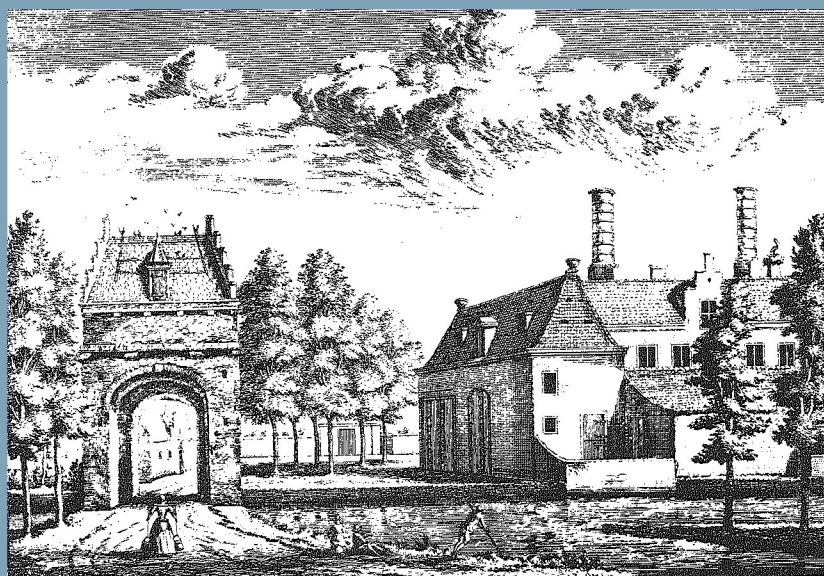




21 december 2012



google afbeelding van het gebied¹

Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan is ten behoeve de ontwikkeling van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout. Het voor u liggend beeldkwaliteitplan geeft de eisen en wensen weer op bouwkundig niveau.

Gezamenlijk met de onderstaande bescheiden brengt het de ontwikkeling van het plangebied Oud Leeuwenhorst inzichtelijk:

- a) Oud Leeuwenhorst – Historisch onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout (datum 16 augustus 2011)
- b) Landgoedontwikkelingsplan Landgoed 'Oud Leeuwenhorst' Noordwijkerhout (datum 21 december 2011)

Samen met document b wordt de te bouwen locatie aangegeven. Verders geeft dit document de regels voor het individuele gebouw weer.

De regels worden verduidelijkt middels referentiebeelden en randvoorwaarden en criteria. Hierdoor wordt beoogd een hoge kwaliteit te behalen in zowel het landschappelijk als op het architectonisch vlak. Desondanks is getracht om flexibiliteit in de ontwikkeling van het plangebied te verkrijgen. Door de flexibiliteit is het mogelijk om het plangebied gedurende de tijd in fasen te ontwikkelen. De voorkeur van de architectuurstijl is de klassieke stijl, maar dit sluit moderne architectuur niet uit. Met dit beeldkwaliteitplan wordt dan ook een richting aangegeven, de detaillering daarvan geschiedt middels gezamenlijke beoordeling van de individuele plannen.

1 Oud Leeuwenhorst – Historisch onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout



De perceelsstructuur van de kaart van Jan Pietersz. Dou uit 1625 gelegd over een recente luchtfoto.²
Legenda: Blauw gearceerd = clausuur; Rood = nog bestaande kavelgrenzen en –sloten; Geel = verdwenen kavelgrenzen en –sloten

Gebied

Algemeen

In het Buitengebied van Noordwijkerhout is het Landgoed Oud Leeuwenhorst gesitueerd; ingesloten tussen de provinciale weg N206, de Leidsche trekvaart en liggend te midden van de historische perceelstructuur.

Historie

Voor de uitgebreide rapportage van de cultuur verwijzen wij u naar het betreffende document “Oud Leeuwenhorst cultuurhistorische waarden van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout”.

Op de volgende pagina volgt uit dit document een korte samenvatting van de verschillende perioden.

“Landgoed Oud Leeuwenhorst kent een complexe ontwikkelingsgeschiedenis met verschillende geschiedenislagen en ontwikkelingsfasen die alle in de huidige situatie in meer of mindere mate hun sporen hebben nagelaten. De juridische status van dit monument is volgens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed “gewaardeerd, niet beschermd”, de cultuurhistorische waarde is omschreven als “hoog”.

