

# PRINCIPEVERZOEK

Herbestemming handelskwekerij Rijksstraatweg 601, Wassenaar



KON  
DOR  
WES  
SELS  
VASTGOED



De herbestemming en herinrichting van de handelskwekerij aan de Rijksweg 601 in Wassenaar betreft een rood-voor-groen project en beslaat de volledige 7 hectare bedrijfsterrein. Op initiatie van Provincie Zuid Holland en gemeente Wassenaar wordt de bedrijfsvoering hier beëindigd waarbij door de realisatie van 11 woningen op ca 1,3 hectare voldoende draagkracht wordt gegenereerd om zonder inzet van publieke middelen enerzijds de bedrijfsverplaatsing te realiseren en anderzijds de resterende 5,7 hectare te kunnen herinrichten tot (agrarische) natuur. Daarbij worden deze gronden om niet overgedragen aan Stichting Duivenvoorde en wordt het deel van het opengestelde landgoed. Inpassing in de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische context staat daarbij centraal.

Met de herbestemming en herinrichting van de oude handelskwekerij ontstaat een afgewogen en duurzaam in stand te houden multifunctioneel gebied. Zo ontstaat er enerzijds een definitieve dorpsrand, een recreatief aantrekkelijke entree van het landgoed én uitloopegebied

voor het dorp. En anderzijds een over lange termijn goed te beheren en te onderhouden levendig agrarisch natuurgebied welke invulling geeft aan de bij de herbestemming gestelde ambities.

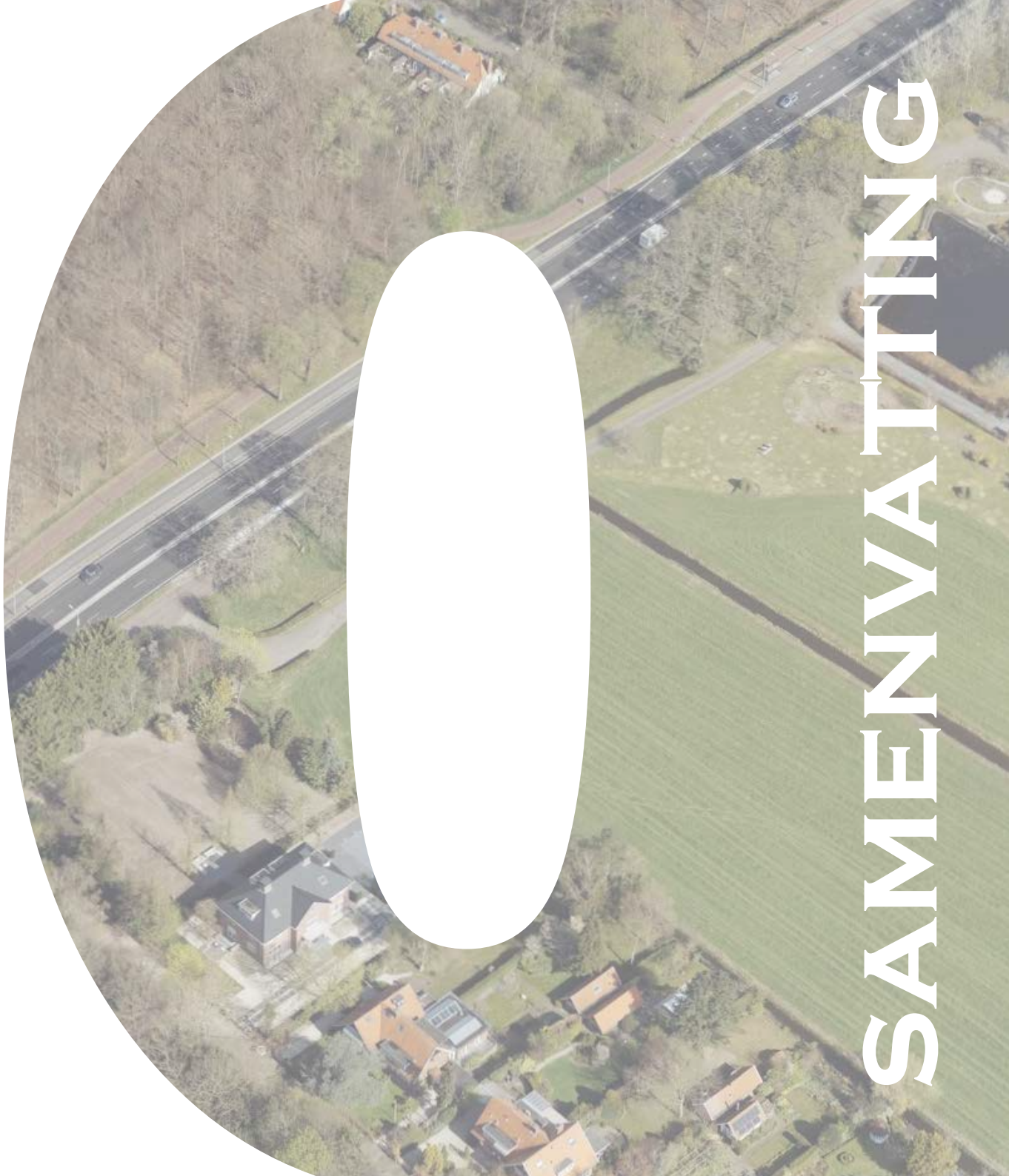
Provinciaal uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de overgangskwaliteit. Die verbetert wanneer de rand openbaar toegankelijk is en niet behouden blijft tot privé-eigendom van de aanliggende woningen. Het contrast tussen dorp en landschap wordt hier nadrukkelijk vorm gegeven en krijgt een nieuwe identiteit met de 11 woningen die tegen de bestaande dorpsrand worden ingepast. In aansluiting op de typologie van het dorp wordt hier een specifiek archetype ontwikkeld in een eigentijdse, duurzame architectuur welke een nieuwe tijdsmaak in het landschap zal gaan vormen.

Voor het Kroonjuweel, het landgoederenlandschap, wordt vooral ingezet op de herkenbaarheid van het ensemble als ook de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap. De herinrichting van de handelskwekerij

beoogt vooral om van de verloren gegane dwarsverbinding tussen Duivenvoorde en de Rijksweg en de reeks landgoederen op de strandwal te herstellen en juist weer een duidelijke entree en openbaar toegankelijk voorportaal van het landgoed te maken. Zo krijgt een van de middeleeuwse 'Dammen of Stoeperen' weer een inhoudelijke betekenis en vormt het een van de dragers van de herinrichting, zowel in fysieke als in functionele zin.

Met behoud van uitstraling als cultuurgrond wordt het gebied een eigen karakter gegeven dat haar status aparte in de landschappelijke en cultuurhistorische context recht doet. De natuurwaarde lift daar op mee en wordt een stevige impuls gegeven. Na de herbestemming kan het gebied worden begrensd binnen NNN waarmee behoud en bescherming van de natuurwaarden ook op provinciaal/rijksniveau planologisch verankerd en geborgd worden. Zo wordt vorm gegeven aan de maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming.





SAMENVATTING

|   |                                                  |           |
|---|--------------------------------------------------|-----------|
| 0 | <b>Samenvatting</b>                              |           |
|   | Inhoudsopgave                                    |           |
| 1 | <b>Inleidend.....</b>                            | <b>6</b>  |
|   | Historie planproces                              |           |
|   | Bestaande bebouwing                              |           |
|   | Aanleiding Plan Griffioen                        |           |
|   | Participatie                                     |           |
|   | Vigerend bestemmingsplan                         |           |
| 2 | <b>Leeswijzer.....</b>                           | <b>12</b> |
|   | Opgave                                           |           |
|   | Leeswijzer                                       |           |
| 3 | <b>Planlagen.....</b>                            | <b>16</b> |
|   | Landschap en Cultuurhistorie                     |           |
|   | Status aparte                                    |           |
|   | Massa-ruimte                                     |           |
|   | Oude structuren vervagen                         |           |
|   | Stedenbouw                                       |           |
|   | Stedelijke ontwikkeling – topo tijdreeks         |           |
|   | Handvatten voor planontwikkeling                 |           |
|   | Beeldkwaliteit - Architectuur                    |           |
|   | Teruggeven aan de natuur                         |           |
|   | Ontsluiting                                      |           |
|   | Parkeren en OV                                   |           |
|   | Recreatie en Toerisme                            |           |
|   | Knooppunt in het netwerk                         |           |
|   | TOP                                              |           |
|   | Kostendragers                                    |           |
| 4 | <b>Inpassing.....</b>                            | <b>34</b> |
|   | Landschappelijk kader                            |           |
|   | Nieuwe dorpsrand                                 |           |
|   | Resume                                           |           |
| 5 | <b>Bijlagen.....</b>                             | <b>38</b> |
|   | Bijlage 1: Provinciale Kwaliteitskaart - teksten |           |
|   | Bijlage 2; LOP Duin Horst & Weide                |           |
|   | Bijlage 3 welstandsnota deelgebieden             |           |
|   | 39 Eikendael                                     |           |
|   | 41 Duivenvoordse Polder                          |           |
|   | <b>Colofon.....</b>                              | <b>43</b> |



**INLEIDEND**





lokatie Griffioen

Dit principeverzoek van de herbestemming gaat in op de beoogde realisatie van ca. 5,7 Ha nieuw in te richten natuurgebied en de ontwikkeling van 11 woningen op een terrein van ca. 1,3 Ha op de huidige Handelskwekerij Griffioen aan de Rijksweg 601 te Wassenaar, en de daartoe benodigde bestemmingswijziging.

Aanleiding is de wens van de gemeente Wassenaar en (destijds) Dienst Landelijk Gebied om het bedrijfsterrein een natuurfunctie te geven aansluitend op de landgoederen van het Kroonjuweel. Deze wens leeft al sinds ca. 2000 en de actualisatie van bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005. Het gehele gebied van ca. 7 hectare dient als inpassingsplan te worden gezien. Om de herbestemming en bedrijfsverplaatsing/beëindiging te financieren en de gewenste bestemmingswijziging tot (agrarische) natuur door te voeren is een rood-voorgroen principe overeengekomen.

Duivenvoorde, met de nieuwe bestemming voor natuur/agrarisch gebruik. Daarmee is de openheid van het gebied tot in lengte van jaren gewaarborgd. De bedrijfswoning op het terrein is aangemerkt als beeldbepalend element met hoge cultuurhistorische waarde en zal met een nieuwe bestemming als burgerwoning bewaard blijven.

Aangezien zowel de gemeente Wassenaar als de Provincie Zuid-Holland de herbestemming van het terrein wenselijk achten en feitelijk geïnitieerd hebben, wordt medewerking gevraagd om middels deze ontwikkeling voldoende middelen vrij te maken om de herontwikkeling en de inrichting van het vrijkomende terrein (met sloop van de loods) te bekostigen. Er worden dus geen gemeenschapsmiddelen ingezet.

#### Historie planproces

Sinds 1995 is de handelskwekerij gevestigd op een terrein van ca. 7 Ha, omsloten door de Rijksweg, de Eikenhorstlaan, de Raaphorstlaan en landgoed Eiken-

horst. In het jaar 2000 deed de Dienst Landelijk Gebied (DLG) een aanbod om het terrein aan te kopen als natuurcompensatie voor de nieuw aan te leggen Noordelijke Randweg Den Haag. Griffioen en DLG werden het niet eens. Een interne notitie van de gemeente uit die tijd spreekt de hoop uit dat Griffioen 'over de streep getrokken' kan worden en een ruimtelijke onderbouwing van de gemeente, zelfde periode, geeft als beleid aan het uitplaatsen van de activiteiten.

