

An aerial photograph of a landscape in Reehorst, Voorschoten. The image shows a winding river or canal system flowing through green fields. In the foreground, there are several houses and a large building with a brown roof. The background features a larger body of water with a bridge and more greenery.

BUITENPLAATS REEHORST VOORSCHOTEN

Beeldkwaliteitsplan woonark

BUITENPLAATS REEHORST VOORSCHOTEN

Beeldkwaliteitsplan woonark

Status: Definitief
Datum: 5 mei 2017
Opdrachtgever: Dhr. Van der Geest
Knipaan 9
2251 AK Voorschoten

Opstellers:

● **Peter Verkade**
LANDSCHAPSARCHITECT
Galerij 8
2771 XJ Boskoop
T/F : (0172) 231801
M : (06) 28885688
I : www.pvla.nl
E : info@pvla.nl



Inhoud

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel inrichtingsvisie	7
1.3 Leeswijzer	7
2. Ontstaansgeschiedenis	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Van Jachtwerf tot Buitenplaats	9
2.3 Natuurontwikkeling en landschapsbouw	9
2.4 Optimalisatie waterhuishouding	11
2.5 Ligplaats en woonark	11
3. Landschappelijke inpassing	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Duivenvoordecorridor	13
3.3 Kniplaan	13
3.4 Buitenplaats Reehorst, twee identiteiten	15
3.5 Ligplaats en omgeving	17
3.6 Landschappelijke karakteristieken	19
4. Ontwerp ligplaats en woonark	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Landschappelijke inpassing	21
4.3 Terreinontwerp	23
4.4 Architectonische beeldkwaliteit	23
4.5 Verbeelding eindsituatie	25



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenplaats Reehorst is een relatief nieuw landgoed in een authentiek cultuurhistorisch landschap. De Buitenplaats ligt binnen de contouren van de Duivenvoordecorridor, een gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De eigenaar van Buitenplaats Reehorst heeft sinds 2001 op eigen kosten geïnvesteerd in een herinrichting conform het beoogde karakter van de Duivenvoordecorridor.

Aanvullend op de reeds verrichte herinrichting wil de eigenaar van de Buitenplaats de oorspronkelijke situatie met een woonark op de hoek van de Horstslot en de Vliet herstellen. Op deze locatie heeft reeds dertig jaar lang een woonark gelegen. Het is niet alleen een prachtige plek voor een woonark, maar ook een vanzelfsprekende locatie. Nabij de Buitenplaats is een groot aantal woonarken gesitueerd aan en rondom de Vliet.

De reconstructie van de ligplaats en de woonark is onderdeel van een complete herinrichting van de zuidzijde (de 'waterzijde') van de Buitenplaats. Richtinggevend hierin zijn de reeds verrichte waterhuishoudkundige maatregelen, die op verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn genomen op het terrein van de Buitenplaats.

1.2 Doel

Het Hoogheemraadschap is akkoord met de aanlegplaats van de woonark. Bij de inpassing van de waterhuishoudkundige maatregelen (zie paragraaf 2.4) heeft het Hoogheemraadschap rekening gehouden met de beoogde woonark en ligplaats. Ook de gemeente Voorschoten wil medewerking verlenen aan de Omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.

