

Ruimtelijke opzet Beresteijn

Definitief d.d. 26 juli 2018



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Nieuwe variant binnen de visie	4
Nieuwe Ruimtelijke Opzet op basis van uitgangspunten RROG 2015	4
1. Inleiding	4
Toekomst voor Beresteijn	4
Het plan voor de herinrichting	5
Bijzondere aandachtspunten in de ruimtelijke opzet	5
Leeswijzer	6
2. Kaders	7
Gemeentelijk kader	7
Provinciaal kader	7
3. Parkaanleg van de buitenplaats	8
Zes deelgebieden	9
Herstel van de relatie tussen gebouw en parkaanleg	11
4. Programmatische herontwikkeling	13
5. Stedenbouwkundige opzet	14
Samenhang met het park	15
Compositie	15
Ruimtelijke opbouw	16
Ontsluiting en parkeren	17
Bouwhoogte	17

6. Architectonische beeldkwaliteit	18
Volumeopbouw	19
Geleding	20
Materialisering en kleurgebruik	20
Parkeergarage	20
7. Streefbeeld	21
Bestemmingsplankaart	21
Vergroting natuurareaal	21
Afwezigheid van privé-tuinen	21
Volledig publiek toegankelijk	22
Verbetering landgoedbiotoop en EHS	22



Luchtfoto van buitenplaats Beresteijn



Vogelvlucht van het bebouwde deel van Beresteijn

Voorwoord

Bij de Ruimtelijk Onderbouwing (RO) van RROG voor Beresteijn van september 2015 behorende bij de startnotitie voor het - niet genomen Collegebesluit in 2015 - is een plan beschreven met een combinatie van 3 appartementengebouwen, een zorggebouw en een aantal grondgebonden woningen als voorkeursplan voor de ontwikkeling van Beresteijn.

Nieuwe variant binnen de visie

Over deze variant is in 2016 nog veelvuldig overleg gevoerd met omwonenden. Dat resulteerde in dusdanige aanpassingen, dat er door omwonenden een voorkeur is uitgesproken voor de niet in de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen variant van slechts appartementengebouwen met een zorggebouw – en dus zonder grondgebonden woningen. Deze variant is als onderlegger vastgesteld in een besluit in juni 2017 door de gemeenteraad van Voorschoten.

De Ruimtelijke Onderbouwing van RROG uit 2015 is gebaseerd op een visie, waarbij meerdere varianten mogelijk zijn, waaronder ook de variant zonder grondgebonden woningen. Deze variant sluit zelfs beter aan bij de gewenste eigenschappen van de landgoedbiotoop, omdat o.a. de parkaanleg zich weer rondom de bebouwing voegt en omdat de privétuinen (die behoorden bij de grondgebonden woningen) nu zijn komen te vervallen.

Nieuwe Ruimtelijke Opzet op basis van uitgangspunten RROG 2015

*In dit document vindt u de complete tekst van voorheen RROG met de aanpassingen en verbeteringen voor deze variant. De essentiële wijzigingen, die optreden ten opzichte van de RO van 2015 zijn in de plaatjes en met tekst in **groen** aangegeven. Dit boekwerk is ook als zelfstandig overzicht te lezen. Overige tekstuele aanpassingen zijn niet gedaan. Eveneens zijn beschrijvingen over de grondgebonden woningen uit de tekst verwijderd.*

1. Inleiding

Toekomst voor Beresteijn

In 2009 heeft Amvest de historische buitenplaats Beresteijn verworven. De buitenplaats bestaat uit een oud landhuis, meerdere opstallen, waterlopen, vijvers en historische relictten langs wandelpaden in een bijzonder park. Het doel van de verwerving was om de in slechte staat verkerende buitenplaats te herontwikkelen tot een op de toekomst gerichte woonomgeving. Deze herontwikkeling betreft een integrale opgave van zowel de gebouwen als de parkaanleg.

Het grondgebied van de huidige buitenplaats is voor 1833 onderdeel geweest van de (voormalige) buitenplaats Vredenhoef. Na haar stichting in 1833 is de buitenplaats in verschillende handen geweest. Vanuit de verschillende periodes zijn op de buitenplaats verschillende overblijfselen te ontdekken. Onderdeel van de opgave is om de cultuurhistorische lagen van het gebied te ontrafelen en de historisch waardevolle onderdelen hierin te traceren.

Naast de bijzondere aandacht voor de historie van het gebied is het opgave om een op de toekomst gerichte invulling te realiseren. Hiertoe heeft Amvest een ontwikkelprogramma opgesteld dat in staat is om 'de goede dingen uit het verleden' te herstellen en tevens de toekomst te bestendigen. Dit heeft ertoe geleid dat er op het landgoed meerdere gebouwen zullen komen. Het doel van de opgave is de buitenplaats Beresteijn te herontwikkelen tot een eigentijdse buitenplaats, waar de onlosmakelijke relatie tussen parkaanleg en gebouwen opnieuw vorm krijgt, met respect voor de cultuurhistorie van het gebied en met het vertrouwen in een bestendige toekomst.



Zicht vanaf de Leidseweg op het herenhuis

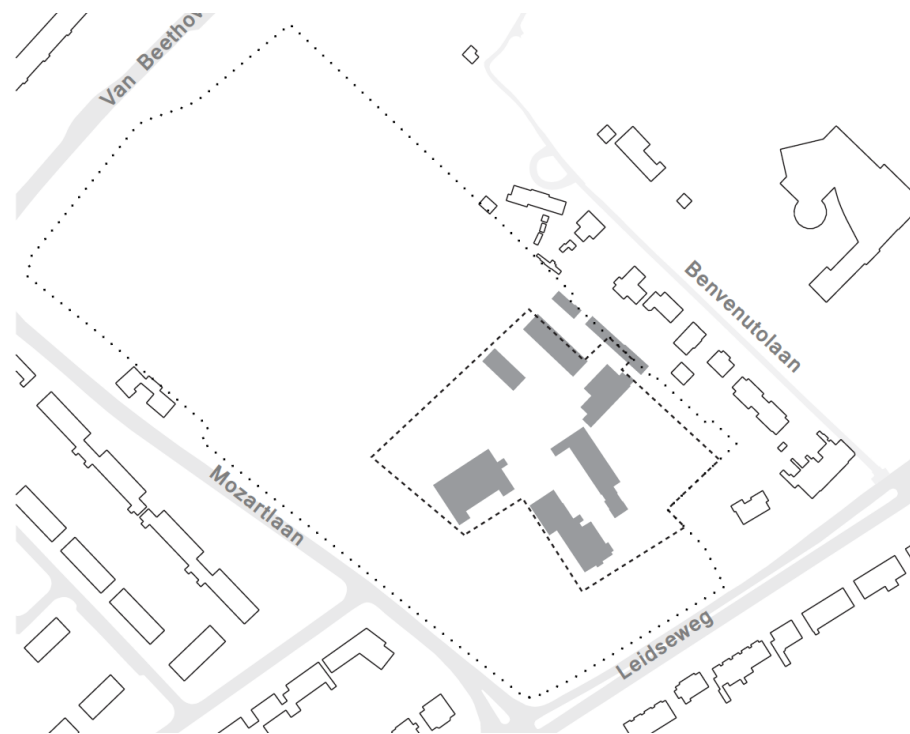
Het plan voor de herinrichting

De uitwerking van de doelstelling van Amvest heeft geleid tot een integraal plan voor een optimale inpassing in de bestaande context. Deze inpassing geldt zowel óp de buitenplaats zelf als voor de juiste aansluiting op de aangrenzende omgeving. In deze integrale opgave zijn verschillende invalshoeken met elkaar in overeenstemming gebracht. Vier verschillende planlagen, te weten de parkaanleg van de buitenplaats, het wenselijke programma, de stedenbouwkundige opzet van de gebouwde omgeving en de architectonische beeldkwaliteit, vormen samen het integrale ontwerp voor de herinrichting van de buitenplaats. Voor het onderdeel cultuurhistorische waardestelling van de buitenplaats heeft een separaat onderzoek plaatsgevonden door Stichting In Arcadië. Dit onderzoek met de daaraan verbonden adviezen zijn uitgangspunt voor de uitwerking. RRog stedenbouw en landschap en KOW architecten hebben de verschillende planlagen op de juiste manier met elkaar in verband gebracht. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het resultaat. Deze dient als basis voor de te volgen planologische procedure.

