Rijswijk



Gebiedspaspoort buitenplaats De Voorde, Rijswijk

12 december 2023



Situatietekening, 2023

INHOUD ONTWIKKELKADER

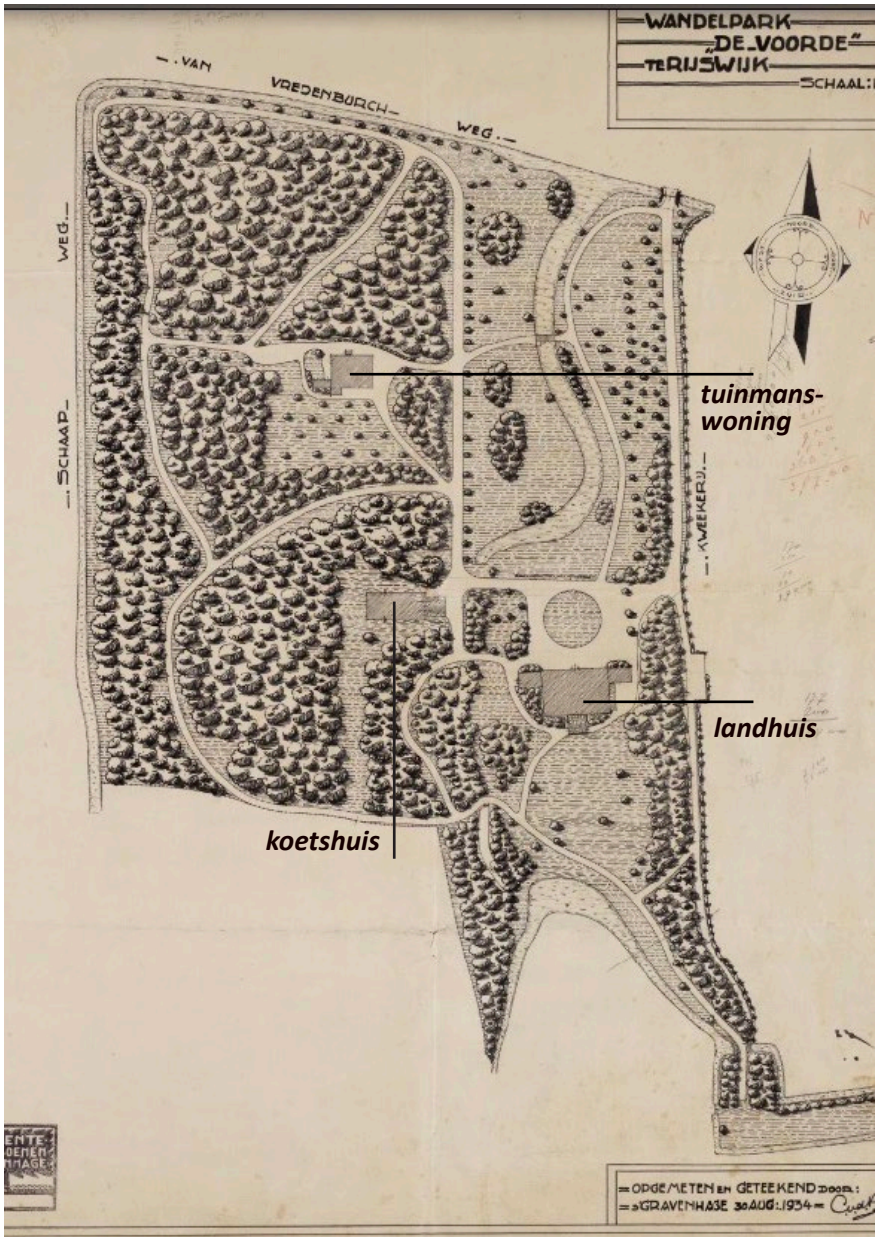
1. Inleiding en relevante achtergrondinformatie
- 1.1 Historische ontwikkeling en waardering
- 1.2 Planologisch kader
- 1.3 Visie op de landgoederenzone

