



BEEKWALITEITPLAN DUIVENVOORDECORRIDOR

mei 2011

COLOFON

SAMENSTELLING

Kwaliteitsteam Duivenvoordecorridor

OPDRACHTGEVER

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Gemeente Voorschoten

DATUM

mei 2011

BEELDKWALITEITPLAN DUIVENVOORDECORRIDOR

mei 2011



Gemeente
Leidschendam-Voorburg



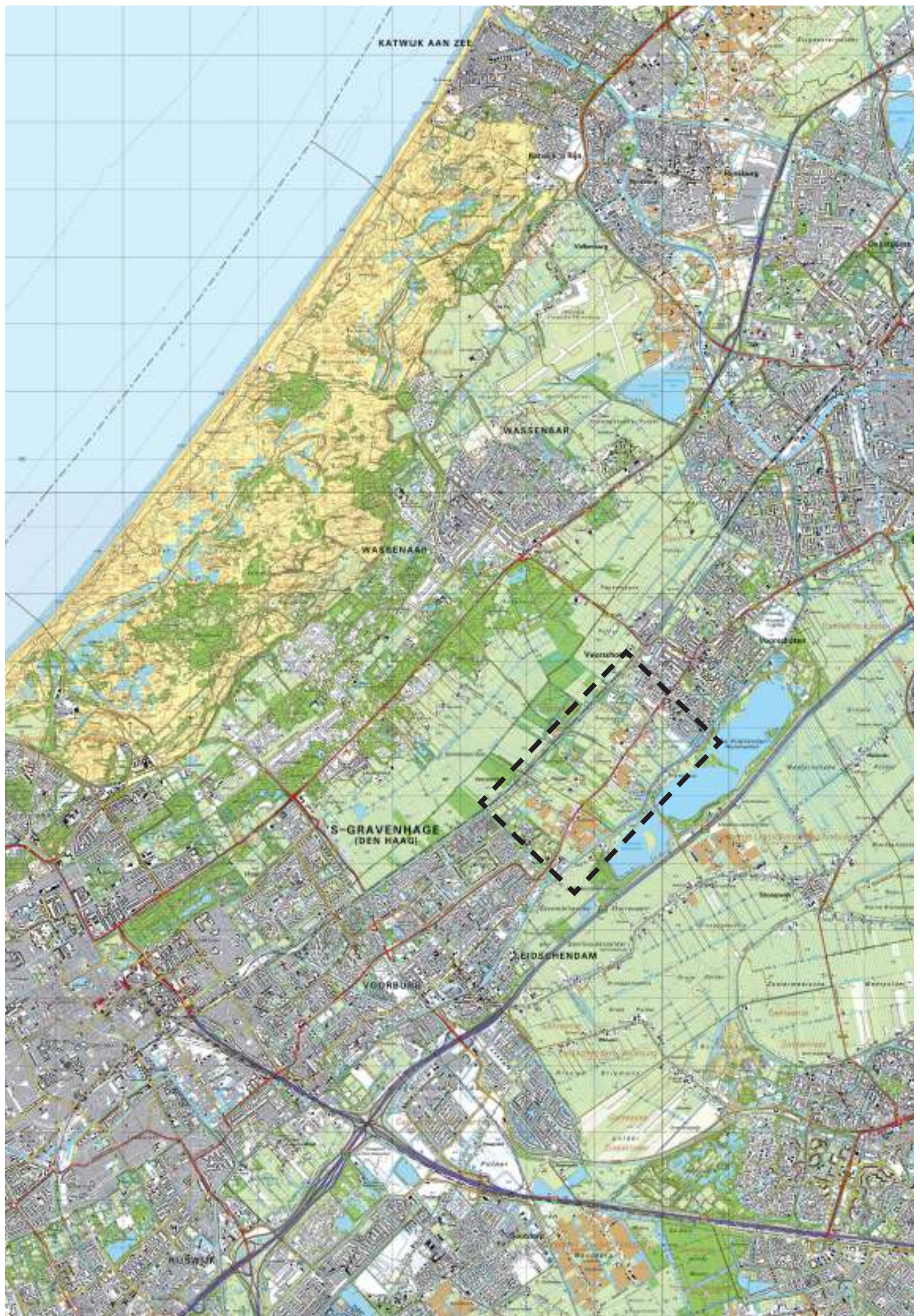
gemeente VOORSCHOTEN



0

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
2	ALGEMEEN	15
3	DE NIEUWE BUITENPLAATS	17
4	DE NIEUWE BOERDERIJ	33
5	HET NIEUWE LINT	45
6	OVERIGE ONTWIKKELINGEN	55
7	PROCEDURE	58
	BIJLAGE	61
	<i>I Definities</i>	
	<i>II Literatuur</i>	



1

INLEIDING

Kenschets

De 'Duivenvoordecorridor' is de aanduiding voor het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Dit overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis.

Het vormt de verbinding tussen de polders van het Groene Hart en de duinen, strand en zee. Voor de inwoners van de steden vormt het een aantrekkelijk gebied om te fietsen, te wandelen, te joggen.

Oorspronkelijk maakt dit gebied deel uit van een veel grotere zone van landgoederen en buitenplaatsen ^{zie bijlage 1} die zich van Rijswijk uitstrekte tot aan Katwijk. Het landgoed Duivenvoorde herinnert hier nog aan, maar ook inmiddels goeddeels verloren buitenplaatsen als Haagwijk, Oostbosch, Noordhey en Rosenburgh maakten deel uit van deze reeks van buitenplaatsen.

Landgoederen en buitenplaatsen verschaften dit gebied allure. Het waren prachtige gebouwen, omgeven door een lommerrijke tuin of park, vaak hoorde er ook een bos bij. Monumentale lanen gaven toegang tot het landgoed of het buiten. Zichtlijnen verbonden de landgoederen en buitenplaatsen met het aanliggend landschap.

Kenmerkend was de afwisseling van deze voorname huizen met hun tuinen, parken, bossen en lanen en het open weidelandschap met daarin de boerderijen en bebouwingslinten.



Transformatiegebieden

Aanleiding

In de na-oorlogse periode heeft het landschap van de Duivenvoordecorridor aan allure ingeboet. Buitenplaatsen zijn afgebroken (Haagwijk, Oostbosch), gedecimeerd (Noordhey) of hebben een andere functie verkregen (Rosenburgh). Lanen en andere beplantingen zijn gekapt of verkeren in een slechte staat. Het landschap is daarmee minder groen, minder lommerrijk geworden.

Tegelijkertijd heeft het landschap, met de verspreide ontwikkeling van de glastuinbouw, aan openheid ingeboet. Veel van dit glas is inmiddels danig verouderd, functioneert niet meer optimaal, waardoor verrommeling optreedt.

Met het wegvallen van een deel van de historische buitenplaatsen, het wegvallen van de lanen en perceelsbeplantingen en de aanwezigheid van de verouderde glasbedrijven is het landschap minder aantrekkelijk geworden en kan het gebied haar betekenis als 'ecologische verbinding' tussen de duinen en het Groene Hart onvoldoende waarmaken. Ook functioneert het gebied hierdoor niet optimaal als recreatief uitloopegebied voor de mensen die in en om de Duivenvoordecorridor wonen.



Ambitie

Het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen de komende jaren aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Zij willen de cultuurhistorische waarde, de recreatieve mogelijkheden en haar betekenis als ecologische verbinding versterken.

Verouderde glasbestanden worden omgevormd tot open landschap. Lanen worden hersteld en het bosbestand wordt uitgebreid. De enige gronden langs de Vliet worden deels ontwikkeld tot natte ecologische verbindingzone.

De recreatieve voorzieningen worden uitgebreid. Er worden nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd, langs de oevers van de Vliet ontstaan mogelijkheden voor watergebonden recreatie, het park van Kasteel Duivenvoorde wordt gereconstrueerd, er wordt een vlindertuin aangelegd en ook bij de boerderij Noordhey wordt een openbare tuin ontwikkeld. Door het gebied sterker te ontwikkelen als uitloopgebied voor de mensen uit de omgeving ontstaan er ook kansen voor daghoreca.

Om deze ontwikkeling financieel mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder strikte voorwaarden, de planologische ruimte geschapen om op de voormalige glastuinbouwgebieden woningbouw te realiseren.

Deze ruimte is vastgelegd in de bestemmingsplannen van de beide gemeenten. Deze zijn leidend in de aanstaande ontwikkeling van het gebied. De ambities van de beide gemeenten zijn neergelegd in hun Structuurvisie Duivenvoordecorridor en in de notitie 'Werken aan een vernieuwd historisch landschap'.



De lat ligt hoog

Uitgangspunt is dat met deze ontwikkeling allure aan het landschap wordt toegevoegd. Bij alle ontwikkelingen geldt dan ook dat de lat hoog ligt. Iedere ontwikkeling binnen dit gebied moet kwaliteit uitstralen. Dat geldt niet alleen voor de bebouwing met de bijbehorende tuinen en parken, voor de erfafscheidingen, maar ook voor de ontwikkeling van openbare ruimte als wegen en paden en de overige ontwikkelingen binnen het landelijk gebied (van de uitbreiding van stallen of scheepswerf tot de herontwikkeling van een uitspanning).

Doel van het beeldkwaliteitplan

Alle ruimtelijke plannen binnen de Duivenvoordecorridor worden getoetst door een kwaliteitsteam. Deze wordt gevormd door de stedenbouwkundigen van de gemeenten, vertegenwoordigers van de beide gemeentelijke welstandscommissies en externe landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen.

Met dit beeldkwaliteitplan wil het kwaliteitsteam aan ontwikkelende partijen vooraf aangeven aan welke kwaliteitseisen plannen moet voldoen, opdat van meet af aan helder is waaraan de plannen worden getoetst.

