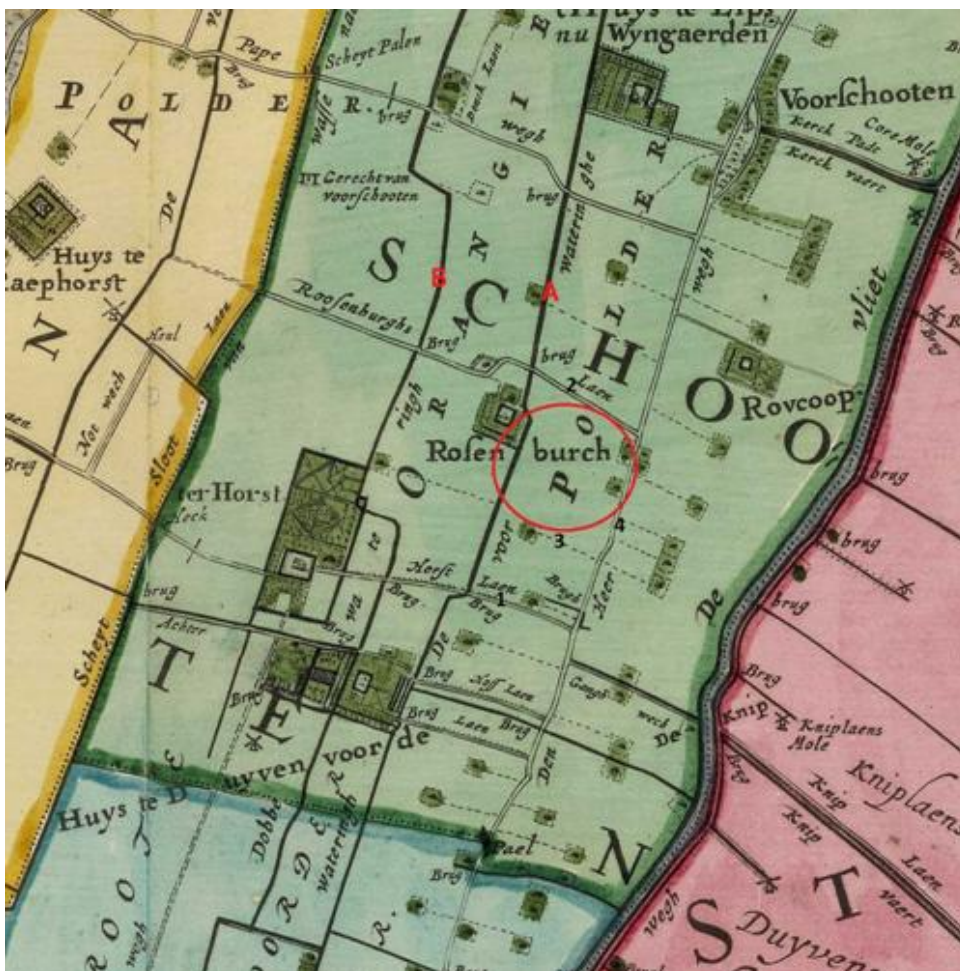


Beeldkwaliteitsparagraaf De Gouden Leeuw

Op grond van de provinciale verordening is een beeldkwaliteitsparagraaf vereist indien sprake is van een gebied buiten de bebouwingscontour. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt buiten de bebouwingscontouren van de Provinciale Structuurvisie. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van dit buitengebied is vanuit de provincie een algemene voorwaarde. In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden de effecten van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit beschreven.

Historische analyse plangebied

Het plangebied is gelegen op en aan de rand van de strandwal ten zuiden van Voorschoten. In de vroege Middeleeuwen werden deze strandwallen in gebruik genomen. De hoger gelegen ruggen van de strandwallen werden gebruikt als bouwland, de lage gebieden tussen de strandwallen waren als grasland voor het vee in gebruik. Voorschoten ligt op de oudste, meest oostelijk gelegen, strandwal. Op de strandwallen werden noord-zuid georiënteerde verbindingswegen aangelegd de zogenaamde heerwegen. In het geval van Voorschoten de huidige Veurseweg. De Veurseweg heeft als structurelement op de strandwal een cultuurhistorische hoge waarde. Dit geldt ook voor de Molensloot ten noordwesten van het plangebied, één van de oudste ontginningsstructuren die bewaard is gebleven.