De vroegste fase, de ontginningsfase vóór 1261, is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. De blokvormige verkaveling, die afwijkt van de strokenverkaveling van de rest van de Zwetterpolder is nog markant aanwezig, evenals de ontginningswatergangen de Zwet en de Maandagse wetering, de hogere ligging van de horst en (het restant van) de Bronsgeesterweg.

Historische geografische waarde:

- De onregelmatige blokvormige verkaveling, de Maandagse wetering en de Zwetsloot/Leidse Trekvaart hebben een cultuurhistorisch hoge waarde.
- De Voorlaan en Achterlaan hebben een cultuurhistorisch hoge waarde.



Toponiemenkaart³

- 1 Voorlaan
- 2 Achterlaan
- 3 Leidse Trekvaart
- 4 Fagelsloot
- 5 omgrachte eiland

- 6 N206
- 7 Oud Leeuwenhorst
- 8 de Halle
- 9 het “Nieuwe Bosch”
- 10 Jachtlust Geel omkaderd; de horst.

- 11 Hekpijlers
- 12 Bronsgeesterweg
- 13 Leeweg
- 14 naamloze sloot als oostelijke begrenzing blokvormige verkaveling.

Geel omkaderd; de horst.

De tweede fase, de kloosterperiode 1261-1574, is vormgevend geweest voor de huidige uitstraling van Landgoed Oud Leeuwenhorst. De Voorlaan, de Achterlaan en buiten het plangebied de Leelaan zijn tot op heden belangrijke „landmarks” in het landschap. Ook de plek van de boerderij de Halle vindt in deze fase zijn oorsprong. Een opmerkelijk element is de schuur van de boerderij de Halle.

Historische stedenbouwkundige en bouwkundige waarde:

- De Halle heeft een cultuurhistorisch positieve waarde.



Schilderij van het klooster Leeuwenhorst. Museum het Catharijneconvent Utrecht

De derde fase, geseculariseerd kloosterbezit tussen 1574 en 1676, heeft geen noemenswaardige sporen in het huidige terrein nagelaten. In deze fase werd voornamelijk voortgeborduurd in wat ten tijde van het klooster tot stand was gebracht.

De vierde fase, Leeuwenhorst als buitenplaats van de Ridderschap, omvat de periode 1676-1801. Vooral in de eerste jaren in deze fase, de periode 1676-1688, toen Leeuwenhorst door Caspar Fagel als buitenplaats werd gebruikt, kende de buitenplaats zijn grootste bloei en genoot een internationale beroemdheid. Hiervan is in het terrein slechts weinig bewaard gebleven; de Fagelsloot en het omgrachte eiland.

Na 1688 verloor Leeuwenhorst zijn glans. De tweede helft van de 18e eeuw betekende het definitieve verval van Leeuwenhorst als buitenplaats. De karakteristieke bebossing van het landgoed, is grotendeels aan het einde van deze fase tussen 1794 en 1801 aangelegd vanuit economische overwegingen.

Historische geografische waarde:

- Het omgrachte eiland heeft een cultuurhistorisch hoge waarde.
- De Fagelsloot heeft een cultuurhistorisch hoge waarde.
- Het Nieuwe Bosch heeft een cultuurhistorisch positieve waarde.

Historische stedenbouwkundige en bouwkundige waarde:

- De beide hekpijlers hebben een cultuurhistorisch hoge waarde. De plaats van de hekpijlers heeft een cultuurhistorisch positieve waarde.

De vijfde fase omvat de gehele 19e eeuw. Aan het begin van de 19e eeuw is door de toenmalige eigenaar Johan Valckenaer Oud Leeuwenhorst ondergeschikt gemaakt aan Dijk en Burg. Onder Valckenaer werd het herenhuis afgebroken en verdwenen veel van de toen nog bestaande elementen uit de voorgaande periodes. Na de aankoop van landgoed Oud Leeuwenhorst door gravin Van Limburg Stirum-Gevers in 1871, werden in 1873 de huidige boerderijen de Halwoning en Oud Leeuwenhorst gebouwd.

Historische stedenbouwkundige en bouwkundige waarde:

- Oud Leeuwenhorst en de Halwoning hebben beide een indifferente cultuurhistorische waarde.
- Jachtlust heeft een cultuurhistorisch hoge waarde.

