BEELDKWALITEITSPLAN
VLIETVOORDE

INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Vlietvoorde. In 2018 is de visie van het Ontwerperscollectief Vlietvoorde gekozen als de meest gewenste uitwerking van de ambities van dit deel van de Duivenvoordecorridor. De komende jaren zal in dit gebied tussen Leidschendam en Voorschoten een landschap herrijzen vol natuur, recreatie en historie waar het wonen te gast is.

De voorbereiding voor de realisatie van alle ambities is reeds gestart. Omdat we alle facetten van de unieke kwaliteit van deze ontwikkeling goed voor ogen willen houden, leggen we de ambities voor de nadere uitwerking van de Visie Vlietvoorde vast in een bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan Vlietvoorde maakt als ruimtelijk kwaliteitskader onderdeel uit van het bestemmingsplan, waar met name de juridisch planologische kaders van de ontwikkeling zijn vastgelegd.

DE CONTEXT VAN DE DUIVENVOORDECORRIDOR

Vlietvoorde maakt onderdeel uit van de Duivenvoordecorridor. Voor de verschillende ontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor zijn kaders mee gegeven door de gemeente en het Kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor.

"Van de toekomstige Duivenvoordecorridor wordt verwacht dat het een ecologische en landschappelijke kwaliteit heeft die is gebaseerd op de historische kenmerken en kwaliteiten van het gebied. De kwaliteit moet het onderscheidende karakter van de woonmilieus definiëren en het gebied ecologisch en recreatief versterken."

De kwaliteit die is meegegeven aan de opgave Vlietvoorde is door het Ontwerperscollectief omarmd en uitgewerkt in een integrale visie op het gebied van recreatie, natuur, ecologie, water, duurzaamheid, archeologie en wonen waarvan de onderdelen elkaar versterken.

EIGENTIJDS WONEN IN EEN AANTREKKELIJKE OMGEVING

In Vlietvoorde wordt een grote diversiteit geboden aan landschappelijke woonconcepten van bos, via kreek naar plas. Daarbij wordt er gestreeft naar een aanbod aan woningen voor verschillende levensfasen. Onafhankelijk van levensfase en samenstelling van het huishouden is er voldoende aanbod aan verschillende woonconcepten, waardoor de wooncarrière ook binnen Vlietvoorde kan worden voortgezet.

De woonmilieus hebben een dorps en intiem karakter. De dichtheid is laag en verschilt per deelgebied. De woningdichtheid neemt van Bos naar Kreek naar Plas steeds verder af. Het landschap verklaart het ruimtelijk kader voor de verschijningsvorm, materialisatie en landschappelijke inpassing van de verschillende woonconcepten. Daarbij staat het gezamenlijk wonen in het landschap voorop. Het landschap omarmt de woningen aan alle zijden, waardoor er behoefte is aan een alzijdige beeldkwaliteit van de woning. Erfafscheidingen in het gebied zijn ongewenst en worden overbodig gemaakt door de verkaveling, de woningtypologie of het type buitenruimte.

Het hechte gemeenschapskarakter van het wonen in Vlietvoorde komt terug in de kleinschaligheid en afwisseling in de buurtschappen: de differentiatie in maat en schaal van de plekken, informele straatjes, de ondergeschiktheid en vrije opzet van de woonmilieus. Het vertaalt zich ook in het samen delen van ruimte, het landschap en de voorzieningen. Dit samen optrekken hoeft zich niet pas te manifesteren na realisatie van de woningen. Er zijn volop kansen en mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap in de verschillende woonsferen en toekomstige bewoners willen graag vroeg in het proces betrokken zijn bij de planontwikkeling om samen met hen Vlietvoorde consumentvriendelijk uit te werken.

Wonen in Vlietvoorde is straks een ultieme beleving. Een landschappelijke oase midden in de Randstad tussen Den Haag en Leiden. Alle geneugten van de grote stad zijn voorhanden, maar de dagelijkse leefomgeving biedt een rust en vrijheid, een verbondenheid met het landschap en het gevoel dat elke thuiskomst voelt als een vakantie.

voorbeeldutwerking van de woonmilieus binnen Vlietvoorde

de landschappen van Vlietvoorde: lommerrijk, landgoed en waterrijk

BEELDKWALITEIT VLIETVOORDE

DE PLANOPZET VAN VLIETVOORDE

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Vlietvoorde. De komende jaren zal in dit gebied tussen Leidschendam en Voorschoten een landschap herrijzen vol natuur, recreatie en historie waar het wonen te gast is.