2. Ruimtelijke en functionele mogelijkheden bij herontwikkeling
- 2.1 De buitenruimte
- 2.2 Het landhuis en terrein voormalig koetshuis
- 2.3 De tuinmanswoning

Colofon



voormalige tuinmanswoning



Plattegrond De Voorde uit 1934

1. INLEIDING EN RELEVANTE ACHTERGRONDINFORMATIE

In dit document wordt ingegaan op de herontwikkelingsmogelijkheden voor het terrein en de panden van de buitenplaats De Voorde. De herontwikkelingsmogelijkheden zijn beschreven om ervoor te zorgen dat de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats en de betekenis van het gebied in Rijswijk behouden en versterkt worden.
Het terrein van de buitenplaats blijft grotendeels publiek toegankelijk, uitgezonderd de uit te geven gebieden (indien de toekomstige functie eigen buitenruimte wenst). Het publiek toegankelijk deel behoudt haar extensieve recreatieve functie: een gebied om te ontspannen, te wandelen, te fietsen en te verblijven in groen. In de toekomst zullen de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied worden versterkt (meer informatie daarover in het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone Rijswijk, juni 2021.) De ontwikkeling van de twee bestaande panden (de tuinmanswoning en het landhuis) van de buitenplaats vormen een vliegwiel in de versterking van de buitenplaats als aantrekkelijk buitengebied in Rijswijk. De twee bestaande panden van de buitenplaats betreffen rijksmonumenten. Relevante achtergrondinformatie wordt benoemd in de onderstaande paragrafen.

1.1 Historische ontwikkeling en waardering

De historische ontwikkeling en de waardering van de diverse onderdelen van de buitenplaats staan verwoord en verbeeld in het document “Buitenplaats De Voorde, Rijswijk, Transformatiekader” dat in 2018 in opdracht van BOEi is uitgevoerd door Lotte Zaaijer.



Aandachtspunt: In het document van BOEi staan ook herontwikkelingsmogelijkheden. Deze zijn niet van toepassing. De toegestane herontwikkelingsmogelijkheden staan in dit (gemeentelijk integraal en gedragen) opgestelde document, op de pagina’s 7 t/m 13.

