



Nota van Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede d.d. juli 2021

1. Toelichting op de Nota van Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Hofstede d.d. juli 2021

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Hofstede" heeft – ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening - ter inzage gelegen van vrijdag 23 juli 2021 tot en met donderdag 16 september 2021. Vanwege de zomervakantie is de inspraaktermijn verlengd van 6 naar 8 weken. Op deze manier is er voldoende gelegenheid geboden om de plannen in te zien en te reageren.

Een analoge versie van het plan lag bij de Publieksbalie van het Stadhuis aan het Bogaardplein. Dit plan was op afspraak in te zien. Een pdf-versie van het plan was te vinden op de gemeentelijke website, www.rijswijk.nl. Tevens waren de digitale stukken ook te bekijken via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de periode van ter inzagelegging zijn, op donderdag 2 september 2021, informatiegesprekken georganiseerd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld vragen te stellen over het plan aan de initiatiefnemer en de gemeente.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 12 inspraakreacties ontvangen, waarvan 2 inspraakreacties afkomstig waren van dezelfde persoon. In verband met de bescherming van persoonsgegevens, zijn de naam- en adresgegevens niet vermeld voor zover deze herleidbaar zijn tot natuurlijke personen.

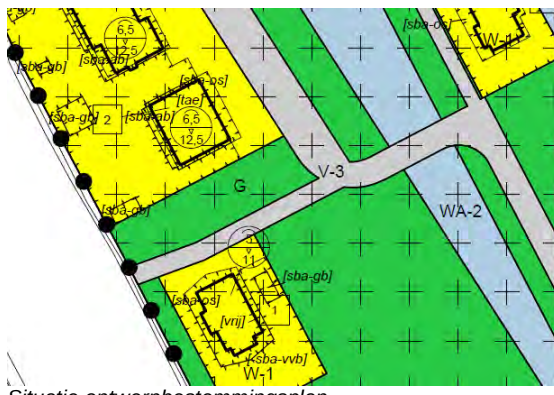
Ook hebben 4 overleginstanties in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap van Delfland, de Veiligheidsregio Haaglanden, Provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag hebben een reactie ingediend.

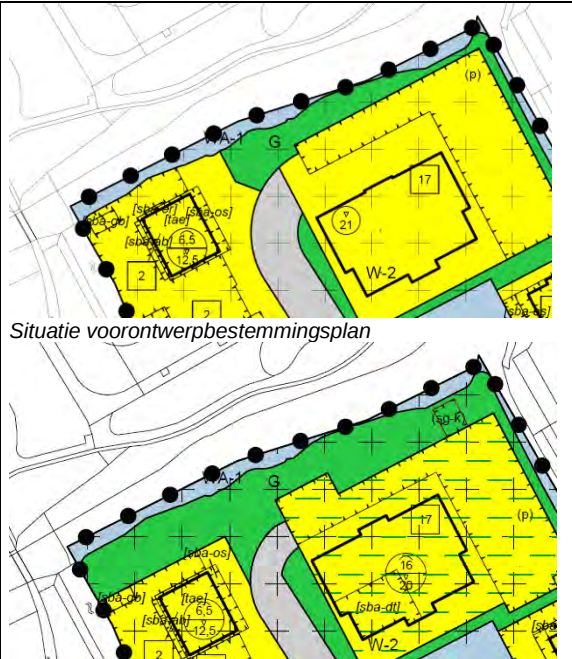
In deze Nota van Inspraak en Overleg worden de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders formeel beantwoord. Daartoe zijn deze in paragraaf 2 en 3 kort samengevat en van een antwoord voorzien. Daarbij is tevens aangegeven of naar aanleiding van de reactie wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot maakt ook een aantal ambtelijke reacties enkele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk. Deze staan beschreven in paragraaf 4.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtelijke reacties wordt de fase van het voorontwerpbestemmingsplan afgesloten. De wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarmee de wettelijke bestemmingsplanprocedure zal worden gestart.

2. OVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. Bro

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Hoogheemraadschap van Delfland		
1.1	Het Hoogheemraadschap van Delfland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)		
2.1	In het kader van externe veiligheid zal de ontwikkeling niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. In verband met de aanwezigheid van de risicobron Rijksweg A13 / Knooppunt Ypenburg op circa 2200 meter ten oosten van het plangebied adviseert de VRH de volgende maatregelen om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten van de incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren: - Afschakelbare ventilatie; - Voorbereiding interne organisatie; - Risicocommunicatie.	De genoemde maatregelen kunnen niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het geschikte instrument. Daarom worden de maatregelen uitsluitend in de toelichting beschreven. Dit wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende geacht. De genoemde maatregelen kunnen wel gedeeltelijk in de omgevingsvergunning worden geregeld. Afschakelbare ventilatie kan in de ontvankelijkheidstoets en vergunningsvoorwaarden worden meegenomen. Verder kan er in de omgevingsvergunning informatief worden verwezen naar de maatregelen risicocommunicatie en voorbereiding interne organisatie.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De genoemde maatregelen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2.2	Het is belangrijk dat bij de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen. Hierbij is het van belang dat er specifiek aandacht wordt besteed aan het realiseren van een tweede toegangsweg. Op dit moment heeft het gebied maar één toegangsweg. Om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te kunnen borgen dienen dit er twee te zijn.	Wanneer er een concreet bouwplan ligt, wordt dit altijd getoetst door de gemeente die het weer laat toetsen door de brandweer. Op die manier is er altijd aandacht voor de brandveiligheid. Er moet voldaan worden aan de relevante wet- en regelgeving voordat een omgevingsvergunning door de gemeente kan worden verleend. De VRH heeft geadviseerd om het pad langs het streekdierentehuis bij calamiteiten te gebruiken als tweede calamiteitenontsluiting. Over de uitwerking hiervan moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. In aanvulling hierop wordt in het bestemmingsplan wel al mogelijk gemaakt dat het voetpad tussen de weg langs 't Streekdierentehuis en de rijbaan binnen het plangebied verbreed mag worden tot 3,5 meter met bijvoorbeeld grastegels t.b.v. een calamiteitenroute. Ook is naar aanleiding van overleg met de VRH de	De reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming richting het Streekdierentehuis is doorgetrokken en is verbreed naar 3,5 meter ten behoeve van calamiteiten. De doorlopende rijbaan binnen het plangebied met bestemming Verkeer-3 is verbreed naar 5 meter en ter plaatse van het noordelijke gedeelte vanaf 't Julialaanje naar het appartementengebouw naar 6 meter.

		toegangsweg binnen het plangebied verbreed van 4,5 naar 5 meter en is over het noordelijke gedeelte, na 't Julialaantje richting het appartementengebouw, afgesproken dat deze nog eens 1 meter verbreed wordt met bijvoorbeeld grastegels om zodoende een passeermogelijkheid ten behoeve van calamiteiten te realiseren. Hier is de verkeersbestemming dus 6 meter breed.	 Situatie voorontwerpbestemmingsplan  Situatie ontwerpbestemmingsplan
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3	Provincie Zuid-Holland		
3.1	Provincie Zuid-Holland kan instemmen met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.	Opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
4.	Gemeente Den Haag		
4.1	De planontwikkeling raakt de zuidelijke rand van de Haagse Spoorwijk en een ecologisch gevoelige zone langs de gemeentegrens met Rijswijk. De gemeente Den Haag acht een beperkte planwijziging wenselijk, waarmee de groene bufferzone langs	Wij onderschrijven het belang van het bestaande groen langs de gemeentegrens met Den Haag. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede al tot een aanzienlijke verbetering. Dit omdat de huidige bestemming een zeer aanzienlijk bouwvlak heeft en het bestemmingsvlak (CO)	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.

Broeksloot en Sinjeur Semeynsweg versterkt kan worden. Daarnaast verdient het aanbeveling het landschapsbeeld langs de ecologische verbinding niet door vastgoed en parkeerterrein te laten domineren. Voorgesteld worden: • De aanwijzing van een onbebouwde en onverharde groenstrook langs de Broeksloot met een breedte van 20 meter en een herbestemming van deze strook met de bestemming “Groen”; • Hieraan gekoppeld een beperkte verplaatsing van de bouwvlakken voor nieuw vastgoed in zuidelijke richting, zodat het bouwvlak van het geplande hoofdgebouw in één lijn komt te liggen met het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff, waarvan de noordelijke rooilijn op duidelijke afstand van de Broeksloot is gelegen; • Een terreininrichting van de buitenruimte langs de Sinjeur Semeynsweg, waarmee de groene kwaliteiten van de landgoederenzone en van de ecologische verbinding versterkt kunnen worden en ontsierende “achterkant- of zijkantenontwikkeling” vermeden kan worden. Eén en ander vraagt daarom ook om een andere situering van “twee onder één kap-woningen” die thans nog (te) dicht op de Broeksloot zijn gepland.	tot aan de waterlijn doorloopt, waardoor dit geen waarborgen biedt voor een groene invulling en/of aanblik vanuit Haagse zijde. Daarnaast is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan de uiterste bouwgrens in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het appartementengebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit bestemmingsplan expliciet bestemd als ‘Groen’. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook, met 5 bezoekersparkeerplaatsen, welke worden uitgevoerd in grastegels is opgenomen. Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en onderbegroeiing (laag struikgewas). Deze brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	 <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan</i> <i>Situatie ontwerpbestemmingsplan</i>
---	--	---

3. INSPRAAKREACTIES

1	Inspiraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting		
1.1	Inspreker geeft aan dat de Van Vredenburgweg zeer smal is tussen de huisnummers 102-134. Dit stuk is effectief éénbaans doordat bewoners hun auto voor de deur kunnen parkeren. Dit gedeelte zorgt nu al vaak voor opstoppen, omdat auto's elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren. Door de aanwezigheid van de fietssluis is dit gedeelte van de Van Vredenburgweg doodlopend en kent richting het einde weinig autoverkeer. Daardoor kunnen kinderen redelijk veilig op straat spelen en is dit een rustige weg voor wandelaars en fietsers. Voor vele fietsers is dit een relatief snelle doorgaande weg als er geen opstoppen zijn. Het toevoegen van autoverkeer van ongeveer 40 huishoudens vanuit Hofstede zal tot veel meer opstoppen leiden en het einde betekenen van de relatieve rust van dit stuk van de Van Vredenburgweg. En dat geldt in nog grotere mate voor eventueel verkeer dat voor de bouw van deze ontsluiting gebruik zou maken.	Het is bekend dat dit deel van de Van Vredenburgweg, mede als gevolg van het feit dat omwonenden er voor de deur kunnen langsparkeren, smal is. Het veilig kunnen bewegen van al het verkeer op de Van Vredenburgweg is een vanzelfsprekend uitgangspunt voor de voorgenomen planologische mogelijkheden voortvloeiend uit het nieuwe bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van deze binnengekomen reacties is Mobycon gevraagd de verkeerskundige toetsing uit te breiden en daarbij de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling nogmaals goed te onderzoeken, evenals een onderzoek naar de meest geschikte ontsluiting van het plangebied voor toekomstige bewoners en bezoekers. Ter onderbouwing van de gehanteerde kengetallen zijn tellingen uitgevoerd op de Van Vredenburgweg. De complete resultaten van deze toetsing zijn opgenomen in de geactualiseerde rapportage (d.d. 16 december 2021) bij de toelichting van het bestemmingsplan.  Uit het rapport van Mobycon blijkt dat de Van Vredenburgweg west (zijde Huis te Landelaan) als 30km/uur gebied op basis van de in de CROW omschreven	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen. Tevens is er een multicriteria analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

		maximale aantallen voldoet. Wanneer er wordt gekeken naar de verschillende opties voor wat betreft auto-ontsluiting van de ontwikkeling, blijken verkeerskundig gezien (verkeersveiligheid en bereikbaarheid) alle onderzochte ontsluitingen geschikt. In sommige gevallen is dit na het nemen van maatregelen. In de verkeerskundige toetsing zijn alleen de verkeerskundige belangen ten behoeve van het toekomstige bewonersverkeer meegewogen. Parallel hieraan is door de afdeling Verkeer van de gemeente Rijswijk een MultiCriteria-Analyse (MCA) uitgevoerd, waarin de verschillende varianten tegen elkaar zijn afgezet. De criteria die hebben meegewogen in de MCA zijn: - de afstand tot een gebiedsontsluitingsweg zoals de Huis te Landelaan en/of de Burgemeester Elsenlaan; - de verkeersluwe (hoofd fietsroute) Van Vredenburgweg; - aantasting van het groen; - verblijfskwaliteit van het park; - het aantal gehinderde percelen; - impact op de waterlopen; - trillingshinder; - cultuurhistorische waarden; - Werk met werk maken; - 2^e noodontsluiting hulpdiensten; - aantal aansluitingen op het hoofdwegennet; - juridische haalbaarheid; - kosten. De MCA is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat alle varianten voor- en nadelen kennen. De ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburgweg, naar de Huis te Landelaan (variant A) blijft de meest gunstige variant. Naast het gegeven dat deze route verkeerstechnisch geschikt is, biedt deze variant ook kansen om de kwaliteit van de Van Vredenburgweg als fietsroute te verbeteren. Daarbij is het vooral van belang dat het parkeren op de rijbaan wordt aangepakt. Omdat er nu op de rijbaan wordt geparkeerd, blijft het veilig onderling passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer een belangrijk aandachtspunt voor de verkeersveiligheid en het fietscomfort.	
--	--	---	--

		Om de kwaliteit van het westelijk deel van de Van Vredenburgweg te vergroten zal de Van Vredenburgweg moeten worden heringericht. De herinrichting van de Van Vredenburgweg is een onderdeel van de ambities van de gemeente voor de Landgoederenzone, zie bijlage 1. Deze ambities zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone, zie bijlage 2, welke in september 2021 voor fase 1 door de raad is vastgesteld. Concreet betekent dit dat er voor de herinrichting van de Van Vredenburgweg volgend jaar een participatietraject met de omwonenden en belanghebbenden zal worden gestart. Er kan worden geconcludeerd dat de huidige ontsluiting via de Van Vredenburg het meest geschikt is en voldoet voor de afwikkeling van het verkeer van de nieuwe ontwikkeling (en daarmee voor onderhavig bestemmingsplan. De ontsluiting zal verder worden geoptimaliseerd in het project 'herinrichting Van Vredenburgweg. Deze herinrichting vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Voor wat betreft de ontsluiting van het bouwverkeer kan worden aangegeven dat ook hier de verschillende ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie en veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. De verkeersveiligheid op de Van Vredenburgweg is in de huidige situatie bij het passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer al een belangrijk punt van aandacht. Bij het toevoegen van bouwverkeer zal nog meer rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van de gebruikers. Na zorgvuldige overweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. Het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kunnen worden gewaarborgd wordt nader uitgewerkt. Deze uitwerking vormt echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.	
1.2	Inspreker is van mening dat er een veel betere route mogelijk is, langs de noordkant van het terrein naar de Huis te Landelaan. Deze is reeds gebruikt voor werkverkeer voor de verbouwing van het dierenasiel en is de kortst mogelijke route, wat het voor de bewoners de meest aantrekkelijke route	Zoals bij de reactie op 1.1 vermeld is er voor de ontsluiting van het bewonersverkeer een aanvullende verkeerskundige studie uitgevoerd door Mobycon en is er aansluitend hierop door de gemeente een MultiCriteria Analyse (MCA) opgesteld die de verschillende varianten beoordeeld.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	maakt. Zo kan een veel groter deel van Hofstede autovrij blijven, omdat de weg die nu naar het zuiden loopt autovrij als wandelpad of eventueel fietspad kan worden ingericht. De kostenuitsparing van het renoveren van deze weg kan eventueel gebruikt worden voor het geschikt maken voor autoverkeer van een ontsluiting naar de Huis te Landelaan. Een extra ontsluiting op deze relatief rustige weg moet geen probleem zijn. Ook zou deze beoogde route winst zijn voor de kwaliteit van het park aldaar. Nu betreft dit een onguur paadje vooral bevolkt door hangjongeren met de nodige overlast. Een eenbaans 10 km/u weg met eventueel een vluchtheuvel om te passeren of een fietspad met bestemmingsverkeer (auto's te gast), zou dit een mooie ontsluiting maken parallel aan het voorgenomen verlegde Juliaalaantje. De benodigde investering voor deze route is minimaal, het is verreweg de kortste route. Er hoeven geen bomen voor te wijken en zowel de bewoners van Hofstede als de Van Vredenburgweg is deze route veel voordeliger dan alternatieven. De onderbouwing waarom deze route niet de voorkeur heeft schieten te kort en wij vragen u deze route opnieuw en serieuzer te overwegen.	Een door inspreker gewenste weg door het park is ook in de overweging opgenomen. Het permanent toevoegen van een weg door het park achten wij niet wenselijk. We hechten veel waarde aan het bestaande groen en de recreatieve functie van het park, onderdeel uitmakend van de Landgoederenzone. Een permanente weg over het bestaande voetpad heeft wel degelijk als gevolg dat er meerdere bomen dienen te worden gekapt en water dient te worden gedempt, waardoor de ecologische waarde permanent wordt aangetast. Daarnaast geeft deze nieuwe weg mogelijk hinder voor de bestaande functies van het park, het recreëren en de aanwezige functies in het park, zoals Kinderdagverblijf Blauwkapje en het Streekdierentehuis. Voor het bouwverkeer is een route door het park (over het grasveld) wel mogelijk, omdat dit geen permanente situatie betreft. Het (vracht)bouwverkeer zal ten tijde van de bouw tijdelijk door het park richting de bouwlocatie rijden. Over de afwikkeling van het bouwverkeer door het park worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer/bouwer en de gemeente Rijswijk. Dit vormt echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het door inspreker aangegeven gevoel van onveiligheid en de ervaren van overlast op paden in het park, valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De opmerking is doorgegeven aan de beheerders en wordt gedeeld met het team Landgoederenzone.	
1.3	Hetzelfde geldt in mindere mate voor ontsluiting via de oostelijke kant van de Van Vredenburgweg, welke als voordeel heeft veel breder te zijn dan het westelijke deel. De iets langere afstand tot een grote weg dan via de westelijke route en het verleggen van de fietssluis zijn inderdaad legitieme nadelen. Een interessante optie die niet eens onderzocht lijkt te zijn, is de aansluiting op de oprit van Westhoff. Hier moet bij voorkeur een tweede brug worden aangelegd of een stuk sloot worden gedempt, maar heeft hetzelfde voordeel als de noordwestelijke route: dat er een veel groter stuk van het park autovrij blijft. Ook hoeft de fietssluis zo niet verplaatst te	De ontsluiting via de oostzijde van de Van Vredenburgweg als ook de ontsluiting via Westhoff is opgenomen in de aanvullende verkeerskundige toetsing en de MCA, zie ook de beantwoording onder punt 1.1 en 1.2. Voor wat betreft 't Juliaalaantje kan worden aangegeven dat deze vanuit de ambitie voor de Landgoederenzone en het uitvoeringsprogramma Landgoederenzone wordt gezien als belangrijke wandel- en recreatieve route waarbij op plaatsen de fietser te gast is. Het toestaan van auto's is een aantasting van de recreatieve functie. Deze varianten zijn tevens meegenomen in de Multicriteria Analyse, zie ook de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburgweg, de meest	Zie punt 1.1.

	worden en rijden auto's over een korter stuk van de Van Vredenburgweg. Inspreker vindt het verrassend dat deze optie niet eens onderzocht is.	gunstige variant blijft.	
2	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Hoogte		
2.1	Inspreker wil ten aanzien van de hoogte van het beoogde appartementengebouw het volgende vastgelegd zien: • Goothoogte maximaal 16 meter hoog • Nokhoogte maximaal 21 meter hoog	In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding (plankaart) aangepast naar 20 meter.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Ooievaarsnest		
2.2	Ten aanzien van natuur-inclusiviteit in het ontwerp wil inspreker dat het plaatsen van een Ooievaarsnest, op het landhuis of op een andere plek, wordt opgenomen in de plannen.	In de regels van het bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden geboden voor het realiseren van een separaat ooievaarsnest (niet zijnde op de bebouwing). Of deze er in de toekomst zal komen, is aan de ontwikkelaar, in samenspraak met de toekomstige eigenaren/eigenaar.	Regel binnen groenbestemming opgenomen die het mogelijk maakt een paal van maximaal 10 meter te realiseren voor ooievaarsnesten.
3	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting		
3.1	Insprekers hebben zorgen, omdat de gemeente beoogt zowel het bouwverkeer als de ontsluiting van het woonverkeer via de bestaande ontsluiting (Van Vredenburgweg richting Huis te Landelaan) te laten lopen. De door de buurtbewoners aangedragen alternatieve routes worden in het voorontwerpbestemmingsplan afgedaan met de volgende korte bewoordingen: 'Andere routes zijn om diverse redenen onhaalbaar of onrealistisch gebleken' (hoofdstuk 4.2.2). Daarbij wordt verwezen naar de memo van Ecorys (verkeersgeneratie) en de memo van Mobycon (verkeerskundige toetsing). Op de informatiemiddag van 2 september j.l. gaf de gemeente nog een aantal andere redenen voor hun keuze van bouwverkeersroute en definitieve ontsluiting. Naar onze mening is de onderbouwing van de gemeente om de ontsluiting van Buitenplaats Hofstede via de Huis te Landelaan te laten plaatsvinden onvoldoende en wordt onvoldoende	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. Inspreker merkt terecht op dat de memo van Ecorys verouderd is en de situatie uit het verleden niet relevant is voor de huidige beleving van de Van Vredenburgweg. Deze studie wordt dan ook in zijn totaliteit vervangen door de herziene verkeersstudie door Mobycon, en verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Ook is het complete rapport, inclusief tellingen, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

	rekening gehouden met de belangen van de bewoners en weggebruikers van de Van Vredenburgweg vanaf de Huis te Landelaan tot aan de huidige fietssluis. De door de bewoners voorgestelde route heeft een groot aantal voordelen: • De Van Vredenburgweg is op dit gedeelte breder dan op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis. Hierdoor kunnen auto's elkaar, zonder gevaar voor fietsverkeer, passeren. • Er is minder overlast voor omwonenden. Het aantal huizen dat grenst aan de Van Vredenburgweg naar de Burgemeester Elsenlaan is fors minder dan op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis. • De toegang tot de Burgemeester Elsenlaan wordt gereguleerd middels een verkeerslicht. De toegang tot de Huis te Landelaan (die een drukke doorgaande route is vanaf Den Haag) wordt niet gereguleerd, waardoor gevaarlijke situaties en opstoppingen kunnen ontstaan. • Het voetpad langs het deel Huis te Landelaan – fietssluis, wordt weinig gebruikt doordat dit smal en oneffen is en langs het water ligt. Voetgangers gebruiken meestal de rijweg. Op het deel naar de Burgemeester Elsenlaan ligt een breed en goed toegankelijk voetpad. • Ivm onvoldoende parkeergelegenheid voor alle aanliggende woningen in de parkeervakken op het stuk Huis te Landelaan – fietssluis, moeten bewoners de auto's parkeren op de openbare weg. Hierdoor is het ongehinderd passeren van twee auto's niet meer mogelijk. Bij grote aantallen auto's zullen derhalve opstoppingen ontstaan, hetgeen zorgt voor overlast bij de aanwonenden. De woningen op het stuk naar de Burgemeester		
--	---	--	--

	Elsenlaan kunnen voor een deel gebruik maken van parkeergelegenheid op eigen grond. De gemeente heeft aangegeven een evenwichtige verdeling te willen tussen de Westelijke en Oostelijke kant van de Van Vredenburgweg en verwijst daarbij naar het al drukke verkeer over de Oostelijke kant door de bezoekers van Te Werve en Florence, scouting (kwetsbaar verkeer) en sportvelden. Echter het verkeer voor de sportvelden en scouting gaat alleen over een kort stuk van de Oostelijke route, waar meerdere alternatieve en veilige routes zijn voor zowel fietsend (eigen fietspad en via Julialaantje) als voetgangersverkeer (langs de Stadsboerderij en Julialaantje). De extra drukte geldt dus feitelijk voor de 3 woningen over 40m (en 1 woning met eigen oprijlaan) tussen de sportvelden en afslag naar scouting en sportvelden. Gezien bovenstaande kunnen insprekers zich niet vinden in het huidige voornemen van de gemeente om de ontsluiting van Buitenplaats Hofstede via de Huis te Landelaan te laten plaatsvinden en verzoeken wij om een heroverweging hiervan, waarbij alle belangen op waarde worden gewogen.		
4	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting		
4.1	Inspreker heeft zorgen, omdat de gemeente beoogt zowel het bouwverkeer als de ontsluiting van het woonverkeer via de bestaande ontsluiting (Van Vredenburgweg richting Huis te Landelaan) te laten lopen. De door de buurtbewoners aangedragen alternatieve routes worden in het voorontwerpbestemmingsplan afgedaan met de volgende korte bewoordingen: 'Andere routes zijn om diverse redenen onhaalbaar of onrealistisch gebleken' (hoofdstuk 4.2.2).	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. Inspreker merkt terecht op dat de memo van Ecorys verouderd is en de situatie uit het verleden is niet relevant voor de huidige beleving van de Van Vredenburgweg. Deze studie wordt dan ook in zijn totaliteit vervangen door de herziene verkeersstudie door Mobycon, en verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2.). Ook is het complete rapport, inclusief tellingen, als bijlage bij de toelichting opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze verwijdering heeft tevens invloed op de nummering van de overige

	Daarbij wordt verwezen naar de memo van Ecorys (verkeersgeneratie) en de memo van Mobycon (verkeerskundige toetsing). Op de informatiemiddag van 2 september j.l. gaf de gemeente nog een aantal andere redenen voor hun keuze van bouwverkeersroute en definitieve ontsluiting. Volgens inspreker is onvoldoende onderbouwd waarom alternatieve routes onhaalbaar en onrealistisch zouden zijn. In het memo van Ecorys staan berekeningen opgenomen op basis van kengetallen CROW die niet vallen te controleren, aangezien deze niet uit een vrij toegankelijke, openbare publicatie komen. Het is niet te achterhalen of de kengetallen alleen gemotoriseerd verkeer betreffen of dat er ook, afhankelijk van de locatie, rekening gehouden wordt met ander type verkeer. Voorheen kwamen veel bezoekers van het tennispark (en mogelijk ook de bowlingbaan en sauna) per fiets. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van gemotoriseerd verkeer dat mogelijk is volgens het huidige bestemmingsplan. Dat komt niet overeen met wat er toen al aan (minder gemotoriseerd) verkeer passeerde (helaas nooit gemeten) en komt ook niet overeen met het beoogde doel voor de landgoederenzone in ditzelfde, huidige bestemmingsplan: "De Van Vredenburgweg en het Juliaalaantje vormen de basis van de Landgoederenzone. Het is dan ook de bedoeling dat deze wegen als belangrijke fiets- en wandelroutes uit te bouwen. Dit betekent onder andere dat het autoverkeer op de Van Vredenburgweg verder teruggedrongen moet worden. Verder zal voor een betere aansluiting op de recreatieve mogelijkheden van de landgoederen zelf moeten worden gezorgd.		bijlagen.
4.2	Volgens inspreker is het memo van Mobycon van ondeugdelijke kwaliteit om de volgende redenen: • De eerste stap bevat geen gegevens over	Zie ook de beantwoording onder punt 1.1. De memo met de verkeerskundige toetsing door Mobycon is aangepast, waarin de opmerkingen van inspreker zijn meegenomen. Zo zijn er tellingen uitgevoerd op het oostelijk en het	Zie punt 1.1.

verkeersintensiteiten op de Burgemeester Elsenlaan (route B), terwijl dat wel een van de te toetsen vier ontsluitingsopties is. Idem voor Sinjeur Semeynsweg (route D); • Er zijn geen daadwerkelijke metingen gedaan van de fiets- en wandelintensiteiten op de te toetsen vier ontsluitingsopties. Dit betekent dat Mobycon geen onderbouwde uitspraken kan doen over de intensiteiten van iedere route (maar pretendeert daar wel uitspraken over te kunnen doen en wel zodanig dat route C – langs het dierenasiel – geen optie zou zijn). Het stukje Julialaantje dat naast het dierenasiel loopt is geen fijn (want onoverzichtelijk) stukje en is verstoring van flora en fauna via de beoogde ontsluiting route A ingrijpender vanwege de langere extra ontsluitingsroute dan via route C; • Mobycon lijkt sowieso geen inspectie ter plaatse gedaan te hebben, want dan zou duidelijk geworden zijn dat de fietssluis aan de kant van de sportvelden (noordwestkant) géén oude bommenrij bevat. Zo'n bommenrij valt te verplaatsen op een goede manier, zonder te hoeven inboeten; • Mobycon maakt melding van op straat geparkeerde auto's in route B. Dat betreft het gedeelte voor de huizen nummers 72-74, zo'n 40 meter in totaal en met aan beide zijden een trottoir, ten opzichte van zo'n 110 meter met slechts 1 trottoir en smaller weggedeelte voor huizen 102 t/m 132 aan de huidige ontsluitingsroute. Het argument dat deze geparkeerde auto's hinderlijk zouden zijn voor bouwverkeer wordt niet expliciet genoemd bij de huidige ontsluitingsroute; • In de advisering over de te kiezen ontsluitingsroute is Mobycon zeer creatief in het bedenken van (tijdelijke) oplossing, zonder weet te lijken hebben van de situatie ter plaatse. Het creëren van extra	westelijk deel van de Van Vredenburgweg. Een aantal van de aangedragen argumenten van inspreker gaan echter in op niet verkeerskundige aspecten. In de verkeerskundige toetsing zijn alleen de verkeerskundige belangen ten behoeve van het toekomstige bewonersverkeer meegewogen. Aspecten als groen (bomen) en schade door bouwverkeer vallen hier niet onder. Deze punten zijn meegenomen in de door de gemeente opgestelde MultiCriteria-Analyse (MCA). Deze MCA is als bijlage bij deze nota opgenomen. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburgweg, de meest gunstige variant blijft.	
---	---	--

	parkeerplaatsen aan het 'pad' (=Julialaantje) tussen de huisnummers 102 en 110C (erg smal, laat vrijwel geen ruimte voor passerende fietsers, laat staan passerende auto's naar het dierenasiel) of in het stuk groen tussen huisnummers 120 en 122 (daar staat een dubbele bomenrij midden op de groenstrook); • Ook stapt Mobycon makkelijk over het probleem van de ongefundeerde woningen heen. Het gaat niet om 'een aantal ongefundeerde woningen', maar om alle woningen aan dat stuk van de Van Vredenburgweg, waarbij woningen 102 t/m 132 het meest kwetsbaar zijn vanwege de kortere afstand tot het weggedeelte; • Tenslotte gaat Mobycon niet in op andere al eerder aangedragen argumenten en geschetste situaties in de buurtbewonersbrief van 7 maart.		
4.3	Tijdens de informatiemiddag op 2 september heeft de gemeente aangegeven dat de mogelijke verkeersintensiteiten op basis van het huidige bestemmingsplan niet meegenomen worden door de gemeente. De huidige situatie in de praktijk vormt het uitgangspunt. Hiermee wordt het memo van Ecorys overbodig en deels ook het memo van Mobycon. Dit zou betekenen dat route A het gemotoriseerde verkeer van de huidige ontsluiting minimaal verdubbelt, wat zeker niet het geval is voor de oostelijke route.	Het is correct dat de rapportage van Ecorys overbodig is gebleken en als bijlage bij het bestemmingsplan is vervallen. Zoals hiervoor beschreven, is de memo van Mobycon uitgebreid en aangepast.	Zie punt 1.1.
4.4	Tijdens de informatiemiddag op 2 september heeft de gemeente aangegeven dat het een evenwichtige verdeling wil tussen de westelijke en oostelijke kant van de Van Vredenburgweg, daarbij verwijzend naar het al drukker verkeer over de oostelijke kant door de bezoekers van Te Werve, Florence, Scouting en sportvelden. Het verkeer voor de sportvelden en de Scouting gaat alleen over een kort stuk van de oostelijke route, waar meerdere alternatieve en veilige routes zijn voor zowel fietsend als voetgangersverkeer. De extra drukte geldt dus feitelijk voor de 3 woningen	Zie beantwoording onder punt 1.1. De opmerkingen van indiener zijn meegenomen in de afweging in de MCA.	Zie punt 1.1.

