



Buitenplaats De Voorde, Rijswijk

Transformatiekader

auteur: ir. Lotte Zaaijer

Zeist, mei 2018
definitief

Transformatiekader

Buitenplaats De Voorde, Rijswijk

opgesteld in opdracht van BOEi
uitgevoerd door Lotte Zaaijer

Objectgegevens

Adres

Van Vredenburgweg 285-287, 2285 SC Rijswijk

Eigenaar

Gemeente Rijswijk

Oorspronkelijke functie

Woning

Huidige functie

Woning (antikraak)

Kadastrale gegevens

Gemeente Rijswijk, sectie C, object 1148

Status

Rijksmonument (monumentnummer 20082)

Redengevende omschrijving

Voorde met koetshuis, portiershuis.

Inhoudsopgave

Objectgegevens	4
Inhoudsopgave	5
Inleiding	7
1. Ontwikkeling van de buitenplaats 1800 - heden	8
1.1 Ruimtelijke ontwikkeling	8
1.2 Bouwhistorie landhuis	17
1.3 Bouwhistorie tuinmanswoning	20
2. Uitbreidingspotentieel binnen de buitenplaats	21
2.1 Uitbreidingspotentieel op gebiedsniveau	21
2.2 Uitbreidingspotentieel op gebouwniveau	29
3. Conclusie	34
4. Noten, bronvermelding	35
5. Colofon	36

Inleiding

Buitenplaatsen (met huis) langs de Van Vredenburgweg:

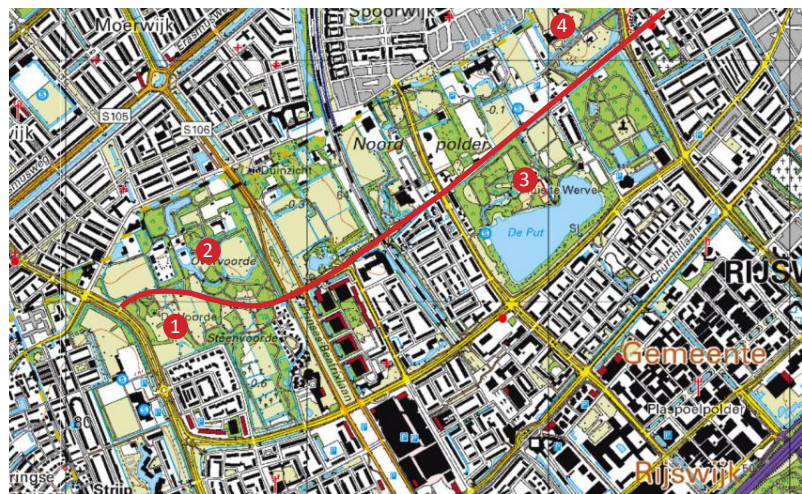
1. De Voorde
2. Overvoorde
3. Te Werve
4. Den Burch

Boven: Kaart Cruquius uit 1712
(bron: Nationaal Archief)

Onder: topografische kaart van de huidige situatie

Buitenplaats De Voorde maakt onderdeel uit van de reeks (voormalige) buitenplaatsen langs de Van Vredenburgweg in Rijswijk. De Voorde dateert uit 1800 en bestaat uit een tuin in Engelse landschapsstijl, een huis en een tuinmanswoning. Het landhuis en tuinmanswoning zijn beschermd als rijksmonument (monumentnummer 20082). In 2010 zijn deze gebouwen bouwhistorisch onderzocht en zijn de bouwelementen gewaardeerd. In het kader van een haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming wil BOEi weten waar de mogelijkheden voor uitbreiding aanwezig zijn binnen de buitenplaats, wat de kwaliteiten van het landgoed en landhuis zijn, waar deze kwaliteiten teloor zijn gegaan en hoe deze hersteld, versterkt of doorontwikkeld zouden kunnen worden.

Lotte Zaaijer heeft, in aanvulling op de bouwhistorische verkenning uit 2010, een analyse op gebiedsniveau gemaakt en een transformatiekader opgesteld. Op basis van de gebiedsanalyse is benoemd wat de kwaliteiten van het landgoed zijn en waar deze zijn verdwenen. Het transformatiekader biedt vanuit (bouw-/ architectuur-) historisch onderzoek aanknopingspunten voor het ontwerp. In dit geval richt het transformatiekader zich op aanknopingspunten voor uitbreidingsmogelijkheden op buitenplaats De Voorde.



1. Ontwikkeling van de buitenplaats 1800 - heden

1.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Buitenplaats De Voorde is in 1800 aangelegd aan de Van Vredenburgweg. De kaart uit 1712 laat zien dat langs de Van Vredenburgweg op dat moment al vele buitenplaatsen aanwezig waren. De Voorde ligt tegenover buitenplaats Overvoorde. Overvoorde was in de zeventiende eeuw ontwikkeld en werd, nadat Jacob van Vredenburg in 1777 eigenaar was geworden, in 1778 en 1802 vergroot met de naastgelegen buitenplaats Oudshoorn en de hofstede Steenvoorde. Van Vredenburg woonde zelf op Overvoorde, buitenplaats De Voorde diende als beleggingsobject dat hij verhuurde. De Voorde is als laatste buitenplaats in Rijswijk aangelegd.

Op de kaart van Cruquius uit 1712 staan Overvoorde, Oudshoorn en Steenvoorde afgebeeld. Buitenplaats De Voorde staat voor het eerst getekend op de kadastrale minuut uit 1811-1832. Hierop staat het hoofdhuis, koetshuis en tuinmanswoning. Op deze kadastrale kaart is ook de hoofdopzet van de buitenplaats afleesbaar. De twee opritten naar het landhuis liggen terzijde van de centrale as. Uit de vergelijking van de tekeningen uit 1712 en 1832 blijkt dat deze opritten liggen ter plaatse van paden die in 1712 al aanwezig waren. Er is dus gebruik gemaakt van een bestaande structuur, die sloot ook goed aan op de beoogde opzet van een buitenplaats met een tuin in een Engelse landschapsstijl.

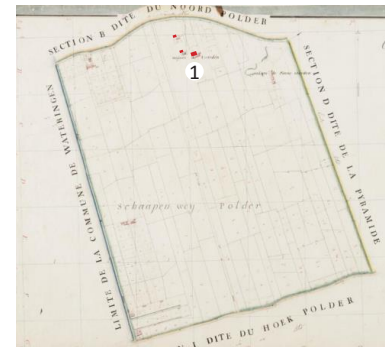
Kenmerkend voor de landschappelijke tuin is de romantische opzet met kronkelende wandelpaden met verrassende zichtlijnen. Ook een oprit terzijde van een centrale as, waarbij men met een grote boog door het landschap het huis bereikt, is kenmerkend voor dit type tuin. Aan het begin van de oprit stond een smeedijzeren hekwerk, die is verdwenen. In de beschrijving van de percelen bij de kadastrale kaart uit 1832 staat ook het gebruik aangeduid. Hieruit blijkt dat de grond ten westen en zuiden van het huis als 'grond van vermaak' (recreatief gebruik) waren bedoeld, de percelen langs de oprit en ten oosten daarvan stonden in dienst van de buitenplaats (tuinmanswoning, koetshuis, tuinen). De 'grond van vermaak' werd ingevuld met een fraaie tuininrichting, in dit geval in Engelse landschapsstijl met bomen, slingerende wandelpaden en waterpartijen in



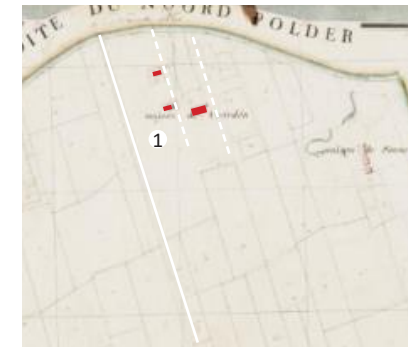
Kaart Cruquius uit 1712
(bron: Nationaal Archief)



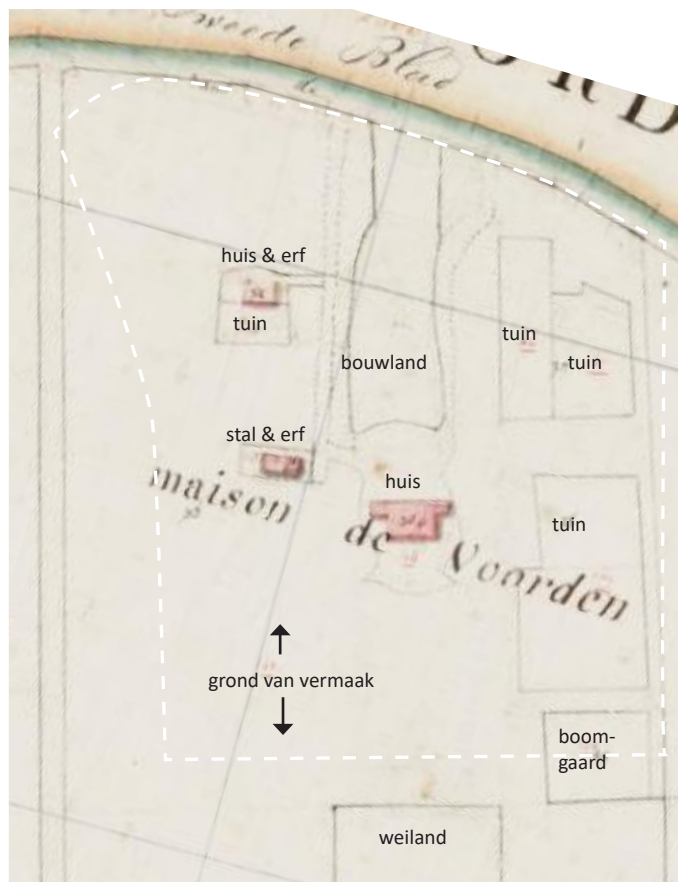
Kaart 1712 (ingezoomd op de locatie van buitenplaats De Voorde, dat nog niet is gerealiseerd)