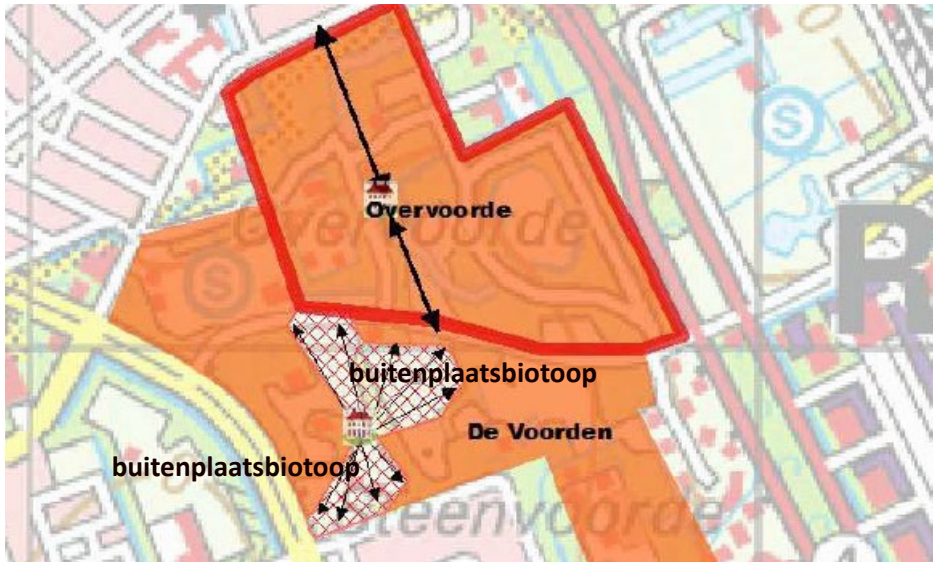
1.2 Planologisch kader

De planologische mogelijkheden staan verwoord en verbeeld in het bestemmingsplan “Landgoederenzone” (2009, gemeente Rijswijk). Het hoofdhuis heeft hierin een horecabestemming. Op de locatie van het voormalige koetshuis ligt een bouwvlak dat nieuwbouw ter plekke mogelijk maakt, eveneens met een horecabestemming. De tuinmanswoning heeft een woonbestemming.
Alle drie de bestemmingen zijn strak begrensd, waarbij het aansluitende terrein een groenbestemming (met dubbelbestemming archeologie) heeft. Aan het hoofdhuis grenst een functieaanduiding ‘ontsluiting’ en aan de locatie van het voormalige koetshuis grenst de functieaanduiding ‘parkeerterrein’.



Uitsnede bestemmingsplan, verbeelding

Tevens relevant is dat De Voorde in het provinciale erfgoedbeleid een buitenplaatsbiotoop heeft.



De buitenplaatsbiotoop van De Voorde

1.3 Visie op de landgoederenzone

Naast het bestemmingsplan Landgoederenzone en de Stadsvisie, is het Ambitiedocument toekomstvisie landgoederenzone Rijswijk (2021, H+N+S) een belangrijk document waarin de visie van de gemeente Rijswijk op de landgoederenzone verwoord is.




Van Vredenburchweg
voormalige tuinmanswoning
locatie voormalig koetshuis
landhuis
Luchtfoto 2023

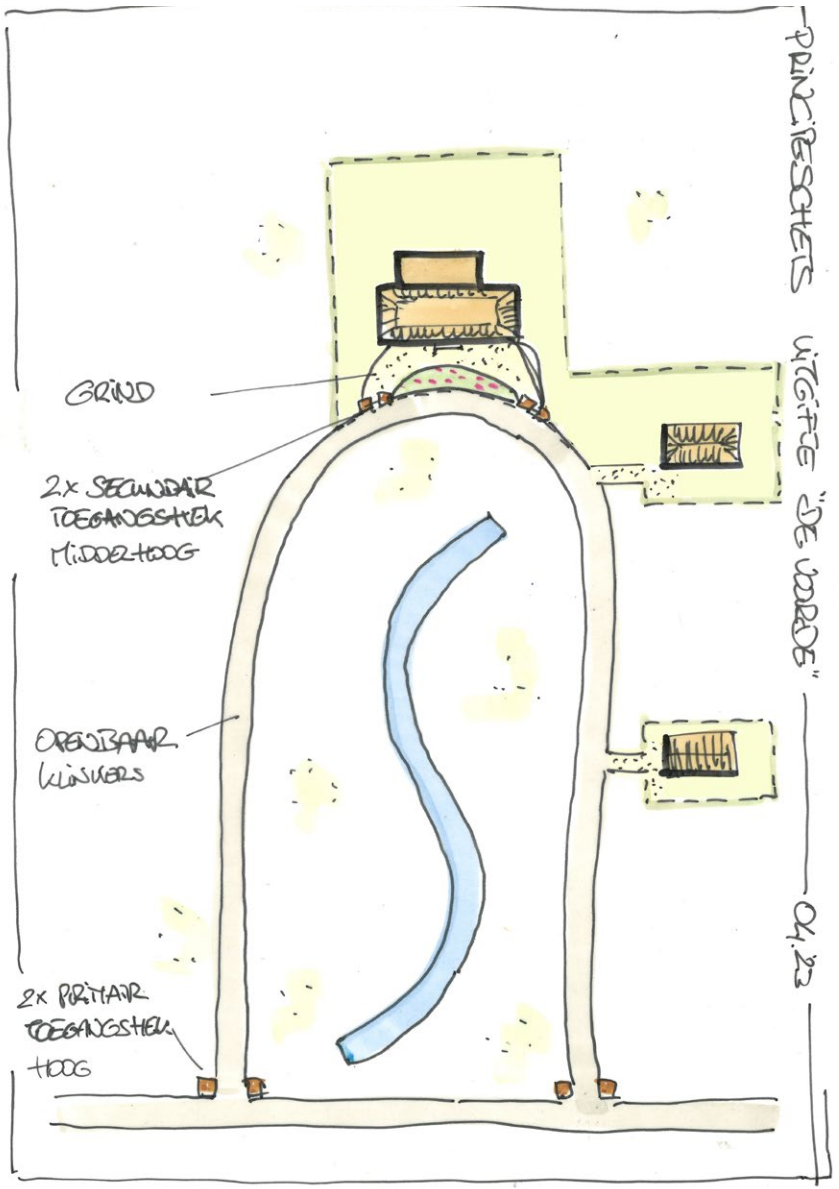
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE MOGELIJKHEDEN BIJ HERONTWIKKELING