De zesde fase, de 20e eeuw, is een fase van relatieve rust en continuïteit van het beheer sinds 1871. Een grote en zware ingreep was de aanleg van de N206 over het landgoed die in geluid en beeld dominant aanwezig is.”⁴



H. Spilman, naar Abraham de Haen, Binnenplein der ABDE LEEUWENHORST (1740)



Kaart van de ABDY van LEUWENHORST, gedateerd ná 1789 en vóór 1801. Universiteitsbibliotheek Leiden, collectie Bodel Nijenhuis, Port 13 N 35. De kaart is vermoedelijk gemaakt door landmeter Klaas Vis⁵

Beeldkwaliteit per gebiedsindeling

In het te ontwikkelen plangebied dient rekening gehouden met de historische waarden die het plangebied kent. Uit het historisch onderzoek is naar voren gekomen dat de omgeving met zijn bebouwing een samenhangend geheel vormt. Een geheel door de mens gedirigeerd en geschapen.

Vanaf de vroege periode is de Voorlaan met de Achterlaan middels een pad met elkaar verbonden. Momenteel is de verbinding niet meer aanwezig, graag wordt dit weer teruggebracht. In het gebied stonden geclusterd gebouwen.

Ook dit dient het uitgangspunt te zijn in het nieuwe plan. De overgebleven historische waarden dienen door de planontwikkeling weer een geheel te vormen en net zoals het verleden dient de omgeving en de bebouwing elkaar te versterken.



Gebiedsindeling

Het plangebied zal uit 3 gebiedsindelingen bestaan:

- A) Landelijk
- B) Nieuw Landgoed
- C) Hoeve

Gebied A Landelijk

In de tijd van Gaspar Fagel (omstreeks 1680) heeft het gebied hoge natuurwaarde gekend. Door hem is het landelijke gebied ontworpen en vormgegeven. Ook al is er nog weinig over van de natuur en zijn tuin uit deze tijd, toch heeft (en zeker kan worden) het gebied een hoge natuurwaarde. Door 'meer' ruimte voor de natuur in het ontworpen landelijk gebied te geven, kunnen diverse biotopen gestimuleerd worden. Dit vormt dan meteen een goed uitgangspunt voor de gebieden Nieuw Landgoed en hoeve. Het landelijk gebied wordt omschreven in het document "Landgoedontwikkelingsplan Landgoed 'Oud Leeuwenhorst' Noordwijkerhout".

Gebied B Nieuw Landgoed

Totaal aan bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen in gebied B is 800m².

In het gebied Nieuw Landgoed komt 1 ensemble, gelegen in het verlengde van de Voorlaan. Deze dient vormgegeven te worden als een landgoed, waarbij de wooneenheden een eenheid vormen in architectonische uitstraling, kleur- en materiaalgebruik. De architectuur van de diverse gebouwoonderdelen (maximaal 3) waaruit het landgoed dient te bestaan dient passend te zijn met elkaar, 1 hoofdgebouw en 2 subgebouwen.

De 3 gebouwonderdelen zijn zo vormgegeven dat er een aangenaam binnenplein ontstaat.

Er dient een duidelijke hiërarchie in het ensemble aanwezig te zijn; hoofdgebouw en subgebouwen. De voorkeur voor het ontwerp gaat uit naar een klassieke architectuurstijl. De entree dient vormgegeven te worden als een exclusief element en gekenmerkt als een licht statig en uitnodigend accent.

De zijden naar het landelijke gebied heeft een open uitstraling. De erfgrenzen met het landelijke gebied dienen vormgegeven te worden als zachte, natuurlijke erfgrenzen. De erfgrenzen grenzend aan de weg dienen vormgegeven te worden als harde, kunstmatige erfgrenzen.

Door de grote bestede aandacht voor detail is het complex 'rijk' gedetailleerd. De totaalcompositie dient evenwichtig te zijn met bij de architectuurstijl passende detaillering.



