodzakelijk om de (structurele) leegstand te doen afnemen. De jaarlijkse vervangingsbehoefte (= vraag naar kantoorruimte die ontstaat omdat kantoren niet meer voldoen) in de provincie Zuid-Holland bedraagt ca. 200.000 m<sup>2</sup>. Door de afname van de uitbreidingsvraag zal de vraag naar kantoren overwegend vervangingsvraag zijn.

Unibail-Rodamco is bereid haar bezit in te brengen en over te gaan tot sloop van de bestaande kantoorruimte in Leidsenhage. Mede gezien het ruime aanbod kantoorruimte in de regio en de gezamenlijke inzet om van Leidsenhage primair een Winkelparadijs te maken, zien wij functioneel geen toegevoegde waarde voor het transformeren c.q. herontwikkelen van de bestaande kantoorruimte in Leidsenhage.

Met de voorgenomen sloop van het bestaande kantoor Leidsenhage (ca. 30.000 m<sup>2</sup>, wat gelijk staat aan 15% van de jaarlijkse vervangingsvraag in Zuid-Holland) zal een substantieel aantal m<sup>2</sup> uit de markt genomen worden en zal er meer evenwicht ontstaan tussen aanbod en vraag op de lokale en regionale kantorenmarkt.

### Woningen

De WOONvisie van de gemeente besteedt niet alleen aandacht aan woningen, maar ook aan het woonmilieu (de omgeving) waarin men zich prettig kan voelen. Er worden verschillende woonmilieus onderscheiden, te weten kleinstedelijk wonen, groenstedelijk wonen in een parkstad en suburbaan wonen. Leidsenhage valt in het gemeentelijk beleid onder het woonmilieu kleinstedelijk wonen, kenmerken daarvan zijn:

- Volledige menging van winkels, uitgaansleven, cultuur, kantoor en wonen
- Vrijwel uitsluitend hoogbouw en dicht bij openbaar vervoer
- Maximaal benutte ruimte, juist ook rond vervoersknooppunten
- Heel diverse woonkwaliteit, van sociale huur tot zeer dure koopappartementen, van klein tot groot
- Laboratorium voor nog niet gekend aanbod van aan wonen verbonden voorzieningen, flexibel, voorhoede
- Nieuwe plattegronden, nieuwe functionaliteiten

De ontwikkeling van de functie wonen maakt geen onderdeel uit van het perspectief Winkelparadijs. Wij zijn van mening dat winkelcentrum Leidsenhage binnen afzienbare termijn, naast het reeds aanwezige woningaanbod, geen rol van betekenis kan vervullen voor het aanbieden van een aanvullend, aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu binnen de gemeente en de regio. Het doorgroeimodel naar andere perspectieven blijft bestaan, maar de focus ligt de komende jaren op het realiseren van de ambitie om uit te groeien tot het Topregionaal winkelcentrum van de regio.

De ambitie van Leidsenhage sluit aan op de ambitie van de gemeente om een aantrekkelijk woon- en werkgemeente te zijn. Bij deze ambitie past een Topregionaal Leidsenhage.





### **Relatie met vijver en Groot-Zijdepark, groene karakter**

Het Groot-Zijdepark en de vijver zijn unieke kwaliteiten bij Leidsenhage die nu onvoldoende worden benut. Door het creëren van verschillende looppaden tussen het winkelcentrum, park en de vijver worden deze functies aan elkaar verbonden en wordt een extra 'binnen-buiten' belevingsdimensie aan het centrum toegevoegd.

### Openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt ontworpen als een 'binnen- en buitengebied'. Door de planopzet zal dit als een integraal geheel ervaren worden zodat het als een elk-weer voorziening gebruikt zal gaan worden.

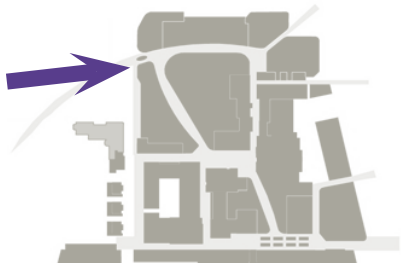
Voor de inrichting van het openbaar gebied gaan wij uit van het hanteren van de volgende kwaliteitsniveau's (conform Kwaliteitscatalogus openbare ruimte CROW 2010):

- Winkelgebied: inrichtingsniveau A
- Groot-Zijdepark: inrichtingsniveau A
- Parkeergebieden: inrichtingsniveau B

### Evenementenplein buiten / weekmarkt

In aansluiting op de parkeergarage p9-p10 en naast het hotel wordt een aantrekkelijk (evenementen)plein ingericht. Dit plein vormt niet alleen een mooie entree tot het winkelcentrum, maar biedt tevens mogelijkheden voor het organiseren van evenementen en activiteiten van diverse aard.

Elke dinsdag is er een druk bezochte weekmarkt in Leidschendam op het parkeerterrein aan de Banninglaan ter hoogte van V&D. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat 63% van de inwoners van Leidschendam aankopen doet op de markt, waarmee de markt een belangrijke functie vervult voor de inwoners en winkelcentrum Leidsenhage. In het Masterplan is een nieuwe locatie voorzien voor de warenmarkt, op het evenementenplein direct gelegen naast de grootste parkeergarage (ca. 1.500 plaatsen). Over de voorgestelde relocatie van de markt heeft een verkennend gesprek met de marktmeester plaatsgevonden.





### 4.3 PRO-ACTIEF CENTRUMMANAGEMENT



De voortdurende verandering van behoeften van consumenten en retailers vraagt om een pro-actieve houding, het centrummanagement zal voortdurend de 'hard- en software' (de uitstraling en het winkelaanbod) maximaal combineren tot een nieuw 'state of the art' product. Het serviceniveau staat steeds op een hoog niveau met voorzieningen als openbare toiletten, gratis wifi, smartphone-apps en een gevarieerd programma evenementen.

Unibail-Rodamco voert deze visie in haar winkelcentra uit door de constante focus op drie onderdelen:

- **Onderscheidend winkelaanbod**  
Het up to date houden van het winkelaanbod in het winkelcentrum door constant in te spelen op de behoeften van de consument met een onderscheidende mix van retailers.
- **Aantrekkelijke architectuur en ambiance**  
Het up to date houden van het winkelcentrum door voortdurend de aankleding en uitstraling van het winkelcentrum aan te sluiten op de eisen van de tijd en in te spelen op de winkelbeleving.
- **Innovatieve marketing**  
Het up to date houden van de marketing en promotie activiteiten door services aan de consument aan te bieden die de consument thuis en in het winkelcentrum van allerlei informatie en gemak voorziet.

Door toepassing van deze strategie blijkt dat de gevestigde ondernemers in de winkelcentra van Unibail-Rodamco een significant hogere omzet weten te gene-

ren dan landelijk gemiddelde cijfers. Over de totale winkelcentrum portefeuille (82 winkelcentra in 12 Europese landen) bedraagt dit voor 2012 +3,5%.

#### **Innovatieve marketing: visie op de marketing en promotie**

Actieve marketing staat centraal in de strategie van Unibail-Rodamco. Alle mogelijke contactmomenten worden aangehaald om de bezoeker op ieder gewenst moment van informatie te voorzien. In lijn met Het Nieuwe Winkelen, begint de benadering bij de bezoeker thuis wanneer er informatie via de website of mobiele website wordt opgezocht. Andere essentiële online platformen zijn de social media kanalen van het winkelcentrum: onder andere Facebook en Twitter. En met behulp van de iPhone en Android applicatie kan men via de smartphone alle benodigde informatie opzoeken, waaronder ook de snelste route naar het centrum.

#### **4-Star**

Tijdens het bezoek aan het winkelcentrum zijn beleving en comfort belangrijke elementen, deze zijn onderdeel van het 4-Star label dat Unibail-Rodamco hanteert. Deze internationale sterrenclassificatie staat voor het niveau van de kwaliteit en de services die het centrum biedt en is vergelijkbaar met de classificatie van hotels. Het winkelcentrum biedt aangename zithoeken met gratis en onbeperkt wifi waar bezoekers tijdens het winkelen kunnen uitrusten en via aanwezige iPads informatie kunnen opzoeken. Tevens is er een receptie met gastvrouw aanwezig waar men terecht kan voor vragen, het lenen van een rolstoel, het opladen van de





## UNIBAIL-RODAMCO WINKELCENTRUM STADSHART AMSTELVEEN WINT NRW MARKETINGPRIJS 2013 10 APRIL 2013

### Jury rapport

*De Jury heeft grote waardering voor de rigoureuze wijze waarop Stadshart Amstelveen de consument – letterlijk en figuurlijk – centraal stelt. De creatie van een unieke winkelbeleving krijgt gestalte door comfort, kwaliteit en dienstverlening te bieden in iedere fase van de relatie tussen bezoeker en winkelcentrum; de customer journey – de weg die de klant aflegt vanaf de bank thuis tot het winkelen, ontmoeten en ontspannen in het winkelcentrum.*

*Geïnspireerd door de drie kernwaarden van de hospitality-industry; comfort, kwaliteit en service – en extern getoetst op liefst 571 meetbare criteria – volgde de introductie van het begrip 4-sterren winkelcentrum met als ultieme motivatie; overtreft de verwachtingen van de bezoekers!*

*De consument kan thuis of onderweg digitaal informatie inwinnen en het bezoek voorbereiden via o.a. de Amstlvn App, bij aankomst valt op dat de P-garage een makeover heeft ondergaan, bij binnenkomst in het centrum wordt de sfeer ondersteund door warmte, geur en geluid, een veilig gevoel, een goede routing en een ServiceDesk. Lounges, de diensten van een personal shopper, een kindertrein, de Amstlvn cadeaukaart, de persoonlijke Amstlvn Shoppingcard en talloze andere services dragen bij tot relaxed winkelen en genieten.*

*Voor de goed doordachte en sterke introductiecampagne rond een 4-daags launch event werd nadrukkelijk samengewerkt met de ondernemers in het centrum, die op hun beurt werden uitgenodigd en uitgedaagd om de 4-sterren beleving voor de klant compleet te maken.*

*Resultaat; sterk verhoogde activiteit op social & digital media, verhoogde traffic in het winkelcentrum met op zondag 2 december 2012 de beste zondag ooit in het centrum!*

*Door de ambities en doelstellingen nauwkeurig vast te stellen, deze consequent toe te passen en de resultaten goed te monitoren rechtvaardigt Stadshart Amstelveen deze grote investering en omvangrijke operatie.*

mobiele telefoon of om bijvoorbeeld een taxi te reserveren. Resultaat van het 4 star programma: sterk verhoogde naamsbekendheid, meer activiteit op social en digital media en verhoogde traffic in het winkelcentrum.

### Evenementen

Het hele jaar worden er activiteiten en evenementen georganiseerd om de bezoeker continue te verrassen. Dit varieert van een Sinterklaasactiviteit voor de kleintjes tot een VIP Shopping Night voor volwassenen. Als voorbeelden kunnen ook genoemd worden Cirque du Soleil, Elite model contest en Sister Act; exclusieve arrangementen tussen Unibail-Rodamco en topbrands.

### Doelgroep benadering

Unibail-Rodamco splitst de doelgroep van het winkelcentrum in drie verschillende verzorgingsgebieden: 1 is de eerste cirkel rondom het centrum, deze reikt tot 10 minuten reisafstand met de auto; 2 bevindt zich in de zone van 10-20 minuten rijden en de derde zone is het gebied op 20-30 minuten rijden. (zie ook bladzijde 30).

Om de juiste doelgroep te benaderen worden er online advertenties ingezet die zijn afgestemd op interessante postcodegebieden, leeftijdsdoelgroepen, geslacht en interesses. De online middelen worden altijd ondersteund door traditionele mediacampagnes die ook zijn afgestemd op de juiste doelgebieden.





# 5. DE MEERWAARDE EFFECTEN

## 5.1 ECONOMISCHE IMPULS



De herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage tot Topregionaal winkelcentrum zal een **aanzienlijke economische impuls** geven voor de **gemeente, regio en provincie**. Deze zijn onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

### Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de herontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral voor de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten. Het is de inschatting van Bureau Stedelijke planning dat het zo'n 1.500 voltijdbanen betreft. Via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven komen daar nog eens 1.300 indirecte arbeidsplaatsen bij, wat het totale tijdelijke werkgelegenheidseffect brengt op 2.800 voltijdbanen.

### Ad 2. Structurele effecten: werkgelegenheid en maatschappelijke baten

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Deze omzetimpuls is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. Een netto toename van 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) zorgt voor een directe werkgelegenheid van minimaal 435 arbeids-

plaatsen en ook nog ca. 95 indirecte arbeidsplaatsen (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid, wat brengt op een totaal van minimaal 530 arbeidsplaatsen. Deze banen zijn echter niet volledig additioneel; een deel betreft verplaatsing van werkgelegenheid binnen de gemeente en regio.

De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de gemeente en de directe regio. Het project kan ook helpen om een aantal mensen eerder uit een werkloosheidssituatie te helpen. Indien dat het geval is, kan dit als baat aan het project worden toegerekend. Er treedt nog een werkgelegenheidseffect op: een deel van de versterking betreft groei van banen aan de bovenkant van de arbeidsmarkt. Dit bevordert de doorstroming van werkenden op de arbeidsmarktladder. De doorstromers genieten de resterende tijd van hun werkzame leven een hoger inkomen.



### Ad 3. Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door het winkelaanbod in de gemeente, c.q. regio meer te concentreren en differentiatie in het aanbod toe te voegen ontstaat meer evenwicht en een meer toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Voorwaarde hierbij is dat het onderscheidend karakter verder wordt geaccentueerd en Het Nieuwe Winkelen geïncorporeerd. Er ontstaan dan meer krachtige centra, leidend tot een verhoogde koopkrachtbinding en -toevloeiing binnen de gemeente en regio.
  - **Versterking vestigingsklimaat in de (metropool) regio.** Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners, bedrijven en expats en daarmee aan het internationaal concurrentieprofiel.
  - **Toeristisch-economisch profiel.** De opwaardering van het voorzieningenniveau draagt niet alleen positief bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, maar trekt ook meer bezoekers en (verblijfs)toeristen aan. De regio wordt interessanter voor een kort meerdaags verblijf.
  - **Impuls lokale middenstand.** De lokale middenstand (denk aan winkeliers, brandstofverkooppunten, vrijetijdsactiviteiten, horeca) profiteert van de
- traffic die de nieuwe winkelformules genereren. Dit geldt in het bijzonder voor (commerciële) publieksfuncties in:
- De directe projectomgeving. Uit eerdere (elders in Nederland verrichte) studies blijkt dat een derde tot de helft van de bezoekers die primair voor de (nieuwe) winkels komen ook de andere winkels en publieksvoorzieningen aandoet. Daarnaast zal de consument waarschijnlijk ook frequenter komen als het winkelcentrum zich versterkt en zal het centrum zich steviger nestelen in de 'mental map' van de consument.
  - De belangrijkste aan- en afvoerroutes voor auto- en fietsverkeer. Het gaat hierbij om afgeleide omzet voor bijvoorbeeld brandstofverkooppunten, 'take away' en fastfoodgelegenheden. Dit effect is overigens minder groot dan voor de voorzieningen die op korte loopafstand zijn gelegen.
  - **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving en ver daarbuiten.
  - **Verhoging vastgoedwaardes en afzetkansen woningen.** Voor de woningen in een straal tot ca. 350 meter kan er sprake zijn van een (klein) positief effect als gevolg van het plan. Denk daarbij aan een stijging van vastgoedwaarde met ca. 1-2%.

## 5.2 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJK

- **Verbetering verblijf- en leefklimaat:** het volledig overkappen van het winkelcentrum zal bijdragen aan een optimale winkelbeleving. Het gebied zal ingericht worden met rustpunten en voorzieningen, zonder last van weersinvloeden. Bij goed weer bieden de buitenfuncties zoals horeca, park, vijver en evenementenplein een uitstekende aanvulling op het winkelaanbod. Hiermee wordt het verblijfklimaat voor bezoekers en het leefklimaat voor bewoners in het centrum verbeterd.
- **Veiligheid:** de veiligheid in Leidsenhage wordt o.a. verbeterd door het afsluiten van de bevoorrading, scheiding van verkeersstromen, verbetering van de verlichting en buiten openingstijden afsluiten van de overdekte winkelpassages.
- **Optimaal voorzieningenaanbod:** het imago van Leidschendam-Voorburg en de kwaliteit aan voorzieningen wordt sterk verbeterd bij realisatie van het Topregionaal winkelcentrum. Een dergelijk centrum draagt bij aan het optimaliseren van de voorzieningenstructuur passend bij de geformuleerde ambities van Leidschendam-Voorburg.

## 5.3 RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- **Opwaardering vastgoedkwaliteit:** de integrale visie op de herontwikkeling van Leidsenhage zal bijdragen aan een 'state of the art-uitstraling en zal direct positieve invloed hebben op de verlaging van de leegstand in het centrum. Via de energievisie en BREAAAM quick-scan wordt beoordeeld op welke wijze duurzaamheid in het centrum, bijvoorbeeld middels het integreren van nieuwe met bestaande installatiesystemen, verbeterd kan worden.
- **Inpassing stedelijk weefsel:** de herontwikkeling van Leidsenhage zal ervoor zorgen dat het nu nog introverte centrum zich meer naar buiten gaat presenteren. Door dit programma worden achterzijden uit het zicht gehaald, worden voldoende en duidelijk herkenbare entrees toegevoegd en wordt de bevoorrading zoveel mogelijk geconcentreerd waarbij het winkelprogramma zich met name in het winkelcentrum zal profileren in combinatie met enkele winkels aan de buitenranden.
- **Gebruikskwaliteit openbare ruimte:** in het herontwikkelingsprogramma van Leidsenhage wordt aandacht gegeven aan de kwaliteitsverhoging van het openbaar gebied 'buiten' doorherinrichting van het park en het verbeteren van de aansluiting met het park en de vijver en het publieke gebied in het centrum door middel van pleinen en rustpunten.

## 5.4 LOKALE HOOFDWINKELSTRUCTUUR

In de huidige situatie is de overlap tussen Leidsenhage en de andere winkelgebieden in Leidschendam-Voorburg gering. Leidsenhage is immers een (boven)regionaal koopcentrum met veel grootschalige, toonaangevende formules in de modische sfeer. De omliggende winkelcentra in de lokale structuur zijn veel nadrukkelijker gericht op de eigen inwoners. Zij zijn gericht op de dagelijkse boodschappen, kleinschalig specialistisch aanbod (zoals het centrum van Voorburg), lokale ondernemers en/of de bekende, landelijk opererende formules (zoals Blokker). Het contrast wordt nog groter als in Leidsenhage branches/formules worden uitgebreid/toegevoegd:

- Met (boven)regionale aantrekkingskracht;
- Die uniek zijn in de regio, zelfs in Nederland, en zich in de binnenstad van Den Haag en/of Leidsenhage willen vestigen. De Haagse binnenstad en Leidsenhage zijn met (inter)nationaal onderscheidende proposities in staat nieuwe internationale toetreders te binden. Het kan zijn dat deze spelers zich in een van beide centra vestigen, dan wel in beide (veel internationale retailers zoeken vanuit marketing- en kostenoverwegingen naar meerdere vertegenwoordiging in één metropoolregio). In alle gevallen verrijkt het het voorzieningenniveau in de regio. Unibail-Rodamco beschikt over een omvangrijk netwerk onder internationale retailers. Zij kunnen partijen bewegen (zoals dit reeds in andere Europese winkelcentra van Unibail Rodamco is bewezen, en daarmee een referentie is geworden)

om zich in de Nederlandse markt te mengen en in de Haagse regio te laten landen;

- Die een brede, ook internationale, doelgroep aanspreken (eigen inwoners, buur- en regiogemeenten, expats, short en long stay, Aziaten, Europeanen en Amerikanen, verblijfstoeristen en dagrecreanten en werkenden);
- Die passen binnen de profilering van Leidsenhage als Topregionaal winkelcentrum en;
- Niet volwaardig vertegenwoordigd zijn in de direct omliggende centra van lagere orde en ook niet in het profiel passen.

Het verdringingseffect zal dan ook naar verwachting zeer beperkt zijn. De positieve effecten (zoals eerder beschreven) zijn evident groter dan de eventuele verdringing. De positieve effecten ontstaan door de differentiatie in het aanbod, de internationale uitstraling van het centrum en de uitmuntende service en dienstverlening. Zo wordt de structuur versterkt. Ieder winkelcentrum heeft hierin zijn eigen verantwoordelijkheid. De maximale kruisbestuiving is te bereiken als de belangrijkste centra (de hoofdwinkelstructuur) zich ook weet te verbinden, niet alleen in ruimtelijk-functionele zin (routing, bewegwijzering, en verkeerstromen), maar juist ook organisatorisch en marketingtechnisch. Een dergelijke verbinding vereist een constructieve vorm van samenwerking tussen de winkelgebieden.

### **Negatieve effecten bij het niet uitvoeren van de voorgestelde plannen**

Het voorgestelde plan maakt Leidsenhage toekomstbestendig. Met scenario's die uitgaan van een zeer beperkte ('niets doen') of gematigde uitbreiding ('huis op orde') zal Leidsenhage de (concurrentie-)slag gaan missen. Zowel het 'niets doen' als het 'huis op orde' scenario (met andere woorden: op gelijk niveau komen met andere stadsdeelcentra) zijn geen te verkiezen scenario's. In het eerste geval zal dit onherroepelijk tot verdere achteruitgang van Leidsenhage leiden en zal Leidsenhage vervallen tot een groot wijkwinkelcentrum dat direct zal concurreren met de overige lokale winkelvoorzieningen. In het tweede geval zal Leidsenhage mogelijk optisch een slag maken maar na een paar jaar zal blijken dat de positieve effecten uitgewerkt zijn, er geen blijvend onderscheidend vermogen is bereikt en opnieuw over versterking van Leidsenhage nagedacht moet worden.

Het is duidelijk dat in beide gevallen de geformuleerde ambitie niet bereikt wordt doordat bijvoorbeeld de gewenste (internationale) retailers niet kunnen komen en er geen gebruik gemaakt wordt van de kansen voor Leidsenhage in de metropoolregio op basis van haar unieke uitgangspositie. De toekomstbestendigheid van Leidsenhage komt daarmee ernstig in het geding en dat zal de positie van eigenaren en winkeliers in Leidsenhage, de lokale winkelvoorzieningen in Leidschen-dam-Voorburg en de stad zelf geen goed doen.

## **5.5 REGIONALE HOOFDWINKELSTRUCTUUR**

Dezelfde lijn als hiervoor geschetst voor de lokale hoofdwinkelstructuur is door te trekken naar de regionale hoofdwinkelstructuur. Het credo is: onderscheiden, versterken én verbinden. De grote binnensteden in de metropoolregio's zoals Den Haag blijven, ook in een nieuwe constellatie, een exclusieve plaats innemen. Zij zullen zich doorontwikkelen tot attractieve ontmoetingsplekken waarin naast detailhandel veel ruimte is voor horeca, uitgaan, cultuur, vermaak en evenementen. De bezoeker van deze centra maakt een bewuste keuze voor een recreatief bezoek. Deze centra zijn te beschouwen als dagje uit, waarbij niet zozeer het winkelmotief exclusief leidend is, maar de combinatie met andere functies, ingebed in een aantrekkelijke, historische en/of grootstedelijke setting. Het zijn centra van beleving, waarvoor men bereid is van ver te komen.

De ambitie om Leidsenhage te ontwikkelen tot een Topregionaal winkelcentrum laat tevens ruimte voor andere nieuwe centra. Leidsenhage zal met dit plan wat nieuws toevoegen aan het Nederlandse winkelandschap. Hierdoor wordt de regionale winkelstructuur verrijkt en versterkt en de regio aantrekkelijker gemaakt als vestigings- en woonomgeving.

#### Duurzaamheidsbeleid Unibail-Rodamco

Unibail-Rodamco is niet alleen marktleider op het gebied van de exploitatie van winkelvastgoed, zij past tevens de meest uitgebreide verslaglegging toe op het gebied van CO<sub>2</sub> emissies onder Nederlandse vastgoedfondsen. Met 2006 als ijkpunt wil Unibail-Rodamco in 2016 CO<sub>2</sub> emissies met 40% hebben verminderd, een doelstelling die vele malen ambitieuzer is dan de Europese richtlijnen. Ook heeft Unibail-Rodamco een eigen CO<sub>2</sub>-indicator ontwikkeld. Deze 'CO<sub>2</sub>/visit' indicator kijkt niet alleen naar de uitstoot van processen in het gebouw zelf, maar ook naar de gebruikersintensiteit en transport naar het pand. Mede door de hierboven genoemde prestaties haalde het bedrijf de eerste plaats op de Europese ranglijst van de 'Environmental Real Estate Index' in 2010. Daarnaast ontvangt Unibail-Rodamco regelmatig erkenning en awards van diverse onafhankelijke organisaties op het gebied van duurzaamheid (Global Real Estate Sustainability Benchmark, kortweg GRESB) voor de implementatie en het meten van duurzaamheidsprestaties. Naast maatregelen waar zij direct sturing aan kan geven (bijvoorbeeld centrale inkoop groene waterkracht stroom ten behoeve van de openbare ruimte in haar winkelcentra), worden huurders/winkeliers bewust gemaakt van de duurzaamheidsgedachte door het opnemen van een duurzaamheidsparagraaf (waarin afspraken worden gemaakt m.b.t. energie- en watergebruik, gebruik verlichting en klimaatbeheersingssystemen) in alle huurcontracten.



## 6. TECHNISCHE ONDERZOEKEN

In het kader van de Gebiedsvisie is een aantal verkennende technische onderzoeken uitgevoerd. Voor de leesbaarheid van de Gebiedsvisie wordt hier volstaan met de hoofdlijnen en conclusies uit de genoemde onderzoeken.

### Visie duurzaam energiegebruik

Voor Leidsenhage is een energievisie opgesteld om de mogelijkheden voor het geven van een duurzame impuls aan de herontwikkeling van het gebied te onderzoeken. In de visie en het onderliggende onderzoek wordt geconcludeerd dat de energiebesparingseisen uit het klimaatplan van de gemeente (minimaal 2% energiebesparing en/of duurzame opwekking ten opzichte van de situatie in 2009) kunnen worden behaald door middel van de grootschalige renovatie en het realiseren van een groot deel nieuwbouwwinkels met een minimale bouwkwaliteit van Bouwbesluit 2012. Het nieuwe programma zal hierbij circa 5% primaire energie besparen ten opzichte van 2009.

Concrete optimale maatregelen zijn ondermeer:

- energiebesparing door energiezuinige verlichting en verlichtingsystemen in de passages en de winkels;
- warmteterugwinning uit ventilatielucht en verbeterde schilisolatie;
- PV opstellocaties;
- Warmte Koud Opslag (WKO) om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem.

In totaal kunnen alle gebouwgebonden maatregelen leiden tot ca. 20% primaire energiebesparing. Voorwaarde hierbij is wel dat alle eigenaren/winkeliers meedoen.

### Pre-Scan BREEAM

BREEAM is in Nederland een relatief nieuwe methode om de duurzaamheid van gebouwen te beoordelen en vast te leggen. Deze methode wordt wereldwijd in steeds meer landen toegepast. De methode beschouwt aspecten uiteenlopend van wereldklimaat tot binnencomfort en omvat bronscheiding, materiaal- en energiestromen, milieubelastingen, effecten op flora en fauna en effecten op de mens.

Om aan te tonen dat wordt voldaan aan de eisen die BREEAM benoemt, zal bewijslast in de vorm van verklaringen, ontwerptekeningen, onderzoeken en berekeningen moeten worden aangeleverd. Het traject van verzamelen van bewijsdocumenten wordt in principe begeleid door een erkende BREEAM Expert en vindt plaats gedurende de gehele ontwerp- en uitvoeringsfase, waarbij het zwaartepunt zich vooral in de ontwerp-fase bevindt.

Om dit proces op een succesvolle wijze af te kunnen ronden, is het noodzakelijk dat alle bij het project betrokken partijen hieraan deelnemen en zich hiervoor inzetten. Zonder een integrale aanpak, wordt het erg lastig om voor alle onderdelen de benodigde stukken boven water te krijgen. De bewijslast zal aan het einde van het ontwerpproces en daarna opnieuw na oplevering, worden beoordeeld door een externe partij (assessor).



Het behalen van de hoogste ambitieniveau's (Excellent and Outstanding) is niet realistisch voor Leidsenhage. Dit heeft met name te maken met de opbouw van het project, nieuwbouw/renovatie en delen bestaande bouw en de hoeveelheid aan eigenaren en winkeliers die allemaal mee moeten doen om de benodigde credits te kunnen behalen. Het is in het huidige stadium nog niet mogelijk om (meer)kosten in te schatten voor het uitvoeren van de benodigde credits per ambitieniveau, omdat de plannen hiervoor nog niet ver genoeg gevorderd zijn.

Het behalen van een 'Very Good' certificaat is voor het winkelcentrum goed mogelijk mits er een aantal voorzieningen door de andere eigenaren/huurders worden aangebracht. De score van de retailfunctie is immers afhankelijk van de richtlijnen ten aanzien van huurdersvoorzieningen in het afbouwreglement voor de nieuwbouw/renovatie en de voorzieningen die bestaande winkels willen treffen. Unibail Rodamco doet er alles aan om haar huurders bewust te maken van duurzaamheid, ondermeer door het opnemen van een duurzaamheidsparagraaf in alle huurcontracten.

#### **Inventarisatie op hoofdlijnen van de boven- en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)**

Uit een eerste inventarisatie van de infrastructuur van boven-en ondergrondse kabels en leidingen wordt geconcludeerd dat rondom het winkelcentrum belangrijke, soms bovenlokale, infrastructuur aanwezig is. Voor de geplande parkeervoorziening op bebouwing op P9-

P10 zijn de volgende leidingen van groot belang:

- hoge druk gas Gasunie
- hoge druk gas Stedin
- de rivierwater transport leiding
- hoofddrinkwaterleiding

Maar ook op parkeerterrein P7-8 zullen kabels en leidingen verplaatst moeten worden zoals bijvoorbeeld een hoge druk gasleiding.

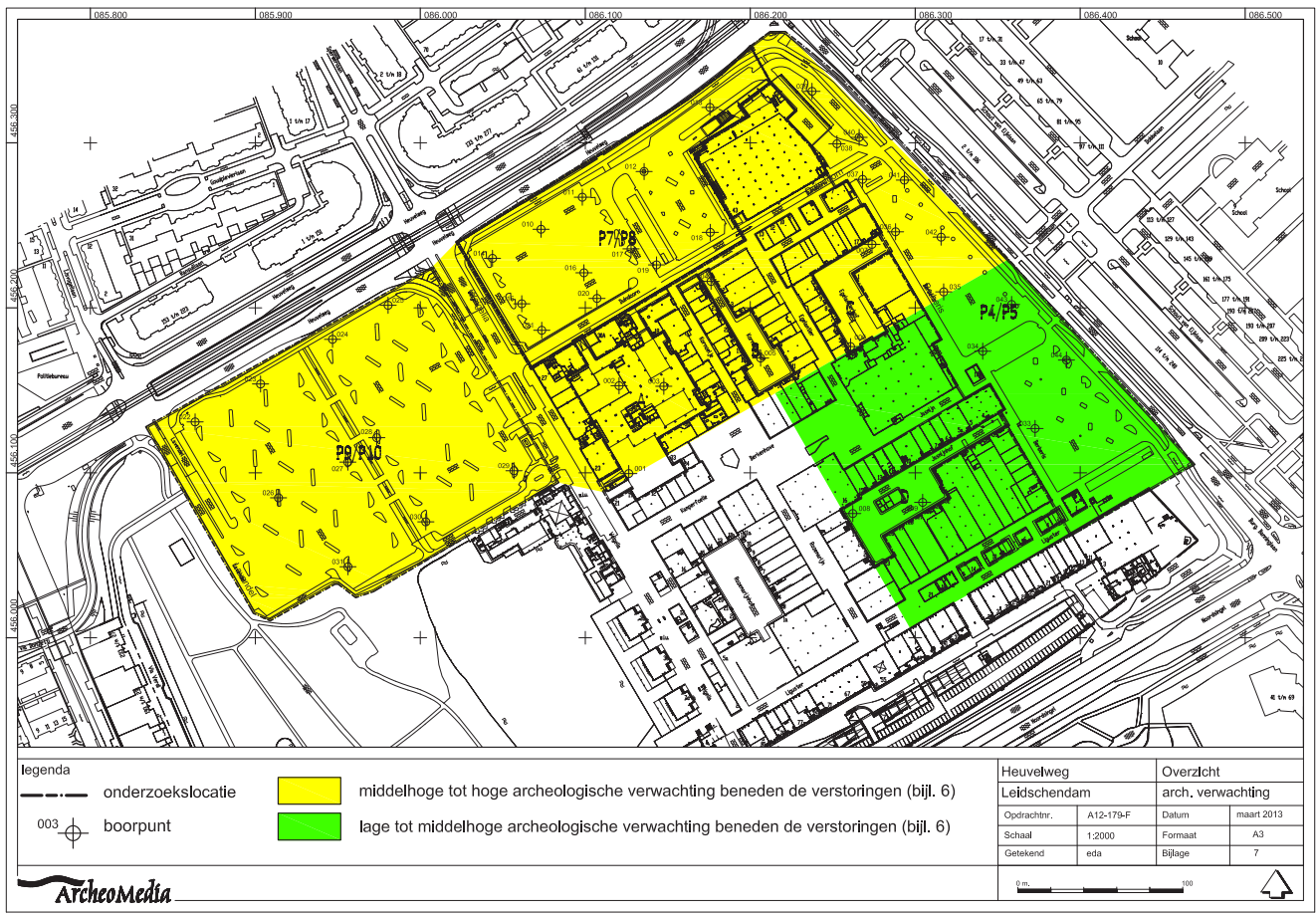
Uit eerste besprekingen met leveranciers zijn de randvoorwaarden en doorlooptijden voor eventuele omlieggingen voor deze leidingen in kaart gebracht. Om de effecten van omlieggan danwel het aanpassen van het ontwerp in beeld te krijgen is een variantenstudie uitgevoerd. In het kader van levering van (bouwrijpe) grond zal deze inventarisatie met de gemeente verder besproken worden.

#### **Globale beschrijving bodemgesteldheid en milieukundige staat ondergrond**

##### *Geotechnisch onderzoek*

Een inventariserend geotechnisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van analyse van beschikbare historisch geotechnische gegevens (winkelcentrum, kantoor en uitbreiding Liguster en Jumbo) wordt voorlopig een redelijk beeld van de bodemgesteldheid verkregen: de draagkrachtige laag ligt op circa 15-17 m beneden maaiveld en de grondwaterstand tussen 1,3 en 1,9 meter beneden maaiveld.





Aangezien er in het plan geen ondergrondse werken zoals een parkeergarage is opgenomen, worden er op basis van de huidige gegevens geen grote funderingstechnische complicaties voorzien.

#### *Milieutechnisch onderzoek*

Uit indicatief milieutechnisch onderzoek is naar voren gekomen dat het gehele gebied geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming. Er zijn over het hele gebied wel lichtere verontreinigingen aangetroffen, maar er komen geen dusdanige vervuilingen voor (behoudens de bodemvervuiling rondom Berberis 6, voormalige chemische wasserij Palthe e.o.) dat sanering nodig zou zijn. Ter plaatse van Berberis 6 en de omgeving is sprake van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering eventueel spoedeisend is op basis van het verspreidingsrisico. Hiervoor zijn de eigenaren door provincie aangeschreven.

Een specifiek punt is een nikkel-vervuiling bij de expeditie van de huidige Jumbo (waar een aanvullend aantal boringen voor is uitgevoerd). Deze locatie is echter qua omvang binnen de gestelde grenzen, waardoor er geen saneringsnoodzaak is. Een ander punt is dat er in De Hoven sprake is van lichte en matige vervuiling, met name met PAK's. Ook hiervoor is aanvullend onderzoek gepleegd en daar is uitgekomen dat de concentraties onder de grenswaarde (of interventiewaarde) blijven.

#### **Verkennd archeologisch bodemonderzoek**

Op basis van een verkennend archeologisch onderzoek is de overall indruk dat de bovenste meter op de gehele locatie vrijwel vlakdekkend verstoord is, slechts op kleine delen is dat iets minder. Het merendeel van de beoogde bodemingrepen zal volgens ArcheoMedia dan ook zonder archeologisch vervolgonderzoek kunnen worden uitgevoerd. Met betrekking tot de diepere bodemingrepen (heipalen, liftputten ed.) groter dan 30 m<sup>2</sup> oppervlakte is de beslissing aan de gemeente en zal hiervoor een vrijstelling verstrekt moeten worden.



## 7. FINANCIËLE PARAGRAAF

---

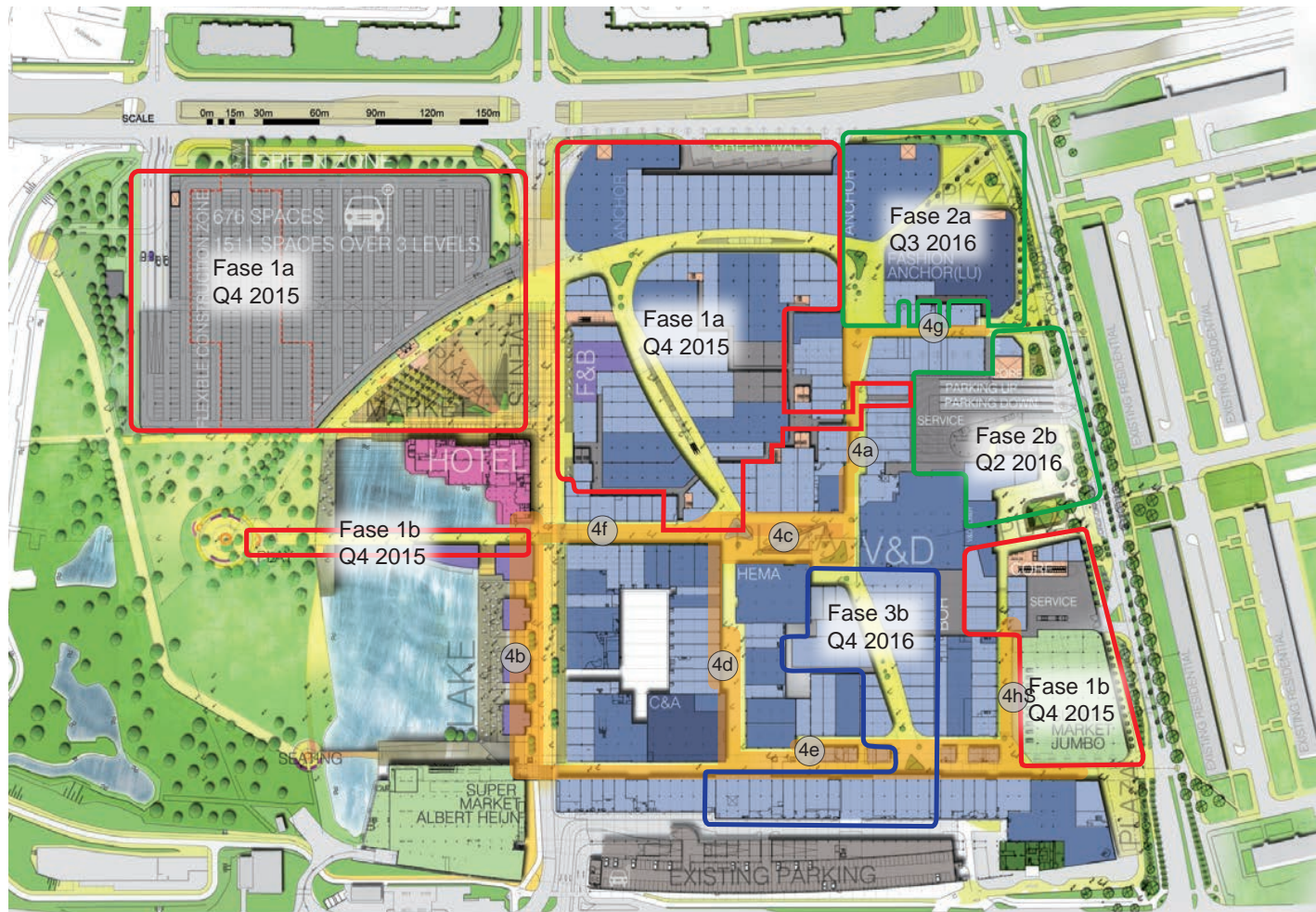
De gepresenteerde gebiedsvisie spreekt uit dat er voldoende perspectief is voor Leidsenhage om uit te groeien tot het Topregionaal centrum voor de regio. De geformuleerde ambitie en plannen vraagt een forse investering.

Unibail-Rodamco, gemeente en Coöperatieve Vereniging van Eigenaren onderhandelen in de maanden mei en juni over de financiële uitgangspunten. Onderwerpen die hierbij onder meer aan de orde komen zijn:

- De verwerven cq uit te ruilen gronden;
- Het bouw- en woonrijp maken (inclusief de inrichting van het openbaar gebied);
- De realisatie en exploitatie van de parkeervoorzieningen;
- Het beheer en exploitatie van het openbaar en semi-openbaar gebied;
- De rolverdeling tussen gemeente, Unibail-Rodamco, eigenaren en winkeliers.
- Eigendomssituatie

De uiteindelijke financiële haalbaarheid van het plan zal beoordeeld worden op basis van de uitkomsten van de onderhandelingen (vast te leggen in een financiële paragraaf) tussen Unibail-Rodamco en de gemeente enerzijds en Unibail-Rodamco en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren anderzijds.