	over 40 meter (en 1 woning met eigen oprijlaan) tussen de sportvelden en afslag naar scouting en sportvelden.		
4.5	Inspreker is van mening dat er geen deugdelijk onderzoek gedaan is naar de huidige verkeersintensiteiten van de opties voor bouwverkeer en/of bewonersverkeer. Naast deugdelijk onderzoek is het wenselijk dat de gemeente samen met de buurtbewoners ieder alternatief in detail doorspreekt, inclusief alle mogelijke aanpassingen en deze vervolgens doorrekent voor opname in een herzien bestemmingsplan.	Zie beantwoording onder punt 1.1. Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker zijn de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden nader onderzocht.	Zie punt 1.1.
5	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Vermindering groen		
5.1	Inspreker heeft bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat hiermee de befaamde groenstrook danig wordt verkleind. Het plaatsen van een enkele boom hier en daar en de 'groene tegels' op parkeerplekken staat niet in verhouding tot het groen wat wordt weggehaald.	Wij onderschrijven het belang van (nieuw) groen op de betreffende locatie. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede juist tot een toename van groen en een betere kwaliteit van het groen. In het geldende bestemmingsplan kent het plangebied voor een groot deel de bestemmingen 'Sport' en 'Groen-2'. Binnen deze groenbestemming is ruimte opgenomen voor een groot parkeerterrein. De mogelijkheid om hier een parkeerterrein te realiseren komt in het nieuwe plan te vervallen. Binnen de huidige groenbestemming zijn wegen en verhardingen zonder maximum m² mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is een groter deel van de locatie groen bestemd dan in de huidige situatie het geval was. Daarnaast zijn de verhardingsmogelijkheden binnen deze bestemming beperkter dan in het geldende plan het geval is. Ten gevolge van de ontwikkeling wordt naast de realisatie van woningbouw ook een nieuwe park aangelegd met veel nieuwe bomen, bosperceel en een weide. Alle bestaande bomen op de locatie zijn door een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk blijven de als behoudens waardig gekwalificeerde bomen gehandhaafd en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. Hierdoor ontstaat er een groen woongebied en een aanvulling op het bestaande park dat de Landgoederenzone versterkt.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5.2	Volgens inspreker wordt er vergeleken met	Het plan stelt het landschap centraal. De woningen worden	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het

	de originele bebouwing ruim twee keer zoveel grond bebouwd. Van de landgoederenzone die een deel van de groene long in de Randstad vormt, is tot nu toe steeds meer in gebruik genomen voor bouw (zoals villawijk op locatie oude zwembad en Eikelenburg), in tegenstelling tot de voornemens om de 'groene long' in stand te houden. Nu lijkt een groene gemeente niet meer belangrijk en wordt elk stukje groen omgetoverd tot een nieuwe woonwijk.	ondergeschikt aan het landschap. Daarom is één van de uitgangspunten dat de zogenaamde "footprint" (bebouwingsoppervlak) niet wordt vergroot. De bouwmogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, zijn gebaseerd op en komen nagenoeg overeen met de huidige planologische rechten (zowel in oppervlakte als in volume) uit het nu geldende bestemmingsplan. Wel is er sprake van een andere functie en andere situering. Om te waarborgen dat ook in de toekomst de "footprint" niet toeneemt, is het vergunningvrij bouwen voor een groot deel van de woningen uitgesloten. Daarnaast zijn binnen de groenbestemming de verhardingsmogelijkheden beperkt ten opzichte van de vigerende situatie. Kortheidshalve verwijzen wij u daarvoor naar de toelichting van het voorontwerp, paragraaf 2.3.2. waarin exact is weergegeven hoeveel m2 footprint er zal worden gerealiseerd (inclusief een beperkt aantal optionele uitbouwen).	bestemmingsplan.
6	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting en bouwverkeer		
6.1	Inspreker heeft bezwaar tegen de route voor het bouwverkeer en de toekomstige bewoners: • Het levert risico op voor verzakkingen van de kwetsbare huizen (ze dateren uit 1899 en zijn niet gefundeerd); • Tevens is er kans dat het verkeer voor zoveel oponthoud zorgt dat spoeddiensten er niet meer langs kunnen; • De weg is te smal en levert te gevaarlijke situaties op. Aan beide zijden van dit stukje weg liggen verzorgingstehuis Westhoff en Villa Expertcare Rijswijk. Hierdoor wordt er veel gebruik gemaakt van de weg door scootmobiele rolstoelen met hun begeleiders. Doordat de zeer smalle stoep langs de sloot schuin en oneffen is, moeten zij op de straat rijden. Door fietsers en wandelaars wordt deze verbinding druk gebruikt. Wanneer dit verkeer drukker wordt en harder zal worden gereden, voorziet inspreker gevaarlijke situaties voor alle	Voor het eerste deel van de beantwoording verwijzen we naar het antwoord op punt 1.1. We zijn ons er van bewust dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de risico's voor schade aan de bestaande bebouwing in verband met de leeftijd van veel van de panden. Onder andere argumenten als hinder en risico op schade door trillingen, hebben ertoe geleid dat de ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie, veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. Na deze heroverweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. De exacte uitwerking van het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kan worden gewaarborgt zal nader moeten worden uitgewerkt. Dit vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	weggebruikers, mede omdat er ook geen stoep is langs de woningzijde.	nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
6.2	Als alternatief is voorgesteld de aanvoerroute voor het bouwverkeer en de toekomstige bewoners te verleggen naar het pad dat loopt van de Huis te Landelaan, langs Blauwkapje en het dierenasiel. Deze optie is een paar jaar geleden ook gebruikt voor de verbouwing van het dierenasiel, tot ieders tevredenheid.	Zie beantwoording onder punt 6.1. Het bouwverkeer zal worden afgewikkeld middels een tijdelijke route vanaf de Huis te Landelaan over het park, om via de aansluiting met 't Julialaantje de bouw te bereiken.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Ontsluiting		
7.1	Inspreker is van mening dat de ontsluiting van het plangebied via de westzijde van de Van Vredenburgweg geen geschikte ontsluiting is vanwege: • Het smalle straatprofiel; • De grote hoeveelheden traag en daarmee kwetsbaar verkeer (zoals scholieren, ouderen Westhoff, zieke kinderen en hun begeleiders van Mappo Mundo, cafébezoekers 't Nest, doorgaand fiets- en brommerverkeer en recreanten van de landgoederenzone). De extra belasting van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk 'buitenplaats Hofstede' zal waarschijnlijk leiden tot meer opstoppen in de straat, gevaarlijke inhaalmanoeuvres en een groter risico op ongevallen door meer afslaand verkeer van de Huis te Landelaan naar de Van Vredenburgweg. De verkeersanalyse die is gebaseerd op: • Onrealistische aannames van verkeersbelasting (wegvakwaarden). Deze komen niet overeen met onze ervaringen in de praktijk. De straat kent ons inziens meer gebruikers per etmaal; • Een toegestane belasting van de straat op basis van de term 'erftoegangsweg', zonder een beoordeling van het aanwezige straatprofiel. Hierdoor wordt er	Voor het eerste deel van de beantwoording zie het antwoord van vraag 1.1 Ook de door inspreker aangedragen route via de oostzijde van de Van Vredenburg is meegenomen in de herziene verkeerskundige toetsing en de door de gemeente uitgevoerde MultiCriteria-Analyse (MCA). In plaats van aannames zijn er tellingen uitgevoerd op het oostelijk en het westelijk deel van de Van Vredenburgweg. Ook het wegprofiel en de veiligheid voor kwetsbare weggebruikers is meegenomen in de beoordeling.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Tevens is er een Multicriteria analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	geen rekening gehouden met het doodlopen van de straat en mogelijke stagnatie in de delen waar auto's elkaar niet kunnen passeren, laat staan fietsverkeer, brommers en inhalende voetgangers die van hetzelfde weggedeelte gebruik maken; • Ontbrekende beschrijving van kwetsbare weggebruikers zoals wij in onze buurtzorgenbrief aan de ontwikkelaar en de gemeente hebben kenbaar gemaakt. Wat de insprekers betreft zou de ontsluiting van het plangebied beter via de oostzijde van de Van Vredenburgweg kunnen lopen, ook al is dit iets verder van het doorgaande wegennet. De oostzijde heeft namelijk een afzonderlijk fietspad dat los van de straat ligt en het straatprofiel is aanzienlijk breder dan aan de westzijde. Tevens is er voor traag en kwetsbaar verkeer de mogelijkheid om via het Juliaalaantje de bestemmingen te bereiken. Deze oplossingsrichting kan eenvoudig worden gerealiseerd door het verschuiven van de fietssluis. Hiervoor moeten de relatief jonge bomen aan de sportveldzijde van het fietspad wijken of worden verplaatst.		
7.2	Het leiden van het bouwverkeer via de Van Vredenburgweg wordt als beste optie aangenomen. Insprekers vinden de onderbouwing hiervoor nogal summier, zeker omdat er in dit gedeelte van de straat veel op zand gefundeerde, niet onderheide, zeer oude woningen staan. De kans op scheurvorming en verzakking van deze woningen en de kade door het zware verkeer is hierdoor behoorlijke realistisch. De kans op schade aan de monumentale boerderij waarin de woning van insprekers en het restaurant 't Oude Nest zijn gelegen achten de insprekers zeer groot. De kans op schade aan straatprofiel, kade, bomenrijen en monumenten is nog niet in de onderbouwing van het verkeersonderzoek meegenomen. Insprekers adviseren deze	Voor wat betreft de ontsluiting van het bouwverkeer kan worden aangegeven dat ook hier de verschillende ontsluitingsmogelijkheden nogmaals zijn onderzocht en alle verschillende afwegingen en belangen, zoals de intensiteit, trillingen, ecologie, veiligheid opnieuw zijn besproken en beoordeeld. De verkeersveiligheid is in de huidige situatie bij het passeren van fietsers en gemotoriseerd verkeer al een belangrijk punt van aandacht. Bij het toevoegen van bouwverkeer zal nog meer rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van de gebruikers. Na zorgvuldige overweging is besloten om het bouwverkeer door het park te laten rijden. Dit heeft wel als consequentie dat het park tijdens de bouw mogelijk niet volledig toegankelijk zal zijn. Het verloop van de bouwroute en de wijze waarop de toegang en de veiligheid kunnen worden gewaarborgd zal nader moeten worden uitgewerkt. Dit vormt echter geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	aspecten wel op te nemen. Insprekers stellen als oplossingsrichting voor om het bouwverkeer direct van de Huis te Landelaan te ontsluiten naar het plangebied. Door de bouw van het dierenasiel is deze route destijds ook gehanteerd. Dit is de veiligste optie, omdat het betreffende gedeelte van het park zeer weinig wordt gebruikt.	Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en bouwverkeer worden in de bouwfase nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
8	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Bouwhoogte		
8.1	Inspreker stelt dat het belangrijk is dat voorgestelde bebouwing past in het geheel van de omgeving. Het naastgelegen gebouw van Westhoff is een gebouw met een plat dak en een goot- en nokhoogte van 16 meter. Dan past het volgens inspreker niet om vlak daarnaast een gebouw neer te zetten dat een bouwhoogte van 21 meter heeft. Bij de voorlichtingsbijeenkomst is gesteld dat het tot het karakter van een landhuis behoort om boven de goothoogte een opbouw of puntdak te hebben. Inspreker verwijst naar Huis te Maarn, dat afgezien van een transparante lichtkap, een prachtig landhuis is met een plat dak. Door te werken met uitspringing en in de gevel kan een karakteristiek landhuis worden neergezet zonder een opbouw boven de dakgoothoogte. Inspreker stelt voor om het hoofdgebouw met één bouwlaag te verminderen. Het gebouw zou gerealiseerd kunnen worden met een platdak en een dakgoothoogte tot 17 meter en dan een smalle rand aan de bovenzijde, zodat dit opvallende ontwerpelement wordt behouden. Dit zal misschien betekenen dat er minder appartementen gerealiseerd kunnen worden, maar dat is een kostentechnische afweging voor de ontwikkelaar die niet doorslaggevend mag zijn voor bebouwing in	Zoals terecht wordt gesteld, zijn landhuizen er in vele verschijningsvormen; met en zonder kapverdieping, slank en breed, monochroom en kleurrijk, ingetogen en expressief, et cetera. Voor Hofstede is gekozen voor een klassieke Hollandse stijl zoals die vaker is toegepast in de Rijswijkse Landgoederenzone, waarbij de volumeopbouw bestaat uit plint, middendeel en een nadrukkelijke kap. Een en ander is beschreven in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van het landhuis aangepast van 21 meter naar 20 meter. Daarnaast is een maximale goothoogte van 16 meter vastgelegd.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.

	dit bijzondere gebied. Eventueel kan het hoofdgebouw ook verdiept worden aangelegd.		
9	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Nut		
9.1	Waarom er nieuwbouw moet komen terwijl er bij Westhoff al jaren een complete vleugel leegstaat waar uitstekend seniorenwoningen in kunnen?	Gezien het tekort aan woningen (lokaal en regionaal) is het wenselijk om op binnenstedelijke locaties woningen toe te voegen. Conform de gemeentelijke woonvisie wordt vooral ingezet op het middeldure en dure huur- en koopsegment. Het onderhavige plan valt in het gebied dat in de actualisatie van de woonvisie wordt weergegeven met "Bestaande stad", waarvoor geldt dat kleinschalige inbreiding mogelijk is. Eventuele ontwikkelingen ter plaatse van de leegstaande vleugel van Westhoff staan los van dit bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Natuur		
9.2	De natuur heeft volop bezit genomen van het terrein (we zien elke dag vogels, roofvogels, konijnen, etc); straks verstoren alle bouwwerkzaamheden dat weer.	De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Aangezien deze activiteiten samen zouden kunnen gaan met effecten op beschermde planten-en diersoorten is een quickscan Flora en Fauna door een onafhankelijke deskundige partij uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Hieruit bleek dat er een aantal beschermde soort(groepen) voorkomen in of nabij het plangebied. Hiervoor heeft een soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, vogels, eekhoorns en boomkruipers. De quickscan en het nader onderzoek zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze onderzoeken kan worden gesteld dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. Hiernaast zullen de toekomstige plannen op de locatie, juist bijdragen aan een verbetering van de natuur en ecologische waarden ter plaatse. In de plannen is voorzien in de realisatie van een (toekomstig openbaar) park met een bloemenweide, veel water en bosperceel. Hiermee worden de bestaande vliegroutes van bijvoorbeeld de vleermuizen versterkt en mogelijk zelfs uitgebreid. Tevens zullen er in de plannen nestvoorzieningen opgenomen worden voor vleermuizen, maar ook voor diverse vogelsoorten en andere dieren.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Bouwhoogte		
9.3	Als maximum bouwhoogte staat 21 meter aangeven (pag. 146). Dit is te hoog.	In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

	Insprekers willen dat die niet hoger wordt dan Westhoff, wat tevens overeenstemt met de maximale hoogte van 18 meter die gecommuniceerd is tijdens de informatieavond op 1 april jl. In de huidige vorm is het gebouw te massaal en ontnemt het ons veel zicht, privacy en wooncomfort.	maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is overigens op de verbeelding (plankaart) aangepast naar 20 meter. Voor Hofstede is bewust gekozen voor een klassieke Hollandse stijl zoals die vaker is toegepast in de Rijswijkse landgoederzone, waarbij de volumeopbouw bestaat uit plint, middendeel en een nadrukkelijke kap. Een en ander is beschreven in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. Tussen de bestaande woningen en de nieuwe bebouwing zal er een brede groenstrook worden gerealiseerd. Dit zal een positieve invloed hebben op het zicht, privacy en wooncomfort van omwonenden.	De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Dakterrassen		
9.4	Insprekers willen niet dat er een mogelijkheid opengelaten wordt voor dakterrassen op het gebouw. Concreet: dat artikel 8.4.2 op pagina 18 geschrapt wordt. Dit om dezelfde reden als voorgaand punt.	Het dakterras zal niet op het gehele gebouw mogelijk worden gemaakt. Daarom is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waarmee er enkel aan de Rijswijkse zijde van het plan, op de hoek met de twee-onder-een-kapwoningen een dakterras mogelijk is. Dit dakterras valt qua benodigde doorvalbeveiliging achter de dakopstand. Er is dus geen dakterras mogelijk aan de zijde van Den Haag.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en in de regels is de 'specifieke bouwaanduiding – dakterras' opgenomen ter plaatse van het zuidwestelijke gedeelte van het landhuis.
	Situering		
9.5	Tijdens de bijeenkomst op 1 april hebben insprekers ook het punt aangestipt hoe groot de afstand zal zijn tussen het gebouw en het water. Uit het voorbestemmingsplan wordt deze afstand niet vermeld. Insprekers willen dat deze afstand minstens zo groot is als bij Westhoff. Ook hier om dezelfde reden.	De afstandsmaat tussen de verschillende functies (hier: tussen gebouw en water) volgt uit de verschillende bestemmingen (hier: tussen bouwvlak en bestemming Water). In een bestemmingsplan wordt dergelijke maatvoering niet op de verbeelding vermeld, maar is wel te bepalen op basis van de schaal van de verbeelding. De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnen)stedelijk gebied. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Kap		

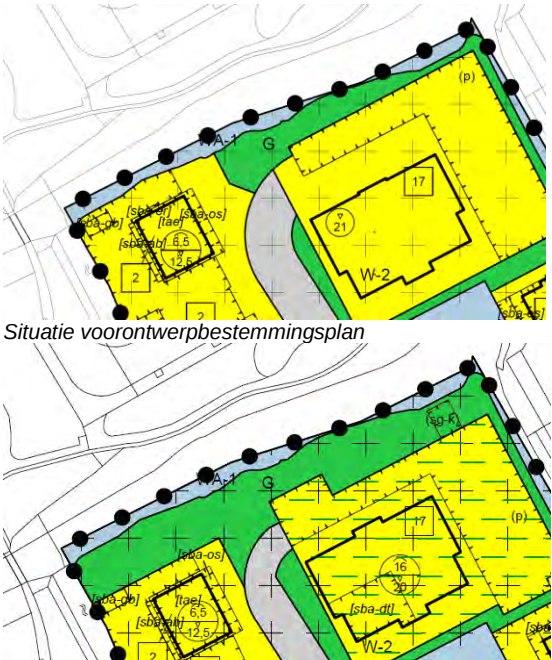
9.6	Insprekers zien graag de toezegging (van de gemeenten Rijswijk en Den Haag) dat rondom de bouw geen bomen of ander groen worden gekapt op de grond dat het plangebied omringt. Concreet: de groenstrook tussen de Sinjeur Semeynsweg en het plangebied.	Wij onderschrijven het belang van het bestaande groen langs de gemeentegrens met Den Haag. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt de voorgenomen ontwikkeling van Hofstede al tot een aanzienlijke verbetering. Dit omdat de huidige bestemming een zeer aanzienlijk bouwvlak heeft en het bestemmingsvlak (CO) tot aan de waterlijn doorloopt, waardoor dit geen waarborgen biedt voor een groene invulling en/of aanblik vanuit Haagse zijde. Daarnaast is ten opzichte van het voorontwerp de uiterste bouwgrens in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit bestemmingsplan expliciet bestemd als 'Groen'. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met een klein gedeelte bezoekers parkeren, welke worden uitgevoerd in grastegels) is opgenomen. Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). Alle bestaande bomen op de locatie zijn door een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk worden de behoudenswaardige gekwalificeerde bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. Deze brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.  <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan</i> <i>Situatie ontwerpbestemmingsplan</i>
	Bouwmethode		
9.7	Vooruitlopend op het uitwerken van de bouwwerkzaamheden: Insprekers zien graag dat de fundering van alle gebouwen trillingsvrij wordt gedaan. Onze huizen zijn oud en staan op instabiele grond, er ontstaat zeer gemakkelijk schade. Ook bij de huidige bouw van de woningen aan de Jonathanstraat is om dezelfde reden voor	We begrijpen de zorg over de bouwmethode. Op dit moment is echter nog niet bepaald welke bouwmethode zal worden toegepast. Er zal zeker rekening worden gehouden met het bouwjaar van omliggende woningen. De bouwmethode zal te zijner tijd door middel van constructieve tekeningen en berekeningen en een fundatieadvies onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	boren gekozen i.p.v. heien.	Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarnaast een bouwveiligheidsplan benodigd. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	
10.	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Landgoedbiotoop		
10.1	Het plangebied bestaat uit twee verschillende entiteiten. Het gebied ten zuiden van het Julialaantje behoort tot de landgoedbiotoop zoals die in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) is vastgelegd. Hiervoor gelden de instructieregels die in de OVZH zijn voorgeschreven. Deze voorzien in beginsel niet in woningbouw binnen de landgoedbiotoop. De nadruk ligt op verbetering/versterking van de natuurhistorische waarden. Overigens was daar in het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid ook al in voorzien. In het voorliggende voorontwerp vallen zes woningen binnen de landgoedbiotoop. Dit acht inspreker in strijd met de instructieregels.	Het klopt dat een deel van het plangebied is aangeduid als landgoedbiotoop in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover: • Geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of • De ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop. Het bestemmingsplan bevat, naar aanleiding van de voorschriften uit de provinciale Omgevingsverordening, een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop is beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het concept en visie van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.3.1. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het plan is naar oordeel van de provincie niet in strijd met het provinciaal beleid.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Ontsluiting		
10.2	Het gebied ten noorden van het Julialaantje heeft in het vigerende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming Parkeren, Groen 2 en Cultuur & Ontspanning, t.w. het	In nauw overleg tussen de initiatiefnemer, gemeente en Provincie is gekozen voor de huidige stedenbouwkundige opzet. Hiermee verspreidt de bebouwing zich wat meer over het gebied, maar komt dit het stedenbouwkundig	Er is een Multicriteria-Analyse opgesteld en deze is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

	bowlingcentrum en de voormalige boerderij Mariahoeve/Hofstede. De footprint van de bebouwing anno 2009 ligt hoofdzakelijk in dit gebiedsdeel. Inspreker wenst nieuwe bebouwing op deze locatie te concentreren met een korte verkeersontsluiting naar de Sinjeur Semeynsweg. Hierdoor zal de verkeersluwe Van Vredenburgweg niet worden belast met extra verkeersbewegingen.	concept van een landgoed met bijgebouwen naar mening van partijen ten goede. De optie voor een verkeersontsluiting richting de Sinjeur Semeynsweg is meegenomen in de verkeerskundige toetsing en de door de afdeling Verkeer van de gemeente Rijswijk opgestelde MultiCriteria-Analyse (MCA), waarin de verschillende varianten voor zowel bewoners- als bouwverkeer tegen elkaar zijn afgezet. De criteria die hebben meegewogen in de MCA zijn o.a. de afstand tot een gebiedsontsluitingsweg zoals de Huis te Landelaan en/of de Burgemeester Elsenlaan, de verkeersluwe (hoofdfietsroute) Van Vredenburgweg, aantasting van het groen, verblijfskwaliteit van het park, het aantal gehinderde percelen, impact op de waterlopen, kosten, trillingshinder, juridische haalbaarheid en cultuurhistorische waarden. De MCA is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Voor wat betreft bewonersverkeer, blijkt uit de MCA dat de ontsluiting via de westelijke zijde van de Van Vredenburgweg, de meest gunstige variant blijft.	
	Ontwerp		
10.3	In de toelichting van het plan wordt stelselmatig de nadruk gelegd op verbetering en versterking van het historische karakter van het plangebied. In het plan wordt met de benaming "Buitenplaats Hofstede" de indruk gewekt dat ooit een historische buitenplaats aanwezig geweest zou zijn. Het onderhavige plangebied was echter de afgelopen eeuwen deel van een boerderij met landerijen tussen de huidige Van Vredenburgweg en de nu Haagse Hoefkade. Het historisch karakteristieke van de gehele locatie is dat het deel uitmaakt van het oorspronkelijke slagenlandschap. Inspreker stelt het op prijs als juist dit aspect in het ontwerp kan terugkeren.	De voorgenomen ontwikkeling is – zoals terecht wordt gesteld – niet aan te merken als een buitenplaats in de letterlijke betekenis. In de toelichting op het bestemmingsplan en aanvullend in het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet hoe de voorliggende opgave (die o.a. bestaat uit het compenseren van planologische rechten en het realiseren van – deels openbaar – groen) is vertaald in dit plan, waarbij geput is uit en zoveel mogelijk is aangesloten op de typologie van de Rijswijkse landgoederenzone. Deze onderbouwing is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en in paragraaf 2.3.1. van de toelichting van het bestemmingsplan.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Landhuis/ontwerp		
10.4	Verder wordt het hoofdgebouw voorgesteld als een landhuis in landhuisstijl. Een landhuis wordt door makelaars gedefinieerd als landhuis wanneer de vloeroppervlakte een minimum van 740 vierkante meter	Voor de term landhuis worden meerdere definities gebruikt. Naar onze mening kan de term landhuis ruim opgevat worden. Bij Hofstede is geen sprake van een nieuw landgoed. Het gebruik van de term landhuis heeft overigens geen invloed op de procedure en het	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20

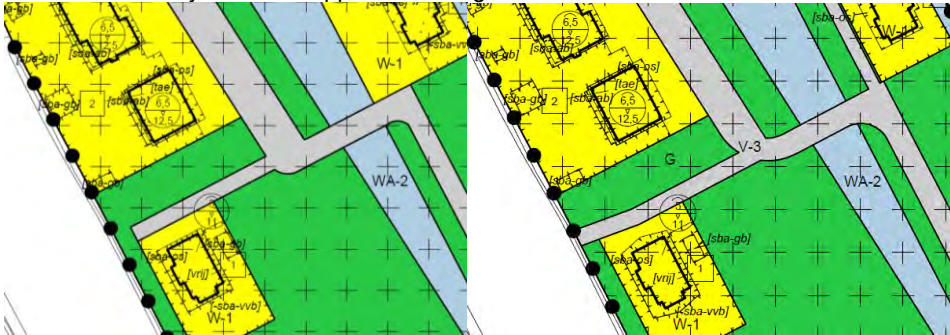
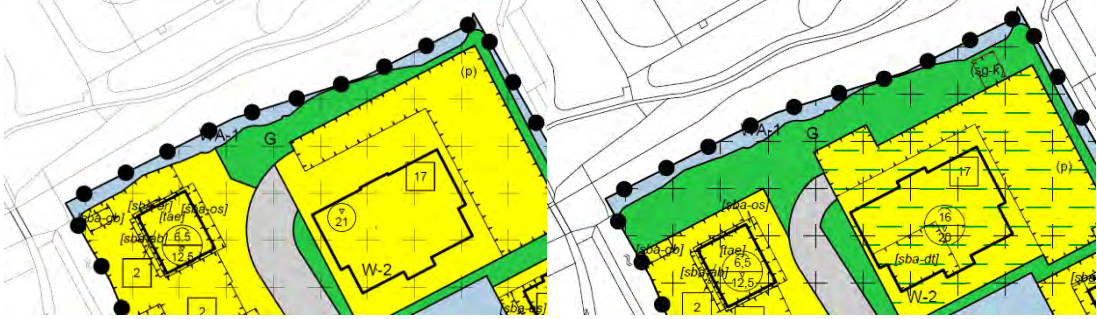
	bestrijkt. Verder wordt in het Nieuwe-Landgoederenbeleid van Zuid-Holland voorgeschreven dat op een nieuw landgoed een landhuis met maximaal drie wooneenheden mag worden opgericht. Tevens moet de bouwhoogte in overeenstemming zijn met de bouwhoogten van landhuizen in de omgeving. Volgens de beschrijving heeft het hoofdgebouw een footprint die kleiner is dan 740 vierkante meter, zijn er 17 appartementen voorzien en heeft het een bouwhoogte van zes bouwlagen (21 m volgens de regels). Al met al kan het hoofdgebouw niet bogen op de typering landhuis. Het is en blijft een appartementencomplex dat in Rijswijk-Buiten niet zou misstaan.	bestemmingsplan. Wat betreft de bouwhoogte is in het voorontwerpbestemmingsplan alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. De maximale bouwhoogte is in de plankaart aangepast naar 20 meter.	meter.
11.	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Vermindering groen		
11.1	Inspreker staat achter het idee om door middel van het plan meer ruimte te creëren voor ecologie, natuur en recreatie. Toch lijkt het landhuis meer op een flatgebouw wat minder past in een groen plan. Inspreker hoopt dat er rekening gehouden kan worden met het groene aanzicht vanuit de Sinjeur Semeynsweg en niet alleen vanuit het park. Tot slot vindt inspreker het van belang dat de bomenrij behouden kan worden.	Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdmoment op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. De uiterste bouwgrens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit voorontwerp expliciet bestemd. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met deels bezoekers parkeren in grastegels) is opgenomen, welke op de gewijzigde verbeelding een groenbestemming heeft gekregen (in plaats van de woonbestemming). Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). Alle bestaande bomen op de locatie zijn door	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed.  <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan</i>

		een externe deskundige beoordeeld op (onder andere) kwaliteit en levensvatbaarheid. Veel van de bestaande bomen zijn door de deskundige als slecht beoordeeld. Daar waar mogelijk worden de behoudenswaardige gekwalificeerde bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe bomen. De brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein.	 Situatie ontwerpbestemmingsplan
	Bouwhoogte		
11.2	Inspreker maakt zich zorgen om de hoogte van het landhuis en hoe dicht het gebouw naast het water langs de straatkant komt te staan. Op deze manier kan het gebouw veel zonlicht tegenhouden en het zicht belemmeren. Dit kan het behoorlijk koud en donker maken in de woningen.	De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnen)stedelijk gebied. Er is een bezonningstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het landhuis op de omliggende bebouwing. Op basis van deze bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter (als de zon schijnt) 's morgens tot 12:00 uur schaduw van het landhuis op voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg komt. Uit de bezonningsstudie volgt dat weliswaar sprake is van een lichte afname van bezonningsuren, maar dat de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg voldoen aan de lichte TNO-norm. Voor bezonning op woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet echter een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Hieraan voldoet het plan.	De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
12.	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
	Situering		
12.1	Tijdens de eerdere online info-meeting werd aangegeven dat de appartementen ongeveer op de zelfde lijn komen te liggen als Huize Westhoff komen. Huize Westhoff	De uiterste bouwgrens is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in zuidelijke richting verschoven en de bebouwing (en dan met name van het hoofdgebouw) komt verder van de Sinjeur Semeynsweg te staan. Het	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de

is een complex van gebouwen en uit- en aanbouswels die dicht bij de sloot liggen. Slechts een smal weggetje scheidt daar op het smalste punt een aanbouw van het hoofdgebouw van de sloot. Inspreker ziet graag dat de appartementen zo ver weg als mogelijk geplaatst worden. De achterzijde van het appartementencomplex zou qua ligging zeker niet voorbij de lijn van de achtermuur van het rood bakstenen hoofdgebouw van Westhoff moeten komen. Dit vanwege de veiligheid (velen hebben de grote brand van 2010 van dichtbij meegemaakt waarbij o.a. geblust moest worden via de brandkraan t.h.v. Sinjeur Semeynsweg 313.) Anderzijds omdat het appartementencomplex aanzienlijk van invloed is op het uitzicht en de lichtval van onze woningen aan de Sinjeur Semeynsweg.	hoofdgebouw staat nagenoeg op dezelfde lijn als het aangrenzende revalidatiecentrum Westhoff. Tot slot wordt een groene overgangszone in dit voorontwerp expliciet bestemd. Naar aanleiding van deze reactie hebben wij onderzocht of bovenstaande nog verder kan worden versterkt, wat er in heeft geresulteerd dat over het gehele perceel, aan de Haagse zijde een groenstrook (met deels bezoekers parkeren in grastegels) is opgenomen, welke op de gewijzigde verbeelding een groenbestemming heeft gekregen (in plaats van de woonbestemming). Deze groenstrook is naast de twee-onder-één kapwoning circa 10 meter breed en zal (naast het behoud van de kwalitatief goede bomen) voorzien worden van nieuwe bomen en een onderbegroeiing (laag struikgewas). De brede groenstrook wordt mogelijk gemaakt door het verschuiven van de twee-onder-één kapwoningen in zuidelijke richting en een andere inrichting van het gebied ten noorden van het appartementengebouw en het naastgelegen parkeerterrein. De afstand tussen de voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg en de voorgevel van het landhuis (met appartementen) bedraagt circa 60 meter. Dit is een ruime maat voor een (binnenstedelijk) stedelijk gebied. Er is een bezonningstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het landhuis op de omliggende bebouwing. Op basis van deze bezonningsstudie blijkt dat alleen in de winter (als de zon schijnt) 's morgens tot 12:00 uur schaduw van het landhuis op voorgevel van de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg komt. Uit de bezonningsstudie volgt dat weliswaar sprake is van een lichte afname van bezonningsuren, maar dat de woningen aan de Sinjeur Semeynsweg voldoen aan de lichte TNO-norm. Voor bezonning op woningen bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet echter een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.	bestemming groen substantieel verbreed. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.  <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan</i> <i>Situatie ontwerpbestemmingsplan</i>
Bouwhoogte		

12.2	De beoogde hoogte van de appartementen is met 6 verdiepingen incl. kap veel hoger dan de oorspronkelijke bebouwing van 2 bouwlagen). Dit verandert de horizon van de inspreker aanzienlijk. Een woonlaag minder zou veel uitmaken voor het uitzicht en het licht van de bewoners van de Sinjeur Semeynsweg. Het appartementencomplex zou de inspreker betreft niet hoger mogen worden dan de hoogte van het platte dak van Huize Westhoff (en dan bedoelt inspreker niet het platte dak van de grijze opbouw op het platte dak).	Het volume is – zowel in hoogte als in footprint – mede ingegeven door het totale bouwvolume voor de locatie (zie paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Vanuit het te realiseren volume is een compositie ontworpen met de nodige hiërarchie, waarbij het hoofdhuis voldoende maat heeft om zich als hoofdelement op de nieuwe buitenplaats te manifesteren. In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen de maximale bouwhoogte van 21 meter vastgelegd. Naast deze maximale bouwhoogte zal ook de maximale goothoogte van 16 meter conform het schetsontwerp in het ontwerpbestemmingsplan expliciet worden vastgelegd. Hiermee komt de goothoogte van het appartementengebouw op ongeveer dezelfde hoogte als het platte dak van Westhoff. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding (plankaart) daarnaast aangepast naar 20 meter.	De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.
	Bouwmethode		
12.3	Indien fundatiewerkzaamheden nodig zijn pleit de inspreker voor een boor (i.p.v. hei) techniek om zo eventuele schade aan de woningen te voorkomen.	Op dit moment is nog niet bepaald welke bouwmethode zal worden toegepast. Er zal zeker rekening worden gehouden met het bouwjaar van omliggende woningen. De bouwmethode zal te zijner tijd door middel van constructieve berekeningen en tekeningen en een fundatieadvies onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarnaast een bouwveiligheidsplan benodigd. Aan de omgevingsvergunning zullen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit maakt echter geen formeel onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Behoud groen		
12.4	De bomen langs de Rijswijkse zijde van de slootrand moeten behouden blijven. Deze bomen horen bij het landschapskarakter en charme van het gebied.	Zie beantwoording onder punt 12.1.	Zie punt 12.1.

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN

N.a.v. inspraakreactie #	Voorgestelde wijzigingen	REG/VB/TL ¹
2 (overlegreactie)	De genoemde maatregelen van de Veiligheidsregio Haaglanden zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.	TL
2 (overlegreactie)	De reactie leidt tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming richting het Streekdierentehuis is doorgetrokken en is verbreed naar 3,5 meter ten behoeve van calamiteiten. De doorlopende rijbaan binnen het plangebied met bestemming Verkeer-3 is verbreed naar 5 meter en ter plaatse van het noordelijke gedeelte vanaf 't Juliaaantje naar het appartementengebouw naar 6 meter.  <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan - Situatie ontwerpbestemmingsplan</i>	VB
4 (overlegreactie), 9 11 en 12	Aan de Haagse zijde is over het gehele perceel de bestemming groen substantieel verbreed door de woonbestemming ten behoeve van de twee-onder-één-kapwoningen en het appartementengebouw in zuidelijke richting te verschuiven.  <i>Situatie voorontwerpbestemmingsplan - Situatie ontwerpbestemmingsplan</i>	VB
1, 3, 4, 6 en 7	De verkeerskundige toetsing door Mobycon is uitgebreid en geactualiseerd (paragraaf 4.2.2). Dit complete rapport, inclusief tellingen, is als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze verkeerskundige toetsing vervangt de verouderde memo van Ecorys, waardoor deze wordt verwijderd uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Tevens is de uitgevoerde Multicriteria analyse als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze verwijdering en toevoegingen hebben tevens invloed op de nummering van de overige bijlagen.	TL

¹ Regels (REG), Verbeelding (VB), Toelichting (TL)

2, 8, 9, 10 en 12	De maximale goothoogte van 16 meter wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is de maximale bouwhoogte aangepast naar 20 meter.	REG/VB
2	Binnen de groenbestemming is opgenomen (artikel 3.2) dat een paal van maximaal 10 meter gerealiseerd kan worden voor ooievaarsnesten.	REG
9	Op de verbeelding en in de regels (art. 8.2.1) is de 'specifieke bouwaanduiding – dakterras' opgenomen ter plaatse van het zuidwestelijke gedeelte van het landhuis.	REG/VB
11, 12	In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over bezonning en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	TL

#	Ambtshalve wijzigingen	RE/VB/TL
1.	In het plan zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan diverse wijzigingen van lay-out technische (zoals doornummering, opmaak, niet-inhoudelijke wijzigingen en ondergeschikte aard doorgevoerd.	TL/REG
2.	De boerderijensemble is (in overleg met Welstand/Stedenbouw) aangepast van een boerderij (1 woning) met 2 stalwoningen en een vrijstaande schuur, naar een boerderij met in totaal 3 stalwoningen.	TL/VB
3.	De berekening van de footprint is in paragraaf 2.3.2 aangepast.	TL
4.	Het stikstofdepositie-onderzoek is geactualiseerd in de bijlagen en in paragraaf 4.9.2.	TL
5.	Nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek is uitgevoerd n.a.v. het verkennend bodemonderzoek. Het nader milieukundig (asbest)bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage en de tekst in paragraaf 4.5.2. en 4.5.3. is hierop aangepast.	TL
6.	De aanmeldnotitie m.e.r. is geactualiseerd op basis van nieuwe onderzoeksresultaten.	TL
7.	Het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï en het akoestisch onderzoek sportpark Vredenburg zijn aangepast op basis van aanvullingen van de ODH. Het akoestisch onderzoek Revalidatiecentrum Westhoff Rijswijk en het akoestisch onderzoek Streekdierentehuis 't Julialaantje te Rijswijk' zijn aangepast met een gewijzigde verbeelding.	TL/VB
8.	Paragraaf 7.1 is geactualiseerd en de Nota van inspraak en overleg is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.	TL
9.	Aanpassing Artikel 13.1: Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de akoestische maatregelen ter plaatse van het revalidatiecentrum, het Streekdierentehuis en de portierswoning worden geborgd.	REG
10.	Artikel 3 'Groen': Er is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd.	REG
11.	Ten behoeve van de nieuwe derde stalwoning is een losse berging ter hoogte van het parkeerterrein opgenomen. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garages en bergingen' toegevoegd.	VB
12.	De contouren van het appartementencomplex zijn (minimaal) aangepast en 1 meter verschoven richting de twee-onder-één-kapwoningen. Dit om het bestaande groen op het terrein, aan de oostzijde, mits gezond/vitaal, zoveel mogelijk te behouden.	VB
13.	De parkeerplaatsen naast het landhuis zijn qua inrichting aangepast. Naast het landhuis wordt allemaal klinkerverharding. De 5 parkeerplaatsen aan de overzijde van de entree van het landhuis worden bezoekersparkeerplaatsen, in grasbetontegels. Deze bezoekersparkeerplaatsen hebben op de verbeelding de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.	VB
14.	De erker aan de laatste de 2/1 kap woning (bouwnummer 22), aan de Haagse zijde, is vervallen.	VB
15.	Voor de keerlus ten behoeve van afvaldiensten ten noorden van het appartementengebouw is de aanduiding 'specifieke vorm van groen keerlus' opgenomen.	VB
16.	Aan de oostzijde van de waterpartij en aan de westzijde van de bestaande watergang is de bestemming 'Groen' opgenomen in plaats van 'Wonen', om te borgen dat hier ook daadwerkelijk een groene inrichting wordt gerealiseerd.	VB

Bijlage 1: Gemeentelijke ambities Landgoederenzone

H+N+
S+ +

AMBITIEDOCUMENT TOEKOMSTVISIE

LANDGOEDERENZONE RIJSWIJK

INHOUD

INLEIDING	5	3. VISIE	29
Vraag	5	Visie in lagen	33
Wat vooraf ging	6		
Context	6	4. AMBITIEKAART	35
Aanpak	9	Maatregelenkaart	37
Leeswijzer	9		
		5. AANBEVELINGEN/ VERVOLG	39
1. CULTUURHISTORIE	10	COLOFON	41
1.1 Ontstaan	11		
1.2 Formele periode	11		
1.3 Verlandschappelijking	13		
1.4 Recente geschiedenis	15		
2. HUIDIGE SITUATIE	17		
2.1 Landgoedbiotopen	17		
2.2 Functies	19		
2.3 Natuur	21		
2.4 Kwaliteiten en knelpunten	23		
2.5 Initiatieven	27		



LANDGOEDERENZONE
RIJSWIJK IS EEN GROENE
OASE IN DE STAD EN GEEFT
OMLIGGENDE WOONWIJKEN
ALLURE



INLEIDING

De Landgoederenzone vormt met ruim 200 hectare historische parken en gebouwen, waardevolle archeologische vindplaatsen en uitgebreide groenvoorzieningen een uniek groengebied in de stad Rijswijk en omgeving. Het gebied is van grote waarde voor cultuurhistorie, natuur en recreatie.