Hoofdgebouw

Algemeen	Architectuur, vormgeving en massa passend bij de referentiebeelden Maximaal 3 wooneenheden 1 hoofdgebouw en 2 subgebouwen, hiërarchisch vormgegeven Hoofdgebouw heeft door zijn vormgeving een onderscheidend karakter Hoofdgebouw en subgebouwen zijn in dezelfde architectuurstijl ontworpen en hebben een duidelijke samenhang Kunnen in hun bouwmassa variëren van elkaar
Inrichting overgang openbaar naar privé	Zijden grenzend aan de openbare toegang vormgeven als een harde, kunstmatige erfgrens Zijden grenzend aan landelijk gebied vormgeven als een zachte, natuurlijke erfgrens
Situering Inrichting eigen terrein	Binnen gestelde bouwvlak van bestemmingsplan Gericht naar openbaar toegangsweg en/of binnenplein Toegang tot het Nieuwe Landgoed wordt in samenhang met het Nieuwe Landgoed ontworpen Binnenplein vormgeven passend bij het landgoed Parkeren geschied op eigen terrein
Massa en vorm	<i>Algemeen</i> Totaal bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen samen kleiner dan 800m², dit is inclusief eventuele bijgebouwen Bouwmassa is helder vormgegeven, architectonische accenten ondergeschikt aan de hoofdvorm <i>Hoofdgebouw</i> 2 bouwlagen met kap goothoogte maximaal 8m nokhoogte maximaal 12m <i>Subgebouwen</i> 1 bouwlaag met kap goothoogte maximaal 5m nokhoogte maximaal 10m Massa vormgegeven als boerderij is niet toegestaan
Gevels, gevelopeningen en - invullingen	<i>Algemeen</i> Gevel bevat een plint Gevel bevat een daklijst waar bijzondere aandacht aan is besteed Aan de breedtehoogte verhouding en de detaillering van de gevelopeningen en –invullingen is bijzondere aandacht besteed en dient bij de 3 wooneenheden een samenhang te tonen Rollagen en accenten in de gevel worden gewaardeerd Gevelopeningen zijn verticaal geleed Kunststoffen materialen in het zicht zijn niet toegestaan <i>Hoofdgebouw</i> ‘Rijker’ gedetailleerd/vormgegeven, allure <i>Subgebouw/vleugels</i> ‘Ingetogener’ gedetailleerd/vormgegeven
Daken	Hoek van hoofdkappen tussen 45 en 60 graden Bedekkingen in het zicht van gebakken klei of een metaal Rieten dakbedekking is niet toegestaan Dakkapellen passend bij de stijl
Entree	Vormgeven als een exclusief element Gekenmerkt als een licht statig en uitnodigend accent
Materiaal- en kleurgebruik	Materialen zijn van ‘natuurlijke’ aard en/of samenstelling Hout dient uit duurzaam beheerde bossen te komen Toegepast worden duurzame materialen Kleuren in aardetinten Schilderwerk in dekkende kleuren
Detaillering	Toegepaste detaillering is in overeenstemming met de vorm- en materiaalkeuze en architectuurstijl Bijzondere aandacht besteed aan ‘rijke’ detaillering

Dakdoorvoeringen, hemelwaterafvoer en ventilatievoorzieningen	Bijzondere aandacht besteed aan positionering, detaillering en materialisering Ventilatievoorzieningen en 'losse' pijpjes zijn niet in het zicht geplaatst
Zonwering	Integraal in het ontwerp meegenomen te worden
Aan- en uitbouwen	Ondergeschikt aan en passend bij het hoofdgebouw/subgebouw Blijven onder de lijn van de daklijst
Bijgebouwen Losstaande nevengebouwen van het hoofdgebouw en/of subgebouwen	Heeft de functie 'schuur', 'garage', o.i.d. Eenvoudig van vorm en afgeleid aan, passend bij het hoofdgebouw/subgebouw Ondergeschikt aan het hoofdgebouw/subgebouw Goothoogte maximaal 3,5m Nokhoogte maximaal 7m Details dienen sober te zijn Entree en gevelopeningen worden op eenvoudige wijze uitgevoerd