## FASERING EN GLOBALE OPLEVERDATA



## 8. PLANNING EN COMMUNICATIE

### Planning ontwikkeling en realisatie

De planning van de ontwikkeling en realisatie van de ambitie Topregionaal winkelcentrum is afhankelijk van veel factoren en (lokale en regionale) actoren. Tijdens het proces zal ingezet worden op het optimaal informeren en afstemmen met alle stakeholders.

Onderstaande globale voorlopige fasering gaat uit van een voorspoedig verloop van het te doorlopen proces:

- Goedkeuring Gebiedsvisie door de CVVE: juni 2013
- Goedkeuring Gebiedsvisie door de Gemeenteraad: 2 juli 2013.
- Sluiten Anterieure overeenkomst gemeente - UR en ontwikkelovereenkomst CVVE - UR: derde kwartaal 2013.
- Bestemmingsplanwijziging en verstrekken bouwvergunning: derde kwartaal 2013 - tweede kwartaal 2014.
- Realisatie plan (gefaseerd): derde kwartaal 2014 - eerste kwartaal 2017.
- Opening Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage: eerste kwartaal 2017

### Faseringschema uitvoering

Uitgangspunt voor de werkzaamheden is dat het winkelend publiek en de omgeving zo min mogelijk overlast zal ondervinden, de bereikbaarheid is gewaarborgd en er te allen tijde voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn. In dit stadium van de planvorming gaan wij uit van de volgende fasering:

- **Fase 1a**
  - Sloop kantoorgebouw
  - Realisatie extra parkeerlaag P9 - P10 (tot in totaal ca. 1.500 plaatsen)
- **Fase 1b**
  - Realisatie nieuwe winkelruimte op locatie voormalig kantoorgebouw
  - Realisatie winkelruimte op parkeerterreinen P7 en P8
  - Realisatie nieuwe winkelruimte t.b.v. te verplaatsen Jumbo
  - Realisatie brug over vijver en verbinding met het park
- **Fase 2a**
  - Realisatie nieuwe winkelruimte op huidige locatie Jumbo
- **Fase 2b**
  - Realisatie parkeergarage aan Banninglaan (huidige P4 en P5)
- **Fase 3**
  - Realisatie doorbraak Jasmijnhof-Liguster en realisatie nieuwe winkelpuien Liguster
- **Fase 4 a - h**
  - Renovatie (overkapping, vloer, winkelpuien) bestaande delen (zal gedurende/parallel aan de realisatie van de nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden)

### Communicatie

Naast de fysieke ingrepen is de sociale en maatschappelijke dimensie ook zeker van belang. Dit project kent een doorlooptijd tot en met 2017 en raakt het belang van velen. En het is vooral succesvol als bewoners, bezoekers en gebruikers de ingreep waarderen. Daarom is het wezenlijk om belanghebbenden en gebruikers te betrekken: niet alleen door informatie te verstrekken maar ook door mensen actief uit te nodigen. Dat is niet alleen van belang tijdens de ontwikkeling en realisatie van het plan (informatie en overleg over de uitvoering) maar ook voor de periode daarna (betrokkenheid bij de nieuwe situatie door awareness en trots). Ook is het belangrijk open te staan voor economische en maatschappelijke signalen uit de directe omgeving om te komen tot een project dat maximaal op de mogelijkheden en behoeften is toegesneden. Om deze redenen is communicatie bij dit soort projecten van groot belang. We willen de Gebiedsvisie goed verankeren, bewoners en ondernemers nog enthousiaster maken voor de nieuwe situatie. Ondernemers de mogelijkheid bieden om tijdig te anticiperen op de toekomstige situatie. Waardevolle inzichten willen we daar waar mogelijk meenemen in de nadere uitwerking van het Masterplan.

Bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie is (naast veelvuldig overleg met gemeente en de CVvE) met diverse belanghebbenden gesproken zoals ondernemers in Leidsenhage, omwonenden en raadsfracties. Tevens is gesproken met belangenbehartigers als Kamer van Koophandel, CBW-MITEX, MKB Leidschendam-Voorburg, Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de commissie EZ van Regio Haaglanden. Deze gesprekken hebben ons verder geïnspireerd om een verdiepingsslag aan te brengen in de plannen.

Gemeente Leidschendam-Voorburg, CVvE en de Winkeliersvereniging Leidsenhage zullen tot en met de oplevering van Topregionaal winkelcentrum Leidsenhage blijven samen werken om tot een heldere en eenduidige communicatie te komen. Alle partijen hebben duidelijke aanspreekpunten, afhankelijk van ieders rol in het proces. Partijen zetten in op interactieve communicatie en tijdige berichtgeving.

# OVERZICHT BIJLAGEN

---

- Bureau Stedelijke Planning
  - Het belang van topregionale winkelcentra in metropoolregio's
  - Positie en perspectief winkelcentrum Leidsenhage
- BRO
  - Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Leidsenhage
- Project presentatie Benoy
- Visie branchering en clustering
- Goudappel Coffeng
  - Verkeerskundig onderzoek herontwikkeling Leidsenhage
- Techniplan adviseurs
  - Visie duurzaam energiegebruik
  - BREEAM Pre/scan
- DVP
  - Inventarisatie op hoofdlijnen van de boven- en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
  - Geotechnisch onderzoek
- Arnicon
  - Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van en nabij winkelcentrum Leidsenhage aan de Duindoorn e.o., Leidschendam.
- ArcheoMedia
  - Archeologisch onderzoek Leidsenhage te Leidschendam (gemeente Leidschendam-Voorbug)
- Communicatieplan
- Resultaten consultatie





## **Bijlage 6 Het dak op**

# Het dak op!

*Beleidsnotitie met sneltoets criteria voor dakterrassen*



# Het dak op!

*Beleidsnotie met sneltoets criteria voor dakterrassen*

Gemeente Leidschendam-Voorburg  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Cluster Stedenbouw  
Damaris Verleun  
Wouter van der Wiel  
8 juli 2008 vastgesteld

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestaand beleid</b>	<b>4</b>
2.1 Vergunningen	4
2.2 Bestemmingsplan	4
2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg	4
2.4 Privaatrechtelijke beperkingen	4
<b>3. Nieuw beleid</b>	<b>6</b>
3.1 Maatwerkgebieden	6
3.2 Algemene regels	6
<b>4. Uitwerkingmogelijkheden</b>	<b>9</b>
4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw	9
4.2 Een dakterras aan een kaplaag	11
4.3 Een dakterras op een plat dak	13
<b>5. Koppeling met Welstandsnota</b>	<b>15</b>
5.1 Objectgerichte criteria	15
5.2 Gebiedstypering	17
<b>6. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>18</b>
<b>7. Handhavingparagraaf</b>	<b>19</b>
<b>Begrippenlijst</b>	<b>20</b>
<b>Bronnen</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

## Aanleiding

Veel inwoners van de gemeente Leidschendam-Voorburg willen het woongenot optimaliseren door het vergroten van het woonoppervlak. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van een dakterras. De gemeente staat open voor het verbeteren van het woongenot, hier zitten echter wel grenzen aan vast. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving is namelijk van groot belang.

De gemeente krijgt regelmatig aanvragen voor het plaatsen van een dakterras. Veel van deze aanvragen zijn strijdig met vigerende bestemmingsplannen. Medewerking verlenen kon alleen door middel van vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Om vrijstelling te verlenen is een onderbouwing noodzakelijk, waarom wordt afgeweken van de bestemmingsplannen. Momenteel wordt per geval bekeken welke onderbouwing vereist is, maatwerk dus. Met de invoering van de nieuwe wet op de Ruimtelijke ordening (Wro) is deze mogelijkheid komen te vervallen.

## Doel

Het primaire doel van deze beleidsnotitie 'Het dak op!' is balans krijgen tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de burens, het komen tot eenheid in de beoordeling en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. De burger kan met behulp van dit beleid een dakterras aanvragen volgens de regels van de gemeente. De gemeente stelt zich overigens behouden op tegen het realiseren van dakterrassen, zodat bovengenoemde doelen nagestreefd kunnen worden. Daarnaast is de nota een concept paragraaf die opgenomen dient te worden binnen de te wijzigen bestemmingsplan.

## Leeswijzer

De nota bevat regels en richtlijnen voor het bouwen van een dakterras. De regels en richtlijnen zijn gebaseerd op bestaand beleid (hoofdstuk 2) en algemeen nieuw beleid (hoofdstuk 3). Hier behoort ieder terras aan te voldoen. In hoofdstuk 4 wordt per uitwerkingsmogelijkheid, naast de algemene- tevens de specifieke richtlijnen weergegeven. Dat betekent dat hoofdstuk 2 en 3 niet doorgenomen hoeven te worden om een aanvraag te toetsen.

De volgende stap is de koppeling met Welstand. In hoofdstuk 5 wordt advies gedaan wat de richtlijnen zijn voor het uiterlijk van een dakterras en welke uitwerkingsmogelijkheden mogelijk zijn per gebiedstype.

AD DINSDAG 4 APRIL 2006 US

UTRECHT-STAD DICHTBIJ 5

## Verbouwing dupeert omwonenden Dakterras in de schaduw, pech gehad

▣ **Bewoners van het Wolvenplein moeten zonlicht én uitzicht inleveren.**

UTRECHT

**E**en uur zonlicht op je dakterras inleveren omdat de achterburen hun huis verhogen. Dat moeten bewoners van het Wolvenplein in de Utrechtse binnenstad maar accepteren, vindt het stadsbestuur. Meest gedupeerd zijn de bewoners van Wolvenplein 12, waar

de zon 's zomers om zeven uur verdwijnt achter de omliggende bebouwing. Zodra de opbouw van de achterburen klaar is, schuift de zonsondergang naar zes uur 's middags.

Een uur minder zon is volgens de gemeentelijke diensten een aanvaardbaar verlies. „Dat de effecten van de opbouw zo klein zijn, komt voornamelijk doordat er nu al weinig direct zonlicht is op de woning,” schrijft het stadsbestuur aan de raadscommissie voor stedelijke ontwikkeling. Oftewel: er was al

weinig zon, dus het maakt niet uit als dat nog minder wordt.

De verbouwing aan de Ridderchapstraat is ingrijpend: de eigenaar wil boven- en benedenwoning samenvoegen, een patio dichtmaken en een verdieping erbij bouwen voor een studio met dakterras. Behalve het verlies van zonlicht verdwijnt ook het uitzicht van de overburen. Daar heeft de gemeente evenmin problemen mee. De raadscommissie mag vandaag een oordeel geven.

## 2. Bestaand beleid

### 2.1 Vergunningen

Het maken van een dakterras vereist een reguliere bouwvergunning, indien bouwkundige wijzigingen in de achtergevel en/of dak nodig zijn.

Een vloerafscheiding langs het dakterras is verplicht en is (als separaat bouwwerk) lichtbouwvergunningsplichtig. Deze vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen.

- vergunningsvrij: extensieve (niet toegankelijke) daktuin
- vergunningsvrij: afscheiding (privacyscherm) tussen balkons of dakterrassen
- lichte bouwvergunning: vloerafscheiding balkon of dakterras
- reguliere bouwvergunning: dakterras

### 2.2 Bestemmingsplan

Dakterrassen zijn op grond van de huidige in de Gemeente Leidschendam-Voorburg geldende bestemmingsplannen meestal niet mogelijk. Bij het bouwen van een terrashekwerk wordt namelijk veelal de in het bestemmingsplan geregelde maximale bouwhoogte overschreden. Bovendien staat het bestemmingsplan meestal niet het gebruik van een dak als dakterras en dus als extra woonlaag toe. Dat moet expliciet geregeld zijn. Daarom is voor een dakterras een vrijstelling van het bestemmingsplan voor wijziging van gebruik van het dak nodig en een vrijstelling voor overschrijding van de bouwhoogte. Dit vrijstellingenbeleid kon worden gevoerd op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Meestal kon via toepassing van artikel 19 lid 3 WRO medewerking worden verleend.

Met de invoering van de Wro vervalt deze werkwijze. Om toch flexibiliteit binnen bestemmingsplannen te kunnen behouden kunnen voor dit soort ondergeschikte bouwwerken algemene beleidsregels worden opgenomen die binnen nieuwe bestemmingsplannen als paragraaf worden opgenomen.

### 2.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Een bouwaanvraag voor een dakterras wordt op ruimtelijke aspecten getoetst aan het bestemmingsplan en deze beleidsnota. Daarnaast is het wettelijk vastgelegd dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De *Welstandsnota Leidschendam-Voorburg* (vastgesteld 14-06-2004) functioneert naast het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Een welstandsnota geeft criteria voor de architectonische vormgeving van bouwwerken. Datgene wat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door de Welstandsnota worden tegengehouden. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door welstandscriteria worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar niet overeenkomt met de welstandscriteria, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is wel dat de welstandscriteria daartoe argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de *object- en gebiedsgerichte criteria*. In de welstandsnota staan geen criteria voor dakterrassen. In deze beleidsnotitie zullen daarom objectgerichte criteria voor dakterrassen worden gegeven in hoofdstuk 5.

### 2.4 Privaatrechtelijke beperkingen

Op grond van artikel 5:50 lid 1 *Burgerlijk Wetboek* (BW) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans een dakterras of soortgelijke werken te hebben voorzover deze uitzicht geven op het naburige erf. De strekking van deze bepaling is het beperken van uitzicht op naburige erven.

Het is in principe aan de initiatiefnemer om te bepalen in welke juridische vorm hij de instemming van de buren wenst vast te leggen. Om te voorkomen dat er binnen de verjaringstermijn door eventuele rechtsopvolgers alsnog een beroep kan worden gedaan op artikel 5:50 BW, heeft het de voorkeur om het e.e.a. notarieel te regelen (vestiging van een erfdienstbaarheid van uitzicht op het aangrenzende perceel).



# 3. Nieuw beleid

## 3.1 Maatwerkgebieden

Het dakterrassenbeleid is enerzijds tot stand gekomen om te komen tot een verhoging van de woonkwaliteit, en anderzijds bedoeld om bij die verhoging van de woonkwaliteit het algemeen belang te waarborgen. Met name vanuit het algemeen belang is ervoor gekozen, om een aantal objecten en gebieden uit te sluiten van deze beleidsnota.

Het gebiedstype *Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk* uit de Welstandsnota en de monumenten in deze gemeente worden vanwege het specifieke straatbeeld en de vaak waardevolle architectuur uitgezonderd van deze nota. Aanvragen zullen apart worden behandeld. Dit geldt ook voor de aanvragen voor dakterrassen op *niet-woonfuncties*. Een dakterras op een bedrijf, bijvoorbeeld, kan een heel andere invloed hebben op de omgeving dan een dakterras op een woongebouw. Ook vallen aanvragen voor dakterrassen aan de *voorzijde* en *zijkant* van een woning onder maatwerk. In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor aanvragen in Historisch Voorburg, Leidschendam en Stompwijk en dakterrassen aan de voorzijde en zijkant van de woning.

## 3.2 Algemene regels

Bij het opstellen van de regels voor dakterrassen is uitgegaan van de volgende twee punten:

- A. Hoe hoger het terras, des te groter de invloed op de panden die er tegenover liggen en des te verder de zichtbaarheid van het terras reikt
- B. Een dakterras aan de achterzijde van een woning, is van geringere invloed op de openbare ruimte dan een dakterras aan de voorzijde van een woning

*Dus: hoe hoger en zichtbaarder het dakterras, des te groter de impact op de omgeving.*

Er is een aantal regels voor het bouwen van een dakterras, waar elke aanvraag aan moet voldoen, ongeacht de kenmerken van het dakterras:

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak  
(Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden  
(In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)

- ❑ Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- ❑ Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)



Hekwerk is te hoog

#### Zichtbaarheidregeling:

De 'Zichtbaarheidregel' en de '45° Regel' (*"Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer"*, vastgesteld 4 november 2003) dienen toegepast te worden indien de terrasafscherming op de dakrand 2 m uit de erfgrans ligt en er geen uitzicht is op het naburige erf (5:50 lid 1 BW).

Het doel van deze regelingen is, dat een dakterras op een *plat dak* zo min mogelijk zichtbaar is vanaf de straat en invloed heeft op de (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte.

Ook is het van belang dat het bestaande gevelbeeld niet wordt aangetast. Bij veel woningen is het lastig of zelfs onmogelijk om een dakterras in het bestaande gevelbeeld op te nemen.

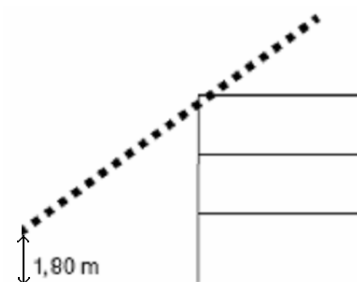


Gevolg indien zichtbaarheidregel niet wordt toegepast

- ❑ Zichtbaarheidregel:

Een dakterras (*op plat dak*) of onderdelen daarvan zijn niet zichtbaar vanaf de straat, in de meeste gevallen aan de voorzijde van de woning, indien op de volgende wijze gemeten wordt:

*Vanaf het punt op een hoogte van 1,80 m van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde gelegen pand wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende pand.*



In principe bepaalt de plantoetsers i.s.m. een stedenbouwkundige met behulp van een beschikbare doorsnede van het pand deze lijn. Achter deze lijn mag een dakterras of -opbouw worden geplaatst mits het hoogste punt hiervan zich achter deze lijn bevindt. Bij pleinen en/of andere plaatsen die daarvoor in aanmerking komen wordt de denkbeeldige overgelegen rooilijn als doorgetrokken beschouwd. Op hoeken geldt een soortgelijke regel waarbij de strengste uitkomst bepalend is.



Regel wel toegepast



Regel niet toegepast

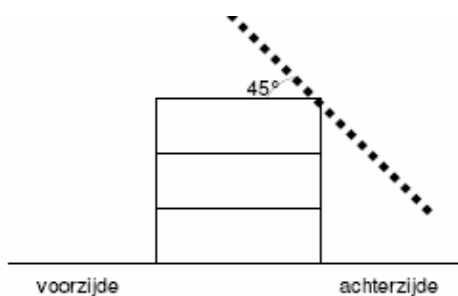
#### □ 45° Regel

Indien aan de straatzijde geen straatbreedte en/of denkbeeldige overgelegen rooilijn kan worden bepaald wordt de hellingshoek van 45° aangehouden. Deze 45° is gekozen omdat, met name in de 19<sup>e</sup> eeuwse architectuur de hoek tussen bouwhoogte en de straatbreedte meestal een hoek tussen de 45° en 50° vormt.

In enkele gevallen moet de 45°-regel worden gehanteerd voor bouwvoornemens in relatie tot de achterzijde van woningen. Achterliggende gedachte hierbij is dat het bouwwerk geen hinder mag geven aan buurpanden en/of -tuinen.

De 45°-lijn wordt als volgt berekend:

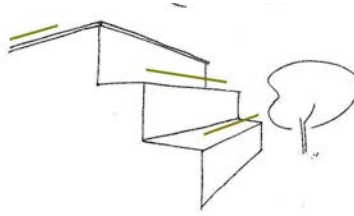
*De lijn die wordt getrokken langs het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak waarbij de hoek tussen deze lijn en het vlakke dak 45° bedraagt*



## 4. Uitwerkingsmogelijkheden

Een dakterras kan op diverse manieren worden uitgewerkt:

- op een plat dak
- aan een kaplaag
- op een uitbouw



### 4.1 Een dakterras op een aan- of uitbouw

#### Algemeen

- Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak (Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden (In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

#### Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

#### Voorzijde van de woning:

- Een dakterras aan de voorzijde van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

#### Zijkant van de woning:

- Een dakterras aan de zijkant van de woning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst

#### Achterzijde van de woning – tussenwoning

##### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijerfgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens

- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

#### Achterzijde van de woning – hoekwoning

Plaats:

- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens (hierover is men tot overeenstemming gekomen met de burens)
- Aan de zijde die niet grenst aan de hoek staat het hekwerk op de zijdakrand. Als de afstand van deze zijdakrand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1,50 m

#### Achterzijde van de woning - vrijstaande woning

Plaats:

- Hekwerk en terras liggen minstens 2m terug ten opzichte van de achtererfgrens en zijerfgrens
- Als de hoek grenst aan de openbare weg, ligt het hekwerk minstens 1m terug ten opzichte van de zijerfgrens
- Hekwerk van terras ligt minimaal 1m terug ten opzichte van achterzijde aanbouw

Maat:

- De diepte van het dakterras is hoogstens 1.50 m

#### Referenties



## 4.2 Een dakterras aan een kaplaag

### Algemeen

- ❑ Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- ❑ Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- ❑ Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- ❑ De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- ❑ Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- ❑ Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak  
(Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- ❑ Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden  
(In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- ❑ Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- ❑ Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

### Entree:

- Als het terras vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia
- Als het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreiding

### Voorzijde van de woning

#### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras dienen te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidsregel (zie paragraaf 3.2)
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de dakrand

### Zijkant van de woning en hoeksituaties:

- Een dakterras aan de zijkant van de woning of bij een hoekwoning blijft maatwerk; elk plan wordt apart getoetst.

### Achterzijde van de woning

#### Plaats:

- Het hekwerk staat op de zijdakrand en bij doorlopende dakvlakken op de zijgevelgrens. Als de afstand tot de zijerfgrens kleiner is dan 2m dient men hiervoor tot overeenstemming te komen met de burens.
- Hekwerk en terras liggen minstens 1m terug ten opzichte van de achterdakrand

## Referenties



Buitenpandig dakterras



Inpandig dakterras

### 4.3 Een dakterras op een plat dak

#### Algemeen

- ❑ Dakterrassen zijn van binnenuit ontsloten
- ❑ Voldaan wordt aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek
- ❑ Er mogen geen andere bouwwerken dan een hekwerk en op een plat dak tevens een voorgeschreven dakopbouw worden gebouwd
- ❑ De daglichttoetreding van de omringende panden wordt niet verminderd
- ❑ Er bestaat een technische mogelijkheid tot het oprichten van een dakterras/het plan voldoet aan het Bouwbesluit
- ❑ Een dakterras wordt aangevraagd door de eigenaar van het dak  
(Bij grote, vrijstaande wooncomplexen en flats die gekenmerkt worden door een architectonische eenheid, en vaak verschillende eigenaren van het dak kennen, wordt geadviseerd om een collectieve aanvraag voor het gehele dak te doen, zodat eenheid kan worden nagestreefd en er meer toezicht op het dakterras is. Met name flats behoren vaak toe aan een woningbouwvereniging. Deze verhuurders kunnen samen met de bewoners het initiatief nemen tot het aanleggen van een dakterras.)
- ❑ Een dakterras aan de voorgevel, zijgevel en op de hoek van een woning vraagt om maatwerk en dient per geval bestudeerd te worden  
(In deze nota worden wél richtlijnen gegeven voor deze aanvragen.)
- ❑ Vloerafscheiding is maximaal 1 m hoog, bij hoogten van meer dan 13m maximaal 1,20 m hoog (Bouwbesluit Art. 2.16)
- ❑ Koppeling maken met de Welstandsnota (hoofdstuk 5)

#### Entree:

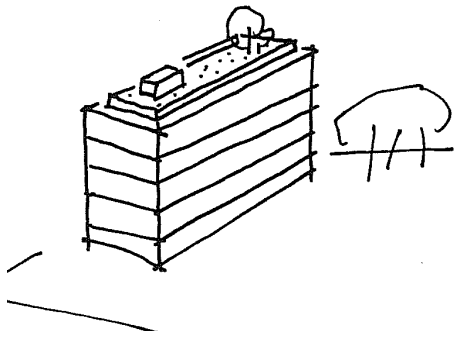
- Dakopbouw ten behoeve van een trapgat:  
maximaal 1m hoog en een oppervlak van maximaal 2 m<sup>2</sup>

#### Plaats:

- Hekwerk, terras en dakopbouw dienen aan de voorzijde van de woning te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen minstens 2m terug ten opzichte van de zijgevelgrens, of op de zijgevelgrens (bij de laatste optie is men hierover tot overeenstemming gekomen met de burens)
- Hekwerk, terras en dakopbouw liggen 2m terug ten opzichte van de achterdakrand
- Bij hoekwoningen die grenzen aan de openbare weg, dienen hekwerk, terras en dakopbouw aan de kant van de 'vrijstaande' zijdakrand te worden geplaatst volgens de zichtbaarheidregel (zie paragraaf 3.2)



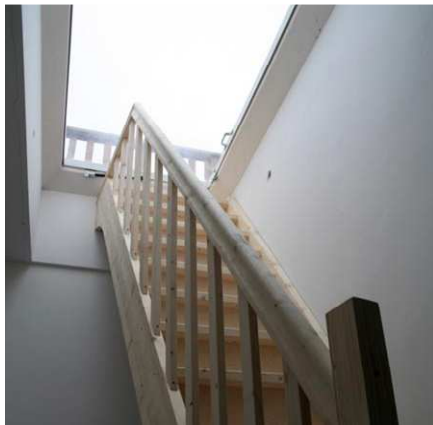
## Referenties



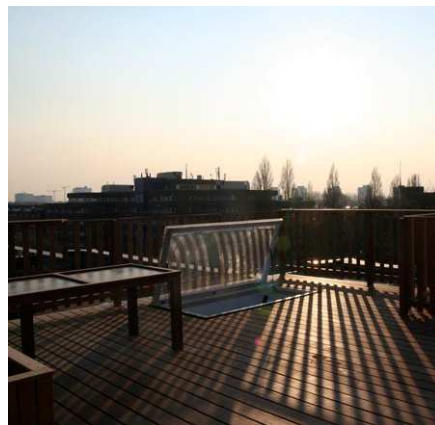
Collectief dakterras



Te hoge opbouw



Toegang zonder opbouw..



...heeft de voorkeur i.v.m. zichtbaarheid

# 5. Koppeling met Welstandsnota

## 5.1 Objectgerichte criteria

In deze paragraaf worden de regels en richtlijnen voor de uiterlijke verschijning van een dakterras gegeven.

Het eerste dakterras in een rij woningen legt de grondslag voor de materialisering, kleur en massa voor de volgende dakterrassen die in hetzelfde rijtje gerealiseerd worden.

### Vormgeving:

Het is van belang dat de vormgeving van het dakterras gerelateerd is aan de oorspronkelijke architectuur van het gebouw. Dat betekent dat in de nieuwe situatie massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling met de bestaande situatie overeen dienen te komen.



Materialisering, massa en kleur tast bestaand aan



Materiaal, massa en kleur sluit aan bij bestaand

### Vloerafscheidingen:

Het dakterras wordt begrensd door een transparant hekwerk. Hieronder zijn een aantal referenties weergegeven.



Niet transparant



De Gemeente Leidschendam-Voorburg is voorstander van een ´groen´ hekwerk met de voorwaarde dat deze enigszins transparant is.



Niet transparant



Transparant

### Privacyschermen

De gemeente is geen voorstander van het gebruik van privacyschermen  
Privacyschermen zijn alleen toegestaan indien deze vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden

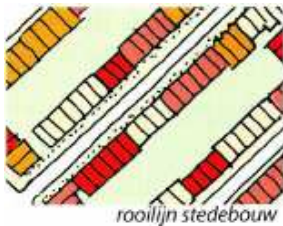
## 5.2 Gebiedstypering

In dit hoofdstuk wordt per gebiedstypologie afkomstig uit de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg geadviseerd hoe om te gaan met dakterrassen in de verschillende gebieden.



### Historische bebouwing

- Geen dakterrassen in het zicht
- Aan achterkanten wel mogelijk, maar maatwerk
- Behoud van het gevelbeeld is van belang



### Rooilijn stedenbouw

- Aan achterkant mogelijk
- Aan voorzijde is het alleen mogelijk indien het wordt toegepast op de gehele architectonische eenheid.



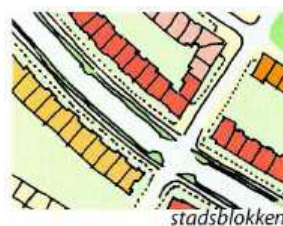
### Villaparken

- Aan achterkant en zijkant mogelijk
- Aan voorzijde is het mogelijk. Indien de architectonische eenheid uit meerdere woningen dan 1 bestaat dient het te worden toegepast op de gehele eenheid.



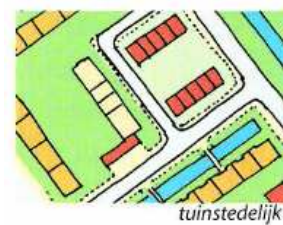
### Stratenplannen

- Toevoegingen en wijzigingen mogen het vormspel dat door de hele straat speelt niet verstoren.
- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet



### Stadsblokken

- Aan achterkant mogelijk, aan voorzijde niet
- Aan voorzijde niet, behoud van het gevelbeeld



### Tuinstedelijk

- Appartementen: collectief op plat dak mogelijk
- Grondgebonden woningen: alleen aan achterzijde



### Suburbaan

- Alle dakterrassen mogelijk

## 6. Conclusies en aanbevelingen

### Conclusies

Met behulp van dit beleid als leidraad voor het onderbouwen van aanvragen voor dakterrassen zal er eenheid bestaan in de beoordeling. Er hoeft niet bij iedere aanvraag rekening gehouden te worden met de precedentwerking indien bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Dit staat namelijk nu vast. Gebruik van deze notitie zal de afhandeling van aanvragen voor dakterrassen doen versnellen.

Invoering van dit beleid geeft bovendien balans tussen de mogelijkheid een woning te voorzien van een dakterras, het veiligstellen van de privacy van de burens en het bewaken/versterken van een goede (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Dit gebeurt door het algemene beleid te koppelen met het type dakterras en vervolgens te koppelen aan het betreffende gebiedstype uit de Welstandsnota.

### Aanbevelingen

Het college voor Burgemeester en Wethouders wordt aanbevolen om deze beleidsnotitie "*Het dak op!*" met sneltoets criteria voor dakterrassen in Gemeente Leidschendam-Voorburg mee te nemen met het actualiseren van bestemmingsplannen en bij wijziging en/of herziening van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 2004.

## 7. Handhavingsparagraaf

Legaliseringmogelijkheden voor illegaal gebouwde dakterrassen worden getoetst aan dit beleid. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en na vaststelling van dit beleid voldoen aan de in dit beleid genoemde criteria, worden gelegaliseerd. Dakterrassen die voorheen zonder vergunning zijn gebouwd en die niet aan het nieuwe beleid voldoen, blijven illegaal. Op individuele gevallen zijn de overgangsbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van toepassing.

# Begrippenlijst

## *Achterdakrand*

Dakrand aan de achterzijde van de woning.

## *Achtererfgrens*

Grens van een erf aan de van de weg af gekeerde zijde of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

## *Achterzijde van de woning*

de van de weg af gekeerde zijde van een woning of, indien het een woning betreft met meer dan één van de weg afgekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

## *Aanbouw*

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

## *Balkon*

Een balkon is een open platform dat boven de begane grond is aangebracht. Normaal is een balkon via een deur toegankelijk vanuit de aanpalende binnenruimte, en langs de buitenkant afgesloten via een balustrade of borstwering.

## *Bebouwing*

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## *Bouwlaag*

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van kelder- en/of kapverdiepingen.

## *Bouwen*

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

## *Bouwperceel*

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

## *Bouwwerk*

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond en/of het dak verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

## *Dak*

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

## *Dakkapel*

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

## *Dakopbouw*

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

## *Dakterras*

Een dakterras is een bouwkundige, voor de mens toegankelijke voorziening op het platte dak.

## *Dakloggia*

Een dakloggia is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en/of het gebruiksoppervlak te vergroten.

### *Erf*

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

### *Gebouw*

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### *Gestapelde woning*

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening zijn gebouwd.

### *Groepsbeeld*

Een groep woningen deze uit één hand is ontworpen en in één bouwstroom is gerealiseerd

### *Hoekwoning*

Woning waaraan aan één zijgevel een andere woning is gebouwd.

### *Hoofdgebouw*

Een gebouw dat op en bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### *Kaplaag*

Kapverdieping /bouwlaag (meestal is de kap geen bouwlaag)

### *Openbare Weg*

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

### *Tussenwoning*

Woning waaraan aan beide zijgevels andere woningen zijn gebouwd.

### *Uitbouw*

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden

van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### *Voorzijde van de woning*

De naar de weg gekeerde zijde van een woning, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde zijde, de zijde die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### *Vrijstaande woning*

Woning waaraan geen andere woningen zijn gebouwd.

### *Woning*

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

### *Zichtbaarheidregel*

Vanaf de (denkbeeldige of fysieke) rooilijn tegenover de voorzijde van het betreffende pand wordt vanuit een hoogte van 1.80 m een denkbeeldige lijn getrokken naar de snijlijn tussen dak en gevel. Die snijlijn vormt een hoek met het dak, waarbinnen de aanvraag moet blijven.

### *Zijdakrand*

Rand van het dak aan de zijkant van een woning.

### *Zijfgrans*

Zijdelingse grens tussen twee erven

### *Zijgevel*

Zijkant van de woning niet zijnde voorkant of achterkant van een woning.

### *Zijgevelgrens*

Grens tussen twee erven die gevormd wordt door de zijgevel.

### *Zijkant van een woning*

Zijgevel, niet zijnde voorzijde of achterzijde van een woning.



*Vloerafscheiding*

De vloerafscheiding betreft een bouwtechnische voorziening, zoals een balkon- of terrashekwerk of borstwering, die wordt aangebracht om (val)ongelukken te voorkomen

*Privacyscherm*

Een scherm op een erfafscheiding deze de privacy bewaart van bewoners.

# Bronnen

## **Beleid**

Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Burgerlijk Wetboek

Bouwbesluit

“Uitgebouwd? Dakterrassen, dakopbouwen en uitbouwen over meerdere bouwlagen in het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer”, vastgesteld 4 november 2003

## **Internet**

<http://www.denhaag.nl/smartsite.html?id=34595>

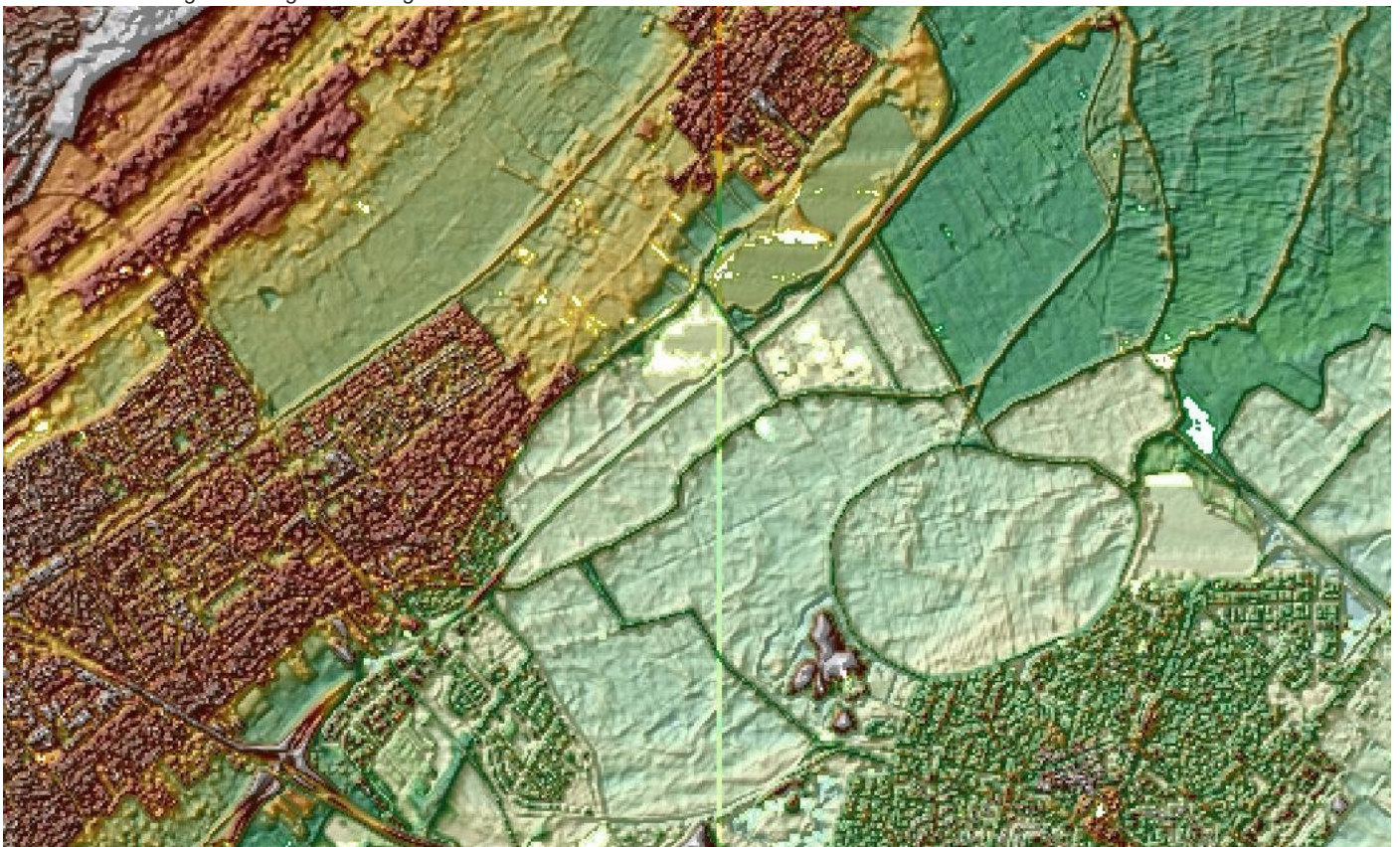
## **Bijlage 7 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf**

Bijlage 1

# **Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied**

# INHOUDSOPGAVE

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



<b>1</b>	<b>RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>KWALITEITEN NATIONAAL EN REGIONAAL</b>	<b>8</b>
2.1	Hiërarchie en kwaliteit van open ruimten	8
2.2	Kwaliteit van de horizon	11
<b>3</b>	<b>STRUCTUREN BINNEN HET GEBIED</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>CATALOGUS BOUWSTENEN</b>	<b>24</b>
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
<b>5</b>	<b>BOUWSTENEN PER DEELGEBIED</b>	<b>42</b>
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 Blankaartpolder	53
<b>6</b>	<b>ZONERING VAN ACTIVITEITEN</b>	<b>54</b>
6.1	Ontwikkeling in gebruik van het landelijk gebied	55
6.2	Verbreiding 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

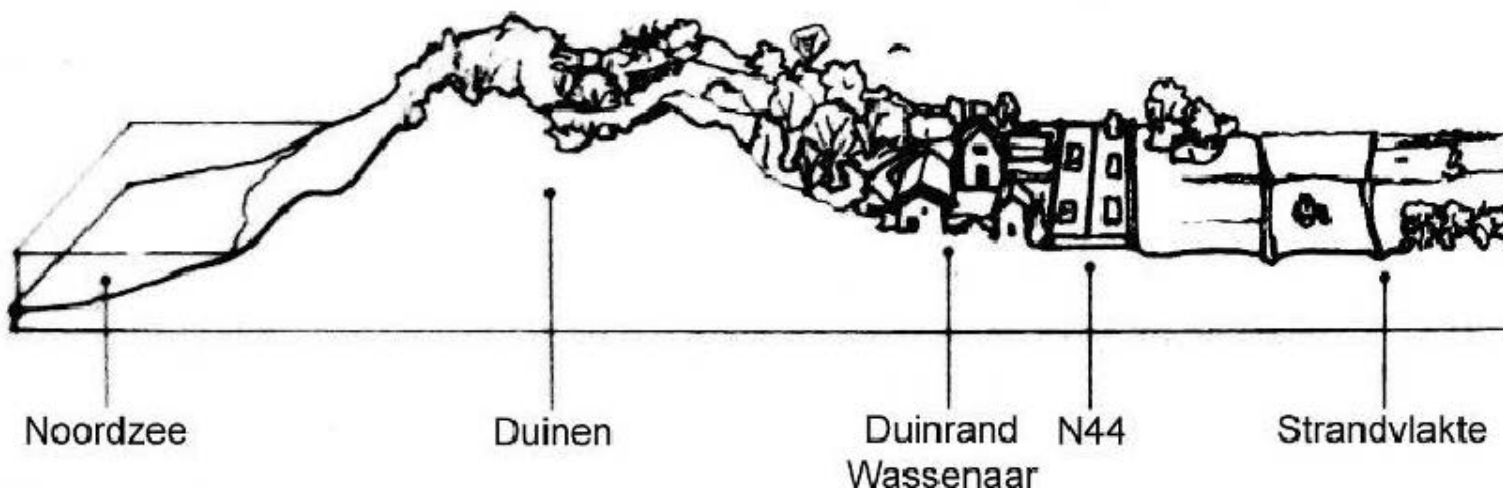
# 1 RUIMTELIJKE KWALITEIT

## 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 verkavelingspatroon, 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 horizons 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."