VRAAG

Het specifieke buitenplaatskarakter, de natuur- en belevingswaarde van de landgoederenzone zijn in de loop der jaren achteruitgegaan door visuele en functionele versnippering van het gebied. Het groenbeheer is niet op peil, er zijn veel functies die losstaan van het buitenplaatskarakter, nieuwe bebouwing levert vaak geen toevoeging aan de Landgoederenzone als geheel en de toegankelijkheid van het gebied heeft niet het gewenste niveau. Tegelijkertijd zijn er vele lokale initiatieven die vooralsnog niet optimaal afgestemd zijn op de bijzondere cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Er ligt kortom een kans om deze ontwikkelingen in te zetten om de kwaliteit te verbeteren en recht te doen aan de rijke cultuurhistorie van de plek en de waardevolle betekenis van het groengebied voor de stad.

De gemeente vroeg H+N+S om een ambitiedocument op basis waarvan zij richting kan geven aan gebruik, beheer en initiatieven, zodat deze bijdragen aan de gewenste kwaliteit van de landgoederenzone als geheel. Het rapport is zowel bedoeld als een toetsingskader voor initiatieven als een kader voor eigen handelen, bijvoorbeeld voor het maken van een uitvoeringsagenda.

Het ambitiedocument geeft richting aan de vele ruimtelijke ontwikkelingen die in het gebied spelen. Er ligt een uitdagende ontwerpopgave om van het plangebied een samenhangend parkgebied te maken met de buitenplaatsen als belangrijkste thema.

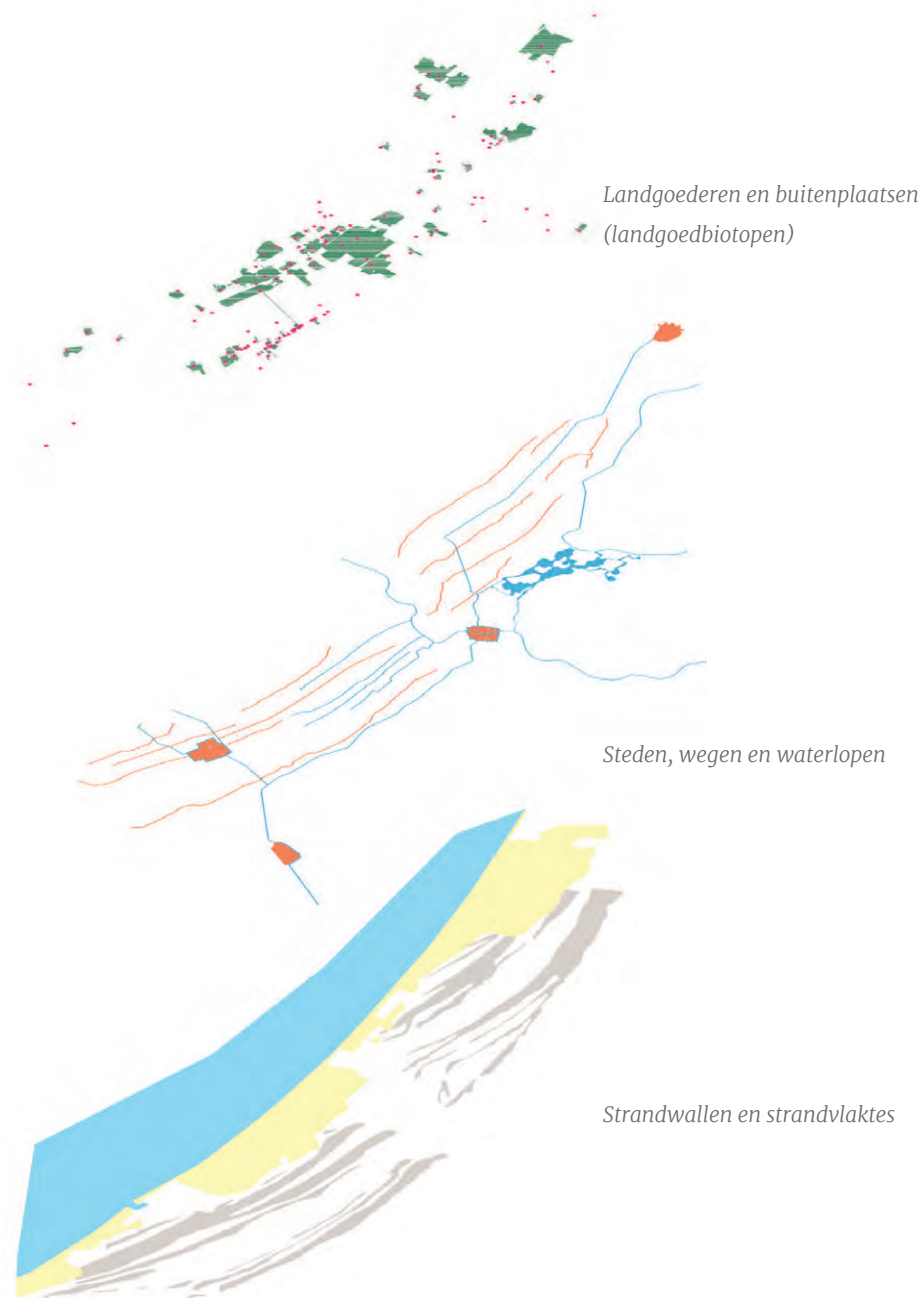
WAT VOORAF GING

Het voorliggende ambitiedocument borduurt voort op de gemeentelijke Toekomstvisie Landgoederenzone Rijswijk uit 2002 en het Kwaliteitskader Landgoederenzone Rijswijk dat Vista maakte in 2007. Beide documenten zijn inmiddels gedeeltelijk verouderd. Bovendien is er nu behoefte aan meer praktische handvatten. Bij de totstandkoming van dit rapport is dankbaar gebruik gemaakt van beide rapporten.

CONTEXT

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De landgoederenzone van Rijswijk maakt op een hoger schaalniveau deel uit van de reeks clusters van landgoederen en buitenplaatsen op strandwallen in provincie Noord- en Zuid-Holland. De landgoederen zijn als ruimtelijke eenheden stevig verankerd in het beleid van de provincie, onder andere door het aanwijzen van zogenaamde landgoedbiotopen. Sinds 2013 gaat de provincie Zuid-Holland ook meer ontwikkelingsgericht om met de toekomst van het culturele erfgoed door aanwijzing van erfgoedlijnen, waaronder de Landgoederenzone. Rondom de erfgoedlijnen zijn erfgoedtafels georganiseerd: bij de erfgoedtafel Landgoederenzone zijn onder andere gemeenten, landgoedeigenaren, ondernemers en organisaties op het gebied van cultuur- en natuurbeheer betrokken. Elk jaar staat het uitvoeringsprogramma op de agenda:



Opbouw van het landgoederenlandschap langs de kust in lagen.

een selectie van projecten waar provinciale medefinanciering voor beschikbaar komt. In 2016 verscheen het rapport 'Hollands Buiten' dat H+N+S Landschapsarchitecten maakte in opdracht van de provincie. Sindsdien wordt de landgoederenzone met zijn activiteiten meer en meer gepresenteerd en vermarkt als één gebied.

Hollands Buiten schetst een ruimtelijk beeld van de landgoederenzones in Zuid-Holland, met Rijswijk-Voorburg als een van de deelgebieden. Het belang van de Rijswijkse zone als aaneengesloten, groen parkgebied in een stedelijke omgeving wordt omschreven. Er wordt aanbevolen om de strandwalwegen te versterken met een eenduidig profiel, passend bij ruimtelijke structuur van hun omgeving. Brede wegen zoals de Van Vredenburgweg met landgoedallure, smalle wegen zoals het Juliaalaantje landelijk en lommerrijk. Verder om het Juliaalaantje als historische verbinding tussen de buitenplaatsen te herstellen en om bijzondere aandacht te schenken aan de randen en de entrees van gebied.

NATIONAAL PARK HOLLANDSE DUINEN

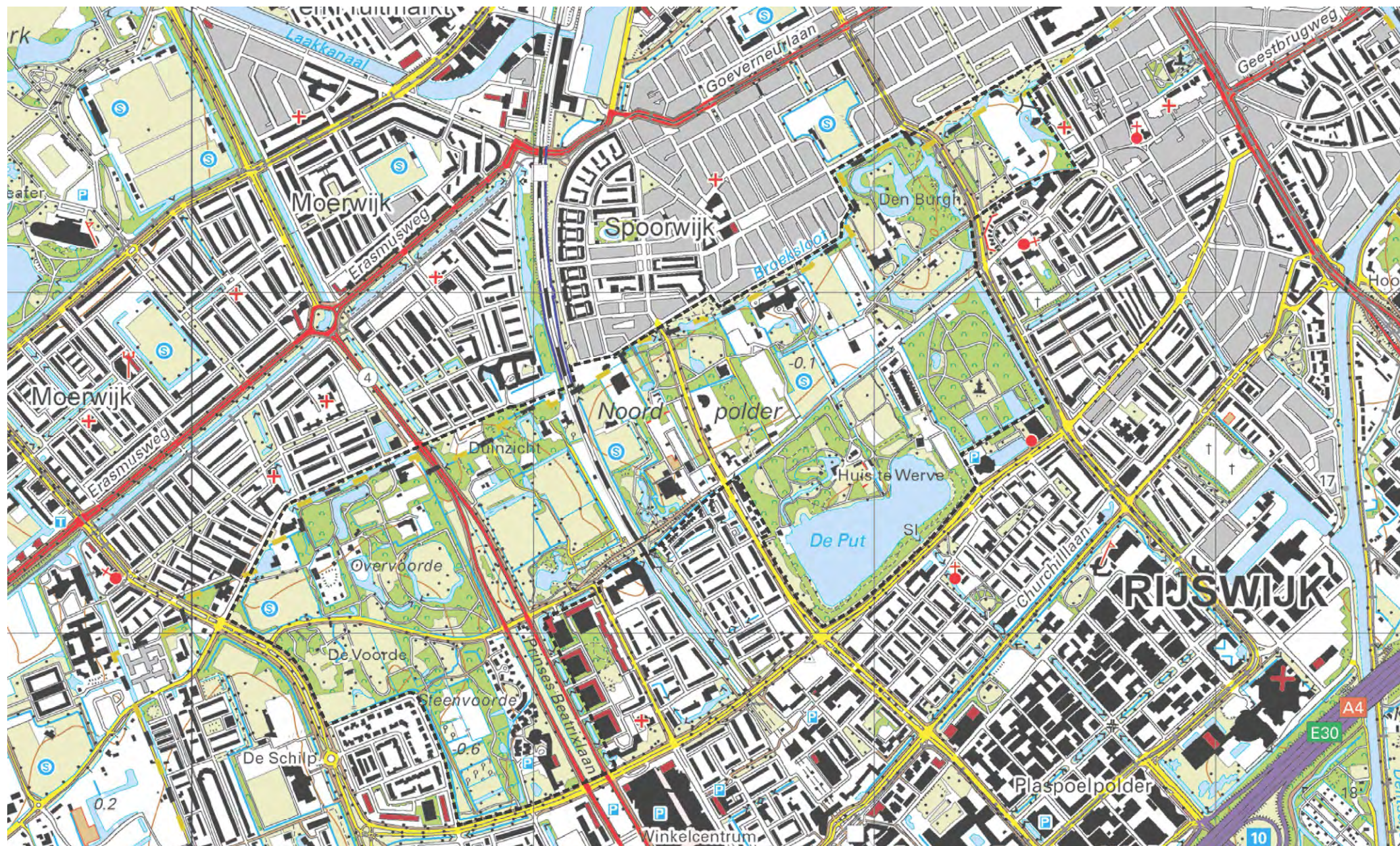
Op initiatief van Dunea wordt samen met o.a. Staatsbosbeheer en Zuid-Hollands Landschap gewerkt aan Nationaal Park Hollandse Duinen: een groot gebied waarin landgoederen en buitenplaatsen, duinen, bollenvelden, veenweiden, dorpen, steden, strand en haven elkaar afwisselen. Ook de landgoederenzone van Rijswijk maakt onderdeel uit van dit Nationaal Park. Het Nationaal Park ziet kansen in het vergroten van de regionale aantrekkingskracht van het samenhangend kustlandschap, juist ook door versterking van de landgoedbiotopen.

IN DE STAD

Op het schaalniveau van de stad maakt de Landgoederenzone onderdeel uit van de drie grote stedelijke groengebieden: samen met het Zuiderpark en het Wilhelminapark.



Topografische kaart met de landgoederenzone van Rijswijk in relatie tot Rijswijk, het duingebied en Den Haag en het Zuiderpark en het Wilhelminapark omcirkeld.



Topografische kaart met kader landgoederenzone van gemeente Rijswijk.

AANPAK

Dit ambitiedocument is tot stand gekomen in een compact proces waarbij maximaal gebruik is gemaakt van bestaand materiaal en de bij betrokkenen aanwezige kennis bij gemeentelijke en provinciale deskundigen. Deze kennis is aangevuld met veldbezoek, literatuuronderzoek en kaartanalyses. Bij deelprojecten zal vaak een verdiepingsslag moeten plaats vinden met een cultuurhistorisch en flora- en fauna onderzoek.

LEESWIJZER

Cultuurhistorie vormt de basis van landgoederenzone, om die reden bestaat het eerste hoofdstuk uit een cultuurhistorische analyse. Daarna geeft hoofdstuk 2 inzicht in de huidige situatie van de landgoederenzone: welke delen zijn intact, welke functies zijn er, welke delen hebben waarde voor natuur en waar liggen de grootste knelpunten. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van lopende initiatieven en plannen, met een korte toelichting over de inhoud en de status van projecten.

In de visie, hoofdstuk 3, wordt de ambitie voor het gebied omschreven. Daarbij hoort het toekomstbeeld uit hoofdstuk 4 dat toont hoe de landgoederenzone er in de toekomst uit zou kunnen zien. Hier worden de verschillende ingrepen die nodig zijn om de ambitie te verwezenlijken per thema toegelicht. Hoofdstuk 5 ten slotte biedt handvatten voor de vervolgstappen. Er zijn toekomstige ontwikkelingen gewenst die aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit van de landgoederenzone als geheel van: hier wordt uitgelegd hoe dat in zijn werking gaat.



Schematische weergave van de landgoederenzone op basis van de kaart van Cruquius uit 1712: periode van formele tuinaanleg.

1. CULTUURHISTORIE

1.1 ONTSTAAN

De landgoederenzone van Rijswijk ligt grotendeels op een strandwal. Deze werd gevormd in de periode tussen 3800 en 3500 v. Chr., door duinvorming op zandafzettingen. Vanwege de natuurlijke hoge ligging ten opzichte van het omringende klei- en veen-landschap werden de zandige strandwallen vanaf hun ontstaan bewoond. Ter hoogte van de huidige Prinses Beatrixlaan ligt een laagte in de strandwal. Hier liep vroeger een kreek van het Maasestuarium. Via de strandwal was de kreek doorwaadbaar ('Voorde'). De oudst bekende bewoningssporen op de strandwal bij Rijswijk stammen uit de Nieuwe Steentijd en de Bronstijd. Aangrenzen- de polders zijn in de Middeleeuwen op systematische wijze ontgonnen door het graven van watergangen in langgerekte stroken haaks op de strandwal. Op de strandwal ontstaat in de twaalfde/dertiende eeuw de nederzetting waaruit de dorpskern van Rijswijk is voortgekomen. In de loop van de 13e eeuw verschijnen behalve boerderijen ook versterkte woningen van edelen op de hoger gelegen zandgronden: Te Werve (oudste vermelding 1287), Steenvoorde (oudste vermelding 1289), Den Burch (oudste vermelding 1307) en Te Blothinghe (oudste vermelding 1384). Sporen van al deze vroege vestigingen zijn nog in de ondergrond terug te vinden. In het gebied zijn diverse archeologisch vindplaatsen aangewezen. De geomorfologische structuur is ook bepalend geweest voor de ontsluiting en verkaveling van het gebied. Over de lengterichting

van strandwallen liepen doorgaande wegen. Loodrecht hierop lagen ontsluitingswegen die de strandwal verbonden met andere strandwallen of grote waterlopen. Ook de sloten lagen haaks op de strandwallen. De belangrijkste oost-west structuren van de landgoederenzone in Rijswijk zijn strandwallaan Van Vredenburgweg, het oude voetpad Julialaantje en de Broeksloot: een voormalig beekje in het veen op de grens tussen strandwal en strandvlakte.

1.2 FORMELE PERIODE

In de 17e eeuw, de Gouden Eeuw, bloeiden handel, wetenschap en cultuur. Regenten en rijke kooplieden waren toonaangevend in de stad. Steden waren vuil en ongezond in die tijd: er was geen schoon water, geen riolering en geen afvalverwerking. De belangstelling voor het buitenleven groeide: door aanleg van een buitenplaats op het platteland wisten de allerrijksten de stad in de zomer te ontvluchten. Ook op de strandwal bij Rijswijk werden veel grote buitenplaatsen en kleinere lusthoven gesticht. Vanaf het einde van de zestiende eeuw worden diverse boerderijen op de strandwal uitgebreid met een herenkamer. Een aantal boerderijen wordt geleidelijk uitgebreid tot buitenplaats, waarbij de functie van boerderij meestal wel intact bleef, bijvoorbeeld Welgelegen. Eén buitenplaats kreeg zelfs de allure van een paleis: Huys ter Nieuburch. De tuinen hadden oorspronkelijk een 17e eeuwse klassieke Franse



Schematische weergave van de landgoederenzone op basis van de historische kaart rond 1880: periode van de verlandschappelijking.

aanleg: hiervan liggen in het gebied nog enkele relictten, zoals de vijverpartijen van Ter Nieburg. De voornaamste kenmerken van de Hollands classicistische tuin zijn:

- een tuinoppervlak bestaande uit een overzichtelijke rechthoek
- op de middenas het huis
- een gracht en/ of boomsingel rond de tuin
- verdeling van de tuin in symmetrische vlakken
- boomgaarden en moestuinen als onderdeel van totaalaanleg

De formele tuinen van de Gouden Eeuw zijn ingetogen van karakter. In de loop van de 18e eeuw werden deeltuinen rijker ingericht, soms al met slingerpaadjes: als voorbode van de latere verland-schappelijking.

EGALISATIE RELIËF STRANDWAL

In de zeventiende eeuw wordt langs de Van Vredenburgweg de Zandvaart aangelegd. Deze diende voor de afvoer van gewonnen zand. Door zandwinning werd het oorspronkelijk geaccidenteerde duinlandschap van de strandwal geëgaliseerd. In Rijswijk bleven op enkele plekken duinen over: in de dorpskern en op buitenplaatsen Te Werve.

1.3 VERLANDSCHAPPELIJING

In de 18e en 19e eeuw werden de formele tuinen vervangen door tuinen in de Engelse landschapsstijl. De Engelse landschapsstijl, kwam in de tweede helft van de achttiende eeuw en het begin van de negentiende eeuw in de mode. De Engelse tuin is tegengesteld aan zijn Franse voorganger. In plaats van het beheersen van de natuur moesten tuinen uitdrukking geven aan de schoonheid van het natuurlijke landschap. Dat leidde tot romantische, parkachtige landschappen met verrassende doorkijkjes: grasvelden omgeven door en afgewisseld met boomgroepen en bos, met water als belangrijk onderdeel van de parkaanleg.

HISTORISCHE STRUCTUUR

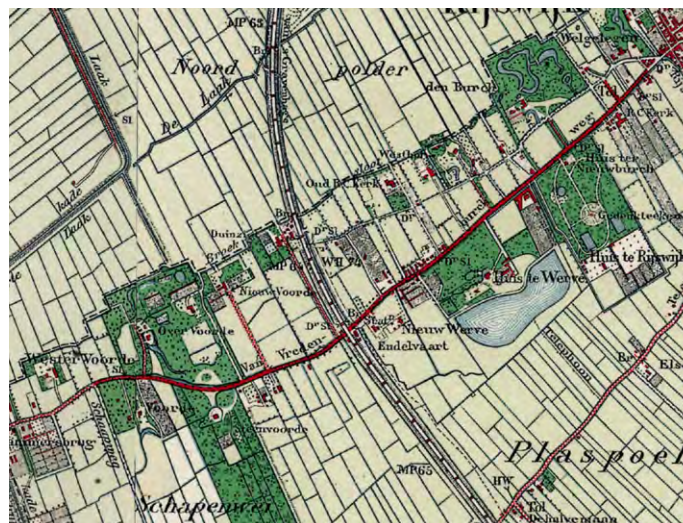
De oorspronkelijke hoofdstructuur of het raamwerk van de landgoederenzone Rijswijk bestaat uit de Van Vredenburgweg als ruggengraat, met daarlangs grote buitens. Aan de tweede drager, het Juliaalaantje, liggen kleinere buitens, met aan de achterkant de Broeksloot als continue begrenzing. Haaks op de oost-west georiënteerde structuren liggen de kavelsloten en de toegangslanen tot de buitens. De buitens worden afgewisseld door grazige delen. Het gebied tussen de Van Vredenburgweg en het Juliaalaantje was van oudsher overwegend open. Aan de oostkant ligt op de zelfde strandwal als de landgoederenzone de historische kern van Rijswijk.



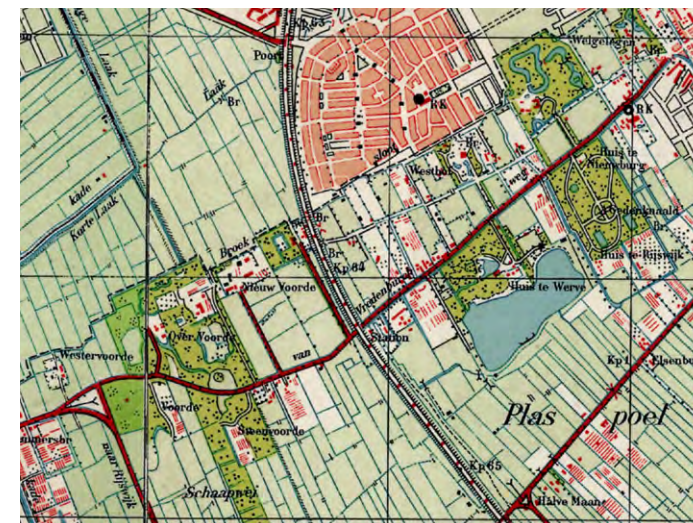
Historische structuur.



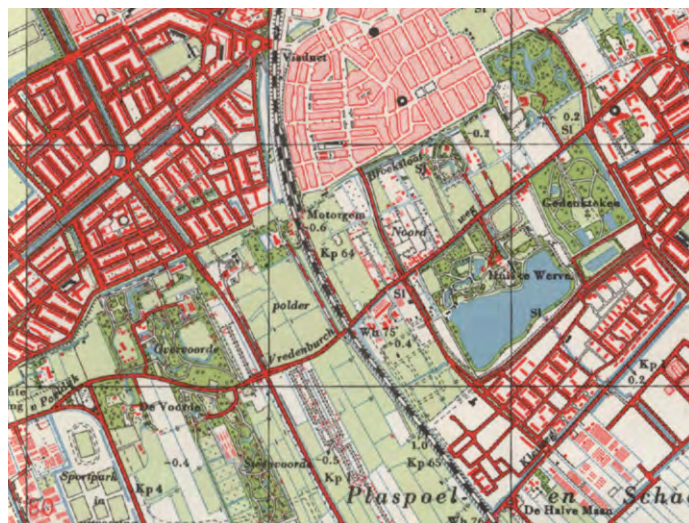
1900



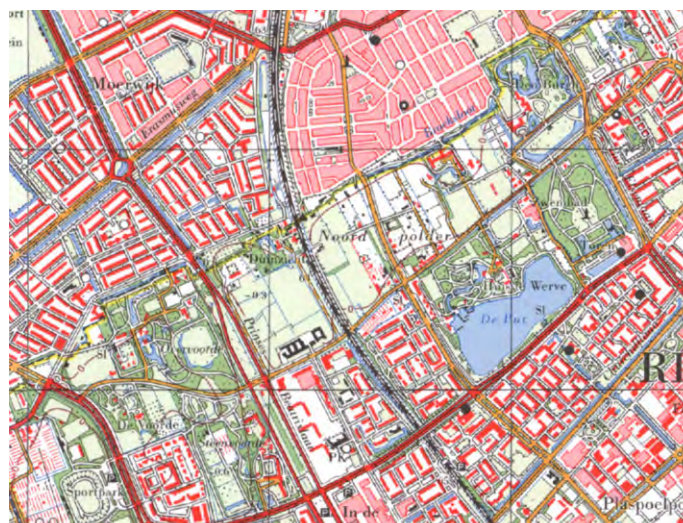
1920



1940



1960



1980



2019

De ontwikkeling van buitenplaatsen tot binnenstedelijke landgoederenzone (bron: topo tijdreis).

1.4 RECENTE GESCHIEDENIS

Vanaf het begin van de 20ste eeuw is de landgoederenzone sterk veranderd. Het klei- en veengebied aan weerszijden van de strandwal werd rond 1930 en in de jaren '50 en '60 grotendeels bebouwd. Hierdoor verdween de economische basis van de boerderijen en de buitenplaatsen. Boerderijen werden gesloopt, buitenplaatsen kregen andere functies. Daardoor zijn het specifieke buitenplaatskarakter, de natuur- en belevingswaarde van de landgoederenzone achteruitgegaan.

1900

Buitenplaatsen in Engelse landschapstijl.

1920

Zandwinning De Put bij Te Werve. Zand werd afgevoerd via een speciaal gegraven zandvaart.

1940

Eerste grote stadsuitbreiding. Bouw Duitse commandopost (huidige Museum Bescherming Bevolking).

1960

Voortgaande stadsuitbreiding, doorsnijding van de landgoederenzone met grote wegen.

1980

Landgoederenzone ingesloten door de stad.

2019

Voormalige grazige gronden bijna allemaal gevuld met nieuwe functies.



Te Werve: bijna in oorspronkelijke staat (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Welgelegen, omringd door woningen (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Landgoedbiotopen volgens provincie Zuid-Holland en belangrijke historische gebouwen (cf. toekomstvisie LGzone Rijswijk).

Middenin de landgoederenzone ligt een groot gebied zonder herkenbare landgoederen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 LANDGOEDBIOTOPEN RIJSWIJK

Historische landgoederen en buitenplaatsen zijn van grote betekenis voor de wijde omgeving. Met hun groene en statige karakter bieden ze rustruimten in een verstedelijkte omgeving. Om er voor te zorgen dat dit culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie zogeheten ‘landgoedbiotopen’ ingesteld voor overgebleven, herkenbare landgoederen en buitenplaatsen. Deze bestaan uit:

- kern van het landgoed/ de buitenplaats: huis met tuin/ park
- een bufferzone hierom heen: het zogenaamde blikveld
- waardevolle elementen zoals: zichtlijnen, panorama's, en de weg of waterloop waaraan het landgoed/ de buitenplaats ligt

Op de kaart hiernaast is te zien dat in het midden van de landgoederenzone sprake is van een hiaat, zonder buitenplaatskwaliteit.

■ *Den Burgh*

Van oorsprong een van de oudste burchten van Rijswijk, die later werd vervangen door een herenhuis. Het huis had een oprijlaan naar de Van Vredenburgweg, hier staat nu de kinderboerderij. Het huidige huis dateert uit de late 19de eeuw, met bijgebouwen, parkaanleg, vijvers en een hertenkamp.

■ *Huis de Nieburg*

Het Huis de Nieburg werd tussen 1630 en 1634 gebouwd, met een formele tuin. Eind 18de eeuw werd het toenmalige paleis gesloopt. In 1792 werd op de plaats ervan een gedenknaald opgericht ter herinnering aan de hier gesloten Vrede van Rijswijk. In de WO2 zijn vrijwel alle bomen gekapt, later is het Rijswijkse Bos aan-

gelegd. De gedenknaald met een zichtlijn daarop en een dienstwoning staan op een duidelijk afgebakend terrein met parkbos, omgeven door sloten en toegankelijk via een brug.

■ *De Voorden*

De Voorden is een groot bos- en parkgebied, bestaande uit de buitenplaatsen De Voorde, Overvoorde, Steenvoorde. Hier steekt het parkbos de weg over. De Voorden vormen samen het westelijk einde van de reeks buitenplaatsen op de strandwal van Rijswijk.

Overvoorde wordt al in de 14de eeuw genoemd en bestaat uit een huis (18de eeuws), tuinmanshuis en parkaanleg. **De Voorde** bestaat uit het huis (1800), tuinmanswoning en park en is eigendom van de gemeente. Het huis **Steenvoorde** is gesloopt. De biotoop bestaat uit de huizen met tuin en parkaanleg, bos, hakhout en weiland. In de zichtas aan de achterkant van Overvoorde staat nu een trafohuisje. Van een blikveld is voor de Voorden nauwelijks sprake.

■ *Welgelegen*

Na de sloop van kasteel Te Blothinge is op het terrein daarvan in 1790 het Neoclassicistische huis van Welgelegen gebouwd. Naast het herenhuis staan een koetshuis, tuinmanswoning, orangerie en een toegangspoort. Van het park is een klein deel over, met waterpartij achter het huis. Er liggen nu tennisbanen.

■ *Te Werve*

Te Werve is ontstaan als donjon, daarna is het verbouwd tot woonkasteel en herenhuis. Op het terrein staat een duiventoren uit de 15e eeuw. Het huidige huis dateert uit 1824. Rondom ligt een landschapspark met waterpartijen, brug met gemetselde hekpijlers en brede wegsloot. De grote waterplas is gegraven voor zandwinning, nu is er een zwembad.



Kaart met de verschillende, uiteenlopende functies binnen de contouren van de landgoederenzone.

2.2 FUNCTIES

Landgoederen zijn landschappelijk samenhangende gebieden met boomgaarden, weilanden, akkers, bos etc. die als een bedrijf worden beheerd. Een buitenplaats is een monumentaal huis, met bijgebouwen en een tuin of park, als aantrekkelijke plek om de stad te ontvluchten en te genieten van een gezonde, groene omgeving. Dit oorspronkelijke gebruik is in de landgoederenzone van Rijswijk sterk veranderd.

Verspreid in het gebied zijn er in de loop der jaren veel nieuwe functies met bijbehorende bebouwing en omgeving van vaak lage kwaliteit bijgekomen. Van losse woonhuizen tot kleine woonwijken, van sportvelden tot een grote sporthal en bijvoorbeeld scholen en zorgcentra. Dit heeft geleid tot verdichting in zowel de parken van de buitenplaatsen als de oorspronkelijke open delen. Op de kaart hiernaast staan de verschillende functies en hun ruimtebeslag ingetekend. Ook de openbaar toegankelijke gebieden in eigendom van de gemeente staan op kaart. Buitenplaats Ter Werve is in particulier bezit en beperkt toegankelijk: in ruil voor een kleine jaarlijkse bijdrage mag je de buitenplaats bezoeken. Door de beperkte toegankelijkheid blijven de bijzondere natuurwaarden in het gebied intact. Onder ‘tijdelijke natuur’ vallen voormalige sportvelden die nu in eigendom zijn van gemeente Rijswijk en beheerd worden als tijdelijke natuur, in afwachting van hun definitieve inrichting.

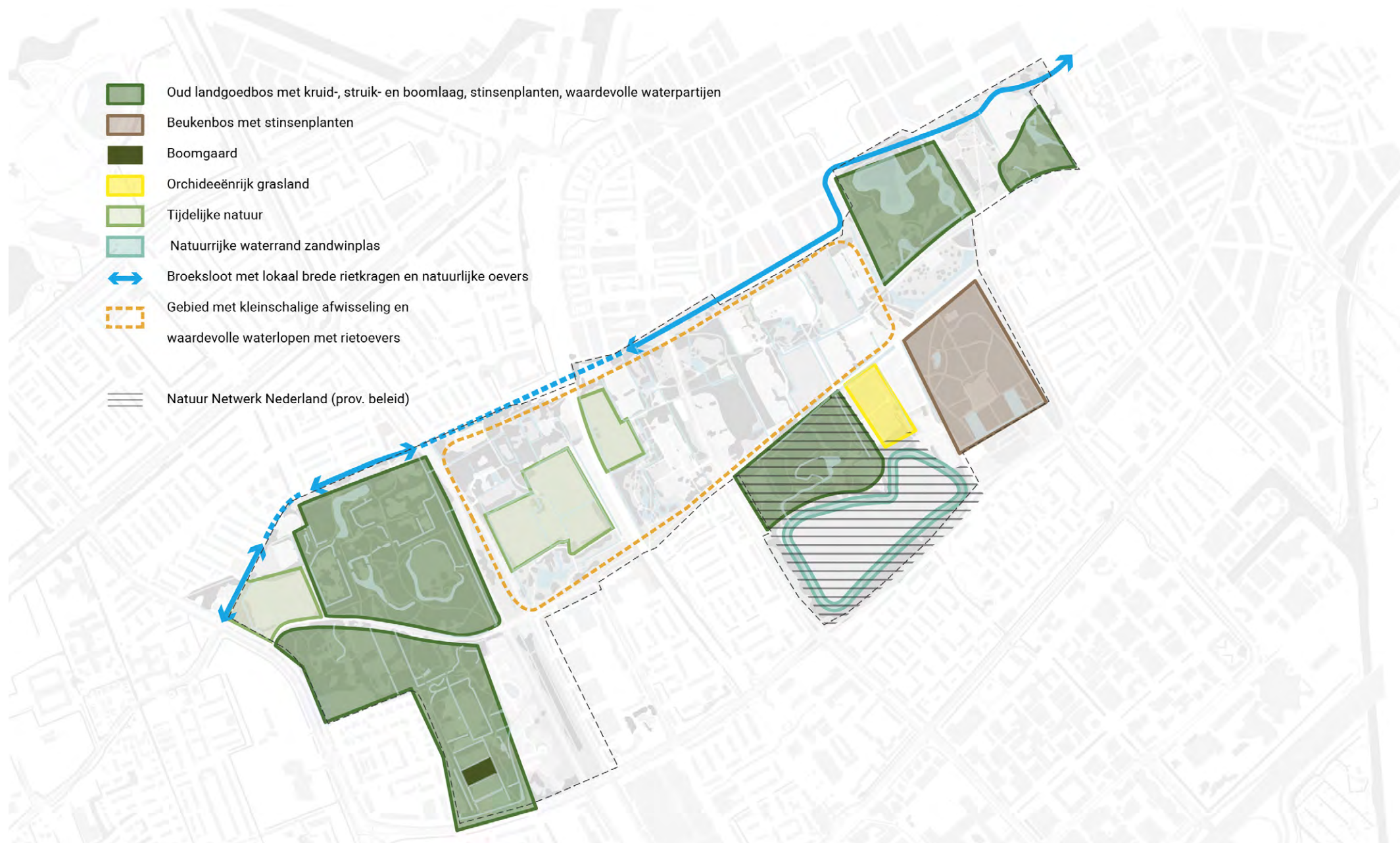
Een aantal functies is op vanzelfsprekende wijze verbonden met het karakter van de landgoederenzone. Andere functies staan juist geheel los van het buitenplaatskarakter, zoals een dierenopvang en een grote sporthal. Dan zijn er nog vele functies in het spectrum daartussen.