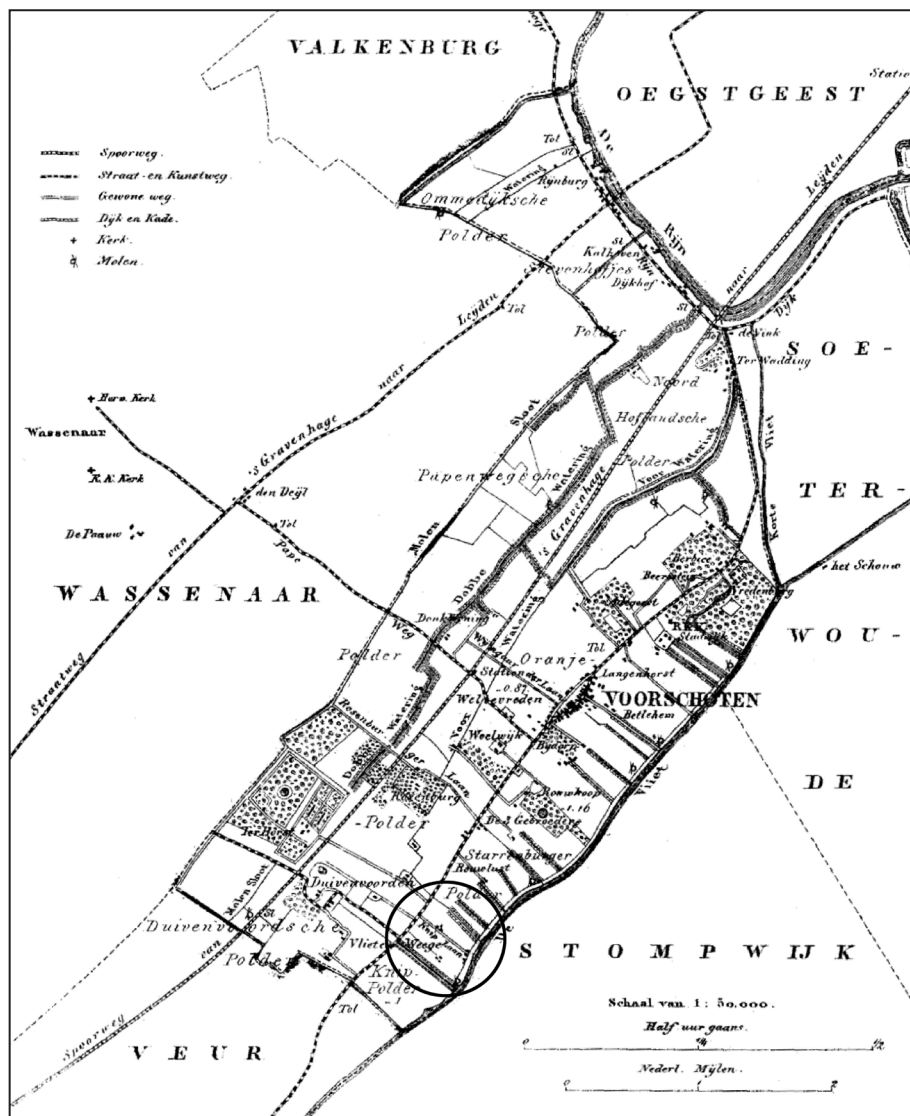
De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de Buitenplaats Reehorst ligt binnen een 'kroonjuweel cultureel erfgoed', een gebied met bijzondere kwaliteit.

Als gevolg hiervan moet een ontheffing van de Verordening Ruimte 2014 worden aangevraagd. Om deze aanvraag succesvol te kunnen doen is een 'beeldkwaliteitsplan' van de beoogde inrichting gewenst.

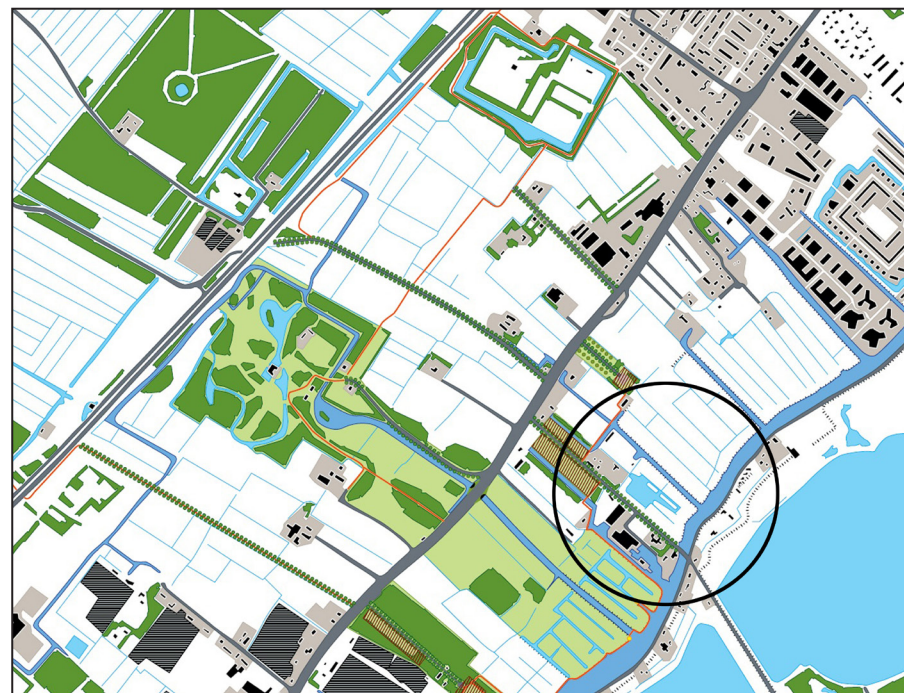
Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de beoogde nieuwe situatie inzichtelijk te maken en te visualiseren. Tevens wordt zichtbaar gemaakt hoe bestaande ruimtelijke kwaliteiten worden gerespecteerd en dat de woonark zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast in zijn omgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis van de Buitenplaats Reehorst toegelicht inclusief de ingrepen die zijn verricht zodat de Buitenplaats aansluit op het beoogde karakter van de Duivenvoordecorridor. In hoofdstuk 3 worden de landschappelijke karakteristieken beschreven waarmee de ligplaats en de woonark ingepast kunnen worden. In hoofdstuk 4 wordt het ontwerp toegelicht voor de ligplaats en de woonark. In dit hoofdstuk is ook een visualisatie opgenomen van het beoogde eindbeeld.