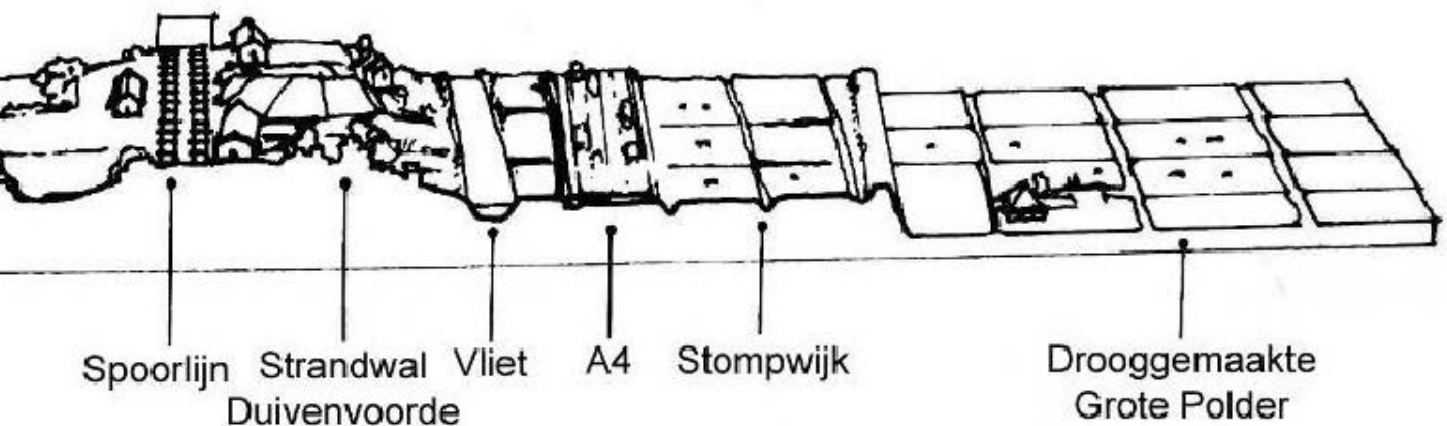
In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk is dit verder uitgewerkt met o.a. kansen voor recreatieve knopen en inzetten op het behouden en versterken van het streek-eigen karakter ondermeer door het zogenaamde "Stompwijkse bouwen".

## 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 Belvédèregebied, 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, cultureel 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".

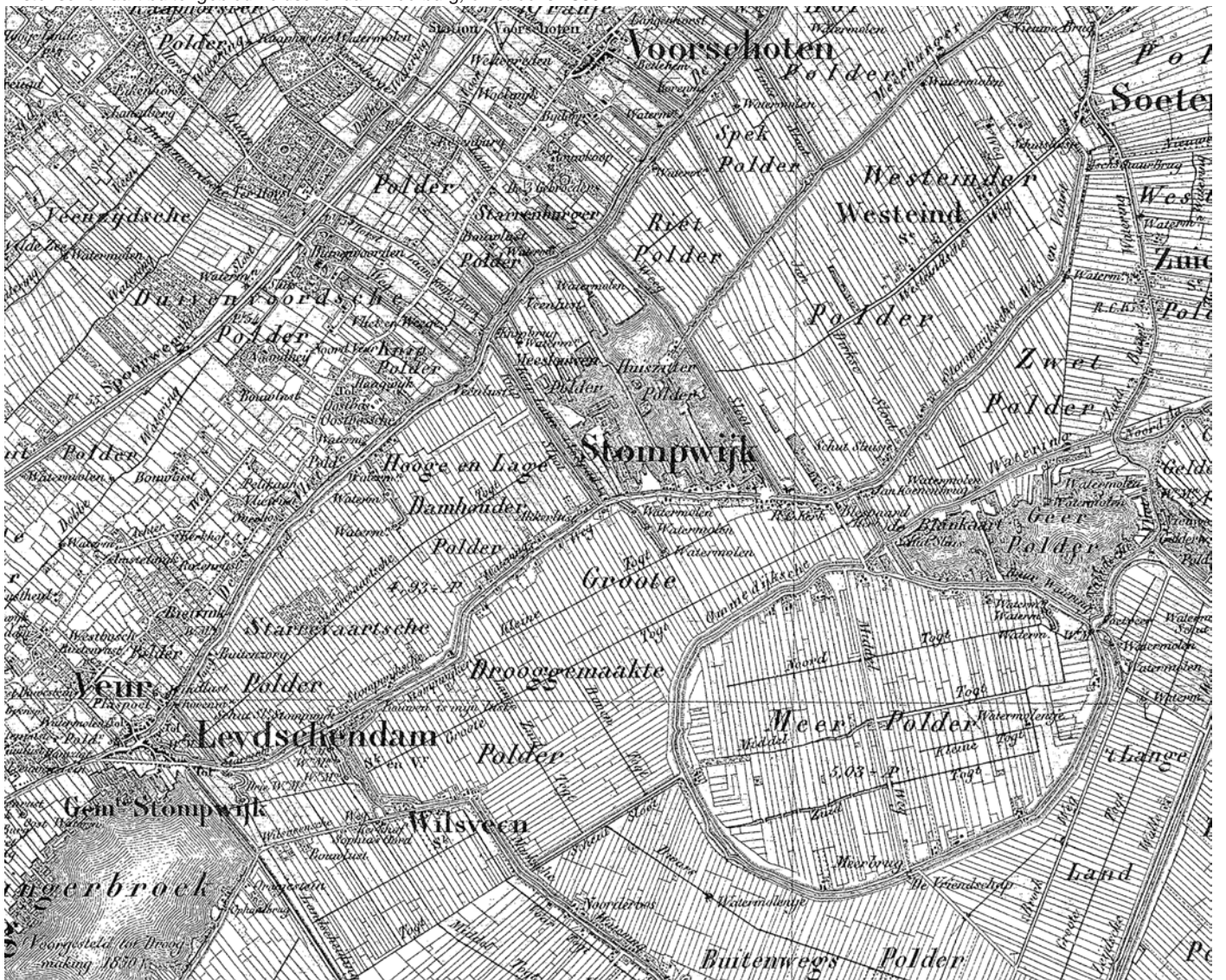
## Kader voor sturen van dynamiek

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 automobilititeit 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 omliggende 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 gesaamd 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 11<sup>e</sup> eeuw ontgonnen. Hiervoor is het verkaveld, vanuit de ontginningsbasis. Dit waren oorspronkelijk vaarten waar later ook wegen langs kwamen. Vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw tot midden 19<sup>e</sup> 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 opstreckende percelen door sloten gescheiden; de zogenaamde slagverkaveling) 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 opstreckende 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 egaliseringswerken 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.



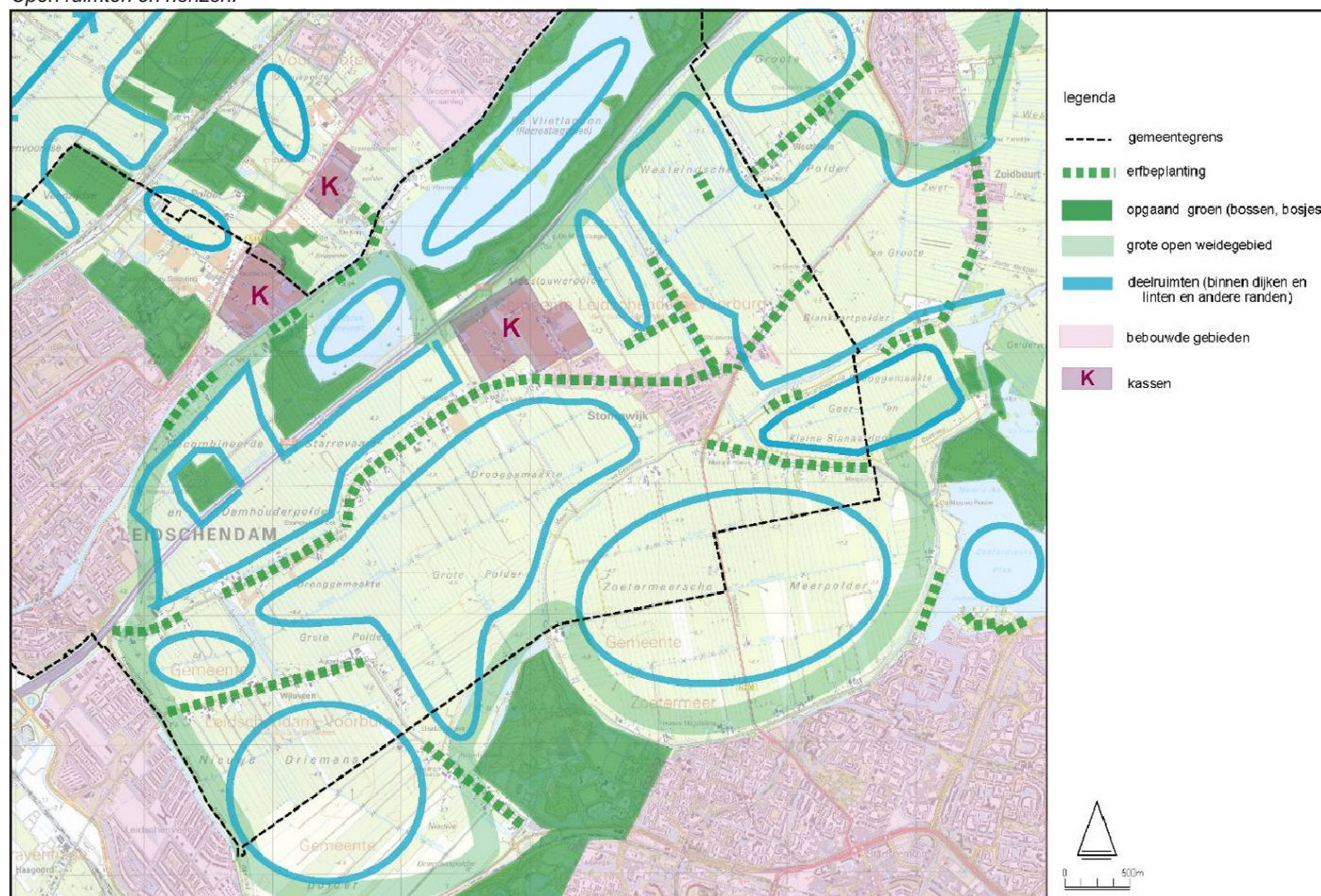


Zicht op de A4 vanuit de Grote Westeindpolder



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*

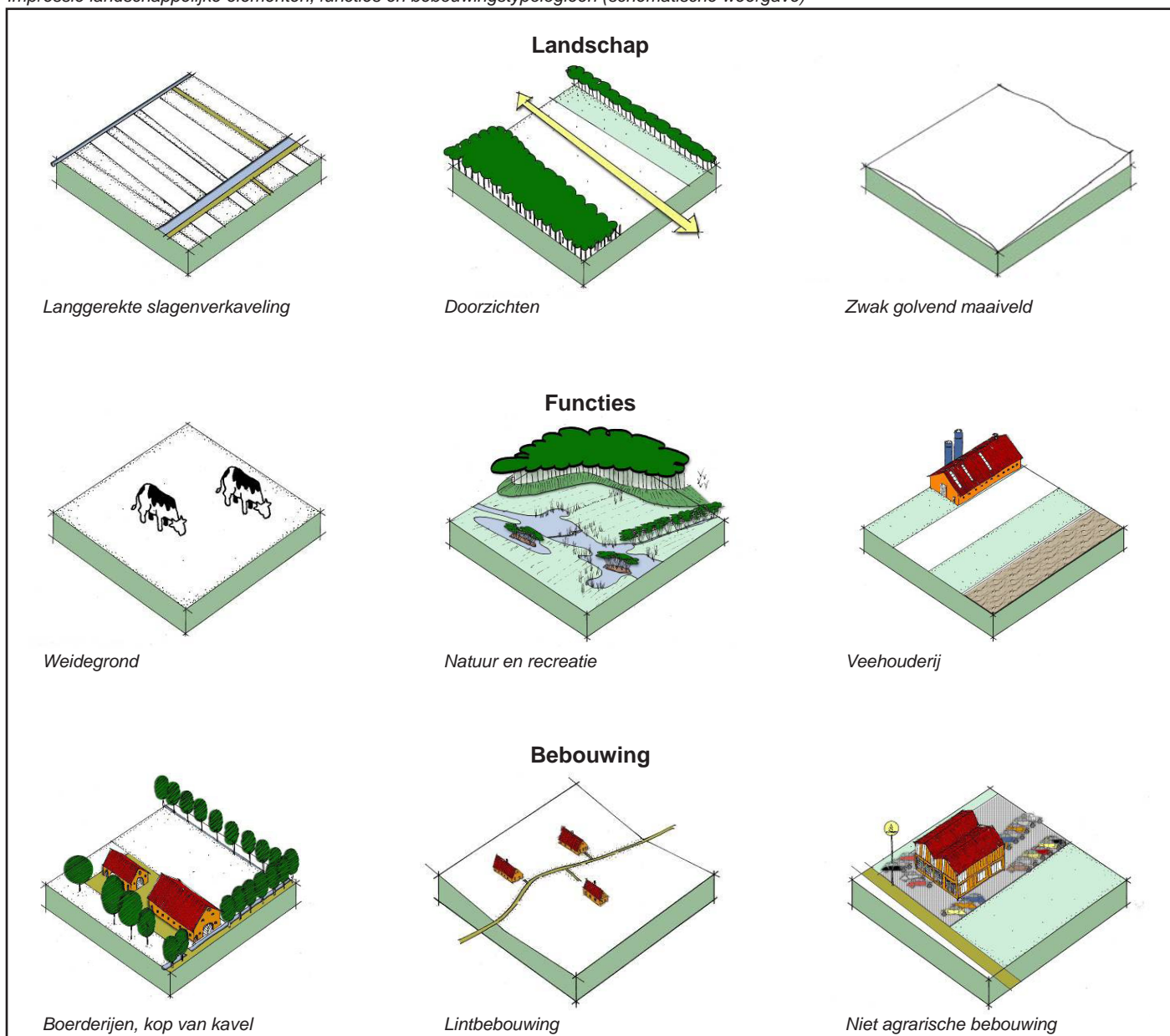


### 3 STRUCTUREN BINNEN HET GEBIED

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)*



### 3.1 Lintdorpen en lintwegen

#### Kwaliteiten en beleving

De oude linten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11<sup>e</sup> 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 authentiek 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

### 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.



'Stedelijke' uitstraling van landelijke wegen

### 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 hoogteversprong 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, entree 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 20<sup>e</sup> 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 droog gemaakt. De locatie ligt daardoor als het ware op een podium langs de Meeslouwerpolder waarbij het dijkwalud 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 groten-deels 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 inpolderingstechnieken 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, reliëfrijke 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 hoofdafwateringsstelsel. 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.

Boezemwater, de Nieuwe Vaart.



#### 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.

Kenmerkende kavelsloten



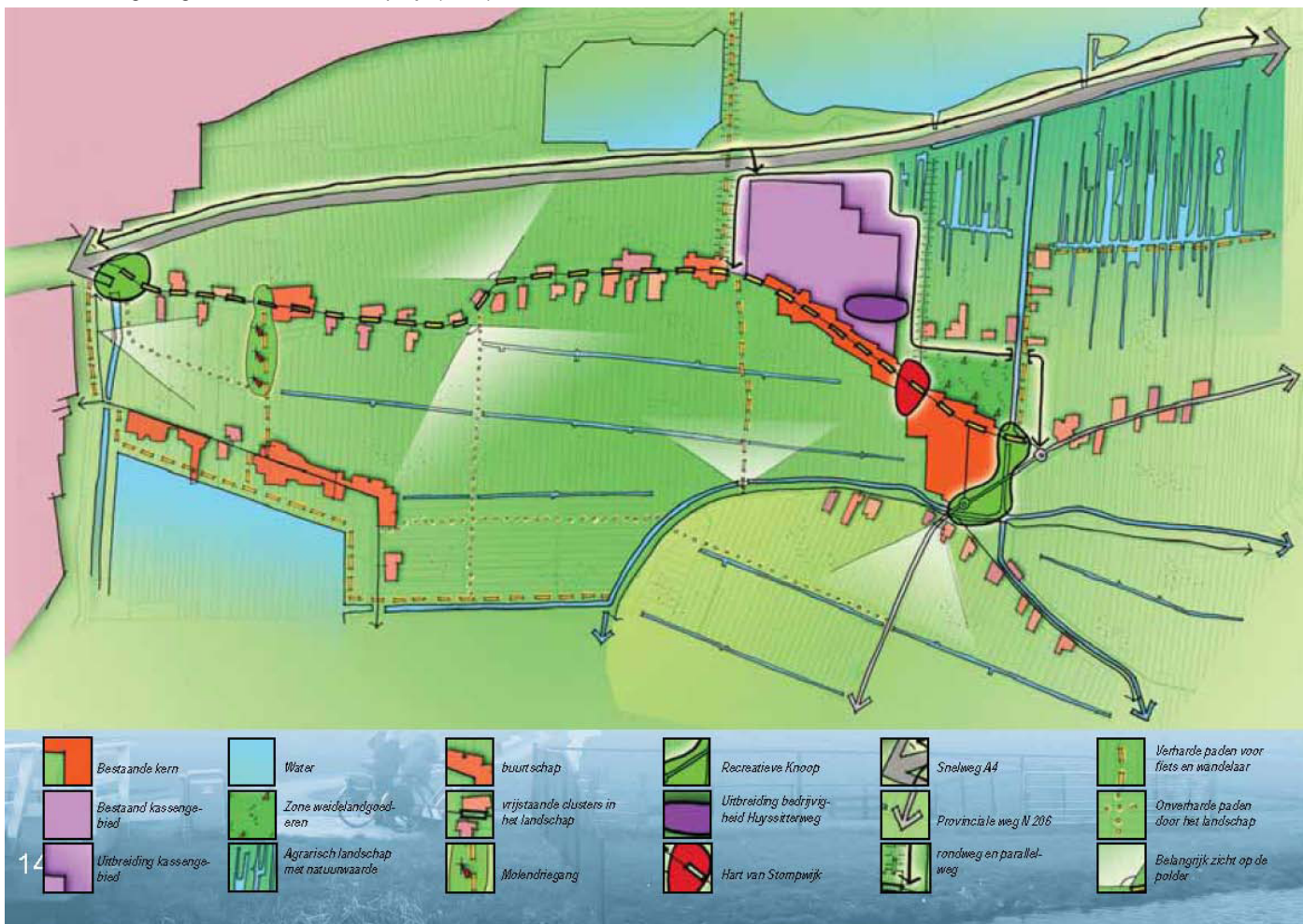


Weidegronden in de Zoetermeersche Meerpolder.



Karakteristieke strokenverkeveling in de Droggemaakte 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 verkavelingspatroon 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 verkavelingspatroon 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*





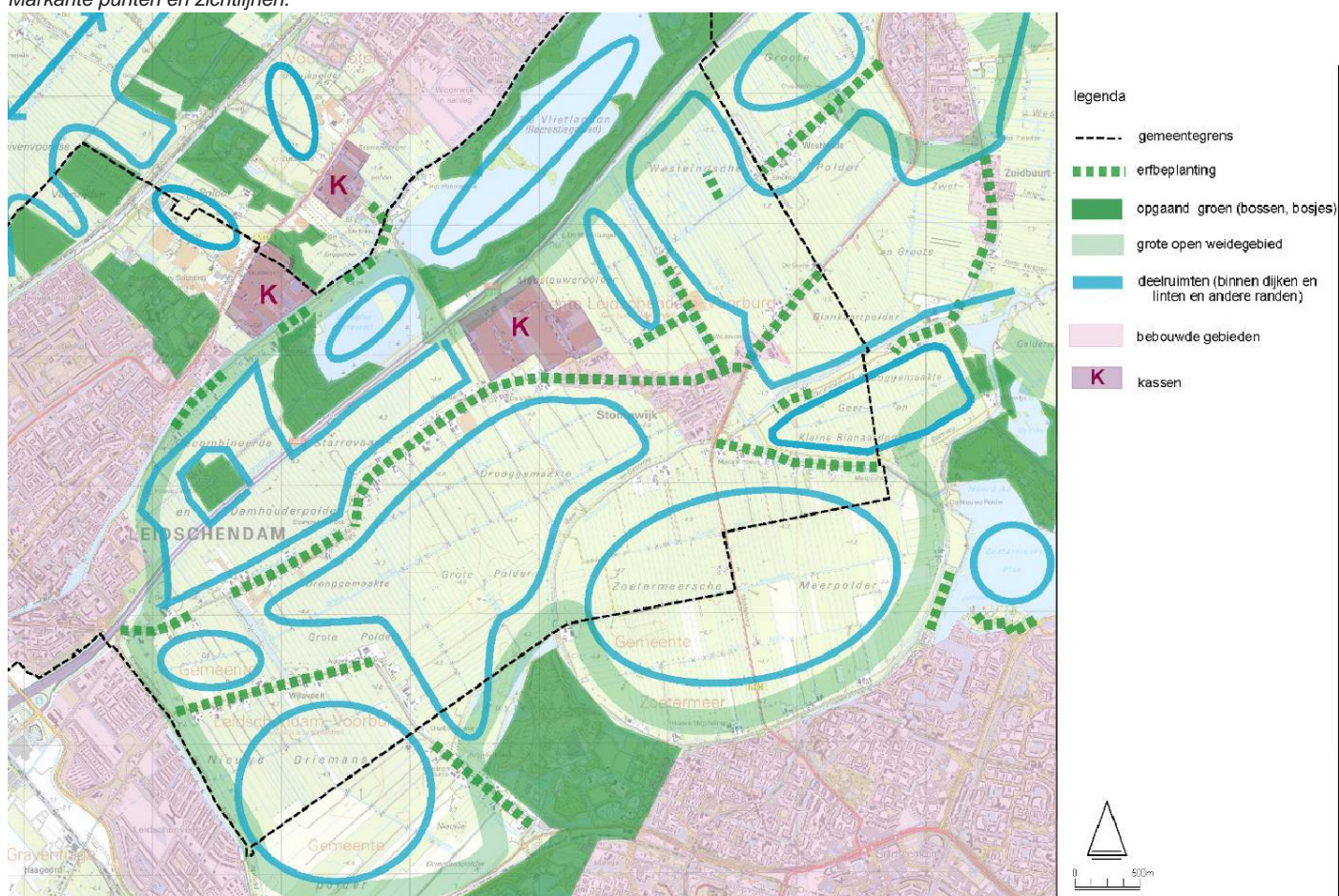


De drie molens van Wilsveen.



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 vermindert 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 'Antagonist'*



## BOUWKUNDIGE OBJECTEN

### 4.1 Molens en gemalen

#### Kwaliteiten en beleving

Zeer kenmerkend in het landelijk gebied van Leidschen-dam-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 Meerenburg 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 ondersteunt 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 karakter aan de Stompwijkseweg

Kenmerken voor deze burgerwoningen worden hieronder opgesomd.

Algemene kenmerken:

- 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.

Buurtschappen:

- 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.

Los gesitueerde dijkbebouwing:

- 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.



Opschaling van bedrijfsbebouwing

Karakteristieke burgerwoningen (zgn stompwijkse bouwen) aan de Stompwijkseweg



Moderne burgerwoning met stedelijke uitstraling

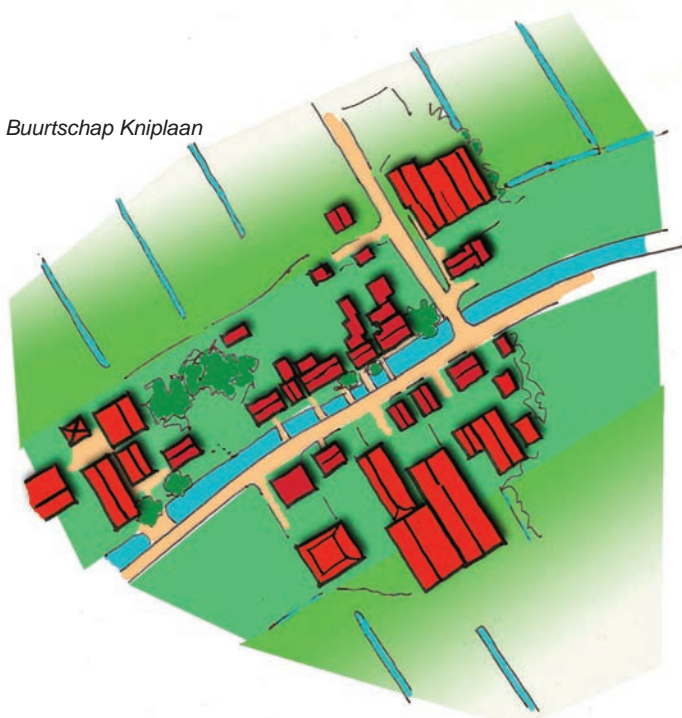


### Bedreigingen

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 verkeers-aantrekkende werking.



### 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.

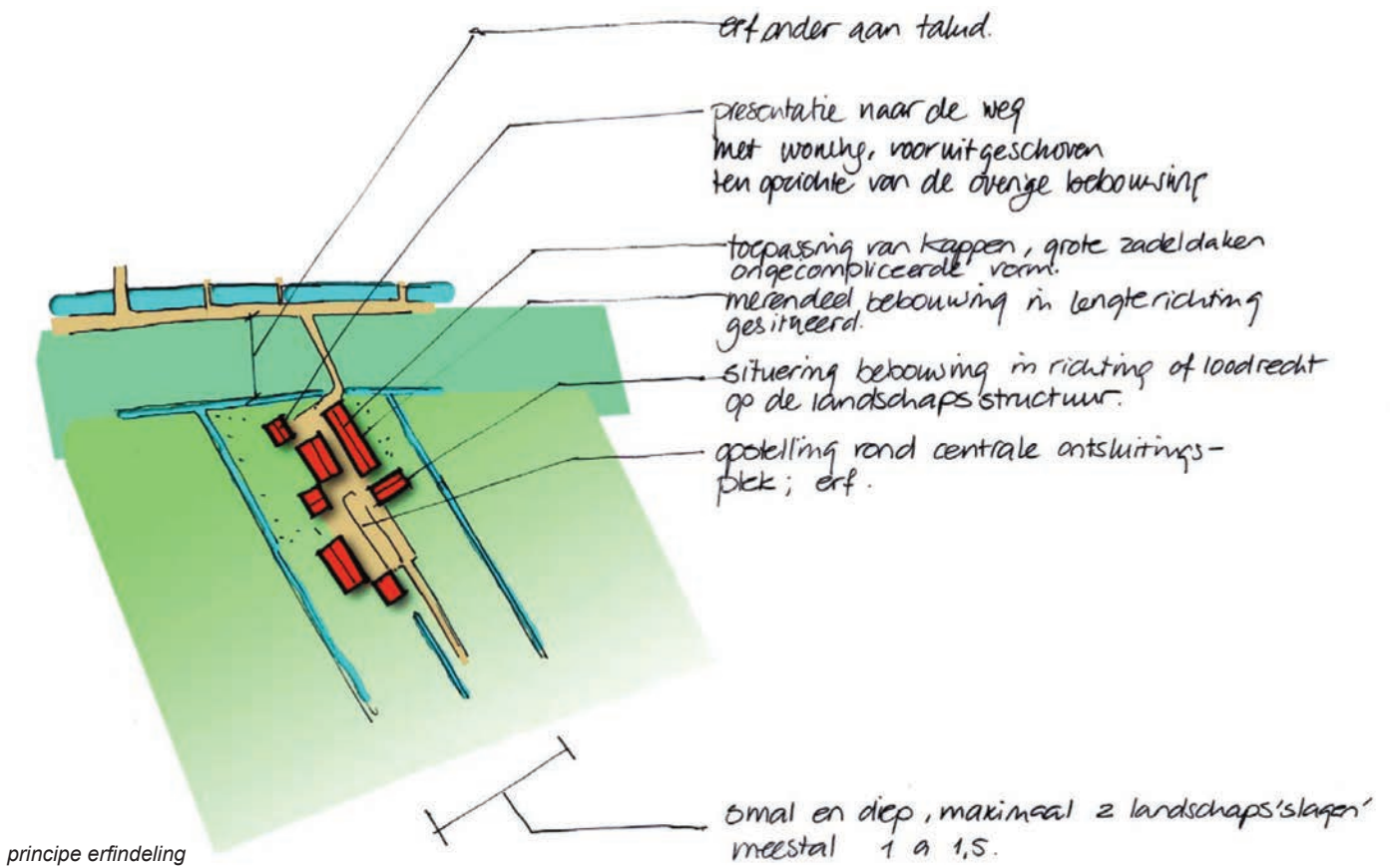
In het kader van de RvR (Ruimte voor Ruimte) regeling is maatwerk vereist; met de regeling kan onder voorwaarden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd worden en hiervoor kan een deel van het bouwvolume worden teruggeplaatst in de vorm van burgerwoningen. Leidraad hierbij is dat het karakter van een boerenerf het streefbeeld is. De inhoudsmaat voor de woningen is in het bestemmingsplan geregeld met een maximum van 650 m<sup>2</sup> met een oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup>. 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





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 functiever verschillen en locatie. De beplanting speelt hier een belangrijke ruimtelijke rol. Een aantal boerenerven kent fraaie solitaire of oude bomen, die als bakens 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 verkavelingsrichting. 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 verkavelingsrichting, volgt de bebouwingsrichting de richting van het lint.

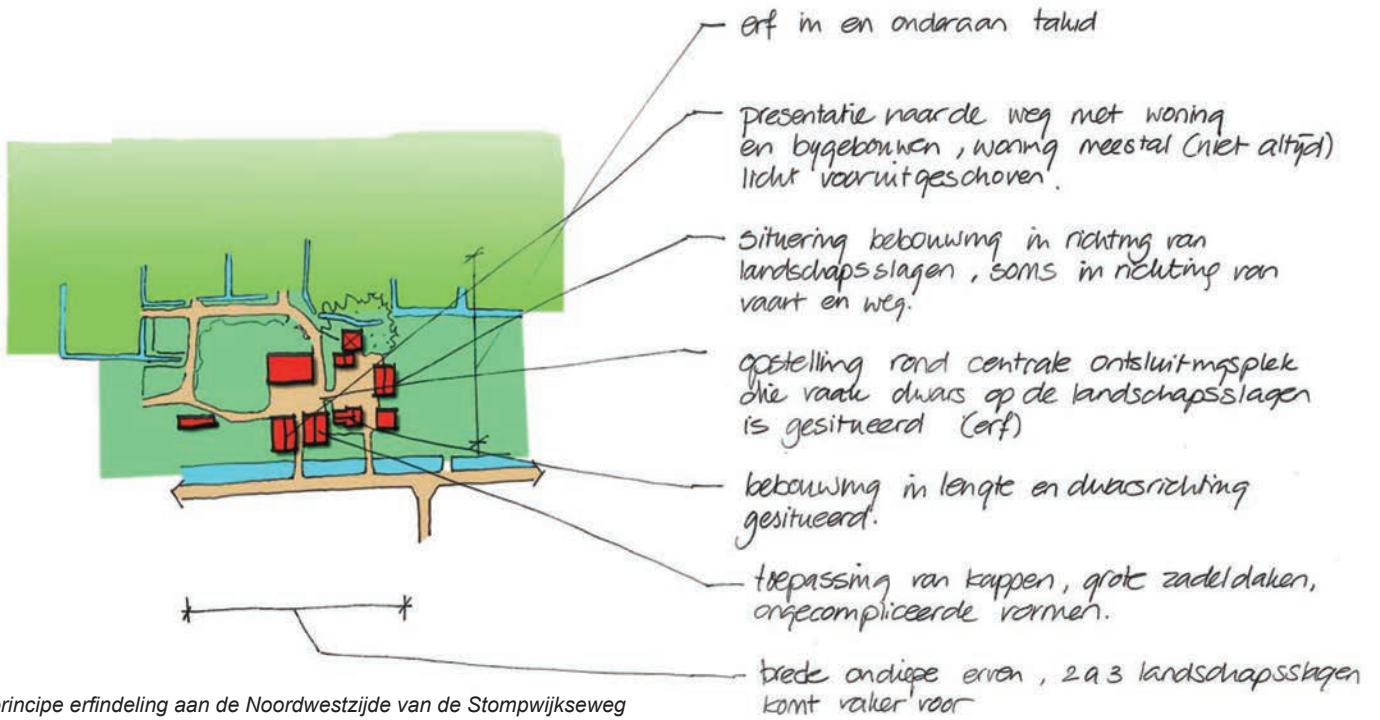
Uitzondering is de bebouwing langs de Stompwijkse weg aan de overzijde van de vaart (noordzijde) die toch vaker dwars staat op de richting van het landschapspatroon. Hier is door de afwezigheid van een weg (Stompwijksevaart) een uitbreiding in de breedte mogelijk gemaakt, zodat geprofiteerd kon worden 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 dijk-talud 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 dijk-talud.

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 verkleit. De scheiding tussen de erven gebeurt door middel van beplanting of open ruimte als scheiding;
- De erven liggen veelal geheel achter het dijk-talud. 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.





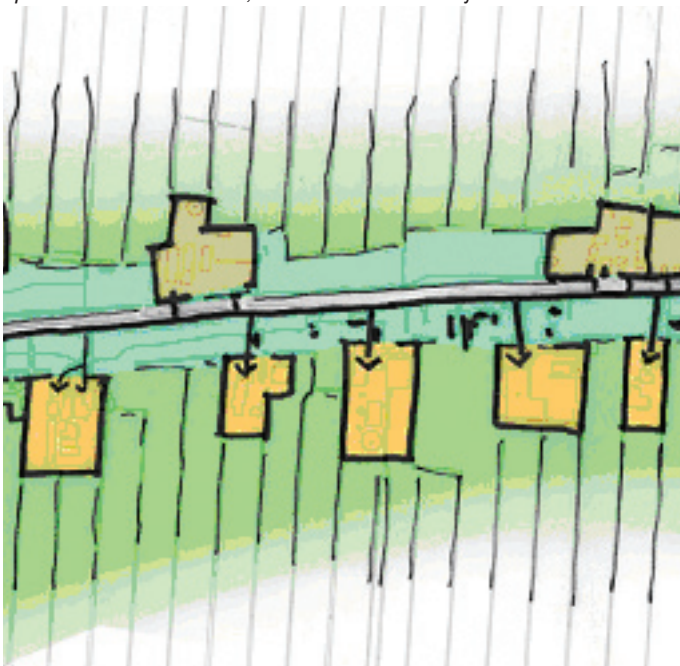
Boerenerven aan overzijde Stompwijkse vaart



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 geleiding 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 aangetert worden. Bij boerenerven op afstand van de dijk dient een oprijlaantje en een open dijktalud aanwezig te zijn.

**principe opbouw erf:**

**Voorzijde**

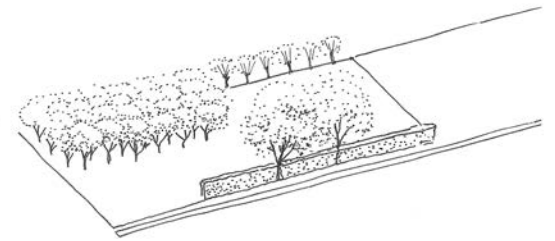
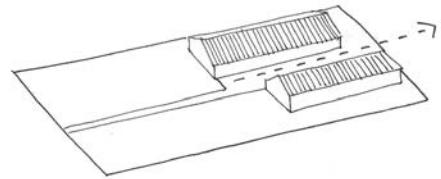
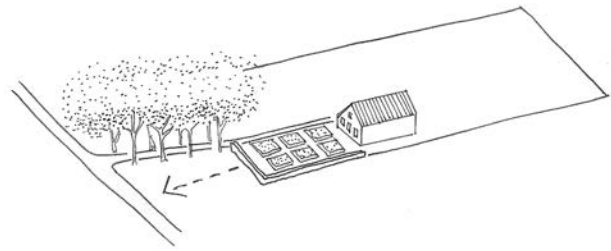
- ontsluiting haaks op weg
- hoofdgebouw/woonhuis presenteert zich aan weg
- representatieve tuin voor het huis
- heg als erfafscheiding aan voorzijde erf
- evt. laantje bij afstand erf – weg
- geen dakkapellen

**Achterzijde**

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

**Randen en overgangen naar het landschap**

- perceelsvorm gerelateerd aan landschapspatroom
- 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 boederettewijkje. Dus bij toepassing van ruimte voor ruimte of nieuwbouw dient er onderscheid te zijn in de volumes, zoals bij een boeren erf. 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 typologieën 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<sup>2</sup> en een maximale inhoudsmaat van 650 m<sup>3</sup> (inhoud is inclusief bijgebouwen).

### Detailering en materiaalkeuze

- De detailering 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 paragrafen 4.7 tot 4.16.



*Karakteristieke klapbrug*

#### 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 klapbruggen 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, waardoor 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 bruggen*

*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 19<sup>e</sup> eeuw komen steeds meer eenvoudige metalen hekken voor. Als kavelscheiding, erfafscheiding, maar ook als toegangshekken. Vanaf eind 19<sup>e</sup> eeuw zijn ook draadafscheidings 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.

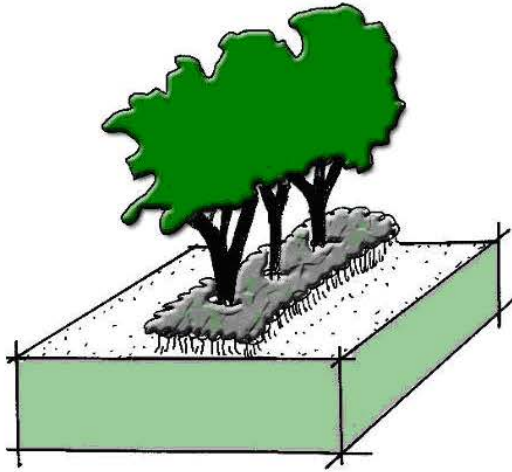
##### Bedreigingen

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.

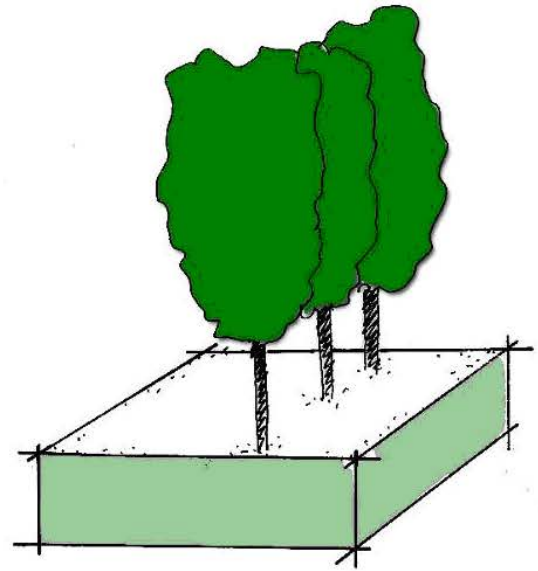
##### Wensbeeld

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.

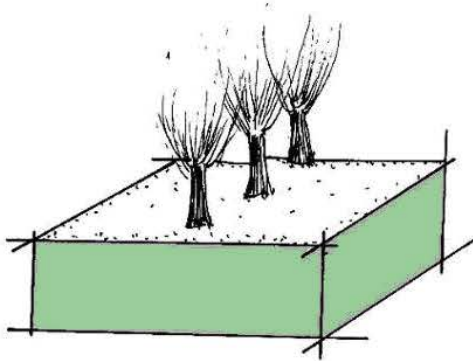
*bouwstenen beplanting*



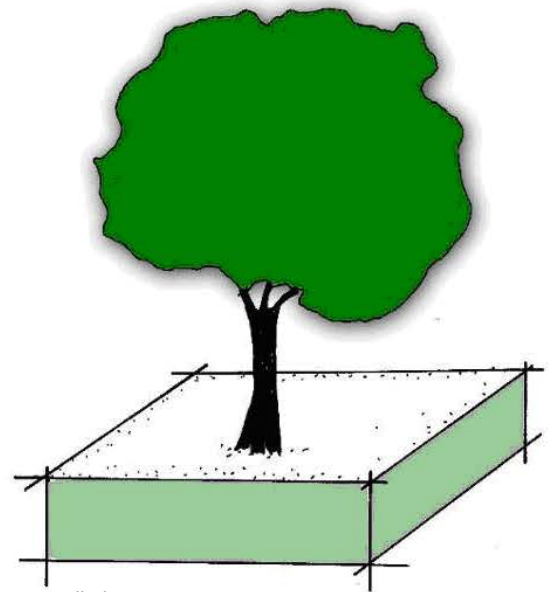
*houtsingel*



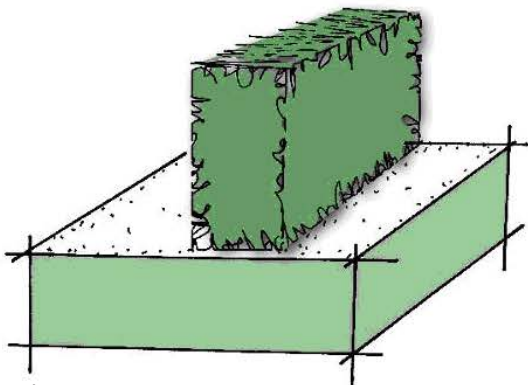
*bomenrij*



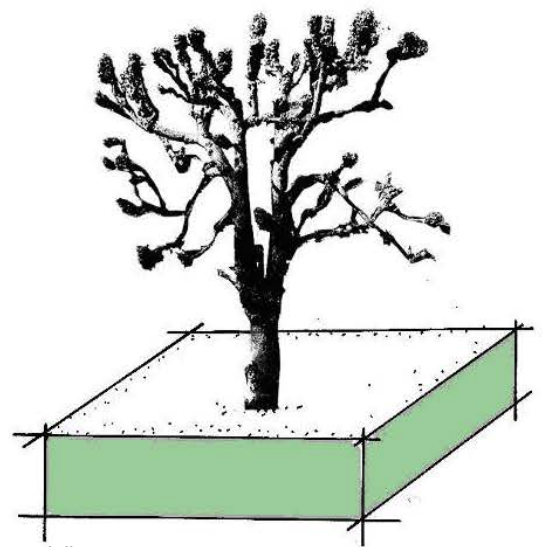
*knotbomen*



*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, knobomen 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 (Cruquius 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<sup>e</sup> 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, knobomen, 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 gebeurt 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, Sledoorn en Zwarte Els. Sinds de 20<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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 20<sup>e</sup> 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 erfgronden en soms in een wegberm of in een weidje 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).

