



gemeente
Zoetermeer



Visie Zegwaartseweg



Foto Zegwaartseweg

Voor u ligt de visie Zegwaartseweg.

Hierin geeft de gemeente, gezamenlijk met bewoners, ondernemers en belangverenigingen aan hoe zij aankijkt tegen het oude lint Zegwaartseweg. De visie brengt de kwaliteiten van de Zegwaartseweg in beeld.

Het groene, landelijke en historische karakter wordt gewaardeerd, net als de openheid, rust en variatie in het landschap en bebouwing. Het is een speciaal stukje Zoetermeer waar we zorgvuldig mee om gaan, nu en in de toekomst.

Met inzet van veel betrokkenen, tijdens bijvoorbeeld informatieavonden en werkgroepbijeenkomsten, is de visie tot stand gekomen.

Er is zorgvuldig gekeken naar de kwaliteiten van de Zegwaartseweg en op welke manier deze kunnen worden beschermd en versterkt, en hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast.

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

Marc Rosier
Wethouder Ruimtelijke Ordening Zoetermeer

De visie voor de Zegwaartseweg is afgerond! Namens de werkgroep Zegwaartseweg mag ik zeggen dat we tevreden zijn over de werkwijze en het resultaat. Vijf keer zijn we bij elkaar gekomen.

We hebben de inhoudsopgave van de visie mede bepaald, meegedacht en gereageerd op de conceptteksten en waren 'sparringpartner' voor de ambtenaren. Zelfs zijn we in de stromende regen de hele Zegwaartseweg afgefietst om de kwaliteiten in beeld te brengen voor de kwaliteitskaart.

Wij verwachten dat de visie bijdraagt aan het behouden en versterken van de kwaliteiten van de Zegwaartseweg.

Ilse van der Schaaff
Lid werkgroep visie Zegwaartseweg

Voorwoord

Voorwoord	3	3 Beleid	23
Samenvatting	7	3.1 Behouden, versterken	24
Inleiding	8	3.2 Het beleid per karakteristieke eigenschap:	25
1.1 Aanleiding	8	3.2.1 Landelijk	25
1.2 Doel van de Visie	8	3.2.2 Historie	26
1.3 Werking van de Visie	8	3.2.3 Groen	26
Andere relevante beleidskaders en wet- en regelgeving	9	3.2.4 Openheid	27
1.4 Samenspraak	11	3.2.5 Rust	27
1.5 Het vervolgproces	11	3.2.6 Variatie	27
2 De kwaliteiten van de Zegwaartseweg	12	3.3 Zorgvuldige inpassing	27
2.1 Algemeen - de historische linten en weteringen	12	3.3.1 Kwaliteitskaart Zegwaartseweg	28
Bebouwing	12	Bijlage 1 Inventarisatie kwaliteiten van de Zegwaartseweg (ingebracht tijdens de bewonersavond/workshop)	30
Openbare ruimte	13	Bijlage 2 Inventarisatie wensen en ideeën voor de Zegwaartse- weg (ingebracht tijdens de bewonersavond / workshop)	34
2.2 De Zegwaartseweg	13	Bijlage 3 Gemeentelijke monumenten aan de Zegwaartse- weg	36
Geschiedenis	13	Bijlage 4 Lijst van beeldbepalende panden	38
Ruimtelijke karakteristiek	14	Bijlage 5 Bronvermelding	40
Bebouwingsbeeld en architectuur	15	Colofon	41
Functionele en/of structurele veranderingen	15		
Bijzondere kwaliteiten	15		
Waardering	15		
2.3 De kwaliteiten van de Zegwaartseweg	16		
2.3.1 Landelijk	16		
2.3.2 Historie	17		
2.3.3 Groen	18		
2.3.4 Openheid	21		
2.3.5 Rust	21		
2.3.6 Variatie	22		

Inhoudsopgave



foto Zegwaartseweg

Samenvatting

De Zegwaartseweg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maken het voor bewoners, ondernemers en overige gebruikers een bijzonder stuk Zoetermeer, waar het historische en oorspronkelijke landelijke karakter nog voelbaar is. De afwisseling tussen bebouwing en groen en natuur, tussen wonen en werken, tussen dicht en open maakt dit gebied uniek. Dit zorgt voor een context waar het prettig werken, wonen en recreëren is, dicht bij het centrum van de stad. Dit bijzondere karakter van de Zegwaartseweg wordt bepaald door de belangrijkste thema's: landelijk, historie, groen, openheid, rust en variatie.

Ondanks verschillende veranderingen aan de Zegwaartseweg in het verleden, heeft het gebied veel van haar kwaliteiten weten vast te houden. Dit geldt met name voor het gedeelte van de Schinkelweg tot aan de Hugo de Grootlaan. Het noordelijke deel heeft te lijden gehad onder de ontwikkeling van Oosterheem, die tot een enorme verdichting heeft geleid. Ook in de toekomst zijn veranderingen niet uit te sluiten maar met deze visie wordt speciale aandacht gevraagd voor het bijzondere karakter. De ambitie is om het bijzondere karakter van Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk juist te verbeteren en te versterken.

Er zijn bestaande bestemmingen waar bouwrechten op rusten, vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen, en er zijn aanvullende bouw mogelijkheden op grond van bestaande wet- en regelgeving zoals vergunningsvrij bouwen. Die rechten blijven bestaan; daar heeft deze Visie geen invloed op. Vanuit de breed gedragen wens om de kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en te beschermen, geldt voor de Zegwaartseweg een zeer behoudende aanpak.

Omdat "groen" (natuur, groen en tuinen) uiterst bepalend is voor de Zegwaartseweg is het belangrijk dat voor alle plaatsen aan de Zegwaartseweg met de bestemming natuur, groen of tuin deze groene bestemmingen onveranderd blijven.

- Deze locaties mogen niet worden aangetast, maar moeten worden gehandhaafd, beschermd of verbeterd. Alleen kleinschalige en ondergeschikte veranderingen zijn mogelijk.

Als uitgangspunt voor de andere bestemmingen van de Zegwaartseweg geldt dat in principe alle aanwezige karakteristieke kwaliteiten behouden moeten blijven. Hier kan uitsluitend worden meegewerkt aan een verandering (wijziging van het betreffende bestemmingsplan) als er sprake is van een wezenlijke verbetering, die zich verdraagt met deze Visie. Deze afweging maakt onderdeel uit van de "Ruimtelijke onderbouwing", die nodig is bij een toekomstige bestemmingswijziging. Hierbij is een zorgvuldig, open en vroegtijdig participatieproces belangrijk, waarbij wordt gestreefd naar een verandering die bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering op één of meer van de belangrijkste karakteristieken van de Zegwaartseweg.

Samenvatting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren is er steeds meer aandacht gekomen voor de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse “oude linten”, zoals de Voorweg en de Zegwaartseweg.

In de door de Raad vastgestelde programmabegroting 2015-2018 wordt aandacht gevraagd voor het bevorderen van de kwaliteit van de gebouwde omgeving en publieke ruimte. Op pagina 43 en 44 wordt het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen genoemd.

De uiteindelijke visie en/of Beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door de Raad, zodat het een formeel toetsingskader wordt voor toekomstige ontwikkelingen.

De stap om daar concreet mee aan de slag te gaan, vloeit voort uit de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan “Voorweg Noord” in de commissie Stad d.d. 2 juni 2014.

Hier werd duidelijk dat ad-hoc beleid niet meer wenselijk was, en dat er een integrale visie en een beeldkwaliteitsplan voor de “Oude Linten” moet worden opgesteld, voorafgaand aan het maken van nieuwe bestemmingsplannen. Als aanzet daarvoor is op 6 oktober 2014 in de commissie Stad een toelichtende presentatie gegeven.

Omdat er echter diverse oude linten zijn, die qua karakter te divers zijn om ze allemaal te kunnen vatten in één visie, is besloten om eerst een Visie te maken voor de Voorweg, en daarna voor de overige oude linten, zoals de Zegwaartseweg.

1.2 Doel van de Visie

Deze **ruimtelijke visie** voor de Zegwaartseweg heeft als voornaamste doel een gezamenlijke ambitie voor de Zegwaartseweg op te stellen, die breed gedragen wordt door bewoners, ondernemers, belanghebbenden en de gemeente. De visie brengt de kwaliteiten van de Zegwaartseweg in beeld. Voor toekomstige ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met deze kwaliteiten, zodat deze kunnen worden behouden en versterkt. Deze Visie wordt het toetsingskader om nieuwe ontwikkelingen, waar bestemmingsplan-wijzigingen voor nodig zijn, aan te kunnen toetsen. Dat is nodig omdat er op dit moment diverse verzoeken van particulieren liggen voor ontwikkelingen aan de Zegwaartseweg, die kunnen leiden tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Hierover kan nu moeilijk duidelijkheid worden gegeven, omdat ze strijdig zijn met de diverse geldende bestemmingsplannen, en een samenhangende visie ontbreekt.

Beeldkwaliteitsplan

Na het opstellen van deze Ruimtelijke Visie zal een **Beeldkwaliteitsplan** voor de Zegwaartseweg wor-

den opgesteld. Dit plan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied in woord en beeld. Hierin worden meer stedenbouwkundige en technische zaken geregeld zoals bouwvlakken, vormgeving en materiaalgebruik.

Het Beeldkwaliteitsplan vertaalt de Visie naar concrete oplossingsrichtingen. Na goedkeuring door de gemeenteraad kan het Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen bij de welstandsnota en dient het als toetsingskader voor bouwplannen en te verlenen omgevingsvergunningen.

1.3 Werking van de Visie

De nieuw op te stellen Ruimtelijke Visie op de Zegwaartseweg geeft inzicht in het gewenste ruimtelijke beleid op hoofdlijnen. Deze (door de gemeenteraad vastgestelde) Ruimtelijke Visie verwachten we begin 2016.

De Zegwaartseweg loopt door zeven bestemmingsplannen heen: te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

- Bestemmingsplan Seghwaert 2007
- Bestemmingsplan Palenstein
- Bestemmingsplan Noordelijke Bedrijventerreinen
- Bestemmingsplan De Leyens en Noordhove
- Bestemmingsplan Oosterheem / Zegwaartseweg Noord
- Bestemmingsplan Dorp IV

- Bestemmingsplan Kwadrant / van Tuyllpark / Brinkhage / Lansinghage

Deze geldende bestemmingsplannen worden niet overruled door de Visie Zegwaartseweg. Daardoor is het mogelijk dat er bouwplannen zijn, die zijn ontwikkeld binnen één van de geldende bestemmingsplannen, maar die zich niet verdragen met de Visie Zegwaartseweg. Die plannen kunnen gewoon doorgaan, zonder dat ze aan deze Visie worden getoetst.