Locatie Buitenplaats Reehorst in historisch kaartbeeld



Locatie Buitenplaats Reehorst in huidige situatie

2. Ontstaansgeschiedenis

2.1 Inleiding

Vanuit een passie voor landschap, water en natuur heeft de huidige eigenaar, Dhr. Van der Geest, in constructief overleg met betrokken partijen in relatief korte tijd een Buitenplaats van formaat gerealiseerd. In dit hoofdstuk wordt de ontstaansgeschiedenis van Buitenplaats Reehorst beschreven en verbeeld.

2.2 Van Jachtwerf naar Buitenplaats

De gronden van de Buitenplaats waren voorheen in bezit van jachtwerf Klaassen. Dit gebied was bestemd als inbreidingslocatie voor bedrijfsloodsen. Toen Van der Geest in 1997 de gronden kocht was het bestemde bouwgrond voor drie grote loodsen. Deze bestemming heeft Van der Geest er af laten halen ten gunste van de natuur.

Buitenplaats Reehorst is ca 3,5 ha groot. De Buitenplaats wordt begrenst door de Kniplaan (zuidwestzijde), de Vliet (zuidoostzijde), de Horstslot (noordoostzijde) en de landerijen waar de glastuinbouw onlangs is gesaneerd (noordwestzijde).