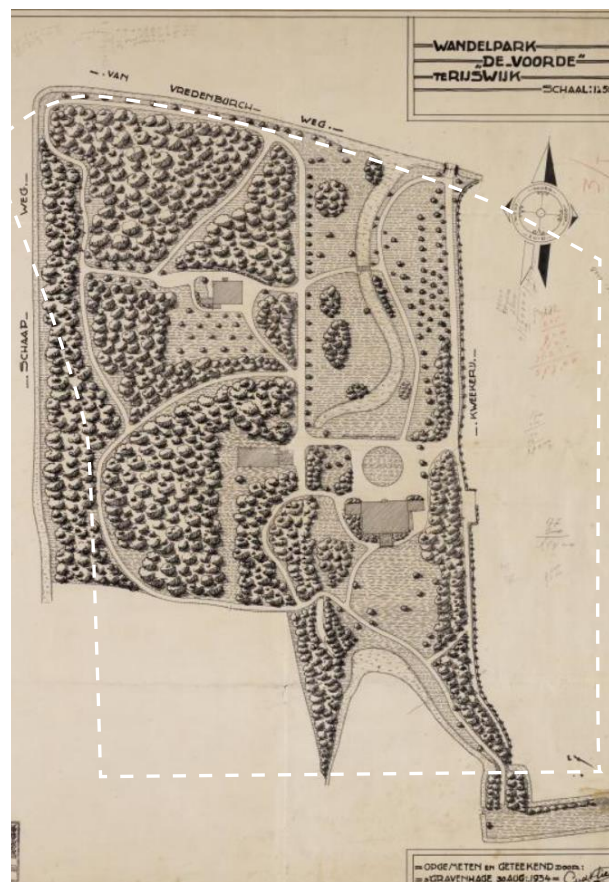
Kadastrale minuut 1822-1832, sectie C
(bron: RCE)



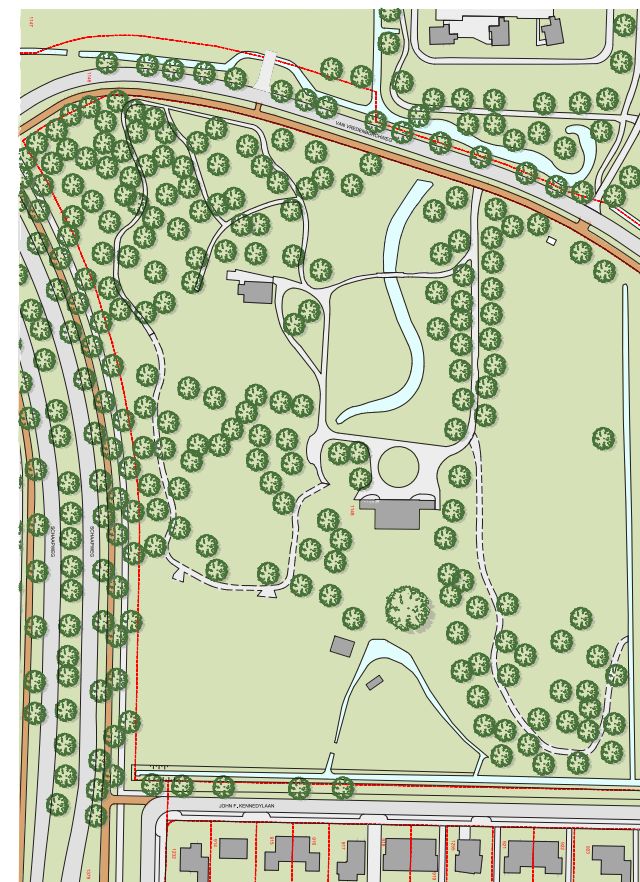
Kadastrale minuut 1822-1832 (ingezoomd op buitenplaats De Voorde dat op dat moment wel is gerealiseerd). De lijnen zijn structuren die ook in 1712 al aanwezig waren (o.a. de oprit).



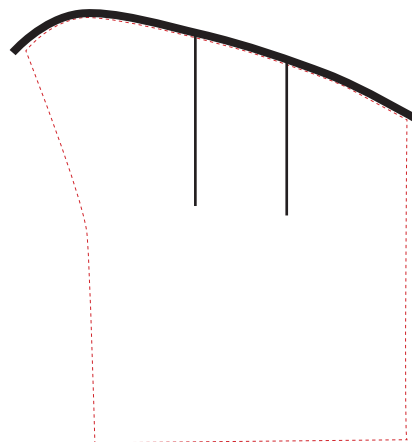
Kadastrale minuut 1822 - 1832, met functieaanduiding van de percelen (bron: Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels)



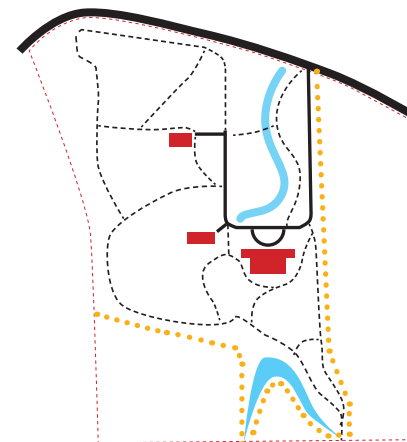
Wandelpark 'De Voorde Rijswijk', 1934 (bron: RHI)



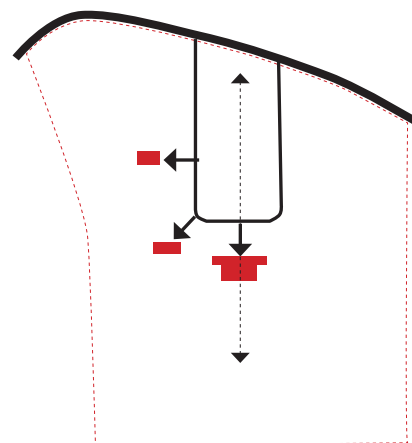
Huidige situatie



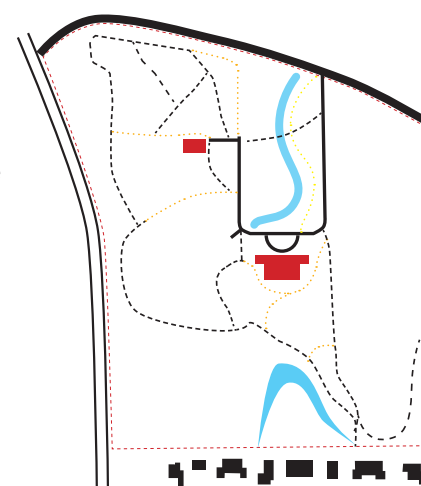
1712: de twee opritten in het oorspronkelijke plan zijn zijwegen van de huidige Van Vredenburgweg



1934: in het verlengde van de centrale as is de tuinrichting verbijzonderd (waterpartijen). Ten westen is een met bomen begroeide tuin, ten oosten is een open gebied met een kwekerij. Er is een onderscheid tussen de U-vormige oprit en kronkelende wandelpaden op de 'grond van vermaak'. De tuinrichting, zoals deze is getekend op de tekening uit 1934, is grotendeels oorspronkelijk. De oprit aan westzijde is ingekort tot aan de tuinmanswoning. Op deze tekening vallen de weilanden en kwekerij (ten zuiden en oosten van de oranje stippellijn) buiten de buitenplaats.



1822- 1832: de bebouwing binnen de buitenplaats ligt aan een U-vormige oprit. De oprit ligt aan weerszijde van de centrale as, de as is bepalend voor de architectuur en tuinrichting.



2018: de oprit is aan de westzijde gedeeltelijk verwijderd, de route is nu onderdeel van het gazon. Het koetshuis is gesloopt, in de landschapstuin zijn enkele paden dichtgegroeid, de buitenplaats wordt aan de zuidzijde begrensd door een woonwijk (jaren 70) en aan de westzijde loopt een drukke weg (Schaapweg).

Foto 1890, zicht vanaf de Van Vredenburgweg op de centrale zone met een slingerende waterpartij voor het huis en op de achtergrond het huis zelf. Bron: RHI

de open ruimte in het verlengde van de centrale as. In dergelijke tuinen waren op de 'grond van vermaak' ook elementen als een doolhof of theekoepel populair. De landschappelijke tuin met bomen is vermoedelijk aan de westzijde gesitueerd om het huis te beschermen tegen de overwegend westenwinden. De bijgebouwen (koetshuis en tuinmanswoning) werden tussen de bomen geplaatst, aan de oprit. In de tuinen werden groenten verbouwd, in de boomgaard stonden vermoedelijk fruitbomen. 'Het huurcontract van de buitenplaats kende bijzondere verplichtingen. Een van de fraaiste was wel dat de verhuurder zich verplichte, zowel in de zomer als in de winter, voor de nodige groente voor de huishouding van de huurder te zorgen.' (bron: Bouwhistorische verkenning 2010, 'Kastelen en buitenplaatsen, monumenten in Rijswijk', 1989. Vermoedelijk worden de begrippen 'huurder' en 'verhuurder' hier verwisseld, want het is aanmerkelijk dat de huurder voor de groente van Jacob van Vredenburg, de verhuurder, moest zorgen en niet andersom.)