Bijzondere aandachtspunten in de ruimtelijke opzet

Naast de doelstelling zoals geformuleerd hierboven is in de ruimtelijke opzet de goede aansluiting op de omgeving natuurlijk ook een doelstelling. Voor de

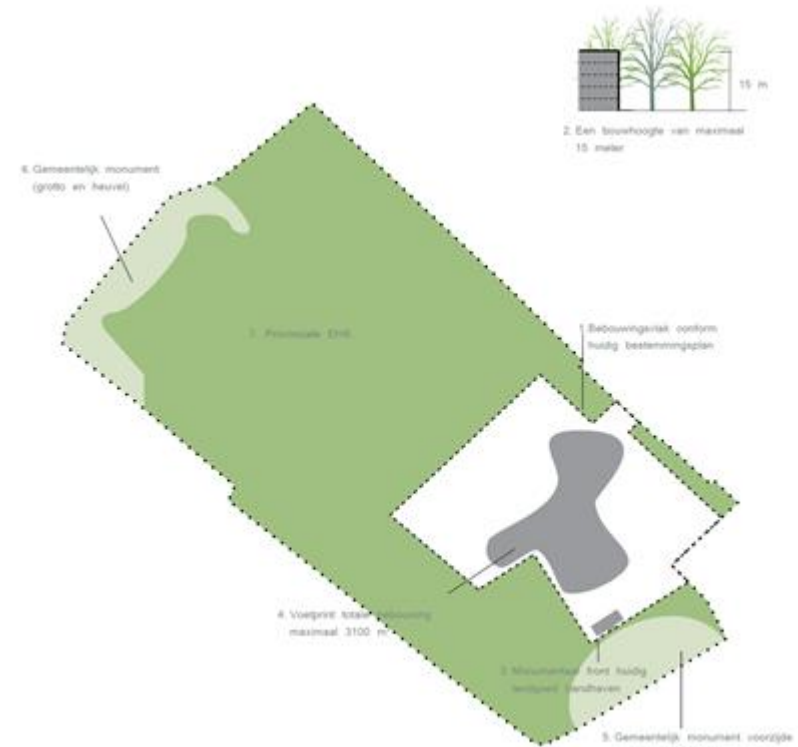
buitenplaats betekent dit een goede inpassing voor de directe omwonenden van de Benvenutolaan en de omliggende buurten, maar ook voor de voorbijgangers vanaf de openbare weg en de gebruikers van de omgeving. In de eerste plaats blijft het herenhuis het gezicht van de buitenplaats. Daarnaast is de toegang voor auto's verplaatst vanwege de veiligheid, cultuurhistorische waarde en toegankelijkheid van de huidige toegang. De schaal van de gebouwen is vanwege privacy en stedenbouwkundige inpassing aangepast aan zowel het herenhuis als aan de omliggende bebouwing. Bij de cultuurhistorische waardestelling zijn de analyse en de waardestelling losgekoppeld van het streefbeeld van het huidige voorliggende stedenbouwkundig en landschappelijk plan.



De huidige bouwkundige volumes van de buitenplaats ten opzichte van de omgeving

Leeswijzer

Het hoofdstuk kader gaat in op de primaire randvoorwaarden vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid. Het hoofdstuk landschap van de buitenplaats staat stil bij de belangrijkste conclusies uit het onderzoek naar de waardestelling van de buitenplaats. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stichting In Arcadië en heeft geleid tot een waardestelling en een streefbeeld voor de herinrichting van de buitenplaats. Het hoofdstuk programma van de herontwikkeling legt in hoofdlijn uit welke programmatische keuzes er zijn gemaakt. Het daaropvolgende hoofdstuk stedenbouwkundige opzet geeft aan hoe er met de randvoorwaarden uit de voorgaande hoofdstukken is omgegaan. Hier wordt ingegaan op de inpassing van het programma in de landschappelijke opzet van de buitenplaats en de inpassing van nieuwe gebouwen ten opzichte van de bestaande gebouwen. Vanuit de stedenbouwkundige opzet zijn vervolgens regels en randvoorwaarden opgesteld voor de architectonische uitwerking in het hoofdstuk architectonische beeldkwaliteit. Tot slot is in hoofdstuk 7 het integrale ontwerp afgebeeld.



Verbeelding van de voornaamste randvoorwaarden van het gebied

2. Kaders

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de buitenplaats worden in de eerste plaats bepaald door het beleid van de overheid. Voor de locatie Beresteijn zijn er een aantal concrete ruimtelijke kaders beschreven in het beleid van gemeente, provincie en Rijk.

Gemeentelijk kader

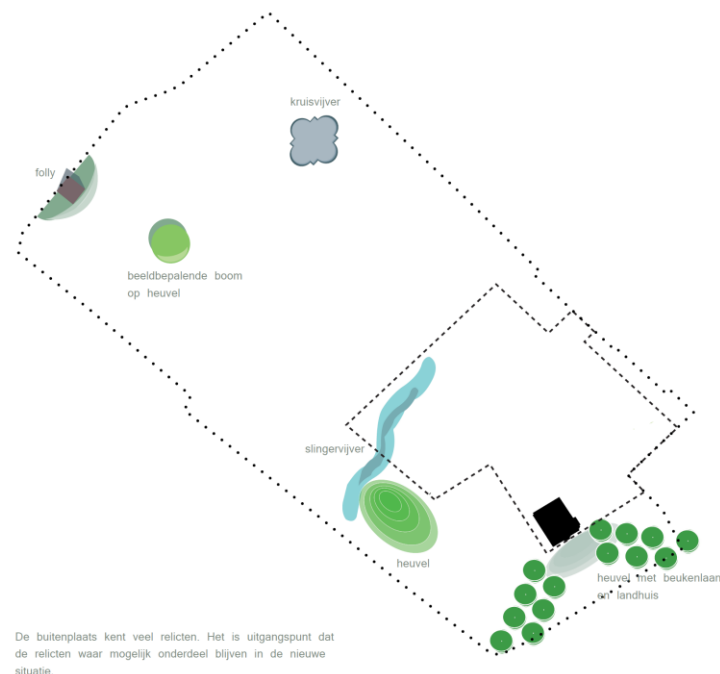
De huidige bestemmingsplangrens bepaalt waarbinnen nieuwbouw mogelijk is. Voor de nieuwbouw geldt dat de bouwhoogte van de gebouwen niet hoger mag zijn dan 15 meter. Binnen deze bestemmingsplangrens is het frontdeel van het huidige landhuis gemarkeerd als monument. Dit front dient te worden gehandhaafd. Tevens geldt dat bij een herontwikkeling van de buitenplaats de totale 'footprint' van de gebouwen op Beresteijn niet meer mag bedragen dan de 'footprint' van de in de huidige situatie aanwezige bebouwing, namelijk niet meer dan 3.100 m².

Provinciaal kader

Het provinciaal beleid bepaalt dat de buitenplaatsen Beresteijn en Berbice gezamenlijk zijn opgenomen in de landgoederenbiotoop, onder nummer 59. Hierin wordt de biotoop van de landgoederen en buitenplaatsen beschermd. Dit betekent onder andere dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarden. In bestemmingsplannen die ontwikkelingen in een landgoedbiotoop mogelijk maken dient een welstandsparagraaf te worden opgenomen.

Het provinciaal beleid bepaalt tevens dat de buitenplaats Beresteijn onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Binnen deze NNN mogen er geen ontwikkelingen plaatsvinden die ten koste gaan van de ecologie van de omgeving of is compensatie noodzakelijk.