Begrenzing Buitenplaats Reehorst

2.3 Natuurontwikkeling en landschapsbouw

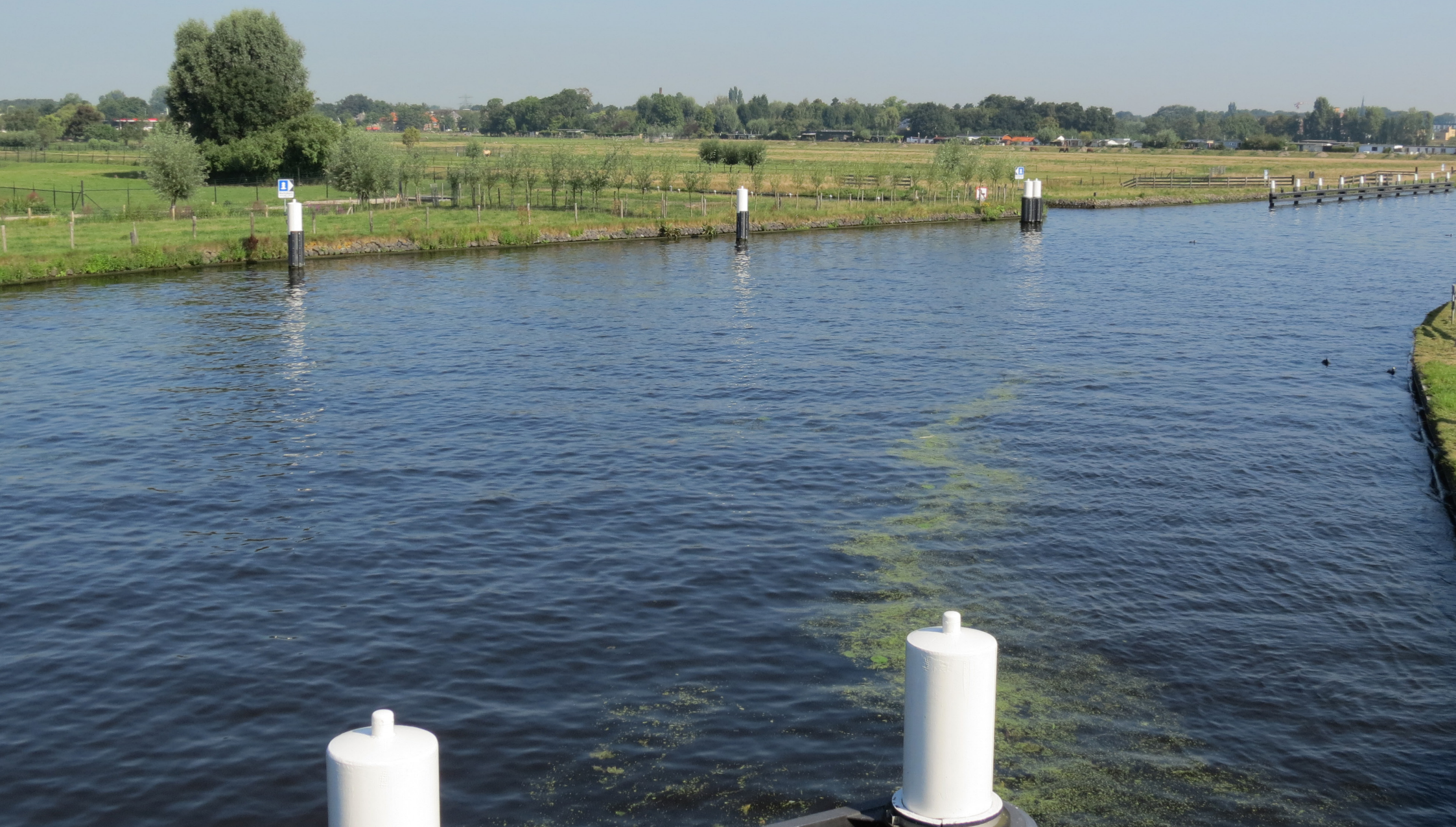
Vanaf 2001 heeft de eigenaar op eigen kosten en in overleg met de belanghebbende overheidspartijen het voormalige bedrijfsterrein omgevormd tot een water- en natuurrijke Buitenplaats. Buitenplaats Reehorst past helemaal in het beoogde karakter van de Duivenvoordecorridor, waarin landschap, natuur en cultuurhistorie samengaan. De Buitenplaats wordt gekenmerkt door een hoofdopzet met een waterrijke natuurkern met daaromheen begraasde weiden en twee woningen in een parkachtige setting. De inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de natuurontwikkeling zijn verricht in 2001 en bestonden uit:

- Het realiseren van een grote waterpartij, zorgvuldig ingepast in de strokenverkaveling richting de Vliet;
- Het inrichten en beheren van grote lengtes natuurvriendelijke oevers;
- Het inrichten en beheren van natte natuurekavels.

De natuurwaarden op de Buitenplaats zijn hoog. Op het moment dat er in de omgeving gejaagd wordt blijkt de natuurplas een veilig heenkomen voor de vele watervogels.



Hoofdopzet Buitenplaats Reehorst



2.4 Optimalisatie waterhuishouding

Door de huidige eigenaar is op verzoek van het Hoogheemraadschap Rijnland meegewerkt aan een toekomstbestendige waterhuishouding. Het belang voor het Hoogheemraadschap en de omgeving was dat er door deze ingrepen een gemaal minder hoeft te worden gebouwd.

De inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de waterhuishoudkundige optimalisatie bestonden uit:

- Het verplaatsen van het gemaal;
- De aanleg van een nieuwe watergang met natuurvriendelijke oevers over de Buitenplaats tussen de Kniplaan en de Horstsloot;
- De aanleg van een sifon tussen de Buitenplaats en de polder aan de overzijde (beide polderpeil) van de Horstsloot (boezempeil);
- De aanleg van een onderhoudspad over de Buitenplaats ten behoeve van het onderhoud door het Hoogheemraadschap aan de systemen.



Waterhuishoudkundige maatregelen

2.5 Ligplaats en woonark

De nieuwe watergang en het onderhoudspad komen uit bij de ligplaats op de hoek van de Horstsloot en de Vliet. Op deze locatie heeft dertig jaar lang een woonark gelegen. De eigenaar is voornemens om deze situatie te herstellen en de woonark terug te brengen. De ligplaats is bedoeld voor gebruik door eigen familie. Door de reeds verrichte werkzaamheden is het mogelijk om de nieuwe ark aan te sluiten op het riool van de Kniplaan.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven vergunning te willen verlenen, mits de aanlegplaats voldoet aan de beleidsregels en technische voorwaarden wat betreft de damwanden. Met de inrichting van de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met een volwaardige ligplaats. Ook de gemeente Voorschoten staat positief tegenover deze ontwikkeling. In de brief van 9 juni 2016 heeft de gemeente de medewerking toegezegd aan het verlenen van de Omgevingsvergunning en de benodigde bestemmingsplanwijziging.