In het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld op 7 maart 2005, No. 05014) wilde de gemeente het 6.000 m<sup>2</sup> metende agrarisch bouwvlak terugbrengen tot 1.000 m<sup>2</sup> om een verdere ontwikkeling van de kwekerij in te perken, en een wijzigingsbevoegdheid naar Natuurwaarden opnemen. Via de Raad van State wist Griffioen de vermindering te beperken tot 3.200 m<sup>2</sup>. Het terrein kreeg de bestemming 'handelskwekerij', het feitelijk gebruik. Het gehele terrein is in dit bestemmingsplan aangemerkt als 'transformatielocatie', met de bedoeling om binnen de planperiode tot overeenstemming te



komen over een nieuwe bestemming, waaronder een klein gedeelte woningbouw. In de plantoelichting is daarover het volgende beschreven: Transformatie door sanering van bebouwing, beëindiging van niet-grondgebonden teelt en ingebruikname van gronden door een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gedeeltelijke herontwikkeling naar een zeer extensief woonmilieu, passend in de landgoederensfeer.

In 2005 ontving Griffioen een schriftelijk aanbod van de gemeente om 5.000 m<sup>3</sup> (kubieke meter) woningbouw te realiseren bij een herontwikkeling, waarbij werd vermeld dat naast het bouwvolume 'maatschappelijke middelen' zouden worden ingezet. Een groot deel van het terrein zou dan worden omgezet in 'bos en weide'. Dit bouwvolume bleek echter te weinig om een vergoeding ter hoogte van kosten van verplaatsing te financieren, ondanks het feit dat Griffioen grote aantallen ontwerpen heeft laten maken en voorstellen heeft gedaan om tot een oplossing van de wens van de overheid te geraken. Ook bleken er geen maatschappelijke middelen be-

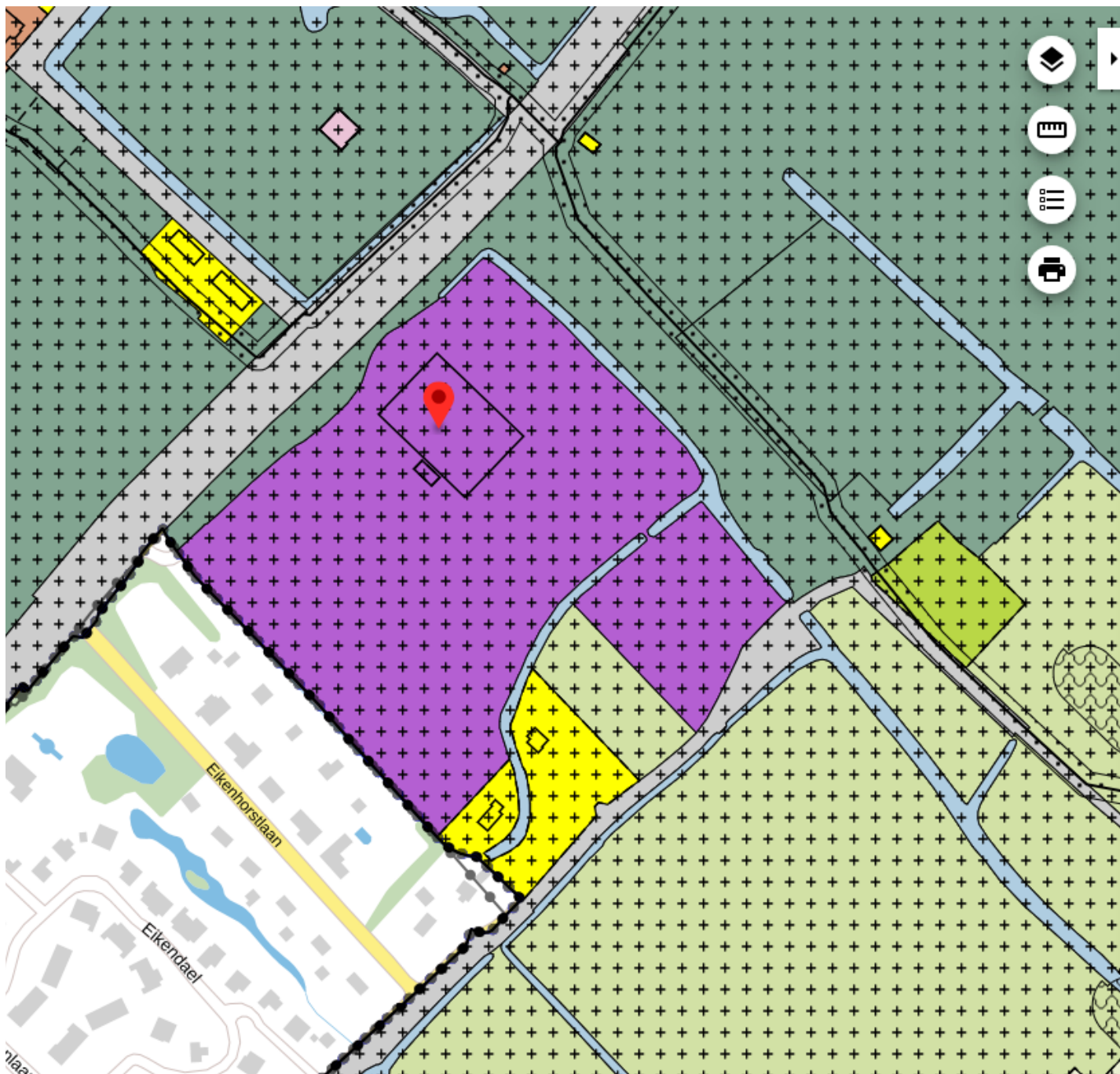
schikbaar te zijn. Op basis van het aanbod is veelvuldig met gemeente Wassenaar en Provincie Zuid-Holland overlegd over een haalbare optie. Hieruit is uiteindelijk in 2017 een toegestaan bouwvolume van 9.000 m<sup>3</sup> naar voren gekomen als aanbod vanuit het College van B&W, op aangeven van de gemeenteraad van Wassenaar. Griffioen heeft destijds besloten om van dit aanbod gebruik te maken.

De Provincie Zuid-Holland had geen aanmerking op het volume, maar wel op de aanvankelijk voorziene bouwlocatie op het perceel. Nadat Griffioen een aantal alternatieve modellen heeft laten onderzoeken is de in deze notitie beschreven locatie door zowel de gemeente als de Provincie als meest geschikte aangewezen. Op deze locatie kunnen binnen het toegestane volume 11 woningen worden gerealiseerd, die voldoende opbrengst genereren om zowel de kosten van een hervestiging van de functie handelskwekerij te compenseren als de inrichting van het ca. 5,7 Ha grote terrein dat aan de Stichting Duivenvoorde zal worden overgedragen.

### **Bestaande bebouwing**

Naast de genoemde bedrijfswoning staat op het terrein een loods met een oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> en een hoogte van 7 meter. Voor en naast de loods ligt een geasfalteerd parkeerterrein en los- en laadgebied met een oppervlakte van ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Het (half)verharde vlak van de intensive pottenteelt beslaat ca. 3,5Ha, de overige ruimte is nu in gebruik voor bollenteelt.





## Landelijk Gebied 2015

gemeente Wassenaar

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2016-04-06)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



86536.8, 459919.3



Enkelbestemming

Bedrijf - Handelskwekerij



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 3



Dubbelbestemming

Waarde - Cultuurhistorie



Bouwvlak

uitsnede bestemmingsplankaart



### Aanleiding Plan Griffioen

De hierna beschreven herontwikkeling is mede ingegeven door de ontwikkelingen van het huidige bedrijf, dat vanaf 2005 haar oorspronkelijke agrarische bouwvolume onverwacht beknot zag en wist dat een herbestemming vanuit de overheid (gemeente Wassenaar en provincie Zuid-Holland) gewenst werd. Griffioen heeft de afwijking gemaakt dat de locatie Rijsstraatweg 601 bestemmingstechnisch met het huidige gebruik en ontwikkeling altijd omstreden zou blijven omdat de wens tot uiteindelijke herbestemming tot het gemeentelijke beleid behoort. In voorgaande jaren zijn in dat kader door de gemeente meermaals projectontwikkelaars gewezen op eventuele mogelijkheden op het perceel.

Met het realiseren van het voorliggende plan wordt bijgedragen aan de bestuurlijke wens om tuinbouwactiviteiten in Greenports (Boskoop) te concentreren en op het perceel in Wassenaar nieuwe natuur en een beperkt woningbouwprogramma te realiseren. Tijdens de commissie Ruimte & Economie dd. 9 april 2018 heeft wethouder Maat na insprekers en opmerkingen en vragen van de raadsleden geconcludeerd dat er sprake is van een 'win-win' situatie, zonder precedentwerking. Zie de videovastlegging, op de tijdlijn vanaf 1.30 op: [https://channel.royalcast.com/werkorganisatieduivenvoorde/#!/dggovww808/20180409\\_1](https://channel.royalcast.com/werkorganisatieduivenvoorde/#!/dggovww808/20180409_1)

### Participatie

Voor de direct aanwonenden, in het bijzonder die aan de Eikenhorstlaan en de Raaphorstlaan, kan woningbouw op deze locatie ingrijpend zijn. Nog voordat er sprake is van een concreet uitgewerkt bouwplan, anders dan de omschrijving van 11 woningen op een strook evenwijdig aan de Eikenhorstlaan, is door de door Griffioen ingeschakelde ontwikkelaar (Kondor Wessels Vastgoed) contact gelegd met de omwonenden in de vorm van een informatiebrief met globale schets en de uitnodiging om in gesprek te komen. Hieraan is gehoor gegeven door

een drietal omwonenden die naar eigen zeggen namens alle omwonenden optreden. Ook de Stichting Horst en Weide wilde in gesprek komen. Met beide groepen hebben gesprekken plaatsgevonden; fysiek en per videocall (Stichting Horst en Weide). Van beide gesprekken zijn door partijen geaccordeerde verslagen beschikbaar.

Met de Stichting Duivenvoorde hebben inmiddels gesprekken plaatsgevonden over het resterende deel van het terrein. Het is de bedoeling dat Stichting Duivenvoorde te zijner tijd ca. 5,7 hectare van het terrein in eigendom overgedragen krijgt.

Stichting Duivenvoorde beraadt zich momenteel over het toekomstige gebruik. Voor de stichting is het van belang dat het terrein geen extra kosten met zich meebrengt en, idealiter, zelfs een bijdrage levert aan de exploitatie van het landgoed. Stichting Duivenvoorde hanteert, bij monde van de rentmeester, voorsnog als uitgangspunt dat het terrein wordt ingericht als natuur met een extensief, op natuur gericht, recreatie medegebruik, in relatie tot de recreatieve en culturele activiteiten op het landgoed. De toekomstige bestemming zal 'agrarisch met natuurwaarden' worden.

### Vigerend bestemmingsplan

In het nu geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is de handelskwekerij bestemd als 'Bedrijf - Handelskwekerij', waarbij een handelskwekerij met bijbehorende bedrijfsbebouwing, erven, parkeervoorzieningen, wegen, water en groen is toegestaan. Ook is de bestaande bedrijfswoning toegestaan. Dat betekent dat het volledige perceel gebruikt mag worden ten behoeve van een handelskwekerij.

Voor wat betreft de bebouwing is in de bouwregels opgenomen dat op dit specifieke perceel binnen het bouwvlak maximaal 3.200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing mag worden opgericht in losstaande bebouwing van



max 1000 m<sup>2</sup>, met een nokhoogte van maximaal 7,5 meter en een goothoogte van maximaal 5 meter (totaal circa 20.000 m<sup>3</sup>). Het bestemmingsplan staat onder voorwaarden nog een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen toe met maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

Met het beëindigen van de handelskwekerij zal het potentiële bouwvolume meer dan halveren, de hoeveelheid verharding drastisch gereduceerd worden, naast de mogelijkheid van het realiseren van de wensen die vanuit de overheden rond het terrein eerder vastgelegd zijn.