Voor de herontwikkelingsmogelijkheden wordt hieronder achtereenvolgens ingegaan op de buitenruimte, het bestaande hoofdhuis met het terrein van het voormalig koetshuis en tot slot de tuinmanswoning.

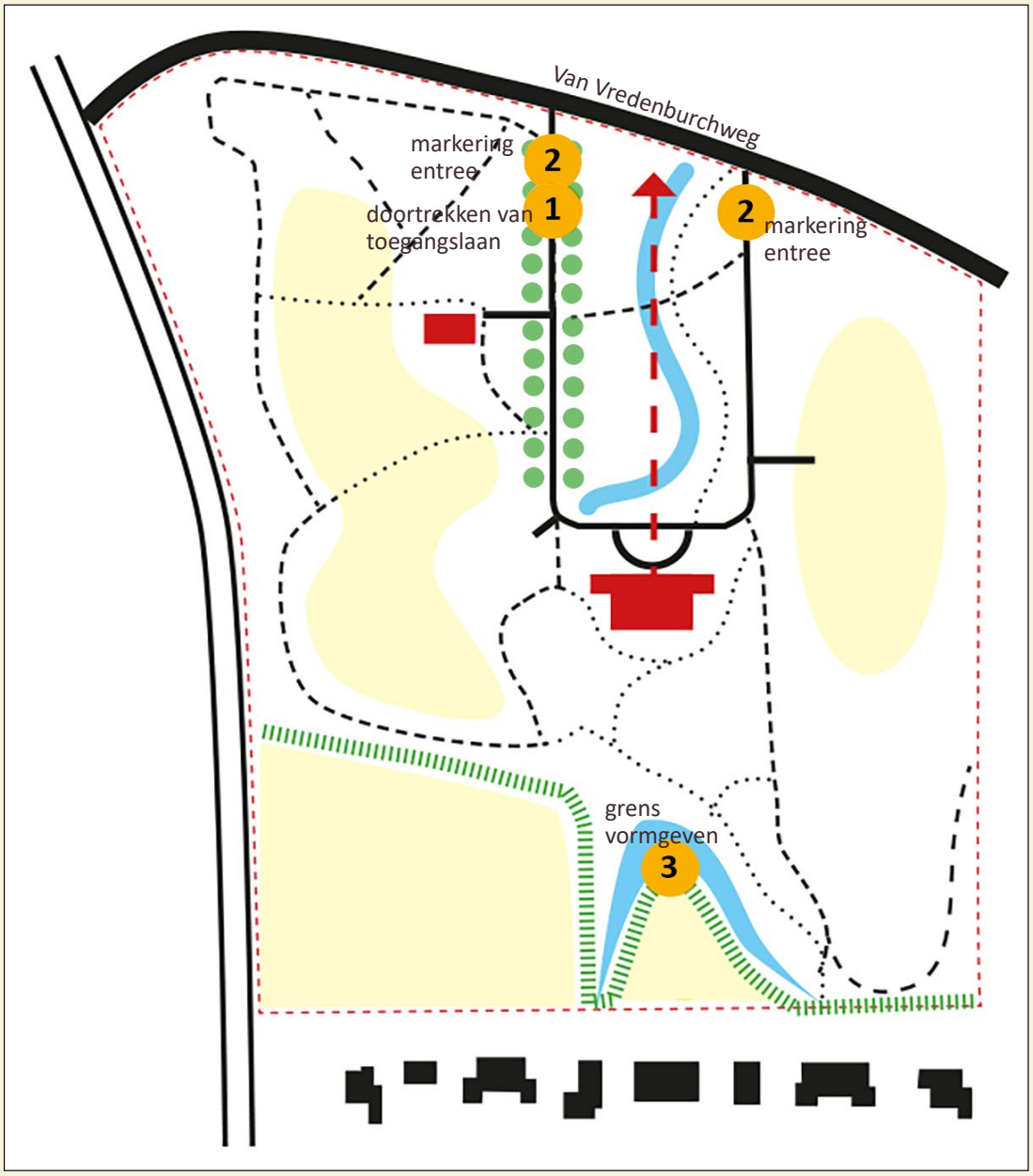
Voor elke herontwikkeling geldt dat behoud en versterking van de monumentale waarden en de onderlinge samenhang tussen de panden (het landhuis, het koetshuis en de tuinmanswoning) uitgangspunt is, zowel ruimtelijk als functioneel. Een overtuigende visie op de bebouwing en landschap daaromheen vormt de basis voor een herontwikkeling.

