

B& Hofstede

Beeldkwaliteitsplan



B&S ‘Een nieuwe
buitenplaats
voor de
landgoederenzone
Rijswijk’

PROJECTDATA

Projectnaam	Hofstede
Locatie	Landgoederenzone Rijswijk
Opdrachtgever	NU projectontwikkeling
Opgesteld door	Bosch Slabbers landschapsarchitecten
In samenwerking met	ZVA architecten
Datum	mei 2021
Projectnummer	bs-S 17-47

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	6
1.1 huidige situatie	9
1.1 aanleiding	9
1.1 leeswijzer	9
2. Analyse	10
3. Concept & visie	14
4. Landschap	20
4.1 Eigendommen en beheer	22
4.2 Verkeer en parkeren	24
4.3 Paden en wegen	26
4.4 Materiaal verharding	28
4.5 Materiaal groen	30
4.6 Water en oevers	32
4.7 Erfscheidingen	34
4.8 Meubilair en verlichting	36
4.9 Bruggen en poorten	38
4.10 Biodiversiteit	40
4.11 Klimaatadaptatie	42
5. Architectuur	44
5.1 Landhuis en dienstwoning	48
5.2 Boerderijlocatie	50
5.3 Bosrand woningen	52
5.4 Woningen aan de Vredenburgweg	54
5.5 Natuurinclusief bouwen	56







Bestaande put met twee monumentale bestaande lindes



Bestaande populierenlaan



Bestaande brug voor t Juliaantje



Polderpeil watergangen is hoog, zicht op weides en sport

1. Inleiding

*Hofstede brengt weer allure in de Landgoederenzone
Rijswijk.*

HUIDIGE SITUATIE

Hofstede ligt in de Landgoederenzone Rijswijk. Deze zone ligt die thans op de grens van Den Haag en Rijswijk. De zone wordt gekenmerkt door een sterk groen en lommerrijk karakter. De landgoederen- of buitenplaatsenzone ligt er sinds vele eeuwen, vroeger in de weidse veenweidegebieden en thans ingesloten door de stad, vroeger privédomein van enkele rijke families en thans een doorlopend grotendeels openbaar wandelgebied. Deze zone ligt op de één na laatste strandwal gezien vanaf de kust. Deze strandwallen waren uitgelezen plekken om je op te vestigen, droog, vers water voor handen en goed bereikbaar, aangezien de wegen vaak op de strandwallen lagen. Na jaren van bloei, tot in de 18e eeuw is er een lange periode van neergang geweest. Dit proces is de laatste decennia onder druk van de stad nog versterkt. Hetgeen geleid heeft tot een versnipperde zone en een soms wel hele desolate indruk. Zo ook de locatie Hofstede. Ooit een boerderij die de buitenplaats Westhof flankeerde, maar nu een treurige plek met overgroeide tennisbanen en een afgebroken bowling en saunacomplex. Net naast de locatie is op de buitenplaats Westhof een vrij volumineus verzorgingshuis gebouwd in gemiddeld vijf lagen hoog. Op de locatie laten twee monumentale lindebomen zien waar vroeger de boerderij heeft gestaan en laat daarmee nog iets van verleden door echoën op de locatie. De uitstraling is sleets, maar groen door gebrek aan onderhoud en robuuste populieropstanden en spontaan opgeschoten bosschages.

AANLEIDING

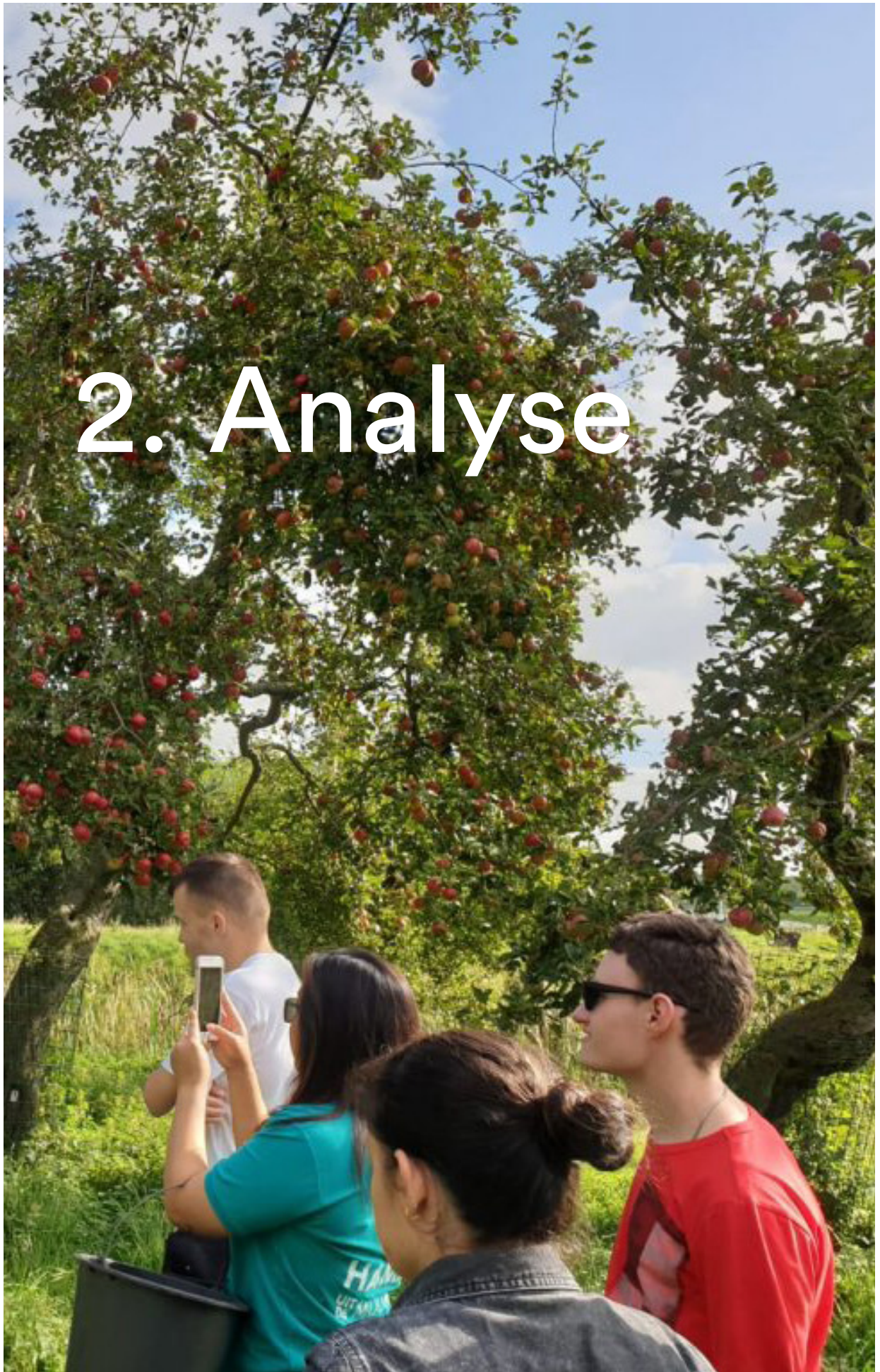
NU projectontwikkeling heeft het plan Hofstede ontwikkeld om een positieve kentering te brengen in de neergaande spiraal van het gebied. Dit is gedaan in samenwerking met ZVA architecten en BoschSlabbers landschapsarchitecten. Zij hebben tezamen in goed overleg met de gemeente Rijswijk en de provincie Zuid-Holland een principe schets gemaakt over de vormgeving van Hofstede. Deze schets wordt in dit BeeldKwaliteitsPlan (BKP) verder uitgewerkt in stedenbouw, landschap en architectuur.

LEESWIJZER

Dit BKP start met een korte bondige analyse van de situatie en de historische context. In hoofdstuk 3 wordt het concept van de nieuwe buitenplaats verder toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het landschapsontwerp verder ontrafeld in verschillende stappen. In hoofdstuk 5 wordt de architectuur verder uitgewerkt.



2. Analyse





2. Analyse

Jarenlange neergaande spiraal.....