Het landschap is leidend bij de ontwikkeling en uitwerking van de verschillende woonvelden. De integrale kwaliteit van de ontwikkelvisie uit 2018 is vertaald naar kaders voor de drie landschappelijke identiteiten van Vlietvoorde die zichtbaar worden vanaf de zandrug tot aan de Vliet:

- lommerrijk

- landgoed

- waterrijk

Elk van de identiteiten (lommerrijk - landgoed - waterrijk) wordt door de opvaarten in het landschappelijk raamwerk onderverdeeld in twee deelgebieden, waarbij elk deelgebied haar eigen signatuur krijgt dat past binnen het omliggend landschap:

- een bosrijk en besloten woonmilieu in lommerijk;

- een uitnodigend en duidelijk door de mens vormgegeven buitenplaats in landgoed;

- een watergerelateerd woonmilieu dat zich richt naar de Vliet in het deel waterrijk.

DE KERNKWALITEITEN VAN VLIETVOORDE

De komende jaren wordt de visie uitgewerkt naar een drietal natuurinclusieve woonmilieus. Om aan te sluiten op flexibele toekomst en aanpasbaar te zijn op nieuwe ontwikkelingen en de vraag vanuit de markt, zijn met behoud van de beoogde kwaliteit de kernwaarden en beeldkwaliteit van de planvisie bepaald.

De kernkwaliteit van Vlietvoorde is geborgd in de keuze om het landschap leidend te laten zijn in de ontwikkeling van het gebied en het wonen ondergeschikt te maken aan dat landschap. Dit wordt versterkt door de volgende andere kernkwaliteiten in de planontwikkeling:

- in Vlietvoorde wordt ingezet op natuur en ecologie en de beleving daarvan in het hele gebied

- de ontsluiting van de woonvelden is informeel en het wonen is te gast in het landschap

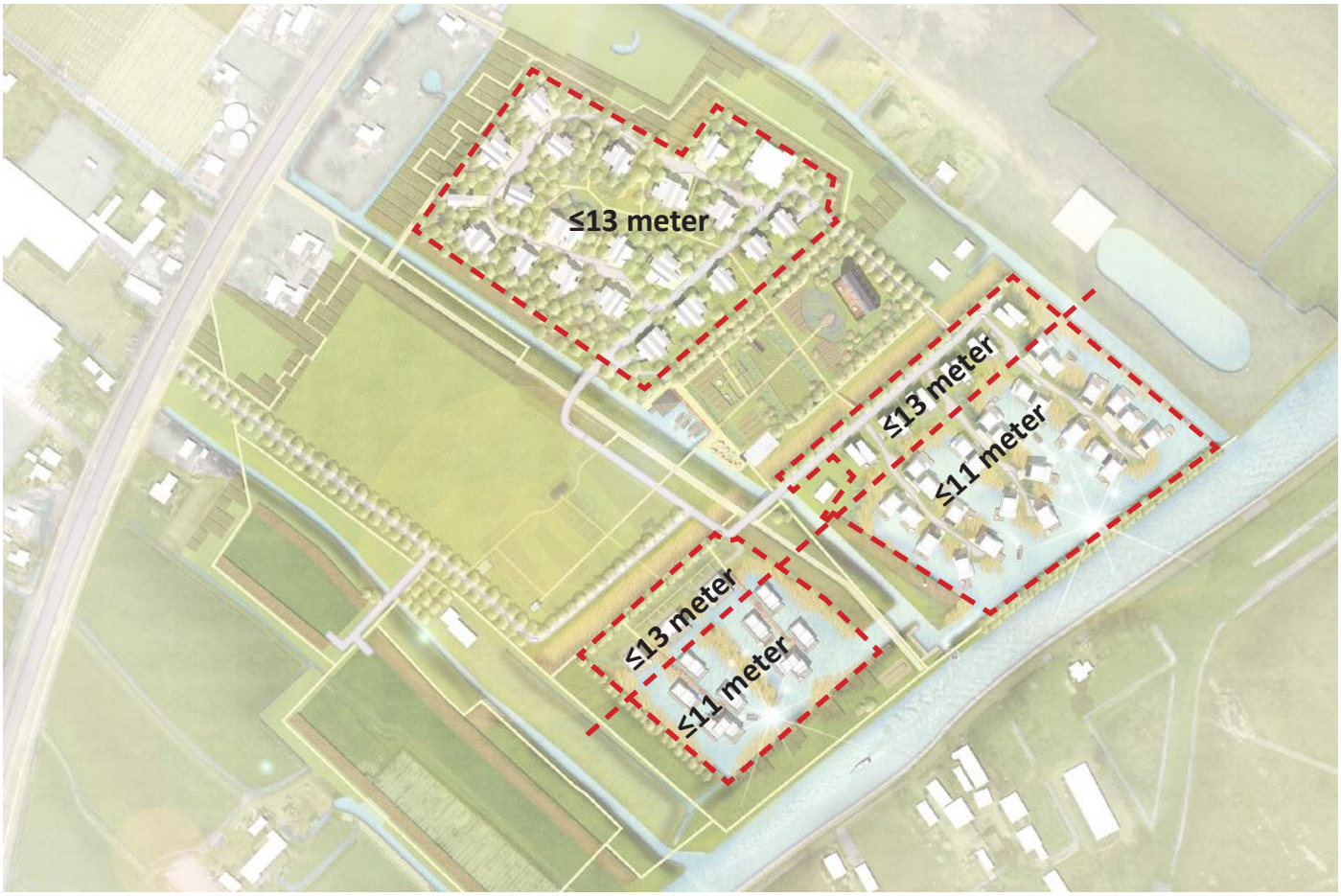
- de individuele woonvelden hebben een eigen signatuur