In 1931 wordt de buitenplaats verkocht aan de gemeente Den Haag, het wordt dan een openbaar wandelpark 'De Voorde'. In 1934 wordt de tuin, als onderdeel van de openbare gemeenteplantsoenen, opgemeten en getekend. De kwekerij aan de oostzijde, de schapenweide en weide ten zuiden van de waterpartij vallen buiten het gebied. Mogelijk werd dit toen, samen met de weilanden waar later de woonwijk op is gebouwd, eigendom van gemeente Rijswijk. De padenstructuur in het getekende wandelpark is op dat moment vermoedelijk nog authentiek en is ook tot op heden vrijwel ongewijzigd gebleven. Van de twee opritten wordt er één afgesloten ter hoogte van de tuinmanswoning en later nog eens verlegd. De oprit wordt onderdeel van het gazon en is niet meer herkenbaar in het landschap. De afbakening van de open ruimte die de centrale as afbakende is daarmee ook vertroebeld. Het koetshuis is in 1989 gesloopt. In de jaren 70 wordt aan de zuidzijde een woonwijk gebouwd en de doorgaande weg aan de westzijde wordt drukker (Schaapweg). De stad rukt op aan de achterzijde. De buitenplaats als plek voor recreatie en ontspanning is nu met name beleefbaar aan de voorzijde. Sinds 2000 is gemeente Rijswijk eigenaar van De Voorde.

Foto 2018, de situatie is vrijwel ongewijzigd.



Foto 1890, zicht op de toegang vanaf de Van Vredenburgweg naar het huis. De gracht en gietijzeren hekwerk zijn niet meer aanwezig. Ter plaatse van de gracht ligt nu een fietspad. Het open veld links was begroeid. Volgens de kadastrale minuut waren hier tuinen. Het wandelpad rechts vanaf de oprit leidde langs het water naar het huis. Nu leidt het pad over de brug naar de tuinmanswoning. Bron: RHI



Foto 1912. Bron: RHI

De oprit loopt aan de westzijde niet door:
de begrenzing tussen landschapstuin en
centrale as is vaag.

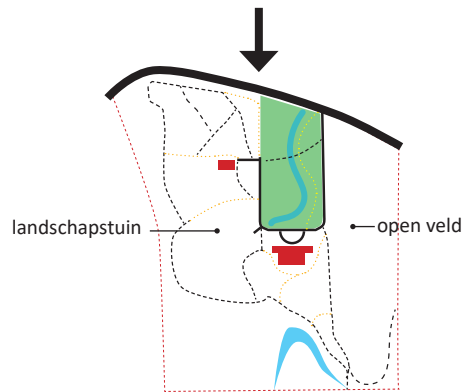


Foto linksboven: centrale zone gezien vanaf
het huis.

Foto rechtsboven: oprit aan de oostzijde

reconstructie oprit westzijde >>

Foto linksonder: westelijk oprit gezien vanaf
de voormalige locatie van het koetshuis.

Foto rechtsonder: westelijke oprit gezien
vanaf de Van Vredenburgweg.



Foto 1890, zicht vanaf het huis op de centrale zone aan de voorzijde. Langs de waterpartij loopt een wandelpad. Bron: RHI

Contextuele waardering

In de bouwhistorische verkenning uit 2010 is de buitenplaats contextueel en intern gewaardeerd. Bij een contextuele waardestelling wordt de buitenplaats in een brede context geplaatst en gewaardeerd, bij een interne waardestelling wordt een pand op zichzelf beschouwd.

‘Cultuurhistorisch is het complex waardevol voor Rijswijk als een overgebleven representant van de vele buitenplaatsen in de landgoederenzone.’ Hieraan kan toegevoegd worden dat De Voorde meer specifiek waarde heeft als representant van het bezit van Jacob van Vredenburg die zich vestigde op Overvoorde en zijn bezit uitbreidde met o.a. De Voorde (1778-1802). De architectuur van De Voorde is minder rijk uitgevoerd dan Overvoorde, vermoedelijk omdat hij dit bouwde als beleggingsobject en niet voor eigen bewoning. De Voorde is als laatste buitenplaats in Rijswijk aangelegd, het heeft waarde als sluitstuk van een periode van economische bloei.

‘Stedenbouwkundig heeft het complex hoge ensemblewaarde. Een buitenplaats bestaat in het algemeen uit een aanzienlijk huis met een omliggende tuin en enkele voorzieningen zoals moestuinen en boomgaarden. Naast stallingen of koetshuizen heeft een buitenplaats vaak een tuinmans- of portierswoning. Genoemde elementen zijn bij De Voorde aanwezig of aanwezig geweest en nog afleesbaar in de terreininrichting.’ Hieraan kan worden toegevoegd dat De Voorde waarde heeft als onderdeel van een reeks (voormalige) buitenplaatsen langs de Van Vredenburgweg, die is gelegen op een oude strandwal (hoger gelegen gebied). Daarnaast heeft De Voorde waarde vanwege de tuin in Engelse landschapsstijl en de relatie met het huis, die beide hoge kwaliteit hebben en vrijwel ongewijzigd zijn gebleven.

‘Architectuurhistorisch worden de buitengevels van het landhuis hoog gewaardeerd. De gevelopzet is traditioneel met een symmetrische opbouw. De vormgeving past bij het terughoudende karakter van het pand. De

Foto 2018, de situatie is in grote lijnen gelijk gebleven.



Foto 1890. Tegen de achtergevel was een aanbouw (veranda) gesitueerd. Het huis lag beschut tussen de bomen. Bron: RHI

zijvleugels hebben een ondergeschikte uitstraling en geven de voorgevel de gewenste verbreding en classicistische uitstraling van hoofdgebouw en bijgebouwen. De architectonische opzet van de buitengevels van de tuinmanswoning is kenmerkend voor bijgebouwen en daarom waardevol. Hieraan kan worden toegevoegd dat het landhuis van waarde is voor de architectuurgeschiedenis, omdat de classicistische architectuur kenmerkend is voor de bouwstijl van landhuizen op buitenplaatsen. Het is minder rijk uitgevoerd dan Overvoorde, waar Van Vredenburg zelf woonde.

Kernwaarden:

- Buitenplaats De Voorde maakt onderdeel uit van een reeks (voormalige) buitenplaatsen aan de Van Vredenburgweg. De buitenplaats is een ensemble van een tuin, hoofdhuis en bijgebouwen (koetshuis en tuinhuiswoning).
- De centrale as is bepalend voor de tuininrichting en de architectuur van het hoofdhuis. De oprit naar het huis ligt aan weerszijde van een centrale as, de bebouwing is aan de oprit gesitueerd.
- In het tuinontwerp is ten westen van de centrale as een landschappelijke tuin met wandelpaden, ten oosten is een open gebied (voormalige tuinen).
- Er is een hiërarchie binnen de bebouwing: het hoofdgebouw ligt op de centrale as, de bijgebouwen (waarvan de tuinhuiswoning resteert) liggen losjes in het landschap gesitueerd, aan de oprit. Het hoofdgebouw is beeldbepalend, de bijgebouwen zijn functioneel en in hun omvang en architectuur ondergeschikt aan het hoofdhuis.
- Oorspronkelijk was de bedrijvigheid aan de voorzijde aan de oprit (met functies die in dienst staan van de buitenplaats) en de recreatieve ruimte aan de zuidwestzijde (grond voor vermaak). Nu is deze kernwaarde precies omgekeerd (beleving recreatief gebruik aan de voorzijde, drukte van de stad aan de zuidwestzijde).

Foto 2018, de aanbouw (veranda) tegen de achtergevel is verwijderd en er zijn enkele bomen gekapt waardoor het huis minder beschut ligt. Verder is de situatie ongewijzigd.





Foto 2018, zicht vanaf het landhuis op de woonwijk (gebouwd in de jaren 70).



1.2 Bouwhistorie landhuis

Volgens de bouwhistorische verkenning uit 2010 is de bouwgeschiedenis van het landhuis op hoofdlijnen als volgt:

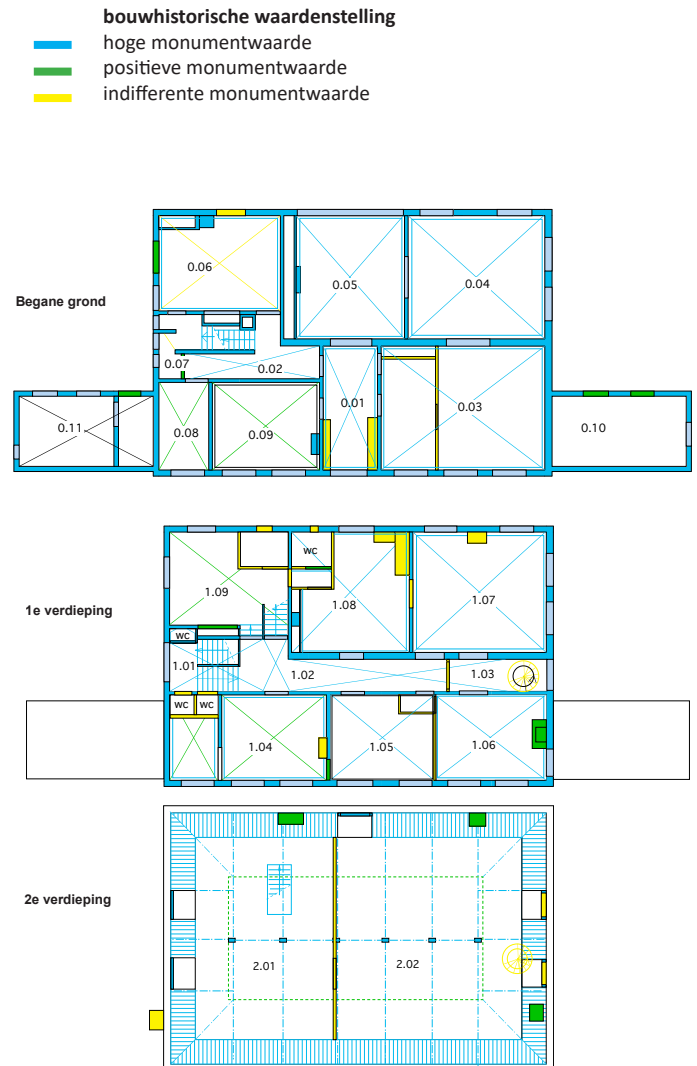
- 1800: Realisatie landhuis
- Circa 1829: Modernisering roedenverdelingen, schuiframen.
- Circa 1860: Modernisering met nieuwe vensters voorgevel, gewijzigd achtergevelkozijn begane grond en diverse raamindelingen.
- 1938: Restauratie met plat dak over de binnendakvlakken.
- 1952: Inrichting landhuis met afzonderlijke woonruimten.
- 1966: Verbouwing tot ateliergebouw met extra trappenhuis
- Circa 1989: Renovatie, sloop koetshuis.