**LEESWIJZEER**



luchtfoto 2019 de weilanden zijn nu bollenteelt



Zicht vanaf de Raaphorstlaan

### Opgave

Op Rijksniveau wordt ingezet op behoud en versterking van natuur- en cultuurwaarden in de leefomgeving (vergroting biodiversiteit, voldoende natuur en ontwikkeling erfgoedwaarden en eigenheid van gebieden). Binnen het Provinciale principe ‘behoud door ontwikkeling’ wordt gestreefd naar een “beter beschermd, benut, en beleefbaar” cultureel erfgoed. Ook op regionaal niveau, vanuit de intergemeentelijke samenwerking in het Pact van Duivenvoorde, wordt geopteerd voor een vitaal en authentiek landgoederencomplex, waarin ontwikkelingen het behoud ondersteunen. En op gemeentelijk niveau draagt het opheffen van de kwekerij en het inrichten van het overige deel van het terrein als groen- en natuurgebied bij aan de doelstelling om Wassenaar waar mogelijk verder te vergroenen (zie verder het document Beleidsanalyse).

Al met al vullen de vele beleidsstukken op verschillende niveaus elkaar aan in een consistent beleid gericht op behoud en ontwikkeling van de karakteristieke kwalitei-

ten en identiteit. Deze doelstellingen geven het maatschappelijk belang van een goed toegankelijk, herkenbaar en ecologische waardevol overgangsgebied weer, als onderdeel van het opengestelde landgoed Duivenvoorde, en als zodanig een belangrijke schakel in het natuur- en recreatief netwerk.

De herbestemming van de kwekerij, die door haar bedrijfsvoering min of meer los is komen te liggen van haar natuurlijke en cultuurhistorische context, is dan ook gericht op het herstel van die verbindingen en het creëren van een maatschappelijke meerwaarde. De huidige bedrijfsvoering (en mogelijke uitbreiding daarvan binnen het vigerende bestemmingsplan) wordt gezien als bedreiging van de identiteit van het landgoederencomplex.

De landschapsarchitectonische en stedenbouwkundige opgave is niet eenvoudig. Het motto ‘teruggeven aan de natuur’ waaronder de bedrijfsverplaatsing is geschaard is breed te interpreteren.





Gelijktijdig is het principe van rood voor groen, waarbij de ontwikkeling van max 11 woningen de herbestemming financieel moet dragen, gekoppeld aan 'het open houden' van het gebied. Vervolgens is de zwaarwegende cultuurhistorische component als leitmotiv aangedragen en zal ook de toekomstig gebruiker/eigenaar Stichting Duivenvoorde een stempel op de invulling drukken.

De stichting staat agrarisch gebruik met natuurwaarden voor, waarbij uitgangspunt is dat beheerkosten en opbrengsten met elkaar in balans moeten zijn. Vanuit provinciaal beleid (en jaren van onderhandelingen en overleg) is de locatie voor de bouw van de villa's reeds bepaald; aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Vanuit de aanliggende bewoners gezien vraagt dat om een zorgvuldige inpassing van bouwvolumes.

### **Leeswijzer**

De ruimtelijke beeldkwaliteit staat centraal in de herbestemming. Het is de uiteindelijke optelsom van alle afzonderlijke aspecten die gezamenlijk het ruimtelijke

beeld bepalen en zijn ingebed in de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied. Bij de transformatie en herbestemming van de handelskwekerij wordt een integrale benadering van landschap, stedenbouw en architectuur voorgestaan. Vanuit de overtuiging dat een dergelijke aanpak de inpassing versterkt en uiteindelijk tot een hogere beeldkwaliteit leidt. Dit kan in een later stadium met omwonenden en belanghebbenden verder uitgewerkt worden.

De context waarin bovenstaande opgave moet worden vertaald naar een inrichtingsplan dat in een bestemmingsplanprocedure planologisch dient te worden geborgd is uiteengerafeld in verschillende planlagen. Per planlaag wordt een beeld van de ontwikkeling geschetst. Dat maakt de verschillende aspecten inzichtelijk. Vervolgens worden die planlagen gecombineerd, waarbij het uiteindelijke resultaat een integraal geheel vormt.

Vooralsnog is ervoor gekozen om nog geen nadere invulling aan het aan Duivenvoorde over te dragen gebied

te geven. Dit kan in de loop van het bestemmingsplantraject of zelfs daarna binnen de bestemming 'agrarisch met natuurwaarden' uitgewerkt worden.

Gemeente Wassenaar wordt gevraagd een principebesluit te nemen over de inpassing waarop vervolgens de planologische procedure en aanvraag omgevingsvergunning wordt opgestart.









**PLANILAGEN**



# LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE



Barokke franse tuinen rond Duivenvoorde



kaartbeeld rond 1920, tegen het einde van de afzanding

## Status aparte

Het plangebied moet uiteraard in haar ruimere context worden gezien, het vormt een immers een integraal onderdeel van de landgoederenzone<sup>1)</sup>, het Kroonjuweel van Zuid Holland. Hierin staat de provincie een beter beschermd, benut en beleefbaar cultureel erfgoed voor.

In de landschappelijke context van het Kroonjuweel neemt de plek evenwel een bijzondere positie in. Het is geen onderdeel van de bosrijke strandwal waar de landgoederen en buitenplaatsen in lommerrijk groen zijn opgenomen maar ook geen deel van de open veenweidegebieden met de solitair gelegen (heren)boerderijen die daar parallel aan liggen. Gelegen op de overgang tussen beide werelden is het bovendien, als afzanding, ook een afwijkend gebied. De natuurlijke a-biotische onderlegger is daarbij ca 2 meter afgegraven en verstoord.

Afzanding was handwerk en geschiedde met schep en kruitwagen tot een hoogte van ca 60 cm boven grondwaterniveau. Dat garandeert een goede hydrologische

bodemgesteldheid. De arme zandgrond werd veelal bemest met visafval, het zogenaamde 'grom'. Deze geestgronden werden vaak verpacht aan warmoezers die er warmoes en vruchten (groente en fruit) gingen telen en ook kwekerijen voor bosplantsoenen exploiteerden. De zandvaarten of zogenaamde spranken werden gebruikt om het duinzand per schip af te voeren. De spranken zijn grotendeels weer verdwenen, de menselijke hand is echter nog steeds goed zichtbaar in het gebied. De verschillende zandvaarten zijn grotendeels gedempt waarna



zandschuiten voeren duinzand af

er een strokenverkaveling over is gebleven die meer op de landschappelijke logica van de veenweiden is geënt. De opeenvolging van antropogene ingrepen maakt dat het gebied ten opzichte van haar omgeving een relatief hoge dynamiek kent en altijd als cultuurgrond in bewerking is geweest en gebleven, tot op de dag van vandaag, als kwekerij en bollenteelt.

De handelskwekerij is vanuit die cultuurhistorische ontwikkeling<sup>1)</sup> eigenlijk een hele logische en passende invulling, al noopt de hedendaagse bedrijfsvoering tot een intensieve teelt en bebouwing en is de functie daardoor min of meer los komen te liggen van haar omgeving. De symbiose van voorheen is verdwenen. Met de herinrichting na de bedrijfsverplaatsing verandert de dynamiek van de plek en wordt een meer stabiele situatie nagestreefd, al is het landschap natuurlijk nooit echt 'af'.

<sup>1)</sup>Voor een cultuurhistorische analyse wordt verwezen naar de eerder door SB4 verrichtte cultuurhistorische waardering.





### Massa-ruimte

In de ruimtelijke opbouw is de open plek van de kwekerij een welkome afwisseling in het beeld vanaf de Rijksstraatweg, van origine de occupatie-as waarlangs de landgoederen op de strandwal zijn ontstaan. De openheid van de plek biedt, al is het slechts kortstondig, een blik naar het achterliggende open landschap, waar de rest van het beeld door dicht bos en parkgroen wordt bepaald. De doorzichten zijn beperkt, deels door de erfbeplantingen op de percelen en aanliggende tuinen en deels door de agrarische enclaves in de tweede linie, waar recent ook nieuwe stallen zijn bijgebouwd. Vanuit de kwekerij is een behoudens waardig vergezicht richting het zuidoosten mogelijk. Belangrijke zichtlijnen, in de zin van zichtassen als structurelement in de opbouw van de landgoederen, liggen hier niet.

*Openheid kan bestaan als 'vlakte' (de leegte van het landschap) of als kamer (de leegte in het landschap). In de vlaktes zijn de zichten op de horizon en op het reliëf van de duinen van betekenis, in de kamers de zichten op de randen van de bossen. Ruimtelijke verbijzonderingen in het landschap zijn uitlopers van de strandwallen (zoals Santhorst, en het lint van de Oostdorperweg) en de afgegraven vlaktes langs de duinrand ten behoeve van de bollenteelt (o.a. Lentevreugd) (Welstandsnota)*

De waarde van de openheid zit hier vooral in de ruimtelijke beleving vanaf de Rijksstraatweg, daar waar het even 'luchtig' wordt, in contrast met de dichte beplanting. Openheid in het plangebied wordt gewaardeerd in de zin van 'niet bebouwd' en geen 'bos'. Voor de recreant/bezoeker in het gebied zijn vooral de doorzichten naar het achterliggende open landschap van belang.

Wanneer deze kernkwaliteiten gerespecteerd worden is er voldoende speelruimte om invulling te geven aan het 'teruggeven aan de natuur' en aankleding met landschappelijke elementen.





de verbinding met occupatie-as op de westelijke strandwal verdwijnt

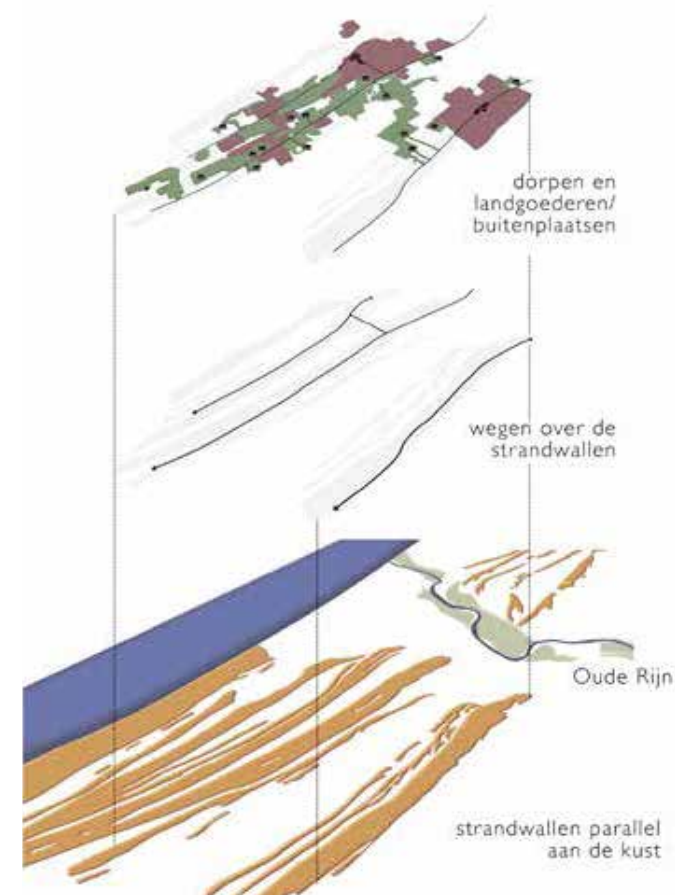
### Oude structuren vervagen

Mettertijd is de Rijksstraatweg meer een scheidend dan een verbindend element geworden. Door de intensivering van het gebruik en de toegenomen doorstroombaan zijn veel aansluitende wegen en inritten opgeheven. Zo ook de Duivenvoordsche laan (tegenwoordig Horst en Voordelaan geheten) die de entree van het landgoed aan de westzijde vormde. Duivenvoorde ligt, als een van de weinige landgoederen, op de oostelijke strandwal aan de andere zijde van de ingesloten strandvlakte. De middeleeuwse dwarsverbinding naar de hoofdas op de strandwal is daarbij deels verloren gegaan al is de eikenlaan deels rudimentair nog aanwezig, het pad is echter afgesloten en deels overwoekerd. Daarmee is de plek van de kwekerij, die nog wel aangeloten is op de Rijksstraatweg, los komen te liggen van het landgoed.

handelskwekerij de mogelijkheid om het gebied openbaar toegankelijk te maken en (weer) als entree van het landgoed Duivenvoorde in te richten. De verbetering van de toegankelijkheid van het landschap, met name aan de stads- en dorpsranden, is een van de beleidsvoornemens op provinciaal en regionaal niveau<sup>2)</sup>.