HISTORISCHE ONTWIKKELING IN EEN NOTENDOP

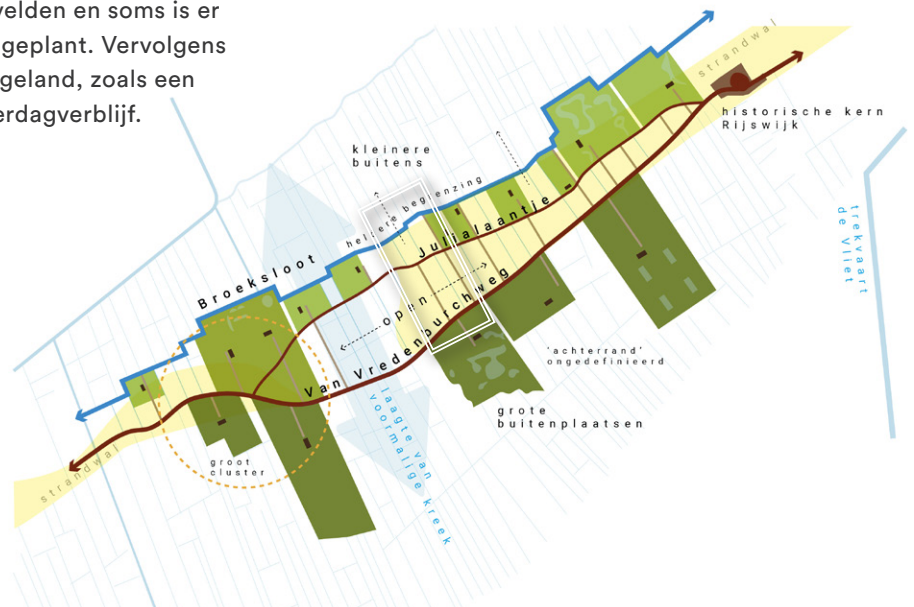
Het landschap laat een duidelijke neergang van de buitenplaatsen (of landgoederen)zone zien door de eeuwen heen. Op de oude kaarten is duidelijk te zien dat het een haast nagenoeg aanéengesloten band van buitenplaatsen of verrijkte/ versterkte boerderijen was. De locatie Hofstede laat een duidelijke twee deling in het landschapstypen zien:

- Een verdichte zone tussen t Julialaantje en de doorgaande watergang thans op de grens met spoorwijk;
- En een open zone met weilanden tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg.

De laatste decennia is dat heldere onderscheid enigszins vertroebeld geraakt. Veelal zijn er functies ingebracht zoals voetbalvelden en soms is er ook grootschalig parkbos aangeplant. Vervolgens zijn hier ook weer functies in geland, zoals een streekdierenhuis en een kinderdagverblijf.

Op de locatie is al sinds eeuwen een boerderij gevestigd, gelegen naast Westhof. Deze boerderij is recent afgebrand, maar de oude lindebomen voor het gebouw zijn nog intact. De boerderij was ontsloten vanaf de Van Vredenburgweg, met een weggetje door de landerijen.

De te ontwikkelen locatie ligt deels in het blikveld van Ter Werve. Dit blikveld is door de jaren heen verdicht geraakt met houtopslag, bosvorming, parkeerplaatsen en hekwerken van de tennisbanen. In de ontwikkelingen van de plannen wordt gestreefd naar een zo maximaal mogelijke openheid voor het blikveld.





3. Concept & visie





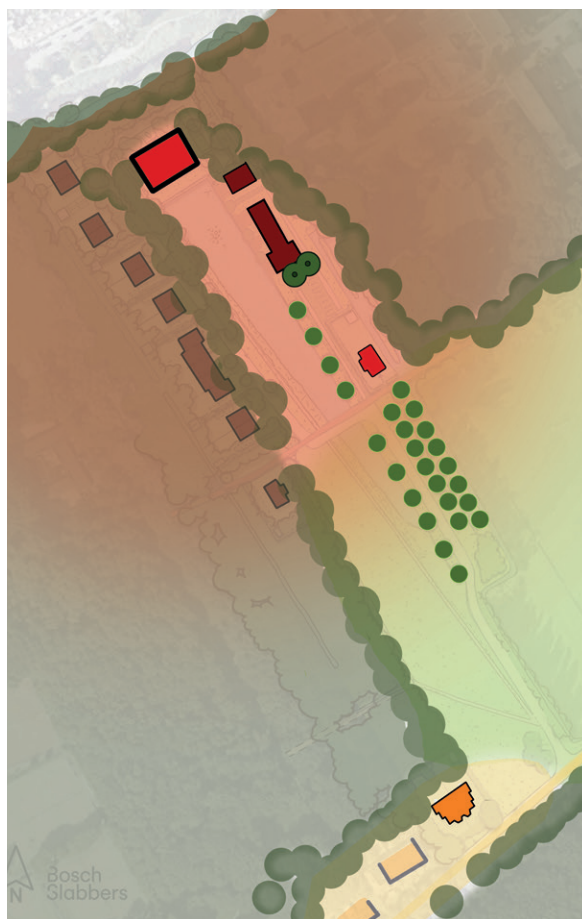
De buitenplaats met zichtas en invloedsgebied



Het lint en de doorzetting daarvan



De boerderij en de open weidegronden



De drie invloedsferen gezamenlijk

3. Concept & visie

Het concept voor Hofstede is een nieuwe buitenplaats. Door een markant hoofdgebouw in een royaal toegankelijk landschap wordt het gebied teruggegeven aan de stad en weer onderdeel van de landgoederenzone. Het landhuis krijgt een royale voorruimte met een markante waterpartij, zoals het vroeger ook gedaan werd. Het landhuis en de het landschap, incl. de waterpartij, worden vormgegeven op een eigentijdse manier. Landgoedeigenaren waren altijd enigszins eigenzinnige mensen die zich graag uitten op een manier die bij de tijd was, zo ook hier. De royale, open voorruimte van het landhuis is tevens een borging van het blikveld van Ter Werve.

VISIE

De visie wordt opgebouwd in vier onderdelen:

1. De buitenplaats;
2. De boerderij en de weide;
3. Het lint;
4. En het totaalbeeld.

1) Voor de visie voor Hofstede sluiten we aan bij de context. De tweedeling in het meer bebouwde deel aan de noordkant van 't Julialaantje en het min of meer onbebouwde deel tussen het Julialaantje en de Van Vredenburgweg. Het landhuis is diep in het landgoed geplaatst om de grootste maat van het gebied ervaarbaar te maken. Door een goede zichtrelatie vanaf de Van Vredenburgweg is het landhuis goed zichtbaar. Het hart van de ruimte tot het landhuis wordt gevormd door een markante waterpartij. Halverwege de buitenplaats, aan het einde van de oprijlaan staat een dienstwoning die hoort bij het landhuis. Hier rijdt de bezoeker langs

heen en deze woning markeert de buitenplaats langs 't Julialaantje. De bosranden aan weerszijde van de buitenplaats richten vormen de buitenplaats. In één van de bosranden liggen een aantal ruimtelijk ondergeschikte woningen verscholen.

2) De boerderij wordt in een moderne variant gereconstrueerd op de oude locatie. Dit zijn drie woningen in één volume die qua hoofdvorm de oude contouren van de boerderij beschrijft. Hierachter is nog een woning opgenomen, alswaare het een stal. Het nieuwe volume is in hoofdvorm en positie een verwijzing naar het agrarisch verleden. De bestaande lindebomen markeren de plek. De boerderij is gelieerd aan de boomgaard. Rijdende door de boomgaard zie je de lindebomen en de nieuwe boerderij liggen. Rijdende onder de boomgaard zie je ook de openheid van het landschap. Dit deel van het park wordt open en transparant ingericht.

3) Het lint wordt iets doorgezet in Hofstede, met twee woningen en vallen in de bosrand van Hofstede. Deze woningen zullen in lijn met het bestaande woningen langs de van Vredenburgweg worden vormgegeven.

4) Het totaal beeld laat een duidelijke tweedeling zien in het gebied, meer bebouwd achterin de buitenplaats en een open en transparant deel tussen 't Julialaantje en de Van Vredenburgweg. De bosranden zorgen voor een goede inpassing en herbergen een aantal woningen.

Op de volgende pagina ziet u een verbeelding van het stedenbouwkundig- en landschapspelijk schetsontwerp voor de buitenplaats Hofstede.



Bosch
Slabbers



Plankaart inzoom 1:1000



A photograph of a group of people practicing yoga on a lush green lawn. In the foreground, a person with long brown hair tied in a bun is performing a downward dog pose on a purple mat. They are wearing a white and blue patterned tank top. Behind them, another person in a dark blue tank top is also in a similar pose. Further back, a person in a red shirt is visible, though out of focus. The background is a soft-focus view of more people and greenery, suggesting an outdoor park or festival setting. The overall atmosphere is peaceful and active.

4. Landschap



4. Landschap

In dit hoofdstuk wordt het landschap aan de hand van een aantal onderwerpen beschreven:

- beheergebieden
- verkeer en parkeren
- voetgangers
- materiaalgebruik verhardingen
- groen
- oevers
- meubilair en verlichting
- biodiversiteit en duurzaamheid

4.1 BEHEERGEBIEDEN

In de nieuwe situatie zal het deel aan de noordzijde van 't Julialaantje onderdeel worden van de VVE voor Hofstede. Het deel ten zuiden van 't Julialaantje zal onderdeel worden van het publieke domein en vallen in het beheergebied van de gemeente Rijswijk. In de plankaart is één uitzondering opgenomen, namelijk aan de westkant van het plangebied is ten noorden van 't Julialaantje een bosstrook opgenomen als publiek domein. Dit om te borgen dat hier geen zijtuin ontstaat, maar een robuuste bosrand.