Voor een uitvoerige beschrijving van het beleid wordt verwezen naar het rapport 'Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg buitenplaats Beresteijn' (d.d 18 juni 2015, Stichting in Arcadië).



monumentale beukenlaan



landhuis



slingervijver



folly

3. Parkaanleg van de buitenplaats

Buitenplaats Beresteijn is een waardevolle buitenplaats, die haar oorsprong al kent als voormalige overtuin van het landgoed Vredenhoef uit de 16e en 17e eeuw. De huidige buitenplaats bevat verschillende stijlkenmerken en landschappelijke elementen die te herleiden zijn uit de ontwikkelgeschiedenis van het gebied. In de 18e eeuw is de buitenplaats ingericht op verzoek van de toenmalige eigenaar Hugo van Beresteyn. Deze (her)inrichting is het beste te typeren als een picturaal landschap (een Engelse landschapstijl) bestaande uit een landhuis en een parkaanleg. De relictten uit de oudere periode van de buitenplaats zijn in dit picturale landschap ingepast als een rondwandeling langs de historie van de tuin. Onder andere de Lindeheuvel, de Slingervijver, de Grotto ('folly') en de - **onlangs herstelde** - Kruisvijver zijn hiervan aansprekende voorbeelden.



Luchtfoto uit 1924 met parkaanleg en oude landhuis



Weergave cultuurhistorische waardestelling op luchtfoto bestaand gebied

Het is belangrijk om de 'ziel' van de Buitenplaats te waarborgen, waar mogelijk te herstellen en hierop voort te bouwen. Om deze reden is er uitvoerig onderzoek gedaan naar de ontstaansgeschiedenis en inrichting van de buitenplaats door Stichting In Arcadië. Het resultaat van dit onderzoek is vastgelegd in het rapport 'Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg buitenplaats Beresteijn te Voorschoten', d.d. 18 juni 2015. Als één van de resultaten is er een landschappelijk streefbeeld opgesteld dat leidend is voor de herinrichting.

Zes deelgebieden

Op grond van het onderzoek wordt de aanleg van Beresteijn onderverdeeld in een aantal deelgebieden:

1. Voorpark (1833)
2. Slingervijverbos en Parkweide Zuid (eind 18e eeuw en later)
3. Hermitagebos en Parkweide Noord (eind 18e eeuw en later)
4. Kruisvijverbos (eerste kwart 18e eeuw)
5. Moestuin (1833 en later)
6. Diensterf (1900- heden)

De verschillende deelgebieden kennen elk een eigen waardestelling. Zo worden de eerste vier deelgebieden gewaardeerd als hoog, dan wel positief. Dit betekent dat deze deelgebieden qua huidige situatie waardevol zijn om te behouden. De locatie voormalige Moestuin en Diensterf zijn beoordeeld als indifferent. Dit betekent dat er van de oorspronkelijke aanleg geen waardevolle restanten aanwezig zijn. Het is uitgangspunt om de onderdelen van de parkaanleg die hoog, dan wel positief zijn gewaardeerd te bewaren en waar mogelijk te herstellen.

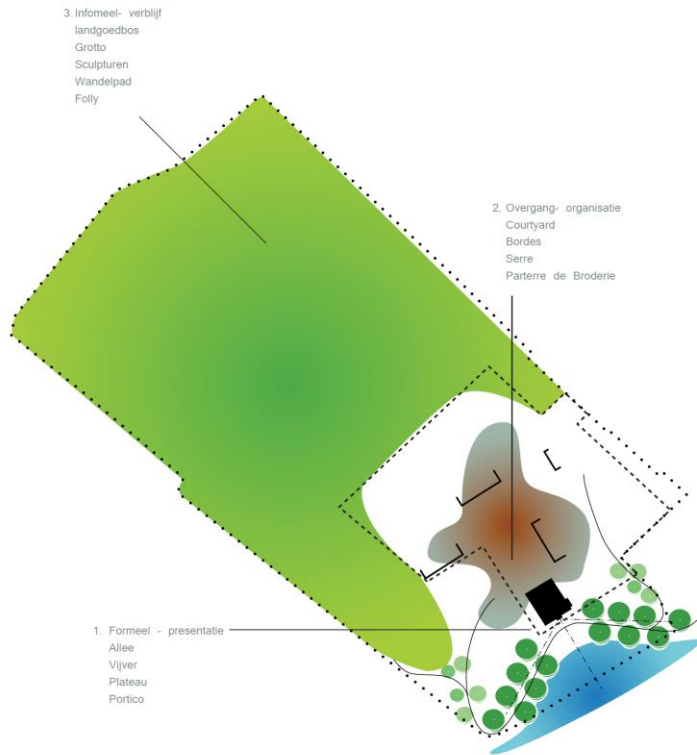
De ruimtelijke opbouw van de buitenplaats vormt de leidraad voor de herinrichting. Het Voorpark van Beresteijn (aan de zijde van de Leidseweg en de aansluiting met de Mozartlaan) kan worden gezien als de formele

voorzijde. Dit was de ruimte waarin de buitenplaats zich presenteerde aan de omgeving. Deze ruimte wordt ook wel het huispark genoemd en is 'hoog' gewaardeerd. Landschappelijke beeldtypen als de allee (oprijlaan), het plateau (de heuvel), de vijver en de portico zijn ingrediënten van dit gebied.



Aan de achterzijde van het landhuis ligt de overgangsruijnte naar het park. Deze overgangsruijnte bestaat uit twee deelgebieden, namelijk het Diensterf en de voormalige Moestuin.

Het Diensterf is een uitgestrekte, verharde ruijnte voor activiteiten en waar de omringende huidige gebouwen hun (logistieke) entree hebben. Naast het diensterv ligt de voormalige Moestuin. Aan deze ruijnte lagen oorspronkelijk twee gebouwen; een tuinmanshuis en een kas. Beide ruijntes hebben een verwantschap vanwege hun functionele karakter. Zowel het Diensterf als de voormalige Moestuin hebben sterk geleden onder de verschillende aanpassingen aan de buitenplaats.



formele voorzijde



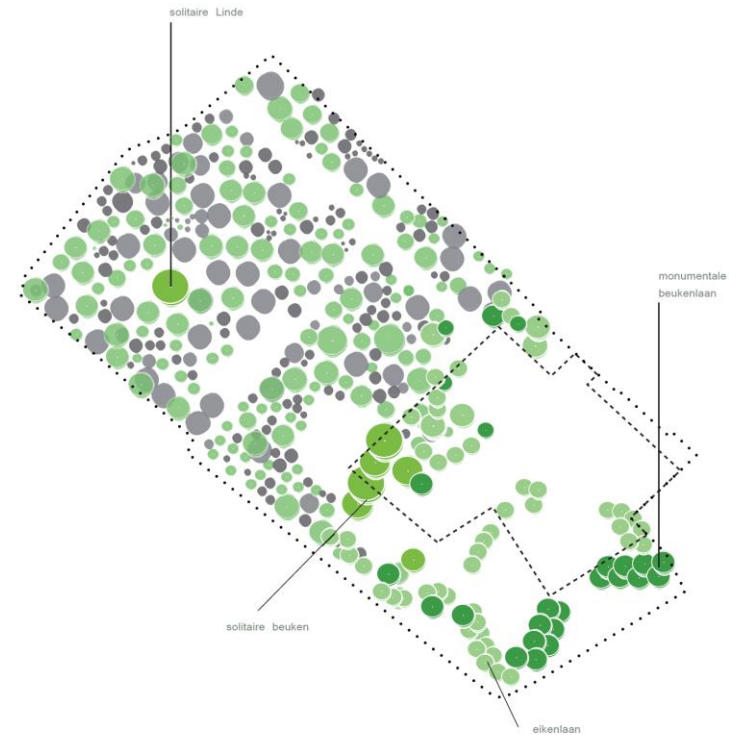
overgangszone



informele tuinzijde

Op een groot deel van de voormalige Moestuin is Villa Merckesteijn gebouwd, welke gelegen is op de hoek met de Benvenutolaan en de Leidseweg. Deze

woning voor de toenmalige eigenaar van Beresteijn is gebouwd in de 20e eeuw ten tijde van het internaat. Het andere deel van de voormalige Moestuin is verdwenen na onder andere de aanleg van een midgetgolfbaan, ten tijde van de bewoning van de buitenplaats door de Kapucijner monniken. De huidige opzet is daarom ook als indifferent gewaardeerd.