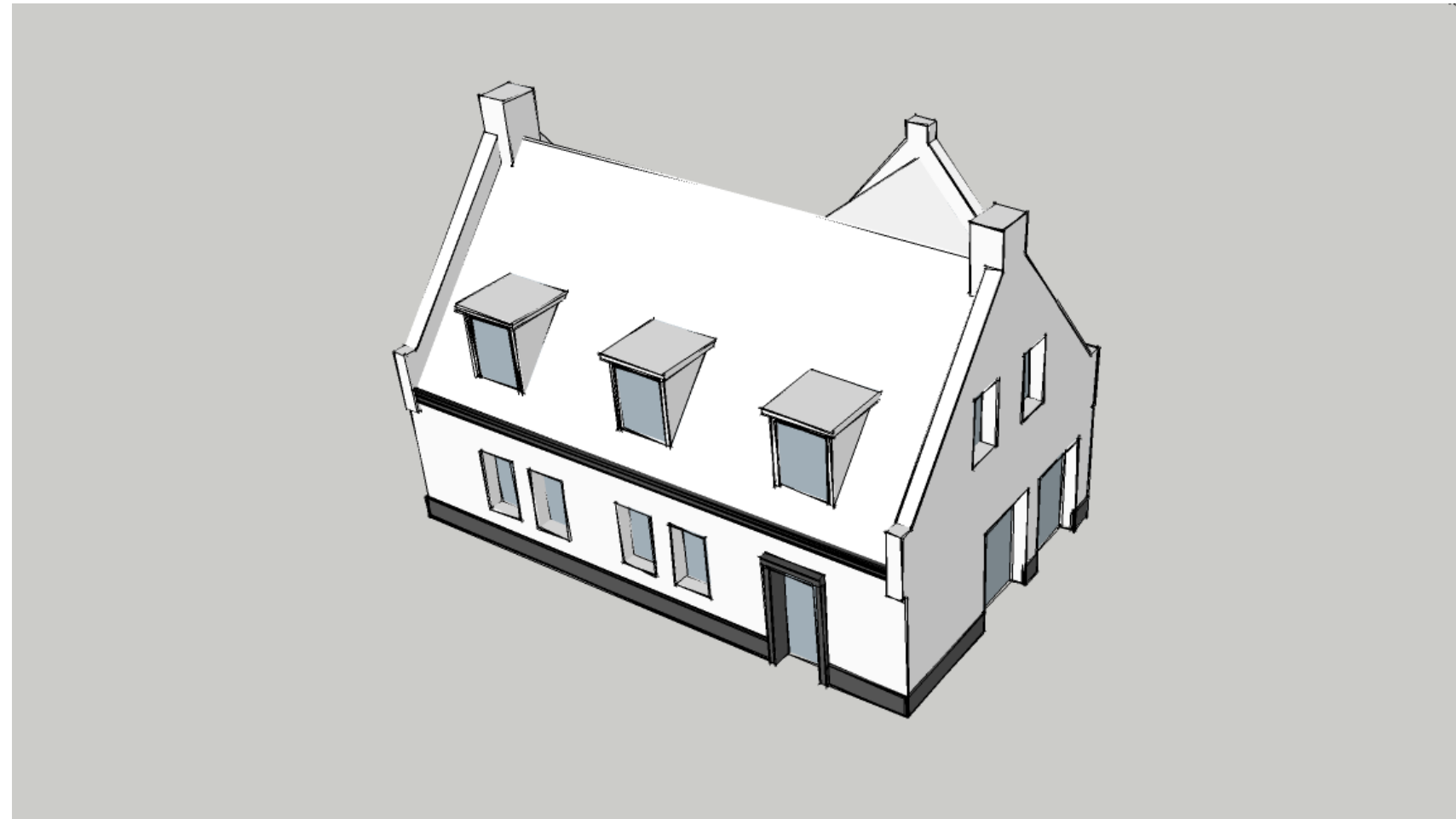
Poortwoning





Gebied C Hoeve

Te midden de bomen staan 2 hoeven. Vanaf de Voorlaan zijn deze hoeven bereikbaar. Beide gebouwen zijn in dezelfde architectuurstijl ontworpen, de voorkeur gaat naar de klassieke stijl. Indien het gebouw bestaat uit meerdere volumes is hiërarchie aanwezig tussen de gebouvvolumes. De entree dient vormgegeven te worden als een exclusief element en gekenmerkt als een licht statig en uitnodigend accent. De zijden naar het landelijke gebied heeft een open uitstraling. De erfgronden met het landelijke gebied dienen vormgegeven te worden als zachte, natuurlijke erfgronden. De erfgronden grenzend aan de weg dienen vormgegeven te worden als harde, kunstmatige erfgronden. Ondanks de grote bestede aandacht voor detail is het complex meer 'ingetogen' gedetailleerd dan het Nieuwe Landgoed. De totaalcompositie dient evenwichtig te zijn met bij de architectuurstijl passende detaillering.