- vanuit de woonvelden volgen zichtlijnen het landschap;
  Lommerrijk → Landgoed
  Landgoed → Waterrijk
  Waterrijk → Vliet

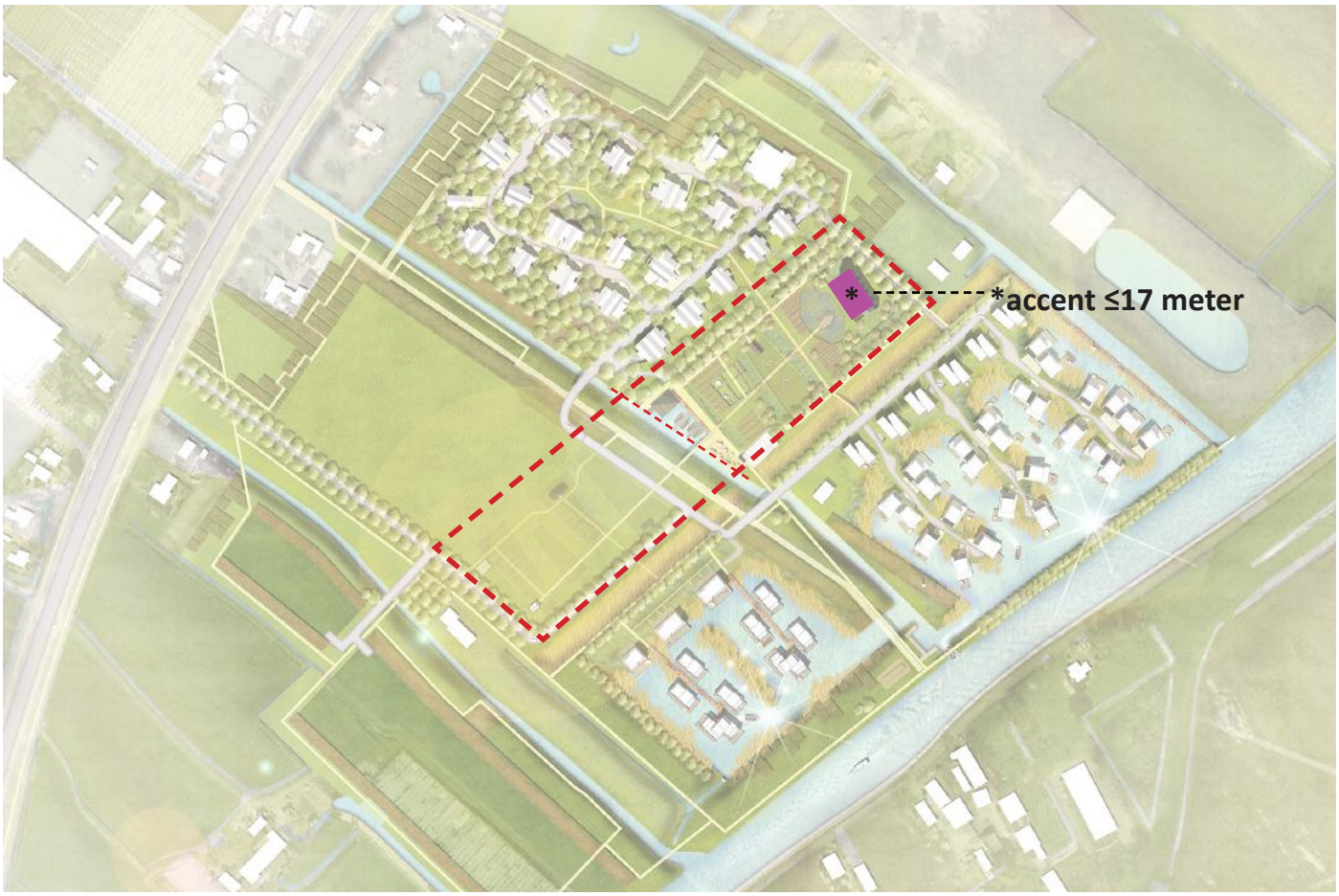
- het parkeren is niet zichtbaar aanwezig in het landschap