Het landhuis functioneerde voor bewoning, het koetshuis voor het stallen van transportmiddelen en het onderhoud van de buitenruimte was toebedeeld aan de tuinman die daartoe de tuinmanswoning bewoonde. De verschijningsvormen van de bouwonderdelen blijven in de toekomst daar uitdrukking aan geven.

Wat nodig is voor de nieuwe functie (denk aan bereikbaarheid en parkeren, of voorzieningen die samenhangen met die nieuwe functie) zal met behoud van de cultuurhistorische waarden worden opgelost.



Principeschets uitgifte De Voorde



Gewenste aanpassingen



Visualisatie van doorgetrokken toegangslaan.
Gezien vanaf de voormalige locatie van het koetshuis.



Visualisatie van doorgetrokken toegangslaan (met bomenrij en hekpijlers). Gezien vanaf de Van Vredenburchweg.

2.1 DE BUITENRUIMTE

De randvoorwaarden bij ingrepen van de buitenruimte zijn:
- herstel van cultuurhistorische waarden en
- behoud en versterking van het landschap en het ensemble.

De ingrepen worden geraliseerd in lijn met het Uitvoeringsprogramma Rijswijkse Landgoederenzone. De buitenruimte blijft onderdeel van de landgoederenzone en grotendeels openbaar gebied. Een gebied waar mensen onder andere kunnen wandelen, fietsen en verblijven: extensieve recreatie. Het uitgeefbaar gebied is indicatief weergegeven op pagina 12.

Wenselijke ingrepen in de buitenruimte (uitvoer door de gemeente):
- Doortrekken van de toegangslaan tot aan de Van Vredenburchweg. De doorgetrokken laan lag er in het verleden soms wel en soms niet. Het doortrekken van de toegangslaan geeft extra allure, belevingswaarde en gebruiksmogelijkheden. Het is tevens wenselijk om de nieuwe toegangsweg aan beide zijden te voorzien van een bomenrij, zodat het werkelijk een laan wordt. Ook in het verleden was deze entree boomrijk (zie pagina 4).
- Het markeren van de entree van de buitenplaats door bijvoorbeeld hekpijlers (zie afbeelding hieronder).
- Grens tussen buitenplaats en omgeving beter en duidelijker vormgeven. De grens tussen de buitenplaats en woonwijk is nauwelijks vormgegeven. Het is nu niet duidelijk waar de weide tussen de woonwijk en de buitenplaats bij hoort, bij de buitenplaats of de woonwijk. De grens kan vormgegeven worden door bijvoorbeeld een houtwal, struiken of een ingetogen hekwerk.