Waardestelling (BHO 2010)

Onderdeel van de bouwhistorische verkenning is de bouwhistorische interne waardestelling. Voor de structuur en exterieur geldt:

'Structuur: De structuur van het pand wordt hoog gewaardeerd. De opzet van een breed huis met zijvleugels, een centrale as op de begane grond bestaande uit de entree en atelier 0.05 en de gangstructuur evenwijdig met de voorgevel zijn bepalend voor de indeling van het pand.'

Exterieur: De gevels hebben in zijn geheel hoge monumentenwaarde. De verschillende kozijnen, deur- en raamindelingen en afwerkingen vormen een afspiegeling van de toegepaste architectuurstijlen en worden daarom hoog gewaardeerd. Dit geldt niet voor de vensters met verstoorde raamindelingen. Ondergeschikt zijn ook de huidige schoorstenen en lichtvensters. De toepassing van zwart gesmoorde oud-Hollandse dakpannen wordt hoog gewaardeerd.'



Vleugels: hoge of positieve monumentwaarde?

Beide zijvleugels zijn in de bouwhistorische verkenning hoog gewaardeerd. Volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek heeft een bouwelement een hoge monumentwaarde indien het van cruciaal belang is voor de structuur en/ of betekenis van het gebouw. Zijn de vleugels van 'cruciaal belang' (hoge waarde) of slechts van 'belang' (positieve waarde) voor de structuur van het landhuis? De vleugels zouden oorspronkelijk kunnen zijn, zo blijkt uit het metselwerk en de kadastrale minuut uit 1832. Waarschijnlijk fungeerden ze als berging en zijn ze tegen de zijgevels geplaatst om de villa een voornaam aanzien te geven. In hun functie en architectuur (gesloten gevel, onregelmatig metselwerk) zijn ze ondergeschikt aan het hoofdhuis. Zeker in vergelijking met voorbeelden van vergelijkbare huizen uit dezelfde periode, waarbij de vleugels een meer rol spelen in de architectuur, voegen deze vleugels weinig waarde toe aan de architectuur. Toch horen ze wel bij het gebouw: de gevelindeling van de zijgevels is afgestemd op de aanwezigheid van de vleugels. Bovendien zorgen ze in de centrale zone van het landschap voor een voor- en achterzijde. Een positieve monumentwaarde lijkt meer op zijn plaats.



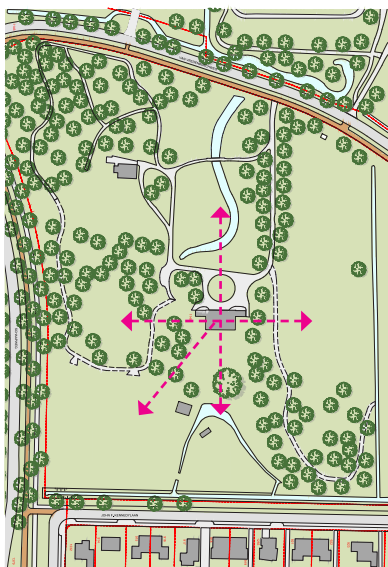
De Voorde, Rijswijk (1800)



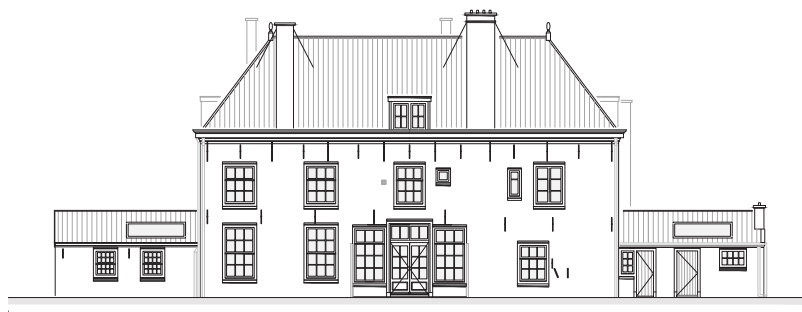
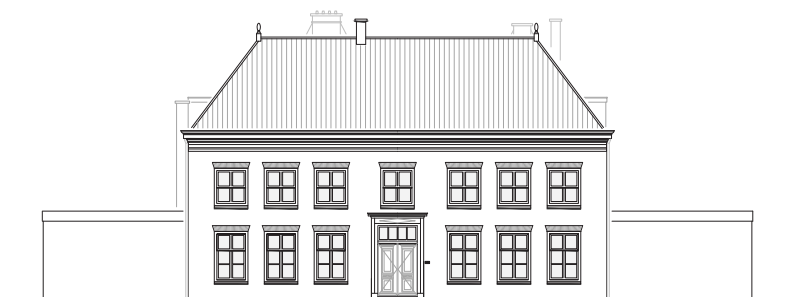
Huis Franckendael, Amsterdam (ca. 1733)



Het Heerenhuys, Rotterdam (ca. 1750)



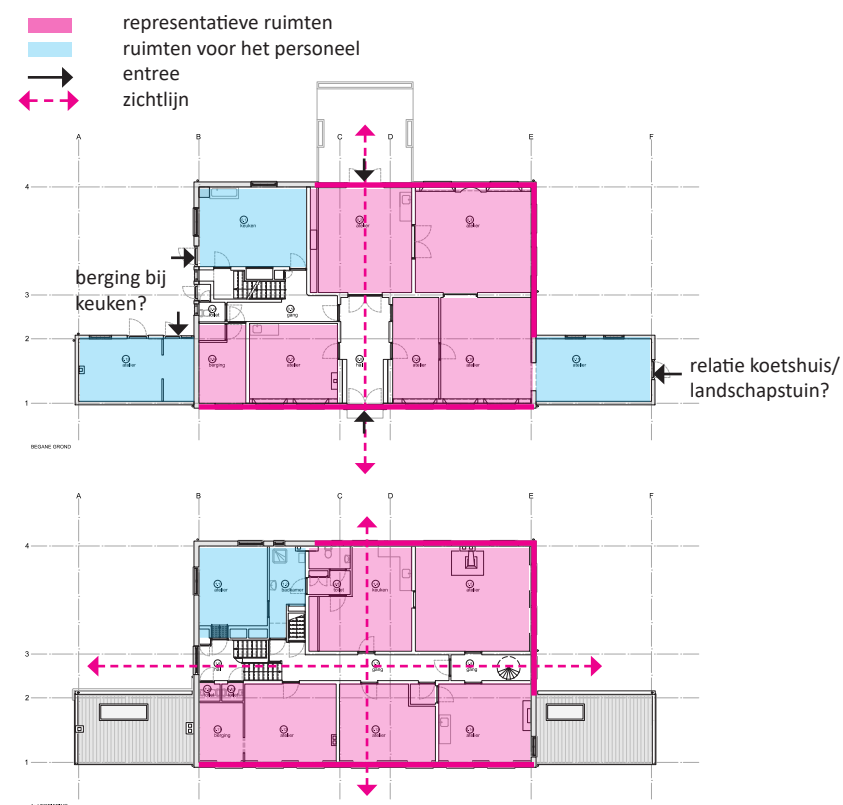
De representatieve ruimten zijn georiënteerd op de voorzijde en de zuidwest hoek (grond van vermaak). Vanuit het trappenhuis is een groot venster georiënteerd op het open veld. De zichtlijnen verbinden voor- achter en de drie zones (centrale zone, landschapstuin en open veld). De zichtlijnen richting de achterzijde kijken niet meer uit op de open velden, maar op een woonwijk.



Kernwaarde bouwmasa

Kernwaarde is de symmetrische hoofdropzet van de bouwmasa en de indeling van de voorgevel. De indeling van de achtergevel en zijgevels zijn niet symmetrisch van opzet, en zijn dit ook niet geweest. De vleugels zijn gesloten van karakter en in functie en architectuur ondergeschikt aan het hoofdhuis.

In de gevelindeling en plattegrond is een onderscheid herkenbaar tussen representatieve ruimten en dienstvertrekken.