Een goed ontwerp is meer dan de optelsom van randvoorwaarden, het gaat daarbij ook om de samenhang der dingen, om de balans die tussen de verschillende uitgangspunten is gevonden. Iedere ontwerper en ontwikkelaar kent het gevoel dat niet alles zich in toetsbare regels laat vatten. Om die reden zijn naast de 'regels' ook de achtergronden bij die regels verwoord.

Het beeldkwaliteitplan treedt in de plaats van de welstandsnota van de beide gemeenten en is een aanvulling op de voornoemde bestemmingsplannen, de notitie 'Werken aan een vernieuwd historisch landschap' en de inrichtingsplannen die beide gemeenten voor hun deel van de Duivenvoordecorridor hebben vastgesteld.



Opbouw van het beeldkwaliteitplan

Kenmerkend voor het buitengebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten is de afwisseling tussen bebouwing en open landschap. Verspreid over het buitengebied komt relatief veel woonbebouwing voor. Dit 'wonen' vindt plaats:

- op een buitenplaats
- in een boerderij
- in een bebouwingslint

Waar in de plaats van de glastuinbouw woningen worden ontwikkeld moeten deze aan deze typologie refereren.

Het beeldkwaliteitplan start vanuit enkele algemeen geldende noties. Vervolgens geeft het per type de achtergrond weer en specificeert het de voorwaarden waar de ontwikkeling voor het betreffende type aan moet voldoen.

Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- de architectuur van de bebouwing,
- de ontwikkeling van de buitenruimte (park, tuin of erf) bij de bebouwing,
- de verhouding tussen private en collectieve ruimte,
- de inpassing van het parkeren,
- de relatie met het omliggend landschap, de mate van openbaarheid en de ontwikkeling van openbare voorzieningen.

Naast de ontwikkeling van nieuwe 'buitenplaatsen', 'boerderijen' of 'linten' doen zich in de Duivenvoordecorridor ook andere ontwikkelingen voor, denk aan de uitbreiding van een uitspanning, de plaatsing van een nieuwe stal of schuur bij een boerderij, de herprofilering van wegen, de aanleg van een fietspad, de ontwikkeling van extra parkeergelegenheid. Ook deze ontwikkelingen moeten aan hoge kwaliteitseisen beantwoorden. Hieraan wordt in een afzonderlijke paragraaf aandacht besteed.

Ter illustratie van de geformuleerde beeldregels zijn in de hoofdstukken 3, 4 en 5 een aantal visualisaties opgenomen. Dit zijn theoretische voorbeelden die laten zien hoe de voorschriften in de praktijk kunnen doorwerken. De randvoorwaarden en voorschriften laten ruimte voor een breed scala aan uitwerkingen. De visualisaties brengen een denkbare uitwerking in beeld.

Het beeldkwaliteitplan sluit af met een overzicht van de te volgen procedure.



Interpretatie van de situatie

Ieder plan start vanuit een interpretatie van de situatie. De plannen die worden ontwikkeld moeten inspelen op de kenmerken van de plek. Het gaat daarbij om de zichtbare kenmerken van de plek, zoals de aanwezige beplantingen, verkaveling en bebouwing, maar ook om kenmerken die wellicht niet direct zichtbaar zijn, maar wel heel bepalend kunnen zijn voor de locatie, zoals de bodemopbouw, het watersysteem en de daarbij behorende flora en fauna.

Van de indiener van een plan wordt verwacht dat hij zich in de eigenschappen van de plek heeft verdiept en daar met zijn planvoorstel op reageert.

In een historisch waardevol landschap als de Duivenvoordecorridor kan interpretatie van de situatie niet zonder kennis van het verleden. Door zich in het verleden te verdiepen kijkt men dikwijls op een andere manier naar het heden. Vanuit dat verworven inzicht kan men vervolgens tot andere afwegingen voor de toekomst komen.

Van de indiener van het plan wordt verwacht dat hij een grondige analyse heeft gemaakt van de geschiedenis van de locatie en van daaruit tot een ruimtelijk concept komt.

Interpretatie van de opgave

Naast de interpretatie van de situatie speelt de interpretatie van de opgave. De indiener moet aan kunnen geven hoe zijn planvoorstel voldoet aan de typologie van buitenplaats, boerderij of lint.

Hij moet aan kunnen geven wat in zijn ogen een buitenplaats, boerderij of lint is

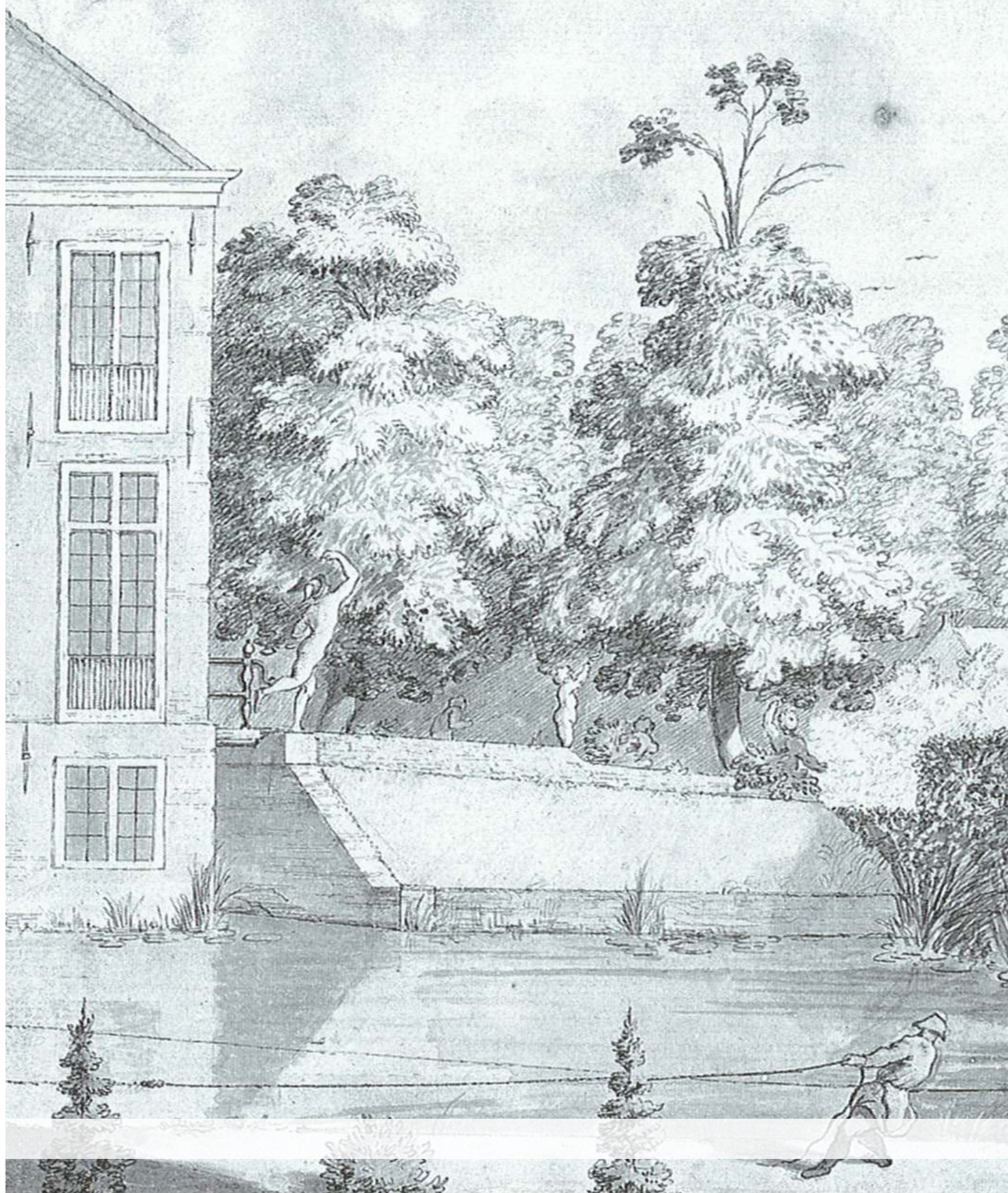
en wat maakt dat zijn planvoorstel tot de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats, boerderij of lint leidt.

Kennis van het beleid

Tot slot moet de ontwikkeling voldoen aan de voorwaarden van het bestemmingsplan. De bestemmingsplannen voor dit gebied zijn recent vastgesteld. Zij vormen de basis voor de verdere ontwikkeling, zij geven voorschriften en randvoorwaarden voor de op te stellen uitwerkingsplannen. Van de indiener van het plan wordt verwacht dat deze zich rekenschap geeft van de inhoud van het bestemmingsplan en daarover, waar deze dat nodig acht, overleg voert met de betreffende gemeente.



Buitenhuis Hofwijck, Voorburg





Landgoed De Paauw, Wassenaar

DE NIEUWE BUITENPLAATS

Achtergrond

De historische buitenplaatsen zijn in de 17^e tot 19^e eeuw aangelegd door welgestelde particulieren. Ontwikkeld vanuit een privaat initiatief hebben zij collectieve kwaliteit aan het landschap toegevoegd: zij verrijken het landschap, geven het landschap identiteit, allure.

De doorzichten vanuit de omgeving op het huis maken het landschap interessanter, zij geven extra 'kleur' aan het landschap en maken dat de geschiedenis aan het landschap afleesbaar is. De lanen bij de buitenplaatsen zijn nu vaak de mooiste routes om te fietsen en te wandelen. Veel van de parken en bossen herbergen belangrijke natuurwaarden en zijn deels voor het publiek opengesteld waarmee de mogelijkheden om van het landschap te genieten enorm zijn toegenomen.