Algemeen	Architectuur, vormgeving en massa passend bij de referentiebeelden Maximaal 1 wooneenheid per perceel
Inrichting overgang openbaar naar privé	Zijden grenzend aan de openbare toegang vormgeven als een harde, kunstmatige erfgrens Zijden grenzend aan landelijk gebied vormgeven als een zachte, natuurlijke erfgrens
Situering Inrichting eigen terrein	Binnen gestelde bouwvlak van bestemmingsplan Vorgevel op de grens van het bouwvlak, gericht naar openbaar toegangsweg Toegang tot het erf wordt in samenhang met het erf ontworpen Parkeren geschied op eigen terrein
Massa en vorm	<i>Algemeen</i> Totaal bruto inhoud van alle gebouwen per wooneenheid samen kleiner dan 750m ³ , dit is dus inclusief bijgebouwen Bouwmassa is helder vormgegeven, architectonische accenten ondergeschikt aan de hoofdvorm 1 bouwlaag met kap goothoogte maximaal 4,5m nokhoogte maximaal 11m Massa vormgegeven als boerderij is niet toegestaan
Gevels, gevelopeningen en -invullingen	<i>Algemeen</i> Gevel bevat een plint Gevel bevat een daklijst waar bijzondere aandacht aan is besteed Aan de breedtehoogte verhouding en de detaillering van de gevelopeningen en –invullingen is bijzondere aandacht besteed Rollagen en accenten in de gevel worden gewaardeerd Gevelopeningen zijn verticaal geleed Kunststoffen materialen in het zicht zijn niet toegestaan 'Ingetogen' gedetailleerd/vormgegeven
Daken	Hoek van hoofdkappen tussen 45 en 60 graden Bedekkingen in het zicht van gebakken klei of een metaal Rieten dakbedekking is niet toegestaan Dakkapellen passend bij de stijl
Entree	Vormgeven als een exclusief element Gekenmerkt als een licht statig en uitnodigend accent
Materiaal- en kleurgebruik	Materialen zijn van 'natuurlijke' aard en/of samenstelling Hout dient uit duurzaam beheerde bossen te komen Toegepast worden duurzame materialen Kleuren in aardetinten Schilderwerk in dekkende kleuren
Detaillering	Toegepaste detaillering is in overeenstemming met de vorm- en materiaalkeuze en architectuurstijl. Bijzondere aandacht besteed aan 'ingetogen' detaillering
Dakdoorvoeringen, hemelwaterafvoer en ventilatievoorzieningen	Bijzondere aandacht besteed aan positionering, detaillering en materialisering Ventilatievoorzieningen en 'losse' pijpjes zijn niet in het zicht geplaatst
Zonwering	Integraal in het ontwerp meegenomen te worden
Aan- en uitbouwen	Ondergeschikt aan en passend bij het gebouw Blijven onder de lijn van de daklijst

Bijgebouwen Losstaande nevengebouwen van het hoofdgebouw en/of subgebouwen	Heeft de functie 'schuur', 'garage', o.i.d. Eenvoudig van vorm en afgeleid aan, passend het hoofdgebouw Ondergeschikt aan het hoofdgebouw Goothoogte maximaal 3,5m Nokhoogte maximaal 7m Details dienen sober te zijn Entree en gevelopeningen worden op eenvoudige wijze uitgevoerd
---	---