Ligplaats op de hoek Horstsloot - Vliet



Kniplaan als onderdeel van recreatieve route

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Inleiding

De inrichting van de Buitenplaats Reehorst en de landschappelijke en cultuurhistorische context bieden handvaten om de woonark landschappelijk in te passen. In dit hoofdstuk worden de landschappelijke karakteristieken omschreven en verbeeld aan de hand van een analyse van de huidige situatie.

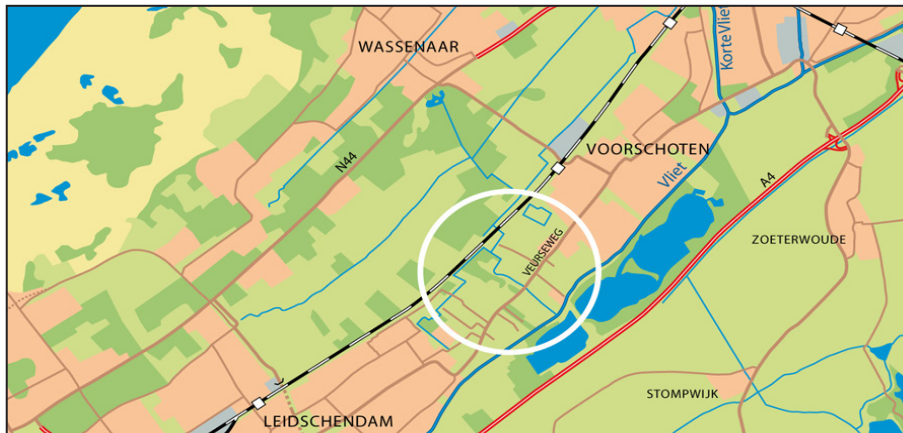
3.2 Duivenvoordecorridor

Buitenplaats Reehorst is gelegen in het plangebied van de Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het is een unieke locatie door de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en de centrale ligging nabij het stedelijk gebied van Den Haag en Leiden. De Duivenvoordecorridor verbindt de polders van het Groene Hart met de duinen, het strand en de zee. De gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten hebben - samen met de provincie Zuid-Holland - de ambitie om het karakteristieke landschap in de Duivenvoordecorridor te herstellen en te versterken.

Uitgangspunten hierbij zijn het versterken van het historisch perspectief, herstel van het coulisselandschap en het verruimen van de recreatieve mogelijkheden. De verouderde glastuinbouw verdwijnt en maakt plaats voor open weilanden, parkbos, wandelpaden en op bescheiden schaal woningbouw, passend bij de karakteristiek van het gebied. De totale hoeveelheid bebouwd gebied neemt door de sloop van de kassen aanzienlijk af. Om het project financieel mogelijk te maken worden nieuwe woningen ontwikkeld in de vorm van nieuwe buitenplaatsen, hoeves, gehuchtjes, woningen in het lint en boerderijen passend bij de karakteristiek van het gebied.

3.3 Kniplaan

Buitenplaats Reehorst ligt aan de Kniplaan. Deze laan is onderdeel van een doorgaande recreatieve noordzuid-route en verbindt de Vliet en de Vlietlanden met onder andere Kasteel Duivenvoorde en de Horstlaan. Het is een aantrekkelijke en intensieve recreatieve route omdat grote barrières in oostwest-richting op een



Plangebied Duivenvoordecorridor



Kniplaan in noordwest-richting



Noordwestzijde: wonen in een parkachtige setting



Zuidoostzijde: landschappelijke en waterrijke uitstraling met natuurwaarden

prettige manier gepasseerd worden: de brug over de Vliet (Overhaalbrug), de langzaam verkeerstunnel onder de N447, het viaduct over de A4.

De Kniplaan zelf heeft een stevige bomenstructuur met forse populieren (zuidwest-zijde) en knotwilgen (noordoost-zijde). De woningen langs de Kniplaan hebben veelal een oprijlaan met een ambachtelijke toegangspoort in de vorm van een smeedijzeren hekwerk tussen gemetselde penanten.

