

Nieuw Raadwijk

Zoeterwoude

Landschappelijke inpassing





PROJECT

Nieuw Raadwijk

Gemeente Zoeterwoude

Projectnummer: SR180384

INITIATIEFNEMER

Mevrouw Smithuis

Laan van Oud Raadwijk 3-5, Zoeterwoude

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon:

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

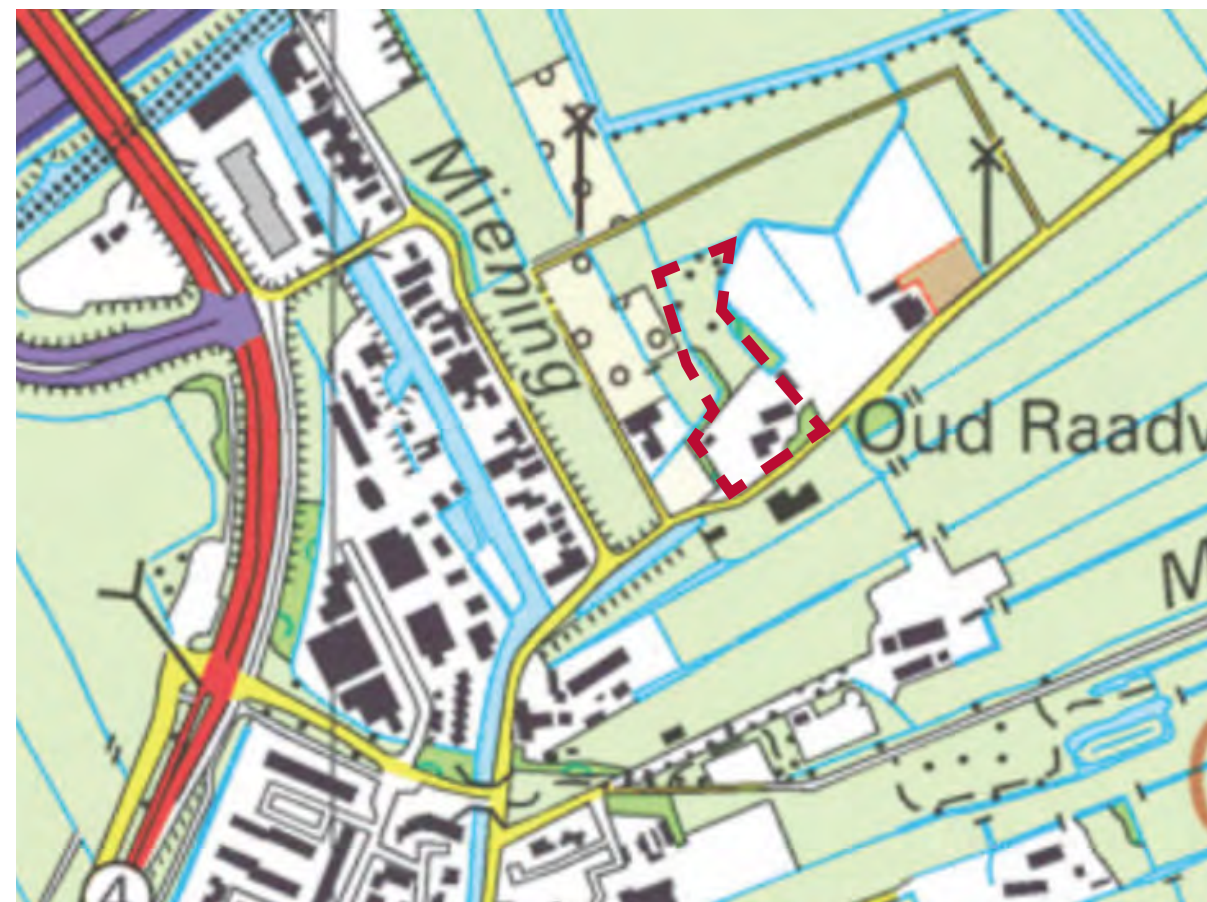
Landschappelijke inpassing - 26 september 2023

Inhoud

Inleiding	3
Bestaande situatie	4
Eerdere modellen	5
Uitgangspunten	6
Model behoud boerderij + 1 vrijstaande woning	7
Conclusie	8
Beeldkwaliteitsrichtlijnen	9
Referentiebeelden	10



Topografische kaart 1939



Topografische kaart 2009

Aan de Laan van Oud Raadwijk ligt de gelijknamige hofstede dit is een statig pand dat in het buitengebied van Zoeterwoude staat. De initiatiefnemer en bewoner van de hofstede heeft het voornemen is één bijgebouw te saneren en de één woning die nu gevestigd is in een schuurvolume, uit te plaatsen. Hiervoor in de plaats wordt op termijn één vrijstaande woning teruggeplaatst. Dit samen vormt het nieuwe landgoed “nieuw Raadwijk”.