Er moet respectvol met het bestaande bomenbestand worden omgegaan.
Met name de structuurbepalende bomen, als solitaires langs de slingervijver
en de laanbomen zijn belangrijk

Ruimtelijk is de overgangruimte naar het park de schakel tussen de formele voorzijde van de buitenplaats en de parkaanleg achter de huidige bebouwing. In de herinrichting van het gebied komen hier alle gebouwen. Beeldtypen als

de courtyard, het bordes, de serre en bijvoorbeeld een parterre de broderie kunnen worden ingezet om deze ruimte vorm te geven.

De parkaanleg van de buitenplaats bestaat uit verschillende bosgebieden (Slingervijverbos, Hermitagebos en Kruisvijverbos) en open ruimten (Parkweides Noord en Zuid), waar de verschillende relictten onderdeel van uit maken. Een grote waarde van dit deel van de parkaanleg is het bestaande bomenbestand. Sommige bomen stammen naar verwachting uit de 18e eeuw (zoals de oude beuken langs de slingervijver), en ook het eikenbestand van de buitenplaats stamt al uit de 19e eeuw. Het is noodzaak om zorgvuldig om te gaan met dit bomenbestand. In de eerste plaats betekent het, dat de boomstructuren als laanbomen en bijzondere solitaire bomen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het betekent echter ook dat delen van de oude structuur weer versterkt kunnen worden door jongere bomen te verwijderen.



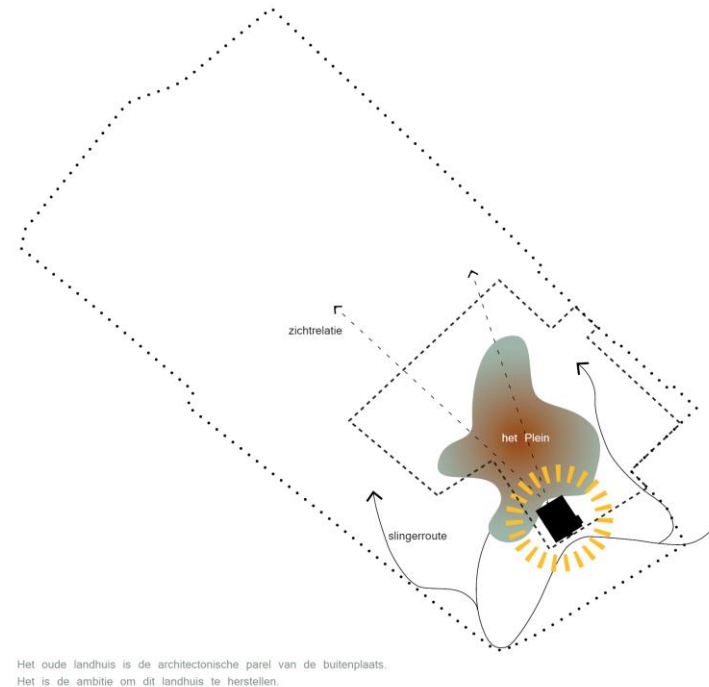
De oude beuken langs de (op deze foto droog liggende) slingervijver



Het parkachtige bos biedt rust en ruimte

Een belangrijke ingreep in de parkaanleg is om de oorspronkelijke open parkweide te herstellen en de open zone voor de kruisvijver weer zichtbaar te

maken. Beeldtypen van dit deel van de parkaanleg zijn bijvoorbeeld 'de Grotto', de Slingervijver en de slingerende wandelpaden.



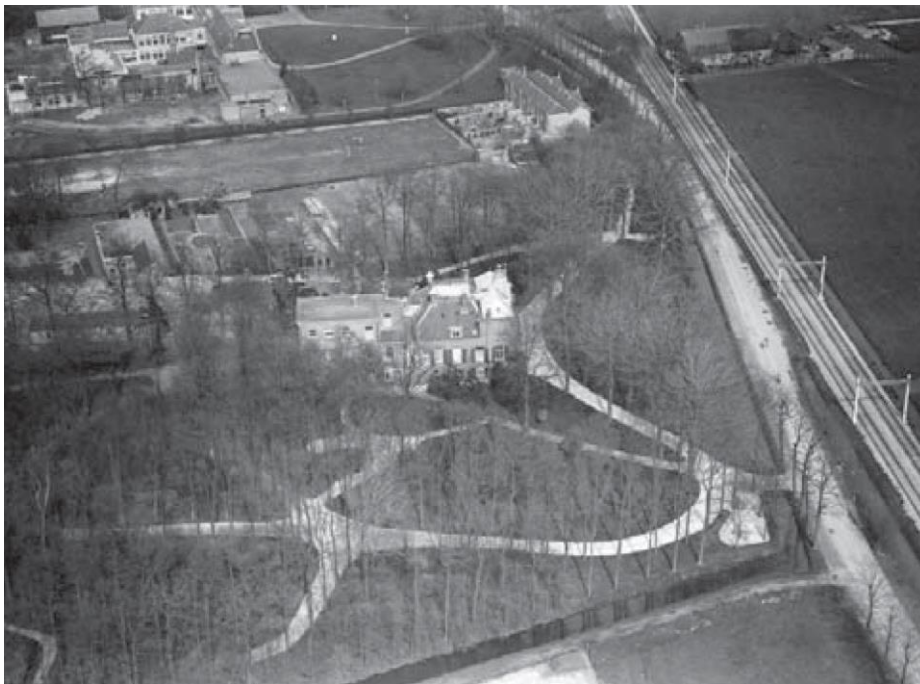
Het oude landhuis is de architectonische parel van de buitenplaats.
Het is de ambitie om dit landhuis te herstellen.

Herstel van de relatie tussen gebouw en parkaanleg

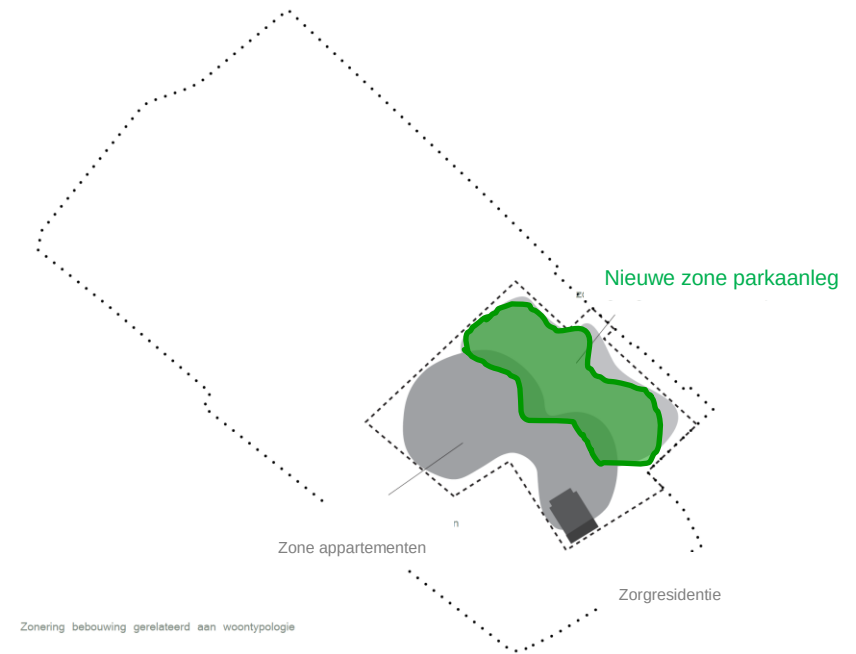
Een herkenbaar resultaat van de herinrichting is dat het oude landhuis weer als beeldbepalend gezicht van de buitenplaats zal fungeren. Dit heeft twee positieve effecten. De eerste is dat met name het voorste deel van het oude herenhuis een restauratie krijgt. Een tweede effect is dat de relatie van het landhuis met de parkaanleg beter wordt. Met name aan de achterzijde van het huidige landhuis is er door de vele aan- en opbouwen in het verleden, geen directe relatie meer met de parkaanleg. Een transparante verbinding maakt herstel van deze relatie weer mogelijk. De verbinding loopt vanaf een

pleinachtig ingerichte ruimte, die qua ruimtelijke opbouw verwijst naar het voormalige dienstenerf. We noemen deze ruimte 'het Plein'. Middels fysieke (wandel-)verbindingen en doorkijken wordt het landhuis verbonden met de parkaanleg.