- het landschap is de gemeenschappelijke buitenruimte, de individuele buitenruimte ontworpen vanuit architectuur

Impressies van de woonmilieus Bos, Kreek en Plas



Indicatie bouwhoogte binnen de woonvelden



Indicatie bouwhoogte binnen het landgoed

BEELDKWALITEIT - IMPLEMENTATIE VAN DE BESTEMMINGSPLANREGELS

BEELDKWALITEITEN OVER GEHEEL

Het bestemmingsplan Vlietvoorde biedt ruimte aan de bouw van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde woningen (tot maximaal vier aaneengesloten) en appartementen. Deze programmering is mogelijk voor alle woonvelden binnen Vlietvoorde.

Om te voorzien in voldoende variatie in architectuur tussen de verschillende woonvelden, biedt het beeldkwaliteitplan in aanvulling op de planvisie van 2018 een tweetal onderscheidende hoofdvolumes als bouwvorm: het platte dak en de kapvorm.

Waar het bestemmingsplan geen onderscheid maakt in de bouwregels tussen de verschillende woonvelden, doet het landschap dat nadrukkelijk wel. Zo laat het lommerrijke deel van Vlietvoorde met haar besloten woonomgeving en gevarieerde maaiveld meer hoogte toe dan bijvoorbeeld de open waterrijke woonmilieus met hun eenduidige maaiveldniveau.

Om die reden is per landschapstype een onderscheid in bouwhoogte en expressie meegegeven aan de woningen die binnen het woonveld van dat landschap vallen.

Voor het lommerrijke deel van Vlietvoorde voorzien een vertikaal perceelsgewijze architectuur met een rijke variatie in bouwhoogte. De basismaat van de hoogte van de bouwvolumes is gesteld op een maximum van 13 meter. Binnen die hoogte is een nuancering en variatie meegegeven voor de verschillende bouwvormen kap of plat dak.

Voor de woningen in het waterrijke deel van Vlietvoorde geldt als basis een beperking van de bouwhoogte tot 11 meter, eveneens met een verdere specificatie per dakvorm en bouwvolume. De expressie van de bouwvormen zijn in dit deel van Vlietvoorde juist horizontaal.

Binnen het landgoed vormt het landhuis een belangrijk stedenbouwkundig accent en kent een hoogte van maximaal 17 meter. Vanzelfsprekend is het binnen Vlietvoorde het “leidende” gebouw in beeld en uitstraling. Het gaat echter niet de concurrentie aan met de bijzondere gebouwen buiten Vlietvoorde, waaronder het Kasteel Duivenvoorde. Dat staat centraal.

Bijgebouwen op het landgoed zijn ondergeschikt aan het landhuis en landgoed en kennen een hoogte van één laag en een kap.