Dit document beschrijft de ontwikkeling en de mogelijke landschappelijke en ruimtelijke inrichting van het perceel.

De Hofstede Oud Raadwijk ligt aan de rand van Zoeterwoude dorp en is gebouwd in de eerste helft van de 19e eeuw. De woning kent een rijke historie en heeft dienst gedaan als openbare school, apotheek en is lang bewoond geweest door de familie Kortmann die vanuit deze locatie een huisartsenpraktijk huisveste. De hofstede is aangemerkt als rijksmonument en staat omschreven als “deftig landhuis met bescheiden Empire-decoratie”.

De woning is in de afgelopen jaren met respect voor historie volledig gerestaureerd. De omliggende tuin is aangepast en klassiek ingericht passend bij de symmetrische voorgevel van het pand.

Het perceel bestaat naast het monumentale pand uit een aantal bijgebouwen en een bouwvolume met twee woningen aan noordzijde van de hoofdbebouwing.

In de omgeving is in de loop der jaren veel veranderd. Bij de bouw van het pand lag deze vrij in de polder nabij het oude bebouwingslint van Zoeterwoude. In de loop van de tijd is de bebouwing van Leiden, Voorschoten en Zoeterwoude dorp erg uitgebreid. De grootste landschappelijke verandering in de nabijheid van Oud Raadwijk is wellicht de aanleg van de

snelweg A4 ten noorden van het plangebied. Toch is het verkavelingspatroon van het veenweidegebied goed zichtbaar in het landschap en het beeld van de polder met open weilanden en sloten in de directe omgeving behouden. Aan de oostzijde ligt een volkstuinten complex wat een rommelig aanzicht geeft vanaf het kavel.

Opvallend is de afwijkende verkavelingsrichting nabij en op het landgoed. Hier wordt afgeweken van de noord-zuidrichting. Dit geeft een gevarieerd en verrassend beeld. Van oudsher wordt de buitenruimte van een hofstede van met dit aanzien ingericht met monumentale bomen, gazon en zichtlijnen naar het landschap. In dit voorstel worden deze elementen teruggebracht gecombineerd met moderne architectuur die ondergeschikt is aan het landschap.





Open weidegebied, strokenverkaveling

Weidegebied met knotwilgen langs watergang

Volkstuinencomplex

Informele achtertuin

Schuur

Twee woningen

Inrit voor woningen, schuur en volkstuinen

Hoofdwoning Hofstede Oud Raadwijk met eigen inrit

Formele tuin bij hoofdbebouwing

Toelichting:

In de huidige situatie is het perceel ingericht in drie verschillende stijlen. De directe omgeving van het monumentale pand is klassiek ingericht met een symmetrische tuin passend bij de architectuur. Het achterliggende gedeelte is ingericht als informele tuin opgaande bomen als berken en populieren. Het noordelijke stuk van het perceel is ingericht als weide met knotwilgen aan de randen. De bebouwing ligt op het westelijke gedeelte van het perceel, relatief dicht bij elkaar.



Hiernaast zijn twee eerdere modellen van Sarling Structures te zien van 7 mei 2018. Deze schetsen gaan uit van een gefaseerde aanleg. Bij schets 1 wordt het achterterrein opnieuw ingericht, na 10 jaar worden er aan de voorzijde bebouwing gesloopt en twee nieuwe woningen gebouwd op het achterterrein.