Ook nu moet de private ontwikkeling van buitenplaatsen leiden tot het toevoegen van collectieve kwaliteit. Deze nieuwe kwaliteit heeft betrekking op de bebouwing en op de wijze waarop deze in zijn directe en wijdere omgeving is ingepast.

Een buitenplaats is een huis van allure, gezet in een omgeving met allure. Dit uit zich in een royale vormgeving, een rijzige gestalte van het hoofdgebouw, extra verdiepingshoogte, in een hoogwaardige detaillering en materiaalgebruik, een architectonische relatie met de nevengebouwen, een hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerde buitenruimte en een zorgvuldig gecomponeerde interactie tussen huis, tuin, park en landschap. Bovenal is een buitenplaats een 'gesamt-kunstwerk', het geheel is meer dan de som der delen. Daarbij is iedere buitenplaats uniek, soms tegen het eigennuttige aan.

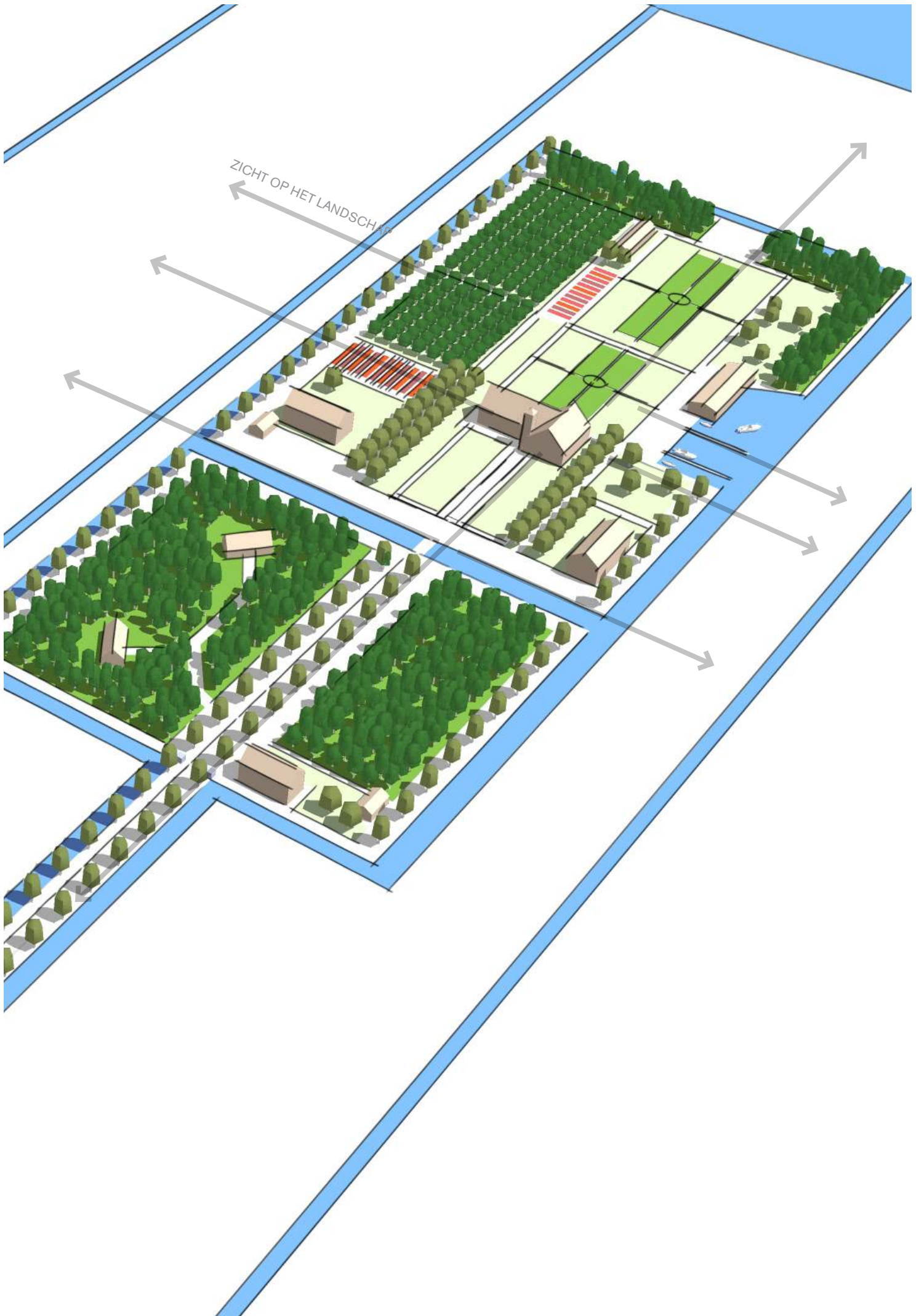
Visie op het geheel

Van de initiatiefnemer tot het ontwikkelen van een nieuwe buitenplaats wordt verwacht dat deze start vanuit een overtuigende visie op het geheel: op het landschap, op de positie van de verschillende buitenplaatsen daarin, op de plek van de betreffende buitenplaats en op de samenhang en kwaliteit van de verschillende onderdelen daarvan.

Deze visie op het geheel moet aantonen hoe de buitenplaats een eenheid vormt van landschap, bos, park, tuin, hoofdgebouw en nevengebouwen, waarbinnen aspecten als het parkeren en de private buitenruimtes bij de woningen op een harmonische wijze zijn opgelost.