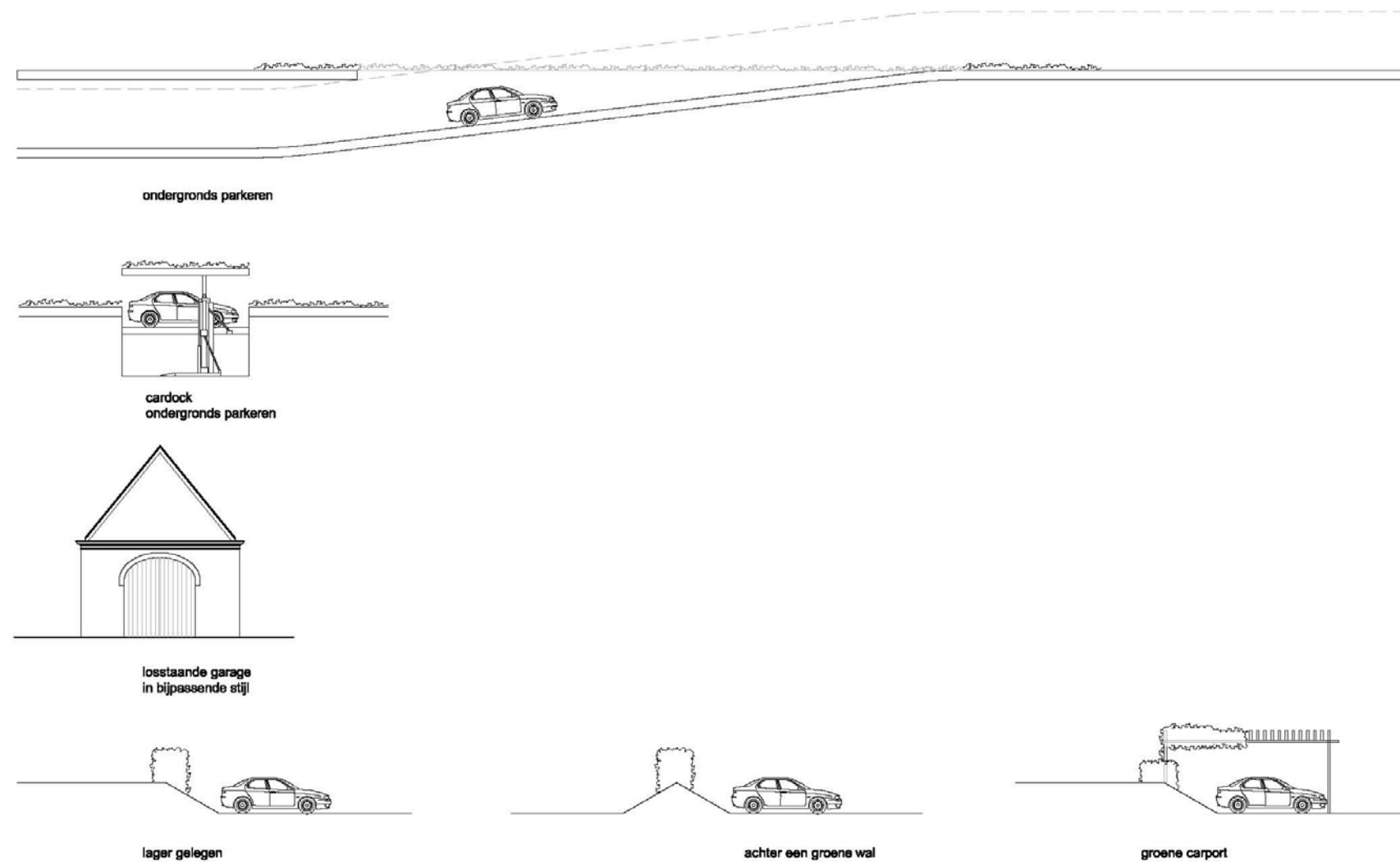
Parkeren

De voorkeur heeft dat vanuit het hoofdgebouw van het terrein de auto van de bewoners niet of nauwelijks zichtbaar is. De parkeermogelijkheden van de bezoekers zijn niet zo strikt als van de bewoners zelf, maar dienen ook te voldoen aan een van de onderstaande parkeermogelijkheden.

Parkeermogelijkheden:

- in de gebouw geïntegreerde parkeergarage
- ondergronds parkeren (bij voorkeur met gebruikmaking van een cardock)
- losstaande parkeergarage passend in de architectuurstijl van het bijbehorend hoofdgebouw
- achter en/of onder een groene wal (vegetatie) en/of carport, bij voorkeur lager gelegen dan het niveau van het hoofdgebouw op het gebied.

Belangrijk is wel dat de gekozen parkeertype geïntegreerd is in het terrein- en gebouwt ontwerp.



Procedure

Dit beeldkwaliteitplan zal na vaststelling door de gemeenteraad worden gehanteerd als gemeentelijk beleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Bij de bouwaanvraagprocedure is een welstandsadvies van de Welstandscommissie formeel nodig.

Colofon

Project:

plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout
Opdrachtgever: dhr. J.H.O. Graaf van den Bosch
Gooweg 45
2211 XW Noordwijkerhout

Projectnummer:

vA 12-01

Realisatie beeldkwaliteitplan:

Van Asbeck B.V.
Soestdijkseweg Zuid 260
3721 AK Bilthoven
T. 088-1300 625
E. info@vanasbeck.com
W. www.vanasbeck.com

In samenwerking met:

Hollandschap te Moerkapelle
Stichting in Arcadië te Amersfoort