De relatie van het herenhuis met de buitenplaats komt tot stand door een zorgvuldig samenspel van routing, entrees, maaiveldhoogtes en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen gebouw en buitenruimte. Ook in de nieuwe situatie krijgen gebouwen op een vergelijkbare zorgvuldige manier hun plek in de buitenplaats. Aansluitend bij het huidige karakter van de buitenplaats zijn de routes vormgegeven als landschappelijke, slingerende routes, passend bij het picturale landschap.



Via slingerpaden is het landhuis verbonden met de parkaanleg



4. Programmatische herontwikkeling

Amvest is sinds 2009 eigenaar van Beresteijn. Als belegger en ontwikkelaar van woningen en woonomgevingen heeft zij Beresteijn aangekocht met de doelstelling de buitenplaats te herontwikkelen met woningen eventueel in combinatie met zorg en voorzieningen. De buitenplaats is een aantrekkelijke locatie voor een woonconcept met zorg op kleine schaal. Het resultaat van ontwerpend onderzoek in relatie tot de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, afgestemd met het juiste programma, heeft ten opzichte van eerdere varianten geleid tot een schaalverkleining van het programma. De specifieke zorgcomponent is in het programma verkleind ten opzichte van het wonen en komt bij voorkeur in het herenhuis.

Het was de wens om in het gekozen programma op de buitenplaats een buurtschap te realiseren voor meerdere generaties, o.a. met grondgebonden woningen. Vanuit overwegingen naar de provincie (geen privé-tuinen in een landgoedbiotoop) en naar de omwonenden (privacy) zijn deze grondgebonden woningen echter komen te vervallen. De appartementen zijn geschikt voor ouderen of tweeverdieners, maar verkoop staat ook open voor gezinnen.

De huidige opzet heeft er toe geleid dat bebouwing zich meer in het hart van de buitenplaats bevindt, zodat de nu nog verharde randen met bebouwing aan de achterzijde aan de tuinen van de Benvenutolaan groen zijn en daarmee vleit de groene parkaanleg zich geheel rondom de bebouwing. Met het vervallen van de grondgebonden woningen zijn ook de bij de grondgebonden woningen behorende privé-tuinen komen te vervallen. De parkaanleg van de buitenplaats is daardoor als geheel publiek toegankelijk.

Het aanzicht van het oude landgoed met een oprijlaan van oude beuken en de vijvers zijn in het heden en voor de toekomst een visitekaartje van de

locatie. Het parkachtige bos biedt rust en ruimte om in te wonen en te leven. De toegestane voetprint van 3.100 m² zal worden benut om op de buitenplaats een gecombineerd aanbod te realiseren van wonen en zorg.

Het programma bestaat op hoofdlijnen uit:

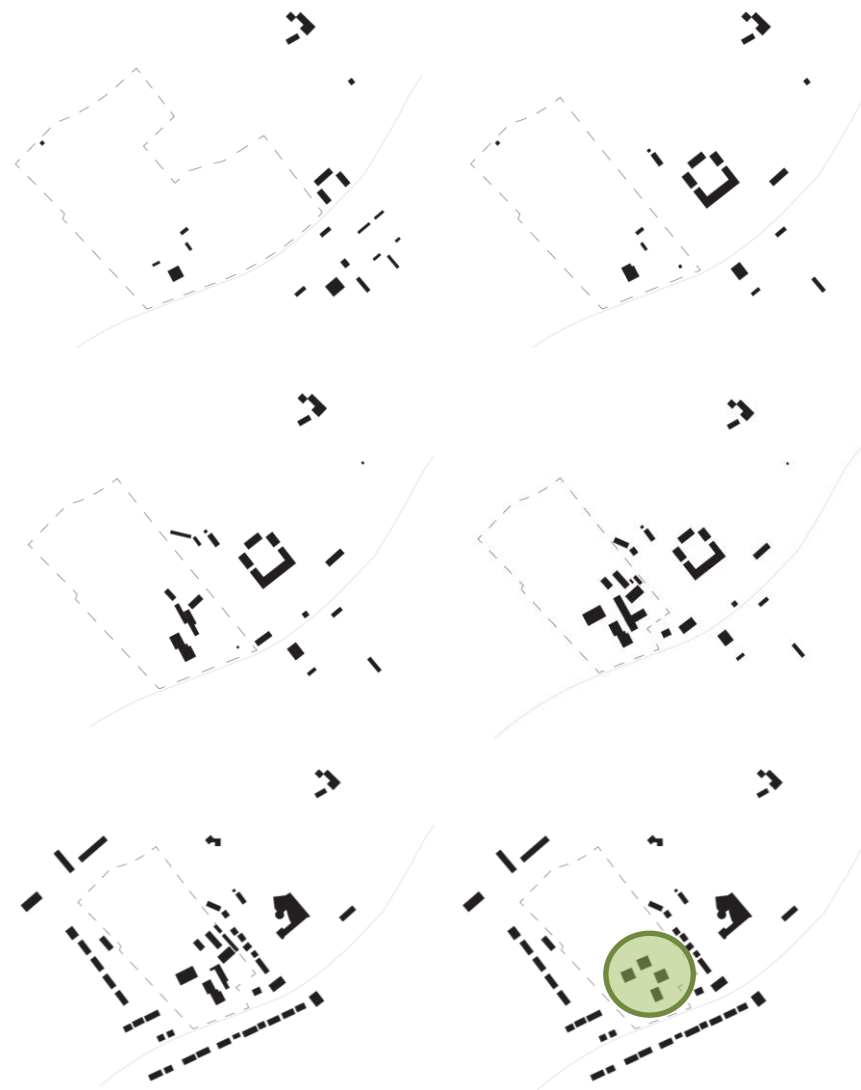
- Circa 45 appartementen in 3 gebouwen van 3 lagen, 4 lagen en 5 lagen
- Een kleine zorgresidentie voor circa 20 bewoners
- Halfverdiept parkeren voor bewoners en bezoekers – opgenomen in een landschappelijk talud

5. Stedenbouwkundige opzet

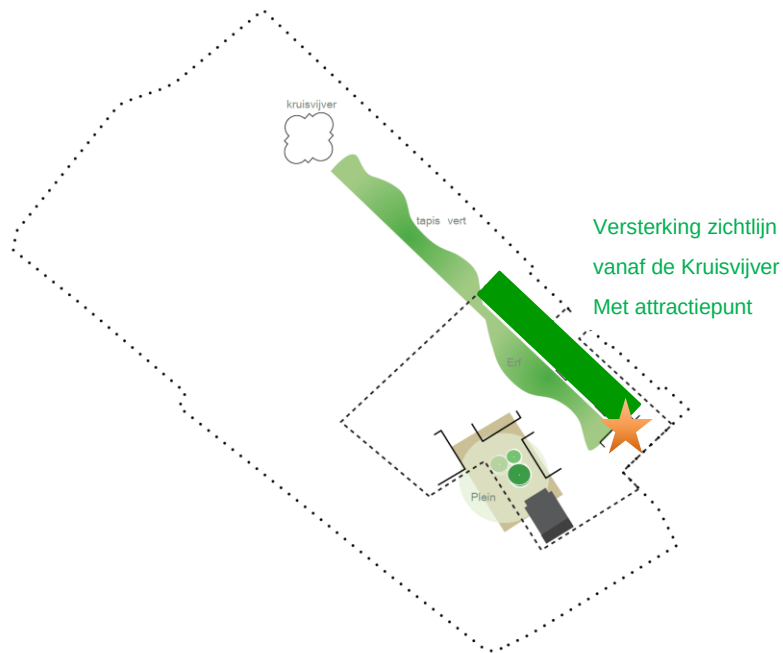
De structuur van de buitenplaats is door de jaren veelvuldig aangepast. Veel van die aanpassingen, met name sinds de inrichting van het gebied als kostschool, hebben ertoe geleid dat de opzet van de buitenplaats is aangetast. Dit geldt zowel voor de gebouwen als voor de parkaanleg. Aan de oostzijde van het plan, op de locatie van de voormalige Moestuyn en op delen van het Diensterf hebben meerdere ingrepen plaatsgevonden.