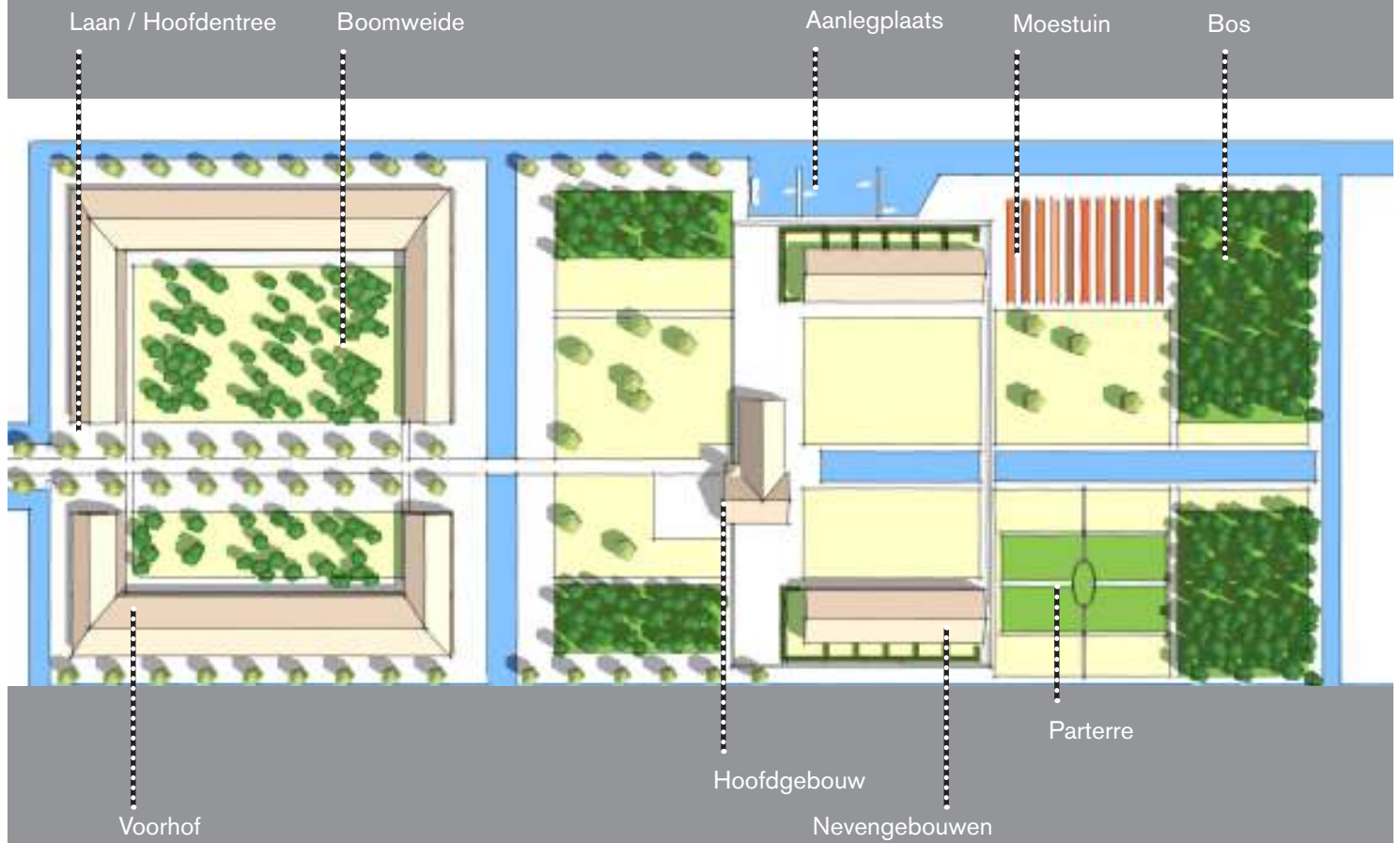
VISUALISATIE DE NIEUWE BUITENPLAATS I

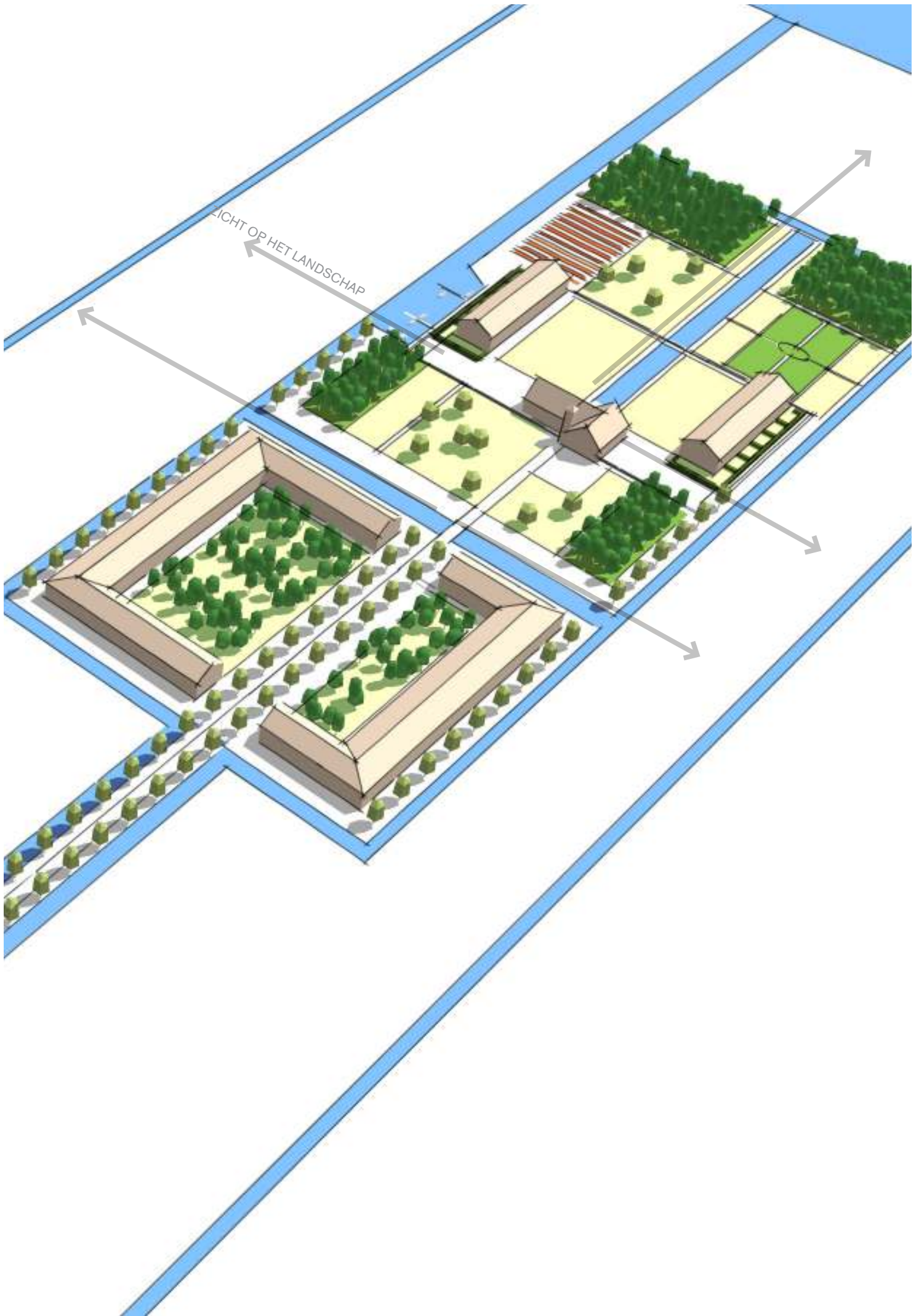




ZICHT OP HET LANDSCHAP

VISUALISATIE DE NIEUWE BUITENPLAATS II







Buitenplaats Hoekenburg, Leidschendam-Voorburg



Buitenplaats Berbice, Voorschoten



Huize Dorrepaal, Leidschendam-Voorburg

Regels

Bebouwing

Bij een buitenplaats kan sprake zijn van een gebouwensemble, waarbij:

- sprake is van hiërarchie tussen de verschillende gebouwen,
- één van de gebouwen zich presenteert als de meest prominente: het hoofdgebouw
- de andere gebouwen hieraan ondergeschikt zijn, zowel hun verschijningsvorm als positie op de buitenplaats: de zgn. koetshuizen en portierswoningen
- de ondergeschikte gebouwen die in architectuur en materiaalgebruik verwantschap met het hoofdgebouw tonen, de gebouwen zijn onderling 'familie' van elkaar.

Hoofdgebouw

- *'het mooiste meisje van de klas'*
Het hoofdgebouw presenteert zich als de meest prominente, de meest bijzonder uitgewerkte van het ensemble.
- *'statig en stenig'*
Het laat zich karakteriseren als 'statig en stenig'. Dit wordt mede bereikt door verticaliteit in de gevelopbouw.
- *'Los' van de achtergrond.*
Het hoofdgebouw is prominent, maakt zich visueel los van de achtergrond.
- *Plint en beëindiging*
Het gebouw staat met 'de voeten op de grond', kent een duidelijke plint. Tegelijkertijd kent het hoofdgebouw ook naar de bovenzijde een heldere beëindiging, hetzij door een kap, hetzij door een verbijzondering in de detaillering. Indien het bestemmingsplan aangeeft dat gebouwen moet beschikken over een kap, dan vragen de maat en plaatsing van eventuele dakvensters / dakkapellen en de organisatie van de buitenruimte bij de kapuitwerking nadrukkelijk aandacht. Waar het bestemmingsplan geen kap vereist dient het gebouw anderszins een volwaardige gevelbeëindiging te verkrijgen.
- *Alzijdig*
Het is hoofdgebouw is alzijdig vormgegeven. Hiermee wordt bedoeld dat alle gevels vergelijkbaar hoogwaardig zijn ontwikkeld.
- *Eén gebouw*
Voor het hoofdgebouw geldt dat deze zich laat lezen als één gebouw. Wanneer hierbinnen meerdere wooneenheden worden ontwikkeld dan zijn de individuele wooneenheden ondergeschikt aan het geheel, niet als afzonderlijke eenheden afleesbaar.
- *Private buitenruimten*
Het tonen van de eenheid van het gebouw stelt voorwaarden aan de uitwerking van de private buitenruimten. Deze zijn onderdeel van de architectuur en mogen het collectieve karakter niet aantasten.
- *Entree*
Het hoofdgebouw kent één uitnodigende en representatieve entree.



Kasteel Cannenburch, Vaassen



Huis te Manpad, Heemstede

Ondergeschikte gebouwen

- *Hiërarchie*
Deze gebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en kunnen eveneens woningen bevatten.
- *Gebouwen zijn onderling 'familie' van elkaar*
Ze zijn bescheidener van opzet en architectuur, maar wel in architectuur en uitwerking aan het hoofdgebouw verwant.
- *Eén gebouw*
Voor de ondergeschikte gebouwen geldt dat zij zich ieder laten lezen als één gebouw. Wanneer hierbinnen meerdere wooneenheden worden ontwikkeld dan zijn de individuele wooneenheden ondergeschikt aan het geheel, niet als afzonderlijke eenheden afleesbaar.
- *Private buitenruimten*
Dit stelt voorwaarden aan de uitwerking van de private buitenruimten. Deze zijn onderdeel van de architectuur en mogen het collectieve karakter niet aantasten.
- *Entree*
Anders dan in het hoofdgebouw zijn in de ondergeschikte gebouwen meerdere toegangen denkbaar, zolang dit geen afbreuk doet aan het beeld van het gebouw als een geheel.

Boswoning

De boswoning is een afwijkend type ondergeschikt gebouw dat op de buitenplaats kan voorkomen. Hiervoor gelden andere regels.

De boswoning is vrijstaand en biedt plaats aan één gezin. Het vormt een privédomein omsloten door bos of aan de rand (driezijdig omsloten) van het bos. Dit maakt dat de boswoning introvert van karakter kan zijn, deze ligt als een ingetogen gebouw welhaast onopvallend op een open plek in het bos.

De boswoning is dan ook niet verwant aan het hoofdgebouw en de eventueel overig aanwezige nevengebouwen.

De boswoning is stoer en sober, opgetrokken uit natuurlijke materialen (ruwe baksteen / hout / ongeglazuurde keramische pannen) en kent een sterk aanwezige kap. Het is de zorgvuldige detaillering die de boswoning begerlijk maakt.

Ook de buitenruimte bij de boswoning wordt gekenmerkt door visuele rust en eenvoud, manifesteert zich als 'open plek in het bos'. De tuin gaat op natuurlijke wijze over in het bos. Waar erfafscheidingen worden toegepast betreft het natuurlijke erfafscheidingen met een maximale hoogte van 120 centimeter.

De bijgebouwen bij de boswoning hebben een op het bos afgestemd karakter, de toepassing van hout is hierbij goed denkbaar.

Symmetrie

De historische buitenplaatsen worden over het algemeen gekenmerkt door symmetrie, niet alleen in de gevelopbouw maar ook in de positie van de ondergeschikte gebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw en, bij de meer formele buitenplaatsen, zelfs in de tuin- en parkaanleg.

Symmetrie is bij de thans te ontwikkelen buitenplaatsen geen randvoorwaarde, maar er wordt wel een visie gevraagd op hoe met het spel van symmetrie en asymmetrie om te gaan.