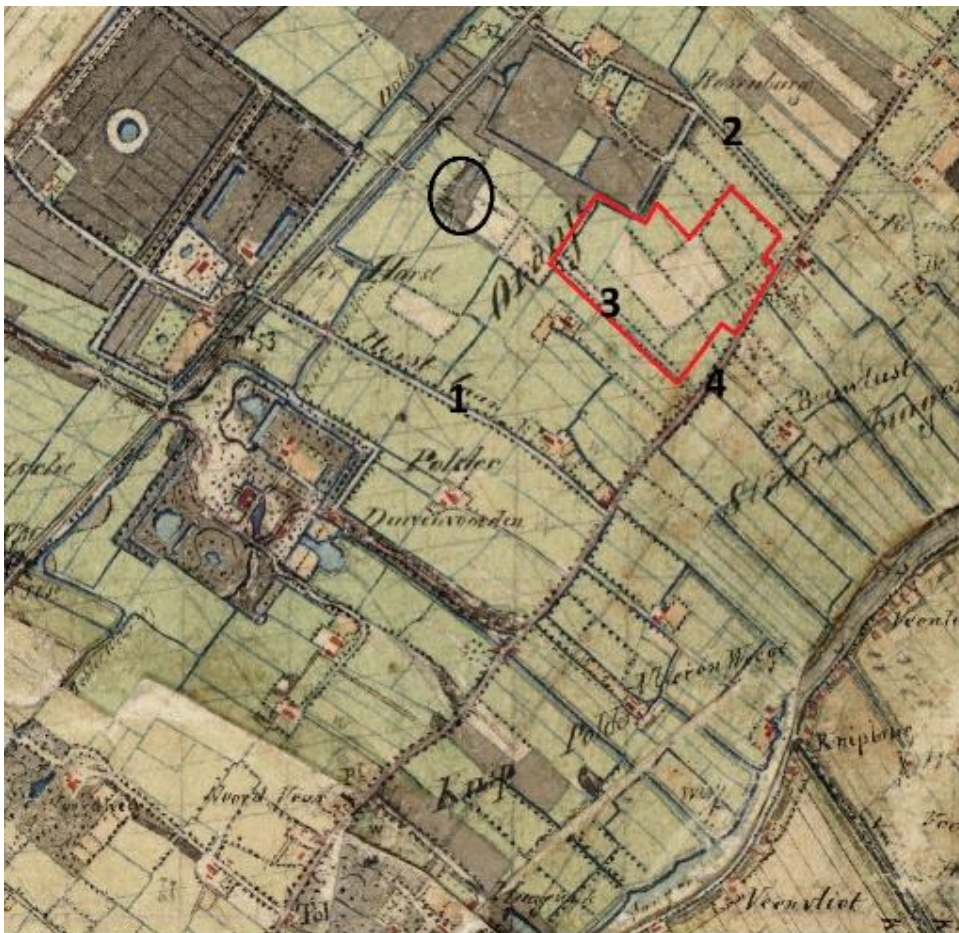


Afbeelding 1: Kaart Hoogheemraadschap Rijnland, 1687

A: Voorwetering/ Molensloot; B: Achterwetering/ Dobbewetering; 1: Horstlaan; 2: Rosenburgherlaan; 3: ontsluitingsweg boerderij; 4: Heerweg (Veurseweg)

Vanaf de 13^e eeuw worden enkele kastelen gebouwd in de omgeving van het plangebied. Zo worden de kastelen Duivenvoorde, Rosenburgh en Ter Horst gebouwd. Deze kastelen ontwikkelen zich in de 17^e eeuw tot buitenplaatsen. Ze hebben duidelijke en scherpe grenzen ten opzichte van de omgeving. Het plangebied van de Gouden Leeuw maakt geen onderdeel uit van de aanleg van de buitenplaatsen.