Organisch gesitueerde vrijstaande gebouwen creëren een interessante ruimtelijke beleving binnen een groene ruimte

Een intieme groene 'kamer' in het bos creëert een geborgen leefomgeving met veel kwaliteit

Buitenruimte en parkeren maakt onderdeel uit van de architectuur en laten het landschap intact

De tegenstelling van moderne architectuur en een groene omgeving levert een kwalitatief hoogwaardig beeld op

Een gedifferentieerd beeld in bijvoorbeeld groen, architectuur en materialisering levert een belangrijke bijdrage aan een sfeervolle woonomgeving

BEELDKWALITEIT - LOMMERRIJK

BEELD WOONVELD

Lommerrijk beeld landschap ingeklemd tussen opvaarten

Gemengd bos (droog en nat bos)

Dicht, met open plekken

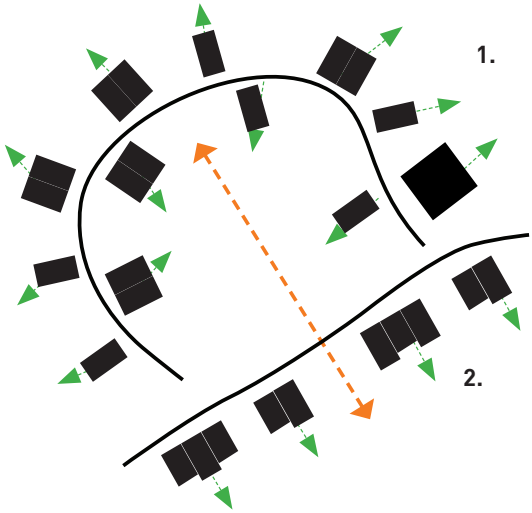
Naadloze overgang met het landschappelijk raamwerk

Zichtbare landschappelijke overgang met het landgoed

Een open oriëntatie en zichtlijnen richting landgoed

In het woonveld: een ongedwongen verkaveling, waar
het landschap tussendoor vloeit

Langs landgoed: bebouwing georiënteerd op het landgoed



1. ongedwongen ordening in bos
2. georiënteerde ordening langs landgoed

ARCHITECTUURBEELD

Bouwvolume: vrijstaand, geschakeld en incidenteel
appartementen

Positie t.o.v. landschap: op of boven het landschap

Bouwvorm: eenduidige hoofdvorm

A) dakvorm: zadeldak
B) dakvorm: plat dak

Expressie bouwvolume: Vertikaal, perceelsgewijs

Kleurgebruik: Donker, ingetogen, natuurlijke tinten

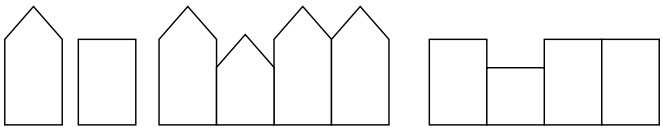
Gevelbeeld: nadruk op de eenduidige hoofdvorm
dak en gevel in samenhang ontworpen
nadruk op de vertikale geleding

Aan-, uit- en opbouwen : vooraf mee ontworpen (ook de opties)

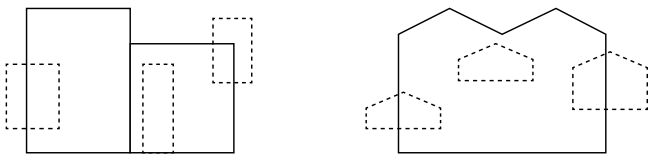
Buitenruimte: buitenruimte als onderdeel van de architectuur
vormgegeven: inpandig of uitpandig

- uitpandig: terras, veranda, balkon
- inpandig: loggia

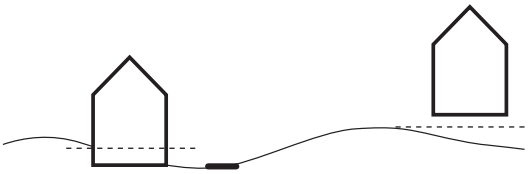
Parkeren: individueel parkeren binnen projectie bouwvlak



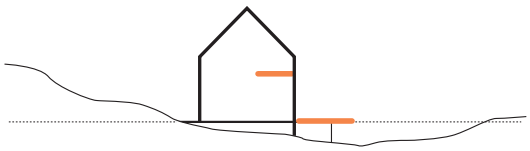
grondgebonden bouwvolume - vertikale expressie



gestapeld bouwvolume - vertikale expressie



positionering in- of boven landschap



buitenruimte; inpandig of uitpandig

LANDHUIS

Krachtig architectonisch autonoom beeld als ikoon van Vlietvoorde.