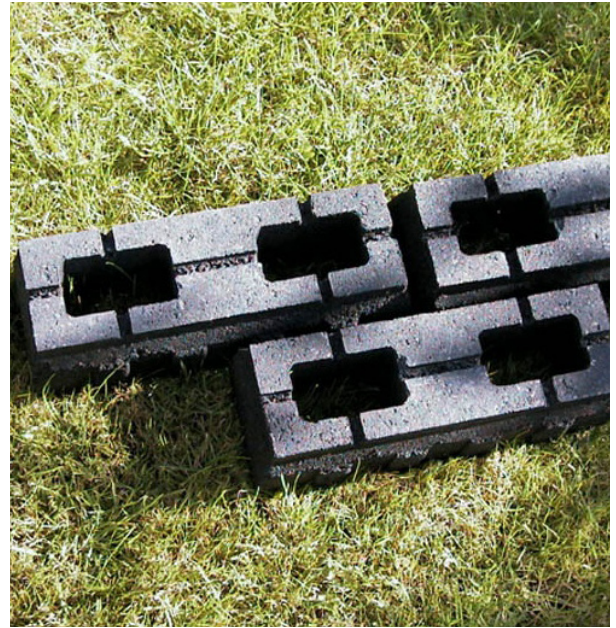


Collectief gebied VVE Hofstede



Publiek domein, gemeente Rijswijk





4.2 WEGEN EN PARKEREN

Voor het gebied is gekozen om een simpele manier van ontsluiten te kiezen die voortkomt uit de bestaande situatie. De weg die Hofstede ontsluit ligt tot aan 't Julialaantje op dezelfde locatie als de huidige. Het parkeren gebeurt op eigen erf. Of de parkeerplaatsen zijn op eigen erf van de grondgebonden woningen gepositioneerd of deze staan in collectieve koffers voor de appartementen en de boerderijwoningen. De parkeerbalans is sluitend.

De hierboven getoonde referentiebeelden laten zien dat er gekozen is voor groene parkeerplaatsen. Deze toepassing kan met meer en minder groen toegepast worden, naar mate er meer en minder betredingsdruk is op de verharding.



Parkeren collectief



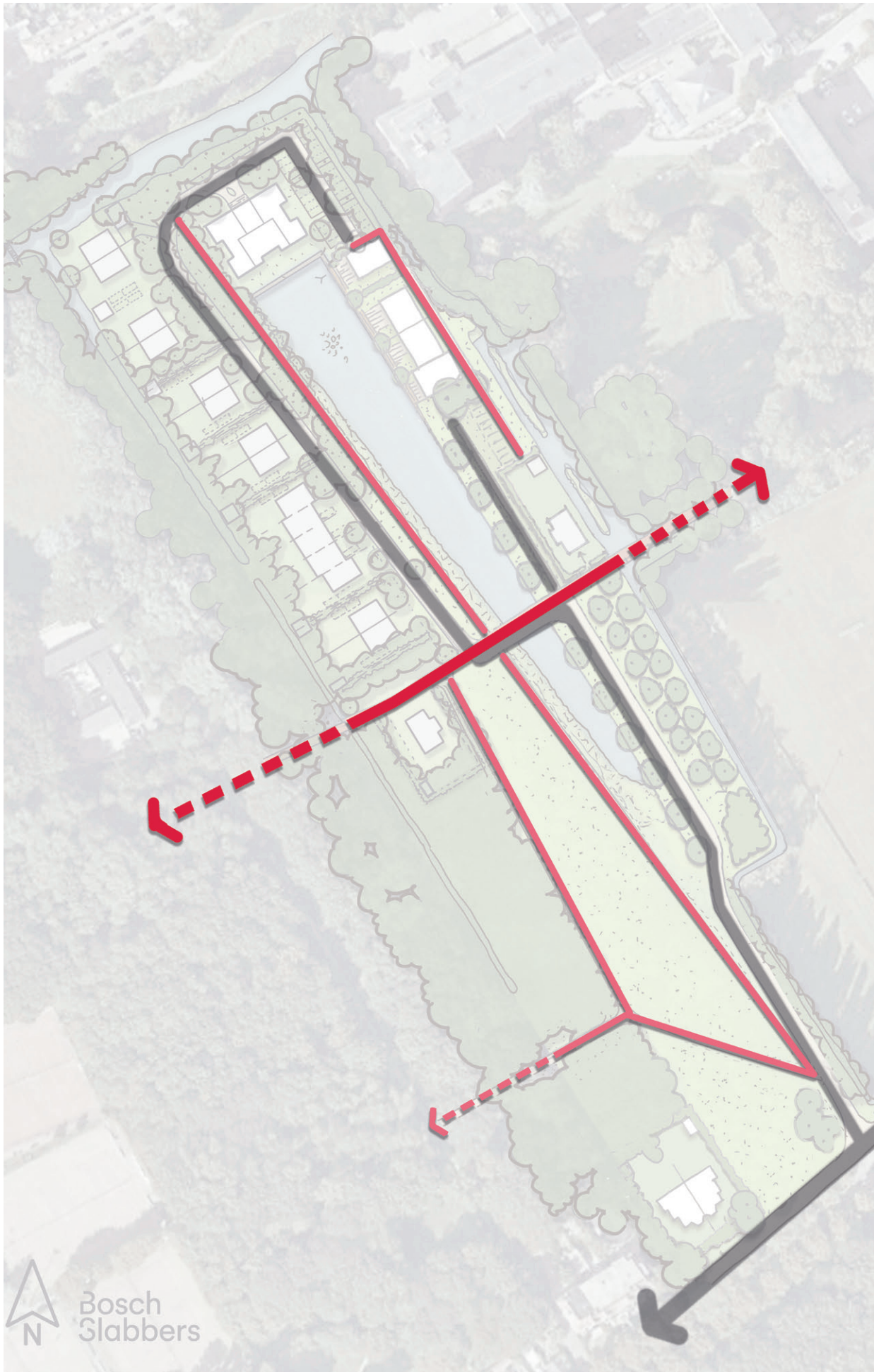
Parkeren particulier



Huisvuilverzamelpunt

Parkeereis woningen					
Producten	aantal	eis woningen	eis bezoek	totaal vereist	totaal aantal parkeerplaatsen vereist
Appartementen	16	1,6	0,2	1,8	28,8
Rijwoningen tussen	3	1,3	0,2	1,5	4,5
Rijwoningen hoek	2	1,3	0,2	1,5	3
2*1 kap woningen	12	1,5	0,2	1,7	20,4
Vrijstaande woningen	3	1,6	0,2	1,8	5,4
Boerderijwoningen	2	1,5	0,2	1,7	3,4
Stalwoning	1	1,6	0,2	1,8	1,8
Totaal	39				67,3

Totaal aantal parkeerplaatsen in het plan			
CROW parkeercijfers, basis voor parkeernormering (publicatie 182, 2008)	aantal in plan	berekeningsgetal	totaal
Parkeercoffer naast appartementengebouw	30		30
Parkeercoffer naast boerderij	10		10
Lange oprit zonder garage	11	1	11
Dubbele oprit zonder garage	5	1,7	8,5
Korte oprit zonder garage	0	0,8	0
Enkele oprit zonder garage bij rijwoningen tussen	3	0,8	2,4
Bezoekersparkeerplaatsen langs water	6		6
Totaal aantal parkeerplaatsen in plan getekend			67,9





4.3 PADEN EN WEGEN

Met Hofstede wordt het gebied grotendeels openbaar toegankelijk en optimaal aangesloten op zijn/haar omgeving. 't Julialaantje wordt weer op haar oorspronkelijke plek gepositioneerd en ontsluit het gebied maximaal (zie foto bestaande laantje buiten het plangebied). Verder worden er diverse wandelpaden toegevoegd om al wandelend de weg te vinden in het gebied. Daarbij is het ook mogelijk om een rondje om de vijver te lopen op collectief terrein.



Autoweg



Wandelpaden





4.4 MATERIAAL VERHARDINGEN



Gebakken klinkers dikformaat in aansluiting op materiaal Van Vredenburglaan (afwijkend in kleur van het Juliaalaantje)



Gebakken klinkers dikformaat in aansluiting op 't Juliaalaantje (waar het langs de rijbaan ligt, iets verhogen met een natuursteenrand)



Halfverharding in een terughoudende kleur, bv schots graniet, opgesloten met banden aan weerszijden



Grasstenen in verschillende dichtheden, van open waar gereden wordt tot dicht waar geparkeerd en gelopen wordt



Houten vlonders voor de boerderijwoningen

A Afvalverzamelplaats

Het materiaalgebruik in Hofstede sluit perfect aan op de omgeving om de nieuwe buitenplaats zoveel als mogelijk onderdeel te laten zijn van de hele buitenplaatsenzone de Voorde. Het voorstel is de wandelpaden in halfverharding uit te voeren om een zo natuurlijk mogelijk beeld na te streven. Mocht dat vanuit beheer niet gewenst zijn, kan er ook gekozen worden voor asfalt met een afdeklaag van split of grindpave.





Vegetatiebeelden voor gebied buitenplaats



4.5 MATERIAAL GROEN



Nieuw bos met onderbeplanting en een boszoom. Soort en type aansluiten op typologie weide (deels populierenbos, broekbos, griend).