Vanaf de 17^e eeuw tot ver in de 19^e eeuw stonden in het plangebied enkele boerderijen langs de Veurseweg. Verder bestond het plangebied grotendeels uit weiland en kent diverse eigenaren. Er vindt weinig ontwikkeling plaats in het plangebied. Vanaf de 20^e eeuw wordt de lintbebouwing langs de Veurseweg geïntensiveerd. In verband met het verbeteren van de waterhuishouding is de kavelstructuur in het gebied veranderd. De oude kavelstructuur is bijna in zijn geheel aangetast en heeft hierdoor weinig cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 2: Veldminuut van de Topografische Militaire Kaart (1850)

1: Horstlaan; 2: Rosenburgherlaan; 3: Laantje richting de legen huisplaats van de voormalige boerderij; 4: Heerweg (Veurseweg)

In 1862 is de boerderij de Gouden Leeuw gekocht door Nicolaas van der Valk, de stichter van het concern Van der Valk zoals we dat nu kennen. Vanaf 1939 is het plangebied zich gaan ontwikkelen. Vanwege de verbreding van de Veurseweg heeft de boerderij De Gouden Leeuw moeten wijken. Er werd plaats gemaakt voor een hotel waarmee de aanzet werd gegeven tot het huidige complex van De Gouden Leeuw.

Cultuurhistorische waarde plangebied

Het plangebied De Gouden Leeuw en omgeving is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied zelf heeft geen onderdeel uitgemaakt van één van de omliggende cultuurhistorisch waardevolle buitenplaatsen. Binnen het plangebied is door ontwikkelingen in de 20^e eeuw weinig van de oude kavelstructuur bewaard gebleven. Op de afbeelding hieronder is in het zwart te zien welke kavelgrenzen uit de periode vóór 1832 nog aanwezig zijn. Door de aangebrachte wijzigingen in het plangebied is de cultuurhistorische waarde van het plangebied zelf van indifferente waarde. De begrenzingen van het plangebied zijn echter wél van cultuurhistorische hoge waarde, dit geldt voor de Veurseweg (geel), de Molensloot (blauw) en deels ook voor het Laantje van Wissen (groen), zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3: Historische structuren binnen plangebied.

Rood: plangebied; blauw: Molensloot; geel: Veurseweg; Groen: 17^e en 18^e eeuwse lanen; zwart: kavelgrenzen uit de periode vóór 1832.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel De Gouden Leeuw onder te verdelen in een bebouwd deel aan de voorzijde van het perceel (Veurseweg) en een onbebouwd deel aan de achterzijde van het gebied. Het achterterrein wordt ontsloten door een wandelpad onder een bomenrij. Er is alleen sprake van een interne ontsluiting van het gebied, er zijn geen verbindingen naar buiten toe.



Afbeelding 4: bebouwing hotel aan zijde Veurseweg





Afbeeldingen 5 en 6: inrichting achterzijde gebied

Het achterterrein van het perceel is grotendeels ingericht voor dieren. Het gebied is ingedeeld in verschillende weides, afgezet met hekken. Ook zijn er enkele dierenverblijven op het achterterrein gesitueerd.



Afbeelding 7: vanaf wandelpad buiten plangebied, zicht op perceel De Gouden Leeuw, met rechts het wandelpad op het perceel

Zoals te zien op bovenstaande afbeeldingen wordt het plangebied begrensd met hekwerken van gaas en ontbreekt de fysieke en visuele relatie met het omliggende buitengebied.