Moderne architectuur gecombineerd met moderne elementen in het groen zorgen voor een bijzondere sfeer

OVERIGE BOUWWERKEN LANDGOED

Kas als verwijzing naar de hedendaagse context

Buitenruimte faciliteert divers gebruik en programmering

Het gebruik van landschappelijke en cultuurhistorische waarden uit het verleden leveren een duurzame ontwikkeling op voor de toekomst

BEELDKWALITEIT - LANDGOED

BEELD LANDGOED

Overwegend groene sfeer

Ongedwongen ontmoeting

Lange zichtlijnen

De beeldtaal in het landgoed is formeel en in deel 1 vooral gericht op recreatieve ontmoeting met functies zoals het boothuis en aanlegsteiger, de ruïne en de kas. Deel 2 van het landgoed is in samenhang ontworpen met deel 1 en biedt daarnaast ook ruimte voor het overige sociale en duurzame programma; waaronder nutstuinen, schapenweide, fruitbomen, etc.

ARCHITECTUURBEELD

Bouwvolume: vrijstaand, appartementen

Alle gebouwen in het landgoed reageren op zichtlijnen binnen het landgoed of vanuit het landschap.

Positie t.o.v. landschap:
- landhuis: op of boven maaiveld (verhoogde plint)
- overige: onderdeel van het landgoed

Bouwvorm: eenduidige hoofdvorm

A) dakvorm: zadeldak

B) dakvorm: plat dak

Expressie bouwvolume:
- landhuis: A) vertikaal, expressief
  "het ikoon van Vlietvoorde"

  B) horizontaal, ingetogen
  "te gast in het landgoed"

- bijgebouwen: horizontaal, ingetogen
  vertellers van de cultuurhistorie
  max. één laag plus kap

Kleurgebruik: ingetogen, natuurlijke tinten

Een afwijkende plint is qua beeld mogelijk bij een niet-woonprogramma: - licht en open, transparant
- hoofdzakelijk glas

Aan- uit en opbouw: toegestaan als onderdeel van de architectuur

Buitenruimte: buitenruimte als onderdeel van de architectuur vormgegeven: - uitpandig: terras, veranda, balkon
- inpandig: loggia

Parkeren: individueel parkeren binnen de projectie van het bouwvlak van het landhuis en /of in de landschappelijk ingepaste gebouwde parkeervoorziening

REFERENTIEBEELDEN WATERRIJK

Het spel van slimme positionering van gebouwen, architectuur en landschap zorgt voor weidse doorzichten en kwaliteit in de woonvelden

Gebouwde buitenruimte en ingepaste parkeeroplossing optimaliseren de kwaliteit van de ruimtelijke beleving

Horizontale architectuur benadrukt openheid en de directe relatie met de waterrijke omgeving

Vrijstaande woning op de oever in een groene landelijke setting draagt bij aan de sfeer van het gebied

Moderne architectuur in contrasterende tinten gaat een mooie relatie aan met het groen van de natuur

Moderne luxe villa's op het water zorgen voor een sterke verbinding met het water

BEELDKWALITEIT - WATERRIJK

BEELD WOONVELD

Een waterrijk beeld landschap, dat kan bestaan uit landschappen zoals kreek, plas, moeras of legakkers

Helder gedefinieerde overgang met het landschappelijk raamwerk

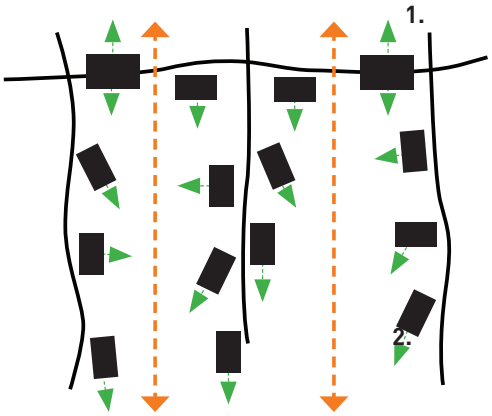
Zichtbare landschappelijke overgang met het landgoed

Een open orientatie en zichtlijnen richting Vliet

In/aan/op het water: ongedwongen verkaveling, waar het landschap tussendoor vloeit

In het woonveld: bebouwing gericht op het water of de Vliet

Langs landgoed: bebouwing georiënteerd op het landgoed



principe oriëntatie bij schakeling

ARCHITECTUURBEELD

Bouwvolume: vrijstaand, geschakeld en incidenteel appartementen.