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

#### 4.15 Solitaire bomen

Boerderijen en burgerwoningen hadden vaak één of enkele vrijstaande grote bomen van de 1<sup>e</sup> 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.

#### 4.16 Boerentuin

Oorspronkelijke 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 17<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> 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.

Hiernaast is een overzicht opgenomen met gebiedseigen inheemse beplanting. Deze beplantingssoorten 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.



Leibomen



Solitair

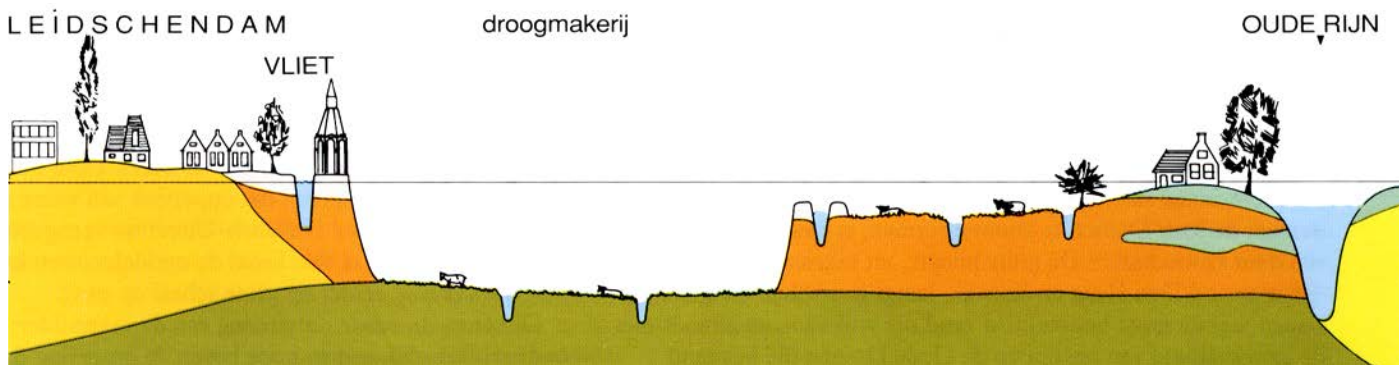
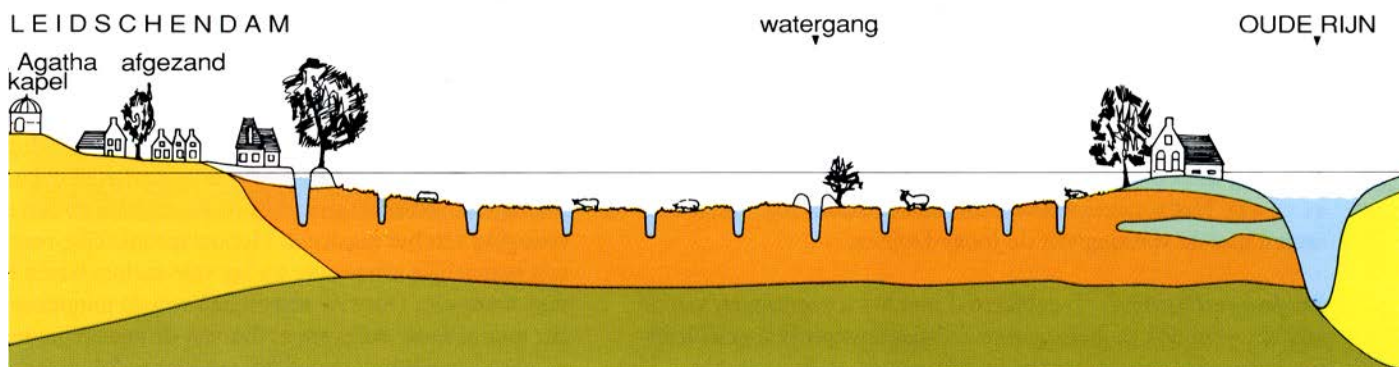
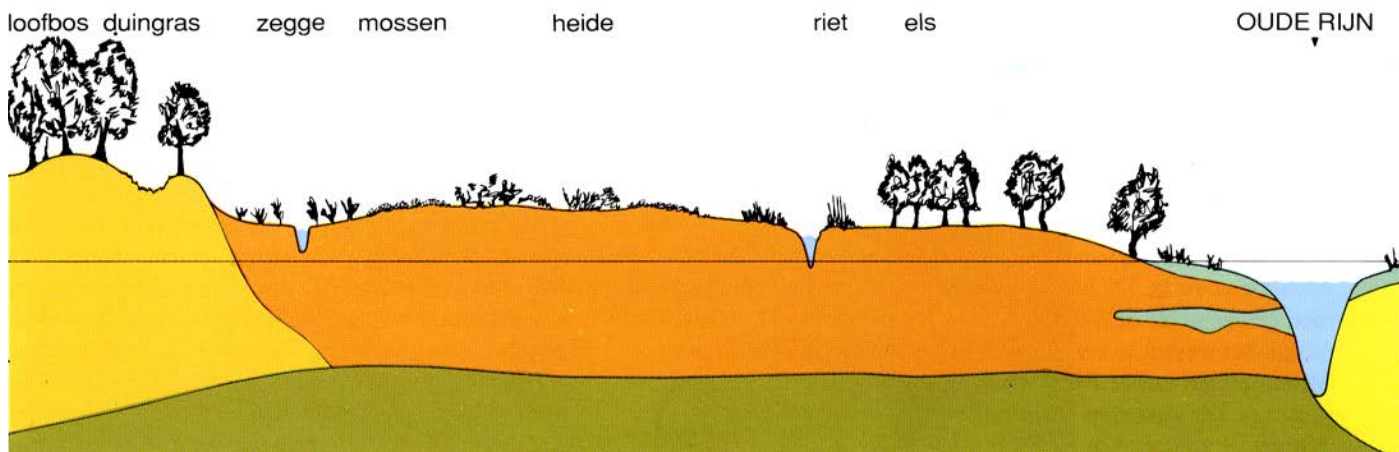


Boerentuin

## 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.

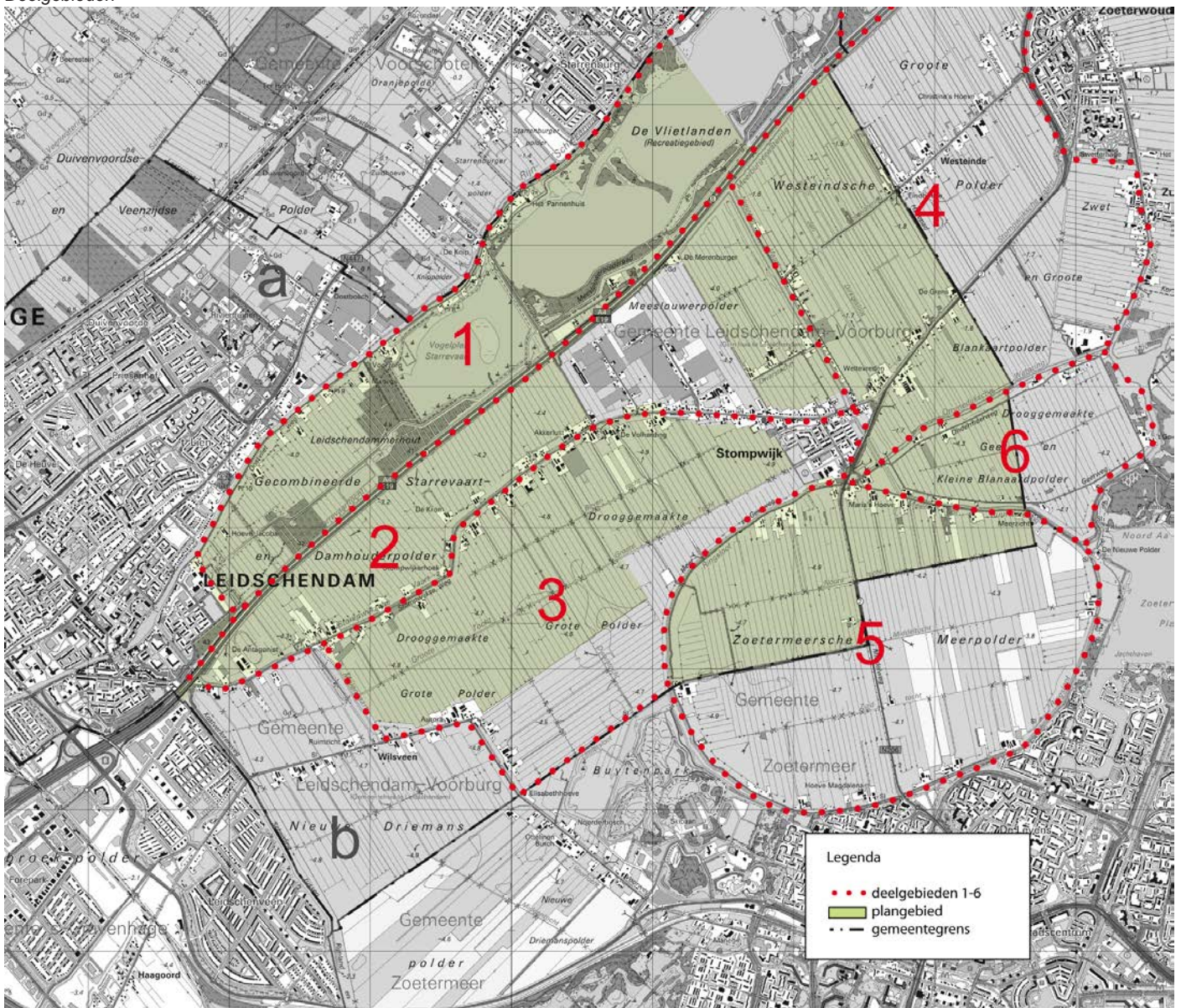
Voor de omschrijving van de bouwstenen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, met daarin de kwaliteiten en beleving, bedreigingen en het wensbeeld per bouwsteen.

De deelgebieden zijn:

1. Vogelplas Starrevaart en De Vlietland;
2. Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouerpolder;
3. Drooggemaakte Grote Polder;
4. Grote Westeindsche Polder en Zwet- en Grote 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 beleef-

baar. 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 19<sup>e</sup> eeuw weer is drooggemaakt.

Er zijn maar enkele 19<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> 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 20<sup>e</sup> 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 20<sup>e</sup> 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 Knipplaan. Deze grens valt op als hoge dijk met wandelpad parallel aan de Knipplaan.

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 polders van Stompwijk 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 geheel waarneembaar zijn.

Tussen de Knipplaan en Leidschendam ligt de Leidschendammerhout, een natuur- en recreatiegebied gecombineerd met delen van het oorspronkelijke landschap. Bij de Knipplaan 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 19<sup>e</sup> 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 5<sup>e</sup> hoofdgebied; een recreatief open graslandschap met een mix van weiland, een korte afstand golfbaan (Pitch en putt), wat volkstuinten 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 dijke 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 - Knipplaan) 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 Stompwijk;
- 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 19<sup>e</sup> 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 molen-driegang 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 20<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> 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 20<sup>e</sup> eeuw en daarna een vrij gaaf open weidegebied met daarin loodrecht op de kavelrichting het laat 19<sup>e</sup> 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 Meeren-

burger 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 Grootte 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 19<sup>e</sup> 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 Zustersdijk;
- 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 Buitenpark. 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<sup>e</sup> 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 opstreckende 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 oliewinningsterrein 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 regelmatigere kavels richting kern Stompwijk;
- Veel tochten en dwarstochten met extra brede dam in de Grootte Tocht voor de Stompwijkse paardendagen;
- Aardolie locatie 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 19<sup>e</sup> eeuw;
- Aardoliewinningslocatie Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Dijkje Scheislout 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 Geeren Kleine Blankaardpolder het duidelijkst en getuigt 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 dwarsloten 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 hoofdonsluitingsweg 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 Blankaardpolder 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 langgestrekte 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 19<sup>e</sup> eeuw zijn drooggelegd; diep gelegen en met een kleibodem. Het slagenlandschap is hier regelmatig;
- Sloten langs opstreekende kavels zijn vaak breder en grilliger dan in de latere droogmakerijen die meer planmatig in vrij korte tijd zijn heringericht;
- Grote langgestrekte 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 20<sup>e</sup>

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 2<sup>e</sup> helft van de 20<sup>e</sup> 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 20<sup>e</sup> eeuw verdwenen 18<sup>e</sup> 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 parallel aan de Middeltocht;
- Bebouwing heeft nog grotendeels het oorspronkelijke beeld met verspreide agrarische bebouwing onderlangs dijken; slechts enkele recente woningen in open ruimte;
- Vrij strakke verkaveling met een verdraaiing 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 18<sup>e</sup> eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit met het oorspronkelijke wegprofiel.

Bouwstenen:

- Houtsingel oude toerit bij verdwenen 18<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> 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 18<sup>e</sup> eeuw of eerder gedempt toen de niet uitgeveende aangrenzende Zwet- en Grootte Blankaardpolder 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 20<sup>e</sup> eeuw ook 2 kleine woningen verschenen.

Beplanting beperkt zich van oudsher tot de erven. Een recente toevoeging eind 20<sup>e</sup> 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 19<sup>e</sup> eeuws gemaal op de noordelijke ringdijk;
- Bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude.

### Bouwstenen:

- Smalle ringweg met steile smalle berm;
- Voormalig stoomgemaal 19<sup>e</sup> 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 paardenbeleid 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 toetsing-kaders, 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 (agrarische 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 boeren erf. 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 bedrijfsterreinen 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 (Grote Westeindsche polder en Zwet- en Grote Blankaartpolder) 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 toelaatbaarheidsvoorwaarden 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.

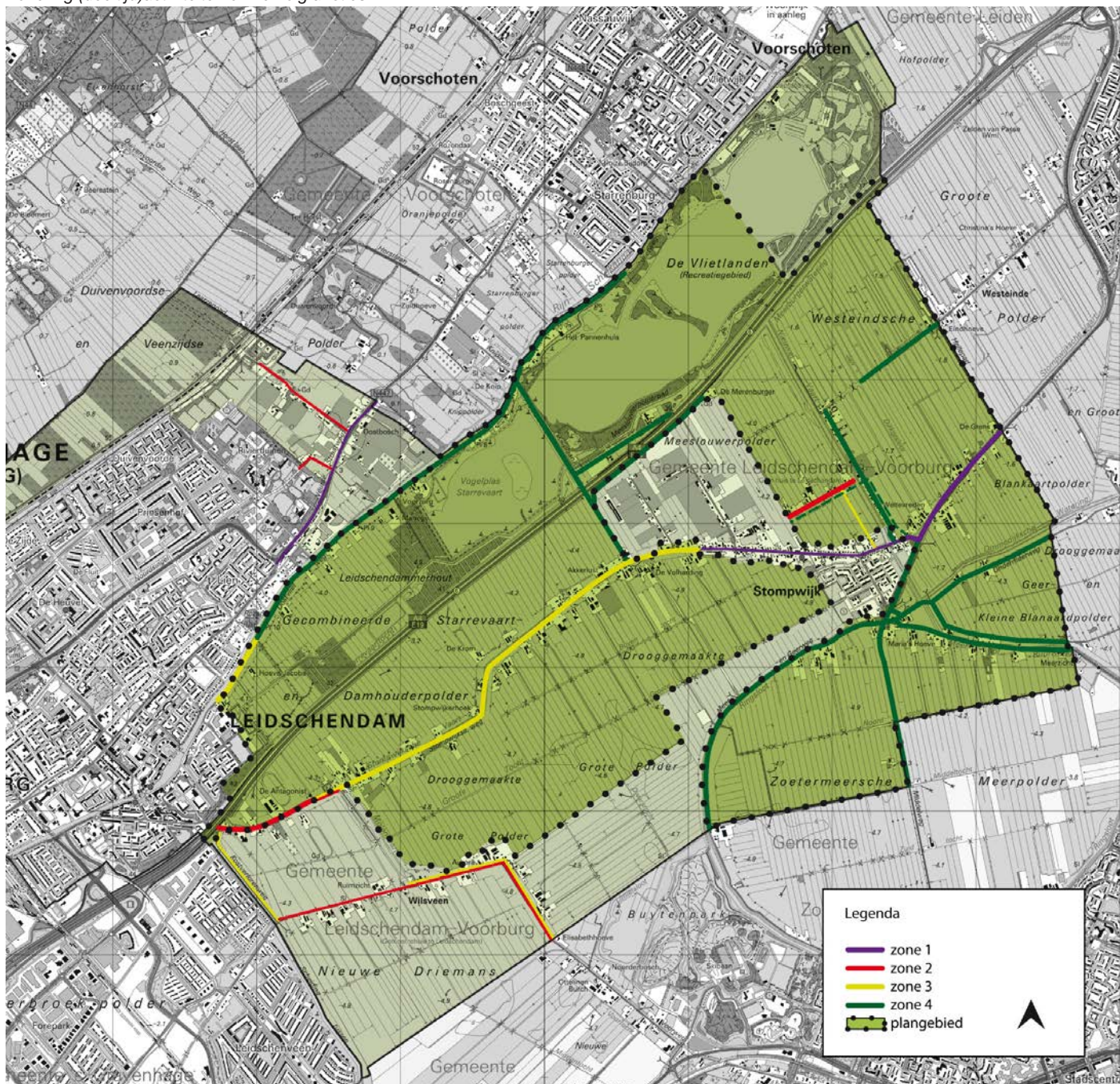
ACTIVITEITEN	Voorbeelden en/of toelichting	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Mogelijk bij bestemming
<i>A. een activiteit zonder landschappelijke winst, maar met verkeersaantrekkende werking.</i>						
kleinschalig bedrijf (aan huis)	meubelstofeerderij, fysiotherapeut, kappersalon, wasserette etc.	v				A, 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	dierenpensioen	v	v			A, A-PH
<i>B. een activiteit met landschappelijke winst én met verkeersaantrekkende werking.</i>						
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-, roeiboort-, huifkar- en/of fietsverhuur	v	v			A, W*
agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, land-schap en cultuurhistorie	workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies, etc.	v	v	v		A, W*
paardenpensioen	pensienstalling 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
<i>C. een activiteit met landschappelijke winst, maar zonder verkeersaantrekkende werking.</i>						
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
<i>D. een activiteit zonder landschappelijke winst én zonder verkeersaantrekkende werking.</i>						
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





## **Bijlage 8 Ruimtelijk kader Sonneruyter**





# Ruimtelijk kader Sonneruyter

vastgesteld: 1 oktober 2013



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	De locatie en zijn omgeving	5
3.	Beleidskaders	7
4.	Analyse	10
5.	Ruimtelijk kader	18
	Samenvatting	22
	Bijlage	24

# Hoofdstuk 1

## 1. Inleiding

### Inleiding

Sonnenburgh is in 1965 gebouwd en in 1982 gerenoveerd. Er is toen ook door Vidomes een nieuwe vleugel aan het gebouw toegevoegd (= Nieuw Heeswijk). Het totale complex heet 'WZH de Sonneruyter', in het vervolg 'de Sonneruyter' genoemd. Net als andere zorgcomplexen in Nederland, heeft de Sonneruyter te maken met de transformatie van een traditioneel verzorgingshuis naar een woonzorgcentrum. Binnen dit nieuwe concept worden verschillende vormen van wonen en zorg aangeboden. Dit nieuwe zorgconcept wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg ondersteund.

Omdat de transformatie niet binnen het huidige gebouw te realiseren is, heeft de Sonneruyter plannen voor gedeeltelijke sloop en uitbreiding. Om de herontwikkeling in goede banen te leiden, is het van belang ruimtelijke en functionele uitgangspunten te formuleren, zodat de nieuwe bebouwing uiteindelijk goed in zijn omgeving past. In 2003 is hiertoe door de gemeente een ruimtelijk kader opgesteld. Hierin werd uitgegaan van het verleggen van de gasleiding welke zich onder het terrein van de Sonneruyter bevindt. Inmiddels is vast komen te staan dat de gasleiding niet verplaatst zal worden. De bouwopgave wijzigt hierdoor. In dit kader zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de locatie opnieuw tegen het licht gehouden en in dit ruimtelijk kader verwoord.

### Opgave

Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van een deel van deze locatie tot een modern woonzorgcentrum. Daarnaast vormt dit ruimtelijk kader de basis voor het op te stellen bestemmingsplan wat uiteindelijk het wettelijk kader is waarbinnen de ontwikkeling plaats dient te vinden.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de locatie met zijn omgeving beschreven, waarna in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders worden omschreven. Hierin wordt o.a. het beleid van de gemeente beschreven, waarbinnen het project ontwikkeld moet worden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de locatie op voor de nieuwbouw relevante onderdelen geanalyseerd.

In hoofdstuk 5 wordt tot slot, op basis van de analyse uit de voorafgaande hoofdstukken, het ruimtelijk kader voor de locatie geschetst met de daarbij horende uitgangspunten en criteria waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.



▲ De locatie

## Hoofdstuk 2

### 2. De locatie en zijn omgeving

#### Ligging in groter verband

De locatie Sonnenburgh ligt ten zuidwesten van Park Sonnenburgh op korte afstand van de Utrechtsebaan. Aan de overige drie zijden grenst de locatie (op een enkele uitzondering na) aan achtertuinen van particuliere woningen. Eén kop van het gebouw 'Nieuw Heeswijk' is tot slot gelegen aan het Westeinde.

De lijn Westeinde - Herenstraat - Oosteinde is te beschouwen als dorpslint met cultuurhistorische waarde, tot stand gekomen op de strandwal die zich uitstrekt van Voorschoten tot Rijswijk. Het lint rijgt een aantal karakteristieke vooroorlogse ontwikkelingsperiodes van Voorburg aaneen. Het resultaat is een mix van statige herenhuizen, herbergen, dorpskernbebouwing, voormalige buitenplaatsen, enkele boerderijen, landarbeiderswoningen en planmatige villaparkbebouwing. De afwezigheid van doorgaand verkeer ondersteunt het aantrekkelijke residentiële karakter.

Aan de andere zijde ligt de Prinses Mariannelaan. Ook dit is een historische lijn en is, mede door zijn verkeersintensievere karakter en meer geschakelde woningbouw, stedelijker van aard.

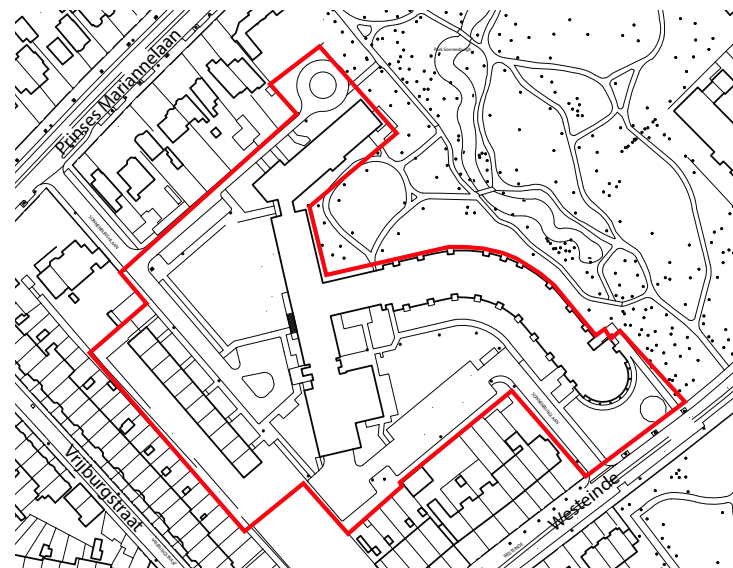
Het stratenpatroon en daarmee de ruimte-massa opzet in de omgeving heeft hoofdzakelijk een orthogonale opzet. De Laan van Middenburg doorbreekt deze opzet. Daarnaast onttrekken ook de gebouwen van de Sonneruyter zich aan dit stramien; de huidige opzet van de bebouwing onttrekt zich als het ware aan de stedenbouwkundige opzet in de omgeving en oriënteert zich meer op park Sonnenburgh met zijn landschapstijl.

Tot slot ligt de locatie hemelsbreed op zo'n 200 meter van de Vliet en op ca. 400 meter van Oud-Voorburg.

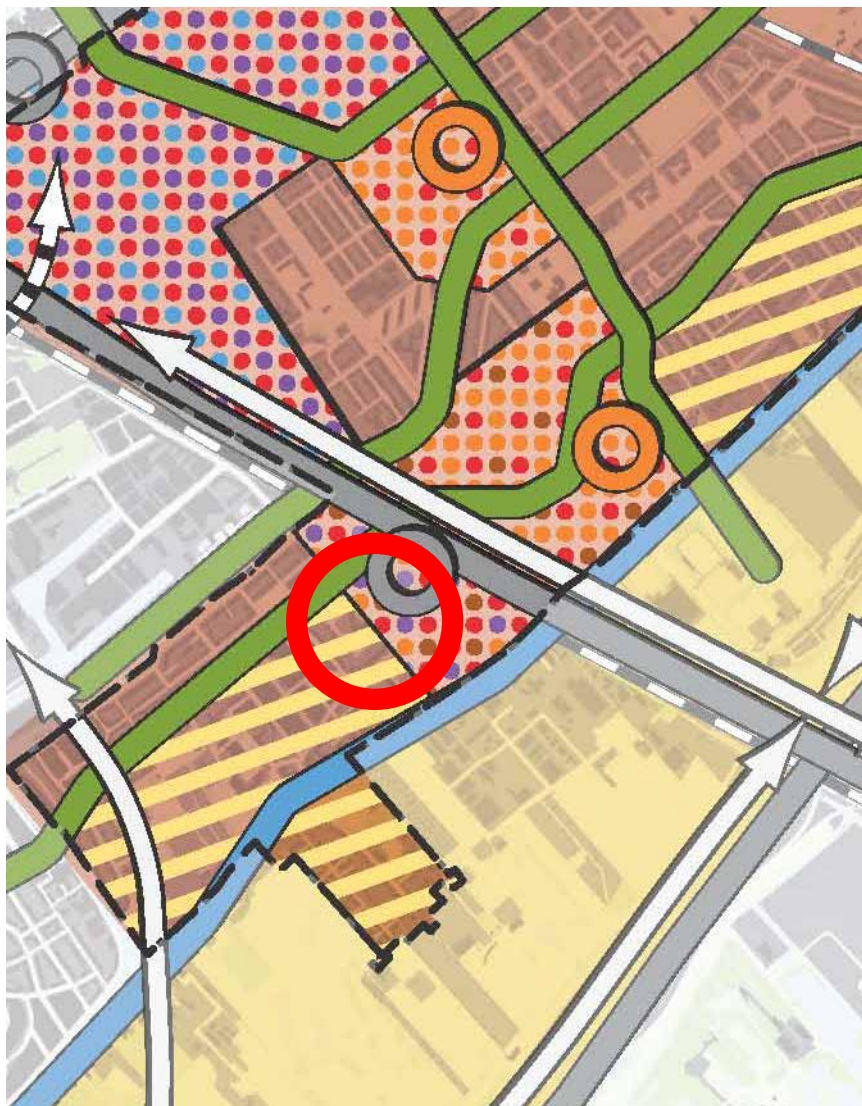
#### Plangebied

De hoofdentree van het complex ligt aan de westzijde aan de Sonnenburghlaan. Deze weg is aangesloten op de Prinses Mariannelaan en het Westeinde. Halverwege is een knip gemaakt, waardoor doorgaand verkeer tussen het Westeinde en de Prinses Mariannelaan onmogelijk is. Langs de Sonnenburghlaan wordt het parkeren opgelost.

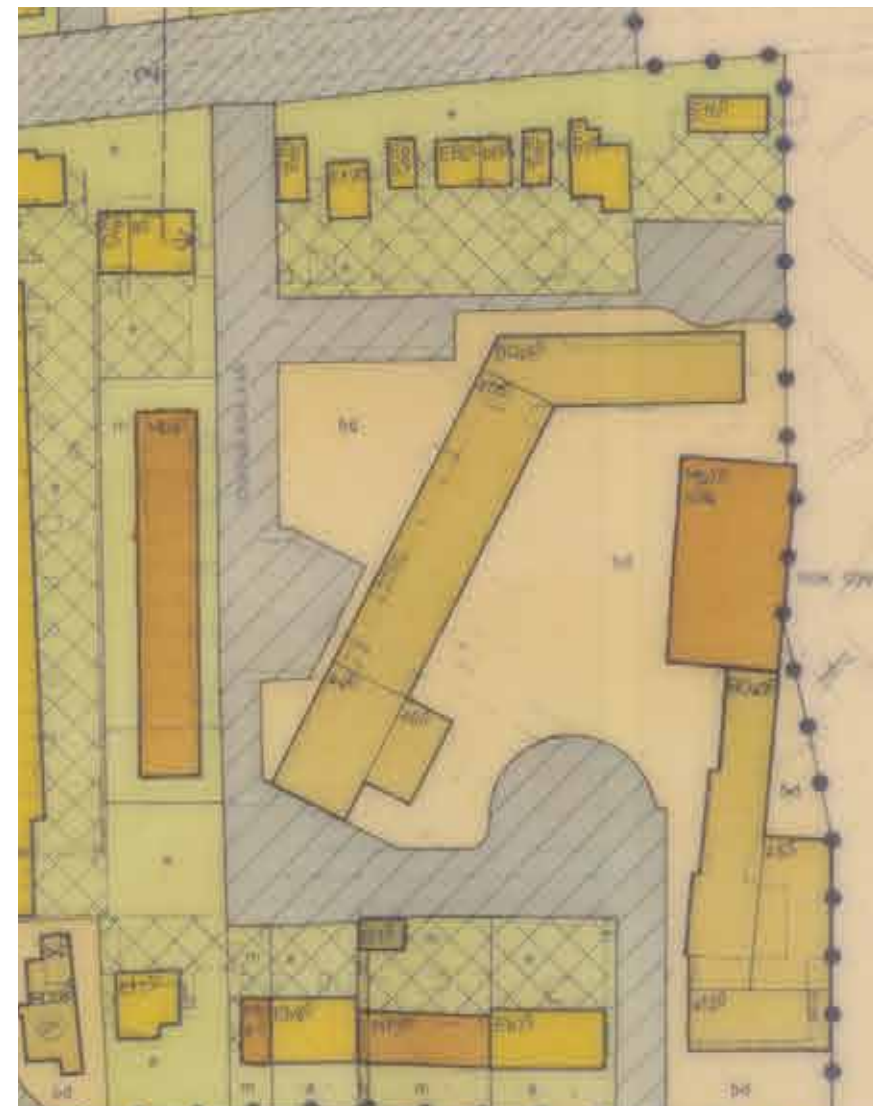
Aan de noordoostzijde grenst de locatie aan park Sonnenburgh. Dit park heeft een status als Rijksmonument. Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevolle zone die ook intensief gebruikt wordt. Van de ligging van dit park dient geprofiteerd te worden, maar deze ligging scheidt ook een verantwoordelijkheid. De opzet van het gebouw en zijn architectuur dienen het park te ondersteunen.



▲ Het plangebied



▲ Uitsnede uit de herijking structuurvisie 2012 met het plangebied binnen de rode cirkel



▲ Uitsnede uit het bestemmingsplan 'West'

# 3. Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders worden in dit hoofdstuk toegelicht.

## Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is geformuleerd in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen. Centraal uitgangspunt is het realiseren van een groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de vaststelling van de structuurvisie is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken.

In 2012 heeft de eerste herijking plaatsgevonden. De herijking vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten zijn vertaald naar drie pijlers:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied Sonnenburgh valt binnen het zogenaamde 'Stedelijk Gebied' en de 'Vlietzone'. Daarnaast behoort het oostelijk deel van de locatie tot het 'gebied Oud-Voorburg' en grenst de locatie aan de dubbele structuur van 'het historisch lint' (de Prinses Mariannelaan en het Westeinde). De belangrijkste aspecten die uit de Herijking Structuurvisie naar voren komen voor deze locatie, zijn:

- Faciliteren van 5% groei van de bevolking;
- Behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus en toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- Verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken;
- Versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen.

In het uitvoeringsprogramma horend bij de Structuurvisie staat de voorbereiding van het project Sonneruyter gepland op de korte termijn (2012-2015) en de uitvoering op de middellange termijn (2015-2025).

## Het bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'West', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Voorburg. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 29 november 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland bij besluit van 17 juli 1990. Voor het plangebied gelden op dit moment de bestemmingen 'Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein', 'Meergezinshuizen met bijbehorend terrein' en 'Overige verkeersruimte'.

In 2002 werd het gebouw Nieuw Heeswijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het daarnaast gelegen gebouw Sonnenburgh uit 1965 bleef gehandhaafd. Een artikel-19 procedure vormde de planologische juridische basis voor deze ontwikkeling, aangezien het vigerend bestemmingsplan niet toereikend was. Ook voor de voorgenomen ontwikkeling anno 2013 is het bestemmingsplan uit 1989 niet meer bruikbaar. Voor de planologische juridische verankering is een afzonderlijke procedure noodzakelijk. In dit geval middels een (postzegel) bestemmingsplan.

## Monumentenwet 1988

Park Sonnenburgh is, als onderdeel van de historische buitenplaats Middenburg, aangewezen als rijksmonument in het kader van de Monumentenwet 1988. Dit betekent dat bij bepaalde werkzaamheden aan het monument sprake is van een vergunningsplicht in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO). Daarnaast is het park in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland aangewezen als Landgoedbiotoop en zal ook als zodanig worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Voorburg-West. Via het bestemmingsplan vindt regulering plaats bij nieuwe ontwikkelingen in de aangewezen biotopen. Doel van deze bescherming is om de cultuurhistorische waarden van het park in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

### Groenstructuurplan *Buitengewoon Groen* + uitvoeringsprogramma

De gemeente wil een aantrekkelijke groene woonstad zijn. Daarom is het van belang om zorgvuldig met bestaand groen om te gaan. Voor deze locatie betreft het dan met name Park Sonnenburgh en een aantal forse bomen binnen en grenzend aan het plangebied. Daarnaast wordt het groen in deze wijk gekenmerkt door de vele particuliere voortuinen. Tot slot stelt het groenstructuurplan dat er voor ieder project een zogenaamde 'groene paragraaf' geschreven moet worden waarin onder andere aangegeven wordt hoe met het bestaande groen omgegaan wordt, hoe eventueel te verwijderen groen gecompenseerd wordt en op welke wijze het groen onderdeel is van zijn grotere omgeving.

### Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke Parkeernota uit 2005. In de nota wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen en parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de wijze van berekenen is hierin opgenomen.

Twee uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving en dat het parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen (2012). In het overzicht in de bijlage zijn de voor dit plan relevante normen opgenomen.

Uitgangspunt van de gemeente is om de gemiddelde norm te gebruiken. Alleen met een goede onderbouwing kan de gemeente besluiten om op het minimum of maximum te gaan zitten. Hiertoe zal de ontwikkelaar een helder onderbouwde aanvraag moeten indienen.

Omdat er gesloopt wordt, waardoor programma (en daaraan gerelateerde parkeerplaatsen) verdwijnt, maar ook bebouwing blijft staan, zal er een parkeerbalans gemaakt moeten worden voor het gehele complex. Hierin moet het totale programma (nieuwbouw, te handhaven bouw en bestaand bewonersparkeren uit de omgeving) met zijn parkeernorm vermeld staan. Vervolgens moet vermeld worden hoe en waar de betreffende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

### Woonvisie 2020

De hoofddoelstelling van de WOONvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare) groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een beperkte groei en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke bewoner van Leidschendam-Voorburg. De wijk Voorburg-West is in de WOONvisie 2020 aangemerkt als een vooroorlogs grondgebonden woongebied, met als gewenst woonmilieu "groenstedelijk tuinstad".

Voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouwprojecten zijn begin 2012 door de Raad de volgende criteria voor beïnvloeding van de woningmarkt geformuleerd:

1. Kwantiteit en woningtype: het aantal geplande woningen substantieel beperken en waar mogelijk het woningbouwprogramma met appartementen ombuigen tot eengezinswoningen;
2. Kwaliteit: het heroverwegen van woningbouwprojecten, waarin onvoldoende wordt voldaan aan de kwaliteit in termen van aanpasbaar en duurzaam bouwen in het licht van de gemeentelijke doelstelling tot het streven naar en verbeteren waar mogelijk van de kwaliteit van de woningvoorraad en het vastgestelde stedelijke vernieuwingsprogramma;
3. Prijsklasse: prioritering van woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector en toetsing aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw en mogelijke financiering van de sociale component;
4. Doorstroming: voorrang verlenen aan woningbouw die de doorstroming bevordert;
5. Fasering in tijd: de woningbouwplannen op potentiële woningbouwlocaties op grond van de Herijkte Structuurvisie 2010-2040 faseren in tijd;
6. Woonomgeving: het investeren in de openbare ruimte in het licht van het behouden c.q. verbeteren van de aantrekkelijke groene woonomgeving in de gemeente bij woningbouw.



### Raadsmotie 30% sociale woningbouw

Op 26 april 2011 is een motie aangenomen waarin gesteld wordt dat bij het vaststellen van de randvoorwaarden van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen, de 30% sociale woningbouw als generiek uitgangspunt genomen moet worden en dat er een uitspraak gedaan moet worden over de mogelijke financiering van de sociale component.

### Overige beleidsdocumenten

De volgende beleidsdocumenten en wetgeving worden hier niet nader beschreven maar zijn ook van toepassing:

- Wet geluidhinder
- Besluit gevoelige bestemmingen
- Wet Milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Bouwbesluit
- Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland
- Verordening Ruimte, Visie op Zuid-Holland
- Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015
- GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planvorming
- Herijking woningbouwprogramma 2012
- Aangepaste Welstandsnota (2011)
- Water verbindt en geeft kleur aan je stad, Waterplan Leidschendam-Voorburg 2007-2015
- Nota 'Het Bodemarchief ontrafeld'
- Gemeentelijk bodembeleid
- Klimaatplan 2009-2020
- Handboek Duidelijkheid op Straat
- Handboek Beheer openbare ruimte

# Hoofdstuk 4

## 4. Analyse

### Archeologie

Het plangebied heeft volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de Gemeente Leidschendam-Voorburg een hoge archeologische verwachting, categorie 5. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij bodemverstoringen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. beneden maaiveld. Het archeologisch onderzoek kan beginnen met een bureauonderzoek en enkele controleboringen. Als het bureauonderzoek de hoge archeologische verwachting bevestigt en uit het booronderzoek blijkt dat er archeologisch relevante grondlagen in de bodem aanwezig zijn, zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, eventueel nog gevolgd door een opgraving.

#### *Eerder uitgevoerd onderzoek*

In opdracht van WoonInvest heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2007 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van verzorgingstehuis Sonnenburgh. Tijdens dat onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied een recente ophogingslaag aanwezig is van circa 1 m. dik. Hieronder bevindt zich mogelijk nog een oude archeologische laag en/of akkerlaag. Op basis van de datering van de aangetroffen aardewerkscherven kunnen er vindplaatsen verwacht worden van het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. Mogelijk is er onder deze archeologische laag nog een tweede vondstniveau op 2,10 m. beneden maaiveld. Door de aanwezigheid van de bebouwing, kabels en leidingen en saneringen is de verstoring van de bodemopbouw plaatselijk zeer groot.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek werd door RAAP geadviseerd in het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. In het westelijke deel van het plangebied werd geadviseerd de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard en omvang van archeologische vindplaatsen nader vast te stellen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Omdat het nu voorliggende plan veranderd is ten opzichte van het plan uit 2007 en het gemeentelijke archeologische beleid gewijzigd is, dient onderzocht te worden of het advies van RAAP uit 2007 nog valide is.

### (Cultuur)historische analyse

Het aangrenzende park Sonnenburgh/Middenburgh verwijst naar de historische buitenplaats die hier was gelegen en gaat terug tot de 17e eeuw. In 1657 werd de buitenplaats Middenburg gesticht. De buitenplaats werd voorzien van een aangelegde tuin, maar deze beperkte zich hoofdzakelijk tot het erf tussen de Vliet en oude Voorweg (Westeinde). De overzijde van het Westeinde werd gebruikt voor agrarische doeleinden. In 1869 werd de oude buitenplaats met bijgebouwen gesloopt en vervangen door een nieuw buiten. In het begin van de 20e eeuw werd het park rond de buitenplaats en aan de overzijde van het Westeinde heringericht. Deze werd door de architect A.C. Poortman in Engelse landschapsstijl ontworpen. Dit park Sonnenburgh draagt de naam van een oude buitenplaats die hiernaast heeft gelegen.