Detaillering van de gebouwen

- Hoofdgebouw en ondergeschikte gebouwen kennen een zorgvuldige detaillering.
- Bij het hoofdgebouw is het materiaalgebruik van hoog niveau. Voor zowel het hoofdgebouw als de andere gebouwen worden uitsluitend materialen toegepast die op een mooie manier verouderen, die rijker worden naarmate de tijd verstrijkt. Hierbij kan worden gedacht aan baksteen, keramische pannen, natuursteen, hout, koper en zink. De toepassing van kunststof ligt, bij wijze van voorbeeld, dan ook niet in de rede.
- Technische voorzieningen worden van meet af aan mee-ontworpen, vormen deel van de architectuur van het gebouw.
- Gevelcompositie en kleurgebruik zijn in harmonie met de architectuur.

Buitenruimte bij de buitenplaats

De tuin is meer dan het verlengstuk van het gebouw

De buitenplaats wordt omgeven door een royale tuin, die in directe samenhang met het hoofdgebouw is ontwikkeld. De tuin is meer dan het verlengstuk van het gebouw, het vormt de setting waarbinnen het gebouw wordt ontwikkeld.

De tuin voegt aan de buitenplaats cachet toe. Ook bij de tuin geldt dat de inrichting het alledaags niveau ontstijgt, zowel in ruimtelijk concept als in materiaalgebruik.

De tuin is gemeenschappelijk

Waar op het maaiveld private buitenruimten worden ontwikkeld voegen deze zich als vanzelfsprekend in het totaal concept en zijn zij ondergeschikt aan het collectieve beeld.

Parkeren

Het parkeren wordt volledig buiten het zichtveld opgelost, hetzij ondergronds, hetzij op de klassieke wijze in een koetshuis. Waar het parkeren ondergronds wordt gesitueerd wordt de hellingbaan in het gebouw opgenomen of los van het gebouw (zodat hetgeen onderdeel wordt van het gebouw) uit het zicht geplaatst. Verdiept parkeren is alleen toegestaan wanneer wordt aangetoond dat het gebouw visueel nog 'op de grond staat' en wanneer de tuin / het landschap rond het huis ruimtelijk een geheel blijft. Daarbij is de hellingbaan opgenomen in het tuinontwerp.

Poort

De entree tot de buitenplaats kan worden verbijzonderd door een poort of poortgebouw. Deze vormen de representant van de buitenplaats aan de openbare weg. Als zodanig mogen zij een tip van de sluier oplichten, mogen zij iets zichtbaar maken van de wereld die achter de poort schuil gaat.

Erfafscheidingen

Waar erfafscheidingen worden voorgesteld dienen deze te zijn mee-ontworpen. Zij mogen het collectieve beeld van het landgoed niet aantasten. Ook geldt dat zij sfeer moeten toevoegen, het algehele beeld van duurzaamheid versterken, met de tijd mooier worden. Hierbij kan worden gedacht aan een klassieke (fruit)muur of aan een (beuken)haag.

Relatie met het landschap

De buitenplaatsen vormen geen in zich zelf gekeerde wereld maar gaan trots en zelfbewust een relatie met hun wijdere omgeving aan.

Lichtend voorbeeld hierin is kasteel Duivenvoorde, dat middels zorgvuldig gecomponeerde zichtlijnen met het omliggend landschap is verbonden.

Vanuit Duivenvoorde waren er doorzichten naar Haagwijk, Rosenburgh en Noordhey.

Haagwijk was vanouds sterk op de Vliet gericht, Oostbosch kende een zichtrelatie met het landschap westelijk daarvan.

Ook van de nieuw te ontwikkelen landgoederen wordt verwacht dat zij hun omgeving verrijken, ook door zichtrelaties met de omgeving aan te gaan. Realisatie van een introverte, in zich zelf gekeerde, buitenplaats ligt dan ook niet in de rede.

Privaat, collectief en openbaar

De ontwikkeling van de buitenplaatsen heeft mede tot doel de recreatiemogelijkheden binnen de Duivenvoordecorridor te versterken, meer mogelijkheden te scheppen voor het maken van een rondwandeling of fietstocht.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de buitenplaatsen is dat een deel van het terrein publiek toegankelijk is en dat hierbij paden worden aangelegd.

Het ontwerp moet aangeven hoe de verhouding tussen privaat, collectief en openbaar is en hoe de overgangen tussen de verschillende zones zijn uitgewerkt.

Erfafscheidingen

Waar erfafscheidingen worden voorgesteld dienen deze te zijn mee-ontworpen. Zij mogen het collectieve beeld van het landgoed niet aantasten. Ook geldt dat zij sfeer moeten toevoegen, het algehele beeld van duurzaamheid versterken, met de tijd mooier worden.



Huis De Wiers, Nieuwegein (J. D. de Visser architecten)



Boswoning, foto; Christian Richter

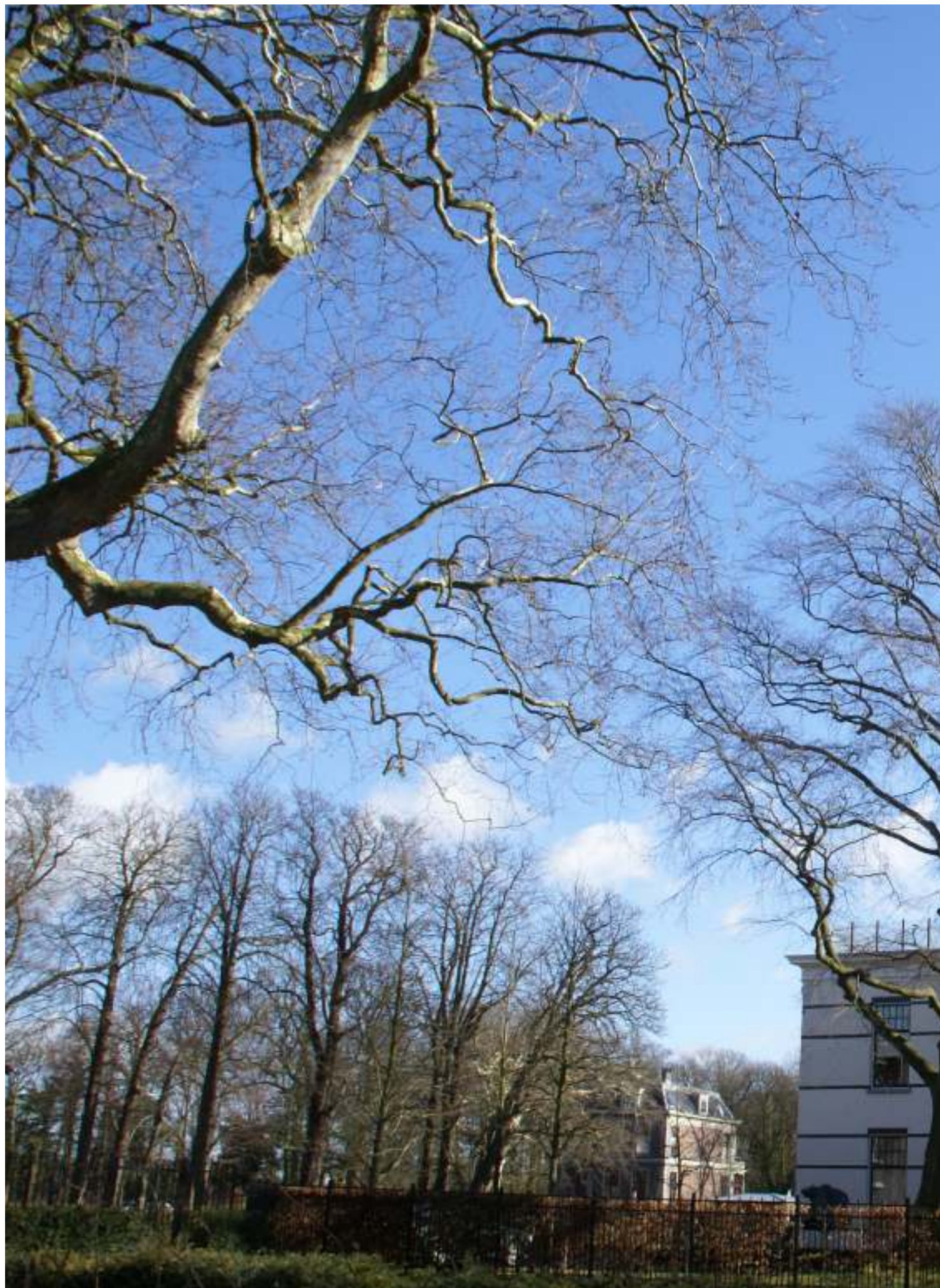
Openbare ruimte

Waar de toegang tot de buitenplaats wordt gevormd door een laan heeft deze laan een openbaar karakter en een profiel passend bij de maat, schaal en sfeer van de buitenplaats. Deze lanen kennen een afgewogen verhouding tussen de verharde rijloper en de groene bermen. De bermen zijn relatief breed opdat de laanbeplanting van eik of linde voldoende ruimte heeft om uit te kunnen groeien tot een monumentale entree.

Er kan voor worden gekozen om de bermen regelmatig te maaien, waarbij een geschoren bermgazon ontstaat, of de berm in te zaaien met een kruidenrijk mengsel waarbij een meer natuurlijk beeld ontstaat.

De toegangslaan wordt verlicht met armaturen passend bij het algehele beeld van de buitenplaatsen.

Uit bovenstaande beschrijving spreekt dat de standaard civiel technische oplossing voor rijloper, stoep en parkeervak hier niet voldoet. Er moeten profielen worden ontwikkeld die optimaal zijn toegesneden op de allure van de buitenplaats.



Aquarel J. Verheul Dzn, 1928.

4

DE NIEUWE BOERDERIJ





Boerderij Zuidhoeve, Voorschoten



Boerderij Bouwlust, Voorschoten



Boerderij Den Elst, Voorschoten

DE NIEUWE BOERDERIJ

Achtergrond

Kenmerkend voor het landelijk gebied was de aanwezigheid van verhoudingsgewijs grote boerderijen die samen met hun stallen en schuren als een herkenbare eenheid in het open landschap lagen.