3.4 Buitenplaats Reehorst, twee identiteiten

Buitenplaats Reehorst ligt op een bijzondere locatie tussen de Veurseweg als ontginningsas (met enkele oude buitenplaatsen zoals bijvoorbeeld Kasteel Duivenvoorde) en de Vliet met daarlangs de polders. De overgang tussen deze twee landschapstypen is terug te zien in de opzet van de Buitenplaats.

De noordwestzijde van de Buitenplaats is meer parkachtig van opzet en wordt gekenmerkt door rijk bloeiende borders, geschoren hagen, gazons en laanbomen. In de parkachtige setting aan de noordwestzijde zijn twee woningen ingepast (Kniplaan 7 en 9).

De zuidoostzijde van de Buitenplaats is landschappelijk, waterrijk en natuurlijk van opzet. Dit betreft het grootste gedeelte van de Buitenplaats (ca 3/4e). Er is een natuurplas gerealiseerd die is geënt op de oorspronkelijke strokenverkaveling. In de plas zijn enkele natuureilanden gemaakt en alle oevers zijn natuurvriendelijk ingericht. Rondom de plas zijn enkele weiden gesitueerd die worden begrast door schapen en damherten.



Woningen in parkachtige setting

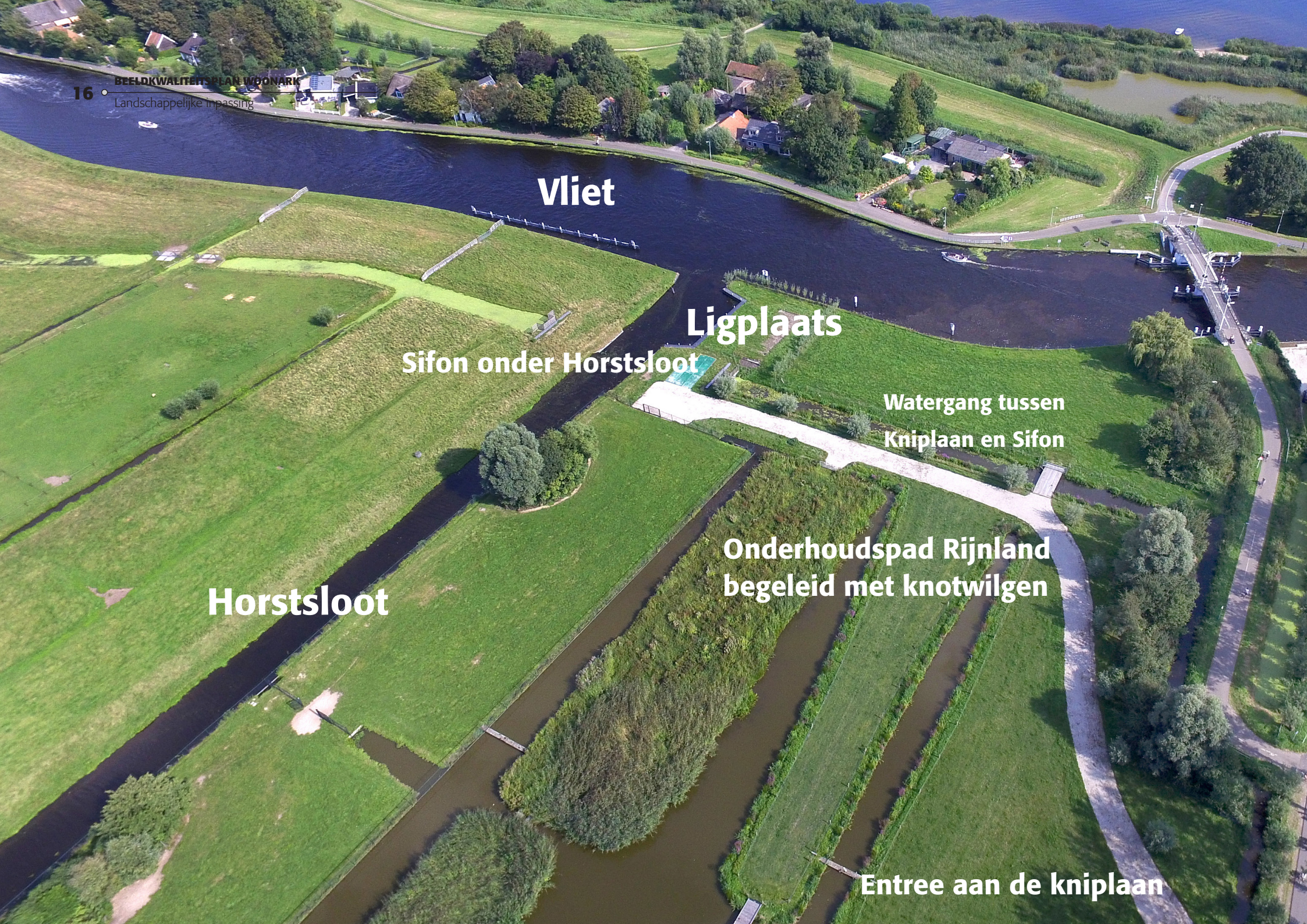


Natuurplas met natuurvriendelijke oevers



Begrazing door schapen en damherten





Vliet

Ligplaats

Sifon onder Horstsloot

Watergang tussen
Kniplaan en Sifon

Horstsloot

Onderhoudspad Rijnland
begeleid met knotwilgen

Entree aan de kniplaan

3.5 Ligplaats en omgeving

Ook de waterhuiskundige inrichtingsmaatregelen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn zorgvuldig landschappelijk ingepast. Zichtrelaties in de oorspronkelijke kavelrichting haaks op de Vliet zijn behouden. De watergang tussen de Kniplaan en de Horstsloot is voorzien van natuurvriendelijke oevers. Het onderhoudspad is aangelegd in halfverharding en wordt geleidelijk 'vergroend' zodat het opgaat in de natuurlijke omgeving.