Wel moeten alle nieuwe bestemmingsplannen (om de 10 jaar moeten ze worden herzien) en tussentijdse bestemmingsplanwijzigingen aan de Visie Zegwaartseweg worden getoetst. Een tussentijdse bestemmingsplanwijziging komt ter sprake als er zich plaatselijk een nieuwe ontwikkeling voordoet, waarvan de realisatie wenselijk is omdat deze in de Visie past, maar deze ontwikkeling wordt tegengehouden door één van die geldende bestemmingsplannen.

Het is mogelijk dat de Visie Zegwaartseweg wordt overlapt door eventuele Visies die gelden voor de aangrenzende gebieden, en omgekeerd. Die Visies worden begrensd door de Zegwaartseweg en zijn specifiek geschreven voor dat betreffende gebied (een bedrijventerrein of een woonwijk). Ze spitsen zich niet toe op die Zegwaartseweg. Mogelijk zijn deze visies strijdig met elkaar.

Dat hoeft echter geen probleem te zijn. Het bete-

kent dat er bij nieuwe ontwikkelingen in dat overgangsgebied een belangenafweging moet plaats vinden, waarbij er met beide belangenvelden rekening wordt gehouden.

Andere relevante beleidskaders en wet- en regelgeving

Het is goed om te beseffen dat er - buiten de geldende bestemmingsplannen - nog meer beleidskaders zijn, die iets te maken hebben met een bouwplan, en waarop de Visie geen invloed heeft. Dit zijn:

- De Provinciale Visie ruimte en mobiliteit
- Vergunningsvrij Bouwen
- Mantelzorgwoningen
- Welstandsnota

- *De Provinciale Visie ruimte en mobiliteit (Verordening Ruimte 2014)*

Voor elke stedelijke ontwikkeling, die strijdig is met het huidige bestemmingsplan, is een bestemmingsplanwijziging nodig, die goedgekeurd moet worden bij de Raad van State.

Sinds 2012 moet de voorgestelde ontwikkeling daarbij worden getoetst aan de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, en met name aan de beleidsregels van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. decentrale.regelgeving.overheid.nl

De gemeente moet goed onderbouwen waarom

een nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. past in een regionale behoefte,
2. niet in bestaande gebieden en gebouwen kan worden opgevangen
3. of deze goed ontsloten is.

De toets van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning aan de Ladder zal naar verwachting weinig problemen opleveren indien:

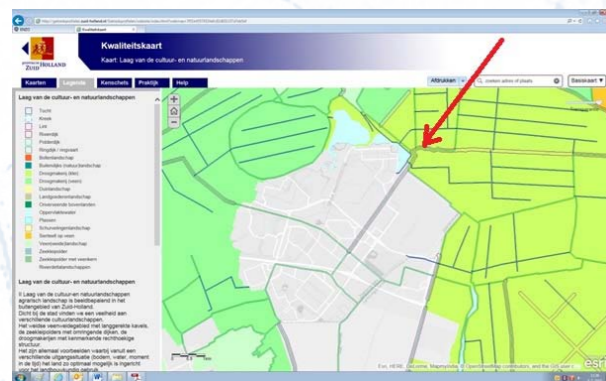
- Wordt gebouwd binnen het stedelijk gebied (en daar valt de Zegwaartseweg onder)
- Het ruimtebeslag niet toeneemt
- Het gaat over de bouw van minder dan 10 woningen
- Er een specifieke categorie woningen wordt gebouwd waar maatschappelijke behoefte aan is (bijvoorbeeld dorps- of landelijk wonen, of zorg).

Worden die grenzen overschreden, dan wordt het plan grondig getoetst aan de beleidsregels van de Ladder. Daarbij wordt ook gekeken naar de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van een gebied. Deze zijn vastgelegd en omschreven in de **Kwaliteitskaart** van de Visie ruimte en mobiliteit.

Bij aanpassingen in het landschap, zoals bij woningbouw of aanleg van wegen, moet de initiatiefnemer met deze kwaliteitskaart rekening houden. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Wanneer er bij de plannen meerdere belangen afgewogen worden, kan men rekenen op meer draagvlak bij de toets.

Bij kwaliteit gaat het om meer dan alleen 'mooi'. Er moet evenwicht zijn in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied.

Op de Kwaliteitskaart in de "Visie ruimte en mobiliteit" van de Provincie Zuid-Holland zien we de Zegwaartseweg er ook uitspringen. Wanneer we inzoomen op de "Laag van de cultuur- en natuurlandschappen" wordt de Zegwaartseweg duidelijk aangegeven, met de aanduidingen "lint" en "ringdijk en ringvaart". gebiedsprofielen.zuid-holland.nl



- *Vergunningsvrij bouwen*

Bouwwerken moeten passen in hun omgeving. Ook mogen ze geen gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van bewoners en gebruikers. Voor het bouwen, verbouwen, slopen én gebruiken van woningen en andere gebouwen gelden daarom bouwregels. Meestal is voor bouwen een omgevingsvergunning (vroeger de bouwvergunning) nodig. In een aantal gevallen kunt u echter zonder vergunning (vergunningsvrij) bouwen. Die plannen hoeven dan zelfs niet te voldoen aan het geldende bestemmingsplan.

Bijvoorbeeld voor gewoon onderhoud, bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw, zonnecollectoren en zonnepanelen, het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van woningen en erf- en perceelafscheidings (voor een volledige lijst wordt verwezen naar de Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). www.rijksoverheid.nl

- *Mantelzorgwoningen*

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

- *De Welstandsnota*

In de Welstandsnota staan regels ten aanzien van het bouwen en de architectuur, die dus ook van toepassing zijn op alle ontwikkelingen aan de Zegwaartseweg. www.zoetermeer.nl

(Dit welstandsbeleid kan veel specifieker worden gemaakt, door het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan voor de Zegwaartseweg, die na vaststelling onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota).

- *Beschermd Dorpsgezicht*

In dit kader is het wenselijk en consequent om de Zegwaartseweg aan te wijzen tot Beschermd Dorpsgezicht, zoals dat ook met de Voorweg is gebeurd. www.zoetermeer.nl

De beschermende werking van een aanwijzing tot "Beschermd Dorpsgezicht" is op zichzelf heel beperkt. Het verkrijgt zijn beschermende werking door een aantal zaken die logischerwijs met de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht samenhangen:

1. Een conserverende Ruimtelijke Visie;
2. Een conserverend Beeldkwaliteitsplan;
3. Een conserverend Bestemmingsplan, waarin deze status ook als een aanvullende bestemming moet worden opgenomen;
4. Een intensief en conserverend Welstandsbeleid (het Beeldkwaliteitsplan wordt na vaststel-

ling automatisch onderdeel van de Welstandsnota).

Daarnaast is er natuurlijk ook nog de puur psychologische werking van de verkregen status die verbonden is aan de titel "Beschermd Dorpsgezicht".

1.4 Samenspraak

In overeenstemming met de Kadernota Samenspraak zijn eigenaren, bewoners, ondernemers en belangengroepen betrokken bij het proces van totstandkoming van de visie. Iedereen die betrokken is of zich betrokken voelt bij de Zegwaartseweg heeft aan het participatietraject kunnen deelnemen. Op 20 mei 2015 is een startbijeenkomst georganiseerd. We hebben de ongeveer 70 belangstellenden gevraagd wat voor hun de Zegwaartseweg karakteristiek maakt en welke kwaliteiten moeten worden behouden (zie bijlage 1). Tevens zijn de wensen en ideeën voor de Zegwaartseweg in kaart gebracht (zie bijlage 2). De antwoorden hebben gediend als basis voor de visie en zijn als bijlagen bij de visie opgenomen.

Er is een werkgroep van negen personen ingesteld (bewoners, ondernemers en belangengroepen). Deze werkgroep is in de periode juni-november 2015 vijf keer samengekomen. Zij hebben onder andere de inhoudsopgave van de visie mede bepaald, meegedacht en gereageerd op conceptteksten en fungeerden als denktank en sparringpartner. De werkgroepleden zijn tevreden over de

werkwijze, visie en kwaliteitskaart.

De informatieve website visie Zegwaartseweg is gelanceerd. Hierop kan iedereen de informatie, stukken en procedure over de visie volgen en lezen. www.zoetermeer.nl/visiezegwaartseweg

Op 9 december 2015 is er een tweede informatieavond georganiseerd, waarop is teruggekoppeld hoe de conceptvisie tot stand is gekomen en de conceptvisie en –kwaliteitskaart zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van reacties zijn de visie en kwaliteitskaart aangevuld en verbeterd.

De volgende niveaus van samenspraak zijn toegepast:

- Bewonersavonden/workshops: niveau 2 (raadplegen)
- Werkgroep: niveau 3 (adviseren)
- Website: niveau 1 (informerend)



1.5 Het vervolgproces

De Ruimtelijke Visie Zegwaartseweg zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van B&W en zal na behandeling in de Commissie ter vaststelling worden aangeboden aan de Gemeenteraad.

Hierna zal de Visie Zegwaartseweg worden betrokken bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan Zegwaartseweg, en bij eventuele lokale bestemmingsplanherzieningen of bestemmingsplanwijzigingen voor specifieke locatieontwikkelingen.

Inleiding 1

2 De kwaliteiten van de Zegwaartse weg

2.1 Algemeen - de historische linten en weteringen

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

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

Bebouwing

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



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

De relatie tussen architectuur en landschap is karakteristiek voor de historische linten - wat neemt niet wegneemt, dat er soms beeldverstorende (vooral bedrijfs-) panden zijn gerealiseerd).

Openbare ruimte

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

Hier vinden we ook veel monumentale bomen (zie het overzicht monumentale bomen Zegwaartseweg als download op de [site](#)). Bovendien maken sinds eeuwen planten en dieren gebruik van de linten om te migreren. Tegenwoordig vormen ze voor mens, plant en dier de verbinding met de regio.

Verder komt het groen voor in de vorm van erfbe-

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

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

2.2 De Zegwaartseweg

De Zegwaartseweg strekt zich uit van de Rokkeveenseweg in het zuiden tot aan de Geerweg in Benthuizen in het noorden.

Geschiedenis

Waarschijnlijk is de Zegwaartseweg in de eerste helft van de dertiende eeuw aangelegd. Vanuit deze weg werd het land ontgonnen met als doel het verbouwen van koren. Net als bij de Voorweg behoort het gebied waar de Zegwaartseweg doorheen loopt tot het cultuurlandschap van de droogmakerijen.

In 1396 kreeg Willem van Egmond, Heer van Zegwaart, toestemming van de heemraden van Schieland om turf te delven. Binnen de kortste tijd waren hele vlakten uitgeveend en stond een groot deel van het grondgebied onder water. Het verbod van 5 oktober 1473, dat herhaald werd in 1513 en 1530, om met wagens over 'den hoogen dijk' te rijden ten einde beschadigingen te voorkomen, had alles te maken met de functie van de Zegwaartseweg, namelijk als landscheiding en waterkering tussen Rijnland en Schieland.