1.3 Bouwhistorie tuinmanswoning

Volgens de bouwhistorische verkenning uit 2010 is de bouwgeschiedenis van de tuinmanswoning op hoofdlijnen als volgt:

1806: realisatie tuinmanswoning
1938: Uitbreiding achterzijde
Circa 1989: renovatie

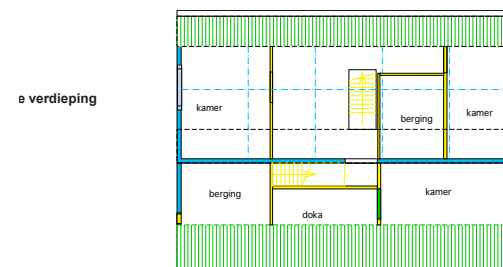
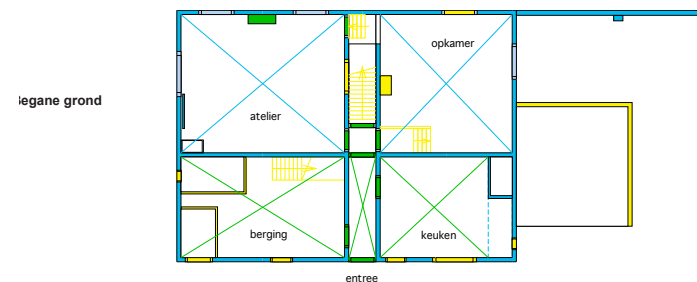
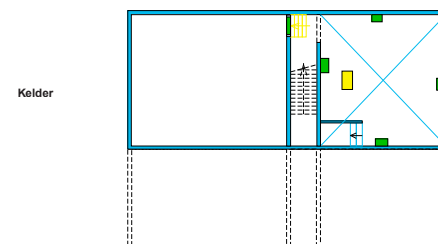
Waardestelling (BHO 2010)

Onderdeel van de bouwhistorische verkenning is de bouwhistorische interne waardestelling. Voor de structuur en exterieur geldt:

'Structuur: De structuur van het oorspronkelijke deel van de tuinmanswoning wordt hoog gewaardeerd. De bouwmuren en de middeningang met aan weerszijden de gebruiksruidten zijn bepalende elementen. Dit geldt ook voor de aanwezigheid van de kelder en opkamer wat afleesbaar is in de gevels. De toegangen tot deze ruimten zijn niet origineel en hebben indifferente waarde. De gangstructuur in de aanbouw wordt hoog gewaardeerd omdat deze aansluit op de middeningang van het oorspronkelijke volume. De indeling van de berging, de trapopgang en de indeling op de eerste verdieping hebben indifferente waarde. De aanwezigheid van de tuinmuur wordt hoog gewaardeerd.'

Exterieur: De gevels in schoon metselwerk worden hoog gewaardeerd. Dit geldt voor het oorspronkelijke deel en het aangebouwde deel. Ze maken onlosmakelijk deel uit van de bouwhistorie van het pand. De toepassing van schuifraamvensters in het oorspronkelijke deel wordt hoog gewaardeerd, de gewijzigde ramen hebben daarom indifferente waarde. Het voordeurkozijn in de aanbouw heeft positieve monumentenwaarde. De deur heeft een kenmerkende vormgeving maar is niet geheel compleet meer. De dakbedekking is niet origineel en heeft indifferente monumentenwaarde. De toepassing van keramische dakpannen in een tijdsgebonden model wordt hoog gewaardeerd. De opgenomen gevelstenen worden hoog gewaardeerd als onderdeel van de bewonersgeschiedenis.'

bouwhistorische waardenstelling
 hoge monumentwaarde
 positieve monumentwaarde
 indifferente monumentwaarde



2. Uitbreidingspotentieel binnen de buitenplaats

Zoekzone voor uitbreiding.

1. Herbouw op de plaats van het voormalige koetshuis. In typologie zou het moeten refereren naar het koetshuis.
2. Tuinsieraden in de landschapstuin, op de oorspronkelijke 'grond van vermaak'. Het kunnen installaties (follies), kleine bijgebouwen, grotere mobiele bijgebouwen (bijv. een buitenkeuken) of een speeltuin zijn.
3. Kleine bijgebouwen die passen bij het toekomstige gebruik van de open groene ruimte, zoals een tuinhuis/ kas bij een moestuin.
4. Grotere uitbreiding mogelijk, in samenhang met de woonwijk.

Overige mogelijkheden voor aanpassingen:

5. Doortrekken van de oprit tot aan de Van Vredenburgweg, zodat de driedeling (landschapstuin, centrale as, open ruimte) weer herkenbaar wordt.
6. Indien nodig: parkeervoorziening in het bos, aan de doorgetrokken weg (A).
7. Grens buitenplaats aanwijzen en beter vormgeven (houtwal, struiken, hek, oid).

- ||||| grens buitenplaats (1934)
- wandelpaden
- > belangrijkste zichtlijn

Buitenplaats De Voorde vanuit de lucht.

2.1 Uitbreidingspotentieel op gebiedsniveau

Hieronder is aangegeven waar het uitbreidingspotentieel is binnen het gebied. De kernwaarden vormen daarvoor het uitgangspunt.

Buitenplaats De Voorde maakte onderdeel uit van een reeks (voormalige) buitenplaatsen langs de Van Vredenburgweg. Het is een ensemble van een tuin, hoofdhuis en bijgebouwen (koetshuis en tuinmanswoning).

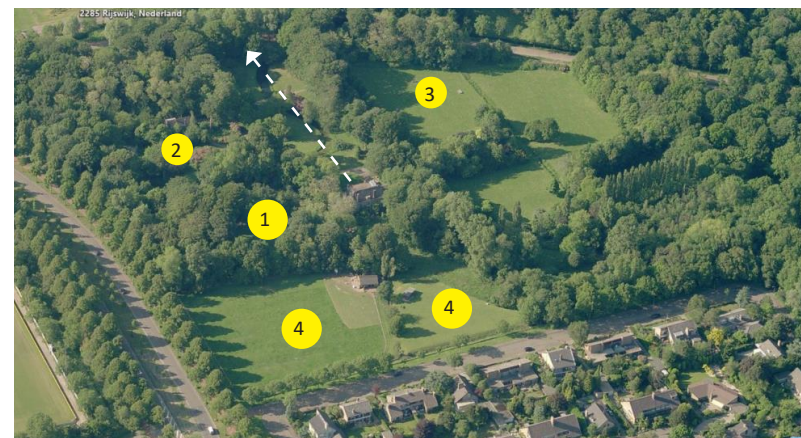
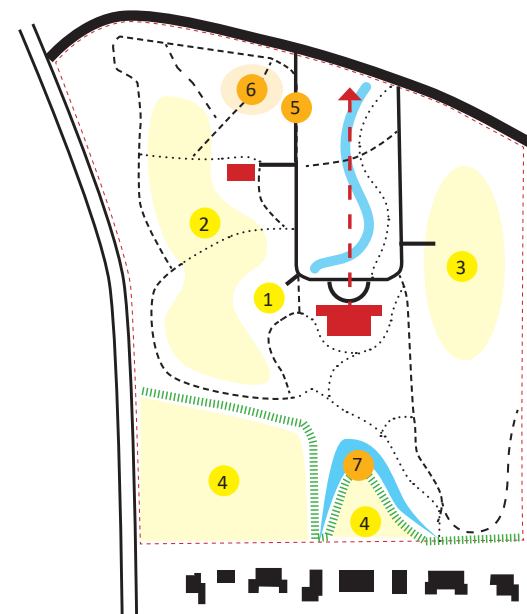
- Een herbestemming zou in samenhang met de overige buitenplaatsen bepaald moeten worden, zodat de betekenis van de reeks wordt versterkt. De Van Vredenburgweg verbindt de buitenplaatsen die als een groene long in Rijswijk liggen. Ook biedt de directe relatie met buitenplaats Overvoorde aanknopingspunten, beiden waren eigendom van Jacob van Vredenburg en zijn in opdracht van hem gebouwd en verbouwd.

Oorspronkelijk was er een onderscheid tussen bedrijvigheid aan de voorzijde, aan de oprit (met functies die in dienst stonden van de buitenplaats) en recreatief gebruik aan de west- en zuidzijde ('grond van vermaak'). Nu is dat omgekeerd.

- De buitenplaats als plek voor recreatie en ontspanning is nu het best beleefbaar aan de voorzijde. Dat zou aan deze zijde verder versterkt moeten worden, waarbij het huidige gebruik van de Van Vredenburgweg als recreatieve route door Rijswijk een goed uitgangspunt is. Aan de achterzijde is de bedrijvigheid van de stad te ervaren. Dit zou een beschutte plek kunnen worden als de grens beter vormgegeven wordt.

De centrale as is bepalend voor de tuininrichting en de architectuur van het hoofdhuis.

- In de tuininrichting is de centrale zone verbijzonderd, het is een open ruimte met waterpartijen en waarbij de zichtas oorspronkelijk geflankeerd werd door groepen bomen. Deze as moet aan de voorzijde een open zichtlijn blijven, hier zijn geen uitbreidingen mogelijk.



1

Herbouw op de plaats van het voormalige koetshuis. In typologie zou het moeten refereren naar het koetshuis.

De oprit naar het huis lag oorspronkelijk aan weerszijde van de centrale as, de bebouwing (tuinmanswoning, koetshuis) was aan de oprit tussen de bomen gesitueerd. De U-vormige oprit deelde de buitenplaats in drie delen: een centraal groen gebied met ten westen een bos met slingerende wandelpaden en ten oosten open gebied, oorspronkelijk met tuinen. Het westelijk deel van de oprit is echter ingekort.