Bij de inrichtingsmaatregelen is rekening gehouden met de ligplaats op de hoek van de Horstsloot en de Vliet. De locatie van de ligplaats is een zeer vanzelfsprekende. Langs de Vliet zijn meerdere woonarken gesitueerd, veelal in de ontwateringssloten van de polders die haaks op de Vliet zijn gesitueerd (zoals de Horstsloot). Een goed voorbeeld zijn de woonarken in de insteeksloot even noordelijk van de Horstsloot



Watergang met natuurvriendelijke oevers



Sifon onder Horstsloot



Onderhoudspad Hoogheemraadschap



Locatie ligplaats aan Horstsloot



Waterplas en watergangen



Natuurvriendelijke oevers



Natuureilanden



Begraasde weiden met natuurboschages

3.6 Landschappelijke karakteristieken

Zoals beschreven onder 3.4 heeft de Buitenplaats Reehorst twee gezichten: het parkachtige deel aan de noordwestzijde met de twee woningen en het landschappelijke, waterrijke deel aan de zuidoostzijde.

De ligplaats voor de woonark is gesitueerd in het landschappelijke, waterrijke gedeelte. Landschappelijke karakteristieken in dit deel zijn:

- Waterplas en watergangen;
- Natuureilanden en natuurvriendelijke oevers;
- Begraasde weiden met natuurlijke bosschages;
- Waterminnende boomsoorten zoals (knot)wilg;
- Groene en halfverharde toegangspaden;
- Eenduidige en ambachtelijke poorten aan de Kniplaan.

Met de bosschages en de natuureilanden is een natuurlijk en afwisselend coulissenlandschap gerealiseerd met spannende doorkijkjes op de Vliet, de Knippolder en de Buitenplaats zelf. Bovenal is het water (Vliet, Horstslot, natuurplas, verbrede poldersloten) beeldbepalend voor dit deel van de Buitenplaats.

Deze landschappelijke karakteristieken vormen de inspiratie voor de inpassing van de ligplaats en de woonark. In het volgende hoofdstuk wordt de beoogde inpassing toegelicht.



Waterminnende boomsoorten



Ambachtelijke poort aan de Kniplaan



Het halfverharde onderhoudspad van het Hoogheemraadschap moet worden behouden, maar wordt geleidelijk 'vergroend', zoals ook elders op de Buitenplaats





4. ONTWERP LIGPLAATS EN WOONARK

4.1 Inleiding

De woonark wordt zorgvuldig ingepast in het landschap aan de Vliet. Het streven is om de woonark 'in het landschap' te situeren, in plaats van 'in een tuin'.