In 1696 vroeg het bestuur van Zegwaart octrooi om de Binnenwegse Polder ten oosten van de Zegwaartseweg te mogen droogmaken, omdat de landen 'in een seer desolaten staet waren geraeckt'. De polder werd tussen 1701 en 1706 drooggemalen.

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2



De Zegwaartseweg lag nu alleen nog aan de westzijde in het water. Een kaart uit 1758 laat zien dat in het midden van de achttiende eeuw op sommige plekken tot op de westzijde van de dijk was gebaggerd. Deze kaart laat ook voor het eerst de te maken wetting met twee van de huidige drie bochten om de bebouwing heen zien. De wetting werd aangelegd voor de scheepvaart en om het veen in de dijk nat te houden. Het nathouden was nodig om inklinking te voorkomen. In 1759 werd toestemming verleend tot het droogmalen van de Buitenwegse Polder. De droogmaking werd daarna Palensteinse Polder genoemd naar het Huis te Palenstein van ambachtsheer Joan Osy die het grootste deel had gefinancierd.

De Zegwaartseweg is van oorsprong een agrarisch gebied. Monumentale boerderijen en landarbeidershuisjes staan aan weerszijden van de dijk. De

meeste dateren uit de negentiende en eerste helft van de twintigste eeuw. Drie boerderijen stammen uit de achttiende eeuw.

Ruimtelijke karakteristiek

De Zegwaartseweg wordt gekenmerkt door een kaarsrechte lineaire structuur, waarbij de verhoogde ligging van de dijk zich duidelijk in het landschap aftekent. De wetting aan de westkant loopt parallel aan de dijk maar heeft een viertal karakteristieke bochten waar het water om de bebouwing heen is gelegd. Bovendien kent de wetting op een aantal plaatsen een verbreding, waar schuiten konden keren, en insteekhovens om te laden en lossen.

Op twee punten wordt de rechte lijn visueel onderbroken door de Australiëweg en het tracé van de RandstadRail die over de Zegwaartseweg heen zijn gelegd.

Het oorspronkelijke open polderland is vanaf 1970 geleidelijk vol gebouwd. Vanaf die tijd verliest de agrarische functie in hoog tempo terrein, waardoor boerderijen hun land kwijtraakten en andere functies kregen.

Het deel van de Zegwaartseweg ten zuiden van de Ruimtebaan en het dichtst bij de dorpskern werd als eerste door de zich uitbreidende stad omringd. Aan de westkant grenzen de wijken Palenstein, Seghwaert en Noordhove aan de Zegwaartseweg en aan de oostkant de bedrijventerreinen Hoerner-

hage en Zoeterhage, en de wijk Oosterheem.

De wijk Palenstein is voornamelijk richting Stadscentrum georiënteerd. De bebouwing staat op enige afstand van de Zegwaartseweg; aan het deel tussen de Van Aalstlaan en Australiëweg grenst een parkje met woontorens. Seghwaert nadert de Zegwaartseweg dicht, al zijn er ook groenstroken met boomgaarden en moestuinen. Tussen Noordhove en de Zegwaartseweg is meer ruimte gelaten. Hier bevinden zich vrijstaande woningen, waartussen doorkijkjes naar het achtergelegen gebied mogelijk zijn, behalve aan het eind bij de Benthuizerplas waar een villawijk is gebouwd.

Aan de oostkant fungeert de dijk als groene buffer tussen de stad en de twee industrieterreinen, met slechts op enkele plekken woonbebouwing. De buffer bestaat uit een opeenvolging van dichte boombeplanting, volkstuintjes en open dierenweides. Ook de wijk Oosterheem houdt enige afstand tot de Zegwaartseweg, maar hier wordt de ruimte gevuld volgens het stedenbouwkundige concept van groene kamers met woonbebouwing.

Het gedeelte van de Zegwaartseweg na de Ruimtebaan heeft het langste het beeld van open polderland bewaard. Hier kwam met de start van de bouw van Noordhove in de jaren tachtig en daarna van Oosterheem geleidelijk een einde aan. Thans is de gehele Zegwaartseweg verstoken van open omringend polderland.

Bebouwingsbeeld en architectuur

De historische bebouwing van de Zegwaartseweg toont een bonte mengeling van boerderijen, landarbeidershuisjes, kleinschalige boerenwoningen en vrijstaande woonhuizen met een individueel karakter. Zij dateren overwegend uit de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw. De bebouwingsrichting is loodrecht op de weg en wetting met uitzondering van twee boerenschuren en een aantal arbeiderswoningen die evenwijdig aan de weg zijn gesitueerd. Niet allemaal bevinden zij zich vlak aan de dijk. Sommige liggen vrij diep het land in en waren bereikbaar via een oprijlaan. Eén boerderij ("Maria's Hoeve") is om die reden aan de Edisonstraat nr. 88 terechtgekomen, op het bedrijventerrein Zoeterhage.

Een aantal panden (11) staat op de gemeentelijke monumentenlijst (zie bijlage 3) en een aantal panden is beeldbepalend (zie bijlage 4).

In het eerste deel van de Zegwaartseweg tot aan de Ruimtebaan is het historische bebouwingsbeeld het beste bewaard, al is er na 1970 wel een verdichting opgetreden door de bouw van diverse woonhuizen. Zij voegen zich echter door hun bescheiden karakter goed in het beeld. Het gedeelte tussen de wijken Noordhove en Oosterheem is van aanzien veranderd. Hier kreeg de historische bebouwing gezelschap van voor het merendeel grote vrijstaande villa's in de duurdere prijsklasse die op krappe kavels zijn gesitueerd en hier en daar tot

villaparkjes zijn geclusterd.

Functionele en/of structurele veranderingen

Bij de uitwerking van de plannen voor Zoetermeer als groeikern werd de structuur van de oude weg en wetting in de nieuwe stad geïntegreerd, al is deze door de aanleg van doorgangswegen op een paar plaatsen onderbroken. De Australiëweg en de RandstadRail blokkeren de lineaire zichtlijn vanuit het zuiden naar het noorden. Na de Ruimtebaan heeft de Zegwaartseweg haar karakter als historische polderdijk grotendeels verloren door de bouw van diverse, voor een agrarisch gebied te groot-schalige villa's, die beter passen in een stedelijk milieu. Ook de neoklassieke stijl waarin deze villa's bij voorkeur worden gebouwd, strookt niet met de oorspronkelijke eenvoudige, landelijke bebouwing. Met de Mormonenkerk op de plaats van een boerderij is bovendien een tot dan toe niet voorkomend bouwtype aan de Zegwaartseweg geïntroduceerd.

Een aantasting vormt het hier en daar ophogen van de grond naast de dijk, waardoor de hoge afgetekende ligging van de veendijk verloren gaat.

Bijzondere kwaliteiten

Bijzondere kwaliteiten die de Zegwaartseweg kenmerken zijn:

- De kaarsrechte lineaire structuur;
- De herkenbare hoge aftekening van een veen-

dijk in het landschap;

- De bochten (lussen) in de wetting, waar deze om de toen reeds aanwezige bebouwing heen is gegraven;
- Het groene landelijke karakter van het deel tot aan de Ruimtebaan en
- De afwisseling van monumentale boerderijen en bescheiden arbeiderswoningen.

Waardering

De Zegwaartseweg heeft als ontginningslint uit de dertiende eeuw een grote cultuurhistorische waarde. De kaarsrechte weg en de wetting met haar drie karakteristieke uitstulpingen zijn als zodanig nog uitstekend herkenbaar, ook al is de weg inmiddels ingeklemd tussen woonwijken en industrieterreinen. Het oorspronkelijke agrarische en groene karakter is herkenbaar door het slagenlandschap, de aanwezige boerderijen met hun ruime erven en de kleinschalige individuele bebouwing (met name in het deel tot aan de Ruimtebaan). Als lange lijn in de stad speelt de polderdijk met haar groene oevers een belangrijke verbindende rol naar het buitengebied (stad-land-verbinding).

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2

2.3 De kwaliteiten van de Zegwaartseweg

In de volgende paragrafen wordt op de geïnventariseerde kwaliteiten (ingebracht tijdens de bewonersavond, zie bijlage 1) van de Zegwaartseweg ingegaan.

De punten uit deze inventarisatie hebben we gegroepeerd onder de volgende hoofdkenmerken / kwaliteiten:

- landelijk
- historisch
- groen
- open
- rustig
- gevarieerd

2.3.1 Landelijk

De zone van de Zegwaartseweg wordt gekenmerkt door het lineaire verloop van de Zegwaartseweg zelf, en de direct daarnaast gelegen Zegwaartsewetering met haar vele bruggen. Dit wordt nog eens versterkt door de hogere ligging van dit dijklichaam ten opzichte van de directe omgeving.

Toch is er een tweedeling te onderscheiden:

- het zuidelijke gedeelte (van de Schinkelweg tot de kruising met RandstadRail en de Hugo de Grootlaan), dat redelijk intact is gebleven,
- het noordelijke deel (van de Hugo de Grootlaan tot aan de gemeentegrens met Benthuizen),

dat te lijden heeft gehad onder de ontwikkeling van Oosterheem, die tot een forse verdichting heeft geleid. Ook zijn de bouwkavels aan de Zegwaartseweg vaak opgehoogd tot het niveau van de weg, waardoor het karakteristieke “wonen-aan-de-dijk” aangetast wordt. Ook tasten de diversiteit aan architectuur-stijlen en volumes het karakteristieke beeld hier sterk aan.

Het onderscheid tussen beide gedeelten wordt nog eens onderstreept door de fysieke scheiding van de ongelijkvloerse kruising met RandstadRail, die met een viaduct de Zegwaartseweg kruist, en als het ware de tweedeling markeert.

Het karakter van de Zegwaartseweg kenmerkt zich onder andere door haar landelijke uitstraling. De van oorsprong agrarische functie zorgde voor een lage bebouwingsdichtheid, met de daarbij behorende ruime opzet van geclusterde gebouwen rond een boerderij, en daartussen en daarachter de agrarisch gronden. Doordat boerderijen verspreid langs de Zegwaartseweg liggen, ontstond er een wijds uitzicht over het open landschap. Dit werd hier en daar onderbroken door fruitboomgaarden, die door hoge, uit populieren bestaande “windsingels”, werden beschermd tegen de wind.

Doordat de agrarische functie is verdwenen, de boerderijen zijn onteigend en de landerijen zijn bebouwd, zijn ook de karakteristieke doorzichten naar het achterliggende weidelandschap grotendeels verdwenen.

De geclusterde opzet van de boerenerven met haar bedrijfsgebouwen en de ruimte eromheen is sindsdien ook flink aangetast, maar hier en daar beslist nog herkenbaar.