Een herinrichting van het gebied is wenselijk en is binnen de contour van het bestemmingsplan ook mogelijk. Met het herstel van het oude landhuis zal het opnieuw het beeldbepalende gebouw van de buitenplaats zijn. Naast het behoud van het monumentale deel van dit gebouw is het onderzocht of ook de oude kapel op een of andere wijze kon blijven bestaan, ook al heeft dit gebouw geen monumentale waarde. Met het vervallen van de grondgebonden woningen is er geen ruimte meer voor deze kapel gebleken, maar met het verschuiven van de toekomstige bebouwing naar het midden van de buitenplaats is een nieuw hart gecreëerd. Zo wordt er in de toekomst ook bij de nieuwe gebouwde omgeving invulling gegeven aan de gelaagde opbouw van de buitenplaats. De overige bestaande opstallen hebben eveneens geen cultuurhistorische waarde en zijn in slechte staat. Deze bebouwing komt niet terug in de herontwikkeling van Beresteijn. Daarvoor in de plaats komen de nieuwe gebouwen, die de hedendaagse buitenplaats weer bestaansrecht gaangeven.

Bij de inrichting van de buitenplaats gaan gebouw en parkaanleg 'hand-in-hand'. Om hier goed invulling aan te geven wordt de stedenbouwkundige opzet bepaald door de navolgende uitgangspunten.

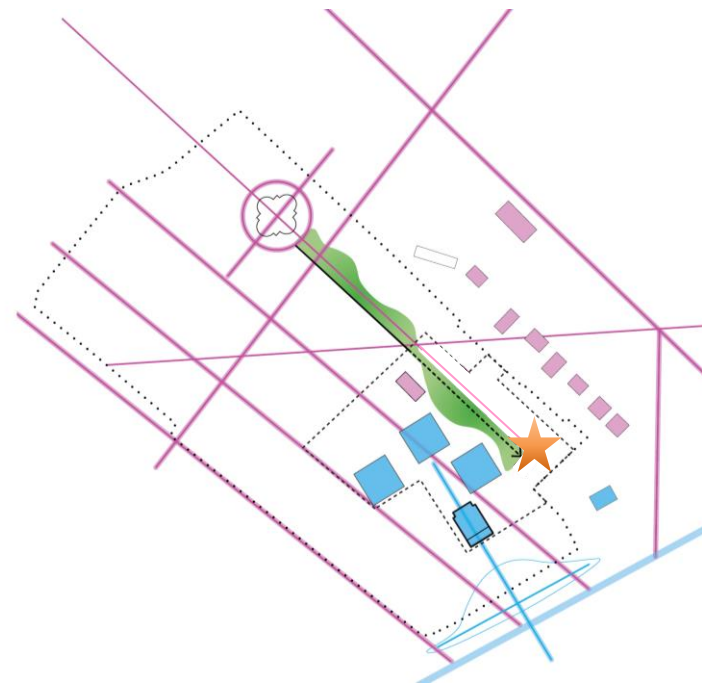


Een reconstructie van de historische ontwikkeling van Beresteijn – periode 1834 t/m huidig + toekomstig eindbeeld (in de cirkel)



Samenhang met het park

Alle gebouwen hebben een directe relatie met de parkaanleg. Dit houdt in dat de ligging van de gebouwen reageert op het landschap en de historische opzet van het park. Direct achter het oude landhuis komt een vernieuwde opzet van het Diensterf, het zogenaamde Plein. Dit bestaat uit een open ruimte waar de hoofdentrees van de appartementengebouwen zijn gelegen en die van het landhuis zelf. **Aan de tuinzijde van de Benvenutolaan komt een nieuwe parkaanleg, die een verlenging is van de open zone (tapis vert) tot aan de Kruisvijver.** De aanleg van slingerpaden versterkt de oriëntatie op en de verbinding met het park, en verbindt het Plein tussen de gebouwen fysiek met het omringende park.



Compositie

Twee belangrijke in de buitenplaats aanwezige compositielijnen vormen de opzet van de nieuwe ontwikkeling en de verbinding met de bestaande structuur. Het gaat hier om de compositielijn die hoort bij het oude cultuurlandschap (met wetering en sloten) en de hiermee samenhangende formele parkaanleg als overtuin van Vredenhoef. Onder andere het tapis vert en bomenlaan die beiden georiënteerd zijn op de Kruisvijver, zijn van deze parkaanleg een relict. De tweede compositielijn komt voort uit de oriëntatie van het landgoed op de (oude) Leidseweg, welke aanleiding was voor de positionering van het landhuis ten tijde van de parkaanleg van Beresteijn anno 1834. **De compositielijn die zich richt op de Kruisvijver, wordt benut om een nieuwe zichtlijn te creëren vanaf voorzijde van de parkaanleg.** Het wandelpad komende vanaf de Kruisvijver volgt eveneens de compositielijn. **Aan het einde**

van deze zichtlijn kan de ruimte worden beëindigd met een attractiepunt (bijvoorbeeld de volière indien deze behouden kan blijven). De compositielijn die hoort bij het landhuis bepaald de ordening van de appartementen. De appartementen worden alzijdig vormgegeven waardoor deze ruimte een volwaardige toevoeging is aan de parkaanleg van Beresteijn.