Positie t.o.v. landschap: in, op of aan het landschap

Bouwvorm: eenduidige hoofdvorm

A) dakvorm: zadeldak / lessenaarsdak

B) dakvorm: plat dak

Expressie bouwvolume: horizontaal geleed
bouwvolume gericht op het landschap
(de verhouding lxb zorgt voor richting)

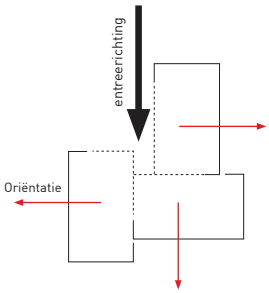
Kleurgebruik: licht en ingetogen, natuurlijke tinten en wit

Openheid gevel: nadruk op transparantie en gelaagdheid

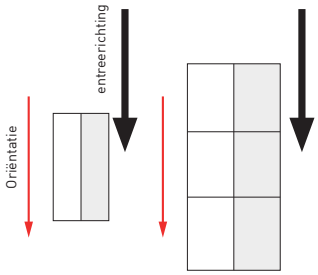
Aan-, uit- en opbouwen zijn nadrukkelijk geen onderdeel van de architectuur en vergunningsvrij wordt ontmoedigd door de juiste architectuur en indeling

Buitenruimte: buitenruimte als onderdeel van de architectuur vormgegeven - gebouwd terras / dakterras

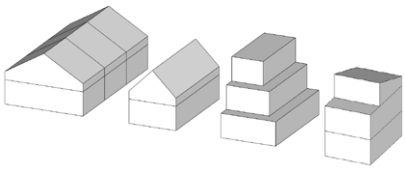
Parkeren: individueel parkeren binnen projectie bouwvlak
collectief parkeren in landschappelijk ingepaste parkeervoorziening



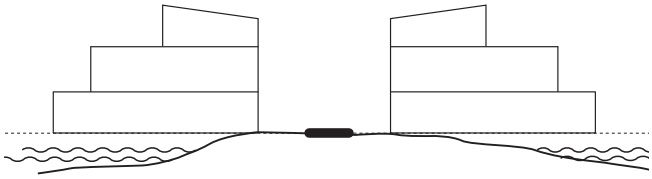
plat dak /lessenaarsdak
→ richting het landschap



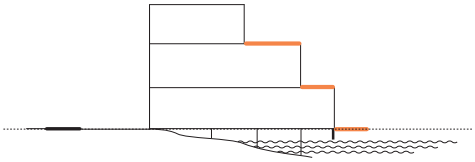
zadeldak
→ richting de Vliet



bouwvolume: horizontaal gericht



positie woning t.o.v. het landschap



bouwvolume: gebouwde buitenruimte

REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAP EN WONEN TE GAST IN HET LANDSCHAP

LOMMERRIJK

Lommerrijk landschap van droge ondergrond naar natte ondergrond. Kwalitatieve ommetjes door het landschap gekoppeld aan structureel groen leveren een belangrijke bijdrage aan de beweging en beleving van de buurt.

WATERRIJK

Groen en water bieden een meerwaarde binnen de woonvelden voor een natuurlijke leefomgeving in combinatie met bijvoorbeeld wateropvang

Natuurlijke overgangen stimuleren biodiversiteit

Sterke relatie tussen groen water en wonen

Rietlanden naar de landschappelijke context

Water en sfeer van landschappelijke openheid

Landschappelijke doorzichten

BEELDKWALITEIT - LANDSCHAP

Vlietvoorde maakt onderdeel uit van de Duivenvoordecorridor, dat als doel heeft gesteld om met landschappelijke en recreatieve netwerken de groene verbinding tussen enerzijds duinen, strand en zee en anderzijds de polders van het Groene Hart te herstellen. Dat betekent dat ook Vlietvoorde een natuur- en recreatielandschap wordt dat voor iedereen is opengesteld. Het landschappelijk raamwerk van Vlietvoorde garandeert de toegankelijkheid en landschappelijke structuur vanaf het lint tot aan de Vliet.