De boerderij met zijn nevengebouwen vormde een hiërarchisch samengesteld ensemble van gebouwen. Dit ensemble kende een losse ordening aan of op een gemeenschappelijk erf. Dit erf was ruimtelijk begrensd, er was een duidelijk onderscheid tussen 'op' het erf of 'buiten' het erf.

Bij de boerderij kon een veelheid aan tuinen liggen, deels met een sier-, deels met een nutsfunctie: de bloementuin, het bleekveld, de boomgaard, de moestuin en de notenboom bij de boerderij die tevens de muggen verdreef.

Een deel van de beplanting werd gevormd door hoog opgaand geboomte, deze tekende mede het silhouet van het boerderijensemble.

Visie op het geheel

Het bovenbeschreven boerderijensemble biedt een prima referentie voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwingsclusters in een landelijke setting. Ook de ontwikkeling van het boerderijensemble vergt een visie op het geheel.

In deze visie op het geheel moet worden aangegeven hoe het ensemble als herkenbare eenheid in het landschap ligt, welke relaties het met het aanliggend landschap aangaat, hoe de hiërarchie binnen het ensemble wordt vormgegeven, hoe de relatie tussen privaat, collectief en openbaar wordt uitgewerkt, hoe het parkeren wordt opgelost.

VISUALISATIE DE NIEUWE BOERDERIJ







Boerderij Voorzorg, Leidschendam-Voorburg



Boerderij Stompwijkerhoek, Leidschendam-Voorburg



Boerderij West-Bosch, Leidschendam-Voorburg



Boerderij Zuidhoeve, Voorschoten

Regels

Bebouwing

'groene eilanden in het open landschap'

- Vanuit de omgeving zien de nieuwe boerderijen er uit als een eenheid.

ensemble

- De nieuwe boerderijen vormen een sterk ensemble van gebouwen rond een collectief erf.
- De gebouwen staan in een schijnbaar 'losse' ordening aan of op het erf.

hiërarchie

- In de grootte en opbouw van de gebouwen is hiërarchie aanwezig.
- Het hoofdgebouw is gericht op de weg en onderscheidt zich in oriëntatie, materiaalgebruik en detaillering.

Eén gebouw

- De gebouwen binnen het ensemble tonen zich als een eenheid.
- De individuele woningen zijn ondergeschikt aan de expressie van het gebouw als eenheid.

Technische voorzieningen

De technische voorzieningen worden van meet af aan mee-ontworpen, vormen deel van de architectuur van het gebouw.

Detaillering van de gebouwen

De architectuur is ingetogen en 'aards', de vormgeving eenvoudig, wars van opsmuk. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen die uit de directe omgeving afkomstig hadden kunnen zijn. Hierbij kan worden gedacht aan gebakken steen, keramische pannen, eikenhout, riet.

De gevelcompositie en het kleurgebruik dienen in harmonie met de architectuur te zijn.



Huis te Wiel, Eck en Wiel (next architects)



Drakenburg, Baarn (Nieuw Nederland Architecten)



Boerderij De Mikkelfhorst, Haren (onix architecten)

Erf

Het erf is gemeenschappelijk

De gebouwen staan in een losse ordening aan of op een collectief erf. Daarnaast zijn bij de gebouwen private tuinen mogelijk, zolang het collectieve beeld overheerst. Deze private tuinen kunnen grenzen aan de gebouwen, maar ook als een 'overtuin' meer vrij in de ruimte worden ontwikkeld.

Erfscheidingen

- Overgangen van openbaar naar privé vinden op natuurlijke wijze plaats.
- Hoge erfscheidingen komen niet voor, waardoor men overal de samenhang binnen het geheel ervaart.

Erfinrichting

- De erfbeplanting is inheems en transparant, waardoor de gebouwen van buitenaf zichtbaar zijn maar het geheel opgaat in het landschap.
- Binnen het erf kunnen verschillende thematische tuinen worden ontwikkeld, van siertuin tot boomgaard, van bleekveld tot notenwei.

Parkeren

Het parkeren wordt buiten het zicht opgelost: hetzij inpandig, hetzij in een schuur hetzij in een omhaagde 'parkeer-gaard'.

Relatie met het landschap

De boerderijensembles vormen geen in zich zelf gekeerde wereld maar gaan welhaast terloops een relatie met hun naaste omgeving aan. Vanuit het ensemble zijn er informele doorkijkjes op het landschap, vanuit het landschap heeft men zicht op een deel van de bebouwing.



Schuurhuis, Paterswolde (Cor Kalfsbeek)



Het Entreehuis, Gramsbergen (Bureau B+B)



Woonhuis, Langeveen (SchipperDouwes Architecten)

Privaat, collectief en openbaar

De ontwikkeling van de boerderijen heeft mede tot doel de recreatiemogelijkheden binnen de Duivenvoordecorridor te versterken, meer mogelijkheden te scheppen voor het maken van een rondwandeling of fietstocht.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de boerderijensembles is dat zij nieuwe recreatieve routes mogelijk maken.

Het ontwerp moet aangeven hoe de verhouding tussen privaat, collectief en openbaar is en hoe de overgangen tussen de verschillende zones zijn uitgewerkt.

Openbare ruimte

Waar de ensembles worden ontsloten door een eigen toegangsweg heeft deze een traditioneel landelijk beeld. Een smalle weg met brede bermen die zijn ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Eventueel kan de weg worden begeleid door een meer 'boerse' opgaande beplanting, dit kan variëren van onregelmatig in de berm geplaatste elzen en essen tot meer rustieke knotwilgen.

Evenals bij de buitenplaatsen voldoet in deze situatie de standaard civiel technische oplossing voor rijloper, stoep en parkeervak niet. Er moeten profielen worden ontwikkeld die optimaal zijn toegesneden op de sfeer van de boerderij.



Aquarel A.J. Kouwels, ca. 1851. Boerderij langs de Leidseweg te Voorschoten

5

HET NIEUWE LINT





Boerderij aan de Kniplaan, Voorschoten



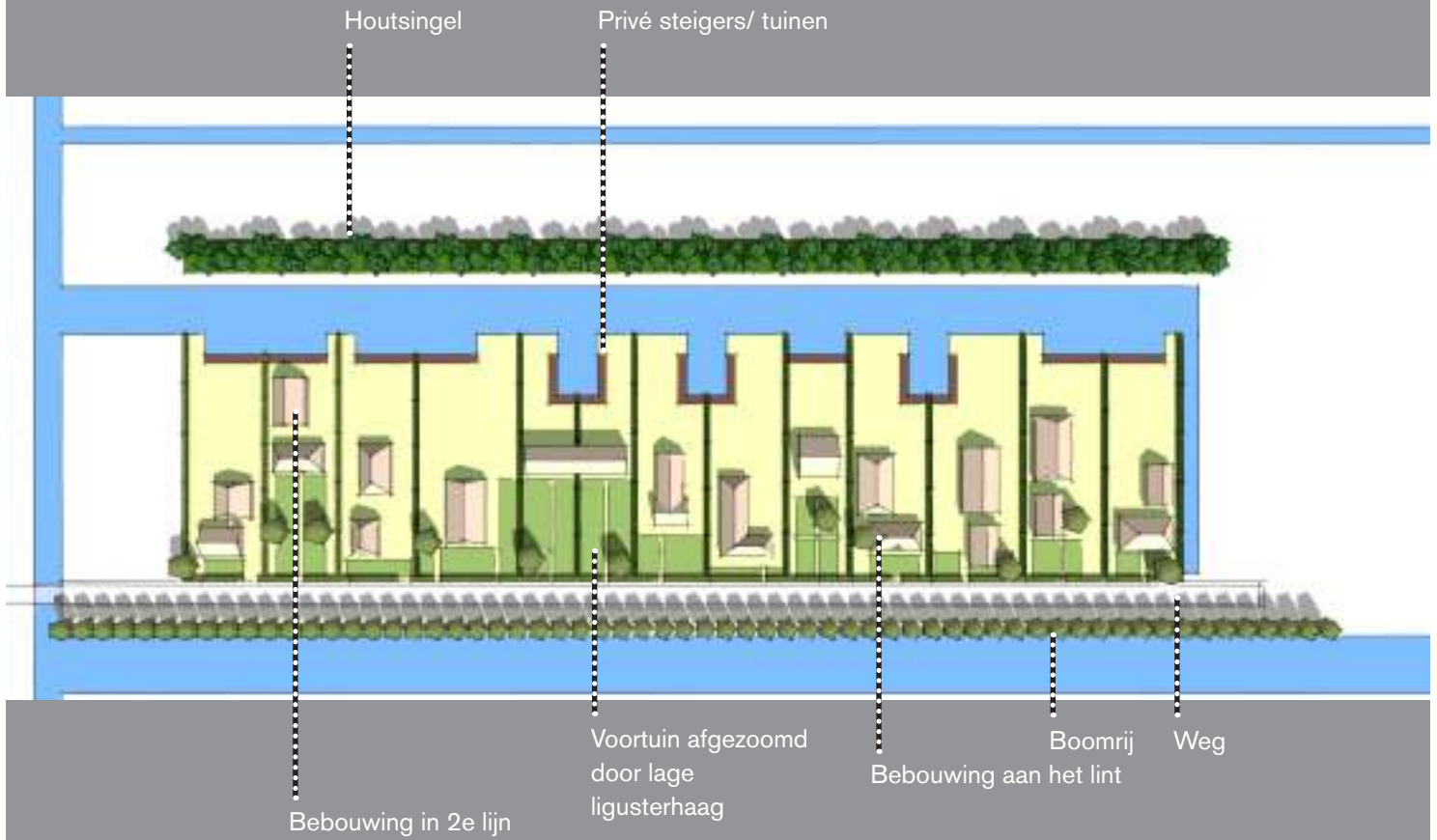
HET NIEUWE LINT

Achtergrond

Het buitengebied in de Duivenvoordecorridor werd niet uitsluitend bevolkt door baronnen en boeren. Er woonden ook loonwerkers en ambachtslieden die hier hun werkplaats hadden. Zij woonden in linten. Deze linten kenden een verscheidenheid in beeld en massa. De woningen stonden relatief dicht aan de weg, waren bescheiden van omvang en onderling verschillend. Voor de woningen lag een verzorgde siertuin.