Horeca bij Overvoorden (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Sportpark Vredenburg, onlangs heringericht (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Kaart met indicatieve natuurwaarden.

2.3 NATUUR

De landgoederenzone van Rijswijk herbergt hoge natuurwaarden, verspreid door het hele gebied. Te Werve maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland: het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De afwisseling van open en gesloten delen in de parkbossen en tussen verschillende terreininrichtingen van de overige delen zorgen voor hoge natuurwaarden. Randen zijn aantrekkelijk voor vleermuizen en vogels. In het gebied komen ijsvogels voor, orchideeën en diverse stinsenplanten. Het water is op veel plekken van bijzondere kwaliteit, er lijkt kwel aanwezig op diverse plekken. Naast intrinsieke waarde zorgt de natuur voor hoge belevingswaarde van het parkgebied. Om preciezer te bepalen wat de bijzondere natuurwaarden in de landgoederenzone zijn en hoe kansen te benutten is nader ecologisch onderzoek nodig.

■ Landgoedbos

Op de buitenplaatsen ligt oud bos op rijke grond. Deze bossen zijn overwegend goed ontwikkeld in drie lagen: ondervegetatie, struiklaag en boomlaag. In afwisselende getale zijn stinsenplanten aanwezig: op Te Werve is het bos paddenstoelrijk.

■ Beukenbos

Het Rijswijkse Bos bestaat uit relatief jong beukenbos. Ondergroei ontbreekt bij beukenbos, wel zijn er enkele plekken met stinsenplanten. De bomen staan door achterstallige dunning te dicht op elkaar.

■ Boomgaard

Op Steenvoorden ligt een kleine boomgaard. Door de openheid, de bloesem en de vruchten een biotoop in aanvulling op de bossen.

■ Grasland met rietorchis

Op de parkeerplaats bij Te Werve is grasland met rietorchis tot ontwikkeling gekomen.

■ Tijdelijke natuur

Op diverse plekken liggen voormalige sportvelden, nu in eigendom van de gemeente en beheerd als natuur. Dit is een tijdelijke invulling. Deze grazige, open delen zijn voor natuur een waardevolle aanvulling op de (park)bossen. Op sommige plekken staan knot- en elzensingels waardoor de natuurwaarde nog eens verhoogd. Ze zijn nu in pioniersstadium. Er komen insecten op af, daardoor is het een foerageergebied voor vogels en zoogdieren.

■ Watergangen en waterpartijen

Over de hele landgoederenzone verspreid liggen waardevolle watergangen met natuurlijke oevers, soms met riet. Onder meer ijsvogels, grote gele kwikstaarten en vleermuizen profiteren van het water.

■ Randen Zandwinplas

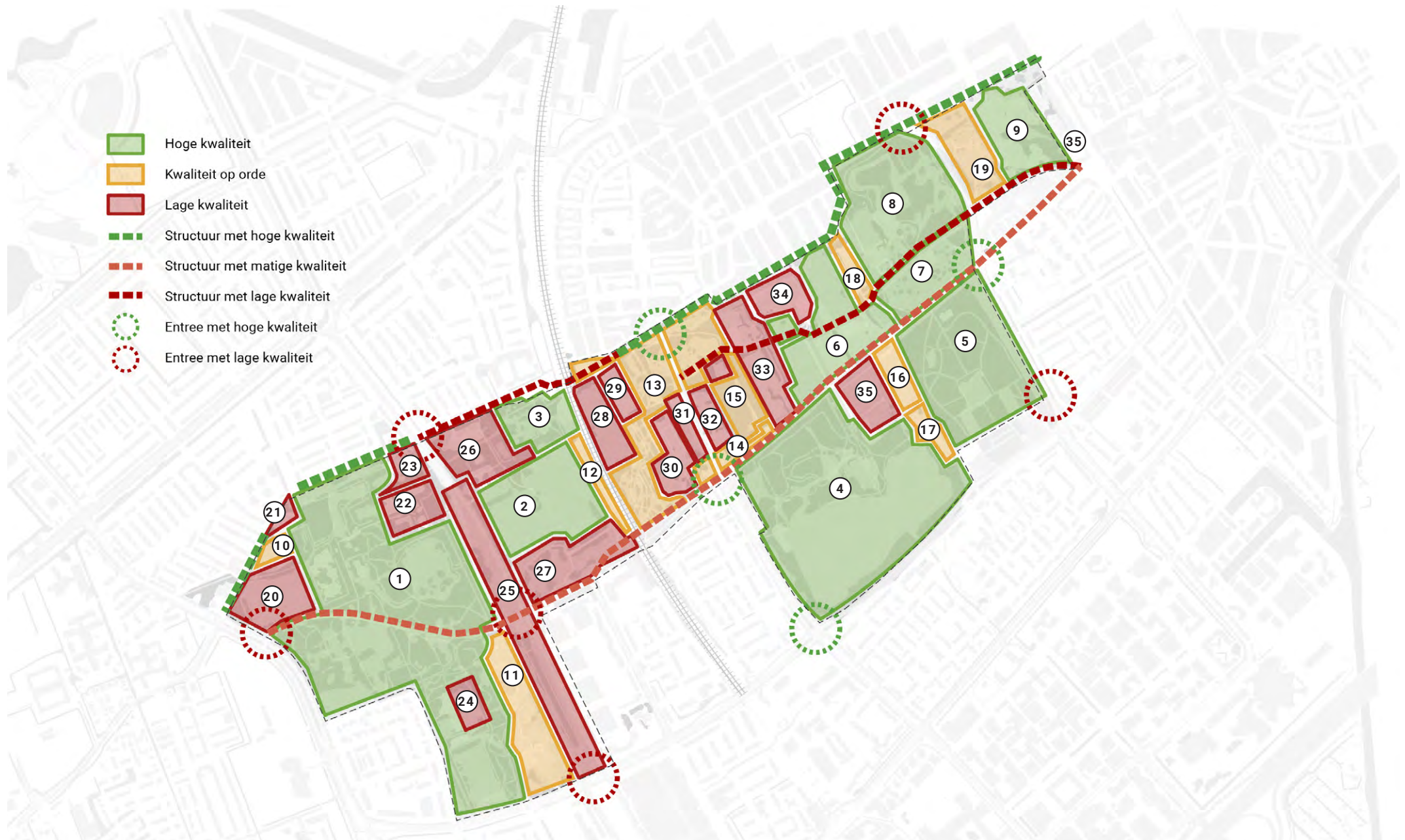
De randen van de zandwinplas op Te Werve zijn natuurrijk: met begroeide oevers en omzoomd door houtsingels. De plas zelf is zeer diep en daardoor natuurarm.

■ Broeksloot

De Broeksloot is op sommige plekken breed, met brede rietkragen en natuurlijke oevers, zodat rietvogels zich vestigen. De Broeksloot is een doorgaande verbinding maar toont hiaten: de continuïteit kan worden verbeterd.

■ Fauna

Op Overvoorde huist een reigerkolonie. Ook zijn hier vleermuiskolonies, in de oude bomen en er ligt een natuurreserveaatje van de Haagse Vogelbescherming.



Kaart met een globale weergave van kwaliteiten en knelpunten in het gebied op basis van functie, uitstraling, betekenis voor de landgoederenzone.

2.4 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Op basis van functie, uitstraling en betekenis voor de landgoederenzone is samen met de gemeente een kaart gemaakt met daarop aangeduid de delen van de landgoederenzone met hoge, matige en lage kwaliteit. Onder de eerste categorie vallen bijvoorbeeld de landgoedbiotopen, de tweede omvat functies zoals volkstuin-tjes en nette woonwijken, tot de derde categorie behoren o.a. een dierenopvang, een grote sporthal en verwaarloosde terreinen die wachten op nieuwe invulling. Ook de Van Vredenburgweg, het Juliaantje en een deel van de Broeksloot hebben nu een matige tot lage kwaliteit, net als een aantal grote entrees. De kaart is bedoeld voor de visievorming en is subjectief: er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wel geeft hij inzicht in de plekken die een knelpunt vormen voor de landgoederenzone. Met name in het middelste deel ontbreekt kwaliteit. De aanduiding 'lage kwaliteit' betekent niet dat een plek geen enkele waarde heeft. Overzicht van de vlakken op de kaart:

1. De Voorden. Landgoedbiotoop
2. Tijdelijke natuur. Grazig terrein met waterlopen en knotwilgen
3. Voormalige buitenplaats Duinzigt; monumentale boerderijen
4. Te Werve. Landgoedbiotoop
5. Huis De Nieburg. Landgoedbiotoop
6. Sportpark Vredenburg. Sportvelden ingepast met waterlopen, knotwilgen en hagen
7. Kinderboerderij/ natuureducatie het Akkertje
8. Den Burgh. Landgoedbiotoop
9. Welgelegen. Landgoedbiotoop
10. Zorgcomplex
11. Woonwijk in Neo Nieuwe Haagse School stijl
12. Volkstuincomplex

13. Park jaren '80 in Engelse Landschapstijl, met belangrijke NZ-verbinding
14. Woonhuizen
15. Dicht bos
16. Woonwijk in Neo Nieuwe Haagse School stijl
17. Tennisvereniging Te Werve
18. Schooltuinen
19. Jaren '80 parkje met rechte assen
20. Tijdelijke natuur bij westelijke hoofdentree. Verwaarloosde uitstraling
21. Basisschool en kinderopvang. Geen relatie met buitenplaatsen
22. Tennispark Overvoorde. Gesloten karakter
23. Braakliggend terrein voormalige school De Opperd
24. Verwaarloosd perceel voormalig huis Steenvoorde
25. Prinses Beatrixlaan. Rommelig groen, geen relatie met landgoedzone
26. Wijkje woonwagenkamp, biljartvereniging, kinderdagverblijf: onsamenhangend gebied
27. Jaren '80 parkje, niet passend bij buitenplaats sfeer
28. Tijdelijke natuur, verwaarloosd voormalig sportterrein
29. Sporthal
30. MBO. Functie/ gebouw niet passend; tuin op orde
31. Tijdelijk bouwterrein
32. Verwaarloosd terrein tennisvereniging
33. Verwaarloosd terrein tennisvereniging
34. Zorginstelling, schaal bebouwing niet passend, veel verharding
35. Parkeerterrein

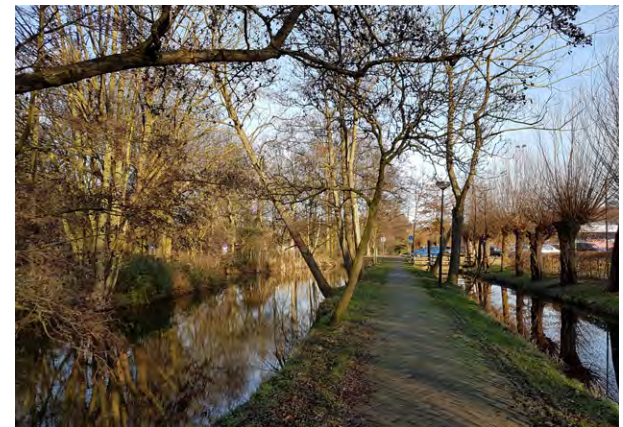
Op grote lijnen kan je aan elke categorie een strategie verbinden. Voor de groene gebieden ligt de focus op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten: hier moet beheer op orde zijn en waar nodig verrommeling worden aangepakt. Voor de oranje gebieden geldt aanvullend dat door relatief kleine ingrepen de betekenis van het gebied voor de landgoederenzone en/of de relatie ermee kan worden versterkt. Bij de rode gebieden ten slotte heeft toekomstige vernieuwing de voorkeur. Als de kans zich voordoet dient het terrein een passende herinrichting te krijgen.



Brug als toegang tot landgoedpark



Sportpark Vredenburg



Julialaantje



Gedenknaald in het Rijswijkse bos



Boomgaard bij monumentale boerderij Duinzigt



Buitenhuis De Voorde



Bunkermuseum



Horecagelegenheid Herberg van Ouds 't Nest



Wandelen op De Voorden

Impressie van kwaliteiten op de landgoederenzone (Erwin Dijkgraaf Fotografie).



Bebouwing met lage kwaliteit, verwaarloosd terrein



Bord zonder allure



Westelijke entree Van Vredenburgweg: rommelig, gebrek aan allure



Gedenknaald in het Rijswijkse bos



Verwaarloosd tennisterrein



Meubilair: verkeerde plek, rommelige uitstraling



Buitenplaatskwaliteit ontbreekt nabij Kruisvaarderspark

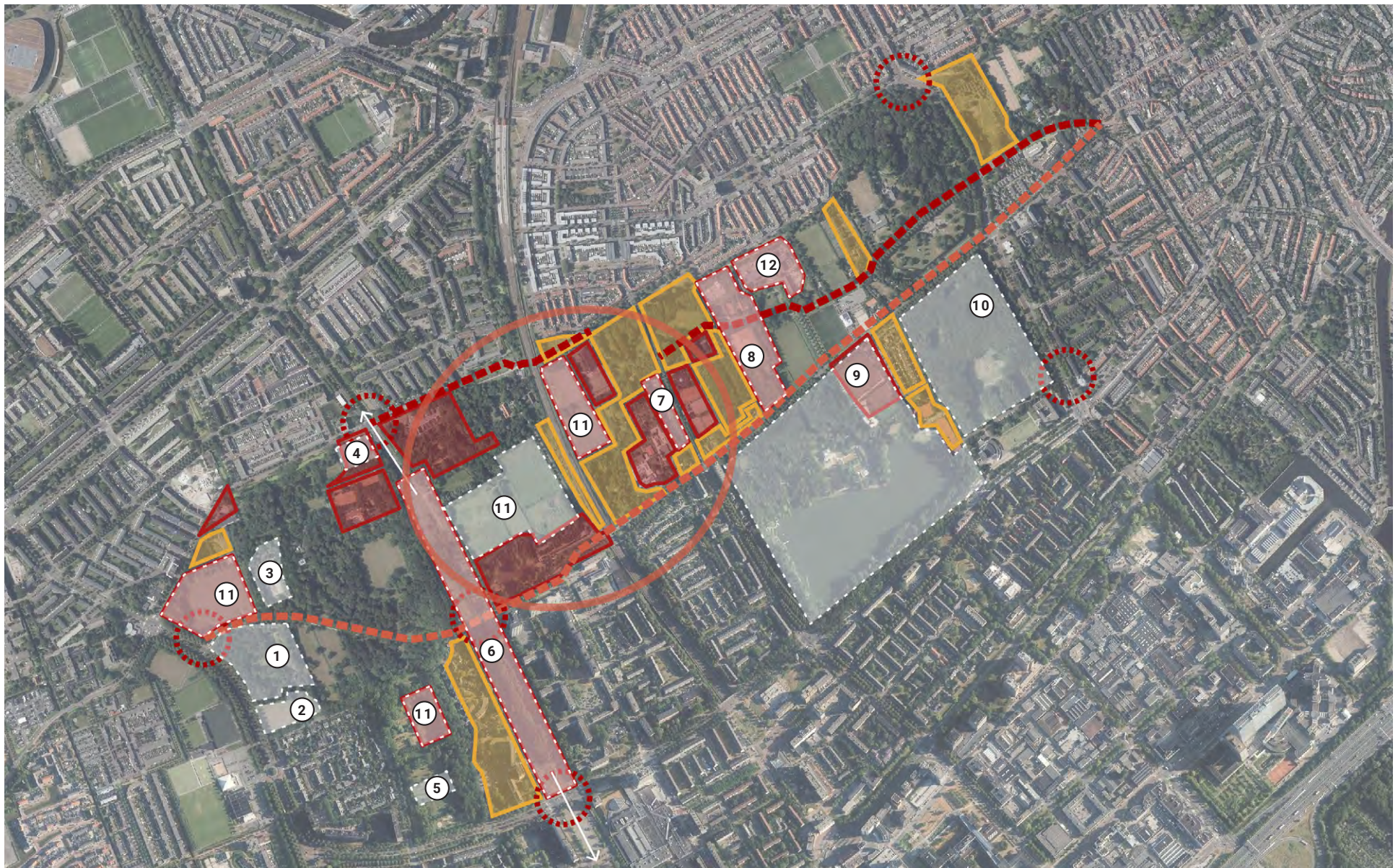


Achterstallig groenbeheer



Entree vanuit de wijk: gebrek aan allure

Impressie van knelpunten op de landgoederenzone (Erwin Dijkgraaf Fotografie/ H+N+S).



Plannen en initiatieven geprojecteerd op de gebieden met lage en matige kwaliteit (zie kaart p.22).

2.5 PLANNEN EN INITIATIEVEN

Op de kaart hiernaast zijn de lopende plannen en initiatieven geprojecteerd op de gebiedsdelen met matige en lage kwaliteit. Ook is het middengebied, waar buitenplaatskwaliteit ontbreekt, aangegeven. Hier zijn veel initiatieven en ligt dus een mooie kans om de kwaliteit van dit gedeelte een impuls te geven en de landgoederenzone als aaneengesloten, samenhangend geheel te verbeteren. Door goede samenwerking kan iets moois ontstaan.

1. Buitenplaats de Voorde, plannen voor verkoop
2. Weide, gebruik wordt geëvalueerd
3. Bunkercomplex, wensen vanuit museum voor uitbreiding activiteiten, kansen voor vleermuizen
4. Voormalige school met bouwrechten, plannen uitwisselen voor groene bouwrechten
5. Boomgaard, aanbod KNNV voor onderhoud
6. Aanleg leiding warmteleiding op korte termijn
7. Tijdelijk bouwterrein, nog geen toekomstige bestemming
8. Hofstede, plannen om dit terrein te ontwikkelen tot nieuwe buitenplaats
9. Te Werve, plannen voor uitwisseling natuurwaarden voor horeca: vergroten natuurnetwerk in noordelijke richting
10. Rijswijkse bos, tweede fase van lange termijn beheerplan is vertraagd
11. Gebieden met tijdelijke natuur
12. Zorgcentrum Westhoff: vergunning voor nieuwbouw

3. VISIE

De vier belangrijkste waarden van de landgoederenzone dienen allemaal versterkt te worden:

BETEKENIS VOOR DE STAD

De landgoederenzone van Rijswijk is een groene oase in stedelijk gebied: de buitenplaats van de stad. Oude buitenhuizen in samenhang met monumentaal groen geven de plek allure en betekenis, natuurwaarden maken de plek bijzonder. In de toenemende drukte van de stad, met steeds warmere zomers, is het parkgebied een plek om drukte te ontvluchten en te ontspannen. De landgoederenzone van Rijswijk is een plek van stilte middenin de stad. Lange, groenblauwe lijnen verankeren het gebied in de stad en verbinden het met andere groengebieden. Doorlopende routes en samenhangend meubilair maken het gebied tot een geheel. De landgoederenzone is een aanvulling op het aanbod van de andere grote parken in de omgeving: het Wilhelminapark en het Zuiderpark zijn grootstedelijker en dynamischer, in contrast met de beslotener en stillere landgoederenzone van Rijswijk. De landgoederenzone vormt een unieke vestigingsfactor en heeft regionale aantrekkingskracht als onderdeel van de provinciale Erfgoedlijn en Nationaal Park Hollandse Duinen.

RUIMTELIJK RAAMWERK MANIFEST

De geschiedenis van de landgoederenzone is af te lezen aan de ruimtelijke structuur. Aan de Van Vredenburgweg liggen

robuuste, lommerrijke buitens: dit is de ruggengraat van de landgoederenzone. Het Julialaantje is de tweede drager: hier liggen buitenhuizen verscholen in het groen. Daartussen is de sfeer landelijk, met grote open kamers. De Broeksloot is een continue, groenblauwe rand. Het gebied is als eenheid te beleven en te gebruiken; er zijn mooie entrees en eigenlijk geen achterkanten.

VERZORGDE EN UITNODIGENDE SFEER

Op de landgoederenzone van kan je dromen en filosoferen. Het gebied heeft een hoogwaardige, verzorgde uitstraling en een toegankelijk karakter: je voelt je er welkom. Stijlprincipes voor de hele zone dragen bij aan de kwaliteit. Statige, oude buitenhuizen vormen de hoofdmomenten. Overige bebouwing is ingetogen, met een passende uitstraling, in harmonie met de groene omgeving. Ook de openbare ruimte is passend bij deze sfeer ingericht.

PASSENDE FUNCTIES

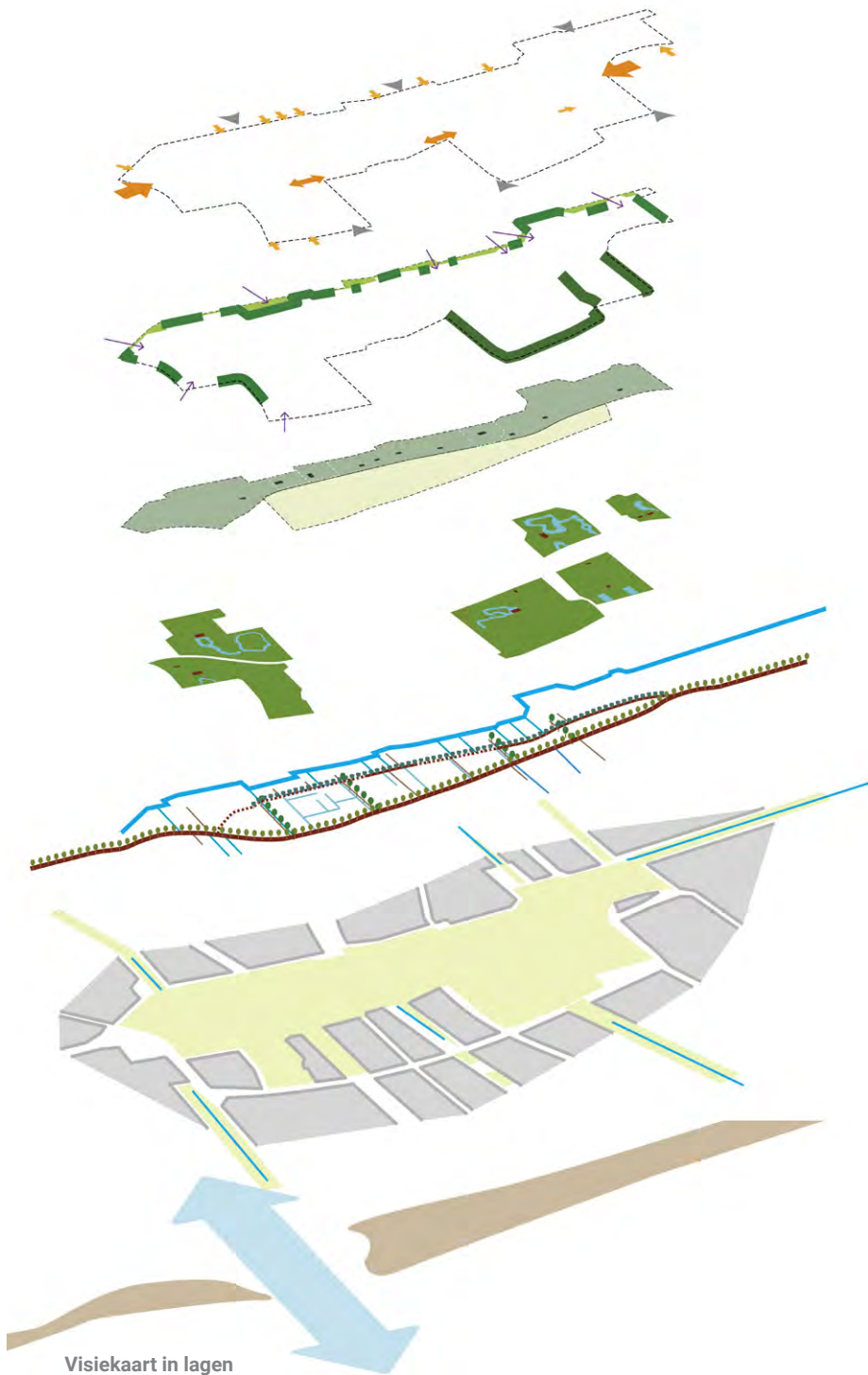
Functies dragen bij aan de beoogde sfeer van de landgoederenzone. Je kan er wandelen, fietsen, zwemmen in de buitenlucht, spelen, tuinieren en genieten van de natuur. Er zijn horecagelegenheden, musea en educatieve onderdelen. Kortom: de zone heeft voor alle inwoners van Rijswijk iets te bieden. Waar mogelijk is het gebied opengesteld, waar nodig is het groengebied beperkt toegankelijk voor publiek. Privé en openbaar zijn in balans.



Visiekaart landgoederenzone: ligging t.o.v. stadscentra en andere grote groengebieden (links), ruimtelijke structuur (rechts).



Sfeerbeeld: lommerrijke buitenplaatsen, open landschapskamers; rust en ontspanning.



Visiekaart in lagen

Uitnodigende entrees met allure

Randen met hoogwaardige uitstraling

Onderscheid lommerrijk deel en open landschapskamers

Herkenbare buitenplaatsen met buitenhuizen in het groen

Historisch raamwerk als ruimtelijke basis

Groene oase in stedelijk gebied, verankerd door lange groen(blauwe) lijnen

Strandwal en laagte: leesbare geomorfologie

Op de kaart hiernaast is de opbouw van de visiekaart in lagen weergegeven.

■ *Strandwal en laagte: leesbaarheid geomorfologie*

De geomorfologische ondergrond vormt de basis voor ontwikkeling van het landschap. Het zichtbaar maken van de laagte door de strandwal geeft het landschap een extra dimensie.

■ *Groene oase in stedelijk gebied, verankerd door groenblauwe lijnen*

De betekenis van de landgoederenzone als grootschalig parkgebied voor de stad zal de komende jaren door verdichting van de stad en toename van hittestress toenemen. Dit is aanleiding om het openbare, groene karakter van de landgoederenzone en de lange groenblauwe lijnen die deze verbinden met de stad en andere grote groengebieden te versterken. De eenheid als parkgebied wordt vergroot door toepassing van samenhangend, ontworpen meubilair.

■ *Historisch raamwerk als ruimtelijke basis*

De geschiedenis van de landgoederenzone is afleesbaar aan de historische structuur: dit is het raamwerk van de landgoederenzone. De continuïteit en herkenbaarheid van strandwalwegen en de Broeksloot wordt vergroot door een passend, eenduidig profiel. De brede Van Vredenburgweg krijgt allure door statige lindes. Het smalle Julialaantje heeft een informeler karakter met een landelijk en lommerrijk profiel met knotwilgen. Het karakter van de Broeksloot wordt versterkt door continu, breed water met rietkragen. De sloten en dwarswegen die loodrecht op de strandwalwegen liggen worden versterkt door rijen knotwilgen en elzen langs waterlopen en laanbeplanting langs de wegen.

■ *Herkenbare buitenplaatsen: oude buitenhuizen in het groen*

De buitenhuizen van de buitenplaatsen vormen het hoogtepunt van de landgoederenzone. De essentie is hier de relatie van de bebouwing en het groen, de kwaliteit van de parken, de verbinding met het raamwerk en de verschillende zichtrelaties. Door goed beheer kunnen al deze kwaliteiten worden hersteld en versterkt.

■ *Onderscheid contrastrijke deelgebieden*

Op basis van de historische situatie worden twee deelgebieden onderscheiden met een eigen karakter (zie p.11). Door beide gebieden in hun karakter te versterken krijgt de landgoederenzone een uitgesprokener ruimtelijke en functionele opbouw, gebaseerd op de historische situatie.

- Tussen het Julialaantje en Broeksloot: lommerrijk met hoogwaardige bebouwing verscholen in het groen, georiënteerd op het Julialaantje
- Tussen het Julialaantje en de Van Vredenburgweg: open landschapskamers met een landelijk karakter. Langs waterlopen staan rijen knotwilgen en elzen.

■ *Randen met hoogwaardige uitstraling*

De randen van het gebied zijn bepalend voor de uitstraling naar de omgeving. Aan de noordkant ligt de continue, groenblauwe rand van de Broeksloot met doorkijkjes naar het terrein van de buitens. Aan de zuidkant bestaan de randen uit dicht bos met een mooie zoomvegetatie.

■ *Entrees met allure*

De entrees zijn het visitekaartje van de landgoederenzone. Deze plekken verdienen extra aandacht: het groen moet op orde zijn, verrommeling dient nadrukkelijk te worden vermeden en samenhangende buitenplaatslementen zoals mooie bruggen, poorten en hekken versterken hier de buitenplaatssfeer. Hier moet de bezoeker het gevoel hebben een weelderige oase van groen te betreden.

Er zijn functionele/ publieke entrees op 3 niveaus: grote wegen die het gebied doorsnijden, de hoofdentrees gelegen aan de Van Vredenburgweg en kleinere entrees vanuit de wijk. Deze worden allemaal op een gelijkwaardige en herkenbare manier aangepakt.

LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|--|
|  | Strandwalweg |  | Landgoedbos |
|  | Historische toegangsweg |  | Overig bos |
|  | Overige paden |  | Boomgaard |
|  | Spoor |  | Laan |
|  | Weg |  | Singel met knotwilg of els |
|  | Waardevolle hist. bebouwing |  | Losse bomen/ boomgroepen in buitenplaats sfeer |
|  | Bebouwing met verzorgde uitsraling |  | Losse bomen in laagte, bijv. berken |
|  | Bebouwing bij voorkeur vervangen |  | Landgoedpark |
|  | Sloot |  | Natuur / grasland |
|  | Waterpartij |  | Natuur / grasland |
|  | Brug in landgoedstijl |  | School- en volkstuinten |
| | |  | Sportveld |
| | |  | Tennisbaan |



Ambitiekaart: zo zou de landgoederenzone er op hoofdlijnen uit kunnen zien.

4. TOEKOMSTBEELD

De ambitiekaart geeft weer hoe de landgoederenzone er op de lange termijn uit zou kunnen zien. Het is geen ontwerp, maar geeft een mogelijk beeld van de situatie na het verwezenlijken van de voorgestelde ambities. De ambitiekaart is een vertaling van de ruimtelijke principes die gelden voor de verschillende lagen van het landgoederenlandschap. Voor het totaal geldt dat beheer op orde moet worden gebracht en gehouden en verrommeling moet worden opgeruimd.

De verschillende interventies die nodig zijn om het toekomstbeeld te bereiken worden hieronder toegelicht. Deze staan aangegeven op de kaart op de volgende pagina. De volgorde van de verschillende ambities per laag is gehanteerd.

1. Prinses Beatrixlaan

- Laagte door strandwal zichtbaar maken in beplanting Prinses Beatrixlaan bij herinrichting t.b.v. aanleg warmteleiding. Inrichtingsplan dat door vormgeving en soortkeus contrasteert met buitenplaatssfeer, zonder dat het een barrière wordt voor de natuur

2. Groenblauwe lijnen

- Relatie groenblauwe lijnen met landgoederenzone versterken door beplanting, recreatieve toegankelijkheid en bijvoorbeeld route aanduiding (station). Verbeteren Broeksloot in oostelijke

richting (2a), Diepenhorstlaan (2b), stationsomgeving (2c), verbinding Schaapweg (2d)

3. Van Vredenburgweg

- Fietspad en losliggend voetpad. Waar noodzakelijk voor bestemmingsverkeer is de auto te gast op het fietspad.
- Continu profiel. Fietspad 4,5m, verhard, bv. gebakken klinkers; voetpad 1,5m, robuuste halfverharding
- Laanbeplanting met krimlindes. Bomen 1,5m vanaf kant verharding, 0,5m tot voetpad

4. Julialaantje

- Voetpad: fietsers te gast
- Continu profiel: gelijke breedte 2,5m, 1 type verharding, gebakken klinkers of robuuste halfverharding
- Verspreid rijen knotwilgen langs waterlopen
- Doorlopend, vloeiend tracé door hele landgoederenzone: op sommige delen aanpassen (4a)
- Route afmaken door verlengen tracé (4b); aanleg tunnel onder spoor (4c) en brug over Beatrixlaan (4d)
- Brug over Prinses Beatrixlaan als blikvanger in landgoedstijl: maakt de zone beleefbaar voor automobilisten en kan gecombineerd worden een met ecologische verbinding.



Maatregelenkaart bij de Ambitiekaart.

5. Broeksloot

- Doorlopende lijn met continu profiel: brede watergang met rietkragen: lokaal verbreden (5a) en tracé afmaken (5b)
- Lokaal als waterpartij met organische vorm

6. Bestaande landgoedbiotopen

- Vergroten kwaliteit. Opruimen verrommeling. Beheer op orde. Herstel zichtlijnen, karakteristieke landgoedbeplanting, paden- en waterstructuur, straatmeubilair etc.
- Beslissing nemen over definitieve, passende functie op locatie verdwenen landhuis Steenvoorde (6a)

7. Deelgebied 'lommerrijk' tussen Julialaantje en van Vredenburgweg

- Vergroenen bestaande terreinen (7a)
- Vergroenen bestaande terreinen en op den duur transformeren van locaties met laagwaardige bebouwing en niet passende functies naar gewenst beeld: lommerrijk met hoogwaardige, ingetogen bebouwing verscholen in het groen, georiënteerd op het Julialaantje, met passende functies (7b) in buitenplaatsstijl, indien relevant gebaseerd op historische situatie (o.a. Westhoff, Duinzigt)
- Bestaande overgebleven openbare delen invullen bijvoorbeeld als zichtweide, boomgaard, gezamenlijke tuin en picknickweide (7c)
- Waar mogelijk toegangslanen vanaf Van Vredenburgweg versterken met laanbeplanting van inheemse soorten (7d)

8. Deelgebied landelijk

- Herstel open karakter. Open delen afwisselend invullen met verschillende typen kruidenrijk grasland, schapenweides, 'trapveldjes', sportvelden met echt gras. Kavelstructuur ver-

sterken met rijen knotwilg en elzensingels langs waterlopen en mogelijk nieuwe wandelpaden (8a).