Een voorbeeld van hekpijlers


Het oorspronkelijke smeedijzeren hekwerk aan de entree van de buitenplaats



Voorgevel

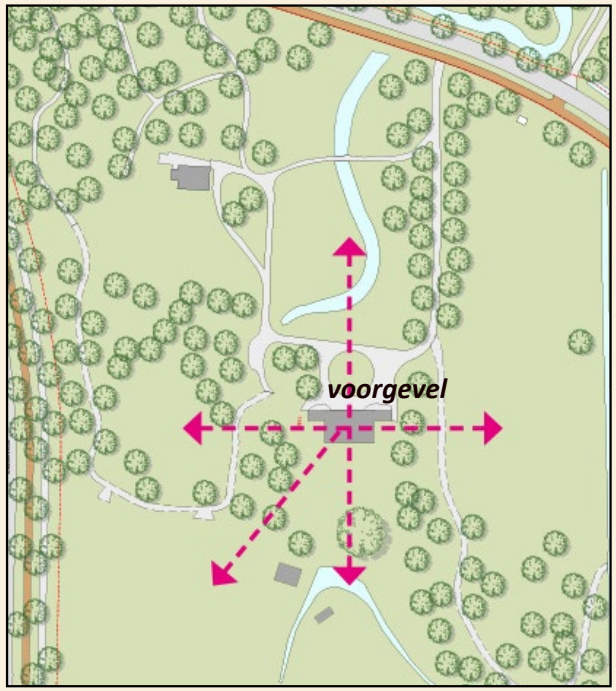


Voorgevel





Zijgevels



Zichtlijnen vanuit het landhuis naar de omgeving



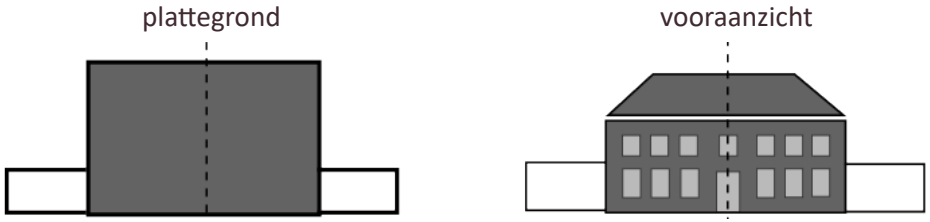
Achtergevel

2.2 HET LANDHUIS EN TERREIN VOORMALIG KOETSHUIS

Uitbreidingsmogelijkheden landhuis
In de waardestelling van BOEi zijn de verschillende bouwdelen van het hoofdhuis beschreven en gewaardeerd. Zoals al in de inleiding meegedeeld zijn de beschreven uitbreidingsruimten in het BOEI document niet van toepassing. Het is aan de toekomstige koper om een plan voor te leggen dat voldoet aan haar/zijn wensen en waarbij tegelijkertijd de cultuurhistorische en monumentale waarden worden behouden en versterkt. Verbouw en/of nieuwbouwplannen worden voor de omgevingsvergunningaanvraag voorbesproken met de gemeente, RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en met de Provincie.

Hieronder worden een aantal specifieke aandachtspunten benoemd voor de herontwikkeling met eventuele uitbreidingen.

Het landhuis
Het landhuis neemt een prominente positie in en speelt een hoofdrol in de buitenplaats. De kernwaarden van het landhuis zijn de symmetrische hoofdopzet van de bouwmassa en de indeling van de voorgevel. De indeling van de achtergevel en zijgevels zijn niet symmetrisch van opzet en zijn dit ook niet geweest.
De vleugels zijn oorspronkelijk. Kenmerken van de vleugels zijn het gesloten karakter en de ondergeschiktheid aan het hoofdhuis in functie en architectuur. Doordat de vleugels onderdeel uitmaken van het rijksmonument dienen deze te worden behouden, maar openingen aan de zij- en achterzijden zijn wellicht mogelijk in overleg met RCE.