- De lus van de oprit zou aangeheeld kunnen worden, zodat de driedeling weer herkenbaar wordt (5). Het gebruik van de oprit kan optimaler benut worden. Afhankelijk van de herbestemming zou de oostelijke oprit naar het huis kunnen leiden (bestemmingsverkeer) en de westelijke oprit naar een openbare parkeervoorziening die verscholen ligt in het bos (6). Aan de oprit kan het koetshuis herbouwd worden (1).

Het hoofdgebouw ligt op de centrale as en is beeldbepalend, de bijgebouwen liggen losjes in het landschap (bos) gesitueerd. De bijgebouwen zijn in hun omvang en architectuur ondergeschikt aan het hoofdhuis.

- Aan de oprit kan op de locatie van het gesloopte koetshuis een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd (1). Ook in het bos en ter plaatse van de open ruimte zijn kleinschalige bijgebouwen denkbaar (2, 3). In het bos zijn het tuinsieraden die passen bij de landschapstuin (2), in de open ruimte zijn het bijgebouwtjes die passen bij de functie en inrichting van de open ruimte (3).

Aan de zuidzijde wordt de buitenplaats begrensd door een woonwijk. De buitenplaats als plek voor ontspanning en recreatie is op deze plaats nauwelijks meer beleefbaar.

- De grens tussen de landschapstuin (bos) en weides aan de achterzijde van het huis zou beter gedefinieerd en vormgegeven moeten worden, zodat duidelijk is wat tot de buitenplaats behoort en dit weer beleefbaar wordt als beschutte plek. Eventuele grotere uitbreidingen zijn mogelijk buiten de grenzen van de buitenplaats, ter plaatse van deze weides (4). De bebouwing zou in samenhang met het landschap van de buitenplaats en de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk ontworpen moeten worden.

3

Kleine bijgebouwen die passen bij het toekomstige gebruik van de open groene ruimte, zoals een tuinhuis/kas bij een moestuin.



Inspiratie: typen bijgebouwen die passen in dit landschap:

Aan de oprit, in het bos:

1. Koetshuis (foto van voor- en achterzijde gesloopt koetshuis)
2. Tuinmanswoning

Op de 'grond van vermaak' (in de landschappelijke tuin):

3. Theekoepel
4. Kinderspeelhuisjes
5. Ijskelder
6. Follies

Ter plaatse van de open ruimte:

7. Kleine oranje/ kas
8. Tuinhuis



De grens tussen de buitenplaats en woonwijk is nauwelijks vormgegeven. Sinds 1931, toen de buitenplaats werd verkocht, vormen de bosrand en waterpartij de grens van de buitenplaats (zie tekening 1934 van wandelpark De Voorde). Ter plaatse van de weilanden is de woonwijk gebouwd, de huidige weides zijn een restant van de open velden. Na de bouw van

de woonwijk is de grens onduidelijk geworden. Het is nu niet duidelijk waar de weide bij hoort, bij de buitenplaats of de woonwijk. De grens kan vormgegeven worden door een houtwal, struiken, hekwerk, bebouwing, oid.





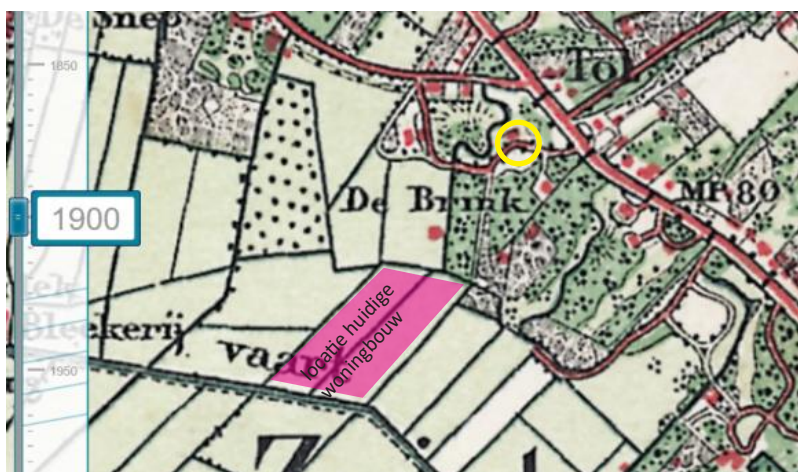
restant van de weilanden, het
gebied hoort bij de woonwijk
> zoekzone voor nieuwbouw

buitenplaats

Voorbeeld van verder verdichten van nieuwbouw (woningen) en inpassen binnen de landschappelijke structuur: buitenplaats De Brink in Zeist.

Buitenplaats De Brink bestaat uit een huis met een landschapstuin. Het huis is georiënteerd op een pad dat de buitenplaats doorkruist. Het gebied ten westen is nu een kinderboerderij, het gebied ten zuiden is deels bebouwd met woningbouw (jaren 80-90). De woningbouw is ingepast binnen de landschappelijke structuur. Het water scheidt de woningbouw van de buitenplaats. In het verlengde van de straat ligt een brug die beide werelden verbindt. De werelden hebben ieder hun eigen identiteit en de grens is duidelijk vormgegeven.

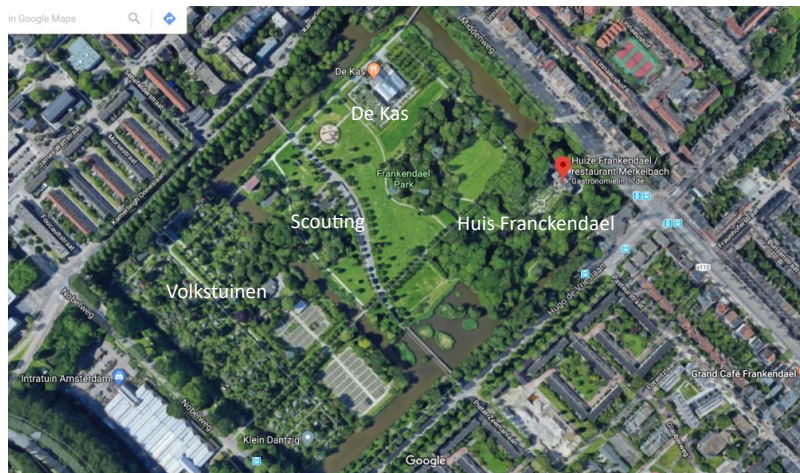
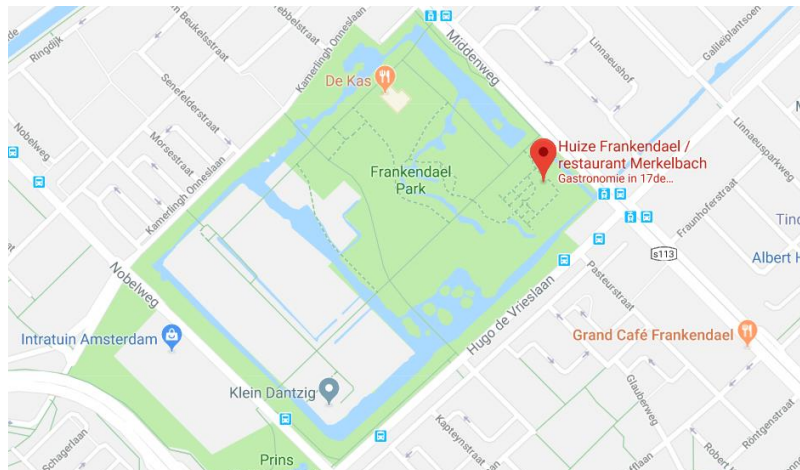
Bij De Voorde zijn in de jaren 80 woningen gebouwd, maar deze zijn niet ingepast in de landschappelijke structuur. Er is een rechte lijn getrokken en het open gebied tussen de woningbouw en buitenplaats (water) is weide. Indien dit gebied alsnog bebouwd wordt zou De Brink als voorbeeld kunnen dienen.



Voorbeeld voor het versterken van de zonering en spreiden van nieuwbouw binnen de buitenplaats: buitenplaats Franckendael in Amsterdam.

De buitenplaats Franckendael is omgracht. De kern vormt het huis en de tuin. In het park zijn restaurant De Kas, de scouting en volkstuinten. De domeinen zijn duidelijk begrensd door paden en/of hagen. Het buitenplaatsgevoel is, zeker bij het geconserveerde huis en de tuin, behouden en heeft een nieuwe betekenis gekregen als plek voor recreatie en ontmoeting.

Bij De Voorde zouden de drie zones geïntegreerd kunnen worden door ze een duidelijke functie te geven, dat eventueel gepaard gaat met bescheiden nieuwbouw volumes in de landschapstuin of op het open veld.