Afbeelding 8: wandelpad op het perceel de Gouden Leeuw

Op bovenstaande afbeelding is één van de oude kavellijnen te zien, een wandelpad met bomenrijen. Uitgangspunt is dat deze structuur behouden blijft en versterkt wordt. Een mogelijkheid is dat dit pad verbonden wordt met het buitengebied en aangesloten wordt op bestaande wandelroutes.



Afbeelding 9: sterke en zwakke punten plangebied

Op bovenstaande afbeelding zijn de sterke en zwakke punten van de locatie schematisch afgebeeld. De bestaande bebouwing langs de Veurseweg schikt zich goed in het beeld langs de Veurseweg. Op het onbebouwde deel zorgen voornamelijk de bomenrijen voor een aantrekkelijk groen beeld. In de ontwikkeling van het gebied moeten deze sterke punten van het gebied behouden blijven en versterkt worden.

De zwakke punten van het perceel betreffen de beperkte relatie tussen de bebouwing aan de zijde van de Veurseweg en het achterterrein, de aanwezigheid van het vrachtverkeer, de stenige uitstraling, de aanwezige schuren en hekken op het achterterrein en de aanwezigheid van niet gebiedseigen onderbegroeiing.

Gewenste ontwikkeling

Vanuit de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit aan het gebied. Het streven is om de cultuurhistorische waarden in het gebied te versterken en waar mogelijk te herstellen. Enerzijds door het versterken van bestaande bomenrijen en oorspronkelijke kavellijnen. Anderzijds door het herstellen van het open landschap door het weghalen van bestaande schuren en hekwerken waardoor er fysiek en visueel een verbinding wordt gemaakt met het omliggende buitengebied. Het zicht naar de open strandvlakte als contrast met het bos, bij Rosenburgh, wordt hersteld. De nieuwe ontwikkelingen worden daarnaast geclusterd nabij het lint van de Veurseweg zodat nieuwe verharding en bebouwing in het open landschap beperkt blijft.

Bebouwing

In 2011 is het beeldkwaliteitsplan voor de Duivenvoordecorridor gemaakt en vastgesteld. Voor de ontwikkeling van het gebied De Gouden Leeuw en omgeving is het gewenst om hierbij aan te sluiten. Het voor de Duivenvoordecorridor vastgestelde beeldkwaliteitsplan is de basis voor de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling.

Algemene eisen architectuur (uit beeldkwaliteitsplan Duivenvoorde corridor 2011)

De architectuur is ingetogen en 'aards', de vormgeving eenvoudig, wars van opsmuk. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen die uit de directe omgeving afkomstig hadden kunnen zijn. Hierbij kan worden gedacht aan gebakken steen, keramische pannen, eikenhout, riet. De gevelcompositie en het kleurgebruik dienen in harmonie met de architectuur te zijn. De technische voorzieningen worden van meet af aan meeontworpen en vormen deel van de architectuur van het gebouw.



Afbeelding 10: referentie nieuwe bebouwing, ingetogen en aards (schuurhuis Paterswolde, Cor Kalfsbeek)

Specifieke eisen hotel/restaurant

Het hoofdgebouw en uitbreiding aan het hoofdgebouw moeten aansluiten bij de schaal en maat van de bebouwing langs de Veurseweg, één of twee bouwlagen met kap; Laden en lossen uit het zicht, bij voorkeur inpandig oplossen; De bebouwing richt zich ook op het buitengebied, hiervoor kunnen gevelopeningen, terrassen en entrees worden ingezet.

Specifieke eisen wellness

De wellness wordt bij voorkeur opgenomen in een van de hoofdgebouwen; Wordt de wellness in een nieuw gebouw gerealiseerd dan zal dit gebouw aan moeten sluiten bij de gebouwen aan het lint en als afronding richting het landschap ingepast moeten worden.

Specifieke eisen bedrijfsbebouwing

Het is mogelijk om het gebouw groen in te pakken. De te gebruiken beplanting zal aan moeten sluiten bij het landelijke karakter van de locatie. Laden en lossen uit het zicht, bij voorkeur inpandig oplossen.