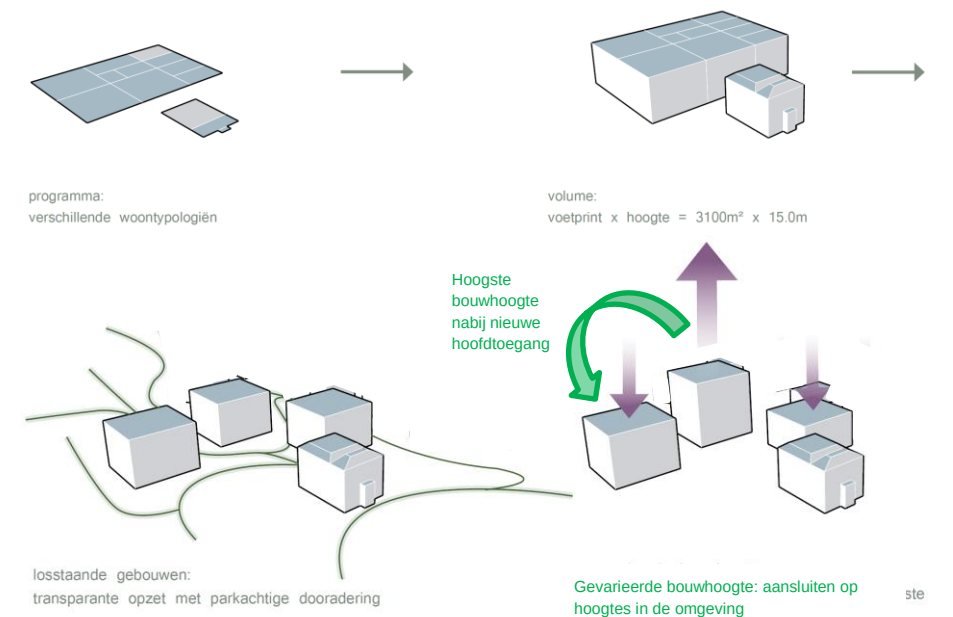


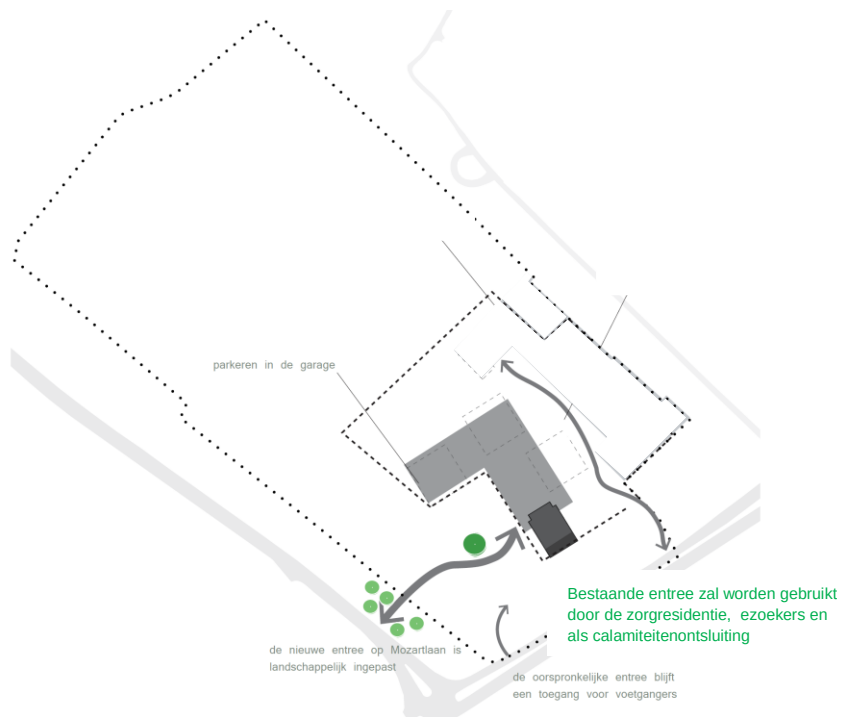
Door de positionering ontstaat er een transparante opzet, waarbij er een parkachtige dooradering mogelijk is

Ruimtelijke opbouw

Het stedenbouwkundige programma bestaat uit een zorgresidentie en appartementengebouwen. De maat en schaal van de toekomstige gebouwen zijn afgestemd op de relevante bestaande bouw. Zo vinden de appartementen qua schaal en maat aansluiting bij het oude landhuis.

De nieuwe gebouwen hebben een zodanige positie ten opzichte van elkaar dat er een doorzicht is tussen de gebouwen naar de parkaanleg. In de positionering heeft ook een optimale zonoriëntatie meegewogen. De schaal van de gebouwen onderling en de schaal van de tussenruimte zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De ruimtes tussen de gebouwen functioneren niet als een restruimte, maar vormen een onderdeel van het grotere geheel van het landschap van de buitenplaats. De positionering van de gebouwen houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande waardevolle bomen op de buitenplaats. Deze verbinden zo de nieuwe plekken met de bestaande parkaanleg.





Ontsluiting en parkeren

Door de herontwikkeling van het gebied zullen er weer meerdere mensen op de buitenplaats komen wonen, dan nu het geval is. Om de hierbij horende verkeersbewegingen goed in te passen komt er een nieuwe entree aan de westzijde van de buitenplaats. Deze entree wordt aangesloten op de Mozartlaan. De positie van de ontsluiting is zorgvuldig ingepast in de parkaanleg en houdt rekening met de bestaande bomen. Ook verkeerskundig onderzoek naar varianten van deze ontsluiting heeft geleid tot deze oplossing. De bestaande entree aan de oostzijde, de huidige hoofdentree, blijft bestaan als calamiteitenontsluiting voor de hulpdiensten en als toegang voor laden en lossen – achter de aarden wal - en voor de beheerderswoning bij de

zorgresidentie. Ook de oorspronkelijke entree op de hoek biedt straks toegang voor voetgangers naar de parkaanleg op de buitenplaats.

De noodzakelijke parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners krijgen een zorgvuldige inpassing. Dit betekent dat de meeste parkeerplaatsen uit het zicht blijven onder het Plein in een halfverdiepte parkeergarage. Zo blijft de aanblik vanuit de Leidseweg gevrijwaard van 'blik', en komt het ook de kwaliteit van de woonomgeving ten goede. De halfverdiepte parkeervoorziening wordt een vanzelfsprekend onderdeel in het landschap van de buitenplaats. Dit betekent dat het parkeerdek – het Plein met alle entrees van de gebouwen – dienst doet als een nieuwe ruimtelijke schakel in de organisatie van de gebouwen van de buitenplaats, net zoals vroeger het dienst deed. Deze ruimte is tevens collectieve tuin en terras voor de nieuwe bewoners en bezoekers.



De Leidseweg met middenberm



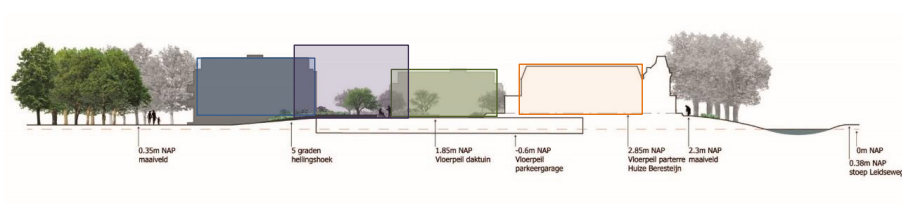
De oorspronkelijke hoofdentree van Beresteijn blijft bestaan als toegang voor voetgangers

Bouwhoogte

Het ontwerp houdt rekening met de onderlinge relaties tussen de bouwblokken en tussen de bouwblokken en de omgeving. Het is belangrijk dat zowel de huidige bewoners in de directe omgeving, als de toekomstige bewoners optimaal kunnen genieten van de bijzondere omgeving. Hiertoe is

er een bijna vanzelfsprekende overgang in bouwhoogtes en afstanden gemaakt, vanuit de bestaande situatie met de woningen van de Benvenutolaan tot aan het landhuis van Beresteijn. De bouwhoogte van de woningen gaat uit van het nieuwe maaiveld voor de appartementen aan het Plein gelegen op de halfverdiepte parkeergarage. Dit nieuwe maaiveld ligt iets lager dan de begane grond van de bel-etage van de zorgresidentie en circa 1,5 meter boven het maaiveld.

De bouwhoogte van de appartementengebouwen varieert stedenbouwkundig gezien tussen drie bouwlagen en vijf bouwlagen. Het westelijke en het noordelijke appartementengebouw worden opgenomen in de boomkronen van de bestaande parkaanleg en kunnen derhalve met een bouwhoogte van respectievelijk vier bouwlagen en vijf bouwlagen worden uitgevoerd.



Doorsnede over het plan met appartementen en zorgresidentie

6. Architectonische beeldkwaliteit

De ambitie van het ontwerp is dat de toekomstige bewoners van de buitenplaats prettig wonen in het groen - in het dorp. Om dit te bereiken is de uitdaging de nieuwe gebouwen te ontwerpen in het idioom van de landgoederen, met twee duidelijke uitgangspunten. In de eerste plaats krijgen de entrees van de gebouwen bijzondere aandacht, zowel de formele hoofdentree aan het Plein of Erf en een informele entree aan de tuinzijde. Hiermee hebben de gebouwen een goed hechting in het landschap. In de tweede plaats heeft het ontwerp van alle nieuwe gebouwen een beeldtaal die passend is voor een buitenplaats. De gemeenschappelijke identiteit heeft zijn oorsprong in het landgoed van eind 19e eeuw. Samen met het oude herenhuis vormen de nieuwe gebouwen een architectonisch ensemble.