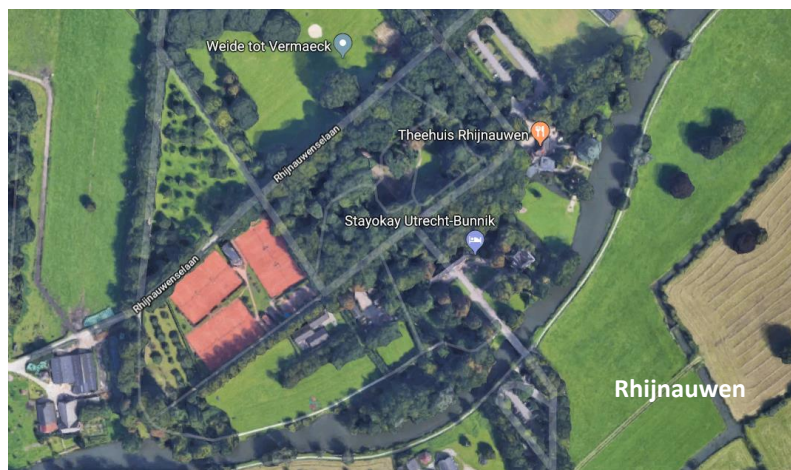
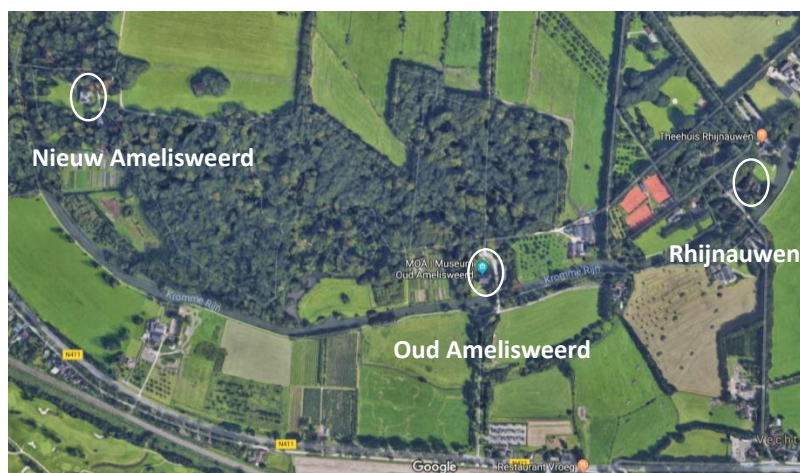
Voorbeeld voor een gebiedsvisie en voor het intensiveren van de aanwezige ruimte en gebouwen binnen het gebied: Amelisweerd en Rhijnauwen in Utrecht.

Ten oosten van Utrecht liggen aan de Kromme Rijn de buitenplaatsen Rhijnauwen, Oud Amelisweerd, Nieuw Amelisweerd. Bij iedere buitenplaats is vanuit een ander perspectief een nieuwe interpretatie gegeven aan de betekenis van de buitenplaats als plek voor recreatie en ontmoeting. Het jaagpad langs de Kromme Rijn is het verbindende element.

- Ontspanning & vermaak > Rhijnauwen (Stayokay, theehuis, tennisbanen, ligweide)
- Ontspanning & exclusiviteit > Oud Amelisweerd (museum, sterrenbos, biologisch eten in het koetshuis)
- Wonen > Nieuw Amelisweerd (woongroep, moestuinen)

Rond Rhijnauwen wordt de grond optimaal benut, er is weinig tot geen recente nieuwbouw. De oorspronkelijke functies hebben een nieuwe betekenis gekregen: landhuis (logies), theehuis aan het water (horeca + aanlegplaats voor kano's), grond van vermaak (ligweide). Verder zijn er tennisbanen en boerderijen. Er zijn geen duidelijke grenzen aangebracht, het is een doorgaand groen gebied waar mensen kunnen recreëren.

Dit zou voor De Voorde een voorbeeld kunnen zijn indien het als onderdeel van de landgoederenzone wordt beschouwd. De aantrekkingskracht is dan niet afhankelijk van één buitenplaats, maar van de som der delen.





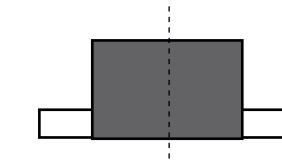
2.2 Uitbreidingspotentieel op gebouwniveau

Hoofdhuis

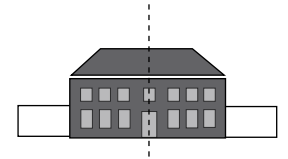
Hieronder is aangegeven waar het uitbreidingspotentieel is bij het landhuis. De kernwaarde vormt daarbij het uitgangspunt.

Kernwaarde is de symmetrische hoofdopzet van de bouwmassa en de indeling van de voorgevel. De indeling van de achtergevel en zijgevels zijn niet symmetrisch van opzet, en zijn dit ook niet geweest. De vleugels zijn gesloten van karakter en in functie en architectuur ondergeschikt aan het hoofdhuis. Er zijn uitbreidingen denkbaar met behoud en sloop van de vleugels.

- A** De bestaande vleugels aan weerszijde van het hoofdhuis zouden verdiept en (tot ca. 75% van de breedte van de huidige vleugels) verbreed kunnen worden. Voorwaarde is dat de voorgevel van de uitbreiding aan beide zijden identiek is, zodat de symmetrie behouden blijft. De symmetrie van de voorgevel is essentieel, de symmetrie van de bouwmassa is wenselijk. De gevelindeling van de zij- en achtergevel is geheel vrij. De uitbreiding van de vleugels zou een eigentijdse toevoeging moeten zijn, mogelijk uitgevoerd in een afwijkend materiaal. In de eenlaagse uitbreiding, die dieper en breder is dan de huidige vleugels, zouden ondersteunende functies voor het huis gesitueerd kunnen worden met een grotere omvang dan de aanwezige ruimten, zoals een keuken bij horeca.
- B** Aan de achterzijde komen bij hoofdhuisen vaak kleine lichte en transparante uitbouwen voor (luifel, veranda, serre). Dit zijn modegevoelige elementen die ook regelmatig werden vervangen. Een nieuwe uitbreiding aan de achterzijde zou ook een eigentijdse toevoeging met een tijdelijk karakter kunnen zijn.
- C** In de achtertuin is achter het huis en tussen de bosranden een landschappelijk vormgegeven nieuwbouw mogelijk. Het volume is geen onderdeel van het landhuis, maar van het landschap. Het kan halfverdiept zijn (toegankelijk via een van de vleugels), eenlaags boven de

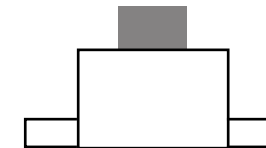
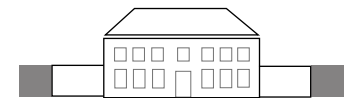


Kernwaarden



A

Verdiepen zijvleugels



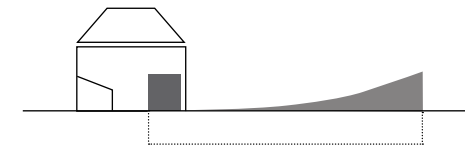
B

Uitbouw achterzijde



C

Landschappelijk vormgegeven nieuwbouw

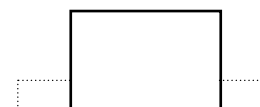


grond of een combinatie daarvan. Mogelijk kan een dergelijk volume ook fungeren als grens tussen de buitenplaats en de omgeving.

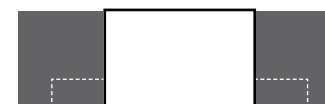
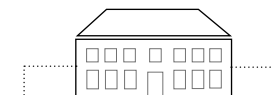
D Slopen van beide vleugels heeft geen voorkeur, maar is niet ondenkbaar gezien de beperkte toegevoegde esthetische waarde aan de architectuur van het gebouw. De vleugels zijn een functionele toevoeging (berging) die vermoedelijk tegen de zijgevels zijn geplaatst om de villa een voornaam aanzien te geven en mogelijk ook om de voor- en achterzijde van elkaar te scheiden. Omdat de indeling van de zijgevels is afgestemd op de vleugels is het wenselijk om bouwsporen te tonen, zodat afleesbaar is dat op deze plaats aanbouwen hebben gezeten.

E Herbouw door eigentijdse eenlaagse vleugels die wel een meerwaarde zijn voor de architectuur van het hoofdhuis (upcycling architecture). Voorwaarde is dat de nieuwe vleugels aan beide zijden identiek zijn, zodat de symmetrie van de voorgevel behouden blijft. De symmetrie van de voorgevel is essentieel, de symmetrie van de bouwmassa is wenselijk. De gevelindeling van de zij- en achtergevel is geheel vrij. De vleugels zouden een eigentijdse toevoeging moeten zijn, mogelijk uitgevoerd in een afwijkend materiaal.

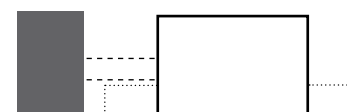
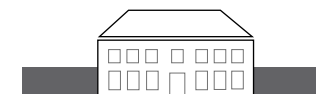
F Wanneer aan één zijde nieuwbouw wenselijk is, zou dit los van het hoofdhuis geplaatst moeten worden (links of rechts). Het landhuis en nieuwbouw worden verbonden door een transparante doorgang, de symmetrie van de voorgevel wordt dan niet aangetast. De nieuwbouw is, net als de huidige vleugels, een eenlaags functioneel bijgebouw naast het hoofdhuis. In functie, afmeting en architectuur is de nieuwbouw ondergeschikt aan het hoofdhuis. Omdat het van het huis af geplaatst is, sluit het in materiaal aan op de landschappelijke omgeving.



D Slopen vleugels



E Herbouw vleugels



F Nieuwbouw aan één zijde



Voorbeelden van uitbreiding:

1. Uitbreiding aan de achterzijde met een eigentijdse toevoeging. (B)
2. Uitbreiding bestaande vleugels. De uitbreiding kan uitgevoerd worden in glas waardoor de bestaande bouwmassa goed herkenbaar is. (A)
3. Uitbreiding aan één zijde en een landschappelijke toevoeging onder maaiveld aan de achterzijde (C, F)
4. Uitbreiding met landschappelijke toevoeging aan de achterzijde (C).



1



3



2



4

G

Uitbreiding naast de tuinmanswoning, in lengte mag deze maximaal 75% van de huidige woning zijn.