Solitaire bomen met landgoedallure, bv eik of lindes voor buitenplaatsdeel en els, populier en knotboom in weidedeel



Behoud bestaande populieren met onderbeplanting (aan de oostzijde van de huidige weg) (iom boomdeskundige bepalen of dat haalbaar is)



Oprijlaan met allure passend in de open zone, inlandse eiken



Boomgaard op hoogstam (kers, noot) ten noorden van het Juliaalaantje



Oeverbeplanting, zie bij oevers



Kruidenrijke vegetatie. Grazige weide, bij voorkeur 1 a 2 keer per jaar maaien en afvoeren



Bestaande lindebomen



Hagen, zie erfgrenzen

Het groen is bij uitstek het materiaal waarmee verschillen in het gebied benadrukt kunnen worden. Met het type groen willen we het onderscheid tussen het noordelijke deel en het zuidelijke deel versterken, de buitenplaats versus het weide deel.

De buitenplaats sluit meer aan bij het cultuurhistorische landschap van weleer, met statige oprijlanen en buitenplaatsbos. De soorten waar we daar aan denken zijn:

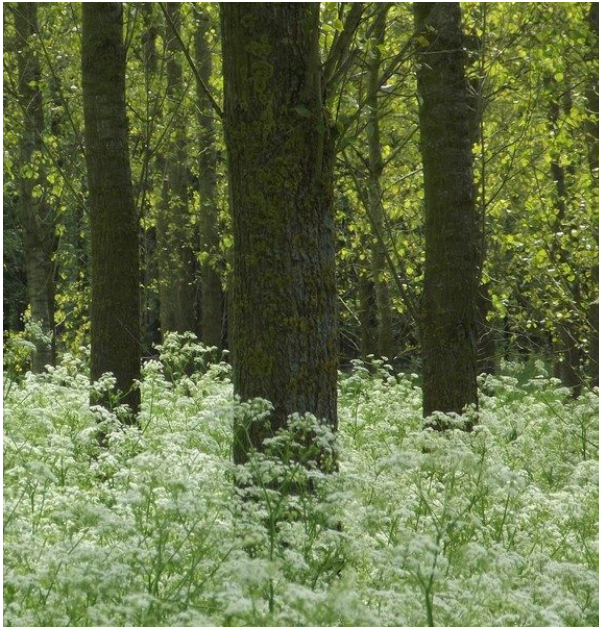
voor bomen linde, eik, en dergelijke met een struiklaag van hulst, taxus, hazelaar en klimop. Een mooie toevoeging aan het buitenplaatsbos is een rijke stinzenflora. Hier willen we inzetten op boshyacint. De privé domeinen worden zo natuurlijk mogelijk ingepast in het landschap met hagen van passende soorten.

Het zuidelijke deel van het Juliaalaantje is het weide gebied. Hier speelt het ontwerp in op meer karakteristieke landschapselementen, zoals een populierenweide, broekbos, knotbomen en een gedeelte griend, en uiteraard openheid in de vorm van weides. De bestaande populieren worden aan de oostzijde van de bestaande weg gehandhaaft om dienst te kunnen doen als windscherm. Op termijn kan deze vervangen worden door eiken, zo ontstaat er een robuustere oprijlaan (zoals de ontwerptekening laat zien).

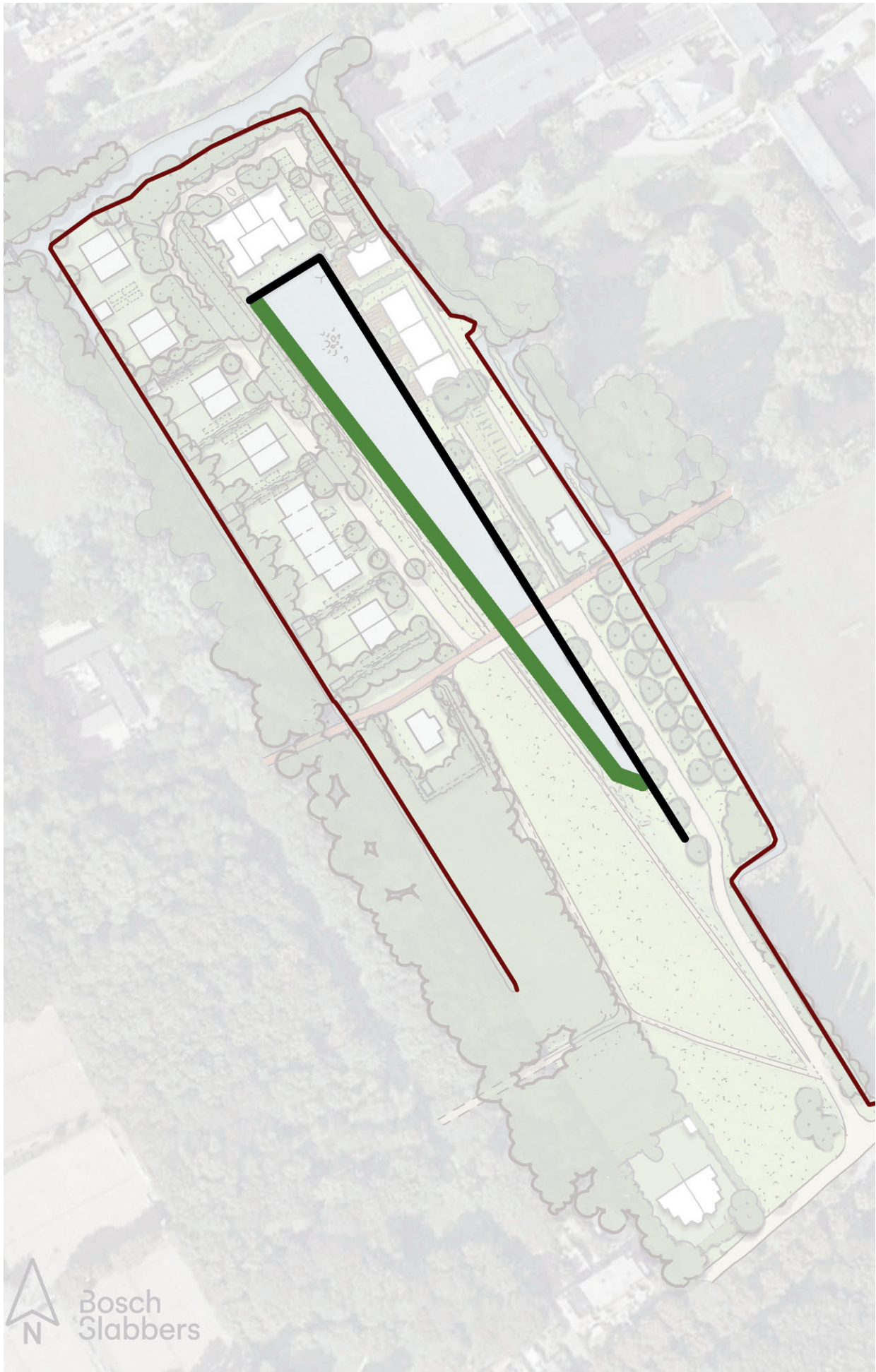
De twee bestaande lindes (voor de boerderij) worden gekoesterd en krijgen een markante plek in het plan.



Vegetatiebeelden voor gebied weide



Vegetatiebeelden voor gebied weide





4.6 WATER & OEVERBESCHOEIINGEN



Scherpe snede tussen water en land, mooi afgewerkte beschoeiing (bv strak houten of stalen element)



Groene oever in een strak kader, met onderwaterbeschoeiing worden oeverplanten op de plek gehouden en een beschoeiing op overgang water-land maakt ook aan die zijde een scherpe rand



Handhaven bestaande beschoeiing, oeverafwerking (behoud bestaande bomen)



Middenin het plangebied is een markante waterpartij voorgesteld. Deze versterkt de zichtas op het hoofdgebouw en maakt de nieuwe buitenplaats tot één gebied (over het Julialaantje).

Deze waterpartij krijgt aan de oostzijde een strakke lijn die tot voor het landhuis doorgaat en er dus uit voortkomt. De andere zijde wordt een landschappelijke lijn, met een groene, zachtere oever.

Het watersysteem bestaat uit twee peilen rondom deze locatie. De nieuwe waterpartij zou op beide peilen aangesloten kunnen worden. In overleg met hoogheemraadschap Delfland en de waterdeskundig van de gemeente Rijswijk zal bezien moeten worden welk peil het meest wenselijk is.

De watergangen rondom worden zoveel mogelijk intact gelaten, ook wordt daar de beschoeiing (als het niet nodig is) niet vervangen.