Door de plek een duidelijke betekenis te geven in de structuur van het landgoed Duivenvoorde wordt het plangebied van de handelskwekerij weer in de omgeving verankerd, daar waar het nu als losse, autonome functie eigenlijk nergens meer bij hoort. Zowel voor ommetjes vanuit de buurt als een recreatief knooppunt in de regionale routenetwerken liggen er potenties.

<sup>2)</sup> zie gebiedsprofiel Duin Horst Weide, HNS 2014, het LOP Duin Horst en Weide (2012) en Omgevingsvisie Zuid-Holland 2019

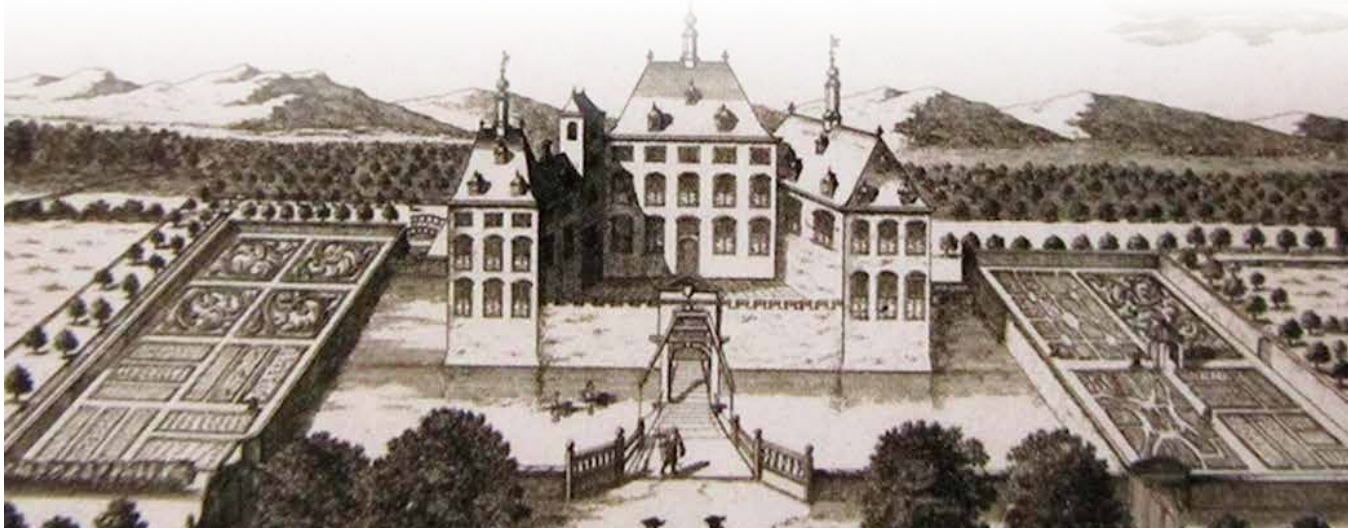


landschappelijke opbouw (uit: gebiedsprofiel DHW)

Er zijn ideeën om het snelheidsregime van de Rijksstraatweg weer te verlagen naar 50km/u. Dat biedt kansen om de barrièrewerking te verminderen. Los daarvan biedt de bedrijfsverplaatsing en transformatie van de



# STEDELIJKE ONTWIKKELING



## Historische stedelijke ontwikkeling – topo tijdreeks

De eerste bewoning van de strandwallen gaat ver terug in de geschiedenis; op de droge delen van de standwal ontstonden nederzettingen, temidden van de uitgestrekte veenmoerassen en bossen die vanaf de middeleeuwen ontgonnen werden. Landgoed Duivenvoorde kent zo zijn oorsprong ergens halverwege de middeleeuwen, de periode waarin verschillende graafschappen met elkaar streken en waaruit uiteindelijk Holland is ontstaan.

Bijzonder is dat ondanks al deze strijd het complex al die tijd door overerving in bezit van één familie is gebleven. Landgoed Duivenvoorde ontleent zijn naam waarschijnlijk aan twee vroegere waterlopen, genaamd de 'Duve' en de 'Voor'. Het kasteel staat tussen de oude loop van deze stroompjes.

In 1226 wordt al melding gemaakt van 'Duvenvoirt'. Het woonhuis was toen nog een eenvoudige woontoren, de 'donjon'. Resten van de vierkante donjon zijn nog in de bebouwing aanwezig. In 1631 kreeg het kasteel zijn

huidige uiterlijk. In de vroege 17de eeuw is er sprake van de eerste tuinaanleg. In het begin vooral functioneel; moestuinen en boomgaarden omzoomd met water, singels en lanen. Later in deze eeuw volgden de siertuinen en medio 18de eeuw werd een Barokke Franse tuin aangelegd, die later echter weer verwilderde.

Halverwege de 19de eeuw werd door de befaamde tuin- en landschapsarchitect Zocher jr. het park in de Engelse landschapsstijl aangelegd die op haar beurt, zo'n 150 jaar later, door Michael van Gessel weer in ere is hersteld via het parkherstelplan.

Landgoed Duivenvoorde vormt nu, tezamen met de andere aanliggende landgoederen Eikenhorst, Rust en vreugd en vele andere landgoederen en buitenplaatsen een groene buffer (het kroonjuweel) in het stedelijk gebied van Zuid Holland.







1



3



5



2



4



6

Het plangebied ontwikkelde zich stapsgewijs zoals de kaartreeks laat zien:

1. Eind 19de eeuw is de afzanding al gaande, duinzand wordt afgegraven om te worden gebruikt in de opkomende bollenteelt en via de gegraven zandvaarten afgevoerd. Op de strandwal, ingebed in lommerrijk parkgroen, liggen de landgoederen en buitenplaatsen aan de huidige Rijksstraatweg. Aan de insteekwegen liggen in een tweede linie de karakteristieke boerderijen op de strandvlakte, de landerijen behoren bij de landgoederen.

2. Rond 1880 verschijnt de eerste villa. De afgezande percelen worden als moestuinen/kwekerij gebruikt, omzoomd met singels. De Duivenvoordsche laan vormt de hoofdverbinding naar het landgoed.

3. De afzanding loopt door tot begin 20ste eeuw wanneer tegen landgoed Rust en Vreugd de laatste percelen worden afgegraven. Aan de Rijksstraatweg, die nu al aan

status wint, verschijnen nieuwe buitenhuizen.

4. Rond 1930 is de afzanding ten einde en begint de eerste verdichting te ontstaan; dwarswegen zoals de Eikenhorstlaan worden aangelegd waaraan bebouwingscomplexen verschijnen, deels losse villa's in het groen en deels als instelling, de Sint Ursulakliniek (1924). Ook komt de eerste bebouwing op de kwekerij in beeld. Het gebruik van de percelen is nog steeds cultuurgrond; kwekerij en volkstuinten.

5. De dorpsrand schuift langzaam op, het gebied tussen de Rijksstraatweg en Buurweg verdicht. De Sint Ursula-kliniek vormt nu een groot afwijkend bouwblok. De Vanduivenvoordelaan vervaagd, van monumentale laan en entree vervalt het tot een achterpad. Ook de boerenerven groeien, er komen meer stallen.

6. In de jaren '50 wordt de eerste seriematige bouw toegevoegd aan het landschap, aan de eikenhorstlaan

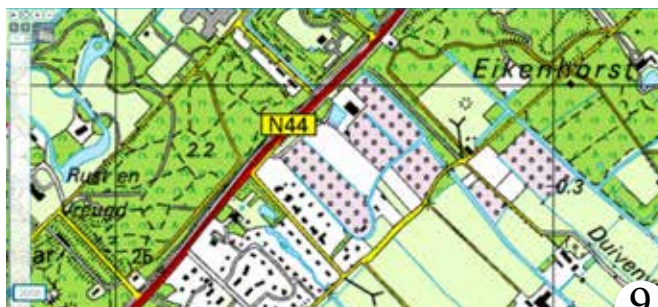
verrijzen enkele tweekappers en villa's op relatief kleine kavels en vormen nu de dorpsrand. De versnipperde volkstuinten op de afzanding worden rond deze tijd aangekocht en samengevoegd. Het terrein wordt in gebruik genomen als bollengrond.

7. In de jaren '60 worden de percelen strak getrokken, de zandvaarten grotendeels gedempt. De eerste loodsen ontstaan in het gebied en de tuinderswoning wordt gebouwd. De tuinderswoning is een fremdkörper in het gebied, en hoort eigenlijk nergens bij; het is geen landgoedbebouwing, geen vrij liggende boerderij of villa in de tweede linie en ook geen deel van de villawijken en dorpsbebouwing. Juist vanwege deze eigenzinnigheid is de woning tot cultuurhistorisch waardevol en behoudens waardig benoemd. Het is, in zijn architectonische eenvoud, een exemplarisch voorbeeld en typerend voor zijn tijd en daarmee onderdeel van de tijdsdiepte en leesbaarheid van het landschap.





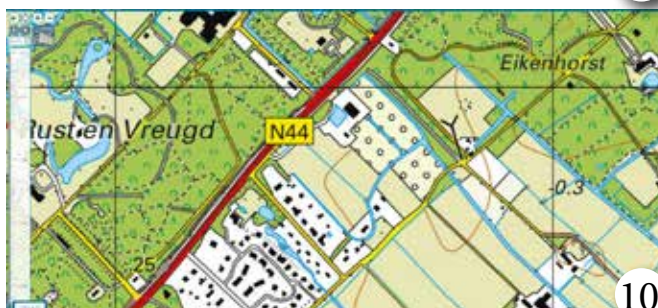
7



9



8



10

Singels langs de percelen verdwijnen, schaalvergroting vind ook plaats op de boerderijen.

8. De 70-er en 80-er jaren. De stedelijke ontwikkeling is beperkt in deze periode. De bollen maken plaats voor handelskwekerij, de voorganger van Griffioen. De Duivenvoordsche laan wordt afgesloten van de Rijksweg en verliest haar functie.

9. De grootste stedelijke ontwikkeling is nu binnen de contouren van het dorp; de Ursula-kliniek is gesloopt en heeft ruimte gemaakt voor dorpsontwikkeling van villa-wijk Eikendael, deels in projectmatige bouw en deels als vrijstaande individuele villa's. De handelskwekerij maakt een efficiency-slag door over te schakelen naar niet grondgebonden teelt in potten. Voor de tuinderswoning wordt een beregeningsbassin aangelegd.

10. Na de laatste dorpsontwikkeling is er sprake van een status quo. De kwekerij kan in principe doorgroeien

binnen de nog resterende planologische ruimte in het bestemmingsplan maar verdere ontwikkelingen blijven uit gezien de door gemeenten en provincie beoogde bedrijfsverplaatsing. De handelskwekerij beperkt zich tot het noordoostelijk deel van het bedrijf, de zuidwestelijke zijde is nu in gebruik voor bollenteelt.

### Handvatten voor planontwikkeling

In de huidige situatie ligt de kwekerij los in het landschap, los van het dorp als ook los van de landgoederen. De dorpsrand heeft weinig 'overgangskwaliteit' volgens de principes van de provinciale waardekaart. Het ontbreekt aan uitloopgebied van het dorp, Eikenhorst is immers geen opengesteld landgoed en de N44 vormt een stevige barrière naar Rust en Vreugd. Van enige binding met de omgeving is feitelijk geen sprake meer.

De bedrijfsvoering en uitstraling wordt gezien als een bedreiging voor de identiteit van het landgoederencomplex en wordt als storend ervaren.

De dorpsrand is informeel, de achterkanten zijn betrekkelijk anoniem. De herbestemming en inpassing van 11 woningen krijgt daarmee als doel om de overgangskwaliteit te verbeteren.

De rood-voor-groen bouwopgave van 11 woningen is, na ampel overleg met provincie en gemeente, begrensd op 9000 m<sup>3</sup> en voorzien op de kavel tegen de bestaande dorpsrand aan. Hiermee wordt, conform provinciaal beleid, een kleine stedelijke ontwikkeling in het buitengebied toegestaan, mits aan de bestaande stads- en dorpsrand gesitueerd, het de ruimtelijke kwaliteit versterkt, de relatie tussen dorp en land verbetert en de recreatieve functie ondersteunt.