Het complex de Sonneruyter bestaat uit een ouder deel uit 1965 en een nieuw gedeelte uit 1982. Het oude (te slopen) gedeelte is een onderdeel van het gemeentelijk wederopbouwvergoed, maar heeft verder geen bijzondere status.

### Ruimtelijke analyse

In de huidige situatie, waarbij het hoofdgebouw gedraaid ligt, onttrekt de bebouwing van de Sonneruyter zich aan de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit wordt versterkt door zijn ligging aan achtertuinen en de knip in de Sonnenburghlaan, waardoor deze straat gedegradeerd wordt tot twee doodlopende 'inprikkers', voornamelijk bedoeld om het parkeren op te lossen.

De locatie grenst aan Park Sonnenburgh. Aan de noordzijde van de locatie loopt dit park vrijwel naadloos over in het groen rondom het gebouw. Het gebouw komt daardoor aan het park te liggen. De twee aan de Sonnenburghlaan grenzende buitenruimtes zijn meer als plantsoen ingericht en sluiten nauwelijks aan op het park. Dit wordt ook mede veroorzaakt door de grote hoeveelheid parkeren langs deze twee gebieden.

De vleugel van het gebouw die blijft staan, kenmerkt zich door zijn gebogen vorm van vier lagen met een hoogteaccent van acht lagen aan het Westeinde. De gevel heeft een verticale geleiding met een 'horizontale' topverdieping. Door deze opbouw heeft geen van beide geleidingen de overhand. Het te slopen hoofdgebouw heeft nadrukkelijk een horizontale geleiding.

Voor de vleugel die blijft staan, is het uitzicht vanuit de appartementen belangrijk; enerzijds vanwege het feit dat de bewoners over het algemeen veel thuis zijn, anderzijds omdat de appartementen eenzijdig georiënteerd zijn. Het is ook van belang dat er enige levendigheid te zien is. Aan de zuid- en westzijde van het gebouw dienen de woonkamers daarom vrij zicht te hebben tot aan de openbare weg. Ter hoogte van de slaapkamers kan dit vrije zicht minder zijn.

Om voldoende ruimte te creëren voor de woningen aan de Vrijburgstraat dient de gevel 'achter' de Vrijburgstraat gemiddeld minimaal 11,5 meter uit de sloot te liggen. Dit is vergelijkbaar met de rooilijn van het voormalige gebouw dat hier stond. Achter de Prinses Mariannelaan dient een ontsluiting aan de achterkant van de woningen gehandhaafd te blijven. De bebouwingsgrens ligt hier daarom 15,5 meter uit de kavelgrens van de woningen. Aan de zijde van het Westeinde wordt ook 15,5 m. gehanteerd, gerekend vanuit de te realiseren 3 meter brede groenzone (zie ook onder groen). 15,5 m. is de minimale breedte om een weg met aan beide zijden haaksparkeren te kunnen realiseren.

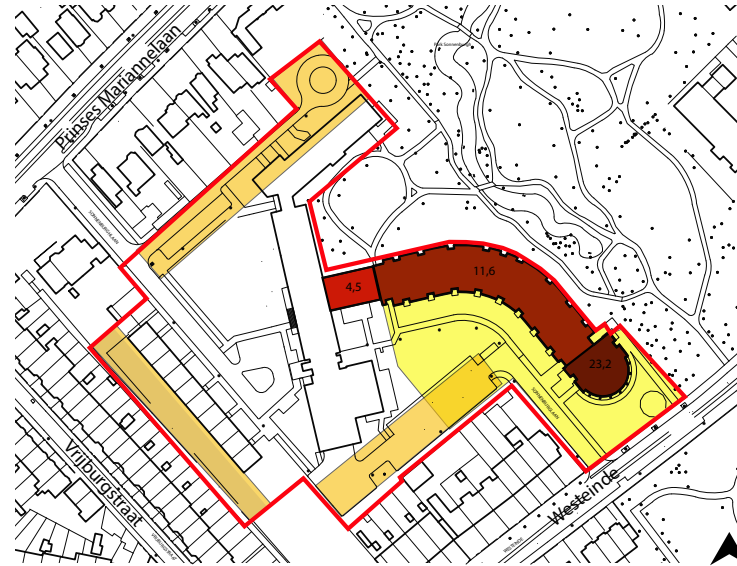


▲ De bestaande situatie met de bebouwingshoogte in meters

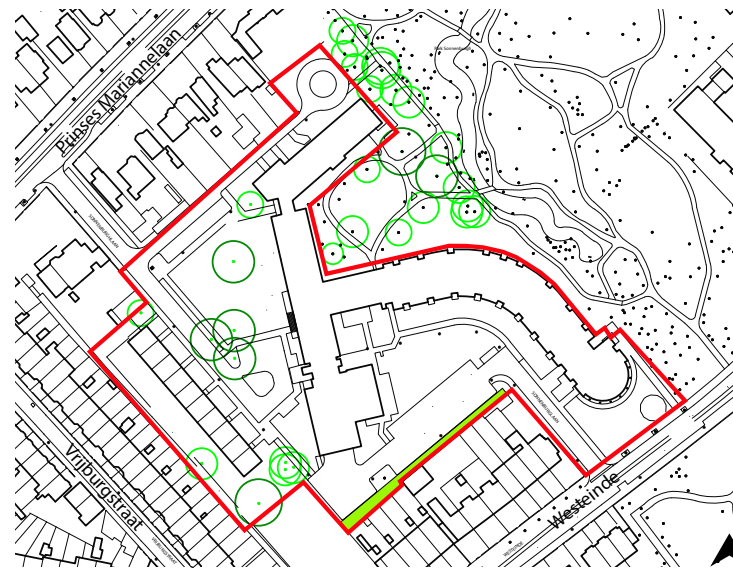
### Groen

De locatie grenst aan het Park Sonnenburgh, een aantrekkelijk park in een van oorsprong Engelse landschapsstijl met de status van Rijksmonument en provinciaal landgoedbiotoop. Een deel van de bewoners van het huidige complex heeft een mooi, aantrekkelijk, groen uitzicht op dit park. Daarnaast heeft men met dit park en het historische centrum van Voorburg op zeer korte afstand, de keus om een wandeling te maken door een groene omgeving of een stedelijke omgeving. Ook vanuit de omgeving moet dit park goed toegankelijk blijven. Op de tekening op de volgende pagina zijn d.m.v. rode stippellijnen de wenselijke toegangen tot het park weergegeven.

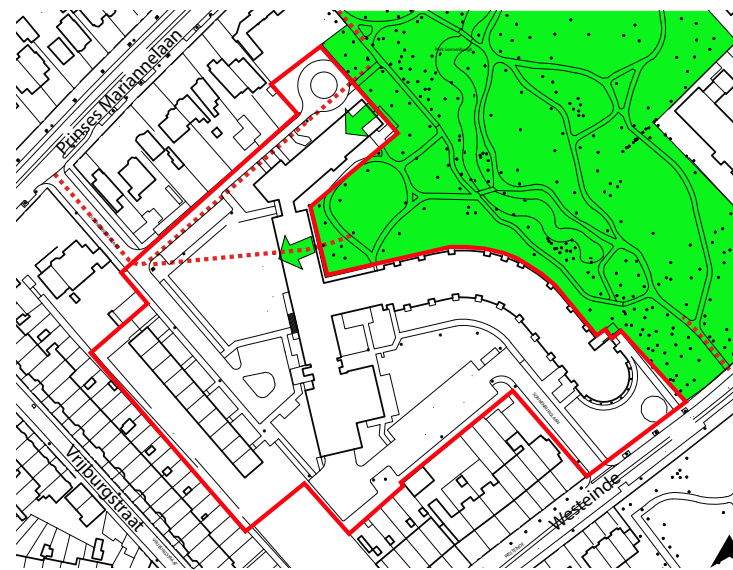
'Groen' heeft over het algemeen een positief effect op de mens. Het is daarom van belang om de ligging aan het Park Sonnenburgh optimaal te benutten. Het is wenselijk om het groen van het park 'naar binnen te trekken', zodat er een diffuse overgang ontstaat tussen gebouw en park, waarbij mensen, zodra ze het gebouw verlaten, zich meteen in het park wanen. Hier dient zowel in de stedenbouwkundige fase als bij het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte aandacht aan besteed te worden.



▲ Uitzicht van de te handhaven bebouwing en 'niet te bebouwen zones' i.v.m. de omliggende woningen



▲ Waardevolle bomen binnen en grenzend aan de locatie en de te handhaven groenstrook



▲ De begrenzing van het Rijksmonument met de gewenste uitbreidingsrichting en routes ernaar toe

Op naastgelegen tekening staan de waardevolle bomen ingetekend binnen de projectgrenzen. Er staan een aantal waardevolle bomen in het plangebied. Maar ook staan er een aantal er net buiten, waarvan hun kroon tot over de projectgrens reikt. Deze bomen zijn dermate waardevol dat zij behouden dienen te blijven. Als dit niet kan, dienen ze verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving.

Aan de zijde van het Westeinde ligt één woning aan de Sonnenburghlaan, grenzend aan het openbaar gebied. Het is wenselijk dat hier een buffer behouden blijft tussen de betreffende woning en het parkeren. Daartoe dient de bestaande groenstrook van 3 meter gehandhaafd te blijven.

## Verkeer

### Parkeren

Thans zijn er in de Sonnenburghlaan 88 parkeerplaatsen gelegen, zowel in haakparkeervakken als door middel van langsparkeren langs het trottoir. Deze parkeerplaatsen worden naast bewoners en medewerkers van het complex ook door bewoners uit de omgeving gebruikt. Een relatief groot deel van de parkeerplaatsen is toegewezen aan een specifieke auto (parkeerplaatsen op kenteken). Hierdoor is 'dubbelgebruik' niet mogelijk wat de capaciteit van het parkeerterrein beperkt.

Na sloop/nieuwbouw zullen de parkeerplaatsen van de te behouden bebouwing, het parkeren van de bewoners uit de buurt en het parkeren voor de nieuwbouw, teruggebracht/gerealiseerd moeten worden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen (2012). Voor een verzorgingshuis geldt dat 60% van de opgelegde parkeernorm ten behoeve van bezoekers is. Het plan dient er dus rekening mee te houden dat dit deel goed toegankelijk is voor bezoekers. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met extra ruime parkeervakken aangezien er veel mindervalide bewoners verwacht worden. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost wordt.

### Fietsparkeren

Bij het bouwplan dienen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor werknemers, bewoners en bezoekers. Dit dient op eigen terrein opgelost te worden, zodat het bouwplan niet leidt tot veel extra geparkeerde fietsen in de openbare ruimte rondom het plangebied. In de nota Parkeernormen (2012) zijn voor diverse functies fietsparkeernormen opgenomen, echter niet voor verzorgingstehuizen. In eerdere richtlijnen wordt voor verpleeg-/verzorgingstehuizen een fietsparkeercapaciteit van 5 tot 15 per 100 bedden voorgeschreven.

### Laden en lossen

De locatie is aan drie zijden gelegen aan achterkanten van bestaande woningen. Dit is voor deze woningen 'de stille zijde' van de woning. Het is derhalve van groot belang dat het laden en lossen niet tot overlast leidt. Vaak vindt het laden en lossen vroeg in de ochtend plaats en blijven motoren draaien in verband met de noodzakelijke koeling van de vrachtwagen/trailer. Hier dient derhalve extra aandacht aan besteed te worden. Er moet aangetoond worden dat de betreffende laad- en loslocatie niet tot (geluids) overlast voor de buurt leidt.

### Woningbouw

In de gemeente is behoefte aan meer duurzame en levensloopbestendige woningen, een groene kwaliteit van de woonomgeving en een toegankelijke openbare ruimte voor ouderen en gehandicapten.

De WOONvisie stelt dat voor de doelgroep 'ouderen' de kwaliteit van de woning en woonomgeving voorop staat. Ook het beter toegankelijk maken van voorzieningen en een meer samenhangend woon- en zorgaanbod hoort hierbij. Er moet ruimte zijn voor nieuwe, flexibele combinaties van wonen en zorg. Voor de zelfstandige woningen is het uitgangspunt dat generiek binnen de gemeente 30% in de sociale sector wordt gerealiseerd. Daarnaast dient er te worden gestreefd naar het behalen van het certificaat 'Woonkeur' en het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

De conclusie uit de woningmarktmonitor 2012 is dat er bij de nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om ruimschoots aan de doelstelling van het Coalitieakkoord 2010-2014 te voldoen, en wel het realiseren van 30% sociale woningbouw in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ook bestaat het woningbestand in de gemeente voor ca. 50.% uit sociale woningbouw (koop en huur).

De woonzorgeenheden die in het woonzorgcentrum gerealiseerd zullen worden voldoen niet aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen en worden dus niet meegeteld in de berekening van 30% sociale woningbouw, maar het betreft wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm ten behoeve van ouderen met een grote zorgbehoefte.

### Milieu

#### Bodem

Ter plaatse van 'Sonnenburgh' zijn in de periode 1994 t/m 2007 diverse bodemonderzoeken en enkele saneringen uitgevoerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat de grond ten noordoosten van nummer 4 plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan koper bevat. De bodem ter plaatse van de ondergrondse olie-water afscheider bevat een matig verhoogd gehalte aan olie. Voor het overige terrein rondom het verzorgingstehuis bevat de grond geen of licht verhoogde gehalten. Een nader onderzoek naar de mate en omvang van de koper en olieverontreiniging werd destijds aanbevolen.

Wegens de ouderdom van de rapporten (ouder dan 4 jaar) en omdat de rapporten niet voldoen aan de huidige normen, is een nieuw verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de Arbo-wet is het bodemonderzoek ook noodzakelijk.

#### Water

##### Waterkwantiteit

Indien er sprake is van herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, zoals hier het geval is, dient waar mogelijk de bergingscapaciteit vergroot te worden. Voor het plangebied Sonnenburgh geldt dat minimaal voor de toename aan verharding, extra waterberging gerealiseerd moet worden. Voor elke 100 m<sup>2</sup> toename aan verharding dient 5,4 m<sup>2</sup> (5,4% van het verhard oppervlak) aan compenserend water gerealiseerd te worden, zoveel mogelijk op eigen terrein. Ook alternatieve waterberging is toegestaan, bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding onder parkeerterreinen. Voor een eventueel overleg over de mogelijkheden dient met het Hoogheemraadschap van Delfland contact opgenomen te worden.

##### Waterkwaliteit

Daar waar er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Hiertoe is bij nieuwbouw het afkoppelen van schoon hemelwater verplicht. Daarnaast dient, om te zorgen dat schoon hemelwater ook schoon blijft, rekening gehouden te worden met de keuze van bouwmaterialen.

#### *Grondwater*

Het maaiveld van het plangebied varieert van circa NAP 0,60 meter tot NAP 0,68 meter. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen NAP -0,57 en NAP -0,19 m. Dit betekent dat het grondwaterpeil varieert van 0,79 m. tot 1,25 m. onder maaiveld. Dit voldoet aan de gemeentelijke streefwaarde van een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm. voor de gebiedsfunctie 'wonen en werken'.

#### *Geluid*

Het plan betreft de (ver)bouw van geluidsgevoelige functies die zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszones (onderzoeksgebieden) van de spoorlijn Den Haag - Utrecht, Rijksweg A12, de Prinses Mariannelaan en de Sonnenburghlaan. Voor het plan dient derhalve onderzocht te worden in hoeverre de geluidsbelasting (na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarden (48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor spoorweglawaai) en of het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen.

Voor 30 km/u wegen gelden geen wettelijke geluidszones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voor wegen in de nabijheid van het plan echter wel aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom dient ook de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op voor dit plan akoestisch relevante 30 km/u wegen te worden onderzocht en beoordeeld.

Uit de gemeentelijke geluidsbelastingkaart 2006 blijkt dat het huidige complex een geluidsbelasting van ondervindt van tenminste 55 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Dit betekent dat voor het plan tevens een onderzoek vereist is naar de benodigde gevelgeluidwering om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarden. Voor nieuwe woningen is de maximale binnenwaarde 33 dB en voor verblijfsruimten (onderzoek-, behandeling-, recreatie- en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruiden) van een verzorgingstehuis bedraagt deze 28 dB.

#### *Luchtkwaliteit*

Het plan moet getoetst worden aan de Wet milieubeheer en aan het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Nagegaan moet worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan voldoet aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat het plan geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'

zal veroorzaken. Tevens is een verzorgings- c.q. bejaardentehuis een te beschermen gevoelige bestemming in de zin van het besluit. Tot slot moet nagegaan worden in hoeverre de ontwikkeling in lijn is met de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid bij planontwikkeling.

#### *Wetgeving*

Uit de Monitoringstool luchtkwaliteit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan ruimschoots voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Daarnaast is de omvang van het plan (de extra verkeersaantrekkende werking) zodanig dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate. Bovenstaande wetgeving vormt dan ook geen beletsel voor realisatie van het plan. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig.

#### *GGD-richtlijn*

In de bovengenoemde richtlijn adviseert de GGD om bij de bouw van een gevoelige bestemming zoals een verzorgingshuis bij voorkeur 300 meter afstand tot een snelweg aan te houden. Bouwen binnen 100 meter van een snelweg wordt sterk afgeraden. Ook raadt de GGD af om te bouwen op de eerstelijns binnen 50 meter van een drukke stadsweg.

Het plan is geprojecteerd op circa 240 meter afstand van de snelweg A12. Dit is ruimschoots buiten de zone van 100 meter waarbinnen de bouw sterk wordt afgeraden. Het NS-station langs de snelweg schermt de snelweg, naast de geluidsschermen, nog extra af. Tevens is ter hoogte van het plan sprake van een verhoogde ligging van de snelweg waardoor de verontreinigde lucht zich sneller verspreid naar hogere luchtlagen en de luchtconcentraties op maaiveld lager zijn. Gelet op het bovenstaande schat de gemeente in dat de afstand tot de A12 vanuit gezondheidkundig oogpunt als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De dichtstbijzijnde drukke stadsweg, de Prinses Mariannelaan, is op circa 50 meter van het plan gelegen achter de eerstelijns bebouwing. De gemeente concludeert dat het plan in lijn is met de strekking van de GGD-richtlijn 'Luchtkwaliteit en Gezondheid'.

#### *Externe veiligheid*

Bij bouwplannen dient men rekening te houden met Externe Veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen). Risicovolle objecten zijn o.a.:

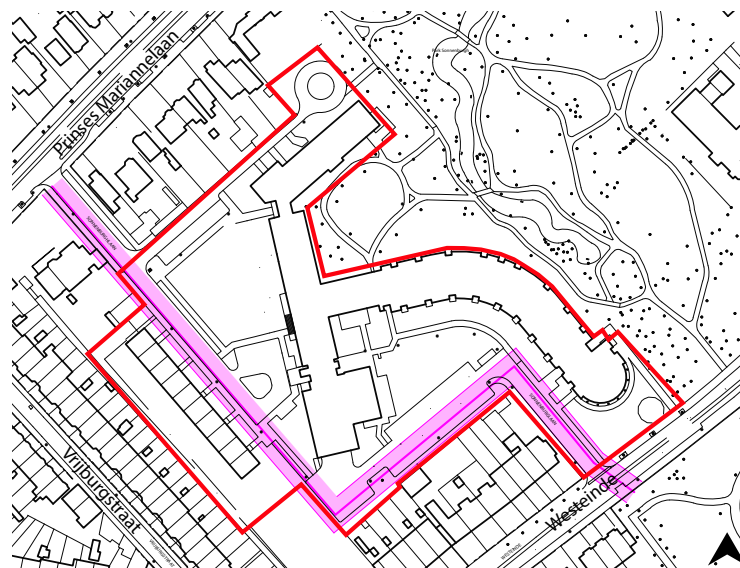
- Ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- Bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- Grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

#### Ondergrondse aardgasleiding

Binnen het plangebied loopt een zware ondergrondse aardgastransportleiding. De kenmerken van deze leiding zijn:

nummer	diameter	druk	diepte (m)	1%-letaliteit <sup>1</sup>	100%-letaliteit
W-536-01	19 inch	40 bar	1,24 - 1,6	220 m.	100 m.

<sup>1</sup> De grens van het gebied waar 1% van de aanwezigen als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een calamiteit overlijdt.



▲ De ligging van de aardgastransportleiding met aan weerszijden een zone van 5 meter

Alvorens het bouwplan gerealiseerd kan worden dienen de risico's te worden berekend, dient men advies te vragen aan de Veiligheid Regio Haaglanden en dient het college van B&W door middel van een uitgebreide groepsrisico-verantwoording een besluit te nemen of het verantwoord is om te bouwen binnen de 100% letaliteitgrens van een gasleiding.

In november 2009 heeft de Hulpverleningsregio Haaglanden een advies gegeven m.b.t. de sloop/nieuwbouw van het zorgcentrum De Sonnenburgh. Zij heeft destijds de volgende punten geadviseerd:

1. Geen (tijdelijke) bebouwing binnen 5 meter van de aardgastransportleiding;
2. Voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding;
3. Treffen van risicoreducerende maatregelen: een extra gronddekking van 40 cm. op het tracé van de aardgastransportleiding;
4. Voldoende bluswater (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
5. Goede bereikbaarheid van het zorgcentrum (in overleg met de brandweer Leidschendam-Voorburg);
6. Geen grondwerken uitvoeren zonder dat de Gasunie op de hoogte is en dit ook communiceren naar omwonenden;
7. Erfgrens van het zorgcentrum op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding leggen;
8. Opnemen scenario 'incident met aardgastransportleiding' in noodplan De Sonneruyter;
9. Risico- en crisiscommunicatie naar omwonenden en personeel van het zorgcentrum.

Daarnaast zijn de volgende punten een aanvullende wens om de risico's nog meer te verkleinen:

1. Verdere risicoreductie door het toepassen van een graaflint;
2. In de gevels aan de zijde van de aardgastransportleiding splintervrij glas gebruiken;
3. Voldoende vluchtwegen in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding voor de woningen rondom het plangebied;
4. Sluitende afspraken met de Gasunie over uitsluiting van grondroerende activiteiten in de belemmeringstrook.

*A4/A12*

Door de gemeenteraad is geen route 'gevaarlijke stoffen' vastgesteld. Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet).

In principe hebben de A4 en de A12 geen invloed op het plangebied, behalve dat bij een incident met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en het plangebied hierbinnen ligt.

*Het spoor*

Over de spoorbaan Den Haag – Leiden vindt in principe geen transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats. Volgens Prorail kan er echter wel incidenteel transport plaatsvinden en betreft het maximaal 50 wagonladingen. Voor een goede onderbouwing van mogelijke risico's heeft bureau AVIV in januari 2012 de risico's berekend als zijnde dat er wel transport plaatsvindt.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Er is geen plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van  $1.0 \cdot 10^{-6}/\text{jr}$ .
- Bij de berekening van het groepsrisico van een 6-tal chemische stoffen (propaan, ammoniak, chloor, pentaan, acynitril en acroleïne) blijkt dat alles ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Voor elke stofcategorie is het GR 1000 keer of meer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er derhalve geen risico's die van belang zijn voor het plangebied.

*Risicovolle inrichtingen en locaties*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

*Energie en duurzaam bouwen*

Woonzorgcentra verbruiken over het algemeen veel energie. De Wet milieubeheer stelt dat het voor het zorgdeel, als inrichting binnen de Wet milieubeheer, verplicht is om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan zes jaar. Aangezien dit gebouw naar verwachting veel langer mee zal gaan dan zes jaar, adviseren wij te streven naar een extra energiezuinig gebouw dat gebruik maakt van duurzame energievoorzieningen. Op die manier zullen de exploitatielasten verminderen door een lagere energierekening. Dit sluit ook aan bij het gemeentelijk beleid vastgelegd in het Klimaatplan 2009-2020. Hoofddoel hiervan is om samen met de partners binnen Haaglanden in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Met het instrument GPR-gebouw dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe duurzaam de grondgebonden woningen gebouwd worden. Dit volgt uit het Klimaatplan. Dit gaat verder dan de EPC-eis en is ook gericht op andere thema's dan energie, zoals milieu (bv. waterbesparing en het gebruik van FSC-hout), gebruikerskwaliteit (o.a. het politiekeurmerk en onderdelen van aanpasbaar bouwen), gezondheid en toekomstwaarde (bv. flexibel bouwen). In de loop van 2013 komt ook het instrument GPR-gebouw beschikbaar voor het woonzorg gedeelte.

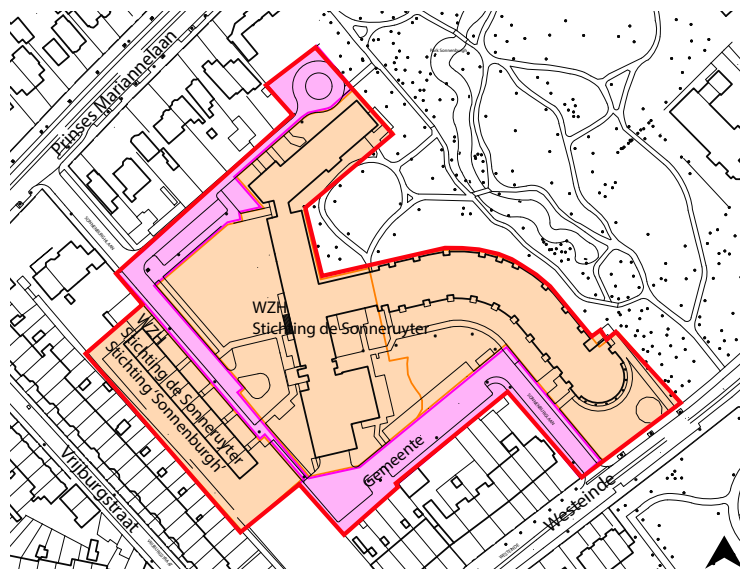
Daarnaast dient er aandacht te zijn voor oververhitting en hittestress van de verharde delen van het gebouw en het terrein.



## Overig

### Eigendomssituatie

De twee percelen waar de sloop/nieuwbouw plaats gaat vinden zijn thans in eigendom van WZH en Stichting de Sonneruyter. Daarnaast is ook Stichting 'Sonnenburgh' mede-eigenaar van het kleine perceel aan de zuidwest zijde. De Sonnenburghlaan ligt grotendeels op gemeenteground.



▲ Luchtfoto met kadastrale begrenzing met daarin de contouren van de huidige (en reeds gesloopte) bebouwing

### Uitgiftepeil

Het uitgiftepeil (de hoogte van het maaiveld van het terrein, zodat het naadloos aansluit op het aangrenzende openbare gebied) wordt in overleg met WZH door de gemeente bepaald.

### Afvalopslag

In het woonzorgcentrum dient een inpandige afvalberging gerealiseerd te worden, waar het huisvuil van de bewoners en bedrijfsafval kan worden verzameld. De afvalberging maakt integraal onderdeel uit van het gebouw en is voor de bewoners inpandig te bereiken. De toegangsdeur(en) van de afvalberging naar buiten toe dienen ruim gedimensioneerd te worden.

Voor de particuliere woningen geldt dat zij gebruik maken van zogenaamde minicontainers. Eén voor restafval en één voor GFT-afval. Daarnaast kunnen bewoners op vrijwillige basis een blauwe container voor papier aanvragen. Er zullen dus minimaal twee containers op eigen terrein geplaatst moeten worden.

Het is wenselijk dat de minicontainers geclusterd aangeboden worden. In Leidschendam wordt dat al gedaan; voor Voorburg wordt daartoe thans een voorstel voorbereid. Bij dit project dient daar bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee te gehouden te worden. Thans wordt zowel GFT- als restafval op dezelfde dag opgehaald. Op de verzamellocatie dient er dus per woning rekening gehouden te worden met twee containers. Over het algemeen wordt een parkeerplaats, die voor één dag in de week gereserveerd wordt als aanbiedplaats van de minicontainers, gebruikt als verzamellocatie. Per parkeerplaats kunnen er ca. 20 containers staan. Als richtlijn is er dus voor elke 10 woningen, (de grootte van) één parkeerplaats nodig voor de verzamellocatie. De maximale afstand van een woonperceel tot een verzamellocatie is 75 meter. De locaties moeten binnen het plangebied liggen.

### Kabels en leidingen

Op en grenzend aan de locatie liggen diverse soorten kabels en leidingen. Het spreekt voor zich dat hier tijdens de sloop en nieuwbouw rekening mee gehouden moet worden. Zo nodig moeten kabels en leidingen verlegd worden. Aangrenzende bebouwing mag geen hinder ondervinden van verleggen en/of afsluiten van kavelen en leidingen, anders dan incidentele, tijdelijke afsluiting die noodzakelijk is bij het verleggen van kabels en/of leidingen.

Van één leiding wordt nadrukkelijk melding gemaakt. Er loopt een hoge druk gasleiding onder de Sonnenburghlaan. Zie voor de consequenties en benodigde maatregelen de paragraaf 'externe veiligheid' op bladzijde 14 -15.

# 5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk worden de gegevens uit de analyse verwoord naar een ruimtelijk kader voor de betreffende locatie. Binnen het plangebied wordt een nieuw woonzorgcentrum gebouwd dat het te slopen deel vervangt. Daarnaast is het wenselijk om een aantal (particuliere) woningen te bouwen. Deze woningen hebben als functie geen relatie met het woonzorgcomplex.

## De hoofdpopzet

Hoofddoel is om de nieuwbouw beter te integreren in het stedelijk weefsel, waardoor het huidige karakter van 'achterkant'-situatie opgeheven wordt. Allereerst wordt dit gedaan door de knip uit de weg te halen; het wordt een doorlopende 30 km/u weg, waardoor ook alle parkeerplaatsen vanaf zowel de Prinses Mariannelaan als het Westeinde te bereiken zijn. Om eventueel sluijperverkeer te voorkomen, dienen er voldoende snelheidsremmende maatregelen genomen te worden.

Het hoofdgebouw ten behoeve van het woonzorgcentrum wordt evenwijdig aan deze weg geplaatst, waardoor deze aansluit op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het is wenselijk deze structuur door te zetten door aan de overzijde ook bebouwing te realiseren in de vorm van woningen. De weg wordt dan begeleidt door twee 'voorkanten'. Het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' dient op een goede manier aan te sluiten op de nieuwbouw. Gekozen is om de nieuwbouw niet verder als Heeswijk richting het park te realiseren en om op de locatie waar de te slopen woningen aan het park gelegen zijn, geen nieuwbouw te realiseren, maar het park uit te breiden. Dit om de wenselijke verbinding tussen de Sonnenburghlaan en het park te optimaliseren. Dit betekent dat er alleen woningbouw mogelijk is aan de Sonnenburghlaan 'achter' de Vrijburgstraat.

## Sociale woningbouw

Met het niet bebouwen van de grond achter het woonzorgcentrum, aan het Park, wordt de bebouwingsmogelijkheid beperkt tot maximaal 14 woningen tegenover het woonzorgcentrum. Gekozen is om de standaard eis mbt het realiseren van 30% sociale woningbouw voor deze ontwikkeling te laten vervallen. Deze keuze is gemaakt met de volgende argumenten:

- De ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald wordt door minder bouwvolume, minder parkeerdruk en uitbreiding van Park Sonnenburgh.
- Het bestaande woningbestand in de gemeente bestaat anno 2013 voor ca. 50.% uit sociale woningbouw (koop en huur).

- De woningmarktmonitor 2012 geeft aan dat er bij de totale nieuwbouwplannen voor de komende jaren voldoende sociale woningbouw is gepland om aan de doelstelling van 30% sociale woningbouw te voldoen (generiek in de gemeente);
- Hoewel de 100 woonzorgseenheden in het woonzorgcentrum niet voldoen aan de CBS-definitie van zelfstandige woningen, betreft het wel een nieuwe toekomstbestendige sociaal maatschappelijke woonvorm voor ouderen met een grote zorgbehoefte.

## Ruimtelijke uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de woonkwaliteit voor de omliggende woningen niet afneemt. Hiertoe worden voor de verschillende delen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

### Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw mag maximaal 4 lagen hoog worden met een maximale hoogte van 16 meter. Het woonzorgcomplex vraagt voor ten behoeve van installaties om een afwijkende verdiepingshoogte ten opzichte van de standaard, en wel om maximaal 4 meter per laag. Het vloeroppervlak dat met deze 'lagen minder' verloren gaat, kan gecompenseerd worden door een grotere diepte van de nieuwbouw. De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog, met een maximale hoogte van 12 meter. Aan deze vleugels zit een zone van 3 meter waarbinnen erkers en balkons gerealiseerd kunnen worden. Van dit vlak mag slechts 50% bebouwd worden.

De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan. Het dient een representatieve entree te zijn die qua maat en schaal past bij de gevel. Ongeveer in het midden van deze lange zijde dient het hoofdgebouw 'terug' te springen. Hiervoor is één van de bestaande bomen langs de Sonnenburghlaan maatgevend. Het te bebouwen vlak ligt op 8 meter afstand van deze boom. De buitenruimte sluit op een natuurlijke wijze aan op deze hoofdentree. Aan alle zijden van het gebouw dient een groenstrook te komen tussen gebouw en trottoir als overgang naar het openbaar gebied; deze strook zorgt tevens voor een minder hard beeld.

### Woningen 'achter' de Vrijburgstraat

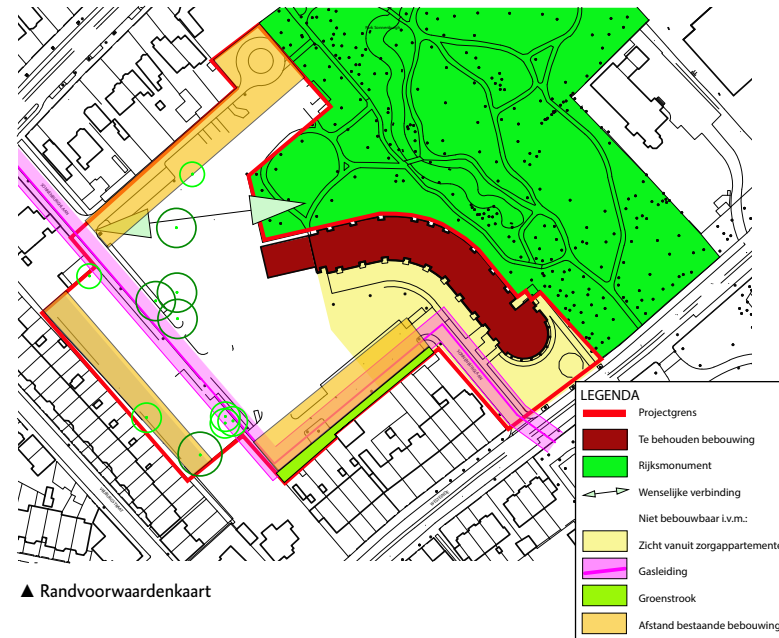
De voorzijde en ontsluiting van deze woningen is gelegen aan de Sonnenburghlaan. Deze woningen hebben een voortuintje van minimaal 2 meter en bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap (zadeldak) met een maximale hoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. De woningen staan globaal gezien op de locatie van de voormalige bebouwing die in 2012 reeds gesloopt is. Omdat deze woningen aan de noordoostzijde liggen van de bestaande woningen aan de Vrijburgstraat, zullen deze woningen qua bezonning nauwelijks tot geen effect hebben op de bestaande woningen. Binnen deze 'woon'strook zijn maximaal 14 woningen te realiseren.

### Groen en buitenruimte

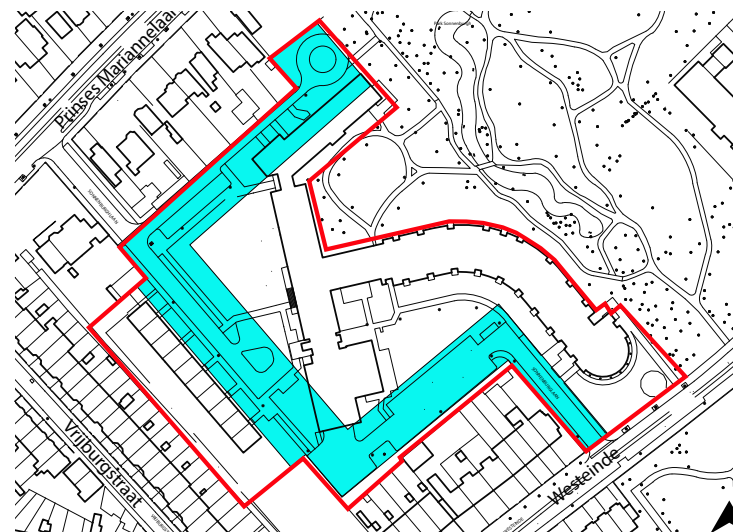
Er staan diverse waardevolle bomen binnen en direct grenzend aan de locatie. Deze bomen zijn aangegeven op bladzijde 12 en dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk, dan wel niet reëel is. Een van de bomen in het plangebied gelegen aan de Sonnenburghlaan is voor het te bebouwen vlak maatgevend. Zie ook voorgaande tekst over het hoofdgebouw. De genoemde groenstroken rondom het hoofdgebouw dient minimaal 2 meter diep te zijn; langs de lange zijde is deze minimaal 3 meter diep. Voor de particuliere woningen komen voortuintjes van minimaal 2 meter diep. Deze groenstroken zorgen voor een aangenaam karakter langs de Sonnenburghlaan.

Het parkeren vindt plaats d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm en daarnaast moeten er parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de omwonenden. Om een niet al te verhard beeld te krijgen dient het parkeren door groen te worden gesegmenteerd, waardoor groene parkeerhoven ontstaan. Het parkeren aan de zijde van Park Sonnenburgh dient zoveel mogelijk beperkt te worden en mag niet ten koste gaan van de 'waardevolle bomen'. Tot slot moet het parkeren binnen het plangebied opgelost worden.

Er zijn in de huidige situatie verschillende parkeerplaatsen toegewezen aan individuele bewoners. Deze dienen gehandhaafd te blijven, tenzij in overleg met deze bewoners in een inrichtingsplan voor een andere oplossing wordt gekozen. Ook hebben enkele bewoners van de omliggende particuliere woningen een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.



▼ De zone waarin het parkeren op maaiveld plaats mag vinden





### Bebouwingszones

In de naastliggende tekening zijn de bebouwingszones aangegeven. Een bebouwingszone is een vlak waarbinnen de nieuwbouw mag plaats vinden. In de bebouwingszones staat de maximale hoogte in meters aangegeven. Ook de afstanden tussen maatgevende objecten, zoals de te behouden boom en de gasleiding, en erfgrenzen zijn aangegeven.

De lichtblauw gekleurde vlakken mogen niet volledig bebouwd worden. Het bebouwingspercentage van deze vlakken is 50%. De lichtblauwe zones gemarkeerd door een stippellijn langs de zijgevels van het hoofdgebouw zijn specifiek gereserveerd voor erkers en balkons aan de zijgevels en noodtrappenhuizen aan de achterzijde van deze zijgevels.

### Beeldkwaliteit

De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten bij de bestaande bouw; er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan. Dit geldt voor zowel de geleding van het hoofdgebouw als het materiaal- en kleurgebruik. De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.

Vanwege de ligging van het woonzorgcomplex, welke aan alle zijden aan openbaar gebied zal grenzen, dienen alle gevels een representatieve uitstraling te krijgen. Zowel de gevel aan de Sonnenburghlaan als de gevel aan het Park Sonnenburgh dient een 'voorkantuitstraling' te krijgen. De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing dient niet alleen een functionele verbinding tussen de gebouwen te zijn, maar moet ook de twee gebouwen qua vormgeving met elkaar verbinden.

De woningen die 'achter' de Vrijburgstraat gelegen zijn, hebben overeenkomstig de woningen in de omgeving, een voornamelijk verticale geleding. Ze hebben een voorkant aan de Sonnenburghlaan. Zij worden ook vanaf hier ontsloten. Bij de twee kopwoningen dient er extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit kan meegenomen te worden in de architectuur van de woningen.

Indien er bij de inrichting niet gekozen wordt voor ondergrondse afvalberging dient bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden te worden met een opstelplaats van minimaal twee minicontainers. Deze opstelplaats dient door de architect mee ontworpen te worden met de architectuur van de woning. De containers dienen vanaf de openbare weg niet zichtbaar te zijn.

### Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte dient onderdeel te zijn van de planontwikkeling en moet ter toetsing aangeboden worden aan de gemeente. Op dit inrichtingsplan dient onder andere aangegeven te worden op welke wijze het parkeren op maaiveld opgelost wordt, hoe de aansluiting van het bouwplan op de openbare weg uitgevoerd wordt, waar de te verplanten waardevolle bomen naar toe verplaatst worden en hoe eventuele groencompensatie plaatsvindt. Ook het straatmeubilair dient onderdeel te zijn van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan dient tevens te voldoen aan het handboek Duidelijkheid op straat en het handboek beheer Openbare Ruimte (BeheerKwaliteitPlan).