4.7 ERFSCHEIDINGEN



Buitenruimte worden vormgegeven in de architectuur, ook de buitenruimte op de begane grond



De overgang tussen boerderij en waterpartij wordt vormgegeven met een vlonder en trappen naar het water, en royaal groen tussen de kavels



Hoge gemengde landschappelijke hagen, meidoorn, beuk, gele kornoelje en hult

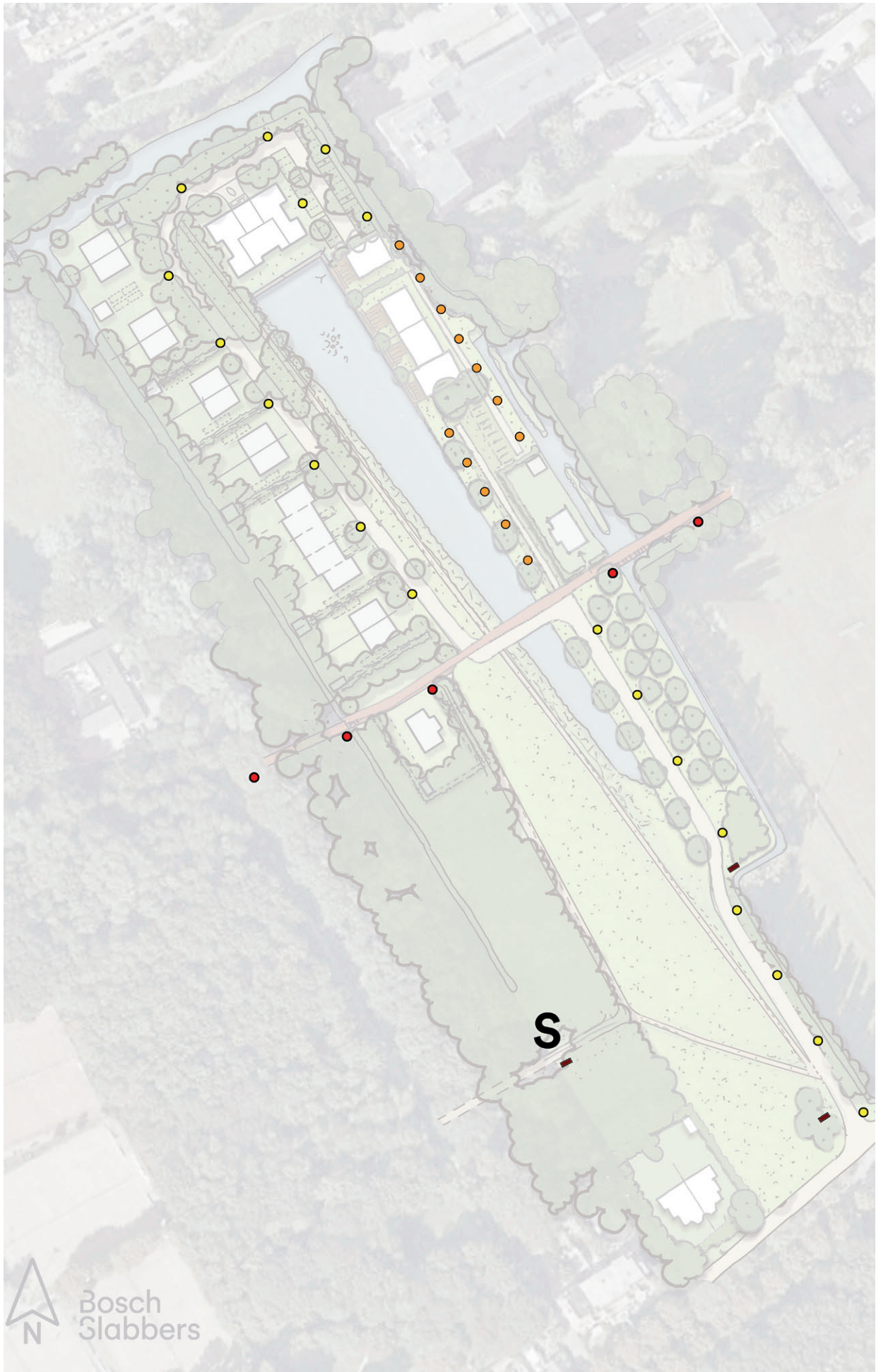


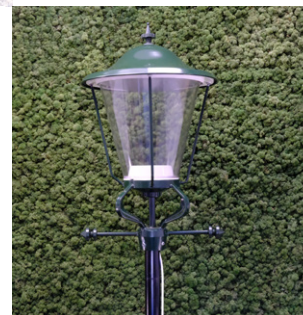
Lage hagen, beuk



Laag muurtje met hekwerk, in het verlengde van aanpalende percelen

De erf grenzen zijn zorgvuldig meeontworpen en ondersteunen het groene karakter of de gebiedsspecifieke kenmerken. Zo staat er langs de Van Vredenburgweg een laag muurtje met een hekwerk erop in lijn met de aanpalende percelen. Rondom de woningen staan verder zoveel mogelijk hagen. De overgang tussen boerderij en waterpartij krijgt vorm met een integrale houten vlonder. Deze schuurwoningen echoën door in de vlonder.





4.8 MEUBILAIR EN VERLICHTING



Zitbanken, type landgoederenzonebank. Bij elke bank een afvalbak, de Constructo 100, Grijsen in RAL 9005 met gouden logo



Speelplek in het bos van natuurlijke materialen, meer ontdekken en spelen in de natuur, dan een geprogrammeerde speelplek (klimboom, kabelbaan, etc)



Verlichting langs 't Julialaantje, zelfde als verder op (Friso Kramer, paaltoparmatuur) (vleermuisvriendelijk)



Verlichting van de buitenplaats Hofstede, voorkeur armatuur met enige allure (terugval optie, Friso Kramer, paaltoparmatuur) (vleermuisvriendelijk)



Lage verlichting die wegdek aanschijnt, houten paal met inkeping en verlichting (vleermuisvriendelijk)



De zitplekken zijn zo uitgekozen dat het uitzicht mooi is, en je kan kiezen of je in de zon of schaduw kan gaan zitten.

De verlichting speelt in op de eigenheid van het gebied. Het is voor de ecologische kansen van het gebied sowieso goed om groene verlichting (vleermuisvriendelijk) toe te passen.





4.9 BRUG EN POORT



Gecombineerde brug met een breedte van 6 meter. Uitgevoerd in metselwerk met een duiker, op de rand verlichting i.c.m. met de leuning



Bestaande brug (relatief anonieme parkbrug met toog)



Poort van Hofstede, nader uit te werken b.v. in combinatie met een kunstenaar

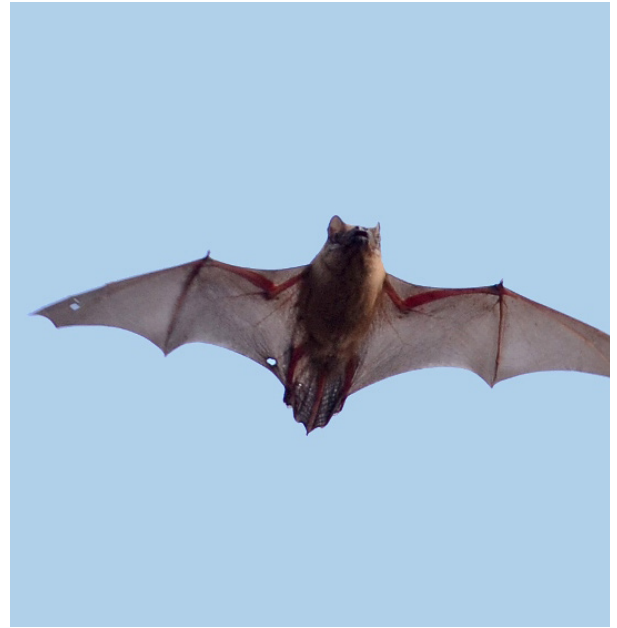


De brug op de buitenplaats Hofstede ligt in het zicht vanaf de Vredenbruchlaan. Het voorstel is de brug uit te voeren in een “echte buitenplaatsstijl”. Het voorstel is te werken met een duiker met gemetselde wangen (zoals elders in het gebied ook veel voorkomen). Deze krijgen een opstand vanaf het maaiveld van 40 cm. Hierop wordt een buis als reling bevestigd, hierin is licht opgenomen. De vormgeving van de brug mag eigentijds zijn.

De poort van vormt een duidelijk gebaar aan de Vredenburchlaan. Hier is het idee een moderne vertaling te maken van een poort. Poorten aan de Vredenburchlaan zijn heel gebruikelijk in dit gebied als toegang naar een buitenplaats.

De poort, de brug, de portierswoning en het hoofdgebouw zijn familie van elkaar.





4.10 BIODIVERSITEIT

Het plan sluit aan bij bestaande waarden en structuren (buitenplaats en weidedeel), brengt meer diversiteit in het gebied en benut potenties:

- Borgen en versterken bestaande natuurwaarden;
- Ontwikkelen van weide deel waar het agrarisch cluster onderdeel van is;
- Creëren van bloemrijke weide met laagtes;
- Versterken bos in weidedeel;
- Water toevoegen met natuurvriendelijke oevers;

Veel soorten vleermuizen gebruiken dit gebied om te foerageren en om doorheen te vliegen, van Landgoed te Werve naar het westen en omgekeerd. De routes van vleermuizen liggen vooral langs de beplantingsstructuren langs beide zijden van het kavel. In het plan zijn deze routes gehandhaafd. Verder zetten we in op meer verblijfs- en foerageergebieden door vleermuiskasten aan te brengen in het boskavel voor de rosse-, dwerg- en watervleermuis (aanvullend op gebouwde voorzieningen, zie paragraaf 5.5). Verder zullen vleermuisvriendelijke verlichting toepassen.