Met de definitieve afronding van het dorp en de herbestemming tot (agrarische) natuur wordt het cultureel erfgoed beter beschermd, benut en beleefbaar, een van de provinciale uitgangspunten waarbij 'behoud door ontwikkeling' wordt voorgestaan. Met de inpassing van de woningen wordt een nieuwe dorpsrand gevormd waarna de stedelijke ontwikkeling stopt als de resterende ruimte aansluitend tot (agrarische) natuur wordt bestemd.

Gebiedsprofiel DHW stelt: *'Duin Horst en Weide krijgt een steeds groter wordende recreatieve betekenis. De bereikbaarheid van dit gebied is mede bepalend voor de kwaliteit van de stads- en dorpsrand. Goede stad-land verbindingen zijn daarom van groot belang. Het karakter, de uitstraling en de ligging bepalen de kwaliteit van deze verbindingen'. En verder: '...worden door de structureel veranderende woningmarkt in de toekomst kwalitatief andere producten gevraagd. Dit biedt mogelijkheden om de betekenis van de stads- en dorpsrand opnieuw te interpreteren en de identiteit te versterken.'*





Achtertkantsituaties typeren de huidige dorpsrand waardoor er geen sprake is van verbinding. Het grasland is nu in gebruik voor bollenteelt

In de provinciale kwaliteitskaart gaat men bij stads- en dorpsranden uit van verschillende overgangskwaliteiten. Met de herbestemming en herinrichting van de handelskwekerij verschuift het karakter van de dorpsrand van de huidige informele, niet toegankelijke en diffuse achterkantsituatie naar een heldere grens met goede verbindingen, in het gebiedsprofiel DHW getypeerd als CONTACT:

*‘Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals paden, dijken, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben zoals een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en land blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken waarbij de stedenbouwkundige opzet geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.’*

Ook het regionale beleid anticipeert op behoud door ontwikkeling. Het LOP Duin Horst en Weide (2012), vastgesteld door het Pact van Duivenvoorde (de intergemeentelijke samenwerking tussen Wassenaar, Leidschendam-Voorburg en Voorschoten) opteert voor deze strategie. Centraal in het LOP staat het “missie-statement”: Duin Horst & Weide vitaal en authentiek houden.

*Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Behoud en stilstand is in dit opzicht geen optie, ontwikkelingen zijn nodig om de functies in het gebied in stand te houden.*

*Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen zijn er op gericht gebiedseigen kenmerken te versterken. Duin Horst & Weide wordt versterkt als onderdeel van het metropolitane*



landschap. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie tussen stad en landschap. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het maken van zogenaamde poorten, als toegang vanuit de stad het landschap in (zie verder bijlage 2). Aan het LOP is een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

De planopzet zorgt voor een duidelijke overgang van stad naar land waarbij de toegankelijkheid (door de openstelling als deel van het landgoed) sterk verbeterd. Er wordt een duidelijk front en aanzicht vorm gegeven. De nieuwe bebouwing vormt daarbij een nieuwe tijdslaag in het landschap en voegt een extra episode aan Eikendael toe. Een eigentijdse moderne en duurzame architectuur met een eigen signatuur en identiteit wordt nagestreefd. Zo levert de nieuwe bebouwing een bijdrage aan de 'tijdsdiepte' in het landschap wat de leesbaarheid en herkenbaarheid vergroot. Er is dus geen ruimte voor bijvoorbeeld een semi-jaren '30 of andere retro-bouwstijl, of juist traditionele boerderijachtige types in de vorm van een boerenerf, een populaire hedendaagse thematiek. Overigens laat marktonderzoek ook zien dat hier, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het Gooi, de lokale markt juist vraagt naar moderne, duurzame, energiezuinige en ecologische verantwoorde bouw. In bouwstijl, vorm en materiaal mag, of liever moet, het duidelijk afwijken van de bestaande bebouwing in de omgeving. Hier ligt een architectonische uitdaging. Anderzijds wordt juist een goede samenhang met het bestaande stedelijk gebied nagestreefd.

In termen van 'ritme' en 'korrelgrootte' is goed gekeken naar de opbouw van de aanliggende dorpsrand. Waar de bebouwing aan de Eikenhorstlaan zich in uiterlijk en verschijning profileert als vrijstaande villa's zijn het (grotendeels) tweekappers in een samengesteld volume. Per blokje gecombineerd met een dwars- en langskap, in een herkenbare bouwstijl en materiaalgebruik. Door de vele verbouwingen in de voorliggende decennia zijn



de woningen gemoderniseerd en geïndividualiseerd en kent elke woning, binnen de typerende karakteristiek, een eigen expressie. Eenheid in verscheidenheid pur sang. Diezelfde verscheidenheid wordt ook in de nieuwbouw voorgestaan. Bij de inpassing en positionering van de woningen is zorgvuldig gekeken naar de bestaande bouw en is ingespeeld op de behoefte van de bewoners aan de Eikenhorstlaan om hun zicht naar achteren en hun privacy zoveel mogelijk te respecteren. In een tegendraadse ritmiek worden zogenaamde kop-staartwoningen, als nieuw bouwtype, haaks op de bestaande bouw geprojecteerd. Door het ritme daarvan te koppelen aan de schuren en bijgebouwen op de erfgrans van de woningen aan de Eikenhorstlaan wordt een trans-

parante opzet met doorzichten gecreëerd, waarbij een luchtige structuur ontstaat.

De 'kop-staart'-geschakelde woningen hebben, net als de tweekappers, een combinatie van dwars- en langskap. De kopwoning zoekt met de gevel frontaal contact met het landgoed. De achterliggende staartwoningen hebben met een dubbele dwarskap een fijnere korrel, gelijk de tweedelijs bijgebouwen aan de achterzijde van de Eikenhorstlaan. In analogie met de bestaande bouw ontstaat er zo een zeker verwantschap, waar de architectonische uitwerking vervolgens vanuit het basistype het gewenste contrast en de eigenheid vorm zal geven.



# BEELDKWALITEIT / ARCHITECTUUR



Inspiratie; modern paviljoen op Landgoed Duivenvoorde

Ruimtelijke kwaliteit of Beeldkwaliteit wordt veelal gekoppeld aan de verschijningsvorm van de gebouwde omgeving. In beginsel is het een breder begrip wat vanuit het hogere schaalniveau doorwerkt tot op niveau van het bouwblok en de materialisatie. Wat uiteindelijk tot duidelijk te toetsen welstandscriteria leidt, al is ook dat geen keurslijf. Het vergt een integrale benadering van landschap, stedenbouw en architectuur.

## Provinciale Omgevingsvisie

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in

de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

## Gemeentelijke Welstandsnota

In de welstandsnota Wassenaar is de ruimtelijke kwaliteit als hierboven bedoeld al benoemd en per deelgebied uitgewerkt. Vanuit de algemene kaders wordt toegevoegd naar specifieke criteria:

Het beschermde dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar- Voorschoten-Leidschendam Voorburg' is van algemeen belang vanwege de gaafheid en de herkenbaarheid van de bijzondere en zeldzame historisch- geografische, cultuur- en architectuurhistorische waarden, alsmede de

stedenbouwkundige complex- en ensemblewaarden. Met name is het gebied van belang:

- als een kenmerkend, goed herkenbaar en zeldzaam voorbeeld van een gebied dat wordt gedomineerd door 18e- en 19e-eeuwse landgoederen- en buitenplaatsen en vroeg-20e-eeuwse landhuis- en villabebouwing, maar waarin ook het oorspronkelijk agrarisch karakter nog zeer duidelijk aanwezig is;
- als een bijzonder voorbeeld van de integratie van bestaande buitenplaatsen, landgoederen, (duin)bossen en sommige boerenbedrijven met een aantal gefaseerd en planmatig tot stand gekomen uitbreidingen van villa- en middenstandswijken, waarin deze elementen tot één uitgestrekt visueel samenhangend geheel zijn samengevoegd;
- vanwege het open weidegebied met markant gesitueerde en monumentale boerderijen, die een thans zeldzame structurele samenhang vertonen.





Combinaties van materialen



Eenvoudig hoofdvolume



Duidelijke kopgevels

*Verstedelijking in of van een vlak*  
*Verstedelijking in of van een vlak bestaat uit een (ontworpen) gebiedsdeel, dat is opgebouwd uit een of meerdere bouwstenen. Het gehele vlak is als compositie samengesteld uit bebouwde en onbebouwde delen (huizen, erven en tuinen) en infrastructuren van wegen, water en groen.*

*Beeldkwaliteitsaspecten hebben betrekking op de ruimtelijke opbouw van het gebied als geheel, waarbij met name de massa-ruimte-opbouw van belang is, zowel voor de afzonderlijke delen en als tussen de delen onderling (openbaar-privé). Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor bijzondere (visuele) kenmerken.*

Specifieke aandacht gaat uit naar de meer planmatig opgezette dorpsuitbreidingen, waar de 11 woningen van de herbestemming een nieuwe tijdslaag zullen gaan vormen. De nieuwe dorpsrand valt binnen twee karakteristieke situaties. Of liever, er net buiten, zoals al eerder aangegeven. Het is eigenlijk (nog) geen deel van de villawijk Eikendaal maar tegelijkertijd ook geen deel

van de Duivenvoordse polder (zie bijlage 3). Het heeft raakvlakken met beide.

#### *Villawijken:*

*De villawijken zijn de min of meer planmatig bebouwde delen van de landgoederenzone, waarbij ruime opgezette eenheden zijn verkaveld tot individuele percelen. Ze bestaan uit gevarieerde bebouwing in een parkachtige omgeving, rijk voorzien van groen en met bijzondere patroon- of vormkenmerken. De grote kavels zijn de bouwsteen van de villawijk en op het kavel staan hoofdzakelijk losse villa's dan wel (dubbele) herenhuizen met annexen in de vorm van garages. De bebouwingsintensiteit is extensief. Binnen de categorie is sprake van villawijken met eenheid in stijl van gebouw en openbare ruimte (ensemble-waarde) en van villawijken waarbij meer aandacht ligt op de individuele expressie van kavel en woning.*

#### *Buurt en buurt-ensemble:*

*Deze vorm van gebiedsverstedelijking bestaat uit een verzameling boerderijen of woningen, gelegen binnen of*

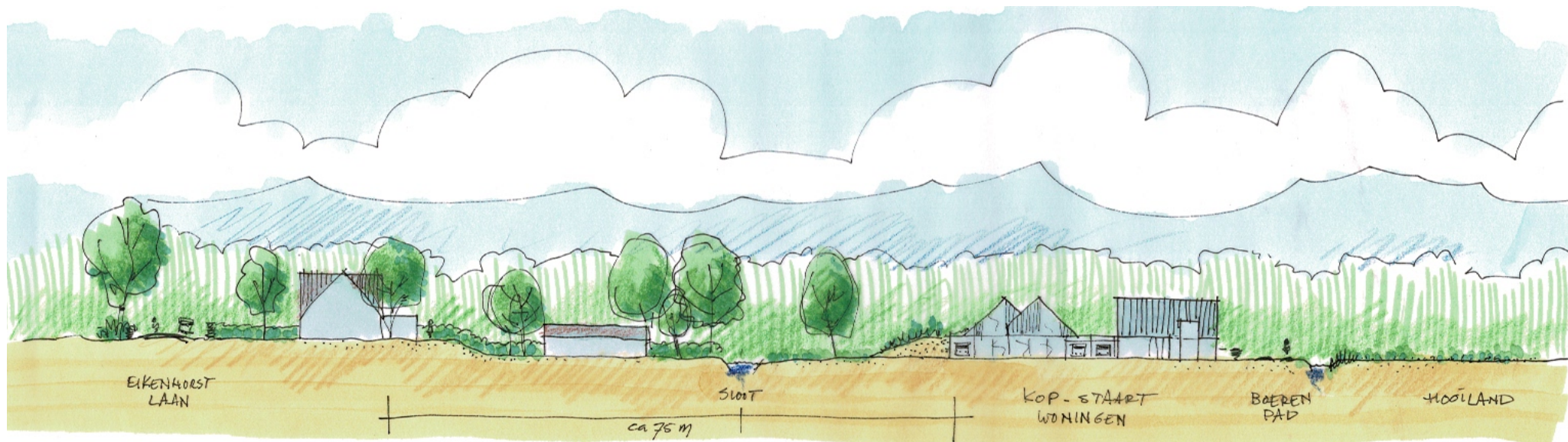
*buiten de bebouwde kom van een nederzetting en veelal voorzien van een eigen (buurt)naam. Als planmatige vorm bestaat de verzameling uit verschillende elementen die tot een ontworpen eenheid zijn samengebracht. Er is veel aandacht besteed voor de relatie tussen en overgang van openbaar naar privé en het ambachtelijk detail. De drager is de openbare ruimte in relatie tot de architectonische en landschappelijke vormgeving, in alle aspecten tot aan het straatmeubilair toe. De categorie van het ontworpen buurt-ensemble stamt uit het begin van de 20ste eeuw en moet in relatie worden gezien met andere categorieën, zoals de villawijk (De Kieviet) en het tuindorp.*