Bert Dekkers, voorzitter Hof van Seghwaert en lid werkgroep: “De laatste perenboomgaard aan de Zegwaartseweg bewaren als cultureel erfgoed en ontwikkelen tot sociaal trefpunt voor de wijk: dát is de doelstelling van de Hof van Seghwaert.” Locatie foto boomgaard Seghwaert

De van oudsher agrarische bebouwing staat wat verder van de weg af, mede door de aanwezigheid van de dijk. De bebouwingsrichting is bijna altijd haaks op de weg. De echte oude woonbebouwing, die al aan de weg stond vóór het graven van de Zegwaartsewetering, zoals helemaal aan het begin (bij Den Hoorn) en aan het einde van de Zegwaartseweg (bij Benthuizen), maar ook bij de “lussen” in de wetering, staat vaak pal aan de weg, meestal zonder noemenswaardige voortuinen. Die

staan als het ware óp de dijk.

Met uitzondering van deze oude bebouwingsclusters op het niveau van de dijk, wordt het gehele lint gekenmerkt door de aanwezigheid van die dijk, de dijksbermen (oevers), het water, en het niveauverschil met het achterland.

De Zegwaartseweg onderscheidt zich met dit landelijke karakter ook duidelijk ten opzichte van de naastgelegen gebieden - de suburbane woonwijken - en de bedrijventerreinen. De aangrenzende gebieden zijn duidelijk anders van opzet dan de oude landelijk en groene opzet van de Zegwaartseweg, die daar als een zelfstandig en herkenbaar element tussenin is blijven liggen. De Zegwaartseweg vormt hierdoor in feite een ‘eigen manier van leven’, met een dorps gevoel, waar landelijk wonen en leven voor een bijzonder en uniek woongenot zorgt binnen Zoetermeer.

De Zegwaartseweg kent een veel lagere bebouwingsdichtheid en meer individuele, vaak vrijstaande bebouwing. De bebouwing staat overwegend direct aan de weg, waarbij rond de boerenerven de bebouwing meer verspreid op het erf kan zijn gesitueerd. Juist aan deze afwisseling tussen bebouwing en groen, met doorzichten en zicht op grotere groengebieden wordt grote waarde toegekend. De van oudsher bij de boerderijen behorende onbebouwde gronden en/of dierenweides zijn echter grotendeels verdwenen.

Des te meer waarde wordt er gehecht aan de restanten ervan, die zo bepalend zijn voor het groene karakter dat de Zegwaartseweg nog steeds heeft.

2.3.2 Historie

Het gevoel van eenheid en samenhang tussen de dijk, de wetering en het omliggende landschap zijn belangrijke kenmerken die ook de historische waarde van de Zegwaartseweg



Karen Kranen, Historisch Genootschap Oud Soetermeer en lid werkgroep: “Deze plek laat verschillende bouwstijlen naast elkaar zien met variatie in dakhoogtes van de gebouwen en variatie in de bijbehorende beplanting en de vorm van de wetering. De geschiedenis van deze weg wordt weergegeven door dit soort plekken. Geen enkel erf is hetzelfde, geen enkele gevel is identiek en steeds is er iets aan aangepast door de volgende eigenaar.” Locatie foto boerderij Noordhove

De Zegwaartseweg wordt van oudsher gekenmerkt door een open lineaire structuur, gevormd door de dijk, de weg en de wetering. Door de eeuwen heen is de structuur van een dijk met aan beide zijden de afwisseling van (doorgaans historische) bebouwing, polders, boomgaarden en andere groene elementen gehandhaafd. Door de verhoogde ligging tekent de weg zich duidelijk in het landschap af. De Zegwaartsewetering maakt op drie plaatsen even een bocht om van oudsher bestaande bebouwing heen. De weg loopt daar wel gewoon rechtdoor.

Verder kenmerkt de Zegwaartseweg zich door veel kleinschaligheid en afwisseling. Er is haast geen sprake van een herhaling van vergelijkbare woningen, en oude rijtjes arbeiderswoningen zijn ieder uniek. Verder hebben de woningen een eigen gezicht, hoofdzakelijk gericht op de Zegwaartseweg. De grotere percelen hebben voldoende maat en afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen waardoor het vrijstaande bebouwingsbeeld kenmerkend is gebleven.

De kleinschaligheid van de bebouwing kenmerkt zich daarnaast ook in een beperkte hoogte en breedte, waarbij zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik ondersteunend is in het authentieke beeld.

De Zegwaartseweg is een stuk geschiedenis van Zoetermeer dat de moeite waard is om te behouden en te versterken.

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2

2.3.3 Groen

In vergelijking met vroeger is er door de oprukken de nieuwbouw ontzettend veel groen langs de Zegwaartseweg verdwenen. Toch is het opvallend, dat zodra de Zegwaartseweg wordt bereikt, de groene kwaliteit voelbaar is. Er is ondanks alle ingrepen veel groen overgebleven, met een diversiteit aan verschijningsvormen.

Alleen bij de bouw van de hoogbouw in de wijk Palenstein is er een opvallend grote afstand tot de Zegwaartseweg gehouden, waardoor er daar relatief veel groen tussen de Zegwaartseweg en de nieuwbouw is overgebleven.

Aan de overzijde van de weg vinden we de wijktuinen, waardoor dit gedeelte van de Zegwaartseweg opvallend groen van karakter is.

In de wijk Seghwaert is een oude (aan de Zegwaartseweg grenzende) perenboomgaard gehandhaafd en ingepast te midden van de nieuwbouw, omdat deze nog jarenlang bedrijfsmatig geëxploiteerd werd door de eigenaar. Inmiddels is dat bedrijf gestopt, en de perenboomgaard (eigendom van de gemeente Zoetermeer) wordt nu op tijdelijke basis door de bewoners beheerd. Handhaving van deze boomgaard is van groot belang voor het behoud van het karakter van de Zegwaartseweg.

Bij de voormalige boerenerven vinden we nog restanten van erfbeplantingen met solitaire bomen,

bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen en van grasbermen, grastaluds en weitjes. De boombeplanting wordt gekenmerkt door Oudhollandse soorten zoals knotwilgen, meidoornhagen en leilindes.

De vrijstaande bebouwing aan de Zegwaartseweg draagt bij aan de groene uitstraling. De vrijstaande woningen hebben (voornamelijk groen ingerichte) voortuinen die direct gelegen zijn aan de Zegwaartsewetering.

Soms worden de tuinen omgeven door groene houtwallen. De handhaving van privétuinen rondom de aanwezige bebouwing is van belang voor het behoud van het groene karakter van de Zegwaartseweg.



Gertje Segond, bewoner Zegwaartseweg en lid werkgroep: "laten we koesteren wat we aan moois hebben"
Locatie foto Park Palenstein

Langs de gehele Zegwaartseweg staan redelijk veel grote bomen, die het lineaire karakter benadrukken. Door hun ouderdom zijn hier de meeste monumentale bomen van Zoetermeer terug te vinden.

Op de volgende gemeentelijke website is een actuele en gedetailleerde inventarisatie van alle monumentale en beschermde bomen in Zoetermeer in te zien:

Zie: http://www.zoetermeer.nl/inwoners/bomen_46974/item/monumentale-bomen_3801.html

Het groen heeft een belangrijke functie als afscherming van de grootschalige bedrijfsgebouwen die in de buurt van de Zegwaartseweg liggen. Soms in de vorm van hagen, die op zich weinig met het oorspronkelijke karakter te maken hebben, maar die desalniettemin een grote bijdrage leveren aan het groene karakter, en aan het camoufleren van storende bebouwing, die op enige afstand daarachter ligt.

Soms is een groen element overheersend en verrassend, zoals het "bos" dat door de vorige bewoners aangeplant is tussen de weg en de woningen tussen de voormalige Sara Lydiahoeve, en nummer 61. Hierdoor werd de voormalige woning aan het oog onttrokken.

Het karakter van de Zegwaartseweg is weliswaar door de oprukkende stad aan weerszijden flink van

karakter veranderd, maar het groene karakter is verrassend overeind gebleven. Mede door het contrast met de bedrijventerreinen en nieuwe woonwijken ernaast, wordt het groen als een verademing ervaren, en vormt het nu een onmisbaar en herkenbaar onderdeel van de stad.

Biodiversiteit

Voor de biodiversiteit in de stad is het lint Zegwaartseweg van groot belang. Het vormt een stedelijke verbindingzone met enkele parels eraan, die waardevolle gebieden verbinden.

Het lint bestaat uit meerdere habitats (leefomgevingen) waarbij het water en de vele soorten groen daar omheen veel verschillende soorten dieren en planten herbergt, maar ook de gebouwen en de waterkerende constructies bieden huis aan varen en vleermuizen. Het lint heeft ook een functie als bijwielweg die de stad met de omliggende verbondt. Het agrarische landschap heeft grote behoefte aan bestuivers, en daarom is het van groot belang om de gebieden te verbinden. Bewoners aan het lint kunnen daaraan bijdragen door de tuinen bij-vriendelijker te maken. Het project "bijen in de buurt" werkt hier aan.

Het water met de dijk is een duidelijke constructie met bloemrijke oevers met in het voorjaar bijvoorbeeld veel pinksterbloemen. In het water komen veel soorten vis voor en zijn waterplanten en waterlelies ruim aanwezig.

Aan het einde van de Zegwaartsewetering, in het noorden, draagt de wetering niet meer bij aan de waterhuishouding en is het mogelijk gebleken om 'vervenende' waterplanten, zoals krabbenscheer, waterdriblad, zwanebloem, kleine egelskop en grote waterwegbree te laten groeien. Hier gaat de natuur als het ware zijn gang en zien we nieuwe soorten libellen en andere insecten verschijnen, waardoor het nu een van de 'parels' vormt.

De groene dijk vormt een belangrijke basis voor het functioneren van het lint. Langs de Zegwaartseweg zien we over een groot deel aan de oostelijke kant boven aan de dijk een zeeuwse haag, met name bij Zoeterhage. Deze hagen (een van de 'parels') vormen een verbindingroute noord-zuid voor bijvoorbeeld grondgebonden zoogdieren als de egel, maar ook de bunzing en de hermelijn. Helaas wordt deze haag meer naar het noorden toe steeds vaker onderbroken. Het is dan ook zeer wenselijk om deze haag in zoveel mogelijk tuinen langs de dijk terug te laten komen.

Er zijn verschillende parels aan het groene lint verbonden, waarin we bijzondere soorten aantreffen. De gewone grootoorvleermuis (op zich helemaal niet gewoon) vindt haar huis in het zeer natuurrijke van Aalstpark (een parel).

Ten hoogte van de Australiëweg vinden we de een andere parel, de 'cascade', die een dynamisch natte verbinding vormt met het waterlichaam van de Rotte. Tevens vormt dit groene verbindingen met

het kwadrant, van Tuylpark (plas van Poot), het Heempark en de Landscheidingszone.