DE LANDSCHAPPELIJKE BELEVING VAN VLIETVOORDE

Drie waterverbindingen lopen vanaf het lint van de Veursestraatweg richting de Vliet. Deze vaarsloten – ook wel opvaarten genoemd - zijn gegraven om de boerderijen op de strandwal met de Vliet te verbinden. Alle opvaarten maken onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk. Ze functioneren als brede natuurlijke, ecologische zones met lange zichtlijnen vanaf de Veursestraatweg naar de Vliet.

Vanaf de entree van Vlietvoorde ervaar je de afwisselende beleving van open en dicht door het landschap naar de verschillende identiteiten in het gebied: het besloten bos, het landgoed en de waterrijke delen in het plan.

VAN DUIN NAAR VEEN: VAN DROOG NAAR NAT LANDSCHAP

Na het verwijderen van de kassen bieden de achtergebleven grote weilanden vrij zicht over Vlietvoorde. Dit uniform landschap is echter niet altijd zo geweest: van oudsher waren vooral de lager gelegen veengebieden open waterrijke gebieden met verre zichten, maar toonden de hoger gelegen zandgronden als een coulissenlandschap van bossen, bossingels en lanen.

Deze twee landschapstypen - de lommerrijke binnenduinrand en waterrijke open veenlandschap - vormen de basis van Vlietvoorde. Het opnieuw vormgegeven verloop van het landschap van droog naar nat zorgt in het gebied voor nieuwe natuurlijke gradiënten, die een grote aanvulling bieden op de gebiedseigen rijkdom aan biotopen voor flora en fauna.

Het zichtbaar terugbrengen van het hoogteverloop in de ondergrond biedt de juiste voedingsbodem voor een gebiedseigen en herkenbaar leidmotief in landschapsbiotoop en woonmilieu: het oorspronkelijk natuurlijk onderscheid van droog en nat landschap aan weerszijden van het landgoed Oostbos wordt hersteld en toegevoegd aan het landschappelijk raamwerk.

VAN GESLOTEN NAAR OPEN

In de hogere plandelen vormen de deelgebieden samen een besloten lommerrijke habitat. Richting het landgoed opent het duinboslandschap zich met enkele doorzichten naar en over het landgoed. Sommige zichtlijnen lopen door tot in de waterrijke omgeving van de Kreek en Plas. Hier overheerst het open water en de lange doorzichten. Het onderscheid tussen de enerzijds bosrijke en anderzijds waterrijke delen sluit goed aan bij het versterken van een gevarieerd landschapsbeeld met enerzijds opgaande boskavels en bossingels, en anderzijds lage groenstructuren en open grasvlakken.

HET LANDGOED VAN OOSTBOS: CENTRUM VAN VLIETVOORDE

Het centraal gelegen landgoed van Oostbos is het herkenbare collectieve hart van de locatie en in overdrachtelijke zin het collectieve podium van Vlietvoorde voor onder andere cultuurhistorie, duurzaamheid, circulaire samenleving, voorzieningen, recreatie, ontmoeting en verblijf. Het landhuis krijgt in het landgoed de functie wonen; al dan niet gecombineerd met zorg en de mogelijkheid voor horeca in de plint.

Vanuit alle delen van Vlietvoorde zijn verbindingen, zichtlijnen of doorzichten naar het landgoed. Alle netwerken brengen de gebruiker naar of langs het landgoed en belangrijke verblijfsplekken staan fysiek of visueel in verbinding met het Oostbos. Om die reden lopen alle lijnen door Vlietvoorde naar of langs het landgoed en zijn de collectieve parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers gecentreerd rond het landgoed. Zij vormen landschappelijk ingepast de groene randen van het landgoed.

In aanvulling op de cultuurhistorie, ontmoeting en verblijf, biedt het landgoed ruimte aan een scala aan activiteiten en voorzieningen voor Vlietvoorde. Naast sport, spel, recreatie krijgen ook duurzame collectieve voorzieningen een plek op het landgoed, waaronder pluktuinen en een biologische waterzuivering.

Het landgoed is van en voor iedereen: de fysieke vertaling van de balans tussen historie en toekomst, het landschap en mens.