#### **Welstandscriteria**

De toetsingscriteria gaan per gebied in op de beeldaspecten van de bebouwing aan de hand van de volgende aspecten (zie ook bijlage 3):

1. Algemeen
2. Positie en context
3. Massa en uitstraling
4. Materiaal en detaillering





### Integratie van landschap, stedenbouw en architectuur. Het kop-staart-concept verbindt de verschillende lagen tot een integraal concept

De algemene aspecten; landschap en cultuurhistorie voor een duiding in de geschiedenis als ook de stedenbouwkundige positie en context zijn al in voorgaande planlagen beschreven.

Qua massa en uitstraling als ook materiaal en detaillering is een integraal architectonisch concept en typologie ontwikkeld die enerzijds landschappelijk goed voegt en stedenbouwkundig in analogie met Eikendael is opgezet en afgestemd. En anderzijds een nieuwe architectonische typologie oplevert die invulling kan geven aan het gewenste eigentijdse karakter en de individualiteit binnen de seriematige ontwikkeling. Eenheid in verscheidenheid als motto.

Het langgerekte bouwblok bestaat uit twee woningen die kop-staart zijn verbonden. Het is een bouwblok met twee gezichten. De kopwoning heeft een nok haaks op het landschappelijke patroon. Zo wordt een duidelijke kopgevel en contrastrijk frontaal aangezicht gevormd die een strakke beeldregie mogelijk maakt. Transpa-

rant vormgegeven maakt deze kopgevel zowel voor de buitenstaander als voor de bewoner een sterke connectie met het omliggende landschap. Veel glas waarin het landschap reflecteert.

De staartwoning zoekt daarentegen juist een sterke symbiose met het landschap. Het kent een wat fijnere korrel door een dubbele dwarskap. Het dakvlak vormt tezamen met de geïntegreerde grondwal tegen de gevel een geplooid maaiveld, een verwijzing naar het afgegraven duin van de strandwal wat hier voorheen zo'n 2 tot 2,5 meter hoger lag. De oriëntatie van de staartwoning is dan ook haaks op de bebouwing, vorm te geven met transparante gevels. Daarmee wordt ingespeeld op de privacy naar de achterburen, er is geen inkijk van woonkamer naar woonkamer.

In het koppelstuk tussen beide woningen is ruimte voorzien voor parkeren waardoor de auto's het beeld in de tuin en buitenruimte niet verstoren. Alle functionele ruimtes worden zo binnen het stramien van het

bouwblok opgelost, voor zover die nog niet inpandig zijn geïntegreerd. Aan de zijgevels zijn beperkte aan- en uitbouwen mogelijk, in de vorm van erkers. Zo blijft de landschappelijke opzet en beoogde transparantie naar het landschap behouden.

Binnen dit principe is een ruimte mate van individuele expressie mogelijk. In de stedenbouwkundige opzet zit al een zekere dynamiek; hoe meer ruimte op de kavels hoe verder de kop- en staart uit elkaar komen te liggen en uiteindelijk worden opgedeeld in losse bouwblokken, doch binnen het patroon van de kap- en nokrichting. Zo vormen de geschakelde en vrijstaande woningen toch een geheel. Met variaties in kleur- en materiaalgebruik kan, met inspraak van de koper, een nadere differentiatie worden vormgegeven.

In de nadere uitwerking zal invulling worden gegeven aan specifieke thema's duurzaamheid, ecologisch bouwen/toepassing PV/energie/gasloos/BENG/0opm etc.



# TERUGGEVEN AAN DE NATUUR



Agrarisch natuurbeheer

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is het terrein 'teruggeven aan de natuur'. Een relatief begrip. Spontane natuurontwikkeling en een hoge natuurlijke dynamiek zonder menselijk ingrijpen leidt het immers uiteindelijk tot bos. Dat zou tegendraads zijn aan het wensbeeld waarin een zekere mate van openheid dient te worden nagestreefd. Daarbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat er door de afzanding in het verleden er in de abiotische onderlaag geen ongeschonden situatie meer voor handen is. Er ligt feitelijk geen natuurlijke bodem onder het plan. Op de keper beschouwd is natuur hier dus een 'bijproduct' van de menselijke ingrepen.

Daarnaast wordt door de Stichting Duivenvoorde aan-gegeven dat de na te streven natuur een zekere gebruikswaarde moet hebben om minimaal een neutrale post in de begroting voor beheer en onderhoud te vormen. Een uitbreiding van agrarisch areaal, bloemrijk grasland met agrarisch natuurbeheer kan daarbij als nul-variant worden gezien. Het na te streven natuurdoeltype bepaalt de hoogte van de subsidie van beheersvergoedingen en -in

wisselwerking daarmee- het uiteindelijke beeld. Insteek is dan een lage veebezetting en het verschraken van het gebied.

Gezocht wordt dan ook naar een natuurlijke (en recreatieve) ontwikkeling waarbij kostendragers een kans krijgen en tegelijkertijd de ecologische waarde van het gebied kan worden opgevijseld. Natuurontwikkeling is in deze situatie dan ook geen primaire doelstelling maar meer een afgeleide (meer)waarde die uit de overige gebruiksfuncties voortvloeit. Bij de verdere uitwerking zal dit in overleg met Duivenvoorde, de gemeente en omwonenden nader beschouwd worden.

Het terrein is vooralsnog geen onderdeel van NNN of Natura2000 gebied, het ligt wel in de geprojecteerde ecologische verbindingzone. Daarin is vooral de N44 een grote barrière. In de planvorming ligt de focus van de ecologische ontwikkeling op de mogelijkheden binnen het eigen terrein.



Verbeteren waterkwaliteit



Extensieve recreatieve voorzieningen





Levend erfgoed; lakenvelders, typische landgoedrunderen



Streven naar hoge biodiversiteit

Gesteld mag worden dat de huidige ecologische kwaliteiten op de kwekerij beperkt zijn<sup>3)</sup>. Groot gedeelte van het intensief gebruikte terrein is immers verhard en afgedekt met worteldoek/folie waar de potplanten op gekweekt worden. De resterende delen zijn momenteel intensief in gebruik voor bollenteelt.

De betekenis voor weidevogels (als broed- en of foerageergebied) zal gezien de vele versturende elementen (opgaande beplanting, bebouwing, infrastructuur) hier beperkt zijn. De waterkwaliteit in de naastliggende sloten is verre van optimaal, waarschijnlijk door uitspoeling van mest- en voedingsstoffen die in de kwekerij worden gebruikt.

De bedrijfsverplaatsing biedt in die zin op zichzelf al een flinke verbetering in de uitgangssituatie en ruimte voor een ecologische impuls. De potentie lijkt daarbij vooral bij de botanische ontwikkeling te liggen en bij het verbeteren van de waterkwaliteit. Toepassing van natuurvriendelijke oevers, plasdraszones met helofyten

en inheems bloesem- en bloemrijk sortiment (door aanplant of beheer) vormen dan de tools voor de landschappelijke en ecologische ontwikkeling. Deze bij- en vlindervriendelijke aanpak draagt uiteindelijk ook bij aan de rest van de voedselketen; vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren, amfibieën en predatoren als vos, marterachtigen en roofvogels.

<sup>3)</sup> zie *ecologisch onderzoek Bureau Stadsnatuur, sept 2017*

# ONTSLUITING

Het gebied is door de ligging aan de Rijksweg N44 goed ontsloten, met een eigen oprit en verbinding naar de provinciale weg (70km/u regime). Tegelijkertijd is de Rijksweg ook een barrière en levert het een stevige geluidsbelasting in het plangebied op. Geopteerd kan worden voor twee varianten voor de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen; een aantakking op de huidige bedrijfsontsluiting van de kwekerij of, met een kleine omweg, een aansluiting op de Raaphorstlaan.

In beide gevallen wordt de erfontsluiting van de woningen als 'boerenlandpad' parallel aan de huidige kavelsloot gelegd. Gekozen is voor de meest praktische variant met een aantakking ten zuiden van de sloot. Het gebruik zal beperkt zijn, de voor auto's doodlopende erfontsluiting heeft immers geen doorgaand karakter, en zal als 'eigen weg' alleen voor bestemmingsverkeer en aanwonenden zijn.

De ontsluiting naar de tuinderswoning blijft behouden.

## Parkeren

De parkeernorm voor de nieuw te bouwen woningen is conform de CROW-normen gesteld op 1,9 tot 2,7 P per woning, inclusief 0,5P bezoekersaandeel. Voor alle ruime kavels geldt dat parkeren, voor zover al niet geïntegreerd in de architectuur, geheel op eigen erf wordt opgelost.

## Openbaar vervoer

Voor OV wordt gebruik gemaakt van het bestaande netwerk. Er is een bushalte vlakbij de geprojecteerde woningen, aan de Rust en Vreugdlaan, op circa 50 meter van de entree van de kwekerij.



Ontsluitingsstructuur



Referentiebeeld 'boerenlandpad'



# RECREATIE EN TOERISME



## Knooppunt in het netwerk

Met de decentralisatie (2012) van het Rijksrecreatiebeleid (RodS) is de provinciale verantwoordelijkheid voor het recreatiebeleid uitgebreid. De provincie was reeds verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud voor de recreatiegebieden buiten de stad. In het gebiedsprofiel en LOP van Duin, Horst en Weide wordt de toenemende recreatieve druk op de landgoederenzone ook gememo-reerd. Goede verbindingen en voorzieningen moeten daar invulling en sturing aan geven. Landgoed Duiven-voorde wordt als een van de poorten gezien.

De toekomstige exploitatie door Stichting Duivenvoorde vraagt voor het terrein van de kwekerij en de voorgenomen herbestemming om een visie op dit thema, welke later verder kan worden uitgewerkt en ingepast.









Moderne architectuur



**INPASSING**





Eenvoud in hoofdvolume

### Landschappelijk kader

Vanuit de regionale samenwerking in het Pact van Duivenvoorde en specifiek via het Landschaps Ontwikkelings Plan wordt gestuurd op een vitaal en authentiek landschap, waarbij economisch rendabele ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en toekomstbestendige ontwikkelingen.

Voor het Kroonjuweel, het landgoederenlandschap, wordt vooral ingezet op de herkenbaarheid van het ensemble als ook de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap. De herinrichting van de handelskwekerij beoogt vooral om van de verloren gegane dwarsverbinding van Duivenvoorde met de reeks landgoederen op de strandwal juist weer een duidelijke entree en openbaar toegankelijk voorportaal van het landgoed te maken.

De natuurwaarde lift daar op mee en wordt en passant een stevige impuls gegeven. Na de herbestemming kan het gebied worden begrensd binnen NNN waarmee



Agrarisch natuurbeheer

behoud en bescherming van de natuurwaarden ook op provinciaal/rijksniveau planologisch verankerd en geborgd worden. Zo wordt vorm gegeven aan de maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming.