Verbeelding van de volumeopzet van de bebouwing



Stijlkenmerken van het landgoed komen terug in de volumeopbouw, geleding, materialisering en kleurgebruik. De parkeergarage vormt een apart onderdeel in de architectonische oplossing, waarbij deze een vanzelfsprekend - doch nagenoeg onzichtbaar - onderdeel van het **geaccidenteerde** landschap van de buitenplaats zal vormen.

Het landhuis is de parel van de buitenplaats. De grote aanbouwen uit de jaren '50 verdwijnen om zodoende een nieuw passend volume te realiseren dat in verhouding is met oorspronkelijke landhuis en de monumentale voorgevel respecteert. Restauratie van het monumentale gedeelte herstelt de allure van weleer.



Volumeopbouw

De volumeopbouw van het bestaande landhuis bestaat aan de achterzijde uit vier bouwlagen; een op maaiveld gelegen souterrain met daarboven een beletage, verdieping en kaplaag. De symmetrische opbouw van de voorgevel wordt afgesloten met een schildkap met in het midden een afgeknot piramidevormige dak. De hoogte van het schilddak is circa 13,7 meter (hoogste punt is het piramidevormige dak met circa 15,2 meter).

De nieuwe aanbouw van het landhuis volgt de massaopbouw van het monumentale gedeelte. De volumeopbouw van de nieuwe gebouwen bestaan uit twee, drie en vier lagen en een terugliggende laag.

Geleding

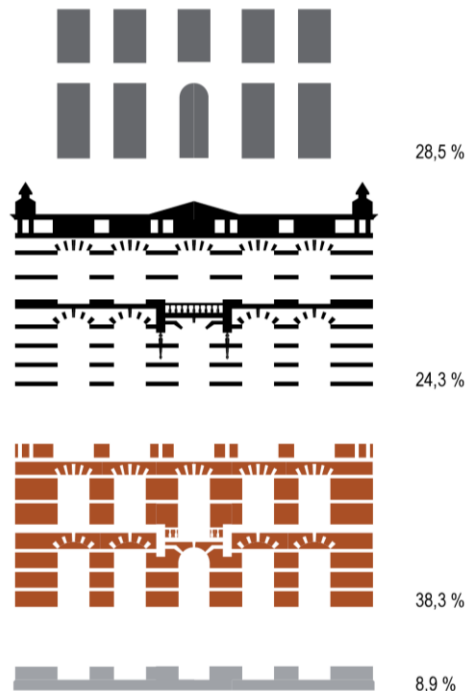
De volumes van de nieuw te ontwerpen gebouwen dienen in uitstraling het bestaande landhuis niet te verstoren. Door een juiste geleding van de hoofdvolumes en gevels blijft de korrel van het landhuis herkenbaar in de nieuwe gebouwen. De gradatie van overeenkomst met het bestaande landhuis en de hoogte van het gebouw is afhankelijk van de landschaps-architectonische positie en de nabijheid van het landhuis.



Verhoudingen gevelmateriaal:

Plint 8,9 %
Metselwerk 38,3 %
Witte geveldelen 24,3 %
Gevelopening 28,5 %

Verhouding witwaard = 1:4



Studie naar het beeldkenmerk van het oude landhuis als onderdeel van de beeldkwaliteit

Materialisering en kleurgebruik

De nieuwe gevels zijn niet contrasterend maar vormen een harmonisch geheel in zowel materiaalgebruik als geleding zonder een letterlijke kopie te

zijn. Steenachtige materialen zetten de toon van het plan. Accenten zijn mogelijk ter plaatse van entreepartijen. Materiaaltoepassing en detaillering versterken het gebouwconcept.

Parkeergarage

Naast de nieuwe gebouwen is de centraal gelegen halfverdiepte parkeerkelder onder het Plein cruciaal voor de landschappelijke en architectonische uitwerking. De parkeergarage biedt naast het uit het zicht parkeren de mogelijkheid om organisatorisch goede verbindingen te maken tussen de gebouwen. Op deze manier kan er een architectonisch ensemble ontstaan dat past bij de allure van de buitenplaats en haar toekomstige functie als buurtschap Beresteijn.

7. Streefbeeld

De integrale planoverwegingen van park- en tuinaanleg, programma, stedenbouwkunde en architectonische beeldkwaliteit hebben geleid tot een streefbeeld. In het streefbeeld hebben we invulling kunnen geven aan de doelstelling van de opgave:

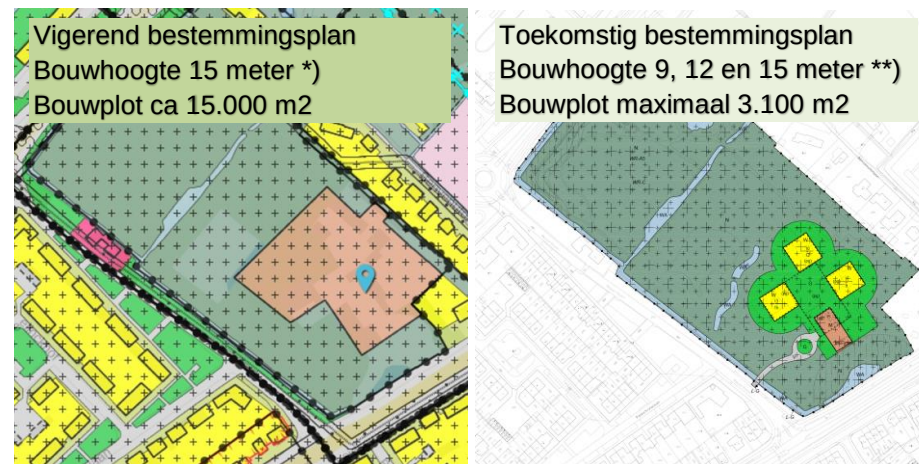


De buitenplaats Beresteijn wordt geherstructureerd tot een eigentijdse buitenplaats, waar de onlosmakelijke relatie tussen parkaanleg en gebouw opnieuw vorm krijgt, met respect voor de cultuurhistorie van het gebied en met het vertrouwen in een bestendige toekomst.

Bestemmingsplankaart

Het vigerende bestemming heeft een bouwplot van circa 1,5 hectare, met de bestemming sociaal-maatschappelijk.

Voor de appartementen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met nieuwe ontwikkeling is er voor gekozen, de bouwplot niet groter te maken dan de plot van de huidige bestaande bebouwing, te weten 3.100 m².



*) Over gehele bouwvlak - **) Op halfverdiepte – in het landschap opgenomen - parkeergarage

Vergroting natuurareaal

Verder wordt met de centrale positie van de nieuwe bebouwing en het groen rondom het areaal NNN ook groter, dan tot nu toe het geval was. Dit biedt zekerheden voor de natuur en voor de omwonenden aan de Benvenutolaan vanwege de strenge beperkingen, die gelden voor natuurgebieden.

Afwezigheid van privé-tuinen

Met de opzet van de appartementengebouwen en de zorgresidentie is er geen noodzaak om een deel van het terrein in te richten als areaal voor privé-tuinen.

Volledig publiek toegankelijk

Met het ontbreken van privetuinen is de parkaanleg van de buitenplaats volledig toegankelijk voor publiek.

Verbetering landgoedbiotoop en EHS

De ingrepen in de buitenplaats dragen bij aan een verbetering van de landgoedbiotoop en de (provinciale) EHS, nu NNN.



Verhardingen en groen actuele situatie

Naast het cultuurhistorisch herstel van de parkaanleg en het herstel van het oude landhuis, wordt er in het gebied het oude asphalt verwijderd.

In de nieuwe situatie wordt er een verbeterde verharding toegepast en deels half-harde verharding en is er sprake van veel minder bestrating of asphalt, wat flora, fauna en de waterhuishouding ten goede komt. De Kruisvijver is extra water reeds gerealiseerd. Ook worden de watergangen aangepast.



Verhardingen en groen toekomstige situatie