De dijken hebben vele habitats met verschillende vochtminnende planten en dieren. Een voorbeeld is de Kievitsbloem: een oorspronkelijk Hollands en zeer zeldzaam voorkomend bolgewas, dat wettelijk beschermd is (zie hiervoor <https://nl.wikipedia.org/wiki/Kievitsbloem>). Deze verwilderde bloemen komen slechts op enkele kwelplaatsen voor. Hier aan de Zegwaartseweg blijven ze het ondanks het beheer goed doen, omdat dit zeldzame habitat met kwelwater ideaal is voor deze prachtige plant.

Dit leefgebied is op haar beurt weer verbonden met de Hof van Seghwaert (een van de parels). De vleermuizen die huizen in Seghwaert maken gebruik van dit gebied om via de wetering naar het noordelijke plassegebied te komen. De verschillende soorten vleermuizen gebruiken de parels en de verbindende werking van het water, zodat dit een groot netwerk vormt.

De Ruimtebaan vormt voor biodiversiteit in de noord-zuid richting een barrière. Gelukkig ligt daar het waterparkje ten zuiden van de Ruimtebaan, waar orchideeën kunnen bloeien en nu verschillende natte habitats een natuurtuin vormen. Overigens vormt de Ruimtebaan op zich weer een verbinding voor o.a. de gewone dwergvleermuizen naar de Oostweg.

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2

De Hugo de Grootlaan vormt de volgende onderbreking, hoewel voor de biodiversiteit minder dramatisch. Iets noordelijker, nabij de Hofwegenstraat, ligt ook een belangrijk bosperceeltje, weer een parel, waar ieder jaar een torenvalkpaar haar jongen groot brengt.

Het moge duidelijk zijn dat ecologische verbindingzones niet stoppen bij de rand van de Kwalietskaart van de Zegwaartseweg. Het historische lint loopt verder door, ook buiten de gemeentegrenzen. Het noordelijke eind van de Zegwaartseweg en de Geerweg vormt een natuur-hotspot, een parel, en is tevens een groene schakel tussen het Bentwoud (oostelijk) en het noordelijke plassengebied (westelijk). Het groene karakter van het Noordhovepad en het Hoek van Schielandpad zijn daarin van groot belang.



Gewone grootoorvlermuis

Het is wenselijk om de verschillende verbindende functies te versterken, en de parels met aangepast beheer op te poetsen, zodat deze parelketting kan uitgroeien tot een ecologische gordel van smaragd.



Kievietsbloem



Krabbescheer



bunzing

2.3.4 Openheid

Het is duidelijk dat het aanwezige groen rond de Zegwaartseweg bijdraagt aan het open karakter en de lage (bebouwings) -dichtheid.

In dat kader is tevens de aangrenzende perenboomgaard in Seghwaert belangrijk.

Ook de open groene ruimten in de vorm van privétuinen rondom en naast de aanwezige bebouwing aan de Zegwaartseweg zijn essentieel, of het nu woningen betreft, of voormalige boerderijen.



Ruud van Bochoven, architect en lid werkgroep:
"Prachtig, die open stukken aan de Zegwaartseweg."

Locatie foto rand Oosterheem / Bentwoud.

Tussen de vooral agrarische clusters erfbebouwing waren van oudsher flinke open doorzichten mogelijk over de agrarische gronden, ver en wijds.

Daar is inmiddels geen sprake meer van. Maar de ruimte tussen die bebouwing is gedeeltelijk nog aanwezig.

Die open plekken herinneren nog aan de originele agrarische opzet en geven de Zegwaartseweg een grote kwaliteit. Daarom spelen de nog aanwezige open ruimten een essentiële rol in het huidige karakter van de Zegwaartseweg.

Bovendien was er over de boerenerven zelf, tussen de boerenwoning en de bedrijfsgebouwen door, vaak ook nog een doorzicht naar het achterland.

Dergelijke doorzichten zijn hier en daar nog steeds mogelijk; niet meer op de agrarische gronden, maar op de huidige stad (hogere bebouwing, flats), met de bijbehorende stedelijke open ruimten (trapvelden, wijktuinen en parkeerterreinen) er omheen.

Deze doorkijkjes zijn niet noodzakelijk groen van karakter, maar dragen wel bij aan de openheid.

Omdat het essentieel is dat er zoveel mogelijk behouden blijft van dit oude open karakter, dient er zorgvuldig te worden omgegaan met deze doorkijkjes tussen de bebouwing door. Ze geven nog steeds een gevoel van ruimte, van 'lucht en openheid' aan de Zegwaartseweg.

De van oudsher karakteristieke openheid willen we behouden. Het zal duidelijk zijn dat het bebouwen

van bestaande open ruimten haaks staat op het open karakter van de Zegwaartseweg.

2.3.5 Rust

Het is bijzonder, dat rust als een kenmerkende kwaliteit wordt opgevoerd, omdat er in het nabije verleden heel veel te doen is geweest om het gebrek aan rust. Met name ging het dan over het verkeer op de Zegwaartseweg.

De Zegwaartseweg vormde van oudsher een belangrijke route van en naar de stad, voor alle verkeerssoorten. In de afgelopen 40 jaar is de verkeersintensiteit op de Zegwaartseweg behoorlijk gegroeid, mede door de uitbreiding van Zoetermeer.

Door die uitbreidingen is er een drietal onderbrekingen in de Zegwaartseweg gekomen, die het doorgaande verkeer voor de auto over de volle lengte onmogelijk heeft gemaakt. Bovendien zijn de meeste grotere en zwaar gemotoriseerd verkeer aantrekkende bedrijven langzamerhand verdwenen.

Omdat de Zegwaartseweg onderdeel uitmaakt van het hoofdfietsnetwerk van Zoetermeer, en dagelijks door veel fietsers wordt gebruikt, is het grootste deel van de Zegwaartseweg, tot de Hugo de Grootlaan, een paar jaar geleden "afgewaarderd" van 50 km/h naar 30 km/h. Dit gedeelte werd heringericht, waarbij diverse extra (auto-)verkeersremmende

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2

maatregelen zijn getroffen. Het werd vormgegeven als fietsstraat, waarbij de positie van de fietsers wordt versterkt, en de auto min of meer te gast is. Die herinrichting bleek een succes.

Toch behield het laatste deel van de Zegwaartseweg, tussen de Hugo de Grootlaan en Benthuizen, jarenlang een uitvalsfunctie naar het noordoosten. Pas met het openstellen van de Verlengde Australiëweg in 2009 is hier voor veel automobilisten een goed alternatief voor gekomen.

Door deze herinrichting tot fietsstraat, en door het openstellen van de Verlengde Australiëweg, is de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer tussen 2009 en 2015 gehalveerd.

Toch wordt nog de klacht gehoord, dat groepen fietsers voor overlast zorgen voor automobilisten. Wij denken dat we deze redenatie moeten omdraaien. Omdat in deze fietsstraat de auto's te gast zijn, is het toch soms zo dat fietsers last hebben van automobilisten.

Alleen het noordelijkste deel van de Zegwaartseweg, boven de Hugo de Grootlaan, blijft hierop een uitzondering: voor bewoners uit Noordhove en Oosterheem blijft dit nog een aantrekkelijke en korte sluiproute naar de nabije N-209. Met als consequentie dat de bewoners ter plaatse hier nog wel hinder van ondervinden.

Het grootste deel van de Zegwaartseweg heeft een verkeersluw karakter gekregen, dat nu gewaardeerd wordt als kwaliteit.

Inmiddels worden de rust, verkeerveiligheid, lagere snelheid en stilte gewaardeerd.

En dit willen we zo houden. Dat betekent o.a. dat nieuwe ontwikkelingen extensief van karakter moeten zijn en weinig extra gemotoriseerd verkeer moeten genereren. Dat wil zeggen dat de bebouwingsdichtheid laag moet blijven, dat verkeersaantrekkende functies niet welkom zijn, en dat eventuele nieuwbouw zoveel mogelijk "achterom" moet worden ontsloten (via de aangrenzende woonwijken).

2.3.6 Variatie

Alleen al het feit dat de Zegwaartseweg een contrast vormt op de omringende bedrijventerreinen en nieuwe woonwijken, wordt als een verademing ervaren. De Zegwaartseweg is variatie - op de stedelijke "eenheidsworst" in de omgeving.

Binnen de Zegwaartseweg zelf is er ook sprake van diversiteit, die op verschillende manieren tot uiting komt.

De mix van verschillende functies zorgt voor een grote variatie in gebruikers, bezoekers en bewoners, met woonbebouwing, recreatieve voorzieningen en verschillende bedrijven.

Ieder gebouw, iedere functie heeft zijn eigen gezicht en zijn eigen omvang aan de Zegwaartseweg. Ieder bedrijf presenteert zich logischerwijze op zijn eigen manier.

De woonbebouwing is divers: woonhuizen, landarbeiderswoningen, tuinderswoningen en bedrijfsbebouwing met een variatie aan bouwstijlen, hoewel de historische stijlen overheersen. Seriebouw en herhaling komen niet voor.

Ook het bezoek aan de Zegwaartseweg varieert: bewoners, consumenten (bij bedrijven en voorzieningen) en recreanten als ruiters, fietsers, hardlopers en wandelaars. Het wisselende gebruik en verschillen in functies maken de Zegwaartseweg afwisselend.

Voor de diversiteit is het van belang om (niet-overlastgevende) bedrijven te kunnen blijven faciliteren en behouden.

Dat onder "overlast" zaken verstaan worden als de toename van zwaar verkeer, en geluidhinder, lijkt duidelijk, maar ook de geparkeerde handelsvoorraad van een autobedrijf roept alom negatieve reacties op. Visuele hinder valt daar dus ook onder.

Het contrastrijke beeld langs de Zegwaartseweg wordt gewaardeerd waarbij juist de afwisseling, tussen bebouwd en onbebouwd, tussen natuur en bebouwing, tussen open en gesloten, tussen

wonen en werken langs deze groene weg midden in de grote stad een belangrijke kwaliteit vormt.



Ilse van der Schaaff, directeur Activisie (begeleiding voor mensen met niet aangeboren hersenletsel) en lid werkgroep: "Ook voorzieningen hebben hun plek aan de Zegwaartseweg." Locatie foto Zegwaartseweg 27c

Kwaliteiten van de Zegwaartseweg 2

3 Beleid

3.1 Behouden, versterken

De Zegwaartseweg vertegenwoordigt een bijzondere kwaliteit en neemt hiermee een unieke positie in binnen deze stad. De ambitie is er op gericht om de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken.

Dit vraagt om een behoudende benadering met aandacht voor de aanwezige kwaliteiten.

We hebben gezien, dat groen (natuur, groen en tuinen) uiterst bepalend is voor bijna alle genoemde kwaliteiten (landelijk, historisch, groen, open, rustig, variatie).

Daarom willen we dat voor alle plaatsen aan de Zegwaartseweg met de bestemming natuur, groen of tuin deze groene bestemmingen onveranderd blijven.