▲ Impressie van het maximaal volume binnen het ruimtelijk kader

# Samenvatting

Op basis van voorgaande hoofdstukken zijn de randvoorwaarden waar rekening mee gehouden moet worden:

## Ruimtelijk

### Algemeen

- Er dient binnen de aangegeven bebouwingszone gebouwd te worden; overbouwning van deze grenzen is niet toegestaan (zie tekening bladzijde 20).
- Er mag geen (tijdelijke) bebouwing komen binnen 5 meter van de aardgastransportleiding.

### Hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw wordt maximaal 4 lagen hoog met een maximale hoogte van het hoofdgebouw is maximaal 16 meter.
- De twee vleugels van het hoofdgebouw worden maximaal 3 lagen hoog met een maximale hoogte van 12 meter.
- De rooilijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 8 meter vanaf de maatgevende boom met een terugliggende rooilijn van 2 meter ter hoogte van de boom (zie tekening bladzijde 20).
- De rooilijn van de zijgevels liggen respectievelijk 18,5 meter vanaf de noordelijke erfgrans en 25,5 meter vanaf de zuidelijke erfgrans. Aan deze rooilijn is een zone met een diepte van 3 meter aangegeven, waarbinnen het realiseren van aanbouwen mogelijk is. In deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).
- De hoofdentree van het hoofdgebouw ligt in de 'lange zijde' van het hoofdgebouw aan de Sonnenburghlaan.
- Er moeten voldoende vluchtwegen voor het zorgcentrum in de afkerende gevel van de aardgastransportleiding komen. Hiervoor is aan de Parkzijde een zone van 3 meter diep gereserveerd voor een (nood) trappenhuis (zie tekening bladzijde 20).
- Tussen het hoofdgebouw en het te behouden gebouw 'Nieuw Heeswijk' is een zone aangegeven om de verbinding op een zorgvuldige manier te laten realiseren. Binnen deze zone mag maximaal 50% bebouwd worden (zie tekening bladzijde 20).

### Woningen 'achter' de Vrijburgstraat

- De woningen bestaan uit maximaal 2 lagen plus kap, met een maximale hoogte van 10 meter. De goothoogte is maximaal 6 meter.
- De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 5 meter van de aardgastransportleiding. De achtergevelrooilijn ligt op minimaal 11,5 meter vanaf de achtererfgrans (zie tekening bladzijde 20).

## Architectuur en beeldkwaliteit

- De nieuwbouw moet qua beeldtaal aansluiten op de bestaande bouw.
- Er moet binnen de plangrenzen een eenheid aan bebouwing ontstaan.
- De gevels bestaan voornamelijk uit baksteen, waarbij een ondergeschikt deel ook uit (wit) pleisterwerk kan bestaan.
- Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend; wel kan overwogen worden om enkele beeldbepalende elementen door middel van kleur te accentueren.
- Alle gevels aan de Sonnenburghlaan en de gevels grenzend aan het Park Sonnenburgh dienen een representatieve uitstraling (een 'voorkant-uitstraling') te hebben.
- De verbinding tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing van het woonzorgcomplex dient deze gebouwen qua vormgeving met elkaar te verbinden.
- De woningbouw 'achter' de Vrijburgstraat heeft een voornamelijk verticale geleiding.
- Bij de twee kopwoningen van deze woningbouw, dient extra aandacht besteed te worden aan de erfafscheiding naar het openbaar gebied; dit dient meegenomen te worden in de architectuur van de woningen evenals de integratie van de opstelplaatsen voor afvalcontainers.

### Buitenruimte en groen

- De waardevolle bomen (aangegeven op bladzijde 12) dienen behouden te blijven. Waardevolle bomen die niet op hun huidige locatie behouden kunnen blijven, dienen verplant te worden naar een locatie in de directe omgeving, tenzij een onafhankelijk boomdeskundige aangeeft dat dit niet mogelijk dan wel niet reëel is.
- Aan de straatzijden van het hoofdgebouw komen groenstroken van minimaal 2 meter diep; langs de lange zijde van het gebouw is deze minimaal 3 meter diep.
- Voor de woningen komt een voortuintje van minimaal 2 meter diep.
- Per 10 woningen dient er rekening gehouden te worden met een inzamellocatie voor minicontainers (ter grootte) van 1 parkeerplaats, waarbij de loopafstand van de woonpercelen tot deze locatie maximaal 75 meter is.
- Onderdeel van de omgevingsvergunning dient een groene paragraaf te zijn over hoe omgegaan wordt met het groen, zowel tijdens als na de bouw.
- Er moet een inrichtingsplan gemaakt worden voor de onbebouwde ruimte. Deze dient ter toetsing aan de gemeente voorgelegd te worden.

### Verkeer

- De Sonnenburghlaan wordt een doorlopende 30 km/u weg met snelheidsremmende maatregelen.
- Er moet (binnen het plangebied) voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernorm, waarbij in de parkeerbalans ook de parkeerplekken meegenomen worden die thans door omwonenden gebruikt worden.
- Er zijn extra brede parkeervakken gewenst i.v.m. een meer dan gemiddeld aantal mindervalide mensen dat naar verwachting gebruik maakt van de parkeerplaatsen.
- Het parkeren mag alleen plaats vinden d.m.v. (haaks)parkeren langs de Sonnenburghlaan. Bij een parkeeroplossing op maaiveld moet deze groen ingepast worden en mag deze niet ten koste gaan van de 'waardevolle bomen'.
- Enkele bewoners van de omliggende bebouwing hebben een garage en/of poort die in de nieuwe situatie goed bereikbaar dient te blijven.

### Milieu

- Voor elke 100 m<sup>2</sup> toename aan verharding dient minimaal 5,4 m<sup>2</sup> (= 5,4 %) aan compenserend water gerealiseerd te worden. Dit moet zoveel mogelijk op eigen terrein gecompenseerd worden.
- Het plan moet vuilwater en schoon hemelwater gescheiden aanbieden.
- Voor het zorgdeel is het verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd korter dan 6 jaar.
- Voor de grondgebonden woningen geldt dat met het instrument GPR-gebouw inzichtelijk gemaakt dient te worden wat de duurzaamheidskwaliteit van de grondgebonden woningen is; zodra dit instrument beschikbaar is voor het woonzorgcomplex, wordt in overleg met de initiatiefnemer getreden over het toepassen van dit instrument.

# Bijlage

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum	Uitgangspunt gemeente	Aandeel bezoekers
Verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,5	0,7	0,6	60%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	0,9	1,4	1,15	57%
Huisartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,7	2,2	1,95	57%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,2	1,7	1,45	55%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,4	1,6	1,5	38%
Restaurant	per 100 m <sup>2</sup> bvo	8,0	10,0	9,0	80%
Koophuis, vrijstaande woning	per woning	1,4	2,2	1,8	0,3 pp per woning
Koophuis, twee-onder-een-kap	per woning	1,3	2,1	1,7	0,3 pp per woning
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (goedkoop)	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (middelduur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Koophuis, etage (duur)	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	per woning	0,7	1,5	1,1	0,3 pp per woning
Huurhuis, etage (duur)	per woning	1,1	1,9	1,5	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	per woning	0,9	1,7	1,3	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	per woning	1,2	2,0	1,6	0,3 pp per woning
Aanleunwoning en serviceflat	per kamer	0,2	0,6	0,4	0,3 pp per woning

► Parkeernormen voor de betreffende locatie  
 (stedelijkheidsgraad = zeer sterk stedelijk,  
 stedelijke zone = schil centrum)  
 (Raadsbesluit 6 nov. 2012)



# Colofon

## Ruimtelijk kader

*Sonneruyter*

Dit is een uitgave van de gemeente Leidschendam-Voorburg  
Postbus 905, 2270 AX Voorburg  
[www.leidschendam-voorborg.nl](http://www.leidschendam-voorborg.nl)  
T 14 070  
F (070) 320 1302  
E [info@leidschendam-voorborg.nl](mailto:info@leidschendam-voorborg.nl)

Tekst: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Fotografie: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Leidschendam-Voorburg  
Juli 2013



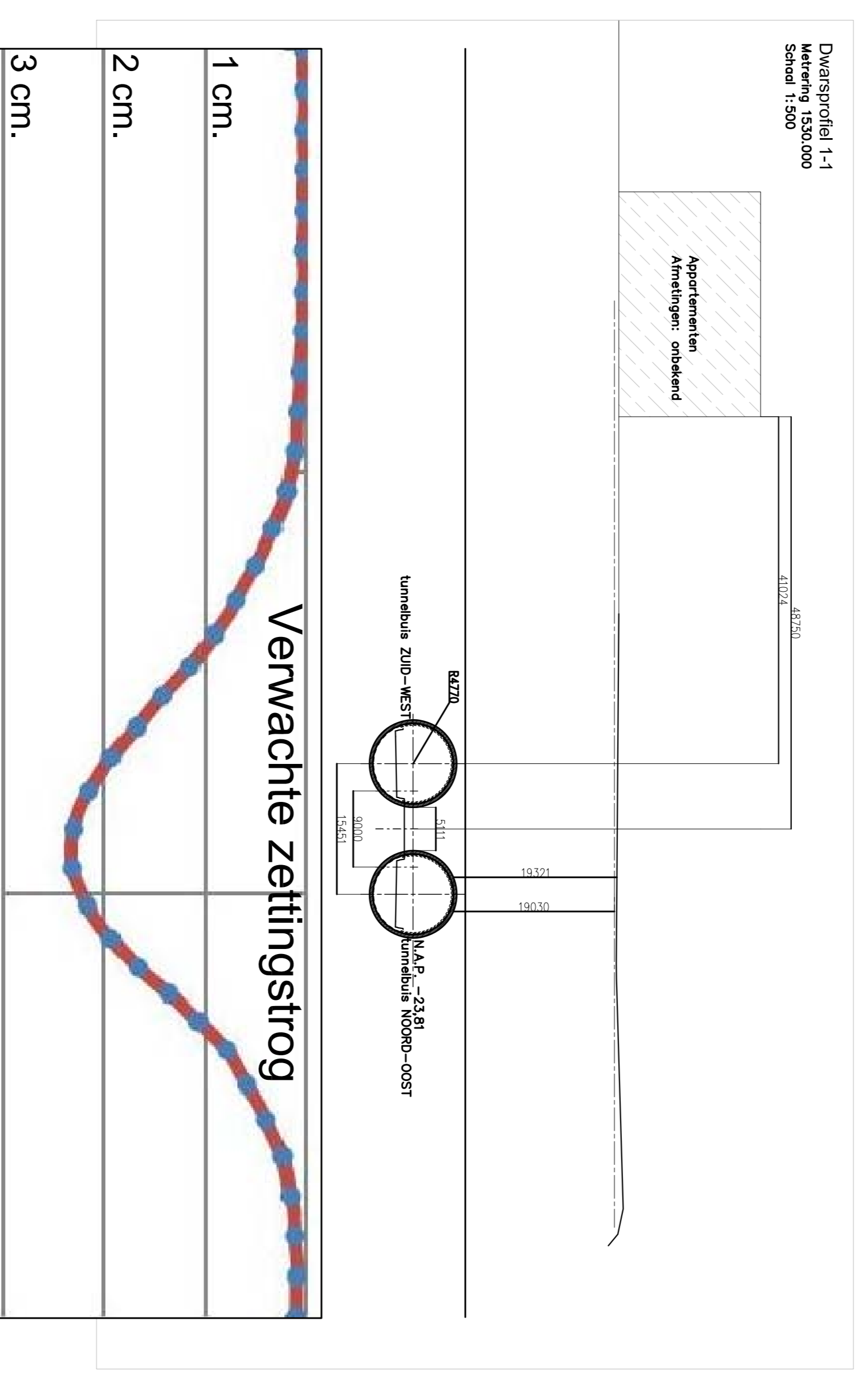
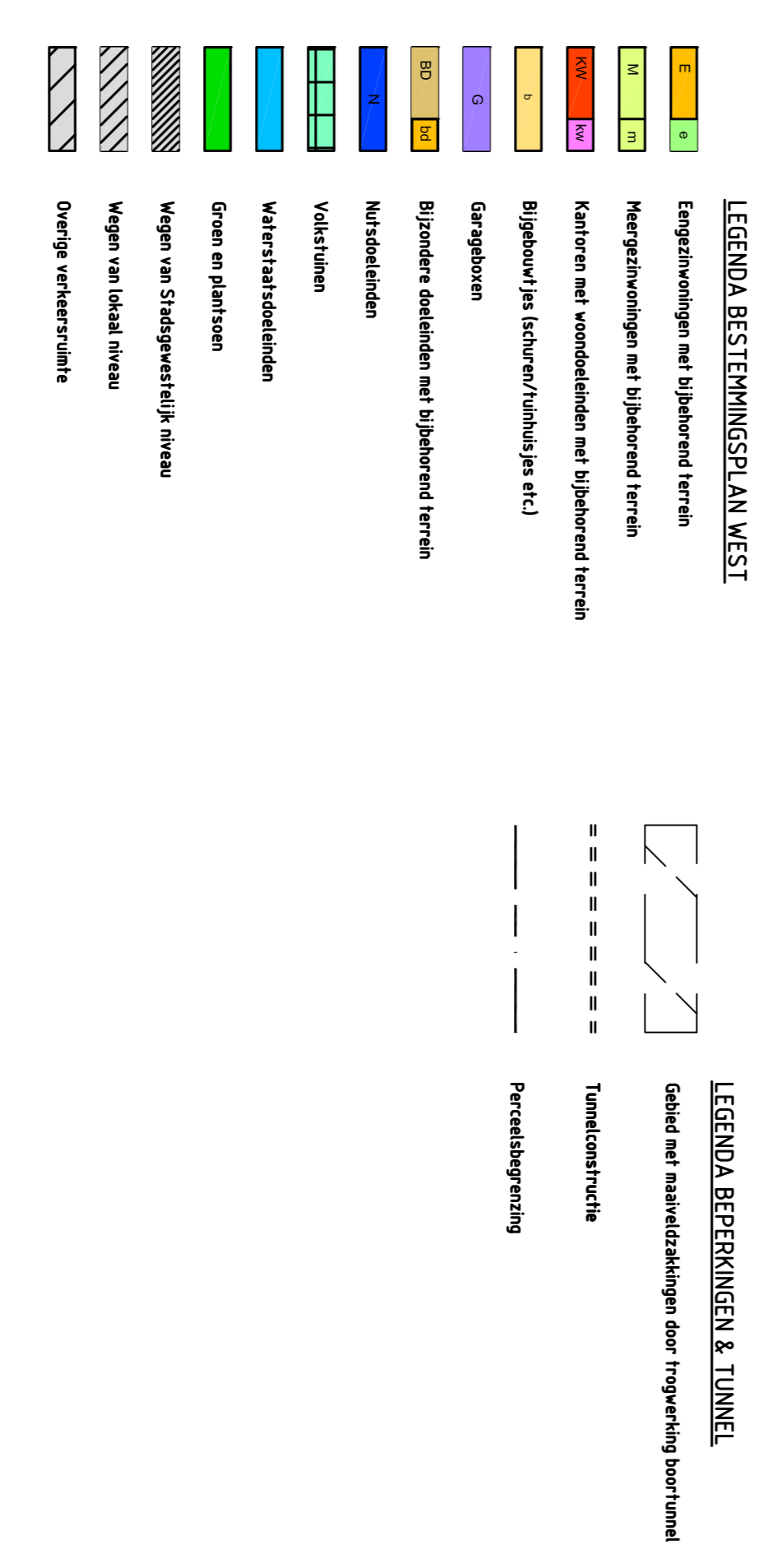
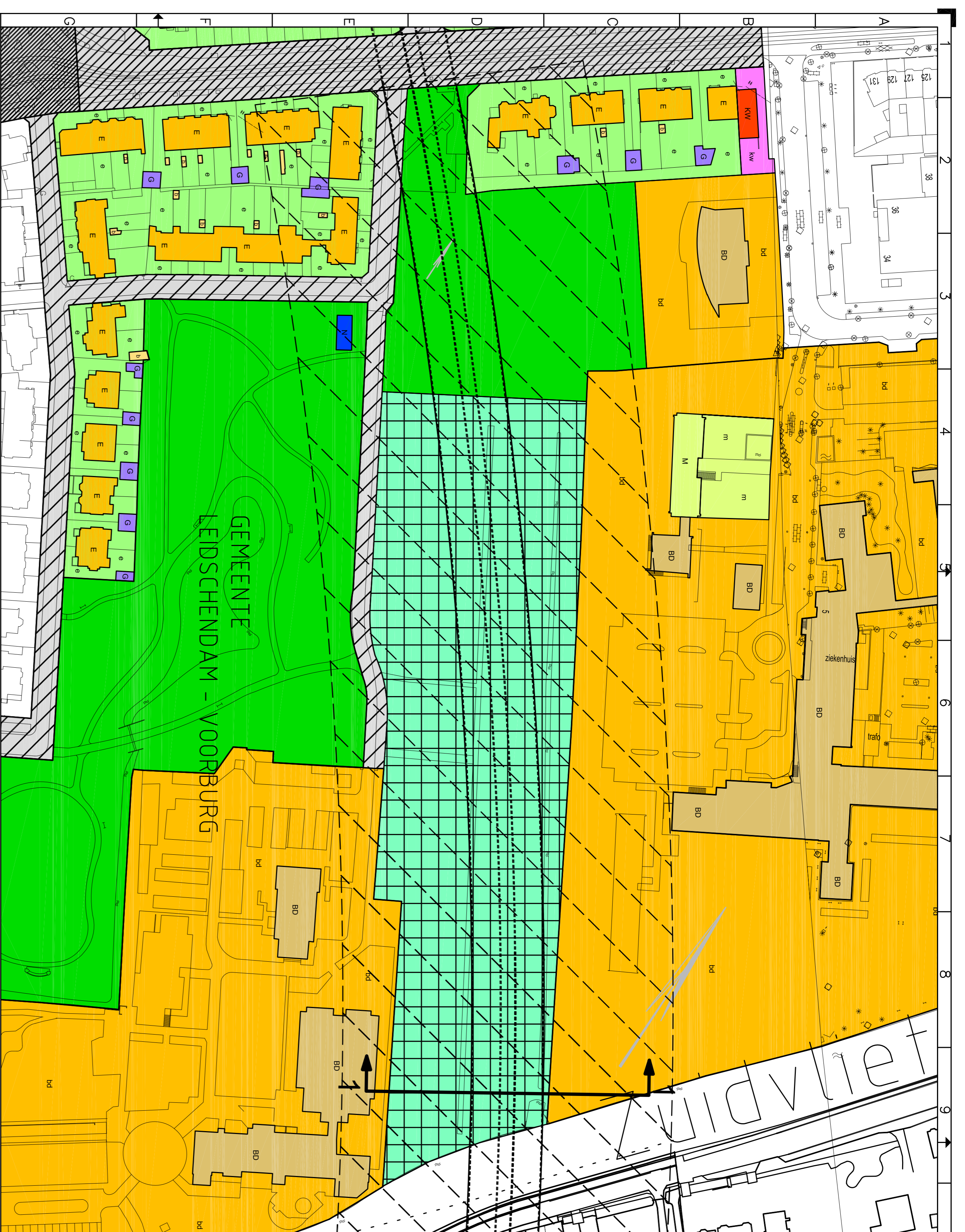
De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aan de samenstelling van deze uitgave uiterste zorg besteed. Het is evenwel niet uit te sluiten dat gegevens inmiddels zijn achterhaald of verwachtingen wekken. Aan deze publicatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## **Bijlage 9   Ontwerp boortunnelgebruiksbeperkingen**





## **Bijlage 10 Projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani**



De inhoud van deze tekening wordt nader verklaard in het volgende rapport:  
 'ACS12102-R07' van 12 juli 2013

0.1	12-07-2013	B. van de Water	Eerste versie
Versie	Versiedatum	Gepland door	Omschrijving wijziging
<b>Omschrijving:</b> <b>Projectomgevingsbeïnvloeding</b> <b>(trogverking) Forum Hadriani</b>			
<b>Documentnummer:</b> ACS-12102-P807-CV			
<b>Opgesteld (leverancier):</b> WTR		<b>Gecontroleerd (leverancier):</b> BGN	
<b>Vrijgegeven (projecting.):</b> N.I.T.B.		<b>Geautoriseerd (leverancier):</b> SFI	
<b>Documentnr. Leverancier:</b> Concept		<b>Documentstatus</b>	
<b>Versie:</b> 0.1		<b>Documentnummer:</b> ACS-12102-P807-CV	
<b>Blaad:</b> 1/1		<b>Schaal:</b> 1:500	
<b>Formaat:</b> A1		<b>Project:</b> Rotterdamsebaan Gemeente Den Haag	

## **Bijlage 11 Onderbouwing projectomgevingsbeïnvloeding Forum Hadriani**

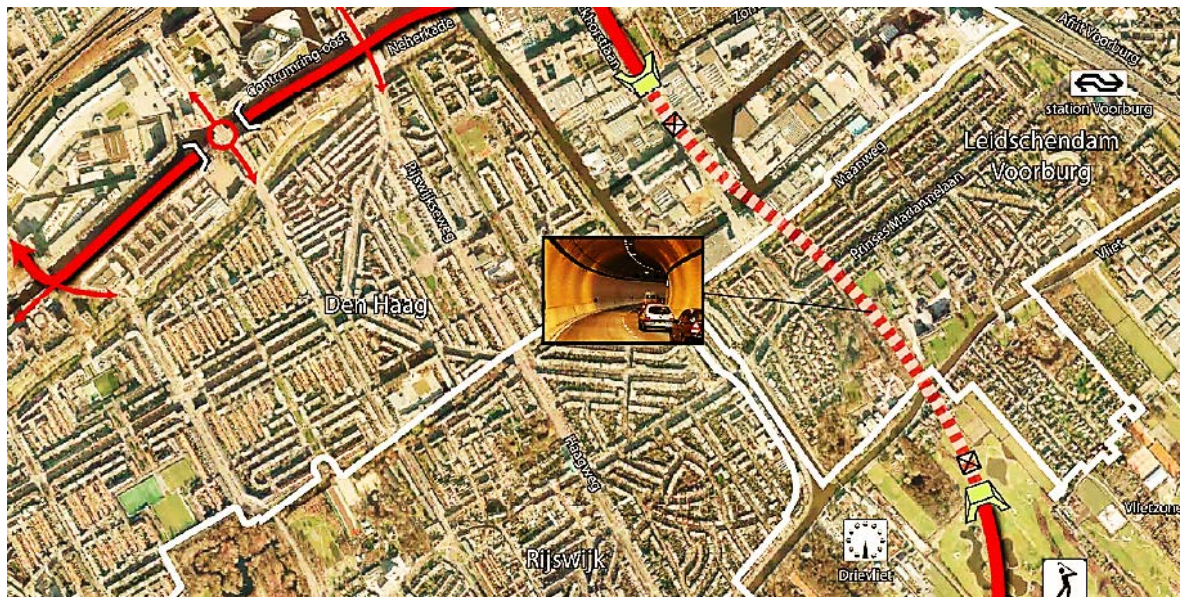


# Rotterdamsebaan te Den Haag (RoBa)

Beïnvloeding archeologisch Rijksmonument Forum Hadriani tijdens de bouw- en gebruiksfase van de boortunnels

Rapport nr.: ACS12102-R07-00

Aan: Gemeente Den Haag



Status Rapport	Concept
Revisie	-
Datum	12-7-2013
Opgesteld	ing. N. Kalle (KLE)
Gecontroleerd	ir. M.H.A. Brugman (BGN)
Vrijgegeven	ir. B. Safari (SFI)
VERTROUWELIJKHEID	VERTROUWELIJK – Distributie beperkt tot cliënt en door cliënt vrijgegeven partijen - © 2013, ARTHE CIVIL & STRUCTURE B.V.

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Projectbeschrijving .....	3
1.2	Doelstelling .....	4
2	Gebruikte documentatie.....	6
2.1	Algemeen .....	6
2.2	Informatie uit het Voorlopig Ontwerp (VO2 & VO4) boortunnels.....	6
2.3	Informatie beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag.....	6
2.4	Aanvullende informatie Forum Hadriani en bebouwing .....	7
3	Methodiek en leeswijzer .....	11
4	Inventarisatie gebruik terrein .....	12
5	Kwantificering invloed boorproces en invloedsgebied van het tunneltracé.....	14
5.1	Invloed boorproces op Forum Hadriani en bebouwing .....	14
5.1.1	Algemeen .....	14
5.1.2	Maaiveldzakkingen terrein (trogwerking) .....	14
5.1.3	Antwoorden op vragen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.....	15
5.1.4	Overige constructies .....	16
5.2	Invloeden tijdens bouwfase tunnel.....	16
5.3	Terreinbeperkingen in de gebruiksfase van de tunnel .....	16
5.3.1	Invloed fundering bebouwing op de tunnelconstructies .....	16
5.3.2	Beperkingen ten aanzien van terreingebruik .....	16
5.3.3	Beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren paalfunderingen...	16
5.3.4	Beperkingen ten aanzien van maaiveldbelastingen en maaiveldontgravingen .....	16
5.3.5	Beperkingen ten aanzien van grondwaterverlagingen (bemalingen).	17
6	Conclusies .....	18
6.1	Beïnvloeding Forum Hadriani .....	18
6.2	Terreinbeperkingen .....	18
	BIJLAGE A Bijgevoegde tekeningen .....	19
	BIJLAGE B Berekeningsresultaten zettingen (PLAXIS).....	20

# 1 Inleiding

## 1.1 Projectbeschrijving

De Rotterdamsebaan (RoBa) is de nieuwe verbindingsweg tussen knooppunt Ypenburg (A4/A13) en de Centrale Zone (Binckhorst - Centrum - Scheveningen) van Den Haag. Onderdeel van dit project is de realisatie van twee boortunnels. De tunnels beginnen in Binckhorst ter hoogte van de Zonweg en gaan onder de bebouwing van Binckhorst, de bebouwing van de wijk Voorburg-West en de Westvlietweg door. De tunnels komen boven ten oosten van het Landgoed Zeerust.

Het in dit rapport beschouwde terrein bevindt zich binnen het invloedsgebied van het tunneltracé. Het terrein bevindt zich nabij het park Arentsburg, de Arentsburghlaan en het Diaconessenhuis.

Een deel van het invloedsgebied van het tunneltracé ligt onder het archeologisch Rijksmonument Forum Hadriani (daterend van circa 121 na Chr.) Hiervoor dient de kans op schade aan dit monument in kaart gebracht te worden.

Forum Hadriani (bodemarchief), met een oppervlakte van circa 300 x 400 m, was een Romeinse stad op de plaats van het huidige Voorburg-West. Dit wordt beschouwd als de op één na oudste stad van Nederland. Er was een stadsmuur met meerdere poorten en er lag een dubbele gracht om de stad. Binnen de muren was een recht stratenpatroon waarlangs diverse stenen gebouwen en tempeltjes waren gebouwd. Er was een badhuis, een herberg en woonhuizen. In totaal woonden er ongeveer 1.000 mensen. Waarschijnlijk is een deel van de stenen van het terrein in een later stadium verwijderd om elders te worden hergebruikt. Er bevinden zich nu nog veel restanten onder de grond. Het Voorburgse park Arentsburg ligt grotendeels over de restanten van het Forum Hadriani (bron: Wikipedia).

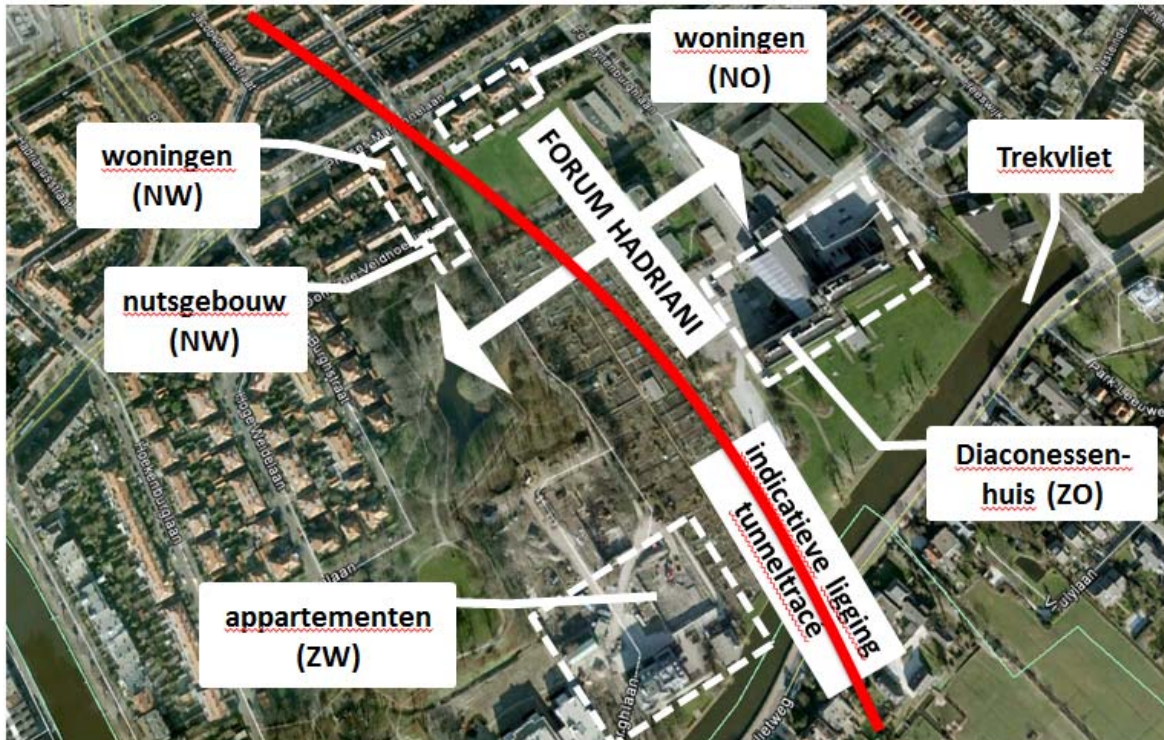
In figuur 1 is de locatie van het Forum Hadriani weergegeven.



Figuur 1: Locatie van Forum Hadriani te Voorburg (bron: Wikipedia)

Tevens bevindt zich op het terrein diverse bebouwing, waaronder woningen, een nutsgebouw, het Diaconessenhuis en appartementen, binnen het invloedsgebied van het tunneltracé.

In figuur 2 is globaal de ligging van het Forum, de diverse beschouwde bebouwing en het tunneltracé weergegeven.



Figuur 2: Satellietfoto met globale ligging Forum en diverse beschouwde bebouwing (Google Earth)

Dat de tunnelconstructies onder het Forum doorlopen betekent dat het Forum en de diverse beschouwde bebouwing mogelijk kunnen worden beïnvloed tijdens de uitvoering van de boorwerkzaamheden en in de gebruiksfase.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze rapportage is het inventariseren en kwantificeren van de invloed van de realisatie van de boortunnels in de bouw- en gebruiksfase op het Forum en de diverse beschouwde bebouwing.

De vraagstelling vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, conform de MER-rapportage (ref. 7) is als volgt:

1. De breedte van de zettingstrog ter plaatse van het Forum dient vastgesteld te worden;
2. De bepaling van de locatie van de maximale zetting: op het diepste punt van de zettingstrog of aan de randen van de zettingstrog (vorm van de zettingstrog ter plaatse van het Forum);
3. Het vervormingsbeeld van de zettingstrog binnen de archeologische lagen (de bovenste 4 meter van de bodem) dient bepaald te worden: een integrale daling, waarbij de bodem alleen als een denkbeeldig blok daalt of ongelijke daling, zodat archeologische resten uit verband raken. Indien er een ongelijke daling optreedt dienen de zettingsverschillen bepaald te worden;

4. Er dient bepaald te worden of er voor de gebouwen binnen de zettingstrog eventueel maatregelen benodigd zijn om schade aan de bebouwing te voorkomen;
5. Er dient bepaald te worden bij welke optredende zetting er maatregelen getroffen dienen te worden om de schade aan de bebouwing die op het Forum staat, te voorkomen.

Het standpunt van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is dat binnen de begrenzing van het Forum de zetting zodanig beperkt moet blijven, dat bodemverstorende maatregelen om schade aan gebouwen te voorkomen achterwege gelaten kunnen worden. Het versterken of verbeteren van funderingen of grouten waarbij de bodem onder de bebouwing geroerd wordt is zonder meer schadelijk voor het Forum en dient dus voorkomen te worden.

## 2 Gebruikte documentatie

### 2.1 Algemeen

Voor dit onderzoek is de informatie gehanteerd zoals beschreven in de hiernavolgende paragrafen.

### 2.2 Informatie uit het Voorlopig Ontwerp (VO2 & VO4) boortunnels

Voor zover beschikbaar is gebruik gemaakt van de ontwerpen en berekeningen die voor het VO2 en VO4 zijn opgesteld. Het betreft de volgende documenten:

- [1] MNO-JG-100015255, versie 5.0, *Rotterdamsebaan Geotechnisch bodemonderzoek*, d.d. 13-11-2012;
- [2] ROBA-1B-VO-RAP-ZZ-110008141, versie 2.0, *Gebruiksbeperkingen van de gronden a.g.v. de boortunnel in uitvoerings- en eindfase*, d.d. 21-12-2011, inclusief de bijbehorende ontwerptekeningen (VO2) waarop de gebruiksbeperkingen voor het volledige tracé van de boortunnels zijn vastgelegd. In tabel 1 is een overzicht met de kenmerken van de gehanteerde ontwerptekeningen weergegeven;

**Tabel 1: Overzicht ontwerptekeningen VO2 omgevingsbeïnvloeding**

Tekeningnr.	Versie	Versiedatum	Documentstatus	Benaming
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-401	2.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen UITVOERINGSFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-402	2.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen Maaiveld EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-402a	0.1	11-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel "Systeemlijn" begrenzing Gebruiksbeperking EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-403	1.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen te realiseren gebouwen met paalfundering t.o.v. boortunnel EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-404	1.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen te realiseren gebouwen met paalfundering t.o.v. boortunnel EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-405	0.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Trogwerking UITVOERINGSFASE

- [3] GEO-WO-100012497, versie 1.0, *Zettingen bij de aanleg van de tunnel*, kenmerk: GEO-WO-100012497, status: concept, d.d. 7-7-2010;
- [4] ACS12102-R02.1, *Berekenen lining boortunnel*, d.d. 19-04-2013;
- [5] ACS12102-R01.1, *Geotechnisch basisrapport boortunnel*, status: concept, d.d. 18-06-2013.

### 2.3 Informatie beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag

Vanuit de Gemeente Den Haag is de volgende informatie ter beschikking gesteld:

- [6] Tekening: *Bestemmingsplan West*, vastgesteld op 29 november 1989 - Openbare werken Voorburg, tekeningnummer: S85-45, schaal 1:200/1:2000, d.d. 30 november 1989;
- [7] *Milieueffectrapport Rotterdamsebaan*, Gemeente Den Haag, d.d. 15 mei 2013.

## 2.4 Aanvullende informatie Forum Hadriani en bebouwing

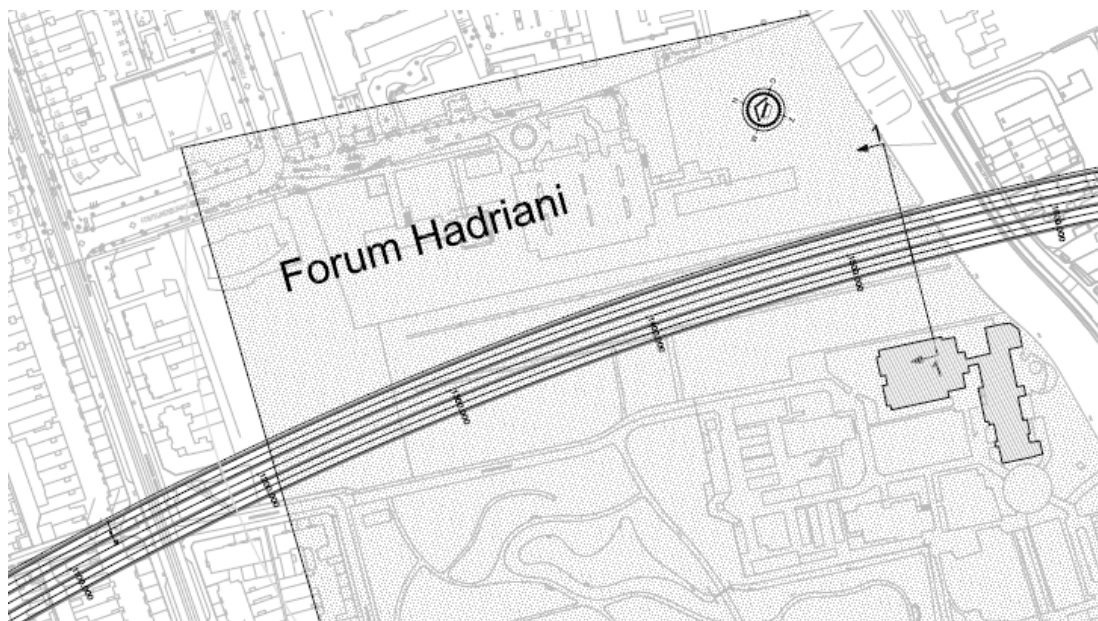
De uitgevoerde geotechnische en tunneltechnische analyse is gebaseerd op de beschikbare informatie vanuit het VO2 en VO4 en het huidige Bestemmingsplan (ref. 6). Beschikbare gegevens met betrekking tot de op het terrein aanwezige bebouwing, die in deze informatiebronnen zijn terug te vinden, zijn globaal van aard en dienen met name op de volgende aspecten te worden afgestemd met de eigenaar van het terrein:

- Informatie over de fundering van de bebouwing: funderingsplan (type), afmetingen (aanlegniveau), materiaal en belastingen op de fundering van de bebouwing;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen op het terrein.

Ten tijde van het opstellen van de voorliggende versie van dit rapport is hieromtrent nog geen contact geweest met de diverse instanties.

Er is van het Forum Hadriani geen informatie over de exacte locaties van de mogelijk aanwezige archeologische objecten bekend.

De locatie van het Forum Hadriani, de bebouwing en het tunneltracé, conform de door Arthe Civil & Structure opgestelde tekening, is weergegeven in figuur 3 en is bijgevoegd in bijlage A.



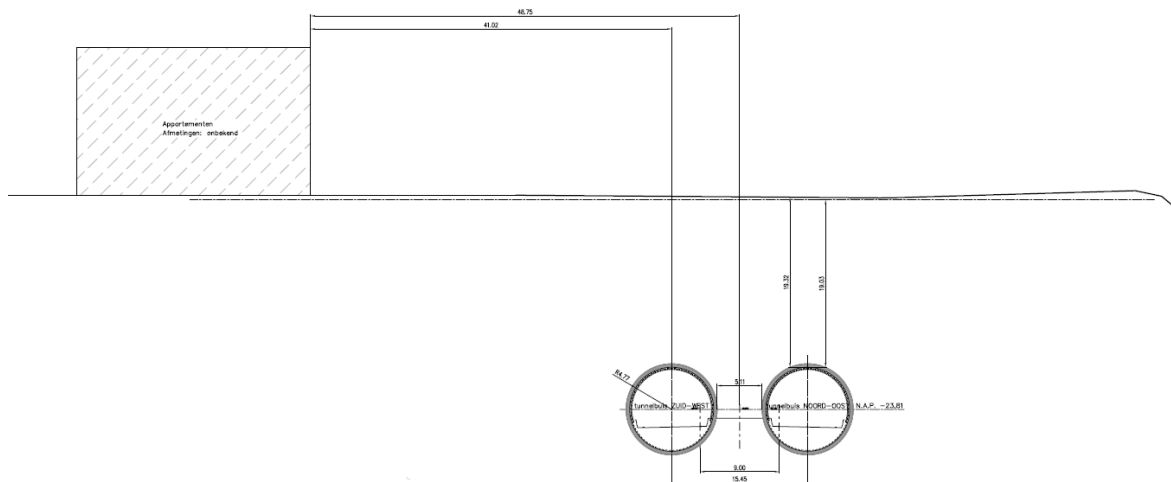
**Figuur 3** Locatie van Forum Hadriani, bebouwing en tunneltracé te Voorburg

Een foto met de appartementen aan de ZW-zijde is weergegeven in figuur 4.



**Figuur 4 Foto appartementen vanaf Westvlietzijde (ZW-zijde) (Google Earth)**

In figuur 5 is het dwarsprofiel 1-1 opgenomen, conform de door Arthe Civil & Structure opgestelde tekening (zie bijlage A), waarin de locatie van de appartementen is aangegeven.



**Figuur 5 Dwarsprofiel 1-1 ter plaatse van appartementen (metreering 1530)**



In de figuren 6 tot en met 9 zijn foto's weergegeven van respectievelijk de woningen aan de NW- en NO-zijde, het nutsgebouw langs de Arentsburghlaan aan de NW-zijde en het Diaconessenhuis aan de ZO-zijde.