Kernwaarden: de symmetrische hoofdopzet van de bouwmassa, de indeling van de voorgevel en de ondergeschiktheid van de vleugels.

Achtertuin landhuis
Bij een eventuele kleine uitbreiding en/of nieuwbouw aan de achterzijde wordt naast de cultuurhistorische waarden van het landhuis ook rekening gehouden met de buitenplaatsbiotoop. Het is van belang dat zichtlijnen van het landhuis en vanuit de tuin naar omgeving en omgekeerd behouden blijven.

Locatie voormalig koetshuis
Herbouw van het voormalige koetshuis op de oorspronkelijke locatie is mogelijk; in maatvoering, vormgeving en uitstraling zal deze herkenbaar moeten zijn, als behorend bij het landhuis.



Foto's van voormalig koetshuis

Functie landhuis
Voor de functionele invulling van het hoofdhuis is allereerst het oorspronkelijke gebruik als woonhuis mogelijk, eventueel in combinatie met andere functies. Ook mogelijk:

- Maatschappelijk sociaal educatief of medisch/sociaal;
- Kantoor en tentoonstellings-/expositieruimte met kantoren, eventueel aangevuld met horecafunctie in de categorie 1a en 1b (geen 1c afhalen en bezorgen);
- Kantoor en vergaderruimte aangevuld met horeca tbv kantoor en vergaderfunctie;
- Kantoor ten behoeve van een sociaal maatschappelijke instelling.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast, nadat toekomstige functie bekend is.
Tennisbanen en een buitenzwembad zijn niet toegestaan, in verband met de grote landschappelijke impact die deze elementen hebben.

Functie nieuwbouw op locatie koetshuis
De functie hangt samen met de nieuwe functie van het hoofdhuis. Als bijgebouw (t.b.v. stalling of atelier wanneer het hoofdhuis een woonfunctie krijgt) of als dependance wanneer het hoofdgebouw een educatieve, maatschappelijke of horecabestemming krijgt.

Parkeren bij het landhuis
Parkeren is toegestaan binnen de erfgrenzen. Een optie is een gebouwde parkeervoorziening ter plekke van het voormalige koetshuis, die in architectuur refereert aan het koetshuis.
Wanneer er een publiektrekkende functie komt in het hoofdgebouw, heeft het de voorkeur om een parkeerterrein te maken ter plekke van het voormalige koetshuis en deze een goede landschappelijke inpassing te geven.

Bomen
Bestaande bomen binnen het uitgeefbaargebied worden zoveel mogelijk behouden. Tevens heeft het de aanbeveling om bestaand struikgewas zoveel mogelijk te laten staan, in verband met behoud ecologische waarden en landschappelijke kenmerken (en geven privacy).



Uitgeefbaargebied, indicatief.


Referentie erfscheiding voortuin, met laag hekwerk

Erfgrenzen terrein landhuis (uitgeefbaargebied)
In de afbeelding hierboven is het gebied, dat uitgegeven kan worden, indicatief aangegeven. Het perceel van het landhuis heeft een oppervlak van maximaal ca. 2.950m2. Het te kopen gebied mag vergroot worden met het gebied van het voormalige koetshuis, maximaal ca. 1.040m2. Het heeft de voorkeur om de erfgrens aan de voorzijde met een laag hekwerk vorm te geven. Daarachter kan bijvoorbeeld een bloemenperk met rozenstruiken komen.
Bij de vormgeving van de erfgrens aan de achterzijde wordt rekening gehouden met de buitenplaatsbiotoop: aan te bevelen is om delen van de achtererfgrens transparant te houden, zodat de relatie met de omgeving ook aan de zuidzijde behouden blijft en verre zichten blijven bestaan. Bij bestaand hoogopgaand groen, kan een haag, struikgewas of een begroeide takkenril de erfgrens markeren.