Indien een stuk grond van oudsher (en nog steeds) in gebruik is als groen (privé of openbaar), terwijl de huidige juridische bestemming ook andere functies toelaat, dan wordt er naar gestreefd om die formele bestemming om te zetten in een groene bestemming, zodat bebouwing of gebruik voor anderen doeleinden onmogelijk wordt. Op deze manier kan het groene karakter van de ZWW worden versterkt.

Als uitgangspunt voor de andere bestemmingen van de Zegwaartseweg geldt dat in principe alle aanwezige karakteristieke kwaliteiten behouden moeten blijven.

Deze karakteristieke kwaliteiten worden hierna uitgewerkt.

Dit zijn, zoals in 2.3 (de kwaliteiten van de Zegwaartseweg) opgesomd: landelijk, historisch, groen, openheid, rust, en variatie.

Dit uitgangspunt betekent niet dat we alle veranderingen willen, kunnen of moeten tegenhouden.

Er zijn ontwikkelingen waar we geen invloed op hebben, zoals een ontwikkeling waarbij wet- en regelgeving heeft bepaald dat die is toegestaan:

- als er wordt uitgebreid binnen de bestaande bouwmogelijkheden zoals geregeld in het geldende bestemmingsplan;
- als er wordt uitgebreid binnen het kader van vergunningsvrij bouwen;
- als er wordt uitgebreid binnen de richtlijnen van de kwaliteitskaart van de Provincie en er sprake is van een kwaliteitsverbetering (zie hoofdstuk 1.3 onder 'Andere relevante beleidskaders en wet- en regelgeving').

Sommige ontwikkelingen hebben zoveel voordelen dat het verstandig is om een afweging te maken tussen het handhaven van de huidige bestemming

en het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toevoegen van nieuwbouw, waardoor het behoud van een historisch waardevol pand kan worden bekostigd, of een minder wenselijke functie kan worden beëindigd.

3.2 Het beleid per karakteristieke eigenschap:

3.2.1 Landelijk

Bestaande landelijke kwaliteiten moeten worden behouden en/of versterkt. Aanbevelingen hiervoor:

- behoud van karakteristieke agrarische bebouwing door het een nieuwe functie te geven
- pas nieuwbouw zo onopvallend mogelijk in, in de stijl van de Zegwaartseweg van oudsher, en passend bij de omgeving
- laat maat, schaal en volume van nieuwbouw aansluiten bij de omliggende bestaande oude en karakteristieke bebouwing
- zorg voor voldoende afstand tussen bebouwing; dit draagt bij aan het ruime, landelijke gevoel
- zorg voor de juiste oriëntatie ten opzichte van de dijk en de oude kavelrichting
- maak meer groen dan steen
- aanplanten van karakteristieke bomen in de buurt van bebouwing (bijvoorbeeld meidoorn-

hagen, leilindes, kastanje, walnoot, hazelaar, fruitbomen/ boomgaarden)

- versterken lineaire en groene karakter van de wetering, dijk en weg door natuurvriendelijke oevers, beperkt aantal bruggen en zicht op het water
- handhaven en toevoegen van privé en openbaar groen (zoals dierenweiden, boomgaarden en wandelpaden)
- hou voldoende afstand tot de dijk en hoog de terreinen niet op tot het niveau van de dijk
- voorkom verstoring van het landelijk karakter door erfverharding en buiten gestalde handelsvoorraad

3.2.2 Historie

Bestaande historische kwaliteiten worden behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- behoud en renoveer beeldbepalende panden (monumenten en waardevolle karakteristieke bebouwing)
- behoud onbebouwde gronden rondom monumenten
- behoud oude elementen als bruggen, lantaarnpalen en bomen
- verwijder niet passende gebouwen of elementen
- behoud of breng landschappelijk historische elementen terug, zoals boomgaarden of schapweiden, met beplantingen, die vanuit de

historie gebruikelijk zijn in deze omgeving;

- behoud oorspronkelijke watergangen, inclusief keerpunten in de wetering
- zorg dat de verhoogde ligging van de Zegwaartse Wetering wordt gerespecteerd (niet ophogen) en zichtbaar blijft
- pas passende bouwstijlen toe
- bouw nieuwbouw terug in de stijl van het te vervangen gebouw, indien dit historische kwaliteit had
- plaats nieuwbouw op de juiste plek op het perceel (ligging en richting), met een naar de weg gekeerde (passende) gevel

3.2.3 Groen

Bestaande groene kwaliteiten worden behouden en / of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- behoud kwalitatief groen (hoogstam fruitbomen, monumentale bomen) of breng dit terug (oorspronkelijke gebiedseigen en karakteristieke groenelementen, zoals beukenhaag, leilindes, kastanjabomen)
- voeg groen toe (aanplant van bomen, vergroting natuurvriendelijke oevers)
- vergroot de ecologische waarde (biodiversiteit, nestkasten of het leefgebied van vleermuizen)
- camoufleer bestaande storende bebouwing (bijvoorbeeld bedrijfsverzamelcomplexen, parkeerplaatsen, flats, volkstuinten) met groen.



- benadruk het lineaire karakter door het groen langs de wetering (bij voorkeur knotwilgen of hagen) te versterken
- Zorg voor meer groenvariatie bij graspercelen (afwisselen met lage struikjes zoals struiklimop, bottelroossoorten, laagblijvende hulst) of verrijk met de juiste soort bloemen (op klei bijvoorbeeld klaver, boterbloem)
- behoud bestaande fruitboomgaarden
- behoud bestaande windsingels en leg eventueel nieuwe aan
- behoud en herstel overblijfselen van het oude polderlandschap, zoals tochten en sloten

Aanbevelingen vanuit de biodiversiteit:

- Behoud en versterking van het waterrijke en groene karakter van deze belangrijke verbinding

- dingszone, en de verbindingen met de omgeving
- Verbeteren van de functie als “bijensnelweg”, door bloemen te zaaien, en te stimuleren dat prive-tuinen bij-vriendelijker gemaakt worden
- Behoud en uitbreiding van de zeeuwse hagen, door deze in zoveel mogelijk particuliere tuinen langs de dijk door te trekken
- Behoud en versterking van de diverse habitats (leefomgevingen), de “parels”:

- De Zegwaartsewetering, de dijken en dijksbermen
 - De Zeeuwse hagen
- De “cascade” nabij de Australiëweg
- Het “Van Aalstpark” in Palenstein
 - De “Hof van Seghwaert”
 - Het doodlopende einde van de Zegwaartsewetering, met de vele “vervenende” waterplanten
 - Het bosperceeltje nabij de Hofwegenstraat,
 - Het waterparkje ten zuiden van de Ruimtebaan

3.2.4 Openheid

Bestaande openheid als kwaliteit wordt behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- bestaande open ruimte en doorzichten naar het achterland blijven onbebouwd
- sloop niet passende (te grootschalige of verkeerd gesitueerde) bebouwing
- realiseer nieuwe doorzichten (over het erf en

- door het uitdunnen van onderbegroeiing)
- zorg dat vervangende bouw niet groter is dan de bestaande bouw
- hou bij het situeren van nieuwe bebouwing rekening met het zicht vanaf de Zegwaartseweg (bouw achter in plaats van naast het hoofgebouw)
- situeer nieuwbouw in de oorspronkelijke rooilijn langs de Zegwaartseweg (het oude bebouwing-slint). Daarachter kan ook nieuwbouw plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk aansluiting zou moeten zoeken bij het oorspronkelijk agrarische karakter van de Zegwaartseweg en de vormtaal en karaktereigenschappen van de oude boerderijen.

- het dijkprofiel blijft zichtbaar door bij herbouw / nieuwbouw aan de dijk het gebouw verder achterop het terrein te plaatsen (de begane grondvloer onder de waterlijn te situeren)
- zorg voor voldoende open ruimte tussen nieuwe bebouwing
- de opzet van het “boerenerf” dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen
- hanteer een zo laag mogelijke bebouwingsdichtheid

3.2.5 Rust

Bestaande rustige kwaliteit wordt behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- nieuwe ontwikkelingen zijn niet strijdig met de

- inrichting als fietsstraat (indien aanwezig)
- geluidsoverlast neemt af bijvoorbeeld door het weghalen van een geluid-producerend bedrijf
- nieuwe functies veroorzaken minder verkeersbewegingen dan de oude functies
- plaats op mooie punten rustplaatsen voor recreanten
- parkeer op voldoende afstand van de Zegwaartseweg

3.2.6 Variatie

Bestaande variatie als kwaliteit wordt behouden en/of versterkt.

Aanbevelingen hiervoor:

- geef bij nieuwbouw alle gebouwen een uniek uiterlijk (variatie in grootte, type, positionering en materiaalkeuze)
- handhaaf de diversiteit aan functies (zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid) en richt niet alles op de woonfunctie
- varieer in het groen - in verschijningsvorm (laag, hoog) en in soorten (rondom bebouwing bijvoorbeeld hulst/ meidoorn / liguster/ boomgaardjes/ knotwilgen)
- varieer in de onderlinge afstand tussen bebouwing

3.3 Zorgvuldige inpassing

Als een ontwikkeling mogelijk is, dan moet deze

bijdragen aan kwaliteitsverbetering door het behouden en/of versterken van de eerder vastgestelde kenmerken / kwaliteiten van de Zegwaartseweg. Bij elke verandering naar geheel of gedeeltelijk woningbouw, dient het plan te passen in het gewenste woonmilieu, dat het beste getypeerd kan worden als een landelijk woonmilieu, waar bij de dichtheid zo laag mogelijk moet zijn.

Beeldkwaliteit

Naast het feit dat bouwplannen dienen te voldoen aan de redelijke eisen van **welstand**, zoals geformuleerd in de geldende Welstandsnota, moet voor het bijzondere karakter van de oude linten een **Beeldkwaliteitsplan** worden opgesteld, waarin vrij concrete richtlijnen worden geformuleerd waaraan nieuwbouw dient te voldoen.

In deze ruimtelijke visie Zegwaartseweg, die als vertrekpunt dient voor het beeldkwaliteitsplan, worden diverse handreikingen gedaan die verder moeten worden geconcretiseerd in het Beeldkwaliteitsplan. Hieronder worden ze samengevat:

- voldoende afstand tussen bebouwing onderling;
- ruimte rondom monumenten behouden;
- afstand tot de wetering;
- indien sprake is van meerdere gebouwen deze in elkaars verlengde plaatsen;
- bebouwingsrichting afstemmen op de (oude) omgeving;
- bouwhoogtes in aansluiting op de omgeving en

- een bouwstijl die aansluit bij het historisch-landelijke karakter van de Zegwaartseweg.

Bovendien moet er in het beeldkwaliteitsplan aandacht worden besteed aan het kleinschalige karakter van bebouwing (volume, massa, hoogte, situering, richting, stapeling, enzovoort).