### Nieuwe dorpsrand

Provinciaal uitgangspunt bij ontwikkeling aan dorpsranden is de overgangskwaliteit. Die verbetert wanneer de rand openbaar toegankelijk is en niet voorbehouden blijft tot privé-eigendom van de aanliggende woningen. Het contrast tussen dorp en landschap wordt hier nadrukkelijk vorm gegeven en krijgt een nieuwe identiteit met de 11 woningen. Deze woningen worden, conform provinciaal beleid, ingepast aan de zuidzijde van het plangebied, tegen het bestaande bebouwde gebied en voegend in de landschappelijke structuur. Het vormt zodoende de nieuwe dorpsrand waarbij de huidige informele achterkantsituatie verandert naar een duidelijk front, met een verbeterde toegankelijkheid en een sterkere identiteit. Aan de voorzijde wordt een karakteristiek front gevormd, De opzet van 1 vrijstaande



Verbijzonderingen, individuele expressie

woning en 5 kop-staart geschakelde villa's maakt dat de nieuwe bebouwing niet zo massief oogt. Een ruime opzet en luchtig ritme van 6 kopgevels en 5 achterliggende woningen. Het 'boerenlandpad' ligt welhaast achteloos langs de sloot en ontsluit de 5 ensembles van bebouwing.

De moderne gevels staan prominent aan het hooiland en zullen een nieuwe identiteit vormen waarbij 'harmonie door contrast' als inpassingsprincipe wordt gebruikt. Twee werelden komen hier samen waarbij ze elkaar, juist omdat ze zo verschillend zijn, versterken. Of, in termen van de omgevingsverordening; 'Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expres-sie'.

De staartwoningen krijgen een andere signatuur, met dwarse kappen, opgeknipt in twee kleinere volumes. Hierbij draait de orientatie van de woningen een kwart slag zodat de privacy met de aanliggende bestaande bebouwing zo goed mogelijk geborgd wordt. De overgan



Transparante kopgevels

van tuin naar tuin wordt nader met de omwonenden besproken om tot een oplossing te komen die de wederzijdse privacy en het uitzicht optimaal behoudt. Op de erfscheidingen tussen de percelen worden beukenhagen geplant.

### Resume

Met de herbestemming en herinrichting van de oude handelskwekerij ontstaat een afgewogen en duurzaam in stand te houden multifunctioneel gebied, als toegang naar het landgoederenlandschap. Zo ontstaat er enerzijds een definitieve dorpsrand, en mogelijk een recreatief aantrekkelijke entree van het landgoed én uitloopgebied voor het dorp. En anderzijds een over lange termijn goed te beheren en te ontwikkelen levendig agrarisch natuurgebied welke invulling geeft aan de bij de herbestemming gestelde ambities. De natuurwaarde wordt een afgeleide van de cultuur-historiserende opzet; bloesem- en bloemrijk, met een afgewogen agrarisch natuurbeheer op de hooi- en weilanden, idealiter begraasd met levend erfgoed.



## Transformeren



### Gebiedsidentiteit

Door de ontwikkeling ontstaat een nieuwe gebiedsidentiteit.

### Structuur

De ontwikkeling voegt structuur toe die de nieuwe gebiedsidentiteit ondersteunt.

### Object/ Kavel

De ontwikkeling reageert op nieuwe structuurkenmerken

## Aanpassen



De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit, beleving en gebruik.

De ontwikkeling wijzigt de bestaande structuur en/ of voegt structuur toe

De ontwikkeling reageert op bestaande en nieuwe structuurkenmerken

Ruimtelijke kwaliteiten vergroten door structuur te versterken

## Inpassen



De ontwikkeling sluit aan bij de gebiedsidentiteit, beleving en gebruik.

De ontwikkeling voegt zich in de bestaande structuur

De ontwikkeling reageert op structuurkenmerken

Ruimtelijke kwaliteiten vergroten door structuur te versterken



# BIJLAGEN



# 1. PROVINCIALE KWALITEITSKAART

## Provinciale Kwaliteitskaart - teksten

### Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

### De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor

verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

### Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon.

### De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

### Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

### Dorpen

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven waardevol vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

### Landgoederenlandschap

Herkenbaar en afwisselend patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen, volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie. Hier is de landschapsgradiënt van duin naar veen nog herkenbaar terug te vinden. Deze gebieden hebben een hoge recreatieve en cultuurhistorische waarde. Het inpassen van nieuwe gebruiksfuncties dient dan ook met grote zorgvuldigheid te gebeuren.

#### Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

## 2. LOP DHW

### Landschapontwikkelingsplan Duin Horst & Weide

Het gebied Duin Horst & Weide is circa zestig jaar geleden aangewezen als rijksbufferzone tussen Leiden en Den Haag. Het beleid was er vooral op gericht te voorkomen dat Leiden en Den Haag tegen elkaar zouden groeien. Behoud van groen, agrarische en historische waarden stonden centraal. Het bufferzonebeleid heeft niet kunnen voorkomen dat op kleine schaal, stap voor stap, verstedelijking bleef plaats vinden. Tegelijkertijd zijn investeringen in het groen vrijwel uitgebleven.

Gedurende de laatste jaren is er een kentering zichtbaar in het denken over Duin Horst & Weide:

- Het gebied wordt niet meer gezien als tegenhanger van de stad, maar als belangrijk groen gebied als onderdeel van het verstedelijkt gebied.
- Er is steeds meer aandacht voor de groene potenties van het gebied en de mogelijkheden deze te ontwikkelen.
- Ontwikkelingen zoals Duivenvoordecorridor, waar glastuinbouw plaats maakt voor woningbouw en groen, zijn illustratief.

Tegen deze achtergrond is het LOP opgesteld.

#### Status

Het LOP is opgesteld door het Pact van Duivenvoorde, een samenwerkingsverband van de gemeenten Voor- schoten, Wassenaar en Leidschendam/Voorburg. Het LOP geeft richting aan gewenste ontwikkelingen in het gebied en dient als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het is daarmee een nieuwe stap binnen de samenwerking tussen de drie gemeenten. Het LOP heeft geen juridische status. Hiervoor wordt het LOP vertaald in de bestemmingsplannen van de drie gemeenten.

#### Kwaliteiten van Duin Horst & Weide

Het gebied Duin Horst & Weide is onderdeel van de Zuidvleugel. Het gebied speelt als zodanig een belangrijke rol voor het vestigingsklimaat van de Zuidvleugel. Het vormt als het ware de voortuin van Den Haag en Leiden. Het nationaal beleid is er op gericht de concurrentiepositie van de Zuidvleugel te versterken. Een aantrekkelijk en toegankelijk landschap speelt daarbij een belangrijke rol.

Ten opzichte van andere grotere groengebieden in Zuid Holland onderscheidt het gebied zich als “barcode”: een unieke en afwisselende reeks van uiteenlopende landschappen met opvallende cultuur- en natuurwaarden. Binnen het Pactgebied zijn natuurlijke processen en menselijk handelen bepalend geweest voor het ontstaan van dit gevarieerde gebied.



#### Ontwikkelingen

Ondanks deze kwaliteiten staat Duin Horst & Weide continu onder druk. Naast geleidelijke verstedelijking is de versnippering door infrastructuur toegenomen. Ook doen zich verschillende maatschappelijke ontwikkelingen voor die vragen om een ruimtelijk antwoord binnen het gebied. Er vindt schaalvergroting in de landbouw plaats, gericht op de wereldmarkt, dit is niet onbeperkt mogelijk binnen het kleinschalige landschap. Er is, als tegenhanger van de globalisering een steeds grotere hang naar streekeigenheid. Dit uit zich onder andere in de vraag naar streekeigen producten.

Ook is de functie van landgoederen sterk veranderd, waardoor soms gezocht wordt naar een nieuwe economische basis. Mede tegen de achtergrond van vergrijzing en individualisering beleven steeds meer mensen het landschap al fietsend, lopend of hardlopend – Nederland beweegt. De voornemens om de aangrenzende stedelijke gebieden verder te verdichten zal leiden tot een grotere behoefte aan aantrekkelijke groengebieden in de omgeving.



## Visie in hoofdlijnen

Centraal in het LOP staat het “missiestatement”: Duin Horst & Weide vitaal en authentiek houden.

Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Behoud en stilstand is in dit opzicht geen optie, ontwikkelingen zijn nodig om de functies in het gebied in stand te houden.

Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen zijn er op gericht gebiedseigen kenmerken te versterken. Duin Horst & Weide wordt versterkt als onderdeel van het metropolitane landschap. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie tussen stad en landschap. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het maken van zogenaamde poorten, als toegang vanuit de stad het landschap in.

Binnen het gebied, maar vooral ook bij de promotie ervan, zal het Duin Horst & Weide duidelijker op de kaart gezet worden als één product. De barcode is hiervoor symbolisch: het product Duin Horst & Weide onderscheidt zich door verscheidenheid, maar ook als één groot groengebied dat bijdraagt aan het vestigingsmilieu binnen de Zuidvleugel en voor de aangrenzende woongebieden.

## Thematische uitwerking

De hoofdlijnen zijn uitgewerkt voor recreatie, landbouw, natuur en landschap. Bij recreatie wordt aangesloten op de gebiedseigen kenmerken van het gebied, die per deelgebied verschillen. Mogelijkheden voor wandelen en fietsen worden versterkt, vooral ook direct vanuit de stad.

bij Stompwijk, kenmerkend voor de reeks Duin Horst & Weide. Deze worden verder ontwikkeld en aan het recreatieve netwerk gekoppeld. Ook wordt aandacht besteed aan branding van het gebied, waarmee het gebied als eenheid op de kaart wordt gezet. Dit sluit aan bij verschillende lopende initiatieven, zoals de ontwikkeling van één recreatieve kaart voor het gebied.

Wat betreft landbouw blijft schaalvergroting mogelijk, maar wordt het ontwikkelen van nevenactiviteiten gestimuleerd. Er vindt een verschuiving plaats van agrarisch ondernemer naar landschapsondernemer. Streekproducten gaan een belangrijkere rol spelen. Door deze producten te koppelen aan Duin Horst & Weide als gebied, wordt ook het gebied zelf duidelijker op de kaart gezet. De recreatieve poorten kunnen mogelijk een rol spelen bij de afzet van de streekeigen producten. Dat kan zijn door middel van verkooppunten, maar ook bijvoorbeeld in de horeca.

Natuur blijft een belangrijke functie in het gebied. De ecologische verbinding tussen kust en Groene Hart wordt verder ontwikkeld en er worden gebieden aangegeven voor weidevogels. Belangrijk daarbij is dat de aanwezige natuurwaarden ook beter zichtbaar en herkenbaar worden. Voorlichting, observatiehutten, natuurlijke bermen langs fiets- en wandelpaden en informatie bij de poorten tot het gebied spelen daarbij een rol.

Deze maatregelen dragen er aan bij het landschap voor de toekomst veilig te stellen en als vitaal landschap te laten functioneren. Ook de aanwezige landgoederen kunnen hierbij een rol spelen. Door openstelling, het restaureren en ontwikkelen van de tuinen en gebouwen, kan de aanwezigheid van de landgoederen en daarmee de historische betekenis van het gebied beter tot zijn recht komen.

## Maatregelen en projecten

In het verlengde van deze ontwikkelingen is voor het LOP een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit programma richt zich op de volgende thema's:

- Positionering en promotie: het profileren van Duin Horst & Weide.
- Coördinatie: aanstellen van een gebiedsregisseur.
- Stad-landrelatie: ontwikkeling van poorten tot het gebied, ontwikkelen van een visie op de stadsranden en versterken van het padennetwerk.
- Versterken barcode: het gebied als één product ontwikkelen en beleefbaar.
- Innovatie: gericht op economische vernieuwing, maar ook culturele vernieuwing en ruimtelijke kwaliteit.