Achter de woning, in de tweede lijn, stond vaak een aanzienlijke werkplaats. Hierdoor ontstond er een verschil in sfeer en maat tussen de voor- en achterzijde van het lint, meer intiem aan de voorzijde, robuuster aan de achterzijde.

VISUALISATIE HET NIEUWE LINT







Huize Cornella, Leidschendam-Voorburg



Leidsekade 25, Leidschendam-Voorburg



Boerderij West-Bosch, Leidschendam-Voorburg



Boerderij Hammesteijn, Leidschendam-Voorburg



Mansardedak

Regels

Bebouwing

Individuele volumes

De woningen in de linten presenteren zich als individuele volumes. Hierbij is ruimte voor individuele expressie onder voorwaarde dat de bouwmassa's onderling op elkaar zijn afgestemd.

Volumeopbouw

De bebouwing aan het lint zelf is van een meer bescheiden maat, in de tweede lijn is ruimte voor de ontwikkeling van een groter gebouw, refererend naar de voormalige werkplaatsen.

Detailering van de gebouwen

De architectuur is ingetogen, ambachtelijk en 'streekeigen' door de overheersende toepassing van materialen die uit de directe omgeving afkomstig hadden kunnen zijn: baksteen, hout en keramische pannen. De gevelcompositie en het kleurgebruik dienen in harmonie met de architectuur te zijn.

Bestaande linten

Waar bebouwing in een bestaand lint wordt bijgeplaatst dient in maat en schaal, situering, architectuur en materiaalgebruik aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieken van dat lint. Daarbij dienen de 'meest karakteristieke' panden uit het betreffende lint als referentie.

Nieuwe linten

Het is de ambitie om het nieuwe lint zodanig te ontwikkelen dat het nauwelijks opvalt dat het recent is toegevoegd, het lint oogt alsof 'het er altijd al heeft bestaan'.



Ronald Macdonald huis, Barendrecht (Jeanne Deckers)



Het Dijkhuisje, Wierumerschouw (Onix architecten)



Atelier bij woonhuis, Oeken (FARO architects)



Atelier bij woonhuis, Oeken (FARO architects)

Erf

Erfinrichting

- De linten hebben een landelijke uitstraling door het gebruik van:
 - in diepte wisselende voortuinen (tussen de 4 en 12 meter), afgezoomd door lage ligusterhagen.
 - open ruimte tussen de gebouwen
- De achterzijde van het lint vormt vanuit het landschap gezien de voorzijde. Vanuit het landschap gezien dient het lint zich als een informeel groen lint te presenteren.

Parkeren

Parkeren vindt op het eigen erf plaats.

Relatie met het landschap

Het doorzicht vanuit het lint op het achterliggend landschap

Essentieel voor bebouwing, erfscheidingen en de beplanting is het doorzicht vanuit het lint op het achterliggend landschap.

Openbare ruimte

'Het lint moet ogen alsof het er altijd al gelegen heeft'. Dat stelt ook eisen aan de inrichting van de openbare ruimte. De bebouwing ligt aan een klinkerweg, de woningen staan op voldoende afstand (meer dan 4 meter) tot de weg om over een groen voorterrein te beschikken.

Het lint beschikt niet over een stoep, wel over een 100 cm brede strook die in een afwijkende kleur en patroon is bestraat en die dient als voetgangersstrook.

De verlichting moet het beeld van een 'lint dat er altijd al is geweest' ondersteunen.



6

OVERIGE ONTWIKKELINGEN

Bebouwing

De Duivenvoordecorridor is een levend landschap, voortdurend in ontwikkeling.

Dat maakt dat binnen de Duivenvoordecorridor meer speelt dan de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen, boerderijen en linten. Bedrijven willen uitbreiden of zich vernieuwen, dat betreft niet alleen de agrarische bedrijven, maar ook de bedrijven die thans in het landelijk gebied tussen Voorschoten en Leidschendam-Voorburg zijn gesitueerd, van horeca tot scheepswerf.

Ook hier geldt dat de ontwikkeling moet worden aangewend kwaliteit aan het gebied toe te voegen, om de eigenheid van het gebied te versterken. Deze identiteit wordt bepaald door de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en het landelijk karakter. Daarnaast geldt de ambitie om de natuurwaarden te versterken en de recreatieve mogelijkheden te vergroten.

Gebouwen mogen trots en zelfbewust tonen wat hun functie is. Daarbij moeten zij aangeven in hoeverre zij aansluiting zoeken bij de sfeer van het landgoederenlandschap of juist niet. Tonen zij zich als onderdeel van of als toevoeging aan het landgoederenlandschap? Ook bij deze ontwikkelingen geldt een verzorgde architectonische kwaliteit en landschappelijke inpassing als voorwaarde.



Openbare ruimte

Het beeld van het landschap wordt niet alleen bepaald door de bebouwing en het gebruik van het land. Ook de inrichting van de openbare ruimte bepaalt het beeld van het landschap. Denk aan de inrichting van de wegen en paden, parkeerruimten of van openbare voorzieningen als kinderboerderij of begraafplaats.

De parkeervoorzieningen domineren veelal zowel het beeld van het landschap als van de voorziening waar het parkeren dienstbaar aan is. Het parkeren vergt een zorgvuldige inpassing die recht doet aan de sfeer, de maat en de schaal van het landgoederen landschap.

Bij de wegen geldt dat zij in profielopbouw, materiaalgebruik, beplanting en inrichtingselementen (van lantaarnpaal tot prullenbak) moeten aansluiten op het landelijke en cultuurhistorisch waardevolle karakter van dit gebied. Wegen worden uitgevoerd met voldoende bermbreedte om een groene, kruidenrijke berm tot ontwikkeling te brengen.

Waar nieuwe fiets- en wandelpaden 'door het land' worden aangelegd betreft het bescheiden paden van 1.20 meter breedte, met ter weerszijde een berm van tenminste 1.00 meter, ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Het pad zelf kan bestaan uit gefundeerd gras waar uitsluitend een wandelpad betreft of uit asfalt, afgestrooid met schelpen, waar het (ook) een fietspad betreft.

7

PROCEDURE

STAP 1: CONCEPT EN RUIMTELIJKE VISIE

1a Concept

De locaties voor de buitenplaatsen, boerderijen en linten zijn in de inrichtingsplannen bepaald. De eerste stap is het opstellen van een analyse van het landschap, de bebouwingstructuren en de plek en de rol van de nieuwe toevoeging in dat geheel.

- Voor een nieuwe buitenplaats is eerst een visie nodig op het geheel van de buitenplaats in relatie tot zijn omgeving en hoe deze extra kwaliteit aan het landschap toevoegt.
- Een boerderij moet zijn plek hebben in het agrarische landschap en passen in het landgoederenlandschap.
- Voor de ontwikkeling van een nieuw lint is een studie nodig die aangeeft hoe het nieuwe lint zich in het bestaande landschap voegt, op de kenmerken van het gebied reageert en daar nieuwe kwaliteit aan toevoegt.
- Voor de situering van een nieuwe woning in een bestaand lint is een studie nodig die duidelijk maakt wat de nieuwe woning aan het bestaande lint toevoegt.

Gevraagd wordt een concept voor de nieuwe ontwikkeling in het geheel van het landgoederenlandschap.

1b: Ruimtelijke visie en schetsplan

Het concept wordt doorvertaald naar een ruimtelijke visie voor de locatie. Hierbij wordt aangegeven:

- op welke wijze op de kenmerken van de specifieke locatie wordt gereageerd;
- een schematische terreinindeling, waarin de massa en situering van de bebouwing op hoofdlijnen zijn geschetst en een indruk van de terreininrichting wordt gegeven.
- een eerste beeld van de architectuur met een duiding van de materialisering.
- de ambities en sferen die worden voorgestaan, geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en/ of moodboards

Gezien de bijzondere waarde die, met name bij de buitenplaatsen, wordt gehecht aan de samenhang tussen huis, park en bos, gebouwde en ongebouwde ruimte, wordt verwacht dat in dit stadium van de planvorming een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect samenwerken.

Bij kleinere plangebieden kan dit mogelijk samenvallen in één persoon of bureau. Bij kleinere plannen is het ook mogelijk om stap 1a en 1b samen te nemen.

STAP 2: VOORLOPIG ONTWERP

In deze stap wordt de visie doorontwikkeld tot de eerste fase van het ontwerp. Hierin is uitgewerkt:

- Het stedenbouwkundig plan met massaopbouw en situering van de bebouwing;
- De hoofdopzet van het gebouw of gebouwencluster, maar ook de bebouwing zelf in een eerste ontwerpzet met uitwerkingen in plattegronden, aanzichten, materialisering e.d.
- Een landschappelijk inrichtingsplan, terreininrichting op hoofdlijnen (1:200) voor tuin, park en bos.