**Figuur 6** Foto woningen langs Arentsburghlaan (NW-zijde) (Google Earth)



**Figuur 7** Foto woningen langs Prinses Mariannelaan (NO-zijde) (Google Earth)



**Figuur 8** Foto nutsgebouw ter plaatse van kruising Arentsburghlaan-Dominee Veldhoenlaan (NW-zijde) (Google Earth)



**Figuur 9** Foto Diaconessenhuis (ZO-zijde) (Google Earth)

### 3 Methodiek en leeswijzer

De in de voorliggende rapportage beschreven analyse is gebaseerd op de informatie als beschreven in hoofdstuk 2. Als vertrekpunt voor de terreinbeperkingen zijn in eerste instantie de voor het VO2 opgestelde tekeningen en rapportages gehanteerd (ref. 2: ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-401 t/m ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-405). De hieruit volgende beperkingen zijn vergeleken met de huidige terreinbeperkingen (Bestemmingsplan zie ref. 6). Vervolgens is een aanvullende analyse (PLAXIS-berekening ter bepaling van zettingen) uitgevoerd, om inzicht te krijgen in het vervormingspatroon in de ondergrond bij de passage van de tunnelboormachines. Tevens zijn de in de MER-rapportage (ref. 7) gestelde vragen met betrekking tot de gevolgen voor het Forum Hadriani en de bebouwing beantwoord.

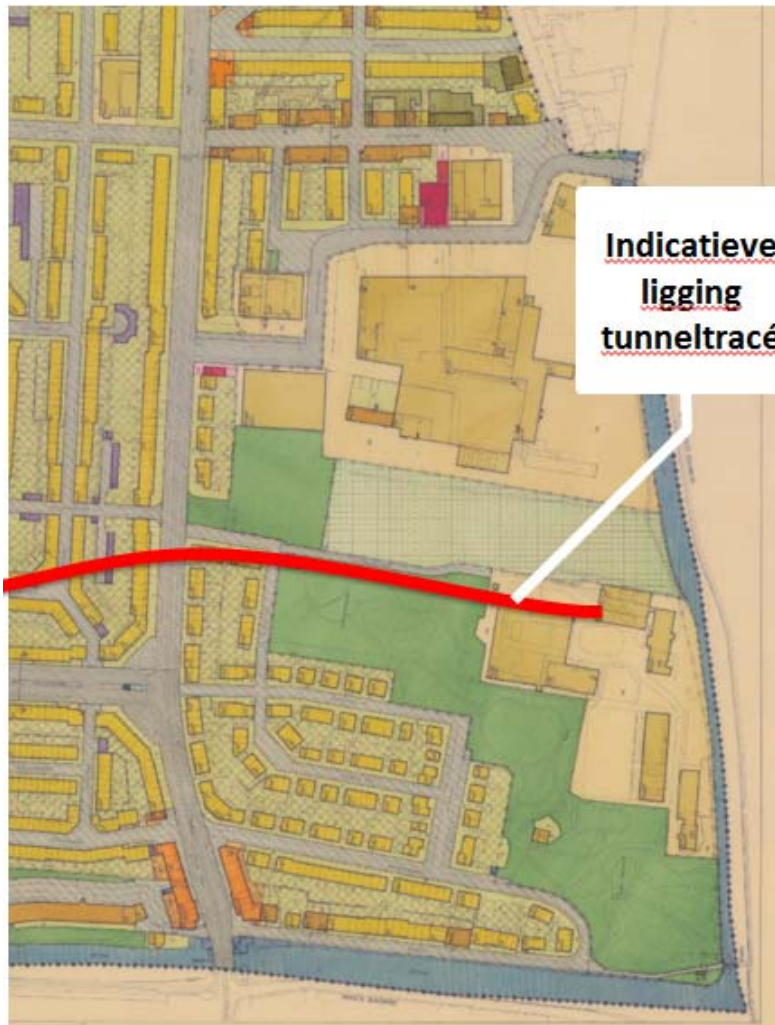
In hoofdstuk 4 is een beschrijving gegeven van de op het terrein aanwezige bebouwing en van het huidige terreingebruik.

In hoofdstuk 5 is vervolgens een technische analyse uitgevoerd van de onderlinge beïnvloeding van de tunnels, het Forum Hadriani en de bebouwing (waaronder de gevolgen van de vervormingen in de ondergrond tijdens passage van de tunnelboormachines). Tevens worden de in paragraaf 1.2 gestelde vragen beantwoord.

In hoofdstuk 6 wordt de eindconclusie geformuleerd en worden aanbevelingen voor te nemen vervolgstappen gedaan.

## 4 Inventarisatie gebruik terrein

In figuur 10 is een deel van de tekening met het Bestemmingsplan (ref. 6) opgenomen, met betrekking tot het genoemde terrein.



**Figuur 10: Schematische terreinindeling (ref. 6)**

Het tunneltracé gaat conform het Bestemmingsplan onder de volgende bestemmingen binnen het invloedsgebied van de tunnel door (van NW- naar ZO-zijde):

- Groen en plantsoen (dondergroen gearceerd);
- Volkstuinen (lichtgroen gearceerd).

Het tunneltracé gaat conform het Bestemmingsplan langs de volgende bestemmingen binnen het invloedsgebied van de tunnel (van NW- naar ZO-zijde):

- Eengezinswoningen met bijbehorend terrein aan NW- en NO-zijde van het tunneltracé (donkeroranje en lichtoranje gearceerd);
- Een gebouw met nutsdoeleinden aan de NW-zijde van het tunneltracé (donkerblauw en lichtblauw gearceerd);
- Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein van appartementen aan ZW-zijde en het Diaconessenhuis aan de ZO-zijde (donkeroranje en lichtoranje gearceerd).

De overige bestemmingen (waaronder lokale wegen, waterschapconstructies, eventuele kadeconstructie langs de Trekvliet en kabels en leidingen) zijn in dit rapport buiten beschouwing gelaten.

## 5 Kwantificering invloed boorproces en invloedsgebied van het tunneltracé

### 5.1 Invloed boorproces op Forum Hadriani en bebouwing

#### 5.1.1 Algemeen

Het boorproces heeft invloed op de omhullende grondmassa in de directe omgeving van de boortunnels. Het boren veroorzaakt een ontspanning van de aanwezige spanningstoestand. Hierdoor zullen binnen het invloedsgebied van de tunnels grondverplaatsingen ontstaan.

Om een indicatie van de invloed van de optredende grondverplaatsingen op de omgeving te krijgen, is in dit stadium een verkennende PLAXIS-berekening uitgevoerd.

#### 5.1.2 Maaiveldzakkingen terrein (trogwerking)

Er is voor het dwarsprofiel 1-1 ter plaatse van de appartementen een PLAXIS-berekening uitgevoerd om de te verwachten grondverplaatsingen te bepalen.

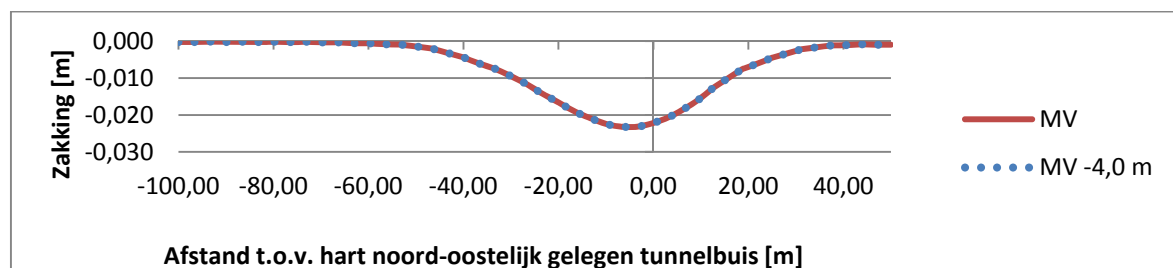
Voor deze berekening zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

1. Maatgevende bodemopbouw conform sonderingen S71 t/m S79 en boringen B22 t/m B24 (ref. 1);
2. Maatgevende freatische grondwaterstand conform peilbuizen ter plaatse van de boringen B23 en B25 (ref. 1);
3. Grondparameters conform ref. 5;
4. Geen belastingen ten gevolge van Forum/bebouwing;
5. Geen rekening gehouden met consolidatie (minimaal effect);
6. Volumeverlies ten gevolge van het boorproces circa 0,5 %.

Voor de boorvolgorde is uitgegaan van de uiteindelijke situatie, na het boren van beide tunnelbuizen. Op de bijgevoegde tekening ACS12102-DR-07-CV (zie bijlage A) is het gebied waarin maaiveldzakkingen optreden, ten gevolge van de trogwerking, weergegeven.

Het berekende dwarsprofiel en de grafische weergave van de berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage B.

In figuur 11 is een grafiek met de zettingstrog op het maaiveldniveau en maaiveldniveau - 4,0 m weergegeven.



Figuur 11: Zettingstrog op maaiveldniveau en maaiveldniveau -4,0 m

De berekeningsresultaten zijn tevens in tabel 2 weergegeven. Als referentie is het midden gekozen van de noordoostelijk gelegen tunnelbuis.

**Tabel 2: Resultaten berekening maaiveldzakkingen dwarsprofiel**

Locatie	Afstand uit midden noord-oostelijk gelegen tunnelbuis (X)	Maaiveldzakking op maaiveldniveau	Maaiveldzakking op maaiveldniveau -4,0 m
		$U_{vert;MV}$	$U_{vert;MV-4,0}$
	[m]	[mm]	[mm]
Midden tunneltracé	- 7	23	23
Rand tunneltracé	- 20	17	17
Gevel woningen (NO) aan tunnelzijde	- 30	9	9
Gevel woningen aan tunnelzijde(NW)	- 33	8	8
Gevel nutsgebouw aan tunnelzijde (NW)	- 48	2	2
Gevel appartementen aan tunnelzijde (ZW)/Diaconessenhuis (ZO) <sup>1</sup>	- 55	1	1

Uit tabel 2 blijkt dat de te verwachten maximale maaiveldzakking (ter hoogte van het midden van het tunneltracé), afhankelijk van de mate van beheersing tijdens het boorproces, circa 23 mm zal bedragen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij eerdere geboorde tunnels in Nederland over het algemeen volumeverliezen kleiner dan 0,5 % zijn opgetreden.

### 5.1.3 Antwoorden op vragen Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In deze paragraaf worden de antwoorden gegeven op de vragen, die gesteld zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze vragen zijn opgenomen in paragraaf 1.2.

#### Vraag 1) Breedte zettingstrog ter plaatse van het Forum:

De breedte van de zettingstrog op het maaiveldniveau en op het maaiveldniveau - 4,0 m, ter plaatse van het Forum, is af te lezen in figuur 11.

De zettingstrog voor deze niveaus is bij benadering gelijk, daar de zakking voor het grootste deel in de grondlagen direct (in de eerste meters) boven de tunnelconstructies zal plaatsvinden.

#### Vraag 2) Vorm zettingstrog en locatie maximale zakking:

In figuur 11 is de vorm van de zettingstrog opgenomen.

De maximale zetting treedt op ter plaatse van het midden van het tunneltracé (hart van de tunnels) (X-coördinaat -7 m).

#### Vraag 3) Integrale of ongelijke daling bovenste 4 m van het bodempakket:

Conform de zettingstrog is er geen sprake van een integrale daling van het bodempakket, maar treedt er een ongelijke daling op. Ten gevolge van de zettingsverschillen ontstaan te verwaarlozen rotaties (< 1:1.000), waardoor de verwachting is dat de archeologische resten niet uit verband zullen raken. In figuur 11 is het vervormingspatroon opgenomen.

<sup>1</sup> De afstand tussen het tunneltracé en de appartementen/Diaconessenhuis is bij benadering gelijk.

#### Vragen 4) en 5) Eventuele benodigde maatregelen

De eventuele benodigde maatregelen ter voorkoming van te grote zakkingen kunnen worden bepaald op basis van de huidige staat van de bebouwing. Hiervoor dient een bouwkundig expertisebureau de huidige staat van de bebouwing te inventariseren. Het bureau dient tevens te bepalen welke zakking en rotatie maximaal toelaatbaar is.

Wanneer de informatie met betrekking tot de fundering van het appartementen, het Diaconessenhuis, het nutsgebouw en de woningen bekend is, kan worden bepaald wat de invloed op deze constructies (te verwachten zakkingen funderingen op palen en/of funderingen op staal) is.

Gezien de zeer geringe berekende vervormingen ter plaatse van de betreffende bebouwing wordt niet verwacht dat er maatregelen moeten worden getroffen.

#### 5.1.4 Overige constructies

Ten tijde van het opstellen van dit rapport is nog geen informatie beschikbaar betreffende het type terreinverharding, de wijze van ontwatering van het terrein en de aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden dienen deze in kaart gebracht te zijn. Bij de berekende maaiveldzakkingen van maximaal circa 23 mm worden vooralsnog geen problemen verwacht met de aanwezige kabels en leidingen.

## 5.2 Invloeden tijdens bouwfase tunnel

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van het huidige terreingebruik voor de bouwfase van de tunnels.

## 5.3 Terreinbeperkingen in de gebruiksfase van de tunnel

### 5.3.1 Invloed fundering bebouwing op de tunnelconstructies

De invloed van de funderingsconstructies van de bebouwing op de tunnelconstructies is verwaarloosbaar, omdat deze zich op een ruime afstand vanaf de tunnels bevinden. Het is niet nodig hiervoor aanvullende berekeningen van de lining te maken.

Het is dus tevens niet nodig hiervoor aanvullende maatregelen te treffen.

### 5.3.2 Beperkingen ten aanzien van terreingebruik

Het terreingebruik zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan (ref. 6) en beschreven in hoofdstuk 2 heeft geen nadelige gevolgen voor de tunnelconstructies. Het terreingebruik kan conform het Bestemmingsplan worden voortgezet.

### 5.3.3 Beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren paalfunderingen

De aanwezigheid van de tunnelconstructies in de ondergrond brengt beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren funderingen met zich mee. Gezien de huidige bestemming van het terrein zijn er geen beperkingen (bijvoorbeeld heien) om rekening mee te houden. De beperkingen in de gebruiksfase zijn weergegeven op de betreffende tekening (ref. 2).

### 5.3.4 Beperkingen ten aanzien van maaiveldbelastingen en maaiveldontgravingen

De vastgestelde beperkingen ten aanzien van de maaiveldbelasting en ontgravingen, op de tunnelconstructie in de gebruiksfase, zijn weergegeven op de betreffende tekening (ref. 2).



*5.3.5 Beperkingen ten aanzien van grondwaterverlagingen (bemalingen).*

De vastgestelde beperkingen ten aanzien van de invloed van (toekomstige) bemalingen, op de tunnelconstructie in de gebruiksfase, zijn weergegeven op de betreffende tekening (ref. 2).

## 6 Conclusies

### 6.1 Beïnvloeding Forum Hadriani

In de voorliggende rapportage is de beïnvloeding van het Forum Hadriani voor de passage van de tunnelboormachines beschouwd. Hieronder zijn de voornaamste conclusies samengevat:

1. De breedte van de zettingstrog op het maaiveldniveau en op het maaiveldniveau - 4,0 m, ter plaatse van het Forum, is af te lezen in de figuur 11.  
De zettingstrog voor deze niveaus is bij benadering gelijk, daar de zakking voor het grootste deel in de grondlagen direct (eerste meters) boven de tunnelconstructies plaats zal vinden;
2. In figuur 11 is de vorm van de zettingstrog opgenomen.  
De maximale zetting treedt op ter plaatse van het midden van het tunneltracé (hart van de tunnels) (X-coördinaat circa - 7 m);
3. Conform de zettingstrog is er geen sprake van een integrale daling van het bodempakket, maar treedt er een ongelijke daling op. Ten gevolge van de zettingsverschillen ontstaan te verwaarlozen rotaties ( $< 1:1.000$ ), waardoor de verwachting is dat de archeologische resten niet uit verband zullen raken. In figuur 11 is het vervormingspatroon opgenomen;
4. De eventuele benodigde maatregelen ter voorkoming van te grote zakkingen kunnen worden bepaald, op basis van de huidige staat van de bebouwing. Hiervoor dient een bouwkundig expertisebureau de huidige staat van de bebouwing te inventariseren. Het bureau dient tevens te bepalen welke zakking en rotatie maximaal toelaatbaar is.  
Wanneer de informatie met betrekking tot de fundering van het appartementen, het Diaconessenhuis, nutsgebouw en de woningen bekend is kan worden bepaald, wat de invloed op deze constructies (te verwachten zakkingen funderingen op palen en/of funderingen op staal) is.  
Gezien de zeer geringe berekende vervormingen ter plaatse van de beschouwde bebouwing wordt niet verwacht dat er maatregelen (versterken of verbeteren van funderingsconstructies en/of grouten) moeten worden getroffen voor de beschouwde bebouwing.

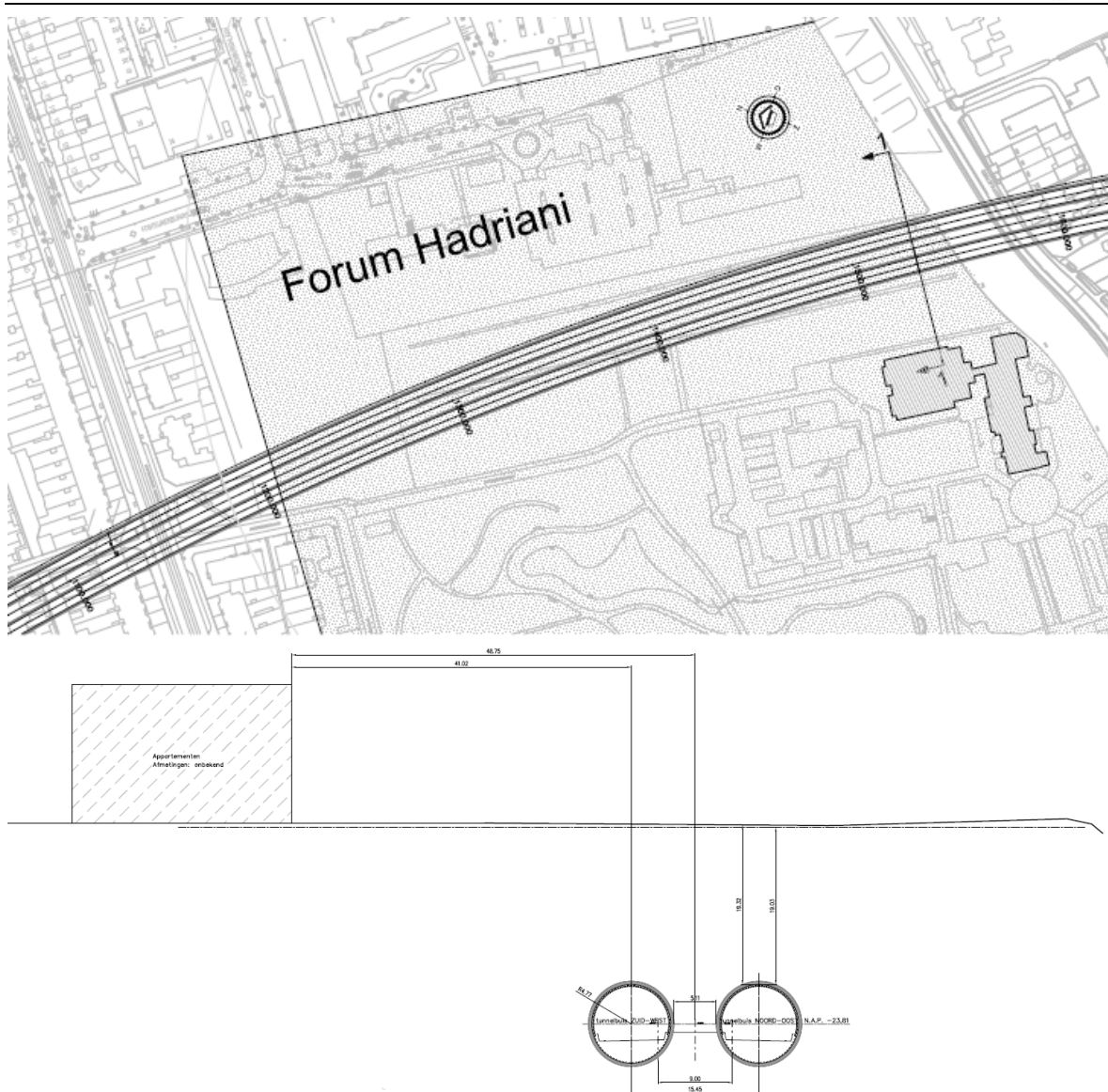
### 6.2 Terreïnbeperkingen

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase van de tunnels de terreïnbeperkingen voor het terreïn gering zijn. Verwacht mag worden dat het terreïnegebruik, zoals dat in de huidige situatie is, ongewijzigd voortgezet kan worden.

## **BIJLAGE A      Bijgevoegde tekeningen**

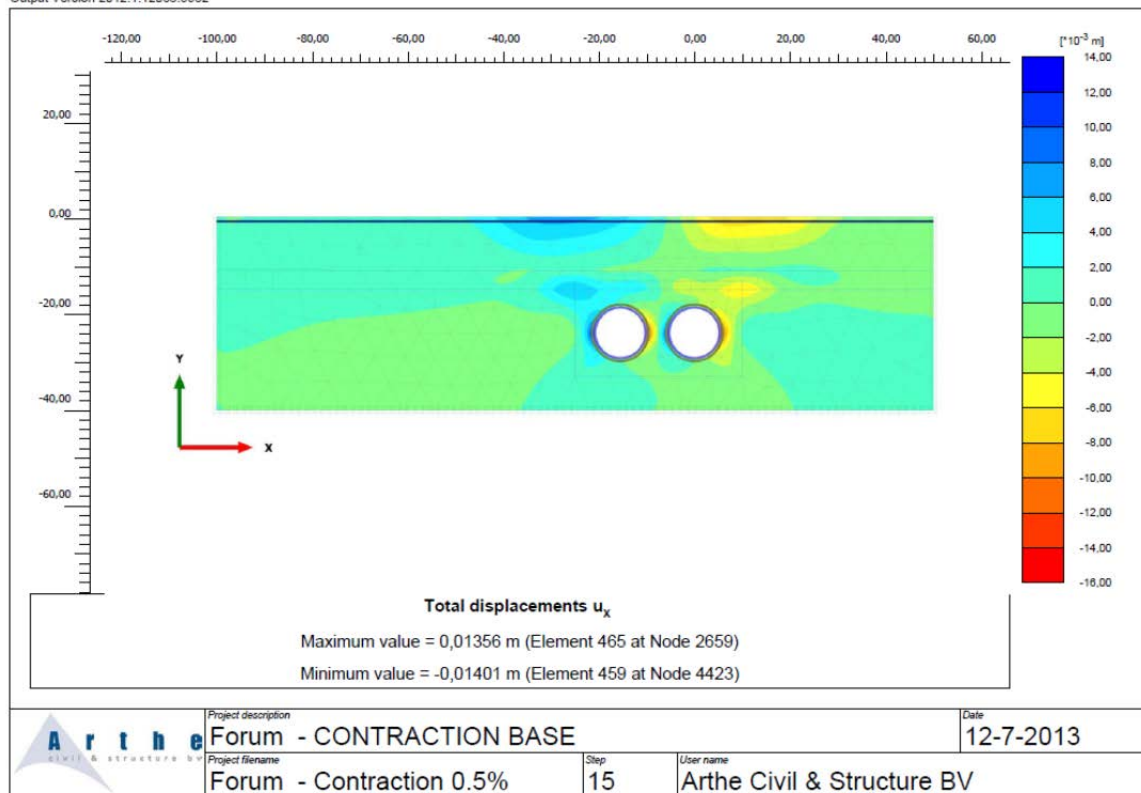
ACS12102-DR07-CV	Projectomgevingsbeïnvloeding Boortunnel RoBa - Verwachte maaiveldzettingen (trogwerking) Forum Hadriani
------------------	---

## **BIJLAGE B      Berekeningsresultaten zettingen (PLAXIS)**



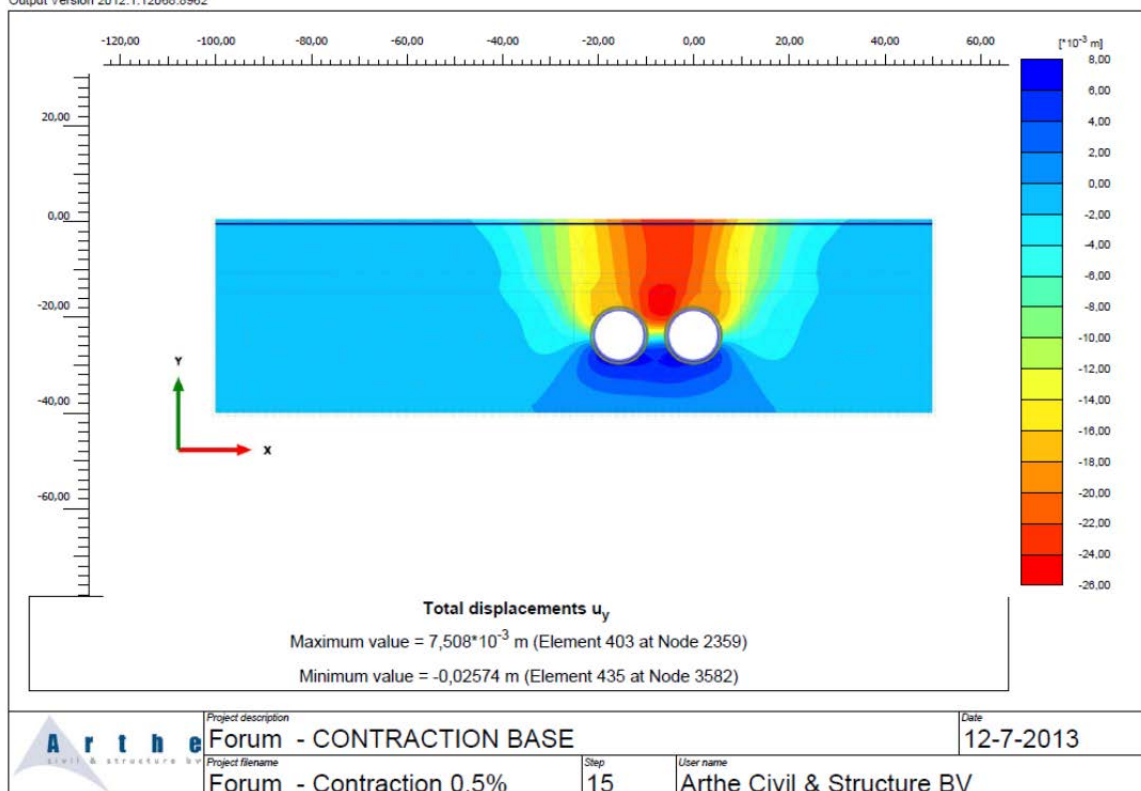
**Figuur B.1**      **Geschematiseerd Dwarsprofiel 1-1 PLAXIS-berekening**

Output Version 2012.1.12068.8962



**Figuur B.2 Resultaten PLAXIS-berekening - vervormingen ondergrond horizontaal ( $u_x$ )**

Output Version 2012.1.12068.8962



**Figuur B.2 Resultaten PLAXIS-berekening - vervormingen ondergrond verticaal ( $u_y$ )**

## **Bijlage 12 Verwachte maaiveldzettingen percelen Wooninvest**

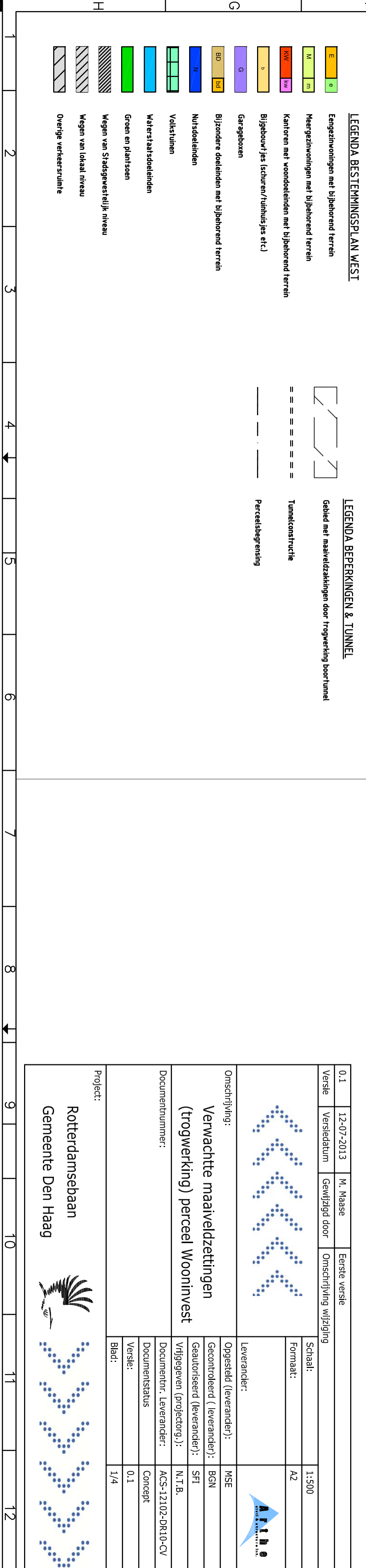


**LEGENDA BESTEMMINGSPLAN WESTI**

- e  
Eengezinswoningen met bijbehorend terrein
- M m  
Meergezinswoningen met bijbehorend terrein
- KW KW  
Kantoren met woondoelenden met bijbehorend terrein
- b  
Bijgebouwtjes (schuren/ruithuisjes etc.)
- G  
Garageboxen
- BD BD  
Bijzondere doelenden met bijbehorend terrein
- M  
Nutsdoelenden
- V  
Volkstuinten
- W  
Watersaatsdoelenden
- G  
Groen en plantsoen
- S  
Wegen van Stadsgevestigd niveau
- L  
Wegen van lokaal niveau
- O  
Overige verkeersruimte

**LEGENDA BEPERKINGEN & TUNNEL**

- Gebied met maaieldzettingen door trogwerking boortunnel
- Tunnelconstructie
- Perceelsbegrenzing



0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie
Versie	Versiedatum	Gewijzigd door	Omschrijving wijziging

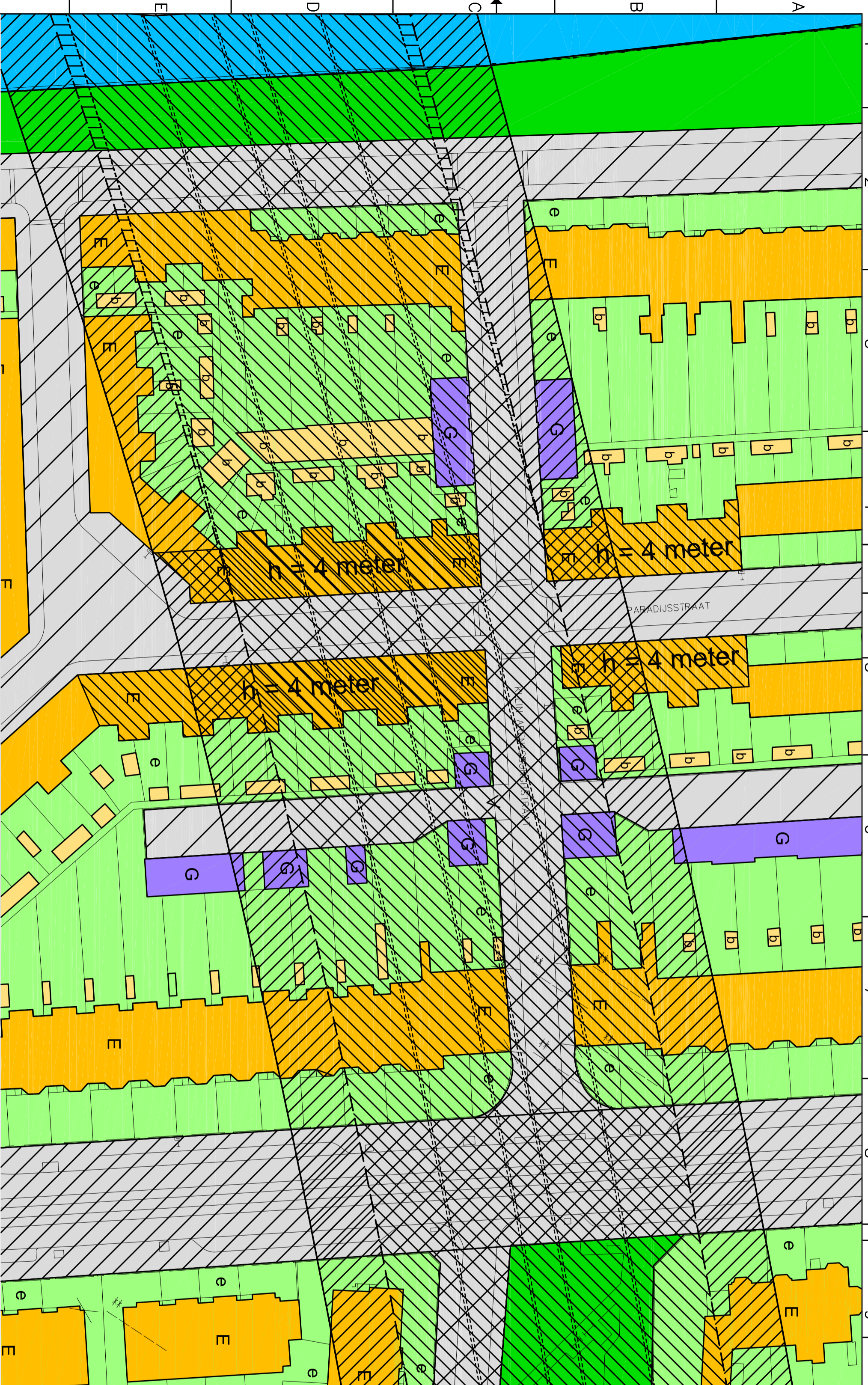
	Schaal:	1:500
	Formaat:	A2

<b>Omschrijving:</b> <b>Verwachte maaieldzettingen</b> <b>(trogwerking) perceel Wooninvest</b>	Leverancier:	
	Opgesteld (leverancier):	MSE
<b>Documentnummer:</b>	Gecontroleerd (leverancier):	BGN
	Geautoriseerd (leverancier):	SFI
<b>Documentnr. Leverancier:</b>	Vrijgegeven (projectorg.):	N.T.B.
	Documentstatus	ACS-12102-DR10-CV
<b>Project:</b>	Versie:	0.1
	Blad:	1/4

Project:  
**Rotterdamsebaan**  
**Gemeente Den Haag**



## **Bijlage 13 Heibeperking percelen Wooninvest**



**LEGENDA BESTEMMINGSPLAN WEST**

- E Eengezinswoningen met bijbehorend terrein
- M Meergezinswoningen met bijbehorend terrein
- KVV Kantoren met voordoelenden met bijbehorend terrein
- b Bijgebouwtjes (schuren/tuinhuisjes etc.)
- G Garageboxen
- BD Bijzondere doelenden met bijbehorend terrein
- N Nutsdoelenden
- Volkstuinen
- Watersaaisdoelenden
- Groen en plantsoen
- Wegen van Stadsbestuurlijk niveau
- Wegen van lokaal niveau
- Overige verkeersruimte

**LEGENDA BEPERKINGEN & TUNNEL**

- Gebied waar heien is toegestaan met paalpuntniveau tot N.A.P. -40,0 m
- Gebied waar heien is toegestaan met paalpuntniveau tot N.A.P. -30,0 m
- Gebied waar heien niet is toegestaan
- Tunnelconstructie
- Perceelsgrensing

0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie
Versie	Versiedatum	Gewijzigd door	Omschrijving wijziging

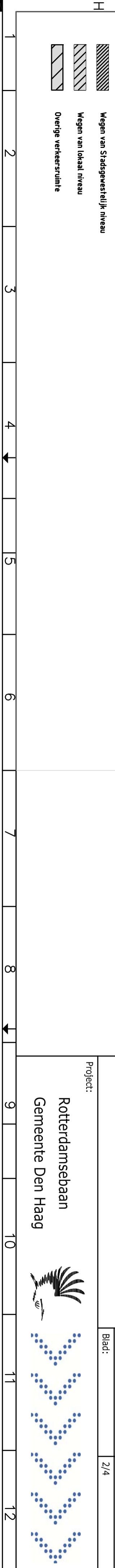


Leverancier:	
Opgesteld (leverancier):	MSE
Gecontroleerd (leverancier):	BGN
Geautoriseerd (leverancier):	SFI
Vrijgegeven (projectorg.):	N.T.B.
Documentnr. Leverancier:	ACS-12102-DR10-CV
Documentstatus	Concept
Versie:	0.1
Blad:	2/4

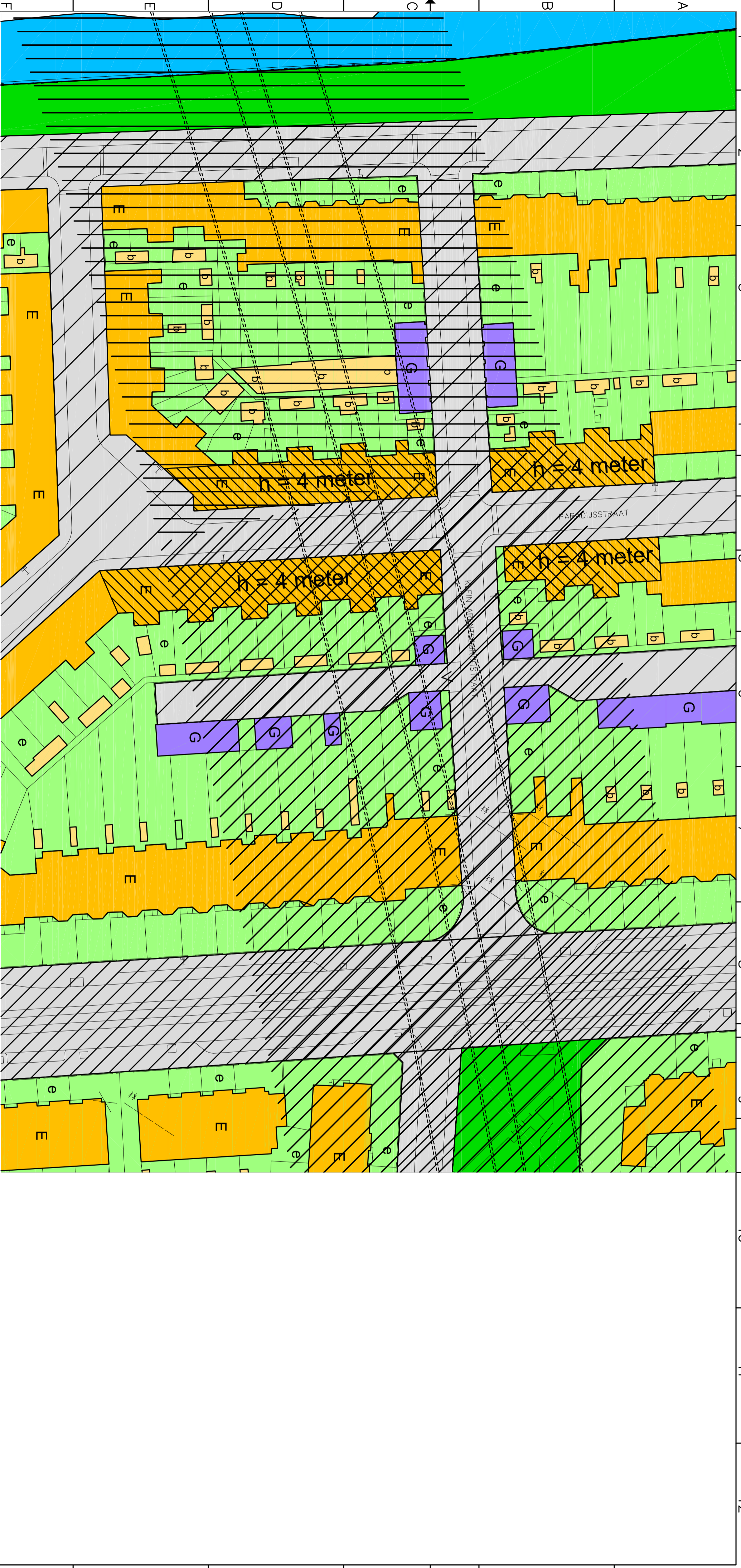
Omschrijving:  
**Helbeperking en Bestemmingsplan West 1989 perceel Wooninvest**

Documentnummer:  
ACS-12102-DR10-CV

Project:  
Rotterdamsebaan  
Gemeente Den Haag



## **Bijlage 14 Beperking maaiveldbelastingen ontgraving percelen Wooninvest**



**LEGENDA BESTEMMINGSPLAN WEST**

- E Enggezinsoningen met bijbehorend terrein
- M Meergezinsoningen met bijbehorend terrein
- K Kantooren met woondeelenden met bijbehorend terrein
- b Bijgebouwf'ies (schuren/ruinhuus'ies etc.)
- G Garageboxen
- BD Bijzondere doedeinden met bijbehorend terrein
- N Nutsdedeinden
- Volkstuinen
- Waterstaatsdeedeinden
- Groen en plantsoen
- Wegen van Stadsgevestelijk niveau
- Wegen van lokaal niveau
- Overige verkeersruimte