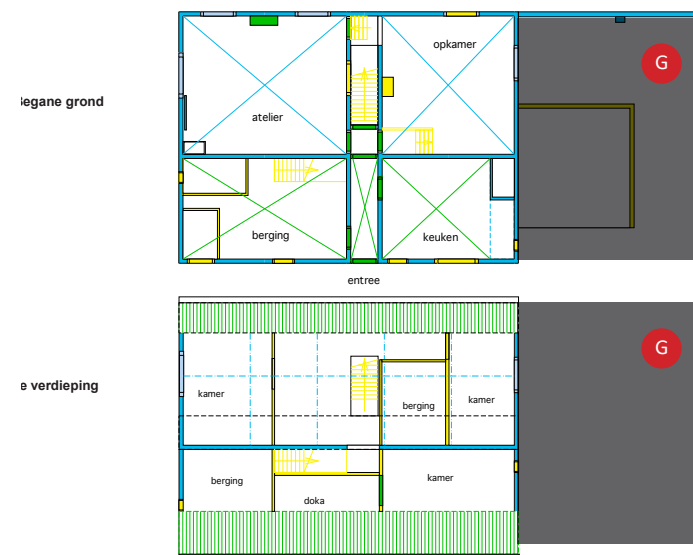
Tuinmanswoning

Hieronder is aangegeven waar het uitbreidingspotentieel is aan het landhuis. De kernwaarde vormt daarbij het uitgangspunt.

Kernwaarde van de bouwmassa en gevels is de opzet als een eenvoudige dienstwoning op de buitenplaats. In de gevels is de indeling (positie opkamer, gangzone) afleesbaar.

Uitbreidingspotentieel: tegen de kopgevel

- Bij dit type woningen zijn aanbouwen denkbaar tegen de lange gevel en in het verlengde van de bouwmassa. Een uitbreiding tegen de lange gevel is reeds gerealiseerd, een uitbreiding in het verlengde van de bouwmassa is nog denkbaar. De omvang van de uitbreiding mag ca. 75% van de huidige woning zijn, zodat het ondergeschikt blijft aan de tuinmanswoning. Met de uitbreiding kan een kleine (vakantie-/ zorg-) woning of een grote ruimte gerealiseerd worden, naast de kleine ruimten die in de tuinmanswoning aanwezig zijn (bijv. als vergaderzaal bij kantoorunits). Deze zou in een ander materiaal uitgevoerd kunnen worden.



G

Uitbreiding naast de tuinmanswoning, in lengte mag deze maximaal 75% van de huidige woning worden.



3. Conclusie

Zoekzone voor uitbreiding/ aanpassingen.

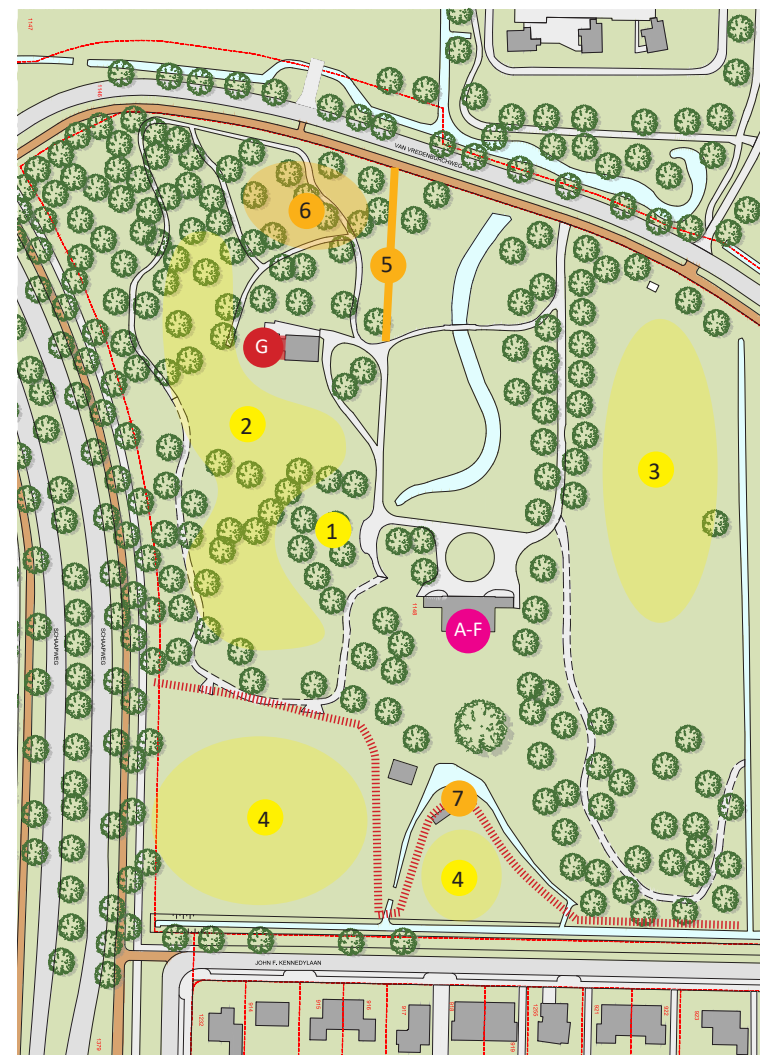
- 1 Herbouw op de plaats van het voormalige koetshuis. In typologie zou het moeten refereren naar het koetshuis.
 - 2 Tuinsieraden in de landschapstuin, op de oorspronkelijke 'grond van vermaak'. Het kunnen installaties (follies), kleine bijgebouwen of grotere mobiele bijgebouwen zijn (bijv. een buitenkeuken).
 - 3 Kleine bijgebouwen die passen bij het toekomstige gebruik van de open groene ruimte, zoals een tuinhuis/ kas bij een moestuin.
 - 4 Grotere uitbreiding buiten de grenzen van de buitenplaats, in samenhang met de woonwijk.
 - 5 Doortrekken van de oprit tot aan de Van Vredenburgweg, zodat de driedeling (bos, centrale as, open ruimte) weer herkenbaar wordt.
 - 6 Indien nodig: parkeervoorziening in het bos, aan de doorgetrokken weg (A).
 - 7 Grens tussen buitenplaats en omgeving beter en duidelijker vormgeven.
-
- A Uitbreiding bestaande vleugels: verdiepen en verhogen/ verbreden.
 - B Lichte eigentijdse aanbouw tegen de achtergevel.
 - C Landschappelijk vormgegeven nieuwbouw aan de achterzijde.
 - D Slopen van vleugels
 - E Herbouwen van vleugels.
 - F Nieuwbouw aan één zijde.
 - G Uitbreiding naast de tuinmanswoning, in lengte mag deze maximaal 75% van de huidige woning zijn.

Buitenplaats De Voorde dateert uit 1800. De ligging aan de Van Vredenburgweg, een recreatieve route, en het karakter van de buitenplaats als plek voor recreatie en ontspanning zou bij een herbestemming optimaal benut moeten worden.

Aan de voorzijde wordt de kernwaarde van het landschap bepaald door de driedeling met een centrale zone, een landschapstuin ten westen en een open ruimte ten oosten daarvan. In het landschap zijn kleinschalige uitbreidingen denkbaar die de kernwaarden versterken en het gebruik van de ruimte intensiveert (1-3). De genoemde driedeling in het landschap zou versterkt kunnen worden door de oprit aan de oostzijde weer door te trekken (5). Aan deze oprit zou een parkeervoorziening in het bos aangelegd kunnen worden (6), indien dit nodig is voor een herbestemming.

Aan de achterzijde werd de kernwaarde van de buitenplaats bepaald door het beschutte karakter van de landschapstuin (bos), maar deze waarde is aangetast door de bouw van de woonwijk. De landschapstuin vormde een contrast met het open weidelandschap aan de zuidzijde. Deze overgang werd echter als grens van de buitenplaats gehanteerd toen de buitenplaats in 1931 werd verkocht aan de gemeente Den Haag. In de jaren 70/80 van de vorige eeuw is ter plaatse van de weilanden een woonwijk gebouwd en de Schaapweg werd geïntensiveerd. De huidige weides zijn slechts restanten van het open weidelandschap. De grens tussen de landschapstuin en weides is echter nauwelijks vormgegeven, waardoor niet duidelijk is de weides bij horen. Door de grenzen beter vorm te geven (7) kan de buitenplaats ook aan de achterzijde weer een beschutte plek worden waar het gevoel van de buitenplaats als plek voor recreatie en ontmoeting ervaren kan worden. De weides kunnen als groene buffer tussen de buitenplaats en de woonwijk behouden worden of ze kunnen bebouwd worden en onderdeel gaan uitmaken van de woonwijk (4).

Ook aan het landhuis en tuinmanswoning zijn uitbreidingen mogelijk (A-G). Bij het landhuis zijn opties met en zonder de vleugels denkbaar. Het hoofdhuus blijft vanzelfsprekend onaangetast.



4. Noten, bronvermelding

Rapporten

Bouwhistorische verkenning door P.C. Meijers te Twisk, 2010

Websites

www.beeldbankrijswijk.nl

www.gahetna.nl

www.topotijdreis.nl

www.cultureelerfgoed.nl

Beeldmateriaal

Foto's zijn gemaakt door Lotte Zaaijer, tenzij anders vermeld.

5. Colofon

Opdrachtgever

BOEi
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort

Opdrachtnemer

Bureau Lotte Zaaijer
Auteur: ir. L. Zaaijer
Scheeperslaan 11
3707 XN Zeist

Opdracht

Transformatiekader voor buitenplaats De Voorde in het kader van een haalbaarheidsonderzoek voor herbestemming.

Datum

Zeist, 22 - 05 - 2018

Versie

Definitief