Eén en ander is geconcretiseerd in een reeks aan projecten, waaruit enkele topprojecten zijn aangegeven. Een voorbeeld van zo'n topproject is de realisatie van een poort in Leiden en een poort in Den Haag, die met elkaar verbonden worden door een recreatief pad. Aan de poorten kunnen thema's gekoppeld worden als voedselstrategie, verkoop van streekeigen producten en informatievoorziening. De recreatieve verbinding kan als een kralensnoer werken waarlangs ontwikkelingen worden gestimuleerd, zoals een boerderij die wordt opengesteld voor bezoekers, een landgoed dat een tuin wil openstellen, etc.

# 3. WELSTAND

## Welstandsnota deelgebieden

### 39 Eikendael

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| ligging in:  | Warandezone                                           |
| categorie:   | villawijk                                             |
| status:      | Beschermd Dorpsgezicht                                |
| toetsing:    | scherp                                                |
| periode:     | 1904-heden                                            |
| ontwerper:   | onbekend                                              |
| architecten: | o.a. J. Knijnenburg, H. van Heeswijk,<br>H.P. Berlage |

### buurtbeschrijving

Bosrijke villawijk gelegen ten oosten van de Rijksweg tussen de buitenplaatsen Oud Clingendael in het zuiden en Eikenhorst in het noorden. Oorspronkelijk als 'overplaats' behorend bij landgoed Rust en Vreugd; elementen van deze structuur zijn nog aanwezig. Begin 20ste eeuw is de overplaats afgestoten en werd het terrein bebouwd met enkele landhuizen. In 1924 volgde de bouw van de inmiddels weer gesloopte Ursulakliniek. Tegelijkertijd werden ook villa's langs de Raaphorstlaan gebouwd. Recente nieuwbouw (1990) is gepleegd op de locatie van de vroegere Ursulakliniek. De geïsoleerde ligging van de wijk komt voort uit de ontsluiting via de Rijksweg en daarbij dat de ontsluiting door eenrichtingsverkeer, en eenzijdige op- en afritten betrekkelijk complex is.

### kenmerken

Het stratenpatroon kenmerkt zich door een scheg, gevormd door de historisch waardevolle Raaphorstlaan en de Rijksweg, waartussen een aantal lanen is opgespannen. Binnen deze structuur van rechte wegen bevinden zich meer meanderende wegen zoals de lus Eikendael en de diverse lange individuele oprijlanen.

Hierin wordt de oude padenstructuur uit het vroegere onderliggende landschapsonwerp herkenbaar. Enkele villa's aan de Rijksweg kennen een dubbele ontsluiting, zowel aan de Rijksweg als aan de achterliggende straten. Gezien het drukke karakter van de N44 zijn deze panden als woonhuis in onbruik geraakt. De bebouwingstypologie bestaat voornamelijk uit (half) vrijstaande woonhuizen. Binnen de lus van het Eikendael zijn echter ook enkele rijtjeswoningen gelegen.

In de uiterste punt van de scheg aan de Raaphorstlaan ligt de grote serviceflat Zomerland (1970). Parkeren is inpandig of in vrijstaande garages achter de woonbebouwing. Langs vrijwel de gehele Eikenlaan is ruimte gereserveerd voor schuin parkeren. Daarnaast zijn er nabij de rijtjeswoningen enkele parkeerpleintjes. Erfafscheidingen zijn wisselend in vorm en materiaal. In het oudere, bosrijke deel met grote kavels worden deze veelal aangegeven door rasterhekken, eventueel aangevuld met hoge hagen en bosschages. In het nieuwbouwgedeelte is sprake van meer formele, lage hagen met identieke hoekpijlers. Het behoud van de al aanwezige volwassen groenstructuur in de nieuwbouwuurt geeft ook dit gedeelte een groen en monumentaal bosrijk karakter.

### beeldaspecten bebouwing

Het gebied laat een overzicht van architectuurstijlen en bouwperiodes zien. Een deel is gebouwd in de jaren '20 met als belangrijkste stijlen de Engelse cottage- en landhuisstijl, de Hollandse neorenaissance ('t Dok) en enkele eclectische stijlen. Ook bungalows en structuralistische bouwwerken komen voor. De rijtjeswoningen (vier geschakelde wooneenheden) zijn geïnspireerd op de typische jaren '20 en '30 woningen elders in de gemeente, inclusief erkers, rollagen en flinke dakoverstekken. De detaillering is standaard en tamelijk grof (kozijnen en boeiborden). Dit geldt ook voor de nieuwere (half) vrijstaande woningen, die variëren in drie soorten. Het

beperkte assortiment en de seriematige productie geven het buurtje betekenis als verzameling. De consequente vormgeving van de gemetselde brievenbussen annex entreepijler aan het begin van de oprit draagt hier zeker aan bij. Gescheiden door een langwerpige vijver is ook ten noorden van het Eikendael een serie twee-onder-een-kap-woningen gebouwd. Deze lijken qua typologie en architectonische verschijningsvorm te reageren op de oudere woningen aan de overzijde van de Eikenhorstlaan.

### De oudere bebouwing:

|                  |                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| gevel:           | wisselend: baksteen, hout,                                                    |
| dak:             | overwegend donkere en oranje pannen<br>daken, rieten daken                    |
| kozijnen:        | witte en donkere houten kozijnen                                              |
| erfafscheidings: | wisselend (muurtje, hekje, haagjes), in<br>specifieke gevallen mee-ontworpen. |
| oriëntatie:      | op de straat                                                                  |
| groenaanleg:     | wisselend, transparante en gesloten<br>voortuinen.                            |

### openbare ruimte

Rondom het eikendael verlichten nieuwe, klassiek vormgegeven zwarte lantaarnpaaltjes de straat. De erfafscheidingen aan de Eikenhorstlaan zijn in het noorden zeer gesloten en aan de zuidzijde zeer transparant. Hierdoor ontstaat een onevenwichtig straatbeeld.

### gewenste ontwikkeling

Herstellen van de relatie tussen het gebied en het aan de overzijde van de Rijksweg gelegen Rust en Vreugd. De bebouwing is tweelaags. Vrijstaande bebouwing; situering op kavel zodanig dat aan alle zijden van de bebouwing een ruime maat wordt aangehouden (voortuinen). Bijgebouwen (garages e.d.) zo ver mogelijk achter de voorgevellijn en indien mogelijk achter de achtergevellijn.



## Toetsingscriteria

1. Algemeen
  - Uitgangspunt voor aan- en verbouw is tevens het behoud van de beeldkwaliteiten en de karakteristieken van het bouwwerk op zichzelf.
  - Vervangende nieuwbouw is eigentijds en tegelijkertijd specifiek voor de situatie ontworpen.
  - Catalogusbouw wordt uitgesloten, wel zijn bijzondere vormen mogelijk.
2. Positie en context
  - Woning met voorzijde georiënteerd naar de straat
3. Massa en uitstraling
  - Woning met kap, eventueel uit samengestelde volumes.
  - Woning is vormgegeven als individueel pand met eigen expressie.
  - Alle zijden van de woning belangrijk in vormgeving, met hoofdaccent op voorzijde.
  - Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.
4. Materiaal en detaillering
  - Nieuwbouw, hoogwaardig materiaal en detaillering, geen goedkope uitstraling zoals trespa boeiboorden, kunststof kozijnen etc.
  - Bij aan- of verbouw zijn materiaal en detaillering gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal en de detaillering van het hoofdgebouw

## 41 Duivenvoordse Polder

ligging in: Warandezone/open weidelandschap  
categorie:  
status: Beschermd Dorpsgezicht  
toetsing: scherp  
periode: diversen  
ontwerper:  
architecten: diversen

### buurtbeschrijving

Open overgangszone tussen landgoederen (o.a. De Bloemert) en weidegebied, waarin naast een aantal karakteristieke boerderijen en incidentele nieuwbouw, ontsloten vanaf de Raaphorstlaan, de handelskwekerij van Griffioen opvalt. Vanaf de Rijksstraatweg is het zicht op de openheid van Duivenvoordse polder tot aan de spoorlijn Den Haag-Leiden ter plekke van de handelskwekerij een opvallende ervaring.

### kenmerkend

Het sloten-/verkeerspatroon in de Duivenvoordse polder is oud en cultuurhistorisch gezien zeer waardevol. Dit geldt ook de bijzondere, historische situering van de boerderijcomplexen, in een 'kralensnoer' tussen de Raaphorstlaan en de Veenwatering. Het slagenpatroon van de strandvlakte zet zich voort in de begrenzingen van aangrenzende landgoederen. Zo zijn rijke overgangen en waardevolle contrasten gevormd tussen de landgoedbossen en het open weidegebied.

Tegenover de oudere cultuurhistorisch waardevolle bedrijfs- en dienstbebouwing behorende bij de exploitatie van een landgoed staat de moderne vormgeving van de handelskwekerij aan de Rijksstraatweg. Overheersend in het gebied is de rust, de openheid en de aanwezigheid van weiden, koeien en watering zo dicht bij de Rijksstraatweg.

## beeldaspecten bebouwing

Opvallend is het onderscheid tussen de met klassieke middelen en materialen gebouwde oude bedrijfsbebouwing (grijze baksteen, rode of donkere pannen, zadeldaken) en de later toegevoegde nieuwe woonbebouwing (lichte steen, wit als kleur). Duidelijk en overtuigend in moderne expressie is de vormgeving van zowel het woonhuis als de bedrijfshal van de handelskwekerij. Heldere volumes, opvallend en goed zichtbaar geplaatst op de bedrijfskavel.

### openbare ruimte

De openheid van de Duivenvoordse polder is het sterkst waarneembaar vanaf de Horst- en Voordelaan, die voor langzaam verkeer de Raaphorstlaan verbindt met het weidegebied en de gemeente Voorschoten. Ook vanaf de Rijksstraatweg zijn zichtlijnen op het open weideland-schap.

### Bijzonderheden

Het gehele gebied is ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch uiterst waardevol. Boerderij Beerstein (bouwjaar oudste deel 1849).

### gewenste ontwikkeling

Behoud van de bestaande structuur en aanwezige kwaliteiten, de openheid van het landschap met daarin duidelijk gearticuleerd de boerderijcomplexen, op regelmatige afstand van elkaar, zonder beeldverstorende elementen in het tussengebied. Tegengaan van meer en teveel "witte" bebouwing in dit bijzondere buitengebied.

## Toetsingscriteria

1. Algemeen
  - De bestaande beeldkwaliteit van het gebied is het kader voor welstandstoetsing.
  - Uitgangspunt voor nieuw-, aan- en verbouw is het behoud van de beeldkwaliteit en de kenmerkendheid van het deelgebied door aan te sluiten op de aanwe-

zige bebouwing in typologie, massa, materialisatie en detaillering.

- Uitgangspunt voor aan- en verbouw is tevens het behoud van de beeldkwaliteiten en de karakteristieken van het bouwwerk op zichzelf.
- vervangende nieuwbouw is eigentijds en tegelijkertijd specifiek voor de situatie ontworpen. Binnen de boerderijcomplexen volgt de bebouwing de agrarische typologie.

## 2. Positie en context

- Vrijstaande bebouwing, zodanig dat aan alle zijden van de bebouwing een ruime maat wordt aangehouden. Waar mogelijk oriëntatie van de hoofdgevel (voorzijde) op een zichtlijn/oprijlaan.
- Relatie tussen inrichting van tuin, positie bebouwing en aard van het landschap benadrukken (formele zichtassen, landschappelijke inscenering, architectonische benadering/route).

## 3. Massa en uitstraling

- Bebouwing is individueel vormgegeven. Alle zijden van bebouwing zijn belangrijk in vormgeving.
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.

## 4. Materiaal en detaillering

- Materiaal en detaillering sluiten aan en zijn gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal en de detaillering van de kenmerkende bebouwing binnen het deelgebied.
- Bij aan- of verbouw zijn materiaal en detaillering gelijk of gelijkwaardig aan het materiaal en de detaillering van het hoofdgebouw.

Principeverzoek  
Herbestemming handelskwekerij Rijksstraatweg 601,  
Wassenaar

Visie, tekst en opmaak:  
[REDACTED] - Bureau de Klare Lijn

met bijdragen van:  
[REDACTED]

in opdracht van:  
Kondor Wessels Vastgoed

contactpersoon:  
[REDACTED]  
[REDACTED]@planet.nl