Dit geldt zowel voor de inpassing op de Buitenplaats, het terreinontwerp van de ligplaats en de architectonische verschijningsvorm van de woonark. De inrichting wordt geïnspireerd door de landschappelijke karakteristieken van dit deel van de Buitenplaats: een minimum aan inrichting en vormgeving, verharding met een natuurlijke uitstraling, extensief gras en waterminnende boomsoorten zoals de (knot)wilg (zie ook paragraaf 3.6).

4.2 Landschappelijke inpassing

Het onderhoudspad van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt gebruikt als toegangspad. Er hoeft dus geen extra verharding aangebracht te worden. Het is de bedoeling om deze halfverharding geleidelijk te laten begroeien met gras zodat een stevig toegangspad (en onderhoudspad!) ontstaat met een natuurlijke uitstraling (zie de referentie op pagina 19).

Aan de Kniplaan wordt een poort gemaakt met gemetselde penanten en een smeedijzeren hekwerk. Deze poort heeft een gelijke ambachtelijke uitstraling als de overige poorten op de Buitenplaats en elders langs de Kniplaan, maar is hier van een kleinere en ingetogen afgeleide.

Aanvullend op de inpassing van de woonark is de eigenaar voornemens om nabij de Overhaalbrug een openbaar toegankelijke verblijfsplek te realiseren voor de recreatieve passant. Op dit punt heeft de recreant een prachtig uitzicht over de Vliet. Ook kan, via een coupure in de bosschage, een mooi uitzicht worden geboden op de Buitenplaats Reehorst.



Openbare verblijfsplek met zicht op Buitenplaats en Vliet



4.3 Terreinontwerp

Het onderhoudspad wordt met knotwilgen begeleid en eindigt bij de opstelruimte voor de onderhoudsvoertuigen van Rijnland. Vanaf hier wordt een smal voetpad met stapstenen gemaakt naar de woonark.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft stelconplaten aangebracht ter plekke van de sifon voor enerzijds tegendruk en anderzijds opstelruimte voor onderhoudsmateriaal. Deze stelconplaten moeten gehandhaafd worden, maar worden ruimtelijk minder dominant door de huidige groene kleur (zie pagina 16) te wijzigen in een neutrale antraciete kleurstelling.

De oorspronkelijke ligplaats aan de Horstsloot is hersteld en voorzien van een kade met smalle vlonders van gerecycled kunststof. Deze biedt ruimte aan een woonark van 18 m bij 6 m en een klein bootje voor de bewoners om mee te varen op de Vliet.



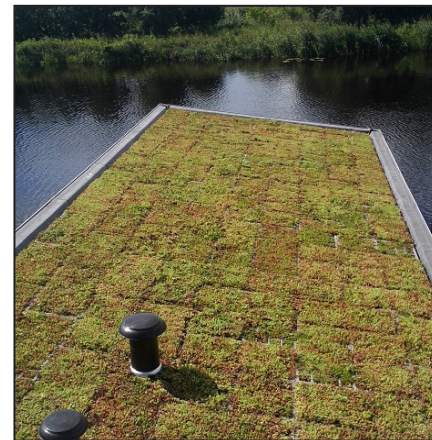
Referentie van vergrijzend houten woonark die opgaat in het landschap

De vlonder aan de zuidzijde wordt iets breder gemaakt zodat hier ruimte is voor meubilair zoals een plantenbak bij de entree en een bankje (in de luwte en op het zuiden!). Het overige terrein wordt voorzien van gras. De woonark wordt volledig ingepast in het huidige landschap.

4.4 Architectonische beeldkwaliteit

De architectuur van de woonark past in het waterrijke landschap. De gevels worden gemaakt van vergrijzend hout (bijvoorbeeld red cedar). De gevelopeningen zijn groot aan de waterzijde en iets kleiner aan de landzijde. De kozijnen zijn in een terughoudende kleurstelling, bijvoorbeeld antraciet.

De woonark wordt voorzien van een lessenaars dak. Het dakvlak is gericht op het zuiden en wordt voorzien van zonnepanelen en mossedumbegroeiing. Door de verkoelende werking van het mossedum wordt het rendement van de zonnepanelen vergroot op zonnige dagen.



Referentie voor lessenaarsdak met mossedum



Referentie voor combinatie mossedum en zonnepanelen



4.5 Verbeelding eindsituatie

In de visualisatie op de linkerpagina is de eindsituatie verbeeld. Door het vergrijzende hout en het begroeide lessenaarsdak zal de woonark letterlijk 'opgaan in het landschap'.



Boven: foto huidige situatie
Links: fotomontage beoogde situatie