3.3.1 Kwaliteitskaart Zegwaartseweg

De kwaliteitskaart biedt het overzicht van bestaande functies en kwaliteiten van de Zegwaartseweg. Deze kaart is als download opgenomen op de [website](#). Bij een mogelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aangegeven kwaliteiten.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Inventarisatie kwaliteiten van de Zegwaartseweg (ingebracht tijdens de bewonersavond/workshop)

Bijlage 2 Inventarisatie wensen en ideeën voor de Zegwaartseweg (ingebracht tijdens de bewonersavond/workshop) Monumentenlijst

Bijlage 3 Gemeentelijke monumenten aan de Zegwaartseweg

Bijlage 4 Lijst van beeldbepalende panden

Bijlage 5 Bronvermelding



- kwaliteiten**
- groen
 - volks-wijktuinen
 - bomen
 - monumentale bomen
 - doorzichten
 - boomgaard
 - dijklichaam
 - gemeentelijk monument
 - beeldbepalend / karakteristiek gebouw / bouwwerk
 - "lus" in de wetering (om oude bebouwing heen)
- functies**
- wonen
 - bedrijf
 - horeca
 - maatschappelijk
 - sport
 - auto bereikbaarheid
 - recreatief gebruik fietsroute
 - randstadrail
 - onbenut bestaande bouwrechten
 - onbenut bestaand bouwrecht 1 woning
- andere symbolen:**
- oude "insteekhavens"
 - vliegroude uilen / vleermuizen

Kwaliteitskaart Zegwaartseweg

Bijlage 1: Inventarisatie kwaliteiten van de Zegwaartseweg (ingebracht tijdens de bewoners-avond/workshop)

“Wat het gebied ‘De Zegwaartseweg’ voor mij bijzonder maakt is.....

VERKEER(-SLUW)

- een fietsverkeer ader
- Geen gemotoriseerd verkeer toestaan
- De Zegwaartseweg verbindt Zoetermeer en Benthuizen, maar is juist een scheiding tussen Oosterheem en Noordhove, en tussen Rijnland en Schieland
- Heerlijk fietsen
- Weinig verkeer, geen doorbraken
- De Zegwaartseweg is een Veenweg en wordt misbruikt door het vele en zware verkeer
- de ontsluiting voor ons bedrijf (Van Wijk Hoveniers)
- De Zegwaartseweg is intussen verkeersluw geworden
- De snelle ontsluiting op de fiets van diverse delen van Zoetermeer
- fietsroute

MOOI LANDELIJK GROEN KARAKTER

- Groen, landelijk
- Mooi stuk Zoetermeer, veel fraaie panden
- Landelijk wonen in stedelijk gebied, dichtbij voorzieningen
- Fijn wonen in een mooie omgeving
- De open, groene gebieden (groen of water)

met weide, boomgaard of moestuinen

- “boeren” groene karakter
- Landelijke beleving in de stad
- Landelijk karakter met passende bebouwing
- Het groene karakter en het water
- Landelijk, groen, rustiek, “roots”
- Bomen, water, rust
- Landelijke uitstraling/karakter in de stad
- Landelijk in stedelijke omgeving, vaart/water
- ik woon er al 55 jaar. Hoop dat het langs de weg ongeveer zo landelijk blijft
- Poort naar het groene hart
- Veel groen tussen de bebouwing
- Het gevoel in de natuur te zijn
- Rust, groen en ruimte voor de doelgroep wijk 27 (Seghwaert), mogelijkheden voor activiteiten, uitbreiding, mooie werkplek
- Landelijke karakter met veel groen en water
- Weinig industrie
- Vrije doorkijk naar polder
- Veel groen tussen de percelen
- Laatste blik op historisch Zoetermeer
- Rust, centrale ligging, groen, landelijke uitstraling
- Agrarisch karakter: boomgaard, boerderijen, schapen
- Landelijk karakter
- Landelijk qua natuur en dieren
- De groene uitstraling
- De rust die de bomen en struiken bieden achter de flat aan de Van Aalstlaan
- De afwisseling bouw/groen
- Het groene lint

- Het natuurlijke karakter
- Het niet stedelijk karakter
- Leefomgeving voor bedreigde diersoorten zoals padden en salamanders
- De natuur, leefomgeving bedreigde diersoorten
- Landelijk karakter
- Het landelijke karakter als woonomgeving
- Fijn om er te wonen
- De hoek rondom de flat van Aalstlaan is een soort “dode” hoek en biedt rust ten opzichte van mensen en activiteiten
- Het landelijk karakter
- Het roept een klein beetje het landelijke naar boven
- Het landelijke karakter weggetje-slootje-bruggetje... echt Zuid-Hollands!
- Het toch nog bewaard gebleven landelijke karakter
- Landelijke uitstraling, nog steeds!
- Het landelijke beeld
- Natuurlijke biotoop voor stadstuiniers

HISTORIE / NOSTALGIE

- Het historische karakter (geuzen, dijk, oude panden)
- Historie, sfeer
- De (echte) historische bebouwing met bijgebouwen en directe omgeving (variatie)
- Gebouwen als het ware gestrooid, geen rolijnen, alles door elkaar, groot en klein
- Eigentijdse én historische panden, geen eenheidsworst
- Authentieke bebouwing op sommige gedeeltes

- Variatie in bebouwing is karakteristiek
- Mijn kinderen zijn er geboren
- Het oude behouden
- Sfeer
- Historie oude panden, oude dorpen
- Nieuwe oude lantaarnpalen
- Oude (kastanje)bomen
- Historisch belangrijke weg
- Dat het een dijk is
- De historie (de vroegere doorgaande weg Zoetermeer-Benthuizen)
- Het is een historisch deel van de stad
- Landelijke uitstraling en historie
- Boerderij sinds 1837 in bezit van de familie
- De historie en het gevoel
- Oude authentieke verbindingsweg waar karakter spreekt en deels verdwijnt
- Het water, het lint, geschiedenis
- Historische band van de stad met de polder
- Ben er geboren en het “stekkie” is bijzonder mooi
- De herinnering aan mijn jeugd

RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Bijzonder vanwege de duidelijk waarneembare wegstructuur en de vaart (hoog), en het lagergelegen akkergebied
- De lange lijn (lint), het hoogteverschil dijk versus polder, hier en daar zicht op het slagelandschap
- De ruime bebouwing
- Als bewoner woon je midden in de stad toch buiten

- Bijzonder vanwege de nieuwerwetse ingrepen van RandstadRail die de Zegwaartseweg ongelijkvloers kruist
- Dat de bebouwing vaak een stukje van de weg af staat

DIVERSITEIT

- Kleinschalige bedrijvigheid
- Combinatie oud en nieuw
- Combinatie werken/bedrijven en wonen
- Combinatie groen en bebouwing
- Afwisseling in bouwstijl
- Ruimtelijk en op niveau
- Er is nog zoveel te doen aan ontwikkeling, zodat het er nog beter uit gaat zien

BOOMGAARD

- Prachtige boomgaarden, dus geen/weinig nieuwe woningen
- Boomgaarden

FUNCTIEMENING

- Mix kleinschalige bedrijfsactiviteiten en wonen

(WOON)BEBOUWING

- Nieuwbouw vooral “landelijk” karakter
- Mooie oude woningen
- Ik woon er redelijk goed
- Gevarieerde bebouwing
- Diverse soorten woningen
- De afstand tussen de huizen
- Het vrije uitzicht

VARIATIE IN BEBOUWING / BOUWSTIJLEN

- Nieuw en oud afgewisseld Mooie huizen, oud en nieuw, vrijstaand
- Veel verschillende bouwvormen
- Mooi bebouwing
- Nieuw/oud aan/af weg
- Variatie bebouwing, type woningen en gebouwen
- Lange zichtlijnen, niet heel erg oud, uitontwikkeld
- Bijzonder vanwege de openheid, het karakter (groen) van de weg en de verscheidenheid aan bouwstijlen
- Mogelijkheid om oud en nieuw in stijl met elkaar te verenigen
- Herstel van boerenhoeve
- Het gemengde karakter van de bebouwing, van alles door elkaar!
- De oude bebouwing die als een lint tussen de nieuwbouw loopt
- Een stukje dorp in een stad

VERBINDING(-SWEG)

- Verbindingsweg: oud en nieuw, rust en onrust, verschillende wijken
- (recreatief) fietspad: verbinding met Rokkeveen, Dorpsstraat. Rustig en veilig
- Rustig deel/autodeel
- Goed bereikbaar

WERKEN

- Goede/mooie werkplek

PRETTIG WONEN

- Prettig wonen
- Alleen wonen, geen bedrijven
- Rust “een volk wat leeft dat slaapt en dat bouwt!”

STILTE

- Rustig, natuurgeluiden (meestal...)

AFWISSELING STAD/RUSTIG

- Buitenaf maar tóch in de stad
- Prettig wonen

RUIMTE

- Veel ruimte tussen de huizen
- Ruimte (2x)
- Behouden bomen voor flats Palenstein
- Ruimte doorzicht in balans
- Water “op een dijk”, verbinding met de polder, historie Zoetermeer, bruggetjes
- Dicht tegen natuur Bentwoud, Noord AA

VEILIGHEID

- Onveilig door veel verkeer
- Parkeren/ontwikkelen
- Historische weg voor Zoetermeer
- Erg veel drempels en versmallingen
- Dat de weg verkeersluw is (blijft, voor fietsers en wandelaars)
- Dat er weinig auto's rijden
- Privacy voor de flatbewoners van Aalstlaan (zij hebben een beperking; alles wat anders is/ wordt geeft onrust)

- De onveilige situatie, onderhoud
- Toch veel vandalisme, graffiti, lege drankflessen, verval van karakter

MONUMENTEN

- Veel monumenten, lang niet altijd ingepast met visie

Bijlage 2: Inventarisatie wensen en ideeën voor de Zegwaartseweg (ingebracht tijdens de bewonersavond/workshop)

“Wat ik de beleidsmakers nog wil meegeven, is...”