**LEGENDA BEPERKINGEN & TUNNEL**

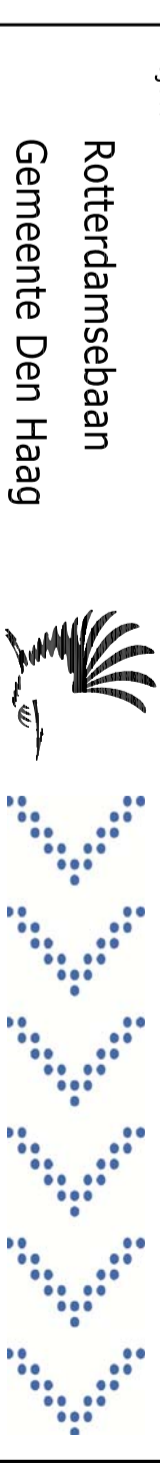
- Tunnelconstructie
- Perceelsbegrensing
- ontgraving van ca. NV -5,5m tot ca. NV -7,0m
- lichte op staal gefunderde bebouwing tot ca. 4,0 kN/m<sup>2</sup>
- ophogingen tot ca. 4,0 kN/m<sup>2</sup>
- ontgraving van ca. NV -4,5m tot ca. NV -5,5m
- lichte op staal gefunderde bebouwing tot ca. 3,0 kN/m<sup>2</sup>
- ophogingen tot ca. 3,0 kN/m<sup>2</sup>
- aanduiding open water
- Zuidvliet: max. ontgraving = 1,0m = NAP -4,2m

0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie
0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie
0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie

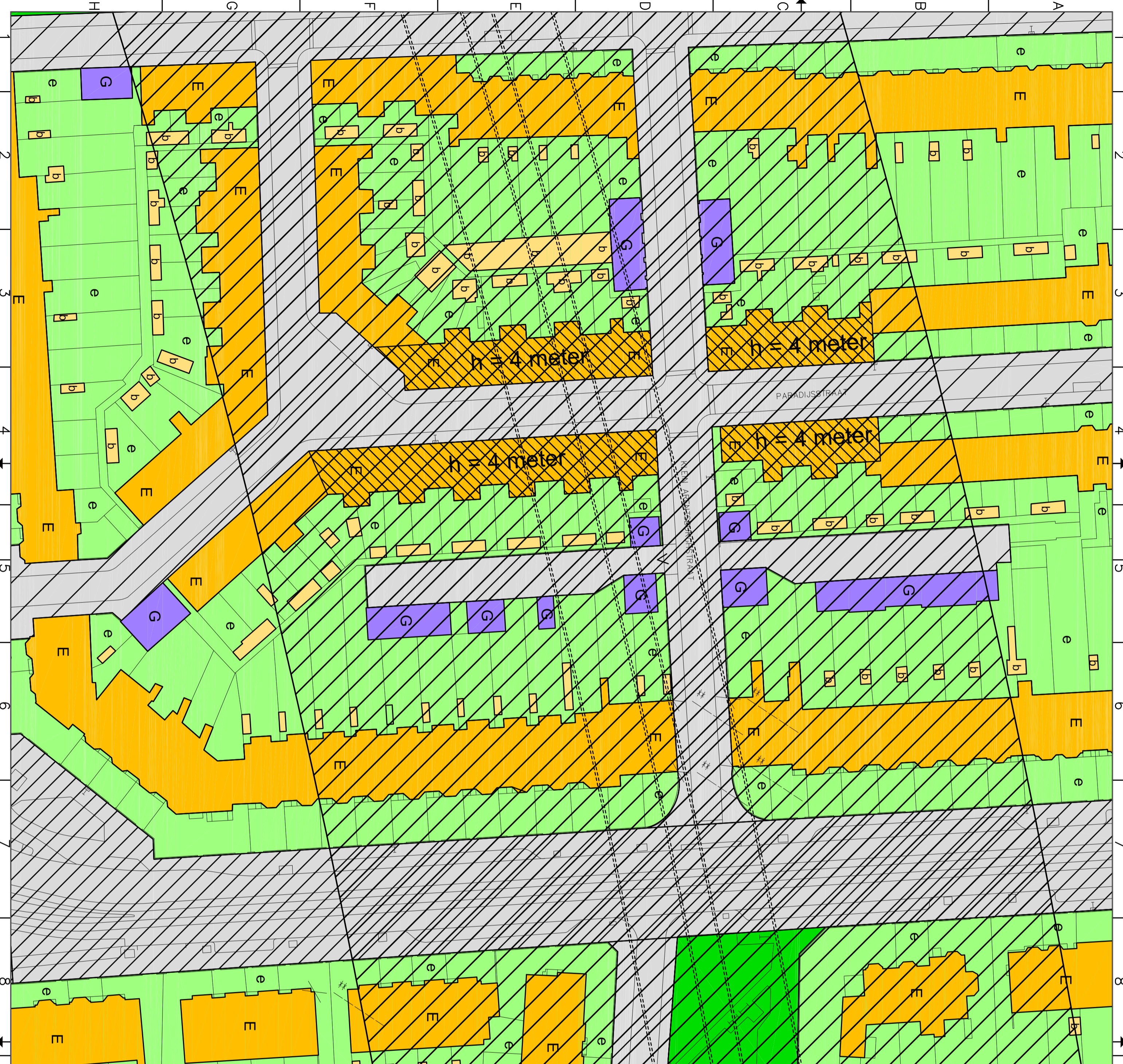
Omschrijving:	Beporingen maiveldbelasting en ontgraving perceel Wooninvest	Schaal:	1:500
		Formaat:	A2
		Leverancier:	
		Opgesteld (leverancier):	MSE
		Gecontroleerd (leverancier):	BSN
		Geautoriseerd (leverancier):	SFI
		Vrijgegeven (projectorg.):	N.T.B.
		Documentnr. Leverancier:	ACS-12102-DR10-CV
		Documentstatus:	Concept
		Versie:	0.1
		Blad:	3/4

Documentnummer:	ACS-12102-DR10-CV
Documentnummer:	ACS-12102-DR10-CV
Documentnummer:	ACS-12102-DR10-CV

Project:	Rotterdamsebaan Gemeente Den Haag
Project:	Rotterdamsebaan Gemeente Den Haag
Project:	Rotterdamsebaan Gemeente Den Haag



## **Bijlage 15 Beperking bemaling percelen Wooninvest**



**LEGENDA BESTEMINGSPLAN WEST**

- E Engerzinnvoningen met bijbehorend terrein
- e Meergesinnvoningen met bijbehorend terrein
- M Kantoren met woondoelenden met bijbehorend terrein
- KWO Kantoren met woondoelenden met bijbehorend terrein
- KWO Bijgebouw/jes (schuren/tuinhuisjes etc.)
- b Bijgebouw/jes (schuren/tuinhuisjes etc.)
- G Garages
- BD Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein
- BD Bijzondere doeleinden met bijbehorend terrein
- N Nutdoelenden
- V Volkstuinen
- W Waterstaatsdoelenden
- G Groen en plantsoen
- W Wegen van Stadsgevestigd niveau
- W Wegen van lokaal niveau
- O Overige verkeersruimte

**LEGENDA BEPERKINGEN & TUNNEL**

- Tunnelconstructie
- Perceelsbegrenzing
- Begrenzing Bemaling

**Begrenzing Bemaling:**

- Holoceen (deklaag) pakket (van maaiveld tot ca. N.A.P. -17m)
- Bemaling (deklaag) pakket (van maaiveld tot ca. N.A.P. -17m)
- Pleistoceen (watervoerend) pakket (vanaf ca. N.A.P. -17m en dieper)
- Bemaling niet toegeestaan

Buiten de gearceerde zone zijn bemalingen alleen toegeestaan mits de stijfhoogte in het Pleistoceen (watervoerend) pakket in de gearceerde zone niet wordt benut.

Versie	0.1	12-07-2013	M. Maase	Eerste versie
Versiedatum			Gewijzigd door	OMSCHRIJVING WIJZIGING

Schaal:	1:1000
Formaat:	A2
Leverancier:	

**Omschrijving:**

**Bepalingen bemalingen perceel Wooninvest**

Opgesteld (leverancier):	MSE
Gecontroleerd (leverancier):	BGN
Geautoriseerd (leverancier):	SFI
Vrijgegeven (projectorg.):	N.T.B.
Documentnr. Leverancier:	ACS-12102-DR10-CV
Documentstatus:	Concept
Versie:	0.1
Blad:	4/4

Project:

**Rotterdamsebaan**

**Gemeente Den Haag**

A B C D E F G H 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

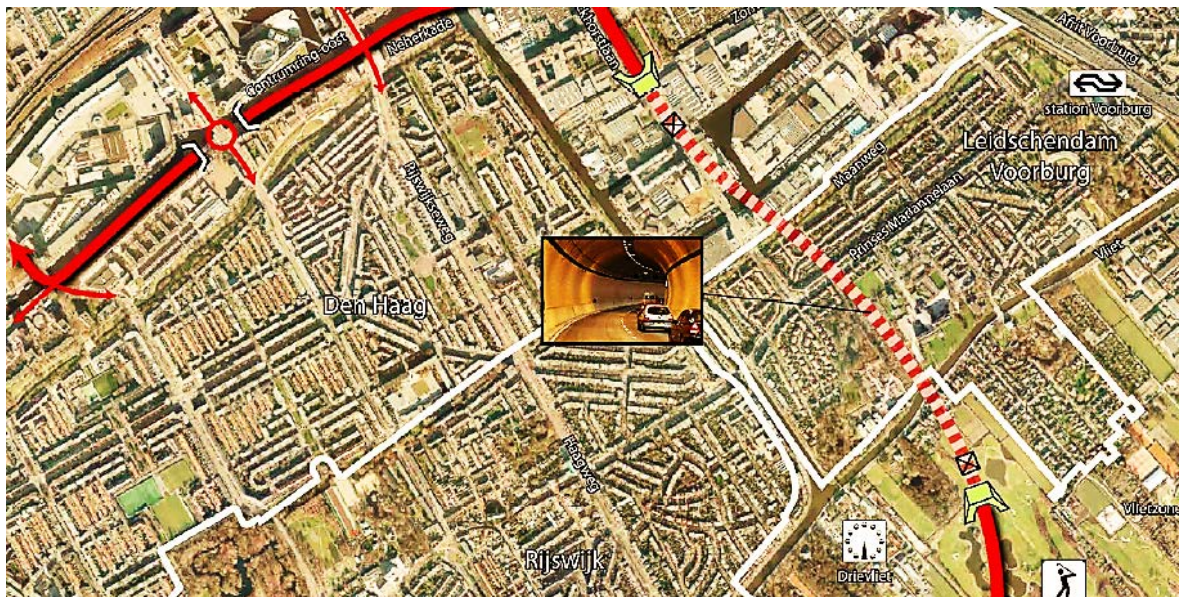
## **Bijlage 16 Onderbouwing gebruiksbeperkingen percelen Wooninvest**

# Rotterdamsebaan Den Haag (ROBA)

Gebruiksbeperkingen percelen Stichting Wooninvest tijdens de bouw- en exploitatiefase van de boortunnel

Rapport Nr.: ACS12102-R06

Aan: Gemeente Den Haag



Status Rapport	Concept	
Revisie	-	
Datum	12-07-2013	
Opgesteld	ing. M. Maase	(MSE)
Gecontroleerd	ir. M.H.A. Brugman	(BGN)
Vrijgegeven	ir. B. Safari	(SFI)
VERTROUWELIJKHEID	VERTROUWELIJK – Distributie beperkt tot cliënt en door cliënt vrijgegeven partijen - © 2013, ARTHE CIVIL & STRUCTURE B.V.	



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Projectbeschrijving .....	3
1.2	Doelstelling .....	3
2	Gebruikte documentatie .....	4
2.1	Informatie uit het voorlopig ontwerp (VO2 & VO4) boortunnel .....	4
2.2	Informatie beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag .....	4
2.3	Aanvullende informatie van Stichting Wooninvest .....	5
3	Methodiek en leeswijzer .....	6
4	Inventarisatie gebruik percelen Stichting Wooninvest .....	7
4.1	Indeling perceel .....	7
4.2	Aanwezige funderingen perceel .....	8
5	Inventarisatie bestemmingsplan .....	9
5.1	Gebruik terrein .....	9
5.2	Bebouwing terrein .....	9
6	Kwantificering beperkingen perceel binnen invloedsgebied van het tunneltracé .....	10
6.1	Invloed boorproces op aanwezige gebouwen .....	10
6.1.1	Algemeen .....	10
6.1.2	Maaiveldzakkingen terrein (trogwerking) .....	11
6.1.3	Kabels en leidingen .....	11
6.2	Gebruiksbeperkingen perceel in de gebruiksfase tunnel .....	11
6.2.1	Invloed funderingen woningen op de tunnelconstructie .....	11
6.2.2	Beperkingen terreingebruik .....	12
6.2.3	Beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren funderingen - bebouwing .....	12
6.2.4	Beperkingen ten aanzien van maaiveldbelastingen en maaiveldontgravingen .....	12
6.2.5	Beperkingen ten aanzien van grondwaterverlagingen (bemalingen) .....	12
7	Conclusies met betrekking tot gebruiksbeperkingen .....	13
7.1	Beperkingen funderingen en bouwhoogten .....	13
7.2	Overige aandachtspunten .....	13
BIJLAGE A	Bijgevoegde tekeningen .....	14
BIJLAGE B	Berekeningsresultaten zettingen (PLAXIS) .....	15

# 1 Inleiding

## 1.1 Projectbeschrijving

De Rotterdamsebaan is de nieuwe verbindingsweg tussen knooppunt Ypenburg (A4/A13) en de Centrale Zone (Binckhorst - Centrum - Scheveningen) van Den Haag. Onderdeel van dit project is de realisatie van een boortunnel. De tunnel begint in de Binckhorst ter hoogte van de Zonweg en gaat onder de bebouwing van de Binckhorst, onder de bebouwing van de wijk Voorburg-West en onder de Westvlietweg door. De tunnel komt boven ten oosten van Landgoed Zeerust.

Een deel van de percelen van de Stichting Wooninvest is gesitueerd binnen het invloedsgebied van het toekomstige tunneltracé. Dit betekent dat er mogelijk beïnvloeding kan optreden van de belendingen op de percelen tijdens de uitvoering van de boorwerkzaamheden. Na voltooiing van de boortunnel zullen, door de fysieke aanwezigheid van een nieuwe constructie in de ondergrond, tevens een aantal beperkingen op het (toekomstige) perceelgebruik van kracht worden.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze rapportage is het inventariseren en kwantificeren van de invloed van de realisatie van de boortunnel in de bouw- en gebruiksfase van de tunnel op de huidige aanwezige belendingen op de percelen van Stichting Wooninvest. De rapportage heeft als doel de beperkingen in de eindsituatie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan inzichtelijk te maken.

## 2 Gebruikte documentatie

Voor dit onderzoek is de informatie gehanteerd zoals beschreven in de hiernavolgende paragrafen.

### 2.1 Informatie uit het voorlopig ontwerp (VO2 & VO4) boortunnel

Voor zover beschikbaar is gebruik gemaakt van de ontwerpen en berekeningen die voor het VO2 en VO4 zijn opgesteld. Het betreft de volgende documenten:

- [1] MNO-JG-100015255, versie 5.0, *Rotterdamsebaan Geotechnisch bodemonderzoek*, d.d. 13-11-2012;
- [2] ROBA-1B-VO-RAP-ZZ-110008141, versie 2.0, *Gebruiksbeperkingen van de gronden a.g.v. de boortunnel in uitvoerings- en eindfase*, d.d. 21-12-2011 inclusief de bijbehorende ontwerptekeningen (VO2) waarop de gebruiksbeperkingen voor het volledige tracé van de boortunnel zijn vastgelegd. In de onderstaande tabel 1 zijn de gehanteerde ontwerptekeningen weergegeven.

**Tabel 1: Ontwerptekeningen VO2 omgevingsbeïnvloeding behorende bij rapport ROBA-1B-VO-RAP-ZZ-110008141**

Tekeningnr.	Versie	Versiedatum	Documentstatus	Benaming
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-401	2.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen UITVOERINGSFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-402	2.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen Maaiveld EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-402a	0.1	11-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel "Systeemlijn" begrenzing Gebruiksbeperking EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-403	1.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen te realiseren gebouwen met paalfundering t.o.v. boortunnel EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-404	1.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Gebruiksbeperkingen te realiseren gebouwen met paalfundering t.o.v. boortunnel EINDFASE
ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-405	0.1	08-02-2013	Concept	Voorlopig Ontwerp (VO2) Boortunnel Trogwerking UITVOERINGSFASE

- [3] GEO-WO-100012497, versie 1.0, *Zettingen bij de aanleg van de tunnel*, d.d. 7-7-2010 met kenmerk GEO-WO-100012497, status concept;
- [4] ACS12102-R02.1, *Berekenen lining boortunnel*, d.d. 19-04-2013;
- [5] ACS12102-R01.1, *Geotechnisch basisrapport boortunnel*, d.d. 18-06-2013, status concept;

### 2.2 Informatie beschikbaar gesteld door de Gemeente Den Haag

Vanuit de Gemeente Den Haag is de volgende informatie ter beschikking gesteld:

- [6] "Bestemmingsplan West – Voorschriften", vastgesteld op 29 november 1989;
- [7] "Bestemmingsplan West – Toelichting", vastgesteld op 29 november 1989;
- [8] "Bestemmingsplan West – Plankaart", tek.nr. S85-45, vastgesteld op 29 november 1989;

### 2.3 Aanvullende informatie van Stichting Wooninvest

De uitgevoerde geotechnische en tunneltechnische analyse is gebaseerd op de beschikbare informatie vanuit het VO2 en VO4 en het huidige Bestemmingsplan. Beschikbare gegevens met betrekking tot de op het terrein aanwezige belendingen die in deze informatiebronnen zijn terug te vinden zijn globaal van aard en dienen met name op de volgende aspecten te worden afgestemd met de eigenaar van het perceel:

- Informatie over de fundering van de huidige panden: uitgegaan is van een fundering op staal conform ref. [2];
- Aanwezigheid van kabels en leidingen op het perceel;

Ten tijde van het opstellen van de voorliggende versie van dit rapport is hieromtrent nog geen contact geweest met Stichting Wooninvest.

### 3 Methodiek en leeswijzer

De in de voorliggende rapportage beschreven analyses zijn gebaseerd op de informatie als beschreven in hoofdstuk 2. Als vertrekpunt voor de gebruiksbependingen zijn in eerste instantie de voor het VO2 opgestelde tekeningen en rapportages gehanteerd (ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-401 t/m ROBA-1B-VO-TEK-ZZ-405). De hieruit volgende beperkingen zijn vergeleken met het huidige bestemmingsplan dat van kracht is voor het terrein (bestemmingsplan en eventueel toegestane bedrijvigheid op het terrein). Vervolgens zijn aanvullende berekeningen en analyses (zettingberekening en liningberekening) uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen wat de gebruiksmogelijkheden in relatie tot het bestemmingsplan nog daadwerkelijk zijn na aanleg van de tunnel.

In hoofdstuk 4 is een beschrijving gegeven van de op het terrein aanwezige belendingen en het huidige terreingebruik. Dit is in hoofdstuk 5 aangevuld met de uit het bestemmingsplan beschikbare informatie met betrekking tot toegestane bebouwing en gebruik van het perceel.

In hoofdstuk 6 zijn vervolgens enkele technische analyses uitgevoerd van de wederzijdse beïnvloeding van de tunnel en de belendingen (waaronder de gevolgen van de vervormingen in de ondergrond tijdens passage van de tunnelboormachines en belastingen uit de bebouwing op de tunnel lining).

Uit de vergelijking van de gebruiksbependingen met het bestemmingsplan wordt een beeld geschetst van de bouw mogelijkheden op het terrein voor de toekomstige situatie (aanwezigheid tunnel). Dit is beschreven in hoofdstuk 7.

## 4 Inventarisatie gebruik percelen Stichting Wooninvest

### 4.1 Indeling perceel

Op de onderhavige percelen zijn woningen aanwezig. Het betreft eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen. De panden die binnen de betreffende percelen boven de tunnel zijn gelegen hebben de volgende adressen (in totaal 11 panden):

- Klein Arentsburghstraat 11 en 13 (2 panden);
- Paradijsstraat 120 t/m 128 en 141 t/m 147 (5 + 4 panden).

In onderstaande figuren is een aanzicht van de betreffende woningen aan de noord- en zuidzijde van de Paradijsstraat gegeven (respectievelijk figuur 1 en figuur 2).



Figuur 1: Aanzicht Paradijsstraat kijkende in noordelijke richting (bron: Google Earth)



**Figuur 2: Aanzicht Paradysstraat kijkende in noordelijke richting (bron: Google Earth)**

## 4.2 Aanwezige funderingen perceel

Met betrekking tot de funderingen op het terrein zijn de volgende gegevens beschikbaar (ref. [2]):

Fundering woningen:                      Gefundeerd op staal,  
funderingsdiepte ca. 0.8 m –maaiveld.

## 5 Inventarisatie bestemmingsplan

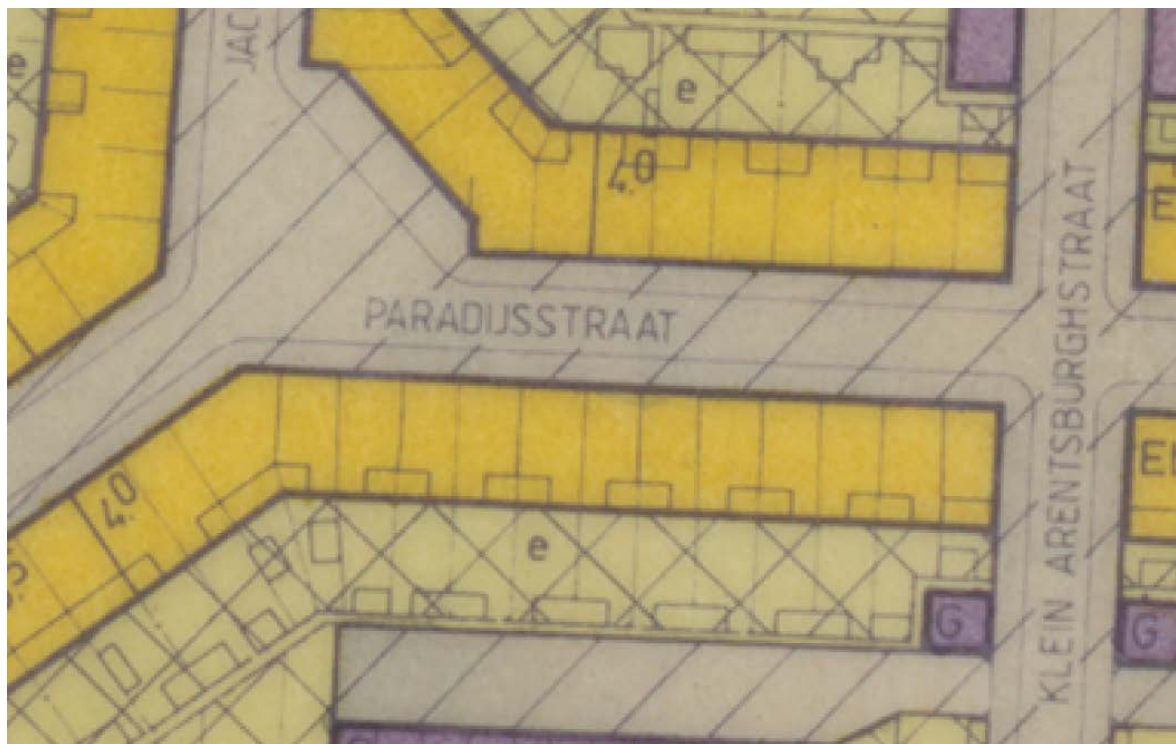
Uit een inventarisatie van het “Bestemmingsplan West” als vastgesteld op 29 november 1989 kunnen de volgende zaken worden opgemaakt met betrekking tot gebruik en bebouwing van het terrein.

### 5.1 Gebruik terrein

In het bestemmingsplan vallen de betreffende percelen onder de bestemmingsbepaling “Woondoeleinden: Eengezinshuizen”.

### 5.2 Bebouwing terrein

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt voor de maximaal toegestane bouwhoogte verwezen naar de plankaart (ref. [8]). Hieruit valt op te maken dat de maximaal toegestane bouwhoogte (bovenkant kap) 4 meter bedraagt. In onderstaande figuur is een uittreksel van de plankaart ter plaatse van de betreffende percelen weergegeven.



Figuur 3: Uittreksel Plankaart Bestemmingsplan West (ref. [8])



## 6 Kwantificering beperkingen perceel binnen invloedsgebied van het tunneltracé

### 6.1 Invloed boorproces op aanwezige gebouwen

#### 6.1.1 Algemeen

Het boorproces heeft invloed op de omhullende grondmassa in de directe omgeving van de boortunnel. Het boren veroorzaakt een ontspanning van de aanwezige spanningstoestand in de omhullende grondmassa. Hierdoor zullen binnen het invloedsgebied van de tunnel grondverplaatsingen ontstaan. In de onderstaande figuur (fig. 4) is het globale invloedsgebied gearceerd weergegeven.



Figuur 4: Invloedsgebied (arcering) uitvoeringsfase boortunnel percelen Stichting Wooninvest

Om een eerste indicatie van de invloed van optredende grondverplaatsingen op de omgeving te krijgen, zijn in dit stadium een aantal verkennende PLAXIS-berekeningen uitgevoerd.

### 6.1.2 Maaiveldzakkingen terrein (trogwerking)

Er is voor de maatgevende snede ter plaatse van de percelen een PLAXIS-berekening van de te verwachten grondverplaatsingen uitgevoerd. Voor deze berekening is het volgende aangehouden:

1. Bodemopbouw conform sonderingen S68, S69, S70 en boring B21;
2. Grondparameters en grondwaterstand afgeleid uit ref. [5];
3. Belasting op de funderingsstoken is aangehouden als een uniform verdeelde belasting van 25 kPa, waarbij een h.o.h.-afstand van de funderingsstroken van 5 m is aangehouden;
4. Volumeverlies ten gevolge van het boorproces ca. 0,5 %.

Het berekende dwarsprofiel en de grafische weergave van de berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage B. De berekeningsresultaten zijn in tabel 3 weergegeven:

**Tabel 3: Resultaten berekening maaiveldzakkingen t.p.v. de belendingen op percelen Stichting Wooninvest**

Maaiveldzakkingen		Verticale maaiveldzakking
		$U_{vert}$
Aanbrengen eerste tunnel	[mm]	ca. 23
Aanbrengen tweede tunnel	[mm]	ca. 31

Op de bijgevoegde tekening ACS-12102-DR-05.1-CV (zie bijlage A) is het gebied waarin maaiveldzakkingen optreden als gevolg van de trogwerking weergegeven.

Uit tabel 4 blijkt dat de te verwachten maaiveldzakkingen ca. 31 mm zullen bedragen. De funderingen op staal van de woningen zullen deze zakkingen grotendeels volgen. Bij de hierbij te verwachten rekken en hoekverdraaiingen is een geringe schade niet uit te sluiten. Eén en ander is mede afhankelijk van de oplegging/verbinding van de funderingsbalken en vloeren aan de funderingsstroken. Uitgaande van een tussenafstand van de funderingsstroken van 5 m langs de zettingstrog bedraagt de berekende hoekverdraaiing tussen de funderingsstroken ca. 1:1000. Dit dient echter in een volgende fase nader in kaart gebracht te worden. Conform de overige percelen boven het tunneltracé dient een monitoringsprogramma te worden ingesteld met een opname en ijking vooraf. Eventueel opgetreden schade kan achteraf worden hersteld.

### 6.1.3 Kabels en leidingen

Ten tijde van het opstellen van dit rapport is nog geen informatie beschikbaar betreffende eventueel aanwezige kabels en leidingen. Met name wordt hier gewezen op mogelijk aanwezige aardpennen die in aanraking met de tunnelboormachine zouden kunnen komen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden dienen deze in kaart gebracht te zijn. Bij de berekende maaiveldzakkingen worden vooralsnog geen problemen verwacht met aanwezige kabels en leidingen.

## 6.2 Gebruiksbeperkingen perceel in de gebruiksfase tunnel

### 6.2.1 Invloed funderingen woningen op de tunnelconstructie

De funderingsdrukken zijn gezien het toegestane aantal bouwlagen gering te noemen. De belastingen uit de fundering van de huidige bebouwing zullen opneembaar zijn door de tunnelconstructie. De funderingsdrukken van de aanwezige bebouwing dienen (conform het overige deel van het tracé) verdisconteerd te worden in het ontwerp van de tunnelconstructie.

### *6.2.2 Beperkingen terreingebruik*

Het terreingebruik zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en beschreven in §5.1 heeft geen nadelige gevolgen voor de tunnelconstructie. Het terreingebruik kan conform bestemmingsplan worden voortgezet.

### *6.2.3 Beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren funderingen - bebouwing*

De aanwezigheid van de tunnelconstructie in de ondergrond brengt beperkingen ten aanzien van nieuw te realiseren paalfunderingen met zich mee. Het mag duidelijk zijn dat ter plaatse van de tunnelbuizen het installeren van funderingspalen tot in de pleistocene zandlagen niet meer mogelijk is. Teneinde de tunnelconstructie te vrijwaren van ongewenste beïnvloeding door nieuw te installeren paalfunderingen gelden er in de directe omgeving van de tunnelbuizen beperkingen voor geheide paalfunderingen. Op de bijgevoegde tekening ACS-12102-DR-10.2-CV zijn de gebieden met beperkingen vanuit het VO2, ten aanzien van het aanbrengen van paalfunderingen, weergegeven. Gezien de geringe toegestane bouwhoogte van 4 meter conform het bestemmingsplan en de daarbij te verwachten relatief geringe funderingsdrukken zal een paalfundering voor eventueel nieuw te realiseren bebouwing niet noodzakelijk zijn.

De funderingsdrukken bij eventueel nieuw aan te brengen bebouwing gefundeerd op staal zullen opneembaar zijn door de tunnelconstructie, uitgaande van handhaving van de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan.

### *6.2.4 Beperkingen ten aanzien van maaiveldbelastingen en maaiveldontgravingen*

Vanuit het VO2 zijn beperkingen ten aanzien van de maaiveldbelasting in de gebruiksfase vastgesteld. De maximale maaiveldbelasting voor het betreffende perceel is beperkt tot 30 kN/m<sup>2</sup>. Dit betekent dat, ter plaatse van het terreingedeelte binnen het invloedsgebied van de tunnel, deze waarde niet mag worden overschreden. Teneinde de invloed van (toekomstige) ontgravingen op de tunnelconstructie te reguleren is voor het betreffende terrein een ontgravingsdiepte tot maximaal 4,5 à 5,5 m-maaiveld vastgelegd. Beide beperkingen vormen geen beperking met betrekking tot de mogelijkheden van het terrein binnen het huidige bestemmingsplan. Op de bijgevoegde tekening ACS-12102-DR-10.3-CV zijn de beperkingsgebieden ten aanzien van maaiveldbelastingen en maaiveldontgravingen weergegeven.

### *6.2.5 Beperkingen ten aanzien van grondwaterverlagingen (bemalingen).*

Teneinde de invloed van (toekomstige) bemalingen op de tunnelconstructie te reguleren zijn in het VO2 hieromtrent beperkingen vastgesteld. Op de bijgevoegde tekening ACS-12102-DR-10.4-CV zijn de beperkingsgebieden ten aanzien van de beïnvloeding van (toekomstige) bemalingen weergegeven. De bemalingsbeperking vormt geen beperking met betrekking tot de mogelijkheden van het terrein binnen het huidige bestemmingsplan.

## 7 Conclusies met betrekking tot gebruiksbeperkingen

### 7.1 Beperkingen funderingen en bouwhoogten

Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat de nieuw te bouwen tunnel met betrekking tot de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op de percelen van Stichting Wooninvest geen beperkingen met zich mee brengt ten opzichte van het vigerende "Bestemmingsplan West" van 1989 (ref. [6] t/m [8]).

### 7.2 Overige aandachtspunten

De in de uitgevoerde analyses aangehouden funderingstypen (fundering op staal) dienen nog gestaafd te worden bij de eigenaar van de percelen (Stichting Wooninvest).

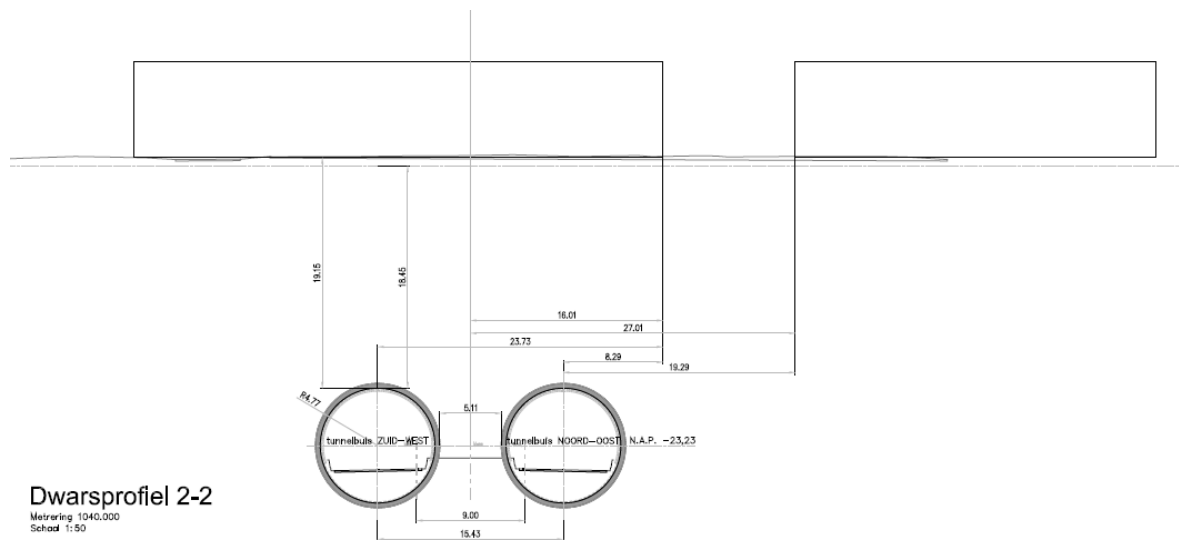
Hoewel uit de uitgevoerde analyses een geringe kans op schade als gevolg van mogelijke vervormingen in de ondergrond volgt, is schade aan de panden op de percelen niet volledig uit te sluiten. Conform de overige percelen boven het tunneltracé dient een monitoringsprogramma te worden ingesteld met een opname en inventarisatie van de toestand van de woningen vooraf. Eventueel opgetreden schade kan achteraf worden hersteld.

Eventueel aanwezige schadegevoelige kabels en leidingen ter plaatse van de percelen dienen nog in kaart te worden gebracht. Met name wordt hier gewezen op de mogelijk aanwezige aardpennen die in aanraking met de tunnelboormachine zouden kunnen komen.

## BIJLAGE A      Bijgevoegde tekeningen

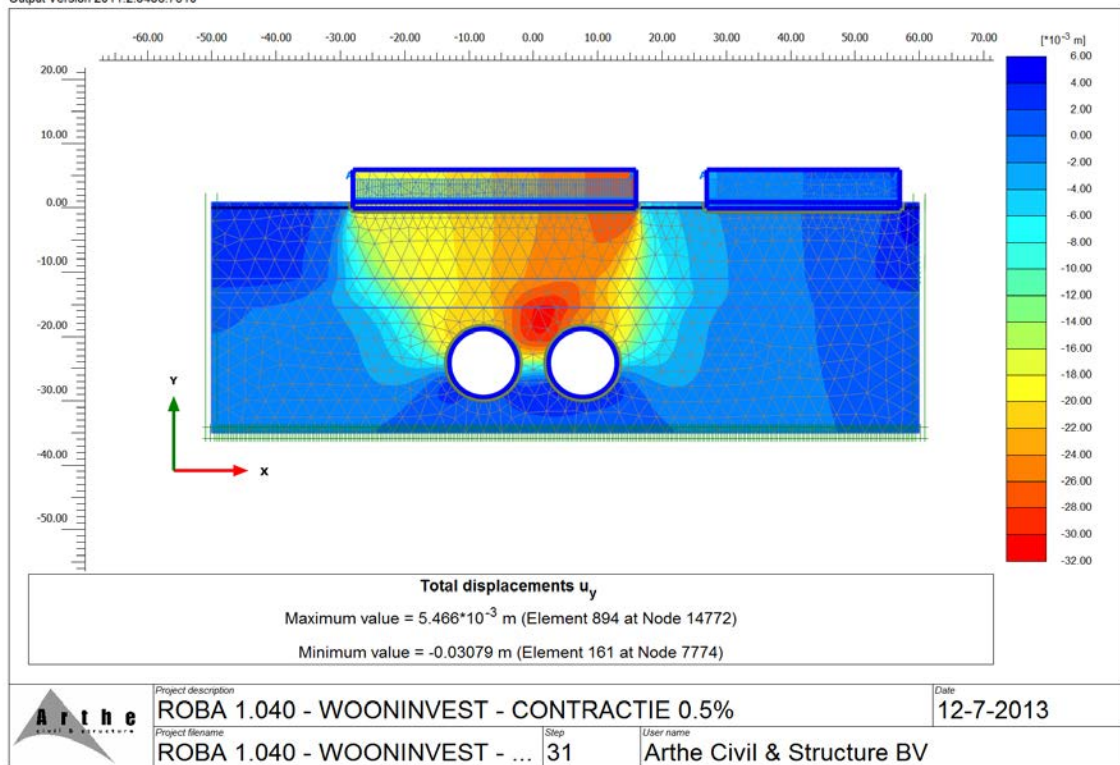
ACS12102-DR10.1-CV	Projectomgevingsbeïnvloeding Boortunnel RoBa - Verwachte maaiveldzettingen (trogwerking) percelen Stichting Wooninvest
ACS12102-DR10.2-CV	Projectomgevingsbeïnvloeding Boortunnel RoBa - Heibeperking en bestemmingsplan 1989 percelen Stichting Wooninvest
ACS12102-DR10.3-CV	Projectomgevingsbeïnvloeding Boortunnel RoBa - Beperkingen maaiveldbelasting en ontgraving percelen Stichting Wooninvest
ACS12102-DR10.4-CV	Projectomgevingsbeïnvloeding Boortunnel RoBa - Beperkingen bemalingen percelen Stichting Wooninvest

## **BIJLAGE B      Berekeningsresultaten zettingen (PLAXIS)**

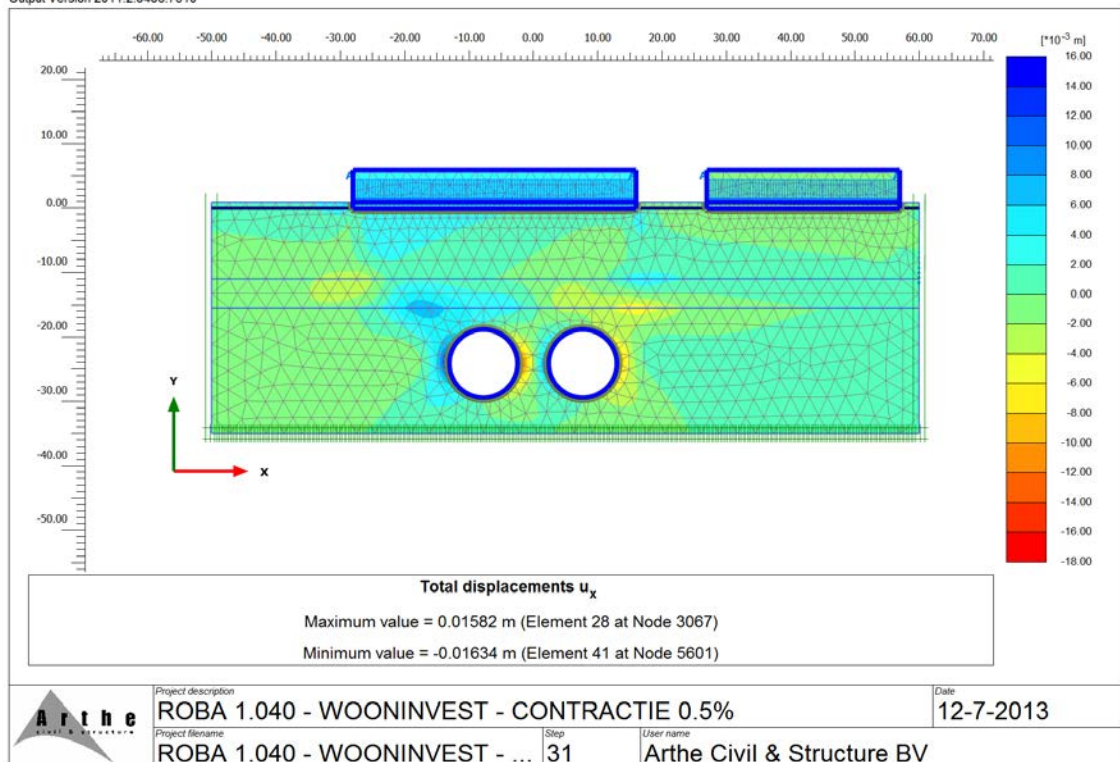


**Figuur B.1** Geschematiseerd dwarsprofiel EEM-berekening

Output Version 2011.2.8486.7510



Output Version 2011.2.8486.7510



**Figuur B.2** Resultaten EEM-berekening - vervormingen ondergrond verticaal ( $u_y$ ) en horizontaal ( $u_x$ )