Afbeelding 11: referentie van bebouwing passend bij het landschap (kinderdagverblijf, Elfers van der Veen)

Specifieke eisen boerderijcluster

Vanuit de omgeving ziet de nieuwe boerderij er uit als een eenheid. De nieuwe boerderij vormt een sterk ensemble van gebouwen rond een collectief erf. De gebouwen staan in een schijnbaar 'losse' ordening aan of op het erf, in de grootte en opbouw van de gebouwen is hiërarchie aanwezig. Het hoofdgebouw van de boerderij is gericht op de Veurseweg en onderscheidt zich in oriëntatie, materiaalgebruik en detaillering. Het cluster wordt ontsloten door een eigen toegangsweg (voor langzaam verkeer) en heeft een traditioneel landelijk beeld.



Afbeelding 12: voorbeeld inrichting boerderijcluster

Inrichting terrein

Algemene eisen beplantingen

Het gebied met de omliggende landgoederen kenmerkt zich door de aanwezigheid van stinzenbeplantingen, bospartijen (elzen- en essenhakhout, beuken- en eikenbos) en water- en oeverbeplanting. De groene elementen die onlosmakelijk met de landgoederen zijn verbonden bestaan uit lintbeplanting, tuin (moestuin, huisboomgaardjes of bleekveldjes), boomgaard, leibomen, solitaire bomen, hagen, gracht, kanaal, vijver en allerlei bijgebouwen (in stijl van het gebied). Met name deze elementen moeten ingepast worden om het gebied een groene en karakteristieke uitstraling te geven.



Afbeelding 13: referentie stinzenbeplanting

Parkeren

Het parkeren wordt buiten het zicht opgelost: hetzij inpandig, hetzij in een omhaagde 'parkeergaard'. Hierbij is het van belang dat deze parkeergaard niet het zicht op het buitengebied blokkeert.



Afbeelding 14: referentie parkeerplaats (Baarn)

Erfscheidingsen

Overgangen van openbaar naar privé vinden op natuurlijke wijze plaats. Hoge erfscheidingsen komen niet voor, waardoor men overal de samenhang binnen het geheel ervaart. Daar waar hekwerken noodzakelijk zijn voor de invulling van het terrein zijn deze fraai en transparant vormgegeven.

Beplanting

De beplanting is inheems en transparant, waardoor de gebouwen van buitenaf zichtbaar zijn maar het geheel opgaat in het landschap. Er kunnen verschillende thematische tuinen worden ontwikkeld, van siertuin tot boomgaard, van bleekveld tot notenwei.

Materialen

Het uitgangspunt is dat het gebied een groen en landelijke uitstraling krijgt en opgaat in het buitengebied. Daar waar nodig kan er asfalt worden toegepast (hoofdonthuizing). De overige paden worden uitgevoerd in een halfverharding of waar mogelijk voor intensief gemaaid gras om een zo groen mogelijk beeld te creëren.



Afbeelding 15: referentie halverhard ontsluitingspad

Inrichting terrein

Hogere beplantingen worden met name nabij de gebouwen aangebracht. Deze groenzone zal als overgangsgebied fungeren tussen de bebouwingen en het landelijke gebied. Voor een groot deel zal de locatie bestaan uit open weides ingezaaid met een bloemrijke kruidenvegetatie. Deze weides worden gebruikt voor vee of zullen gebruikt worden voor activiteiten. Het is niet toegestaan om voor deze activiteiten vaste voorzieningen in het landschap aan te brengen.

Water

De (historisch) aanwezige kavelsloten zijn aangelegd als scheiding tussen kavels en ter verbetering van de waterhuishouding voor het (oorspronkelijke) agrarisch gebruik van de gronden. Dit tamelijk strakke profiel moet gehandhaafd blijven. Er worden geen flauwe, moerassige oevers gecreëerd of beplantingen aangebracht langs de watergangen. Wel zal er ruimte zijn voor ontwikkeling van riet en overige oeverbegroeiing.