- Toepassing van ander type bos dan op landgoederen en buitens
- Op den duur transformeren van locaties met laagwaardige bebouwing en niet passende functies naar gewenst beeld: open landschapskamers met een landelijk karakter (8b). Geen nieuwe bebouwing toevoegen. Bestaande bebouwing verwijderen of vervangen door passende, hoogwaardige bebouwing met ingetogen karakter.
- Bestaand parkgebied aanpassen aan gewenst beeld, bijvoorbeeld door meer openheid, aanpassen tracé paden en toevoegen knotwilgen en elzensingels (8c)

9. Verbeteren randen

- Verbeteren van de randen door opruimen verrommeling, vervangen oude, sfeerloze hekken door hekken met landgoedallure, toevoegen/ herstel doorkijkjes aan noordrand, groenbeheer op orde (bijvoorbeeld verwijderen ruige ondergroei) en continu profiel Broeksloot (zie 5)

10. Verbeteren entrees

- Verbeteren van de (functionele) hoofdentrees door opruimen verrommeling
- Plaatsing van toepasselijk meubilair bij entrees, zoals fiet-snietjes, hoogwaardig informatiebord, bankjes etc., samenhangend en stijlvol, uitdragen relatie Nationaal Park Hollandse Duinen (10a)
- Verbeteren van de entrees vanuit de wijk door opruimen verrommeling, toepassing karakteristieke landgoedelementen zoals een mooie brug (10b)
- Meubilair zoals bruggen en hekken in landgoedstijl (10a+10b)
- Verbeteren van de entrees vanaf de weg door passende wegbeplanting en mooie panorama's (10c)



Zicht op buitenhuis De Voorde, waarvoor de gemeente op zoek is naar een nieuwe invulling.

5. AANBEVELINGEN/ VERVOLG

De landgoederenzone is een ruwe parel in Rijswijk. Om de ambities uit dit rapport te realiseren is langdurig en duurzaam commitment nodig.

■ *Organisatie*

Richt een organisatie in die verantwoordelijk is voor de ambities uit deze visie, met mandaat, kennis en middelen, en doelgericht werkt naar een zichtbaar resultaat.

■ *Opstellen uitvoeringsagenda gemeente*

Maak bij het bepalen van de gemeentelijke uitvoeringsagenda gebruik van voorliggend ambitiedocument. Een aantal interventies dient te worden uitgevoerd door een (samenwerking van) overkoepelende organen zoals gemeente en provincie, andere kunnen meeliften op initiatieven van derden. De Rijswijkse landgoederenzone kan als onderdeel van de Erfgoedlijn van de provincie en van het Nationaal Park Hollandse Duinen mogelijk op medefinanciering rekenen. Belangrijk bij het bepalen van de uitvoeringsagenda is de juiste prioritering. Versterken en herstellen van de strandwalwegen Van Vredenburgweg en Juliaaantje en aanpak van de entrees staan hoog op de lijst, net als aanpak van verrommeling en verbetering van het groenbeheer.

■ *Betrek gebruikers, omwonenden, inwoners van Rijswijk*

Zorg voor samenwerking tussen de lokale overheid, het bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties én bewoners.

■ *Begeleiding initiatiefnemers/ toetsing plannen*

Er speelt veel in de landgoederenzone. Ondersteun plannen en

initiatieven bij het bereiken van de gewenste kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen zouden aantoonbaar moeten bijdragen aan de realisatie van de ambities voor de landgoederenzone als geheel, zowel ruimtelijk als qua functie. Plannen moeten op diverse schaalniveaus worden toegelicht en reageren op de inhoud van dit rapport.

■ *Natuur*

Voer gedegen ecologisch onderzoek uit om preciezer te bepalen wat de bijzondere natuurwaarden in de landgoederenzone zijn en waar kansen liggen, bijvoorbeeld in relatie tot de vermeende goede waterkwaliteit. Bij deelprojecten dient een verdiepingsslag plaats te vinden met een flora- en fauna onderzoek.

■ *Cultuurhistorie*

Voer gedegen cultuurhistorisch onderzoek uit om preciezer te bepalen wat de belangrijke cultuurhistorische waarden van de landgoederenzone zijn en hoe deze versterkt kunnen worden. Bij deelprojecten dient een verdiepingsslag plaats te vinden met een cultuurhistorisch onderzoek.

■ *Beheerstrategie*

Stel per landgoedbiotoop een groenbeheerstrategie op om de oorspronkelijke kwaliteit zo goed mogelijk boven te halen. Het overdragen van het beheer aan een andere, specialistischer partij, bijvoorbeeld Zuid-Hollands Landschap, Staatsbosbeheer of Natuurmonumenten, kan de kwaliteit van het groen ten goede komen. Dan wordt ook sponsoring van de buitenplaatsen voor bedrijven interessant.

COLOFON

Dit onderzoek is uitgevoerd door **H+N+S Landschapsarchitecten**

Projectteam

Pieter Schengenga (projectleider)

Marijne Beenhakker (medior landschapsarchitect)

Guido Hovens (stagiair)

Vormgeving en lay-out

H+N+S

Foto's en afbeeldingen

H+N+S Landschapsarchitecten, tenzij anders vermeld

Bronnen

- www.geschiedenisvanzuidholland.nl
- Rijswijkse Landgoederen – Dr L.H. Albers, Albers Adviezen i.s.m. gemeente Rijswijk / 1999
- Toekomstvisie Landgoederenzone – Gemeente Rijswijk / 2002
- Kwaliteitskader Landgoederenzone Rijswijk – Vista / 2007
- Tussen 'Rust en Vreugd' en 'In de Werelt is veel Gevaar', Actualisatie buitenplaatsen CHS; de buitenplaatsbiotoop in Zuid-Holland – Beek & Kooiman Cultuurhistorie / 2010
- Hollands Buiten – H+N+S Landschapsarchitecten / 2016
- Werksessie: Jelle Offringa, Lennert Langerak, Reinder de Boer (gemeente Rijswijk), Hanneke Nuijten (provincie ZH)/ februari 2020
- Input natuurkaart: Michel Barendse, Rolf Bloemheuvel, Peter Hegi, Reinder de Boer / februari 2020

Projectnummer

2564

Datum

maart 2020



H+N+S

Landschapsarchitecten

Bezoekadres

Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres

Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

Bijlage 2: Uitvoeringsprogramma Landgoederenzone



Welkom in de Rijswijkse Landgoederenzone

uitvoeringsprogramma

juni 2021

abeveenstralandschapsarchitect



INHOUD

	<i>pagina</i>
1 INTRO	3
2 GROENE KWALITEIT	9
3 PADENSTRUCTUUR	11
4 VAN VREDENBURCHWEG	18
5 JULIALAANTJE	30
6 ENTREES	45
7 BELEEFBARE HISTORIE	53
8 PRACHTPLEKKEN	57



LIGGING

Rijswijkse Landgoederenzone

- 200 ha
- Op grens met Den Haag
- Oud Rijswijk in het oosten
- Station en winkelcentrum in het zuiden



OUD RIJSWIJK

ZUIDERPARK

HUIS TE LANDE LAAN

Den Burgh

BURG. ELSENLAAAN

Rijswijkse Bos

MOERWIJK-ZUID

PR. BEATRIXLAAN

VAN VREDENBURCHWEG

SCHAAPWEG

Kruisvaarderspark

Te Werve

Overvoorde

GEN. SPOORLAAN

STATION

De Voorde

Steenvoorde

IN DE BOGAARD

OBSERVATIES

KWALITEITEN

- Verborgen tuin; rust en lommerrijk
- Groengebied van formaat (200ha)
- Monumentaal, waardevol groen
- Rijk aan erfgoed
- Natuurwaarden
- Uitgebreid padennetwerk

KNELPUNTEN

- Verstopte entrees
- Onduidelijke padenstructuur
- Continuïteit van Vredenburgweg
- Continuïteit, herkenbaarheid Juliaalaantje
- Barrières infrastructuur: opgeknipt in deelgebieden: gebrek aan samenhang
- Veelheid aan verhardingstypen
- Bebording, verkeerstechnische inrichting
- Onderscheid / herkenbaarheid afzonderlijke landgoederen onduidelijk
- Gebrekkige informatievoorziening
- Weinig (aantrekkelijke, hoogwaardige) verblijfsplekken

VISIE : **WELKOM IN DE LANDGOEDERENZONE !**





OVERZICHTSKAART PROJECTEN - TOTAAL

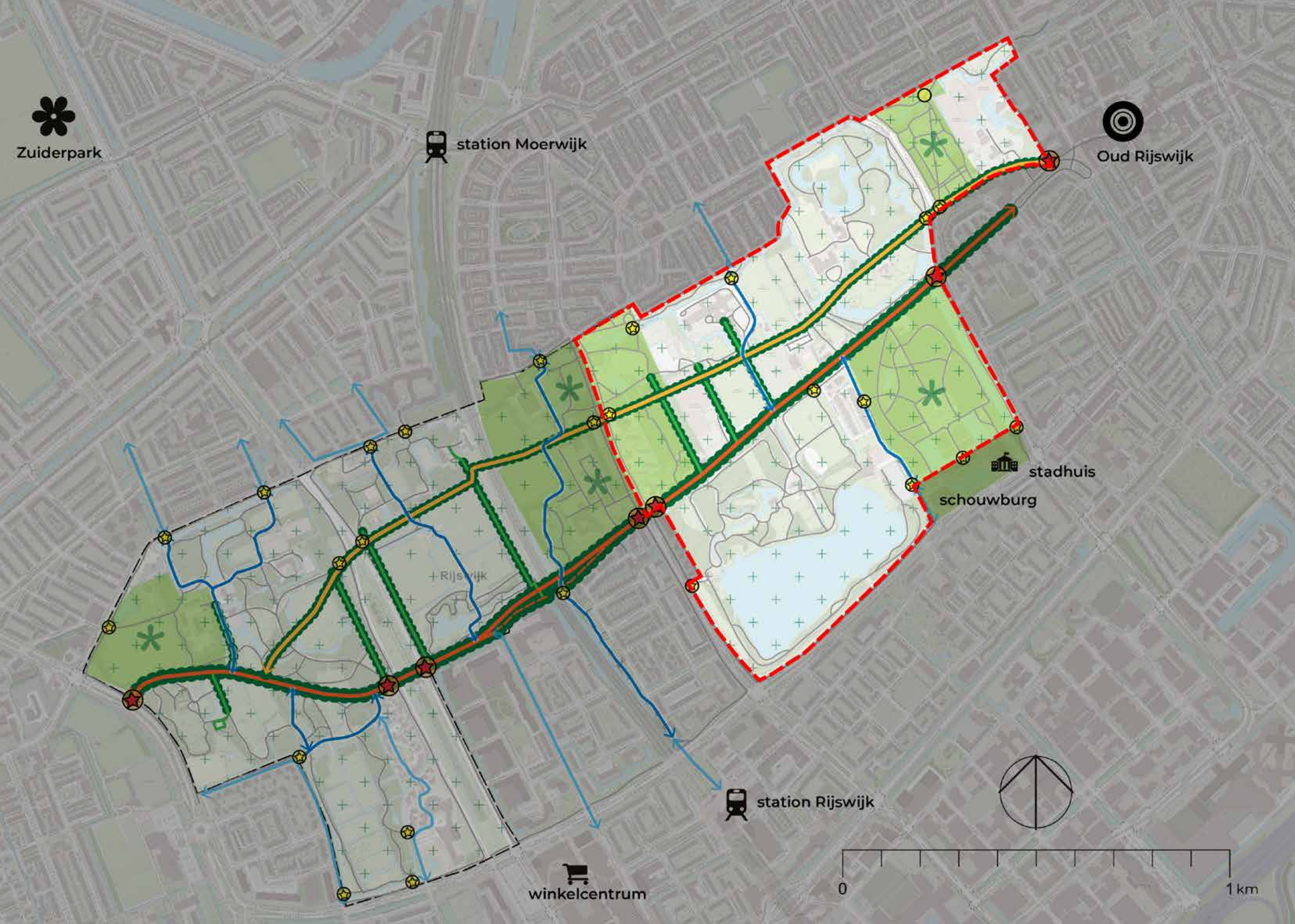
LEGENDA

-  van Vredenburgweg
-  Julialaantje
-  Padenstructuur: doorsteken
-  Beleefbare historie: buitenplaats lanen
-  Entrees: hoofdentree
-  Entrees: wijkentree
-  Prachtplekken
-  Groene kwaliteit

OVERZICHTSKAART PROJECTEN - 1E FASE

LEGENDA

-  van Vredenburgweg
-  Julialaantje
-  Padenstructuur:
doorsteken
-  Beleefbare historie:
buitenplaats lanen
-  Entrees: hoofdentree
-  Entrees: wijkentree
-  Prachtplekken
-  Groene kwaliteit



A stylized, light blue leaf graphic is positioned on the left side of the slide, partially overlapping a dark blue vertical bar. The leaf has several pointed, oval-shaped lobes arranged along a central stem.

GROENE KWALITEIT

GROENE KWALITEIT

Omvorming van verrommeld groen tot kwaliteit die aansluit op de landschappelijke en ecologische ambitie.

- Aandacht voor belevingswaarde en sociale veiligheid
- Specifieke groenimpuls voor verromelde gebieden





PADENSTRUCTUUR



ONTWERPPRINCIPES

Padenstructuur

- Terugbrengen van het grote aantal verschillende verhardingstypen
- Duidelijker onderscheid tussen hoofdpaden en overige; herkenbaarheid in profiel en materiaal
- Minimaliseren verkeerstechnische ingrepen: drempels, hekwerken etc
- Minimaliseren verkeersborden; alleen toepassen bij entrees
- Geen afscheidingen en belijningen

HUIDIGE PADENSTRUCTUUR





Zuiderpark



station Moerwijk



Oud Rijswijk

Julialaantje

van Vredenburgweg

doorsteek



stadhuis

schouwburg

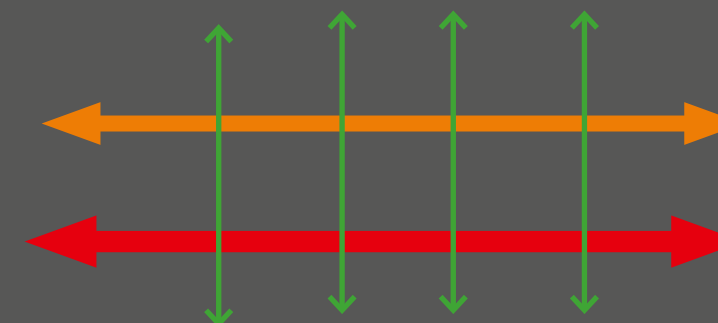


station Rijswijk



winkelcentrum

Hoofdstructuur routing



VISIE PADENSTRUCTUUR FUNCTIONEEL

1. van Vredenburgweg

- Hoofdroute voor fietsers (ca 3,5m)
- Auto deels te gast
- Voetgangers eigen pad aan zuidzuide (ca 1,5m)

2 Julialaantje

- Hoofdroute voor voetgangers (ca 2,5m)
- Fietsers te gast
- Nieuwe spoor-oversteek

3. Doorsteken

- Doorgaande noord-zuid routes voor fietsers door landgoederenzone
- Combi fiets-/ wandelroute (ca 2,5m)

4. Overige paden

- Wandelpaden; op enkele plekken nieuwe paden
- Toegankelijkheid in natuurkerngebieden berperken

0

1 km

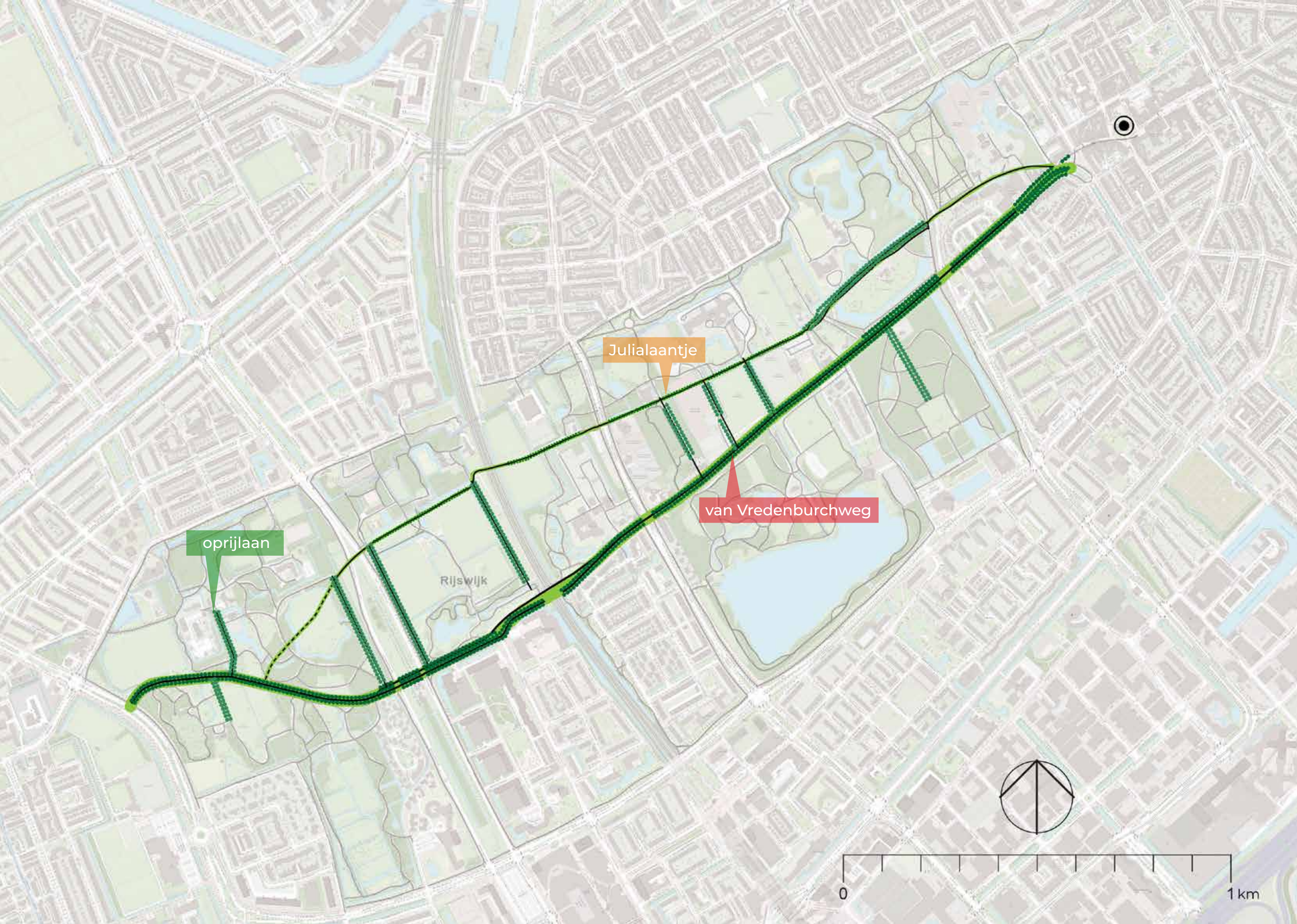
VISIE PADENSTRUCTUUR RUIMTELIJK

- 1. van Vredenburgweg**
- laanbeplanting (linde)
 - groene bermen en tussenberm
 - klinkers

- 2 Julialaantje**
- knotwilgen
 - groene bermen en sloten
 - klinkers

- 3. Oprijlaan buitenplaatsen**
- laanbeplanting (divers)
 - klinkers

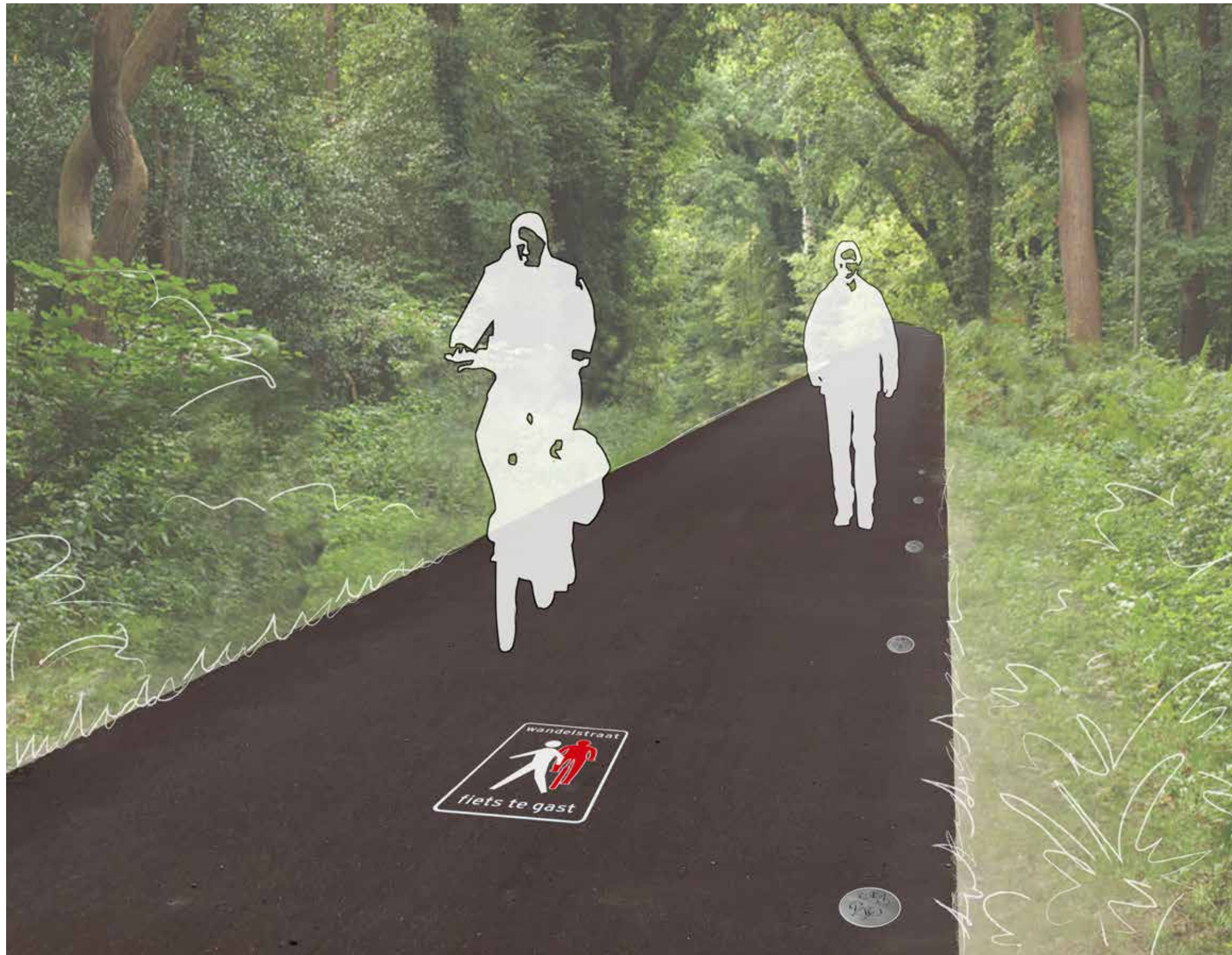
- 4. Overige paden**
- asfalt / halfverharding



DOORSTEKEN

- fietsdoorsteken door de landgoederenzone waarbij een selectie van bestaande paden wordt opgewaardeerd.
- zonodig en mogelijk verbreding van het huidige (wandelpad) tot een ca. 3 meter breed wandelpad met medegebruik door fietsers.
- materiaal: wisselend in aansluiting op ruimtelijke visie (oprijlanen in klinkers, overige in principe in asfalt).





DOORSTEKEN

- markering van de route van de fietsdoorsteken door wegdeknagels
- omdat de doorsteken de bestaande padenstructuur benut vallen ze soms samen met andere structuren zoals de oprijlanen en het Juliaantje; eenheid in materiaal is daarom geen optie.
- daarbij is de route in ruimtelijke zin van ondergeschikt belang (anders dan bv de van Vrednbuchweg) en past een subtiele, maar duidelijke markering
- bij de entrees een markering op het wegdek 'wandelgebied - fiets te gast'.

A stylized, light blue leaf graphic is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the dark blue background. It features a central stem with several pointed leaves branching out.

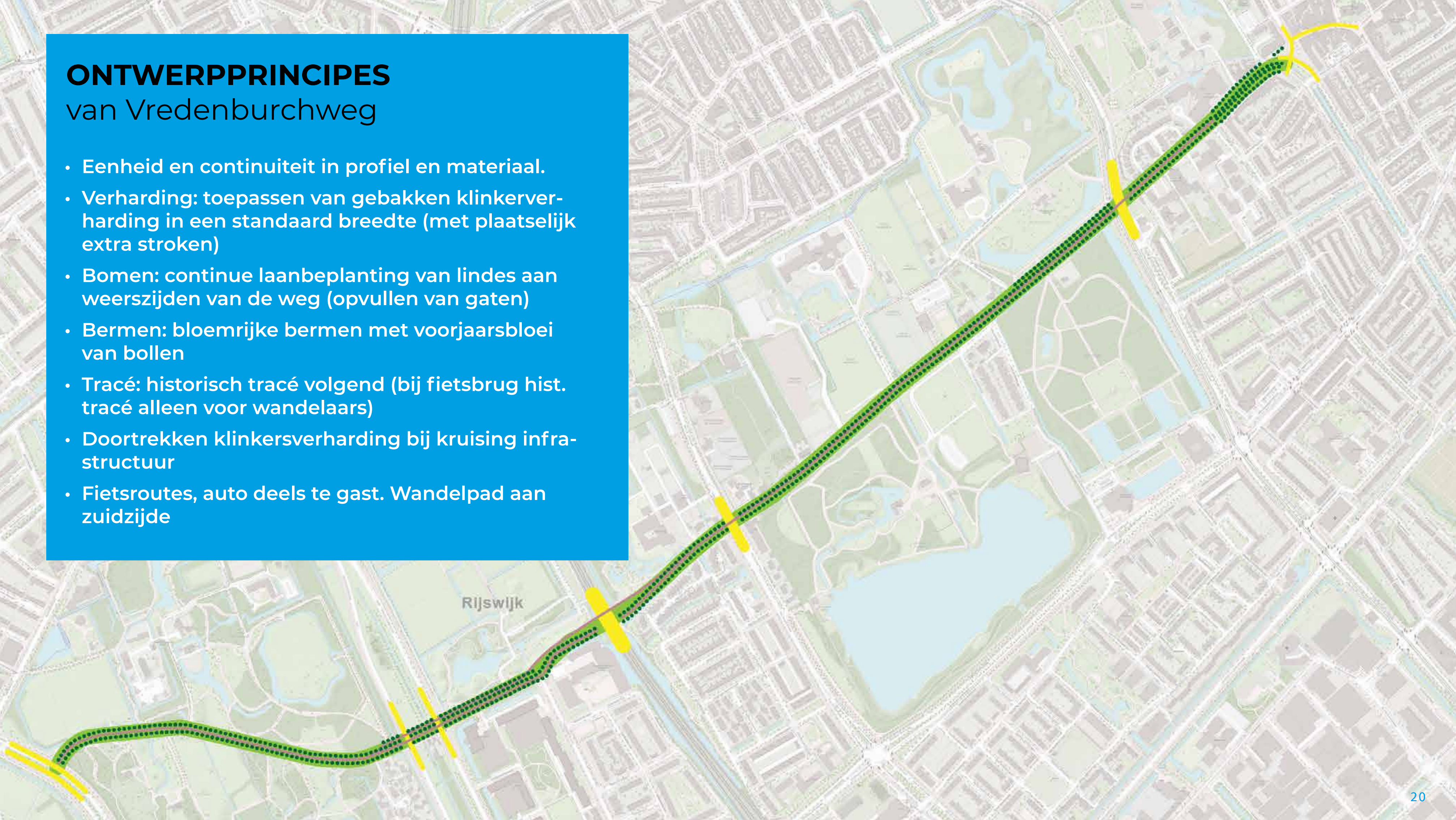
VAN VREDENBURCHWEG



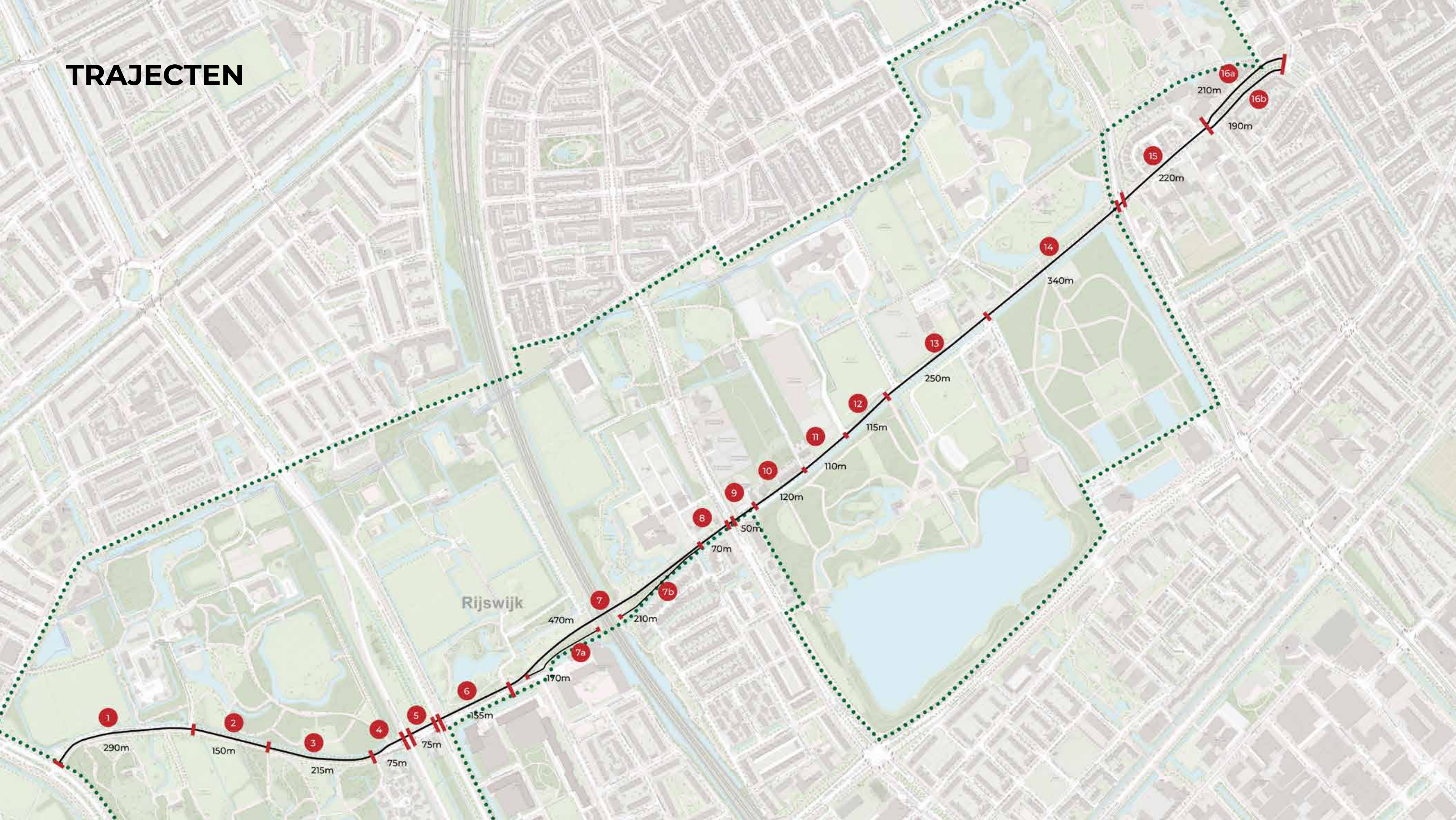
ONTWERPPRINCIPES

van Vredenburgweg

- Eenheid en continuïteit in profiel en materiaal.
- Verharding: toepassen van gebakken klinkerverharding in een standaard breedte (met plaatselijk extra stroken)
- Bomen: continue laanbeplanting van lindes aan weerszijden van de weg (opvullen van gaten)
- Bermen: bloemrijke bermen met voorjaarsbloei van bollen
- Tracé: historisch tracé volgend (bij fietsbrug hist. tracé alleen voor wandelaars)
- Doortrekken klinkersverharding bij kruising infrastructuur
- Fietsroutes, auto deels te gast. Wandelpad aan zuidzijde



TRAJECTEN



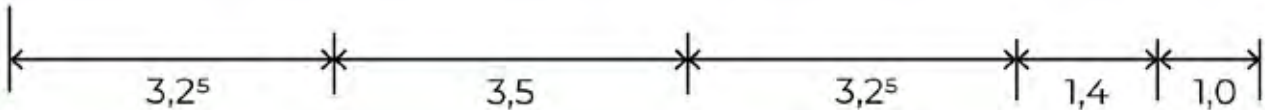
Principe profiel van Vredenburgweg als fietspad



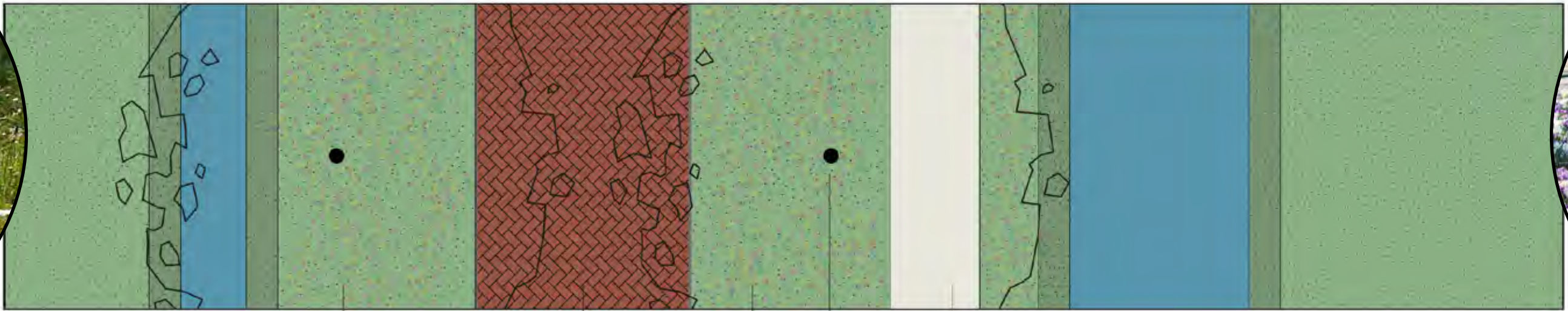
Continue laanbeplanting van lindes: aanvullen van gaten.



Verharding van gebakken klinkers, 3,5 meter breed



Bloemrijke bermen in het gehele profiel



bloemrijk gras gebakken klinker (keper) bollen lindes halfverharding



Voorjaarsbloei van bollen in de grasbermen

Principe profiel van Vredenburgweg bij medegebruik door auto's



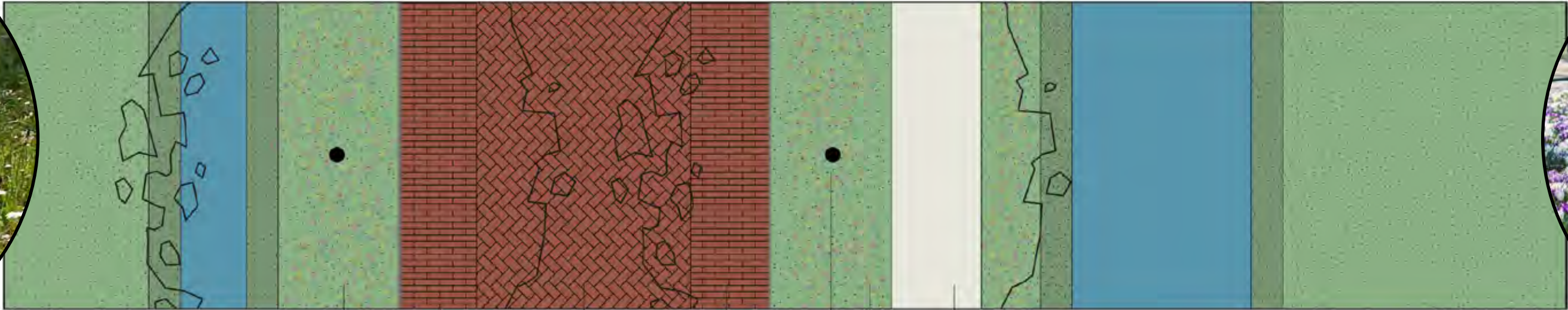
Continue laanbeplanting van lindes: aanvullen van gaten.



Verharding van gebakken klinkers, 3,5 meter breed met aan weerszijden extra stroken in afwijkend verband



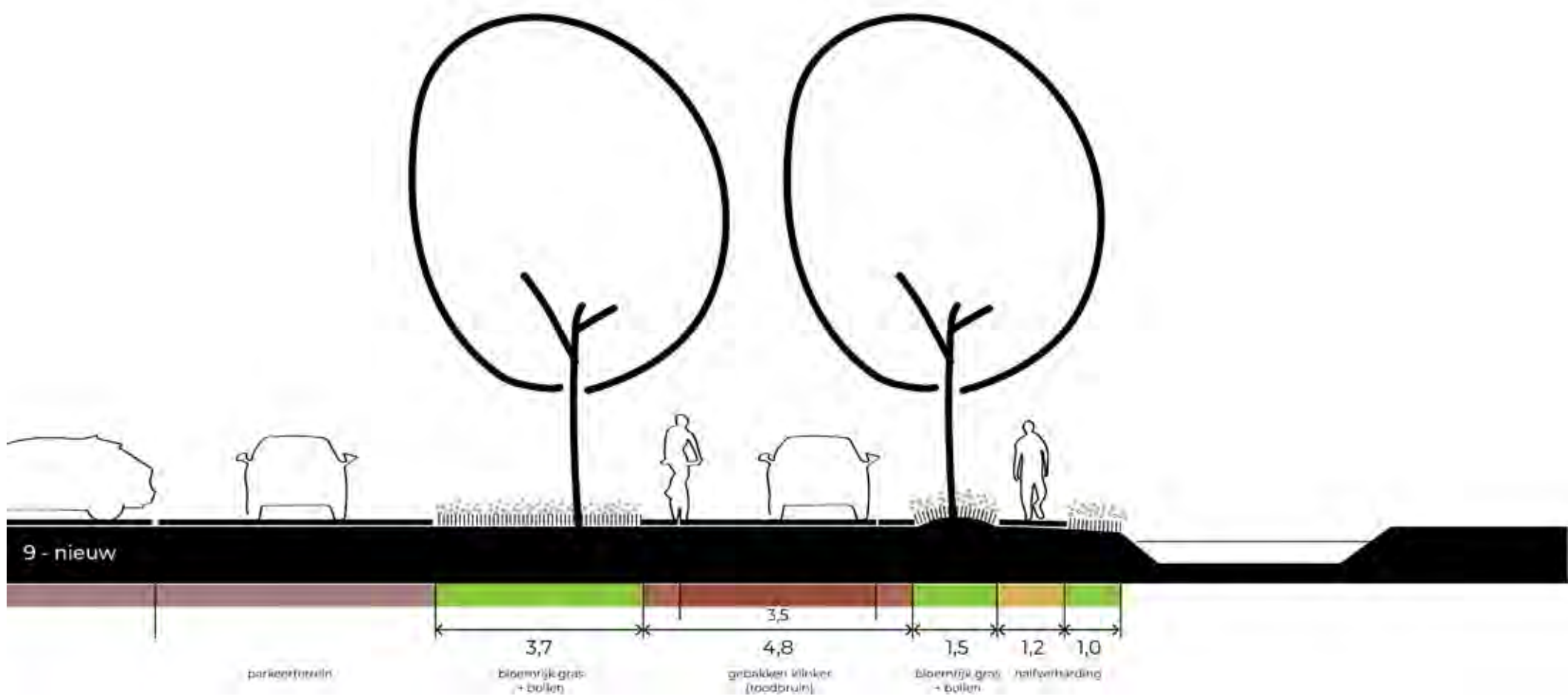
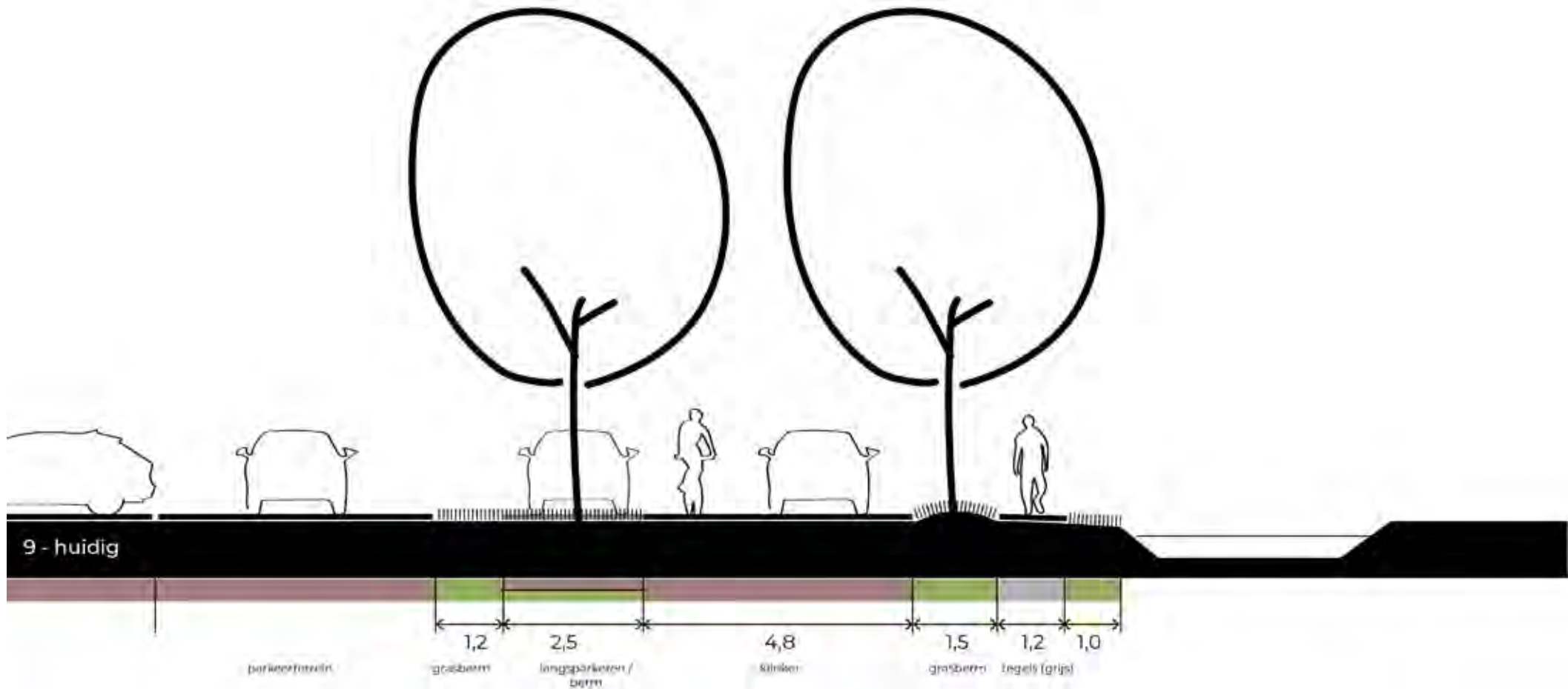
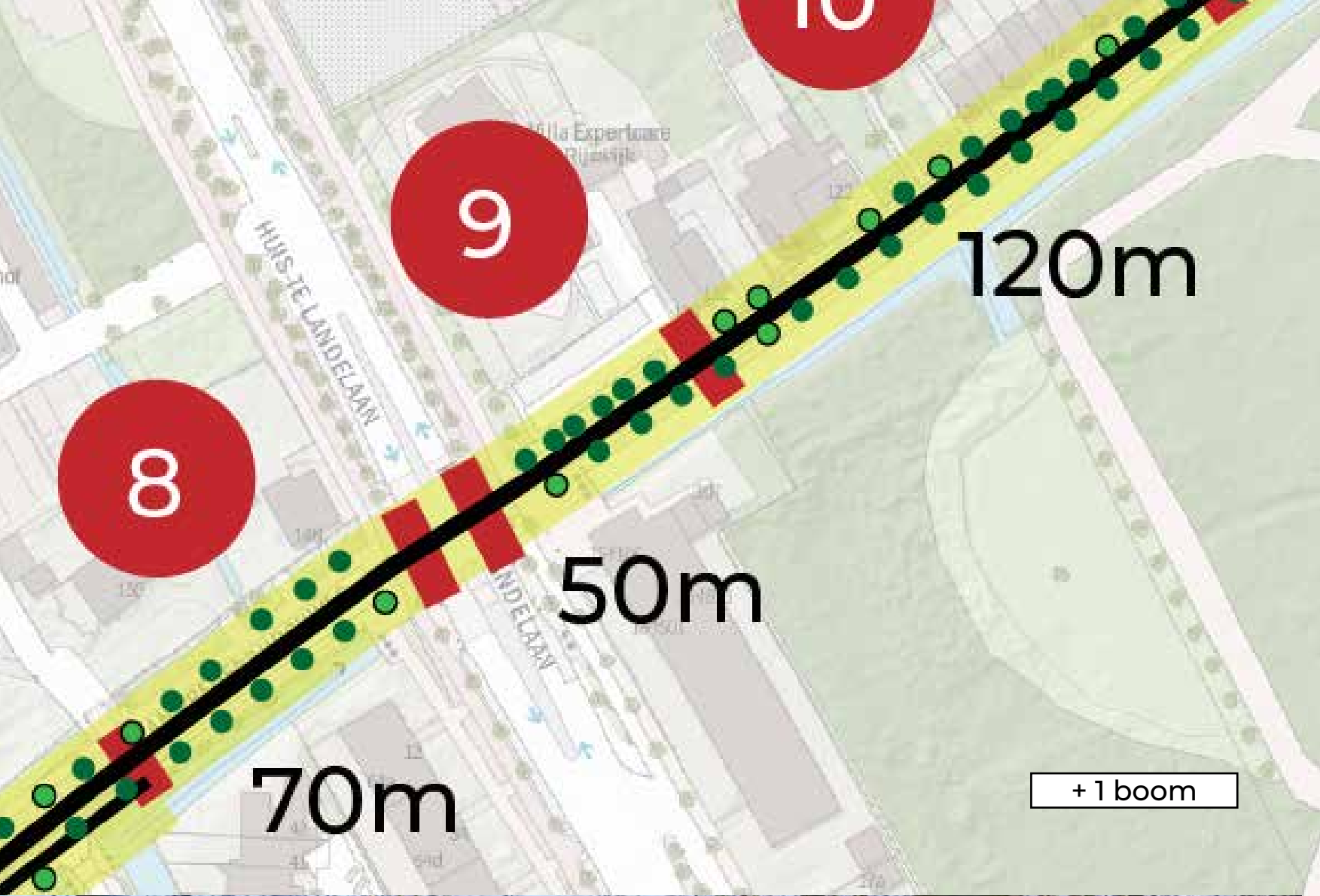
Bloemrijke bermen in het gehele profiel

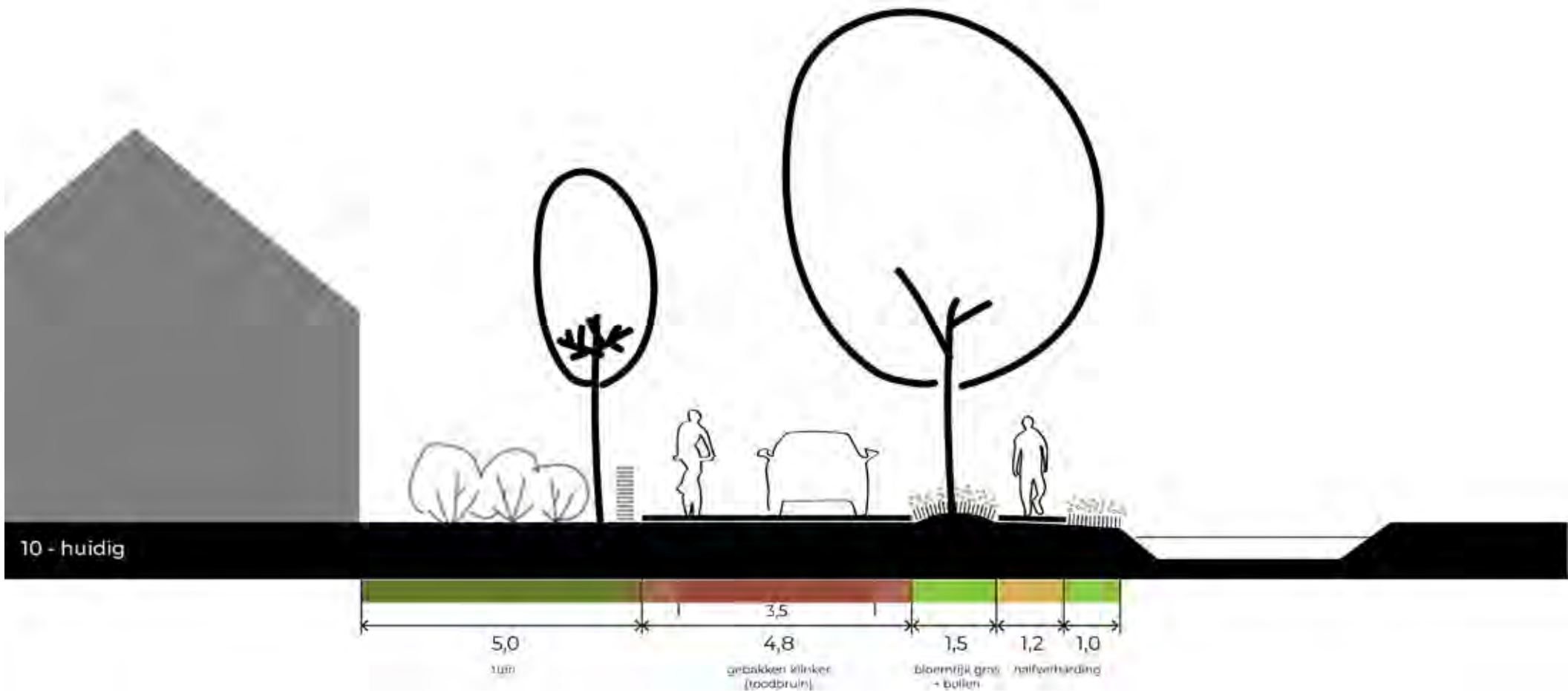
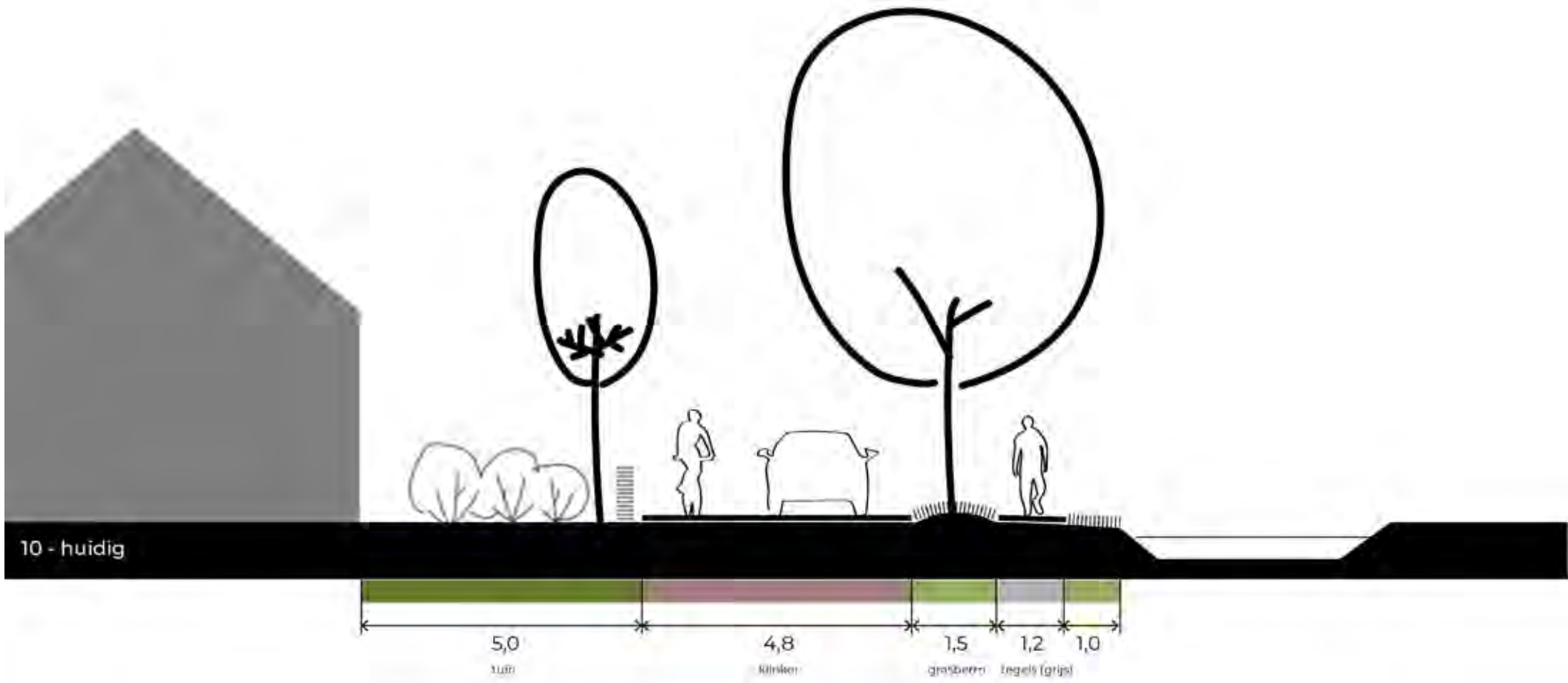
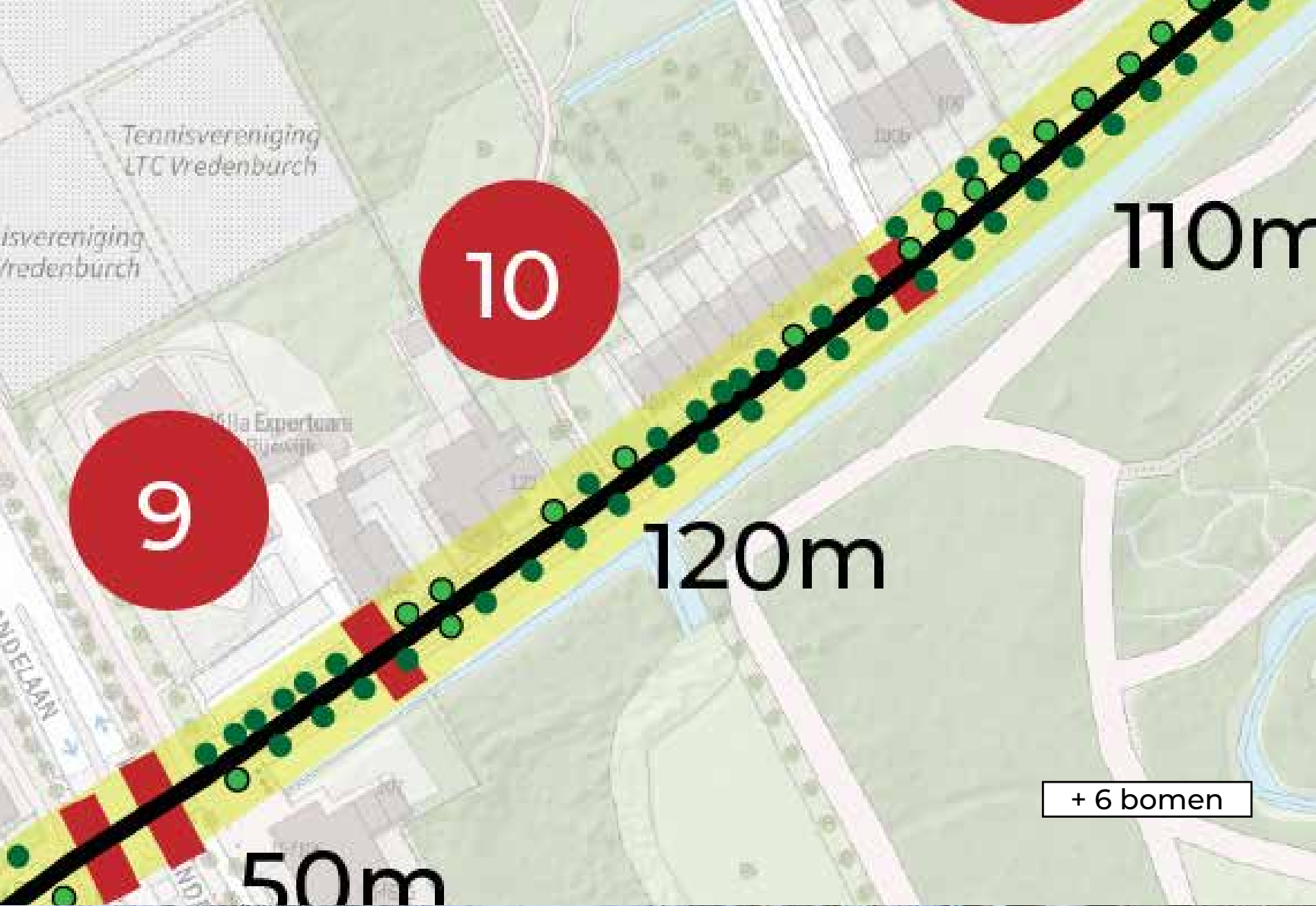


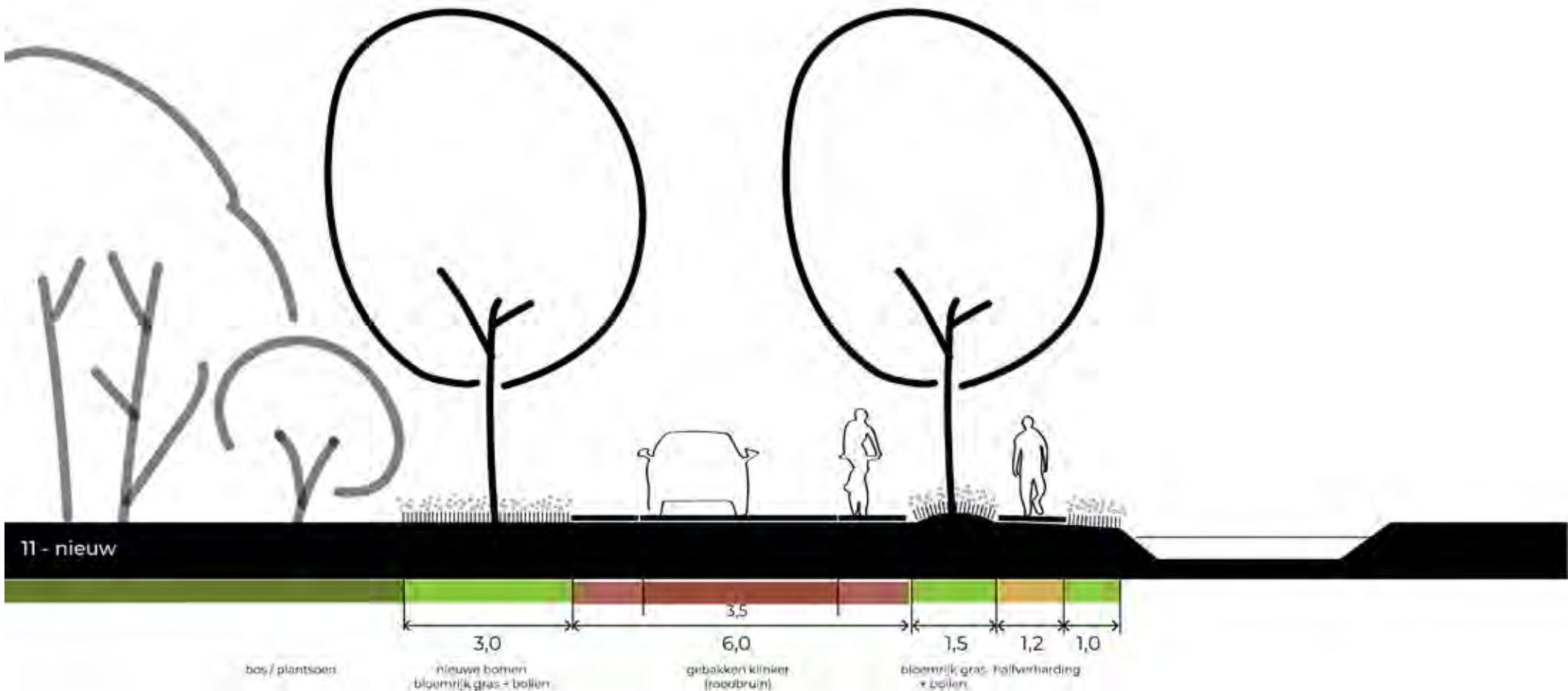
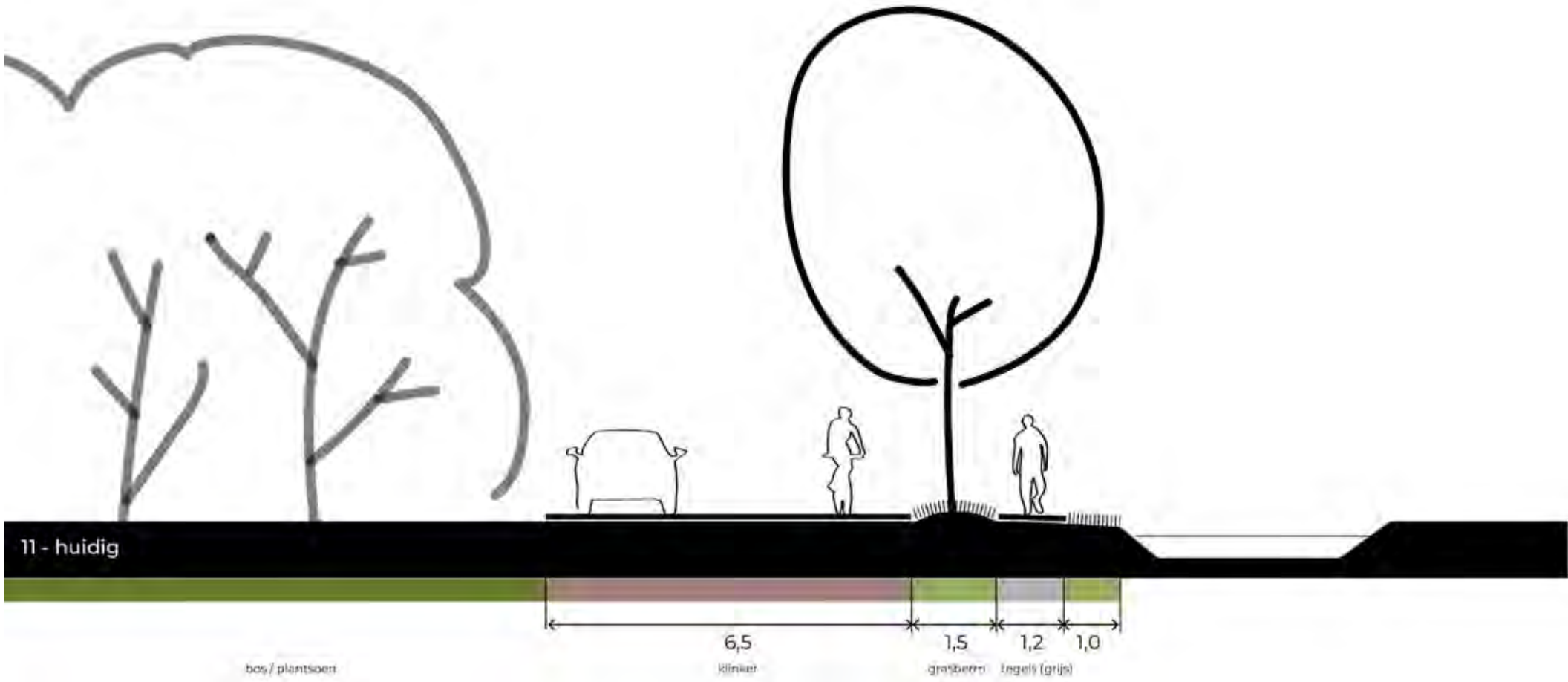
bloemrijk gras klinker (strek) gebakken klinker (keper) klinker (strek) bollen lindes halfverharding



Voorjaarsbloei van bollen in de grasbermen

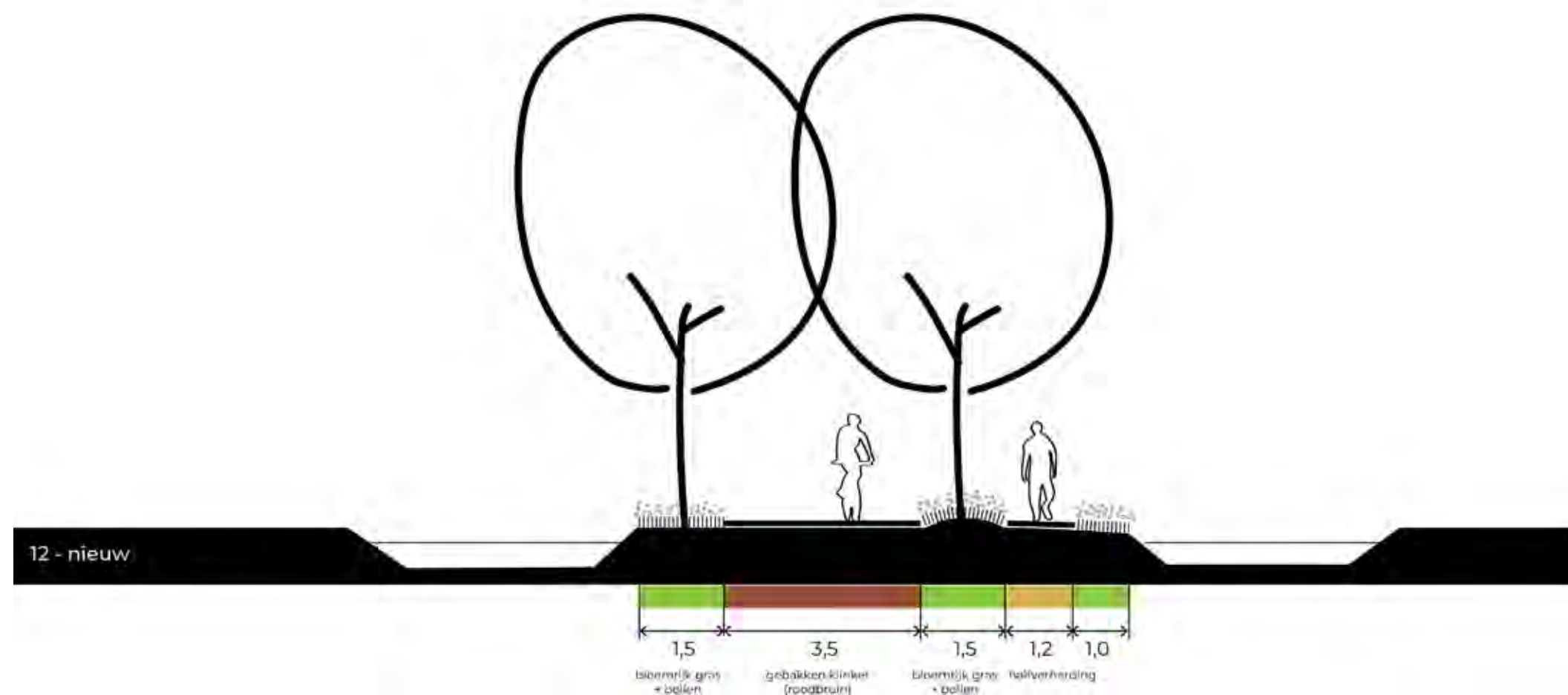
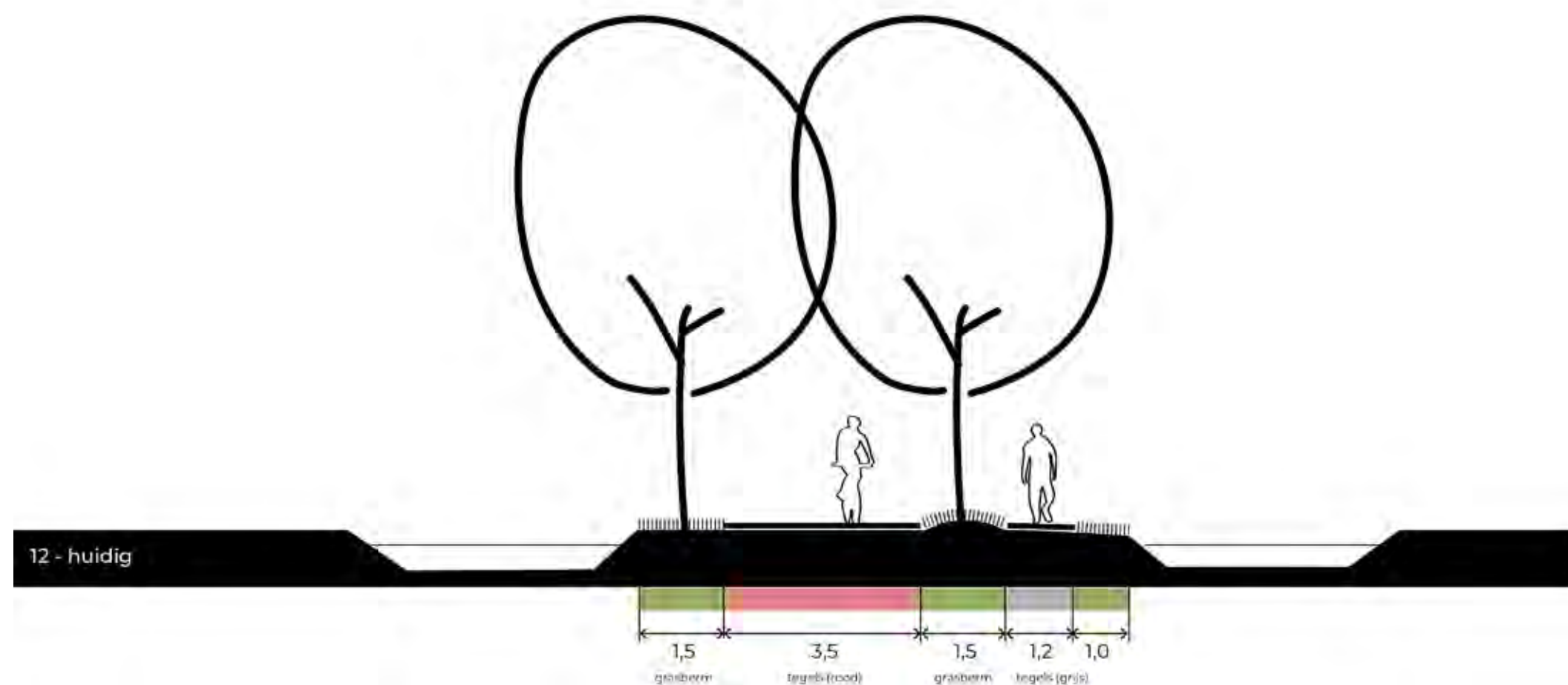