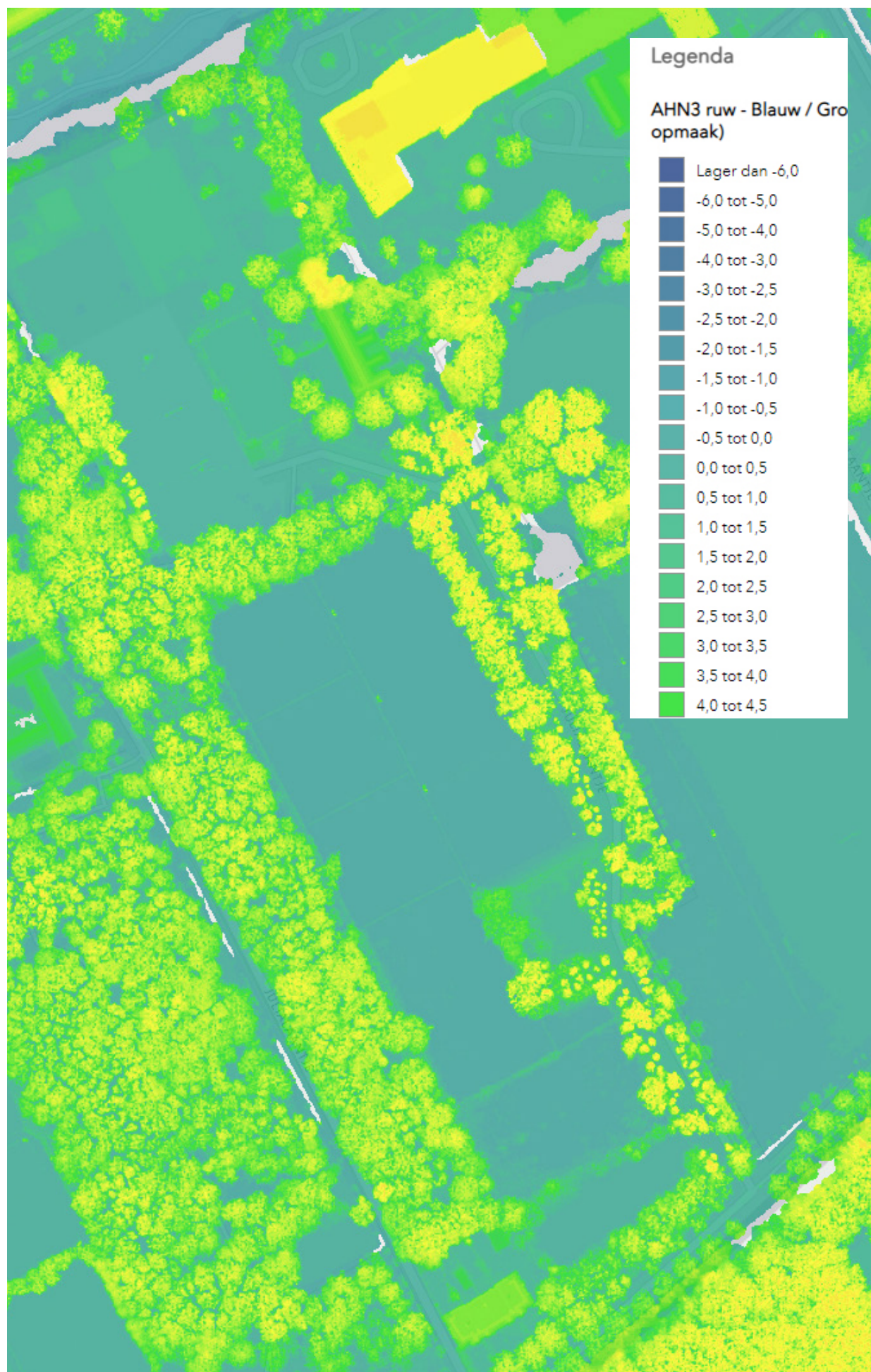
De boerderij is een ideale omgeving voor kleine vogels, bv. de huismus; voedsel genoeg, hagen om in te schuilen en bebouwing die gelegenheid moet bieden voor nestelen. Verder is een dergelijke kleinschalige omgeving voor veel kleine zoogdieren en insecten zeer kansrijk, tevens voegen we enkel insectenhôtels toe. Er komen nestkasten voor de bosuil, holenduif of kauw in de laan en

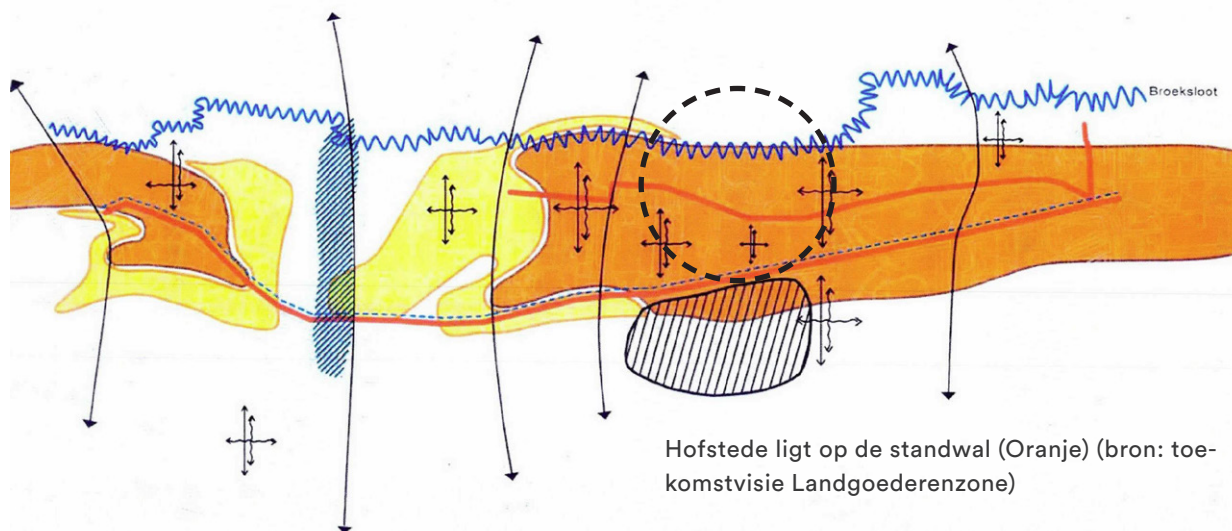
boomgaard. Wellicht kan het gebied ook een kerkuil herbergen, hiervoor creëren wij ook een nestgelegenheid.

In het buitenplaatsdeel ontwikkelen we in de randen, bermen en op zichtlocaties stinzenflora (bv. boshyacint). In de bosrand worden enkele zanderige hoogtes aangebracht voor insecten, bv. de wilde bij of een zandbed voor de mus. Ook voor mussen vormt dit een ideaal zandbad. Het bosbeeld in het weidedeel bestaat meer uit rabatbos, populierenbosje en een griend. Verder voegen we in het bos takkenrillen en bladverzamelplekken toe, goed voor kleine zoogdieren (bv. egel) en vogels. Verder hengen we kasten op voor mezen en de grauwe vliegenvanger.

De centrale weide leggen we aan met maaisel uit de omgeving, om gebiedseigen soorten te laten ontwikkelen. Voor insecten is de centrale wei een prima foerageergebied. De bloemenwei gaat aan de boszijde over in een zoom met heesters. Aan de andere zijde ligt een verlaging langs de weg die overgaat in een vijver met brede natuurvriendelijke oevers..

Deze vijver is relatief strak qua vormgeving maar wordt deels ingericht met flauwe oevers en stroken waterplanten. Deze stroken doen ook dienst als filter en bieden voor vissen de kans om te schuilen. De vijver ligt goed op de zon, veel water in het wijdere gebied licht het grootste deel van de dag in de schaduw. In de vijver worden delen ingeplant met waterlelies. Met enige overhangende takken vormt dit een prima plek voor de ijsvogel.





4.11 KLIMAATADAPTATIE

Voor klimaatadaptatie conformeert het plan zich aan klimaat adaptief bouwen van de gemeente Rijswijk. De volgende issues zijn verwerkt:

- N1 Het plan kent een groot privaat deel (noordelijk deel) hiervan is het grootste deel groen (en blauw) ingericht. In dit gebied wordt het water opgevangen en vertraagd afgevoerd. Dit doen wij door bermen, oevers en extra greppels te maken. Aanvullend krijgt iedere grondgebonden woning een grote regenton.
- N2 De bebouwing en wegen liggen hoger dan de omringende gebieden, hierdoor treedt geen schade op bij extreem hevig neerslag.
- D1 Het gebied is zo ingericht dat het aansluit op de natuurlijke grondwaterstanden en waterbeschikbaarheid. Het gebied is onderdeel van een polder en daarmee is de waterbeschikbaarheid goed en stabiel.
- D2 In het plan wordt 100% van het water in het gebied gehouden en zal minimaal 70% infiltreren. Het meeste regenwater valt sowieso op groen en de verharding stroomt af op de aanpalende groengebieden. Voor de bebouwing wordt vertraagde waterafvoer over straat in de berm voorgesteld. De berm loopt langzaam af in een natuurvriendelijke oever.
- H1 Met diverse lanen, vrijstaande bomen en bosstroken langs wandelpaden halen we ruimschoots de 50% schaduw op verblijfsplekken en gebieden voor langzaamverkeer.
- H2 Het gebied kent een uitzonderlijk groen karakter en bestaat voor meer dan 70% uit oppervlakte die ingericht zijn met groen of water. In de resterende delen zorgen we voor bomen langs verharding die juist schaduw op verharding geven. En door daarvoor het ken met grasbetonstenen te werken verminderen we ook de opwarming van het oppervlakte. Tov de bestaande situatie (tennisbanen, parkeerplaatsen en party-centrum) is dat een enorme winst.
- H3 Met de koeling van gebouwen zorgen wij ervoor dat de omgeving niet opwarmd. Dit zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.
- BO1 Bodemdaling komt nauwelijks voor in dit gebied. Het ligt op de standwal en kent een zanderige ondergrond. Met de verder uitwerking van de fundering van wegen zal hier nadrukkelijk nader onderzoek gedaan worden.
- B1 Het plan voegt zich volledig in de landschappelijke en natuurlijke logica van de omgeving. Groene structuren worden doorgezet en verbonden en waterstructuren worden toegevoegd. Voor verdere toelichting lees het gedeelte over biodiversiteit. In architectuur is nog een gedeelte opgenomen over maatregelen op gebouwniveau.
- V1 - V4 Overstromingsgevaar is in dit gebied nauwelijks reëel. Het te bebouwen deel van de locatie ligt boven NAP, ongeveer 40 cm. Ook de toegangsweg tot de locatie ligt in zijn geheel boven NAP, ongeveer 60 cm. Delen die enigszins onder NAP (20 cm) liggen worden niet bebouwd en ingericht als bos en kruidenrijk grasland. Verder zijn er geen afstromend waterlichamen (bv rivieren) die voor overstromingsgevaar in het gebied kunnen brengen.





5. Architectuur



De buitenplaats met poortgebouw



De boerderij



De boswoningen



De woningen aan het lint

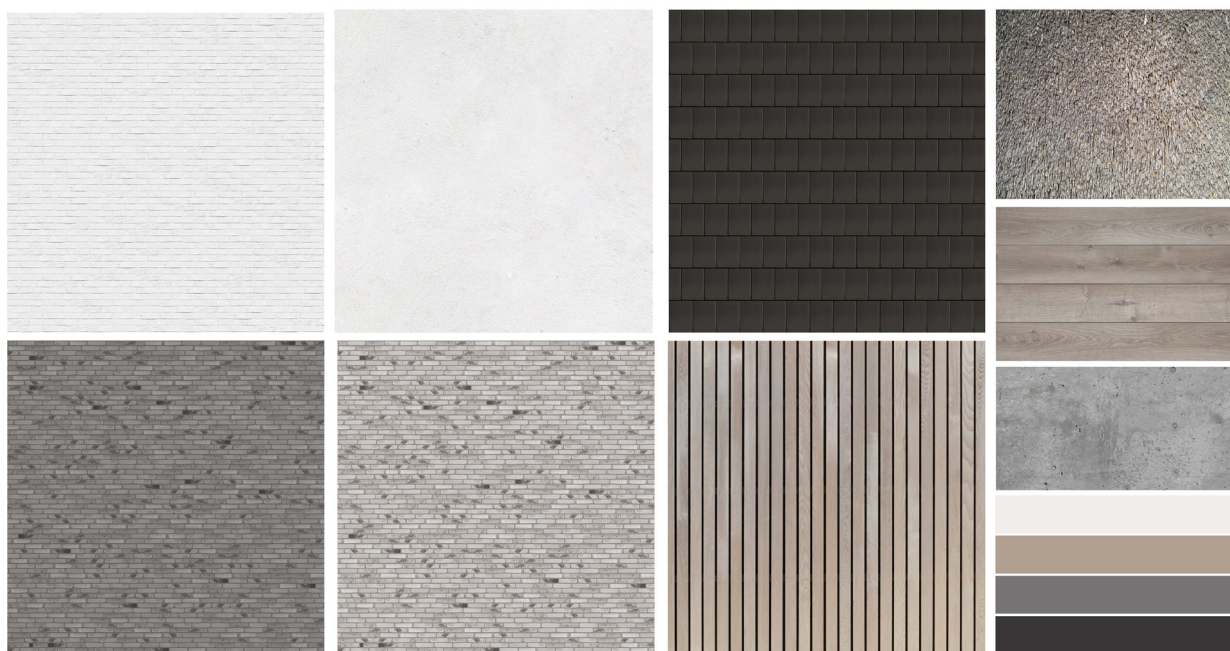
5. Architectuur

De architectuur volgt de indeling van het landschap en kent daarin vier verschillende type woningen. Die stuk voor stuk behandeld worden in de volgende paragrafen:

1. Het landhuis en de portierswoning;
2. De boerderij;
3. De bosrandwoningen;
4. De woningen aan het lint, de Van Vredenburgweg.

Naast verscheidenheid in de verschillende type woningen die reageren op de landschappelijke setting in de buitenplaats, is er gekozen voor een eenduidig palet aan materialen en kleuren.

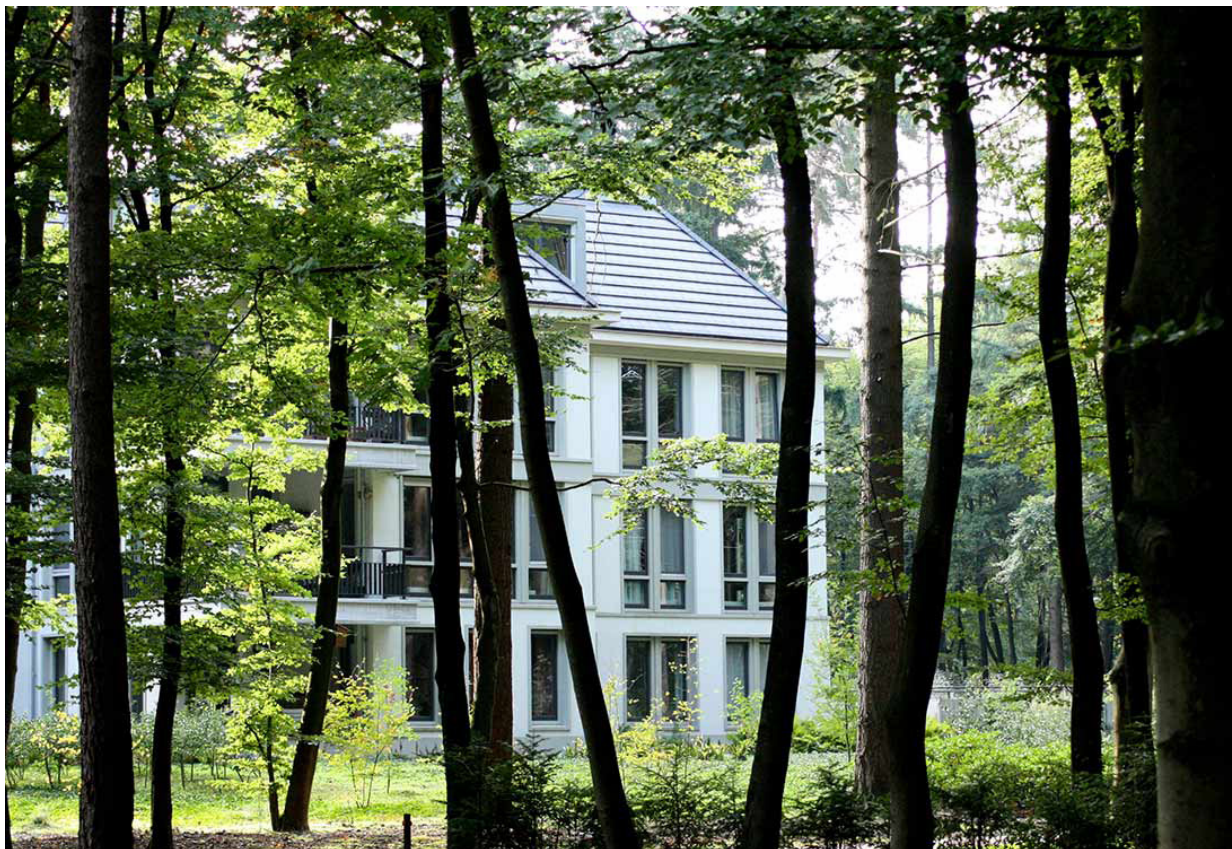
Dit palet zorgt ervoor dat de buitenplaats Hofstede zich laat lezen als één nieuwe buitenplaats in de reeks van historische buitenplaatsen. De gekozen materialen en kleuren sluiten aan op het natuurlijke karakter van de plek en bestaan uit baksteen (evt gekeimd), leipannen, hout, riet en schoon beton. De kleuren zijn crème wit, beige, warm grijs en donkerder grijs.



architectuur geïnspireerd door landhuizen
uit de omgeving.



de architectuur refereert aan het verleden
maar is eigentijds; buitenruimtes zijn mee
ontworpen en brengen geleding aan in het
gebouw