STAP 3: DEFINITIEF ONTWERP

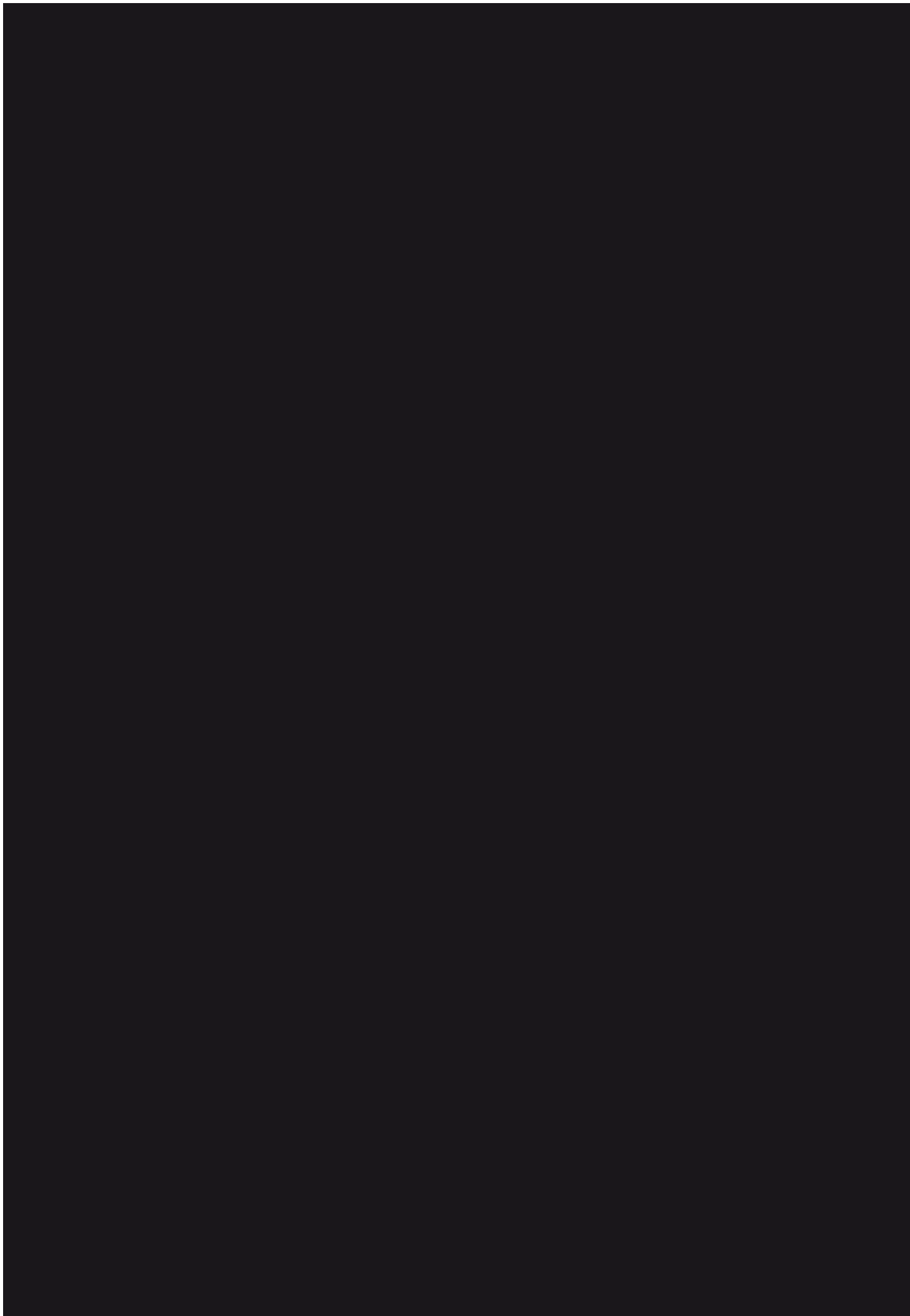
Het totale plan is definitief (architectuur, landschap en stedenbouw).

In dit stadium is een oordeel van belang over:

- Het definitief stedenbouwkundig ontwerp
- Een definitief landschappelijk inrichtingsplan voor park, bos en tuin
- De bebouwing architectonisch uitgewerkt in gedetailleerde plattegronden, aanzichten en doorsneden. De materialisering is uitgewerkt in detail - schaal 1:5.

STAP 4: BOUWAANVRAAG

Wanneer het in stap 3 gepresenteerde plan een positief advies heeft, kan de Omgevingsvergunning worden ingediend. Het plan wordt samen met het advies van het Kwaliteitsteam voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie voor de wettelijke verplichte toetsing. De welstandscommissie is gedurende de bovengenoemde stappen geïnformeerd over het verloop van het project door het gemandateerde lid.





BIJLAGEN

I DEFINITIE LANDGOED/ BUITENPLAATS

II LITERATUUR/ AFBEELDINGEN



BIJLAGE: DEFINITIES

Definitie landgoed / buitenplaats

Landgoed

Een landgoed bestaat uit een landhuis met bijgebouwen, een tuin, park en landgoedbos en daarnaast uit landerijen.

Een landgoed is een economische eenheid. De landerijen, de bossen en de jacht verschaften het landgoed de inkomsten die nodig waren om landhuis, tuin en park in stand te houden en te kunnen ontwikkelen. Daarmee kende een landgoed zowel een 'economische' als een 'lust' component, waarbij de economische component de middelen genereerde voor de instandhouding van de 'lust-component'.

Binnen de Duivenvoorde-corridor is Kasteel Duivenvoorde hét voorbeeld van een landgoed.

Buitenplaats

Een buitenplaats vormde het buitenverblijf van de welgestelde stedeling, vaak een bestuurder, handelaar of zakenman. Deze personen vergaarden hun kapitaal niet op het land, maar in de stad.

Met dit kapitaal verschaften zij zich een verblijf 'buiten' de stad, bij voorkeur op korte afstand van de stad, waar zij gedurende de zomermaanden woonden.

Deze buitenplaatsen waren voor hun instandhouding niet afhankelijk van de landerijen, productiebossen en jachtrechten, maar werden gevoed vanuit het stedelijk kapitaal. Een buitenplaats bestaat dan ook alleen uit een huis van bijzondere allure, omgeven door tuin en park.

In de nabijheid van het plangebied is Hofwijck het voorbeeld van een buitenplaats.

Gemeenschappelijke kenmerken

Landgoederen en buitenplaatsen hebben een aantal kenmerken gemeen.

- In beide gevallen betreft het gebouwen van een bijzondere schoonheid, met allure en oog voor details.
- In beide gevallen hoort bij het hoofdgebouw een royale buitenruimte die een sterke samenhang met het huis kent.
- In beide gevallen is er naast het hoofdgebouw vrijwel altijd sprake van bijgebouwen, denk aan de portierswoning, de oranjerie of het koetshuis. Die gebouwen vormen tezamen een ensemble, ze zijn op de een of andere manier 'familie' van elkaar, in beeld aan elkaar verwant. Tegelijkertijd is het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw klip en klaar, er is hiërarchie in bebouwing.

- Landgoederen en buitenplaatsen zijn zorgvuldig in het landschap geplaatst. Zij gaan nadrukkelijk een relatie met hun omgeving aan, bijvoorbeeld door lanen die al van verre naar het huis voeren, maar ook door zorgvuldig gecomponeerde zichten op de omgeving, en omgekeerd zijn er vanaf de omgeving doorzichten op het huis mogelijk. Huis en omgeving zijn nauw aan elkaar gerelateerd.
- Beiden zijn het resultaat van een private ontwikkeling. Die private ontwikkeling heeft echter collectieve kwaliteit aan het landschap toegevoegd. De aanwezigheid van het landgoed/ de buitenplaats maakt het landschap interessanter, rijker, zowel ruimtelijk als ecologisch.
- Onderscheidend voor de Duivencorridor is dat de landgoederen en buitenplaatsen een dubbele bereikbaarheid kenden, zij waren zowel bereikbaar over het land, waren via lanen met de Veurse straat verbonden, als over het water. Vanaf de Vliet leidden opvaarten naar het landgoed / de buitenplaats.

Metafoor

Het vorenstaande maakt duidelijk dat binnen de Duivenvoordecorridor de term 'landgoed' of 'buitenplaats' als metafoor wordt gebezigd. De samenhang met eigen landerijen die de opbrengsten genereren die het mogelijk maken hier te kunnen wonen is niet aanwezig. Evenmin wordt van toekomstige bewoners verwacht dat zij elders een hoofdverblijf in de stad hebben en hun woning in de Duivenvoordecorridor uitsluitend in de zomermaanden bewonen.

De term landgoed of buitenplaats is bedoeld om aan te geven dat het hier gaat om:

- een gebouwenensemble van bijzondere allure,
- met daarbij een royale buitenruimte die in samenhang met het hoofdgebouw is ontworpen,
- dat een relatie met zijn omgeving aangaat,
- dat het landschap verrijkt, collectieve kwaliteit aan het landschap toevoegt.



LITERATUUR/ AFBEELDINGEN

Klein, K. e.a.: Nederlandse bouwkunst - Een geschiedenis van tien eeuwen architectuur, Alphen aan de Rijn, 1999.

Laméris, M.: Parels van baksteen - Monumenten van Leidschendam-Voorburg, TasT, Hollandsche Rading, 2008.

Scheffer, C. e.a.: Boerenerfgoed - Het boerderijenboek van Voorschoten en Wassenaar, Hollandsche Rading, 2006.

Strien, T.v. e.a.: Hofwijck - Het gedicht en de buitenplaats van Constantijn Huygens, Zutphen, 2002.

Fotoarchief Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten, Den Haag.

Fotoarchief H. de Kat, Voorschoten.

www.architectenweb.nl