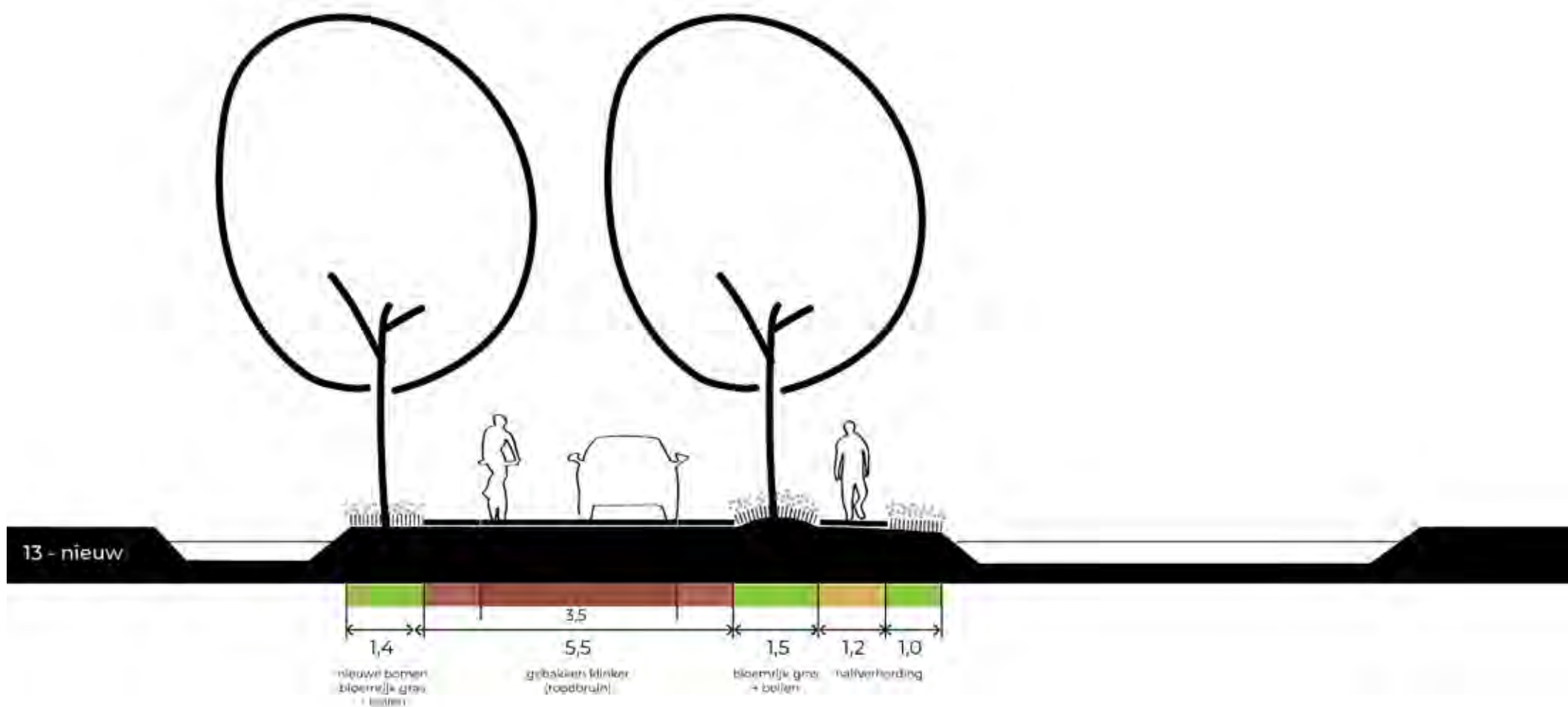
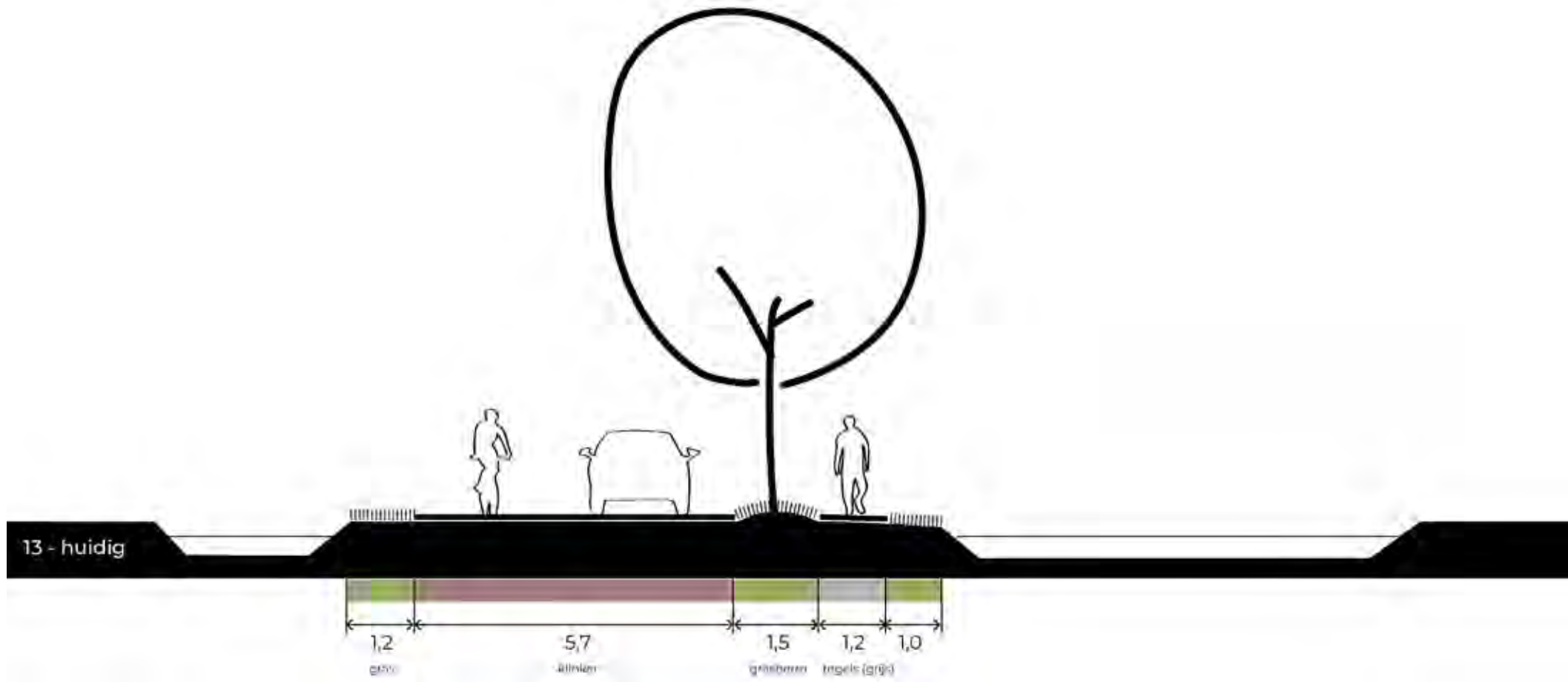


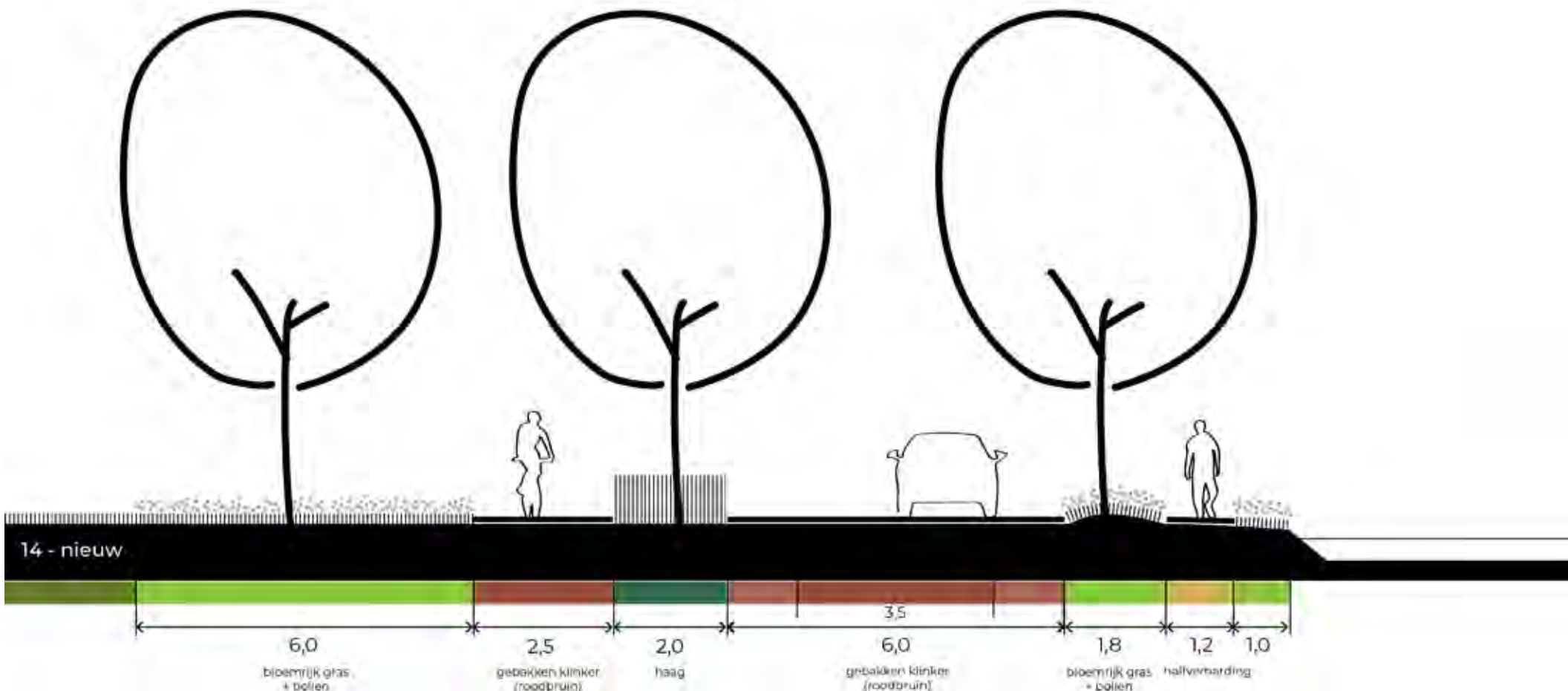
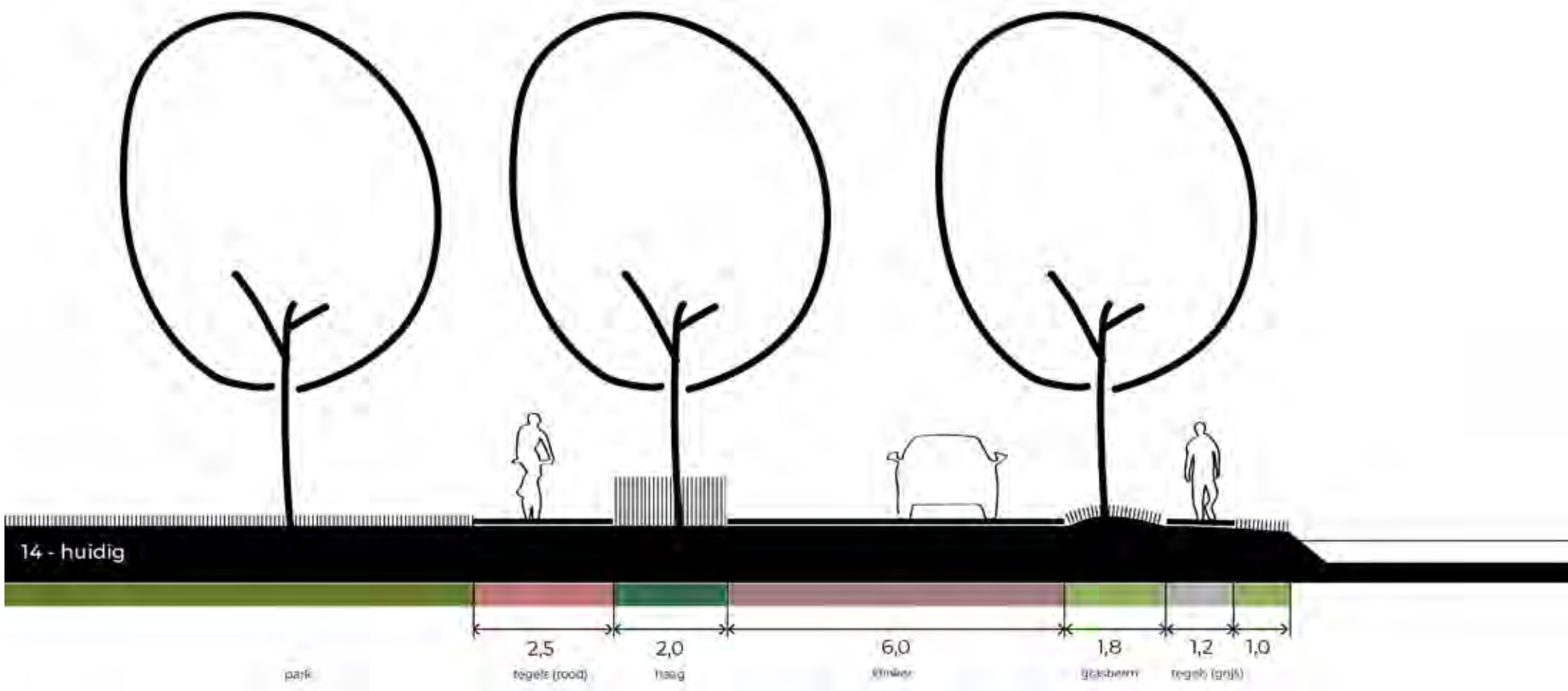
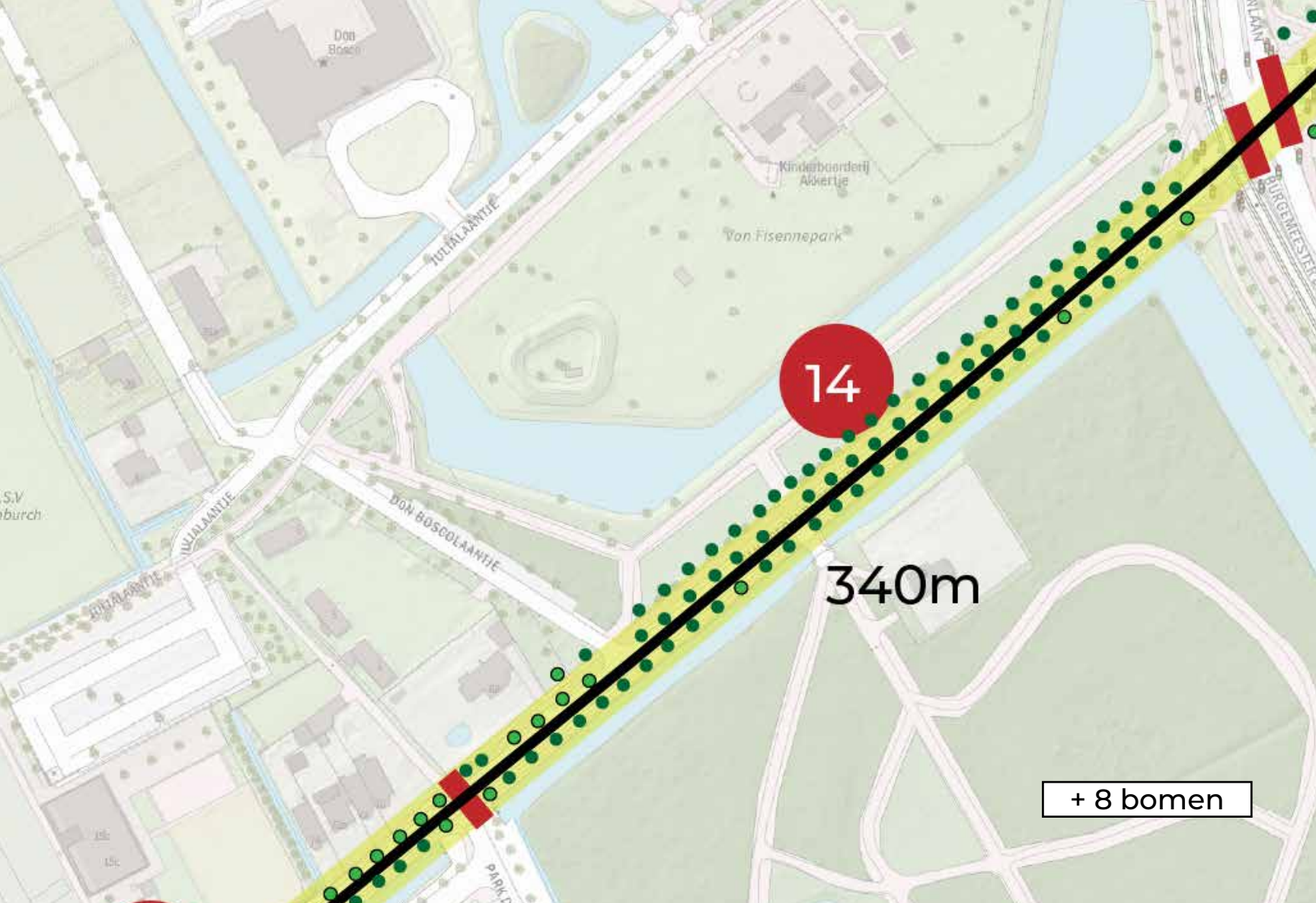




TRAJECT 12





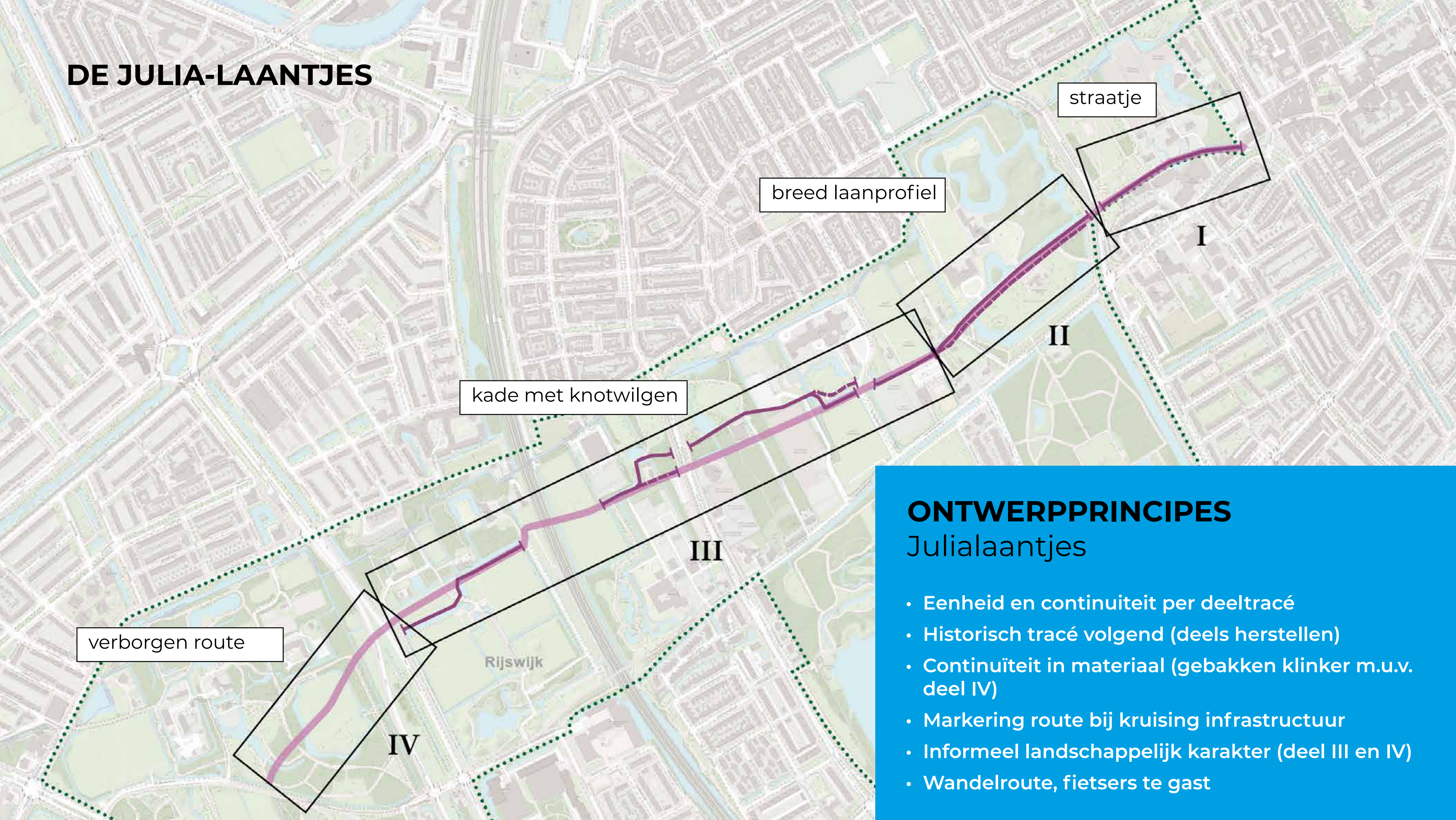


A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of two stylized leaf branches in a light blue color against a darker blue background. The leaves are simple, elongated shapes with pointed tips, arranged in a symmetrical, branching pattern.

JULIALAANTJE



DE JULIA-LAANTJES



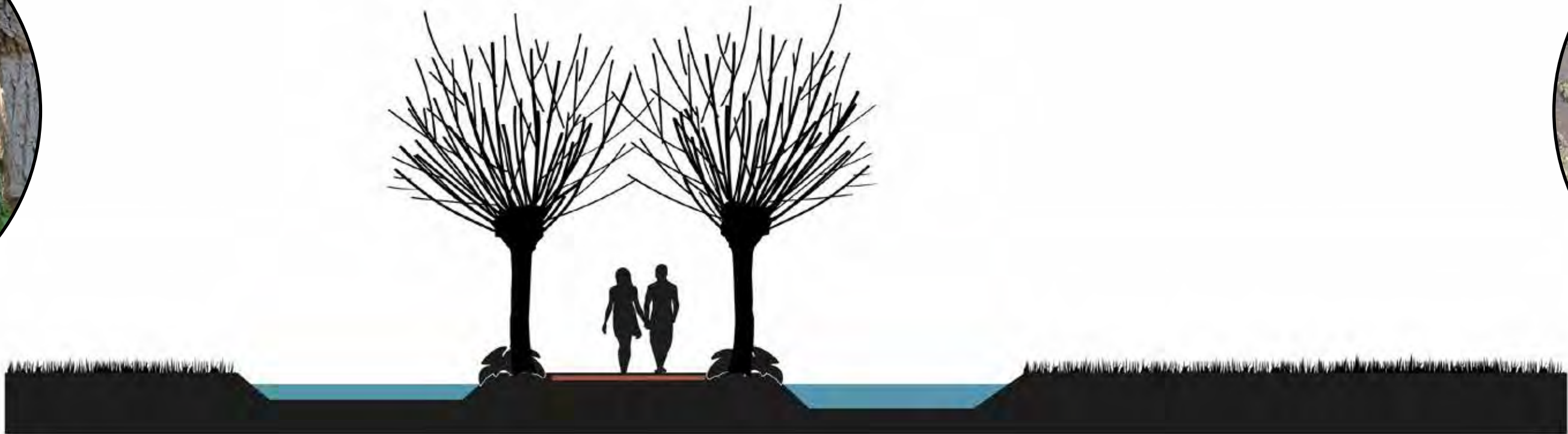
ONTWERPPRINCIPES Julialaantjes

- Eenheid en continuïteit per deeltracé
- Historisch tracé volgend (deels herstellen)
- Continuïteit in materiaal (gebakken klinker m.u.v. deel IV)
- Markering route bij kruising infrastructuur
- Informeel landschappelijk karakter (deel III en IV)
- Wandelroute, fietsers te gast

Principe profiel Julialaantje - kadeprofiel met knotwilgen



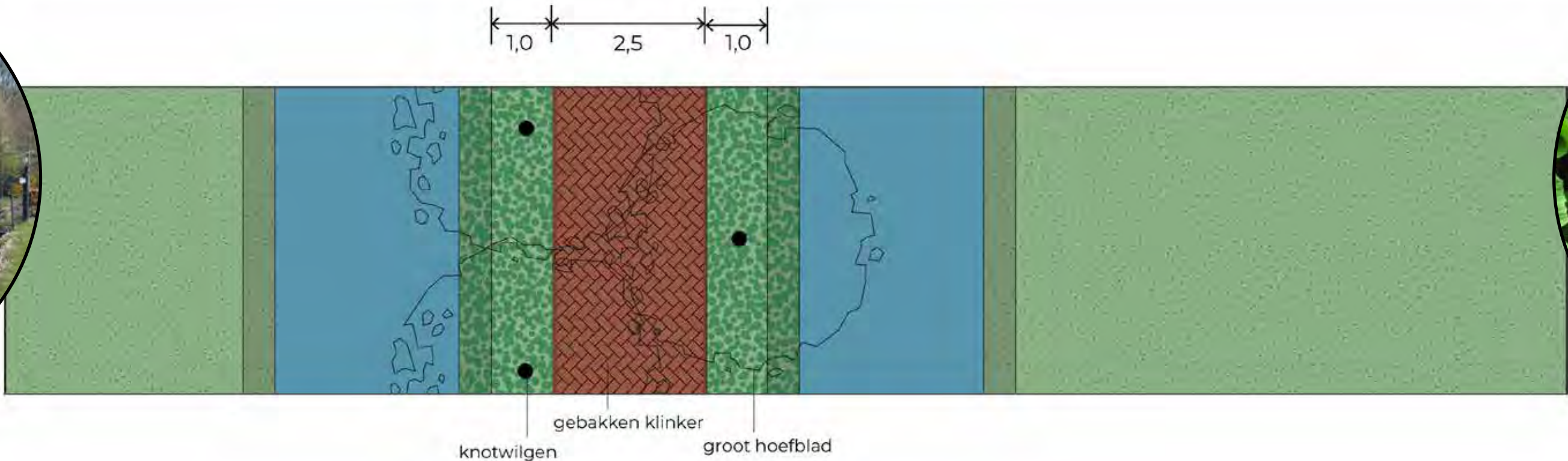
Informeel landelijke laantje van knotwilgen



Verharding van oude (hergebruik) gebakken klinkers, 2,5 meter breed



Kade-profiel met sloten aan weerszijden van het laantje

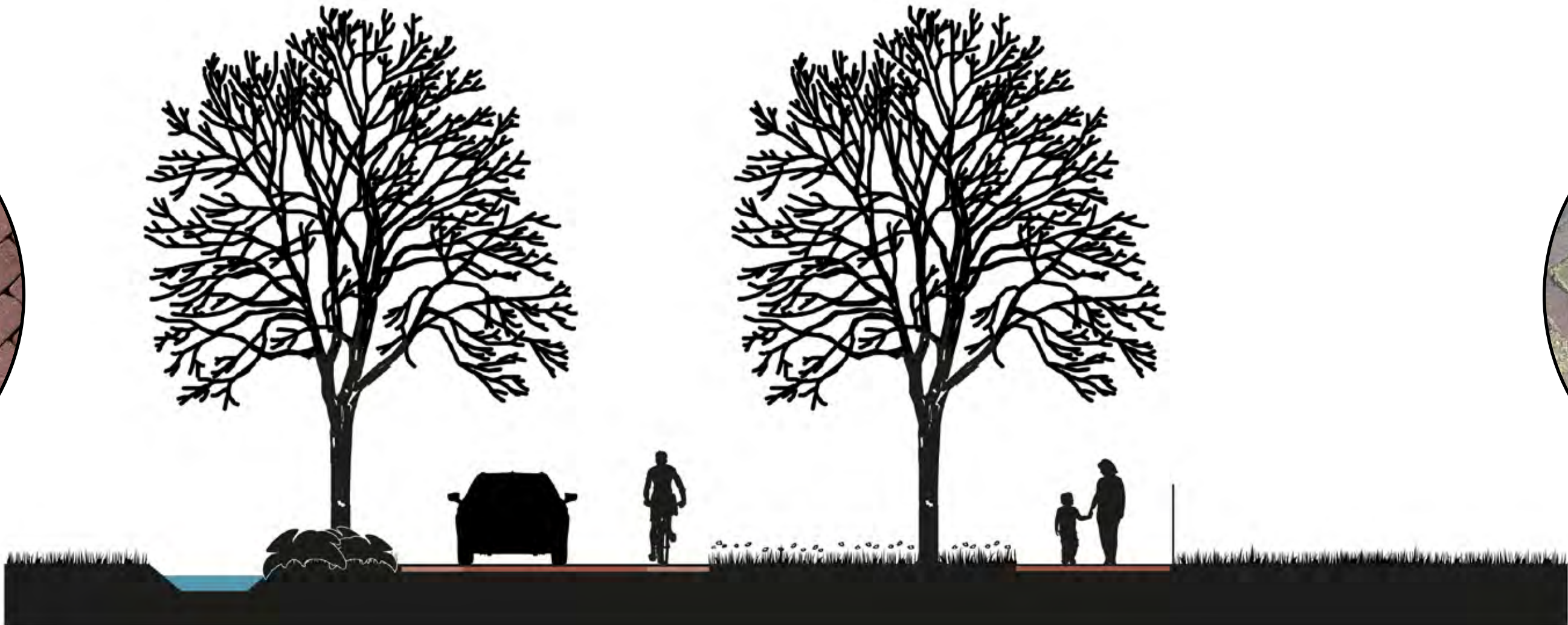


Groot hoeblad in bermen en op sloottaluds

Principe profiel Julialaantje - laan bij Den Burgh / von Fisennepark



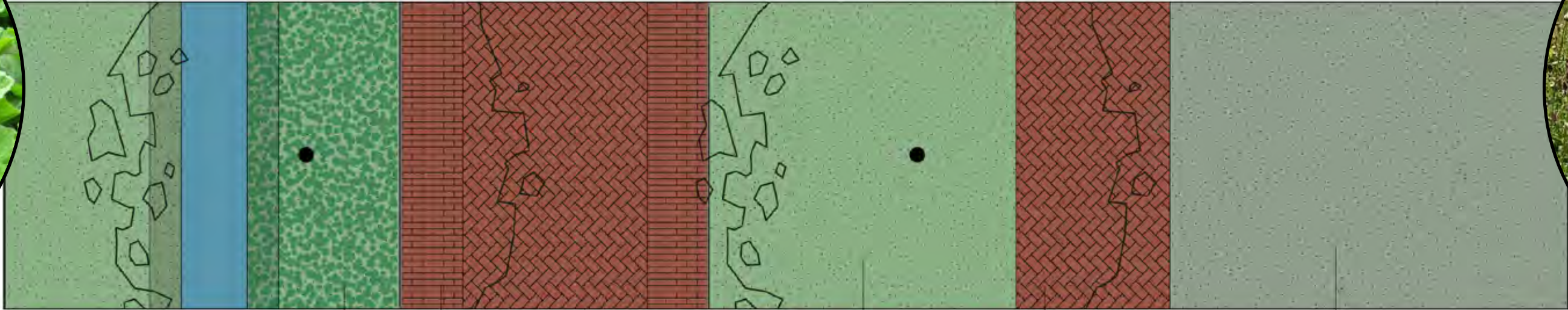
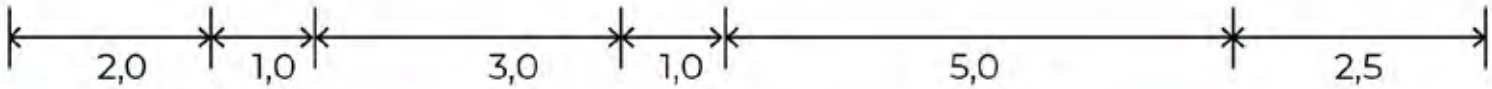
Verharding van gebakken klinkers, 3,0 meter breed met aan weerszijden stroken in afwijkend verband



Verharding van oude (hergebruik) gebakken klinkers, 2,5 meter breed bij wandelpad



Groot hoefblad in berm langs sloot noordzijde



groot
hoefblad

klinker
(strek)

gebakken klinker
(keper)

bloemrijk gras

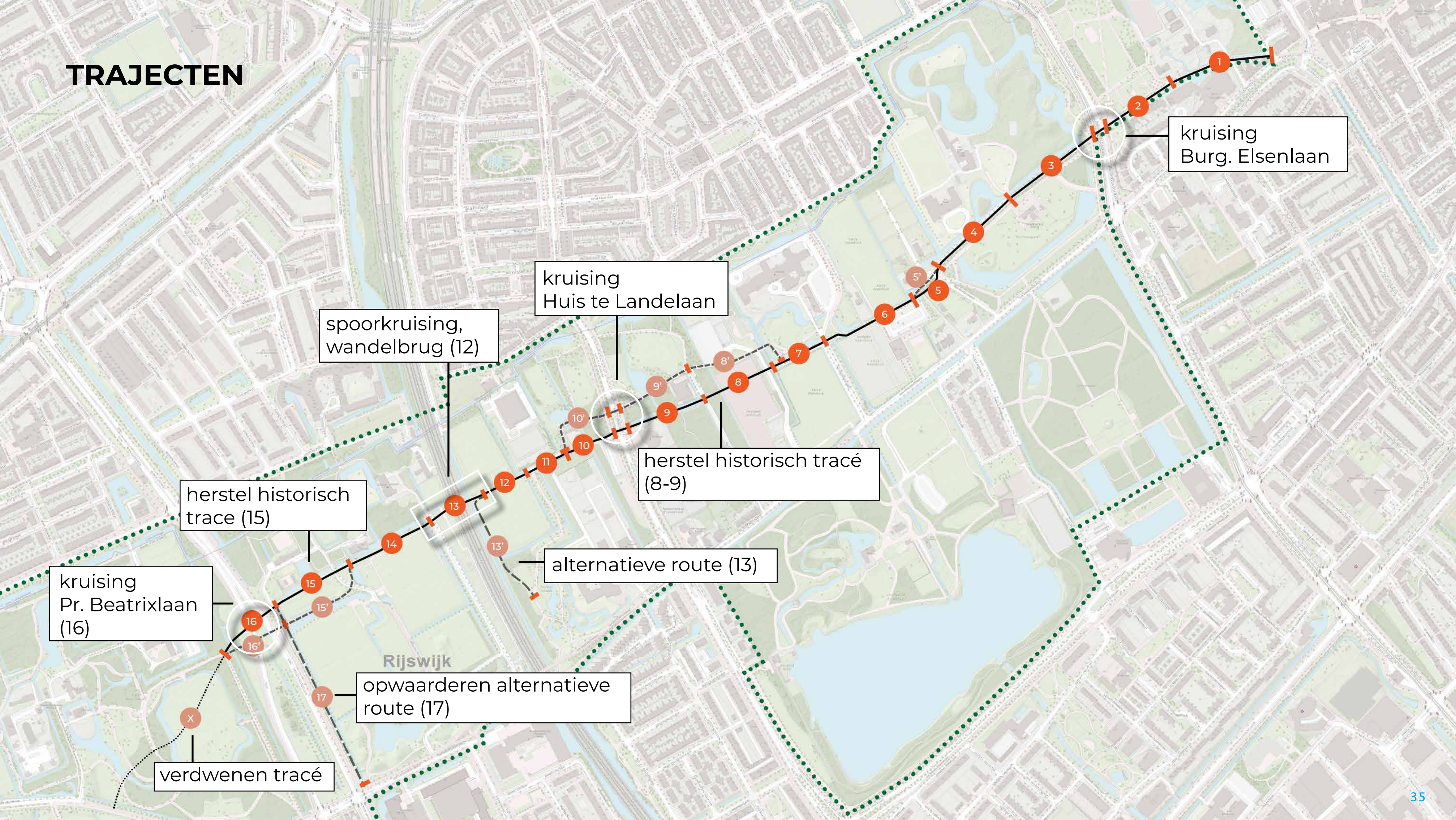
gebakken klinker

dierenweide



Bloemrijk grasland in middenberm

TRAJECTEN





TRAJECT 1

- Bestaand tracé (190m).
- Behoud klinkerweg.
- Behoud bestaande beplanting.
- Daar waar ruimte toevoegen extra bomen (aansluitend bij bestaand sortiment sfeer).
- Bloemrijke berm: 1,5m
- Indicatie: 9 extra laanbomen.





TRAJECT 2

- Bestaand tracé (140m).
- Behoud klinkerweg.
- Behoud bestaande beplanting.
- Daar waar ruimte toevoegen extra bomen aan weerszijden van de weg (aansluitend bij parkachtig sfeer).
- Indicatie: 4 extra laanbomen.





TRAJECT 3

- Bestaand tracé (190m).
- Omvormen asfalt fietspad naar klinkerweg (2,5m).
- Behoud bestaande beplanting.
- Groot hoofblad in berm. (1,5 m) langs slootrand.



TRAJECT 4

- Bestaand tracé (175m).
- Principe profiel 'laan'.
- Omvormen asfalt rijweg naar klinkerweg (5m).
- Omvormen wandelpad asfalt langs dierenweide naar klinkerpad (2,5m).
- Behoud bestaande beplanting.
- Bloemrijke berm, 5 m.
- Groot hoefblad in berm. (2m) langs slootrand.





TRAJECT 5 + 5'

- Bestaand tracé (80m).
- Behoud klinkerpad (2,5m breed).
- Behoud bestaande beplanting.
- Omvormen parallelweg Julialaantje (5') naar klinkerweg (aansluitend op traject 4).



TRAJECT 6

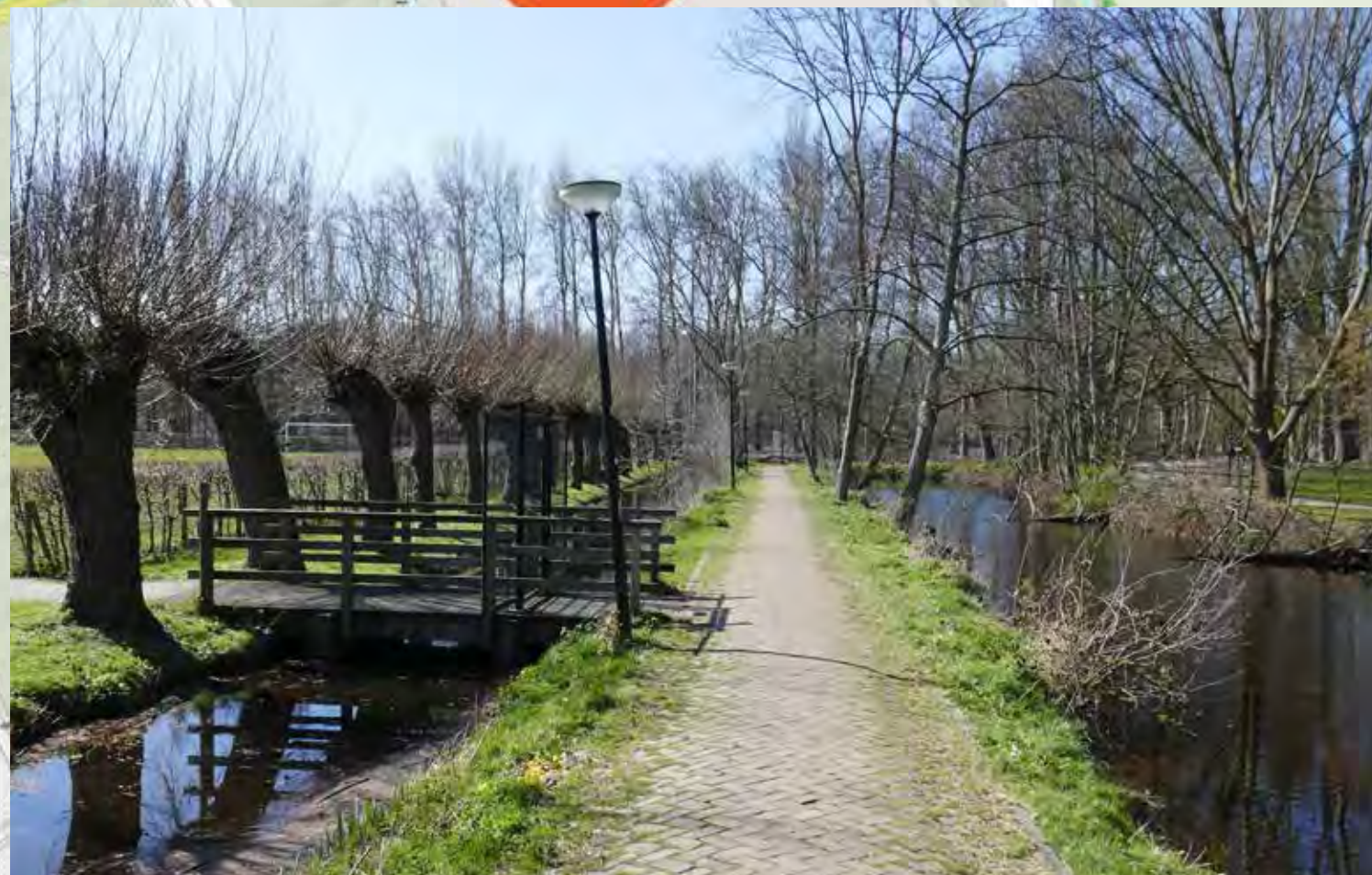
- Bestaand tracé (175m)
- Voorbeeldprofiel.
- Behoud klinkerpad (2,5m breed) .
- Behoud knotwilgen.
- Aanvullen met extra knotwilgen ca 5 stuks.
- Groot hoofblad in bermen aan weerszijden.





TRAJECT 7

- Bestaand tracé (100m)
- Behoud klinkerpad (2,5m breed)
- Aanplanten extra knotwilgen: ca 24 stuks.
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.
- Doortrekken pad en aanleg brug richting Hofstede (zie traject 8).





TRAJECT 8

- Nieuw tracé (135m).
- Herstel tracé Julialaan-tje opgenomen in BKP Hofstede.
- Aanleg nieuw klinkerpad, 2,5 meter breed
- Afstemmen profiel en beplanting met ontwikkeling Hofstede.
- Indien doorzetten kadeprofiel: 2 x 135 m nieuwe sloot en ca 54 knotwilgen
- Groot hoeftblad in bermen aan weerszijden.

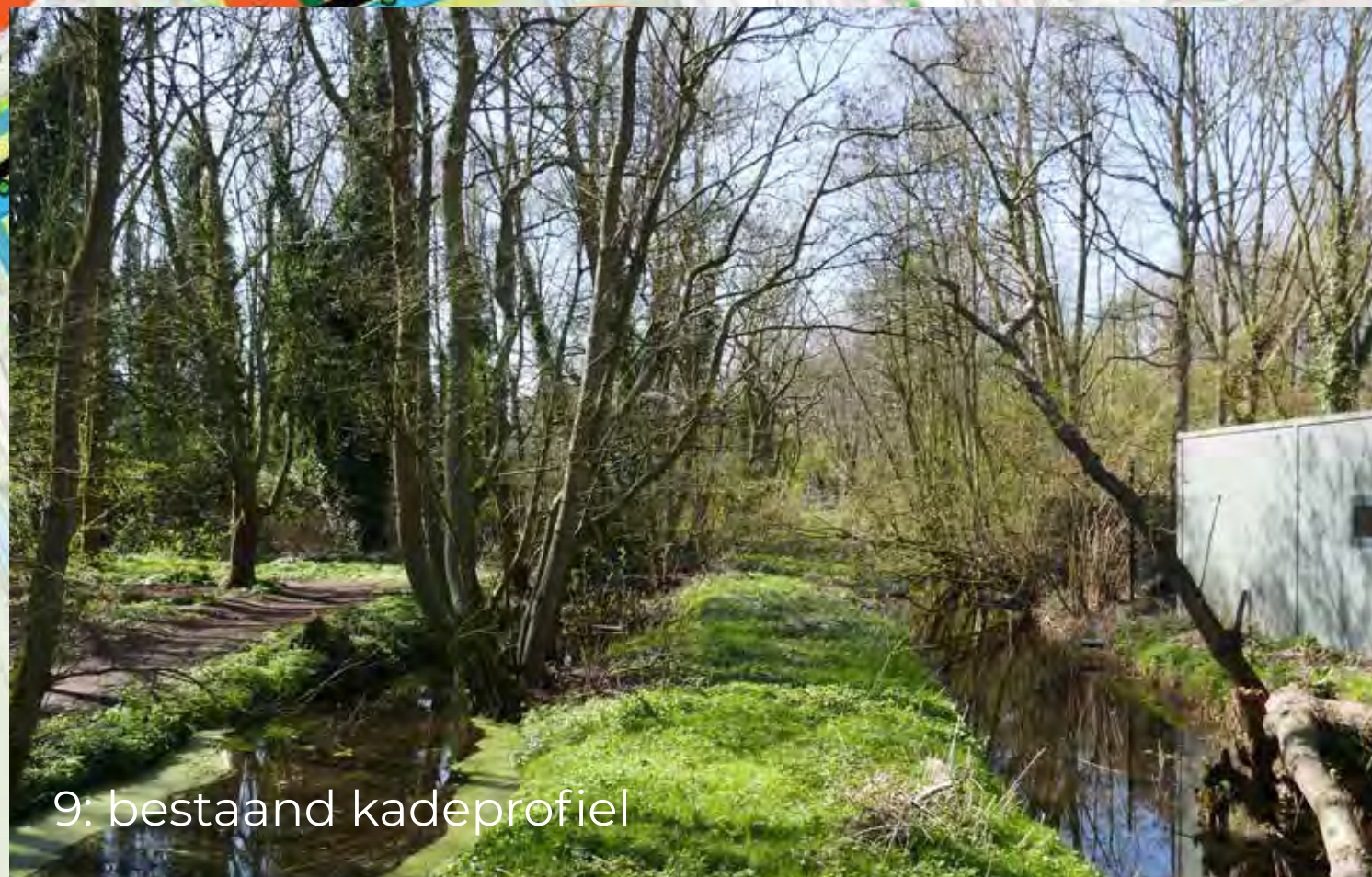
ALTERNATIEF TRAJECT 8'

- Bestaand tracé (190m)
- Komt te vervallen met ontwikkeling Hofstede (?)
- Alternatief voor 8: handhaven en omvormen asfalt door klinkerpad
- 2,5 m breed
- Behoud bestaande beplanting



TRAJECT 9

- Nieuw tracé (145m).
- Bestaand kadeprofiel met sloot deels aan weerszijden, deels alleen noordzijde
- Kadeprofiel doortrekken over gehele traject: ca 65 meter extra sloot
- Aanleg nieuw klinkerpad 2,5 meter breed.
- Aanplant wilgen aan weerszijden: ca 56 stuks.
- Groot hoefblad in bermen aan weerszijden.



9: bestaand kadeprofiel



9'

ALTERNATIEF TRAJECT 9'

- Bestaand tracé (140m)
- Omvormen asfalt door klinkerpad
- 2,5 m breed
- Behoud bestaande beplanting



ENTREES



ONTWERPPRINCIPES

Entrees

- Onderscheid hoofdentrees (van Vredenbruchweg) & wijkentrees
- Herkenbare markering van de ingang dmv entree-zuilen
- Hoofdentrees: prominente markering, verblijfsplek, fietsparkeren, informatievoorziening en evt.parkeerplaats
- Vergroten aantrekkelijkheid door representatief groen (hagen en/of rododendrons)
- Wijkentrees: bescheiden markering
- Familie van meubilair; zuilen, info-borden etc. in zelfde herkenbare stijl en materiaal.

ENTREES

ENTREES

1. Hoofdentrees

- gekoppeld aan van Vredenburgweg
- doorgaande fietsroute
- soms i.c.m. parkeren
- herkenningpunt landgoederenzone
- representatief, groen, aantrekkelijk, herkenbaar

2. Overige entrees

- wijktoegangen
- m.n. voor wandelaars
- herkenbaarheid landgoederenzone en specifieke buitenplaats



PRINCIPE ENTREES



entreezuil



informatie



verblijven



hagen



rododendrons



bolgewassen

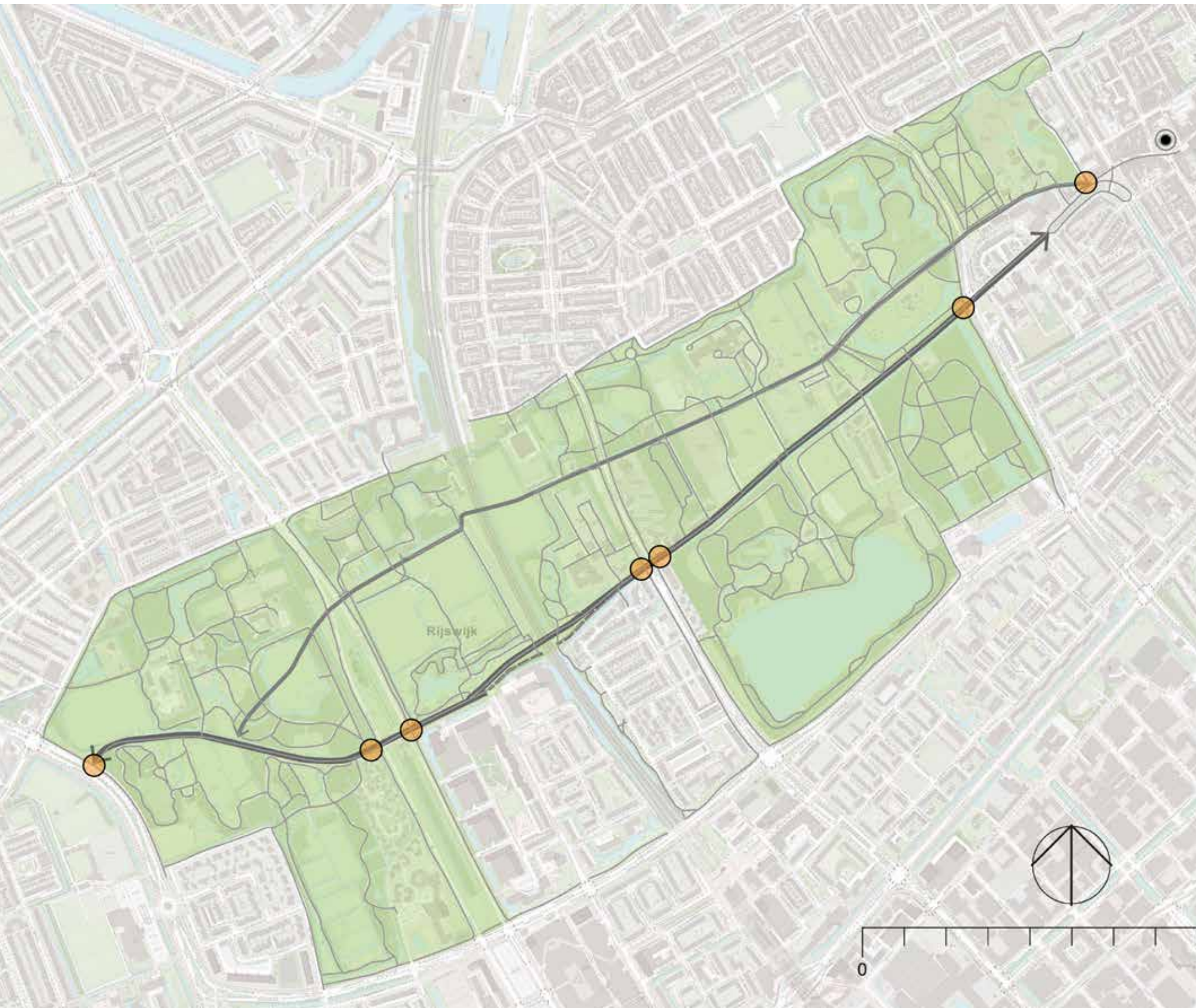


klinkers



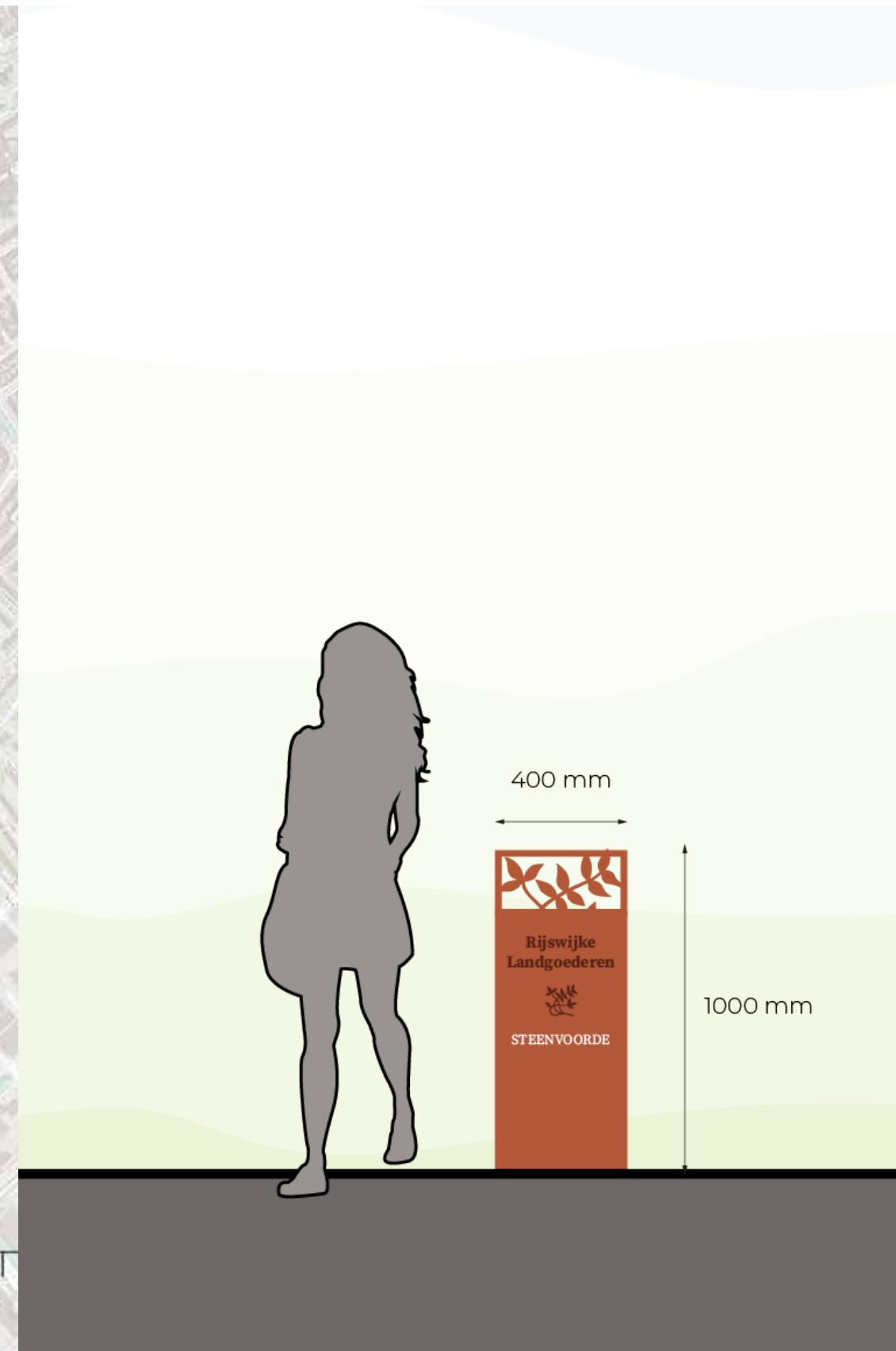
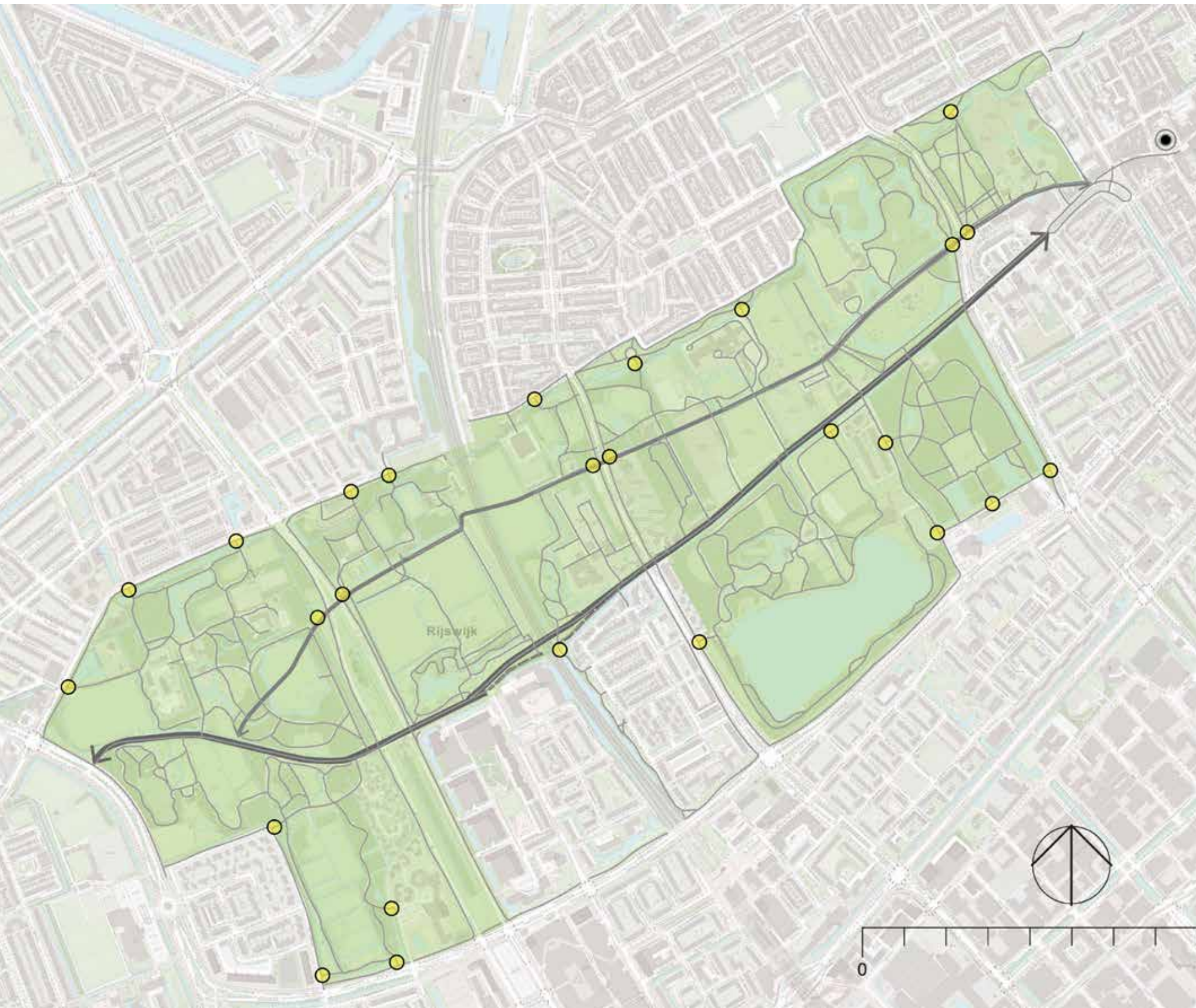
MARKERING HOOFDENTREES

- Welkomstzuil groot van cortenstaal
- Situering bij hoofdentrees, gekloppeld aan van Vredenbruchweg
- ca 4,0 x 0,9 m
- ca 7 stuks.



MARKERING OVERIGE ENTREES

- Welkomstzuil klein van cortenstaal
- Situering bij overige, kleine entrees
- Toevoeging naam van betreffende buitenplaats
- ca 1,0 x 04 m
- Ca 26 stuks.



ENTREE HUIS TE LANDE LAAN



ENTREE BURG. ELSENLAAN





BELEEFBARE HISTORIE

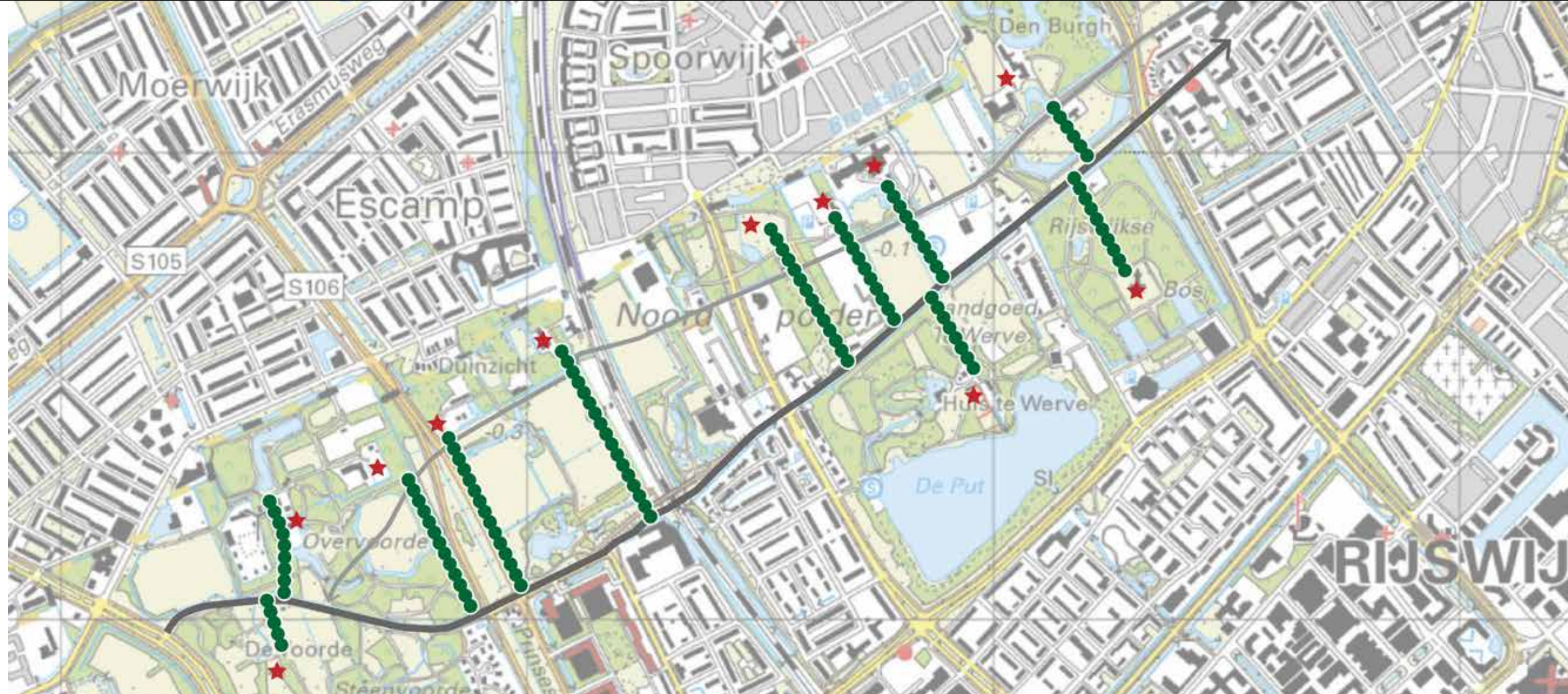
1900



OPRIJLANEN

- de historische oprijlanen van de buitenplaatsen worden waar nodig versterkt en beter herkenbaar gemaakt
- met de lanen hebben de buitenplaatsen hun 'adres' aan de van Vredenburgweg
- tesamen met het Julia-laantje en van Vredenburgweg ontstaat een ladderstructuur

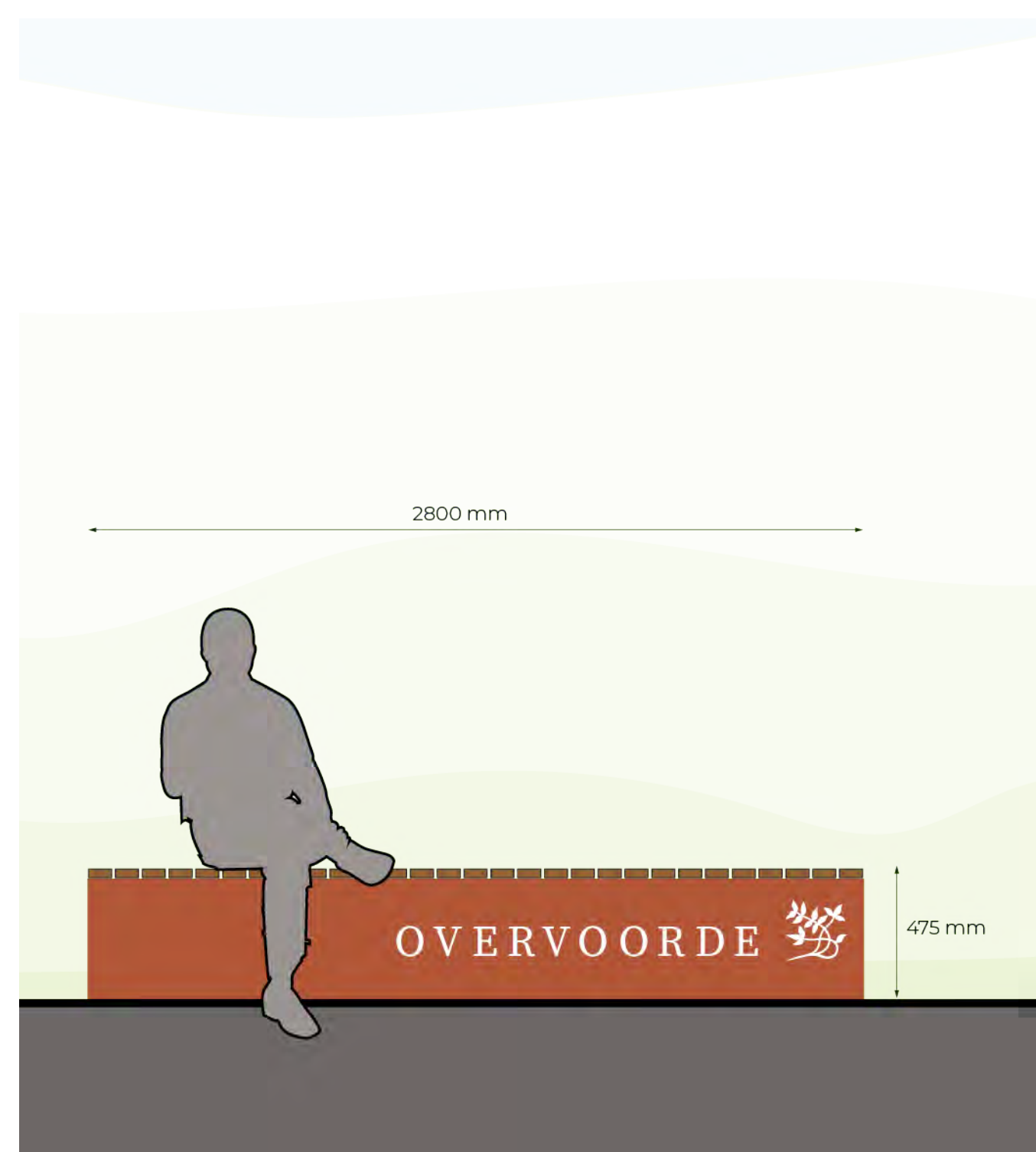
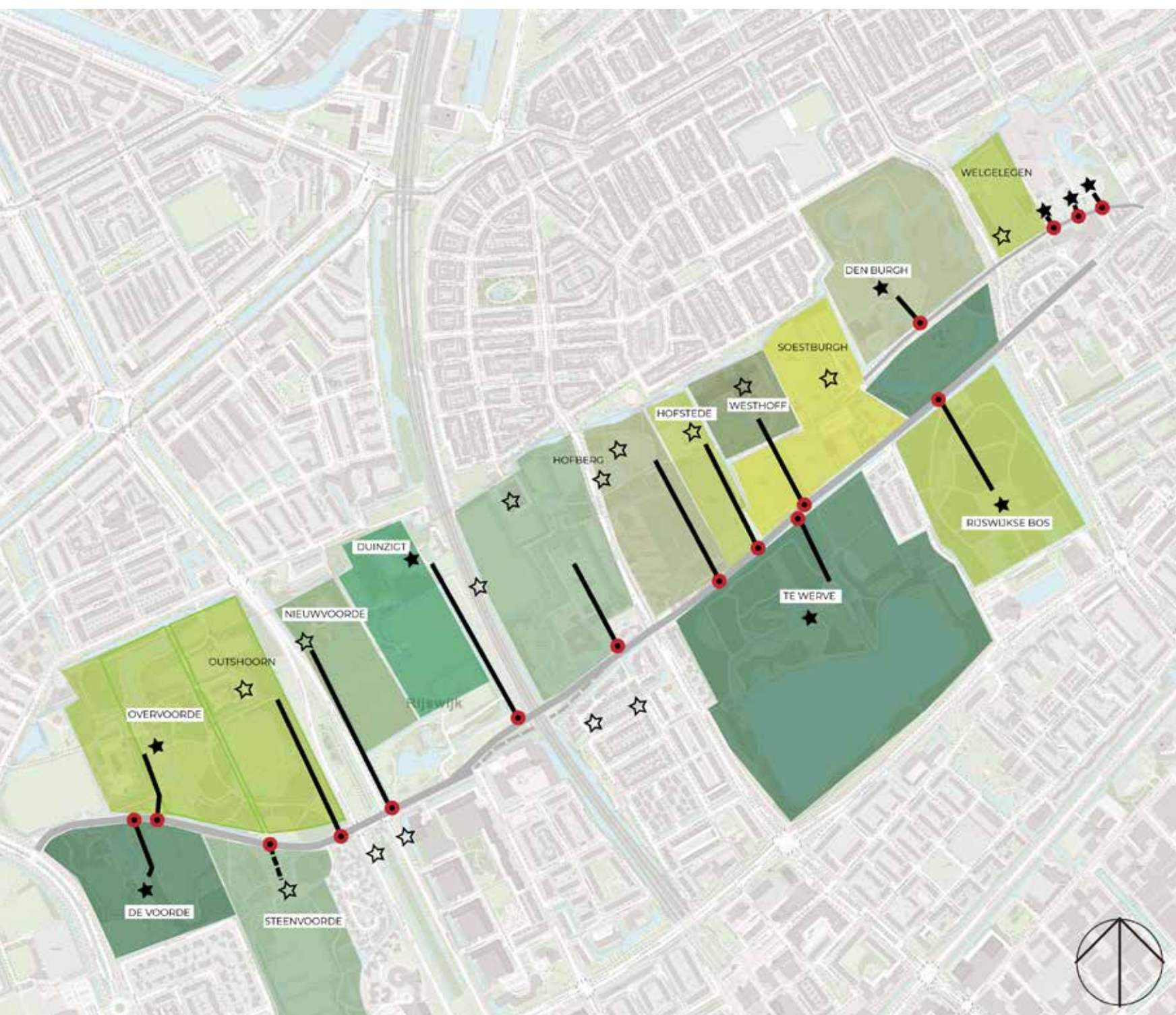
2020



OPRIJLANEN

- De lanen worden omgevormd tot klinkerwegen; ca 3,5 m breed indien ook voor auto's toegankelijk, ca 2,5 m als wandelpad.
- Eventuele gaten in de laanbeplanting worden aangevuld
- Nieuwe lanen worden gerealiseerd op plaatsen waar deze verdwenen zijn: zie locaties 4, 6 en 7 op de kaart
- Herstel van de laanstructuur op Hofstede (no. 7) kan meegenomen worden in de geplande herontwikkeling van de locatie.
- De laanstructuur naar Duinzigt (no.5) is in de huidige situatie vormgegeven als vrij informeel wilgenlaantje. Voorgesteld wordt dit beeld verder te versterken tot een meerrijige wilgen-laan





MARKERING ENTREES BUITENPLAATSEN

- Zitelement cortenstaal, met houten bovenbekleding (latten)
- Naam buitenplaats uitgestanst
- Situering bij (voormalige) entree buitenplaats aan van Vredenburgweg of Julialaantje.
- Ca 15 stuks.



PRACHTPLEKKEN



PRACHTPLEKKEN

Selectie, participatieve uitwerking en realisatie van een van de prachtplekken:

- 4. Rijswijkse Bos / De Naald
- 5. Schoonoord