- Herstellen van monumenten Wees voorzichtig met het afbreken van monumentale panden en arbeiderswoningen
- Geef ruimte aan maatschappelijke initiatieven ten behoeve van sociale cohesie van omliggende wijken -> stadstuiniers/vrijwilligers
- Geen nieuwbouwprojecten zoals het Hampton wijkje “mooi Zegwaartseweg”, alles veel te dicht op elkaar!
- Vanuit historisch perspectief nieuw en oud samen laten komen, economische dragers mogelijk maken voor restauratie
- Houd met vernieuwen ook voor het verleden
- Geen monumentale panden slopen
- Het totaalbeeld in acht houden
- Het proberen om monumentale panden te behouden en niet te laten slopen
- Probeer bij eventuele nieuwbouw “patina” te ontwikkelen, het oude versterkend in relatie tot het nieuwe. Contextueel bouwen dus. Zie Meidoornlaan ontwikkeling
- Behoud landelijk karakter, dus geen bedrijven en horeca erbij, geen hinderlijke bedrijven
- Geen autohandel
- Geen lelijke elektriciteitshuisjes en lelijke buis over het water

- Meer parkeerruimte in omgeving nummer 72 tot 92 Geen moderne nieuwbouw toelaten
- Historische, oude bebouwing in tact houden
- Verkeersluw maken
- Alles behouden wat nog oud is. Niet weghalen, liever renoveren of hergebruiken
- Glasvezel naar alle woningen
- Zegwaartseweg in z'n geheel asfalteren
- Niet alles volbouwen, ruimte en landelijk karakter behouden
- Niet teveel vluchtheuvels, goed bereikbaar houden
- Handhaven bestemmingsverkeer en snelheid
- Handhaaf de snelheid in de fietsstraat
- Onderscheid tussen de Zegwaartseweg-Noord tot Hugo de Grootlaan (richting Benthuizen)
- Groen is fantastisch, wel onderhouden
- Graag verkeersluw voor Noord, ideeën bekijken
- Autohandel past niet in landelijk karakter
- Ik wil huizen of zo bouwen op de plek van mijn loods
- Wijzig het bestemmingsplan naast nummer 60 (boomgaardperceel, Hof van Seghwaert): geen bedrijven/industrie
- Vindbaar/bereikbaar blijven via tom tom (nu niet vindbaar)
- Geen autohandel, landelijk karakter houden
- Behoud de bomen voor flats Palenstein
- Liever 1x goed asfalteren dan steeds patchwork
- Compliment voor snel vervangen kapotte lantaarnpaalverlichting (na aangeven via site)

- Handhaven maximum snelheid en bestemmingsvrachtverkeer
- Gevaarlijk punt van trapje omhoog naar Zegwaartseweg voor wandelaars (ter hoogte van Hofwegenstraat)
- Zet groot 30 km op de weg en handhaven (laatste stuk vóór Benthuizen) Glasvezelkabel
- Exploitatie ondernemerschap (gezellige horeca)
- Veiligheid voetgangers
- Minder verkeer op ZWW-Noord / alternatieven ontsluitingsweg naar het Noorden bezien
- Ruimte behouden
- Boomgaard naast autohandel (nummer 60) is van gemeente. Dit deel in bruikleen geven aan “Hof van Seghwaert”, voor behoud. Het bestemmingsplan hier wijzigen van bedrijventerein in “groot stedelijk groen”
- Veranderingen en vernieuwing zijn prima, maar houdt oude en nieuwe bebouwing in de gaten, waardoor karakter in ruimte wordt behouden
- Bij het bestemmingsplan Zegwaartseweg-Noord zijn bij de inspraak de afspraken niet nagekomen door de gemeente, versmalling Zegwaartseweg
- Het wapen van Zoetermeer: geluidhinder, parkeren, is uitrit Zegwaartseweg nodig?
- Behoud het karakter: bouw niet ieder open plekje vol
- Communicatie: actief (website), proces/tijdsplan, planning, verslag bijeenkomst, verwachtingen managen, serieus genomen worden
- Verschil Zegwaartseweg Zuid en Noord

- keershandhaving snelheid/pizzamotors
- Geen gemotoriseerd verkeer toestaan

Bijlage 3: Gemeentelijke monumenten

Zegwaartseweg 31, De Drie Hooibargen
Boerderij, 1769



Zegwaartseweg 31, De Drie Hooibargen
Boerderij, 1769

Zegwaartseweg 43
Boerderij, in oorsprong 18e eeuw



Zegwaartseweg 43
Boerderij, in oorsprong 18e eeuw

Zegwaartseweg 46
Schoor, ca. 1880



Zegwaartseweg 46
Schoor, ca. 1880

Zegwaartseweg 49, Wildrijk
Boerderij, ca. 1850



Zegwaartseweg 49, Wildrijk
Boerderij, ca. 1850

Zegwaartseweg 52
Landarbeiderswoning, 1888



Zegwaartseweg 52
Landarbeiderswoning, 1888

Zegwaartseweg 59, Sara Lydia Hoeve
Boerderij, 1892, 1903



Zegwaartseweg 59, Sara Lydia Hoeve
Boerderij, 1892, 1903

Zegwaartseweg 61, 't Hof Remstee
Boerderij, 1927



Zegwaartseweg 61, 't Hof Remstee
Boerderij, 1927

Zegwaartseweg 62
Boerenwoning, 1892



Zegwaartseweg 62
Boerenwoning, 1892

Zegwaartseweg 66/66a
Boerderij, 1893



Zegwaartseweg 66/66a
Boerderij, 1893

Zegwaartseweg 96, Leeuwenhoeve
Boerenschuur, ca. 1750



Zegwaartseweg 96, Leeuwenhoeve
Boerenschuur, ca. 1750

Zegwaartseweg 146
Boerderij, 1881

Bijlage 3

Bijlage 4: Lijst van beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden zijn waardevol voor het historische beeld van een straat of van een gebied. Zij bezitten architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die van betekenis zijn voor de directe omgeving en een bijdrage leveren aan de specifieke beeldkwaliteit. De lijst beeldbepalende panden dient als basis voor selectie voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

De lijst van beeldbepalende panden heeft (nog) geen 'officiële status', de lijst heeft geen (juridische) gevolgen. Indien we wél willen dat deze lijst betekenis krijgt, dan moet de ZWW een beschermd stads/dorpsgezicht worden en moeten de beeldbepalende panden in de betreffende bestemmingsplannen worden opgenomen. Er moet dan ook worden gemotiveerd waarom de panden als beeldbepalend worden aangemerkt. Op die plekken geldt dan een dubbelbestemming (bijvoorbeeld wonen en 'cultuurhistorie'). De beeldbepalende panden zijn beoordeeld op hun architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.

Zegwaartseweg 5 Woonhuis ('arbeiderswoning')

Zegwaartseweg bij 5 Transformatorhuisje uit 1948

Zegwaartseweg 6 Woonhuis ('arbeiderswoning')

Zegwaartseweg 8 Woonhuis ('arbeiderswoning')

Zegwaartseweg 10-12 Twee woonhuizen ('arbeiderswoningen') uit 1902

Zegwaartseweg bij 14 Gewapend betonnen brug uit 1956

Zegwaartseweg 25A Woonhuis uit 1949 (Delftse school)

Zegwaartseweg 27 Boerderij (Abraham Adriaan Hoeve), woonhuis uit 1957

Zegwaartseweg 29 Woonhuis

Zegwaartseweg 31 Drie hooibergen (herbouw)

Zegwaartseweg 32 Woonhuis ('arbeiderswoning') (ooit vier geweest?)

Zegwaartseweg bij 40 (Douzapad) Gewapend betonnen brug uit 1952

Zegwaartseweg 42 Boerderij Hoop en Dank (Palensteiner Hof), woonhuis uit 1936

Zegwaartseweg bij 42 (Park Palenstein) Gewapend betonnen brug uit 1952

Zegwaartseweg 44 Woonhuis

Zegwaartseweg bij 46A Gewapend betonnen brug uit 1952

Zegwaartseweg 54 Woonhuis ('arbeiderswoning') Verbonden met een tussenbouw met

Zegwaartseweg 56-58-60 Drie woonhuizen ('arbeiderswoningen') uit 1912

Zegwaartseweg 55-57 Twee woonhuizen ('arbeiderswoningen')

Zegwaartseweg 60B Woonhuis uit 1956

Zegwaartseweg 68 Woonhuis uit 1933

Zegwaartseweg bij 68 Gewapend betonnen brug

Zegwaartseweg 86-88-90-92 Vier woonhuizen De Kazerne ('arbeiderswoningen') uit 1913

Zegwaartseweg 94 Woonhuis uit 1926

Zegwaartseweg bij 96 Gewapend betonnen brug uit 1951

Zegwaartseweg 96A **Woonhuis uit** 1957

Zegwaartseweg 98 Woonhuis uit 1959

Zegwaartseweg 100-102-104-106 Vier woonhuizen ('arbeiderswoningen')

Zegwaartseweg 108-110-112-114 Vier woonhuizen ('arbeiderswoningen')

Zegwaartseweg 116 Boerderij Noordhove, zomerwoning en stal uit 1925, woonhuis uit 1935, landbouwschuur uit 1953

Zegwaartseweg bij 116 **Gewapend betonnen brug** uit 1955 (vernieuwing)

Zegwaartseweg bij 120 Transformatorhuisje uit 1948

Zegwaartseweg 134-136-138 Drie woonhuizen ('arbeiderswoningen')

Zegwaartseweg 140-142 Twee woonhuizen ('arbeiderswoningen')

Zegwaartseweg bij 148d Gewapend betonnen brug uit 1959

Zegwaartseweg 150 Zomerhuis van boerderij Wallenstein uit 1886-1890

Zegwaartseweg 158 Woonhuis

Zegwaartseweg 160 Woonhuis

Zegwaartseweg 162 Woonhuis

Zegwaartseweg 164 Woonhuis en schuur

Zegwaartseweg 166 Woonhuis

Zegwaartseweg 168 Woonhuis

Zegwaartseweg 170-172 wee woonhuizen uit 1937

Zegwaartseweg 174-17 Twee woonhuizen

Bijlage 5 Bronvermelding

Voor het schrijven van de ruimtelijke visie is onder andere gebruikt gemaakt van onderstaande stukken:

- De Gave Stad, Bedrijfsterreinen – Cultuurhistorische verkenningen in Zoetermeer, 2003
- Zegwaartseweg Noord, stedenbouwkundige toelichting, juni 2005
- Welstandsnota
- Beschermd Stadsgezichten Zoetermeer
- Cultuurhistorische Verkenning Oosterheem, Ton Vermeulen, juli 1997

Colofon

De Visie Zegwaartseweg is opgesteld door de gemeente Zoetermeer, in overleg met Werkgroep Zegwaartseweg en in samenspraak met bewoners, ondernemers en belanghebbenden.

De foto's van de werkgroepleden in hoofdstuk 2.3 zijn gemaakt door de heer H. Tammerijn.

De foto van de bunzing in paragraaf 2.3.3 is gemaakt door de heer C. de Graaf.

De drie andere natuurfoto's in paragraaf 2.3.3 zijn gemaakt door de heer H. Baas.

15 januari 2016
Productie: Gemeente Zoetermeer:
de heer J. Straatman
mevrouw S. van Stuivenberg.

contact:

Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700AA Zoetermeer
tei: 14079
e-mail: antwoord @zoetermeer.nl

productie:
Directie Stad
Stadsontwikkeling





Noord

Greote

Ommedyk

Gelderwoude

Mooie Polder

Polder

Land

Paleustemische

Benthuizen.

BENTHUIZEN

Polder

Land - Polder.

Binnenwegsebe

Land

Binnenwegsebe

Zeevaard

Polder

Sartermeer.

den Hoorn

Honderdveer

tien Muren

Achterklap

Polder

Achterklap

Debrunswel