De tekening hiernaast is gemaakt door de gemeente Zoeterwoude als reactie op het eerder ingediende verzoek. Hierbij zijn de volgende punten meegegeven:

- We kunnen ons hier een ensemble van bebouwing voorstellen, met als hoofdgebouw het rijksmonument (in oorspronkelijke staat hersteld) en de bijgebouwen (in het concept van 'stallen', 'oranjerie' en/of 'werkschuur') ondergeschikt te positioneren op het (achter-)erf, vergelijkbaar zoals in het voorbeeldplaatje weergegeven (variant B van dorpsbouwmeester).
- Wat ons betreft ligt de uiterste bebouwingsgrens voor de positionering van deze bijgebouwen in lijn met de achtergevel van de burens (nr 1). Het gebied daarbuiten is onderdeel van het landelijk gebied en staan we geen bebouwing toe.
- We vragen aandacht voor de historische waarde en positionering van de bestaande bomen en daar rekening mee te houden bij het positioneren van de bijgebouwen.

Deze punten zijn grotendeels meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.



Zichtlijn vanaf monument over het open landschap

Transparante groene erfbeplanting

Dichte afschermende beplanting ter afscherming van de volkstuinen

Zoekgebied nieuwe woning

Te verwijderen schuur

Bestaande twee onder één kap

Toelichting:
De kaart hiernaast laat de uitgangspunten zien voor de ontwikkelingen rondom het perceel van Oud Raadwijk. Het uitgangspunt is om de nieuwe bebouwing aan de noordzijde van de hoofdbebouwing een plek te geven. Dit als bijgebouwen bij het landhuis. De rommelige zijde van de volkstuinen wordt afgeschermd met dichte (inheemse) heesters. De bestaande toegangsweg geeft toegang tot de percelen. Bij de aanpassing worden zoveel mogelijk (waardevolle) bomen behouden. Bij de aanleg worden nieuwe toekomstbomen geplant.

-  Zichtpunt / open
-  Toegangsweg
-  Zichtlijnen
-  Transparant groen
-  Dicht groen



Open weidegebied, strokenverkaveling

Gras met knotwilgen langs watergang, aan de zijde van de volkstuinen dicht beplant, ruimte voor monumentale bomen.

Volkstuinencomplex

Historische sloot teruggebracht

Nieuwe woning in schuurvolume (stal/werkschuur)

Gazon met monumentale bomen

Historische sloot teruggebracht

Schuur gesaneerd

Bestaande bebouwing behouden (oranjerie/stallen), één woning

Inrit voor nieuwe en bestaande woning en volkstuinen

Hoofdwoning landgoed, Oud Raadwijk met eigen inrit





Voorkeursmodel behoud boerderij + 1 vrijstaande woning

Met het voornemen kan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en zijn directe omgeving een belangrijke impuls krijgen. Een opeenstapeling aan ingrepen zorgt hiervoor:

- Met het toevoegen van één nieuwe woning ontstaat er een ensemble met een duidelijk hoofdgebouw (Oud Raadwijk) en bijbehorende volumes als oranjerie, stallen, werkschuur.
- Woning van één laag en een kap ligt verscholen in het landschap en is ondergeschikt aan de groenelementen en de landschappelijke structuur.
- De woning worden duurzaam gebouwd, passend in deze tijd.
- Twee oude waterlopen wordt teruggebracht (zie ook historische kaart 1939 p. 3).
- Met de groeninrichting worden gebiedseigen soorten toegepast, met oog op de ecologie en het bevorderen van de biodiversiteit. Zo wordt gekozen voor vruchtdragende beplanting en natuurvriendelijke oevers.



Foto's huidige situatie zij- en achterterrein (bron: Starling structures)

De beeldwaliteitsrichtlijnen is toegevoegd om te borgen dat de kwaliteit en de uitstraling van de nieuw te bouwen woningen en de omgeving behouden en versterkt wordt. Deze richtlijnen zijn in lijn met de welstandsnota gemeente Zoeterwoude 2015, De Zoeterwoudse omgevingsvisie en het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude.

Algemeen streefbeeld

Het algemeen streven is het behouden en versterken van het karakteristieke open veenweidegebied en het contrast tussen open weide gebied en het besloten perceel te behouden. De monumentale hoofdbebouwing manifesteert zich als statig woonhuis, de nieuw te bouwen woning is hieraan ondergeschikt.

De navolgende richtlijnen sluiten aan op dit streefbeeld en zijn dermate flexibel dat de architect de vrijheid heeft om binnen het streefbeeld een eigen invulling aan de bebouwing te geven. De richtlijnen vormen dan ook geen blauwdruk van hoe het exact moet, maar meer een omschrijving van het beoogde beeld en de belangrijkste aandachtspunten daarbij.