De exacte erfgrenzen zullen onder andere met de gemeentelijke landschapsontwerpers en de nieuwe eigenaar worden bepaald.

2.3 DE TUINMANSWONING

Uitbreidingsmogelijkheden tuinmanswoning
Bij een eventuele kleine uitbreiding van de tuinmanswoning gelden de goot- en bouwhoogten van de bestaande woning. Daarmee wordt het karakter, als kleinschalig woonhuis ondergeschikt aan het hoofdhuis, gewaarborgd. De eventuele uitbreiding heeft bij voorkeur een afwijkend materiaal, zodat het oorspronkelijke gedeelte duidelijk herkenbaar blijft.

Functie tuinmanswoning
De meest voor de hand liggende functie is het voortzetten van het gebruik als woonhuis, maar afwijkend gebruik in samenhang met de nieuwe functie van het hoofdhuis is ook denkbaar, (wonen, educatie, horeca cat 1a (niveau theehuis) met beperkt terras).

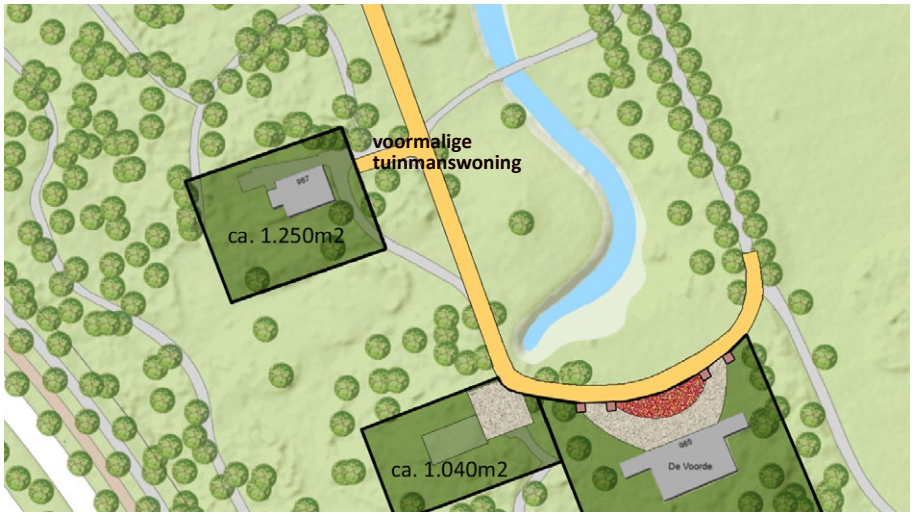
Parkeren bij tuinmanswoning
Parkeergelegenheid wordt mee ontworpen.

Bomen
Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Erfgrenzen terrein tuinmanswoning (uitgeefbaargebied)
In de afbeelding hiernaast is het gebied, dat uitgegeven kan worden, indicatief aangegeven. Het maximaal uit te geven gebied is ca. 1.250m2. Het heeft de voorkeur om de erfgrens aan de voorzijde laag te houden, met een haag of een transparant hekwerk. Aan de achterzijde kan de erfgrens worden vormgegeven met hoog opgaande beplanting. Erfgrenzen worden landschappelijk ingepast. Ze zijn subtiel.

De exacte erfgrenzen zullen onder andere met de gemeentelijke landschapsontwerpers en de nieuwe eigenaar worden bepaald.





Uitgeefbaargebied van tuinmanswoning, indicatief

Colofon

Gemeente Rijswijk
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen I Team Ruimte
Samenstelling: Jelle Offringa, Rik Geval en Nanda Sluijsmans

Versie: 12 december 2023

Bronnen:
- “Buitenplaats De Voorde, Rijswijk, Transformatiekader” (Zeist, 22-5-2018). Transformatiekader voor buitenplaats De Voorde in het kader van een haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming. In opdracht van BOEi uitgevoerd door bureau Lotte Zaaijer.
- Beeldbank gemeente Rijswijk