5.1 LANDHUIS EN DIENSTWONING

Het Landhuis is het belangrijkste gebouw op de buitenplaats Hofstede. Het gebouw is in de zichtlijn vanaf de Van Vredenburgweg geplaatst op de kop van de waterpartij. Het is een rijzig gebouw met 6 bouwlagen. Het gebouw wordt alzijdig en als één object ontworpen. Hierbij is goed gekeken naar historische referenties uit de buurt. Het gebouw kent de volgende uitgangspunten:

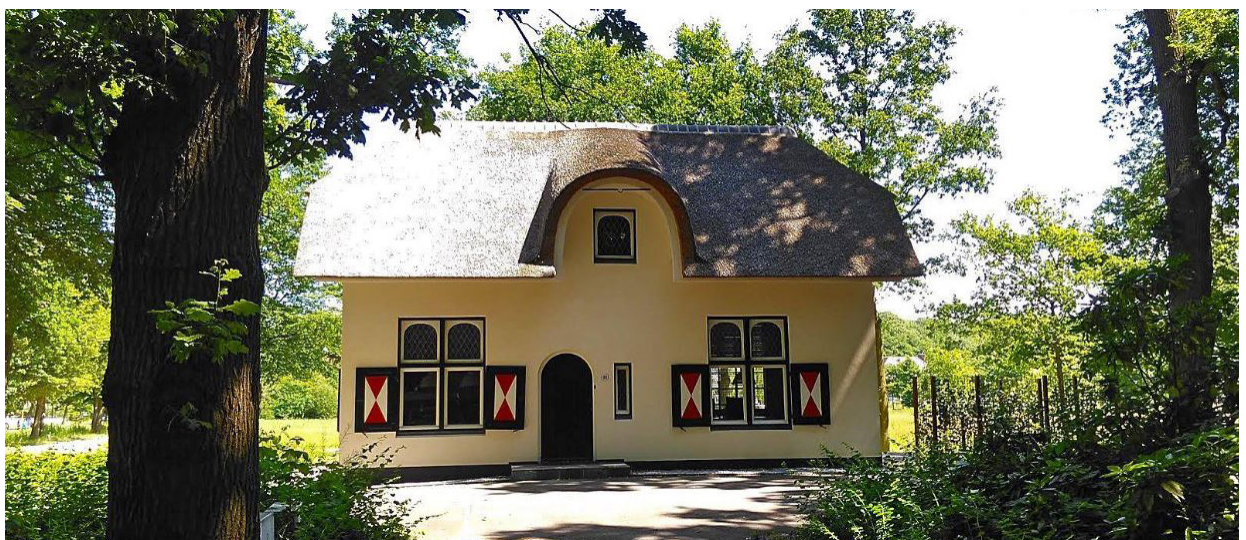
- een verticale geleding in vorm en gevelbeeld; de gevelopeningen hebben een verticale, rechthoekige hoofdvorm;
- het gebouw krijgt een heldere opbouw van plint, middendeel en een kroon;
- de architectuur refereert aan het verleden, maar is eigentijds;

- buitenruimtes zijn meeontworpen en brengen geleding aan in het gebouw.

De Portierswoning wordt in samenhang met het landhuis ontworpen. Het is een compact gebouw op de “reis” naar het landhuis. Voor de woning gelden de volgende uitgangspunten:

- In de architectuur van de Portierswoning is terug te zien dat het familie is van het landhuis.
- De woning krijgt een opbouw van subtiele plint, middendeel en kap.
- Het ontwerp sluit qua kleur- en materiaalgebruik aan bij het Landhuis.

Portiersgebouw van het landgoed te Werve





Dominante kapvorm, De grote veranda's worden meeontworpen in de vorm van het hoofdgebouw.



Langskap in combinatie met meeontworpen veranda's in een moderne interpretatie van een boerenschuur.



5.2 BOERDERIJ

De boerderij staat op de oude plek van Hofstede Eeuwenlang heeft hier een versterkte boerderij bestaan waarin een boerenbedrijf gevestigd was. De boerderij lag op enige afstand van de Van Vredenburgweg met zijn eigen "oprijlaantje". De boerderij staat tussen twee lindebomen, die blijven bestaan.

De plattegrond van de boerderij kent dezelfde vorm als de oude boerderij. Dit komt in het bijzonder tot uiting in de kapvorm van de boerderij. De kap wordt uitgevoerd in een combinatie van een dwarskap en een langskap. De architectuur van de boerderij is eigentijds en De grote veranda's worden meeontworpen in de vorm met het hoofdgebouw.

Achter de boerderij staat een schuur die onderdeel vormt van het ensemble. Deze wordt in eenzelfde stijl ontworpen. Hiermee voegt dit volume zich perfect tot het ensemble met de boerderij en de omgeving.

- Dominante Kapvorm.
- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- De boerderij wordt ontworpen als een moderne interpretatie van een herenboerderij
- Er is een duidelijk onderscheid in materialen tussen de boerderij en achterdeel.





Een dominante
kapvorm in relatie
tot de gevel.



Kleuren- en materialen
sluiten qua sfeer en toe-
passing aan bij het bos



5.3 BOSRAND WONINGEN

De bosrand woningen zijn integraal onderdeel van de bosrand. Deze bosrand vormt het decor van de buitenplaats en het decor voor het landhuis. De bosrand en haar woningen zijn ondergeschikt aan het landhuis.

Criteria:

- Een dominante kap in relatie tot de gevel.
- Een lage gootlijn die het dakvlak accentueert.
- De woningen krijgen grote dakoverstekken.
- Duidelijke geleding en dieptewerking in de gevel
- Kleuren- en materialen sluiten qua sfeer en toepassing aan bij het bos.



Duidelijke geleding en dieptewerking in de gevel



de bestaande woningen aan de Van Vredenburgweg dienen als inspiratie voor de nieuwe woningen.



5.4 WONINGEN AAN DE VAN VREDENBURCHWEG

Aan de Van Vredenburgweg wordt een dubbele woning toegevoegd aan het bestaande lint. Het lint is in de loop der jaren ontstaan. Langs het lint vind je verschillende bouwstijlen terug. Nabij buitenplaats Hofstede staan prachtige rijwoningen met een rijke decorering (zie foto onder). Met de nieuwe woning willen we op eigentijdse wijze aansluiten op dit beeld. De woning maakt onderdeel uit van het lint, zowel qua architectuur als qua kleuren en materiaalkeuze.

Voor de woningen aan de van Vredenburgweg zijn de volgende criteria opgesteld:

- Architectuur in een rijke baksteenarchitectuur
- De woningen worden uitgevoerd met een lage gootlijn (doorbroken door kopgevels)
- Een combinatie van langs-kap met kopgevel(s).
- Het ontwerp sluit qua zowel architectuurstijl en qua kleur- en materiaalgebruik aan bij het Lint van de Van Vredenburgweg



Mussen nestelen graag onder de dakpannen, met de mussenvide wordt op een dakbeschot-vriendelijke manier mogelijk gemaakt.



voorbeelden van diverse inbouw (links en boven) en opbouw nestkasten voor (met de klok mee) Vleermuizen, Insecten, normale zwaluw en de gierzwaluw.

5.5 NATUURINCLUSIEF BOUWEN

In het landschapsplan wordt nadrukkelijk natuurinclusief ontworpen, hier wordt elk element doordacht vanuit esthetiek en vanuit natuurinclusiviteit. Er worden verschillende biotopen gecreëerd zodat er een rijk voedselprogramma te vinden is voor verschillende diersoorten.

Ook de gebouwde wereld maakt van oudsher onderdeel uit van het natuurlijk systeem in buitenplaatsen. Door de verscheidenheid aan gebouwen en daken en daarmee ook kaphoogtes ontstaan er als vanzelf diverse nissen en holtes en daarmee nest/schuilgelegenheden voor dieren.

Zo kunnen er bijvoorbeeld onder de grote kappen van de boswoningen en de boerderij zwaluwen hun nesten gaan bouwen en gaan foerageren op de vele watergangen die het gebied rijk is. Aanvullend worden er in het landhuis diverse nestkasten ingebouwd voor kleinere vogels en vleermuizen. Op de oostkant van het gebouw bouwen we 15 nestkasten in voor mussen en gierzwaluwen (dezelfde type kast). Ook zullen we onder de dakrand diverse kasten integreren

voor vleermuizen. De vleermuis komt veel in het gebied voor en zal zeker gebruik maken van de nestelgelegenheid.

Per woongebied zal in samenwerking met de landschapsarchitect gekeken worden voor welke diersoort (bijv. insecten, vogels, egels, muizen en vleermuizen) hier zich zouden willen vestigen.

De nest- of schuilgelegenheid zal per gebouw nauwkeurig worden geïntegreerd in de architectuur. We maken op kunstmatige wijze holtes en gaten in de gebouwen waar vogels en andere dieren kunnen schuilen en nestelen.

Alle nestgelegenheid wordt geplaatst conform het PVE der Dieren. Hierin staat per windrichting uitgelegd welke dieren hier hun huisvesting kunnen gebruiken.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "BoschSlabbers").

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

**Bosch
Slabbers**



Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Den Haag

ILSY-plantsoen 5
2497 GA Den Haag
T 070 3478594
info@zeinstraveerbeek.nl

Middelburg

Oude Vlissingeweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288