Situering en oriëntatie

- De positie van de nieuwe woning midden op het perceel is gebaseerd op de ligging van het hoofdgebouw en de bestaande bosschages. Hierbij wordt rekening gehouden dat de nieuwbouw niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg of vanuit het landschap. De hoofdbebouwing blijft als zodanig zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De hoofdrichting (nokrichting) van de de nieuwe woning midden op het perceel is parallel aan de bestaande verkavelingsrichting.
- Het bestaande hoofdgebouw van Oud Raadwijk manifesteert zich als monumentaal gebouw en belangrijk herkenningspunt aan de Laan van Oud Raadwijk. Bijgebouwen en ook de nieuwbouw is hieraan ondergeschikt
- (Extra) aanbouwen, bijgebouwen en bergingen dienen voorkomen te worden. Deze worden binnen de aanwezige volumes opgelost.

Bouwmassa

- De nieuwbouw bestaan uit één bouwlaag met een flauwe kap
- De nieuwbouwwoning nabij het hoofdgebouw wordt gebouwd met de nok- of gevel richting haaks op Laan van Oud Raadwijk.
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 8 meter en de goothoogte ligt op maximaal 4 meter.
- De nieuwbouw is ondergeschikt aan het omliggende landschap.
- Hoofdvolume mag worden voorzien van ondergeschikte uitsparingen en ondergeschikte gootdoorbrekingen zolang het beeld van een doorgaande daklijn in stand blijft.
- Dakkapellen mogen niet worden toegevoegd. Dakramen en/of lichtstroken zijn wel denkbaar mits zorgvuldig gepositioneerd en uitgevoerd.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

- Het nieuwe gebouw onderscheidt zich sterk van het bestaande landhuis door middel van een landelijke en bescheiden architectuur.
- Het hoofdvolume krijgt een landelijke, sobere en functionele uitstraling.
- De vormgeving en materialisering van de woning dient familie te zijn van de al bestaande bebouwing om zo een samenhangende uitstraling te krijgen.
- Voorkeur gaat uit naar de toepassing van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en zink en gedekte kleuren.
- De woning kent één hoofdmateriaal voor de gevel (b.v. baksteen, gepotdekseld, hout, etc.).
- Dak wordt uitgevoerd met antraciete, matte pan of gedeeltelijk zink. Groendaken zijn ook mogelijk.
- Gevelindeling is robuust met meerdere, verticaal gerichte gevelopeningen doorlopend tot de grond, of juist voorzien van grote, beeldbepalende transparante vlakken.
- Zonnepanelen integreren in het dak(vlak).

Inrichting buitenruimte

- Er dient aansluiting gezocht te worden bij de omgeving met als inrichtingsprincipe transparante openheid aan de noordzijde en beslotenheid aan de zuidoostzijde.
- Beeldbepalende bomen blijven behouden en de randbeplanting van knotwilgen wordt waar nodig aangevuld om het contrast te behouden tussen het besloten perceel en de open weidegebieden.
- De nieuwe woning ligt verscholen in het opgaande groen met zichtlijnen over het landschap.
- De randen van de erven worden begrensd door watergangen en zijn met streek-eigen beplanting beplant. De tussenruimte is open en wordt parkachtig ingericht met gras en solitaire bomen.
- De twee toegangen naar het erf, vanaf de laan van Oud Raadwijk blijven in vorm en materialisatie bestaan. Deze geven toegang tot het landhuis en de nieuwbouwwoning.
- Het totale plangebied dient als een eenheid en in één stijl te worden ingericht en gematerialiseerd. Daarbij wordt de vorm afgestemd op de oude en nieuwe bebouwing.
- Erfscheidingen beperkt toepassen en passend binnen de landschappelijke context. Bijvoorbeeld een haag van esdoorn en/of een schapenhekwerk van kastanje hout.
- Parkeren is met zorg (onopvallend) ingepast.
- Als verhardingsmaterialen: met split afgestrooid asfalt, gebakken klinkers en/of halfverharding in een neutrale kleurstelling.
- Toe te passen boom- en beplantingsoorten dienen inheems te zijn en bij voorkeur met een biologische afkomst.
- Natuurlijke, groene kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen.







buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement