Park Vogelenzang
BENNEBROEK

Beeldkwaliteit

maart 2018

Bloemendaal

LUCHTFOTO PARK VOGELENZANG - JUNI 2016

‘Het geheel is meer dan de som der delen’

Park Vogelenzang
BENNEBROEK

Beeldkwaliteit

BOUWVLEKKEN 1:3.000

Inleiding

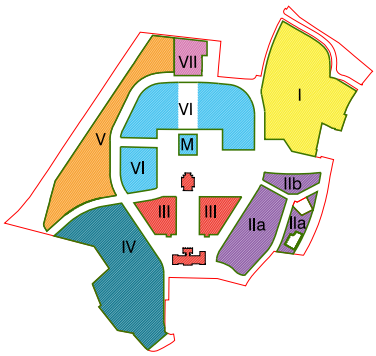
Het geheel is meer dan de som der delen

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Park Vogelenzang. Dit beeldkwaliteitsplan richt zich op de beeldkwaliteitsambities die voor het Park Vogelenzang gelden. Ruimtelijke kwaliteit is een samenspel van functie, beleving en bestendigheid voor de toekomst. De hier samengevatte beeldregieambities zijn dan ook niet los te zien van de ontwerpkeuzes omschreven in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan.

In een hoogwaardige omgeving als Park Vogelenzang is continuïteit in de planvorming essentieel. De geest van het plan moet worden vastgehouden en keer op keer worden doorgegeven. De groene en open kwaliteiten, de samenhang en het gevoel dat het gebied uniek is. Om die reden is gekozen om te werken met een ontwerpend supervisieteam met stedenbouw en landschap als disciplines. Dit team vormt de intermediair tussen het SP en de concrete architectonische uitwerking van de bouwvelden. Het doel is, in plaats van het afvinken van lijstjes, in samenspraak met de ontwikkelende partij op een professionele, inhoudelijke en tegelijk persoonlijke manier een samenhangend plan te ontwikkelen dat recht doet aan de bijzondere locatie. Het gaat daarbij om inspireren, motiveren en toetsen.

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) plaatst de architectonische uitwerking in een breder en landschappelijk en cultuurhistorisch kader, het legt verbanden met de omgeving, geeft achtergronden en het inspireert.
Het SP motiveert de stedenbouwkundige uitgangspunten, benoemt de verschillende bouwvlekken, het duidt de mogelijke verschillen tussen de bouwvlekken op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte en architectuur maar ook de wenselijke samenhang.
De bebouwingsvoorschriften voor Park Vogelenzang zijn geformuleerd als uitgangspunten en vanuit de aard van het plan. Kern is dat het geheel van landschap en bebouwing eenheid en herkenbaarheid dient uit te stralen.

BOUWVLEKKEN



106.084m² > 62%

Ia / Ib - Rijksstraatweg noord

II - Rijksstraatweg zuid

III - Historisch kwartet

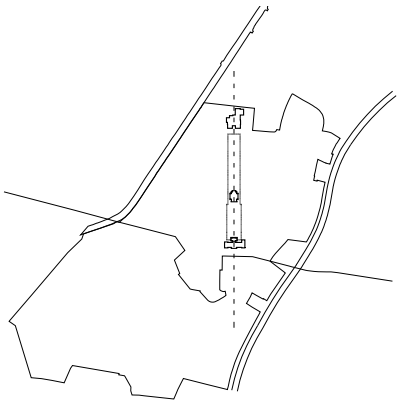
IV - Zorgzone

V - Leidsevaart

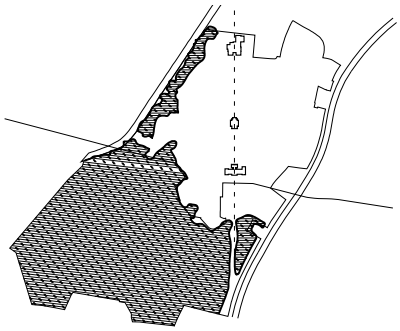
VI - de Centrale as

VII - Watertoren en ketelhuis

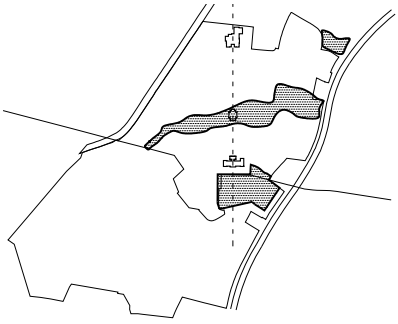
KAART VAN HET GROENE RAAMWERK 1:3.000



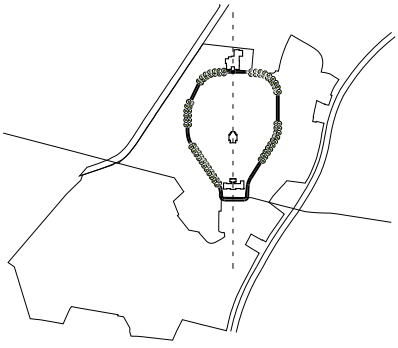
DE CENTRALE AS



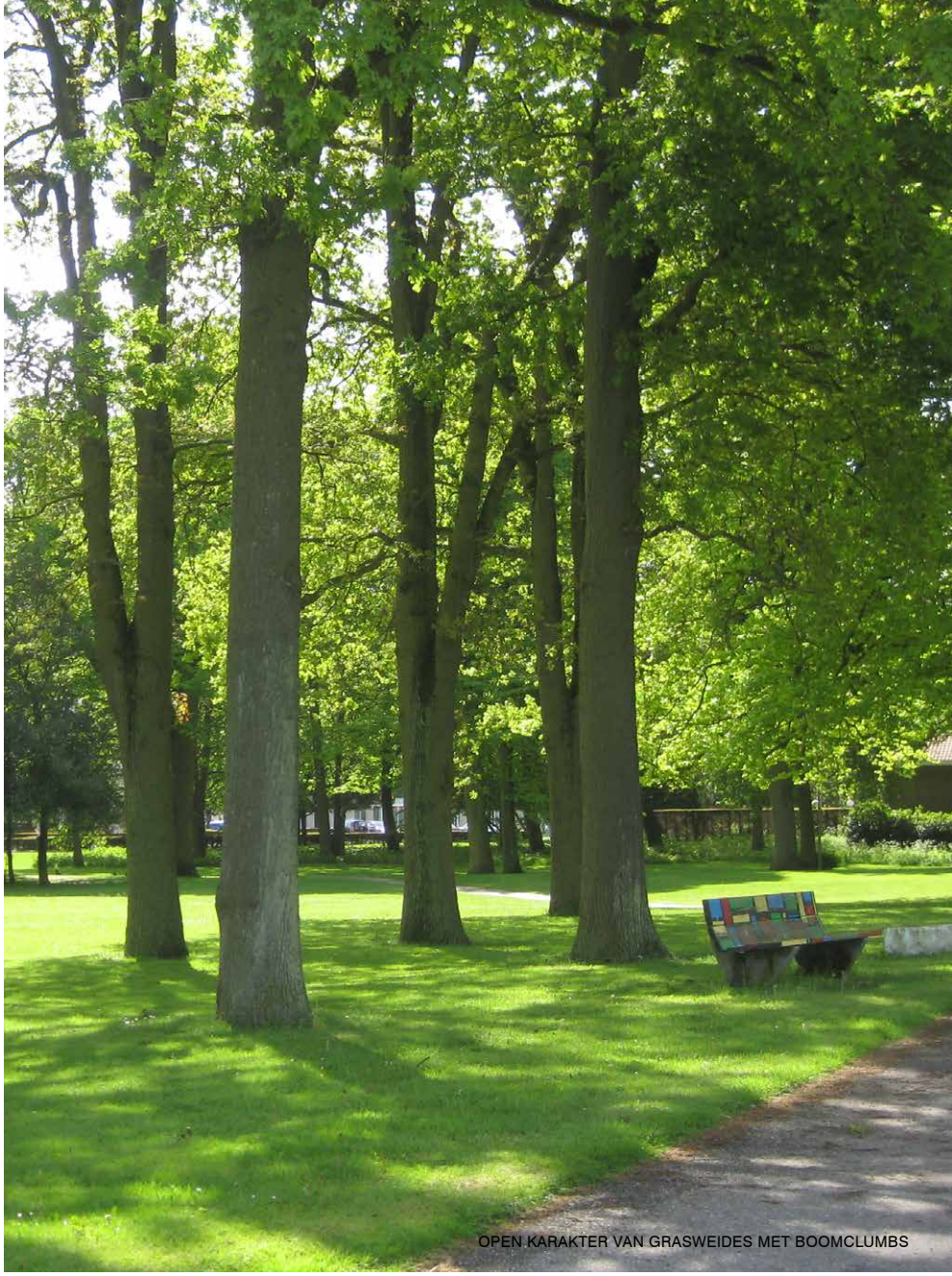
HET BOS



DE GRASWEIDES



DE LUS



OPEN KARAKTER VAN GRASWEIDES MET BOOMCLUMBS

Er wordt daarom gestuurd op de kwaliteit van het groen maar het betekent ook dat de manier van bouwen bijdraagt aan samenhang en begrip van de continue groene ruimte. Het groene raamwerk als drager van de planvomring met daarbinnen de centrale as, het bos, de grasweides en de ontsluitingslus als belangrijke historische artefacten.
Uiteindelijk dient het beeldkwaliteitsplan aan het eind van het kwaliteitstraject als toetsingskader voor alle initiatieven, ter controle of de oorspronkelijke ambities ook daadwerkelijk zijn behaald

Proces

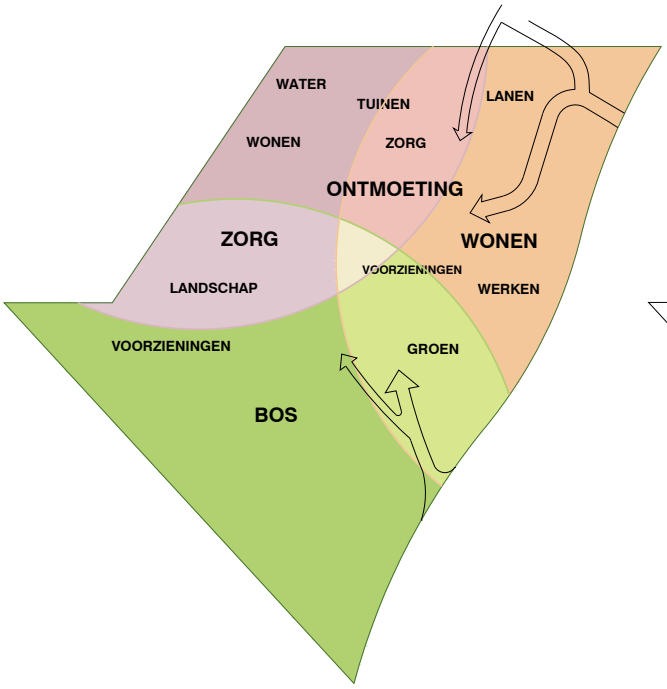
Bij de ontwikkeling van Park Vogelenzang speelt het supervisieteam een cruciale rol. Alle ruimtelijke ontwikkelingen worden in overleg ontworpen met het supervisietteam. Het supervisieteam inspireert, motiveert en toetst. Er zal een gemandateerd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit Bloemendaal zitting nemen in het supervisieteam.

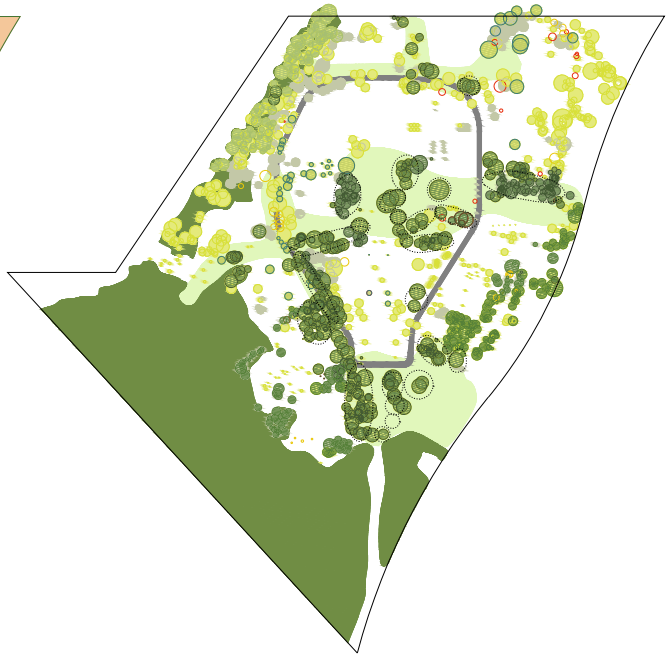
• Het supervisieteam inspireert ontwerpers die aan de slag gaan in dit gebied. Het Stedenbouwkundig Plan wordt in een breder en historisch kader geplaatst en de verbanden met de omgeving worden aangegeven.
• Het supervisieteam motiveert de ontwerpers. Ontwerpers worden uitgedaagd tot een hoog ambitieniveau om daarmee tot een goed (architectonisch) plan te komen dat past bij de locatie in het gebied, het landschap en bij omliggende gebouwen.
• Het supervisieteam toetst op basis van dit beeldkwaliteitsplan en de gezamenlijke ambities. Gedurende het kwaliteitstraject wordt gecontroleerd of de oorspronkelijke ambities ook daadwerkelijk zijn behaald.

Werking van supervisieteam
a. Kennismakingsgesprek met supervisieteam en ontwerper (inspireren en motiveren). Het supervisieteam spreekt elke ontwerper voordat hij/zij begint met ontwerp. Tijdens dit gesprek worden de kwaliteiten van het gebied en de omgeving, het concept van het stedenbouwkundig plan en achtergrondinformatie gedeeld. Dit zal de ontwerper inspireren en stimuleren om een gebiedseigen plan te maken.
b. Architect / ontwerper maakt plan
De ontwerper begint met het ontwerp. In ieder geval worden afgeronde fases (Voorlopig Ontwerp en het Definitief ontwerp) van een kwaliteitsteamadvies voorzien. Tussentijdse consultatie met het supervisieteam wordt gestimuleerd.
c. Intake gemeente
Nadat de ontwerper tevreden is met het ontwerp wordt het bouwplan ingediend bij de gemeente. De gemeente verricht een snelle toets op compleetheid van de ingediende documenten en toetst aan het bestemmingsplan. Bij goedkeuring gaat het plan naar het supervisieteam voor de formele kwaliteitstoets. Waar nodig geven diverse ambtelijke vakspecialisten advies op de ingediende plannen.
d. Toets supervisieteam
Het supervisieteam toetst of het plan past in de visie van het Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang en bepaald of het plan voldoende kwaliteit heeft. Als het supervisieteam vindt dat voldoende kwaliteit is bereikt gaat het document naar de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit Bloemendaal. Het kwaliteitsteam maakt een verslag van het advies, dit verslag wordt meegestuurd naar de adviescommissie, waarmee de formele afhandeling in die commissie wordt afgerond.
Plannen die specifiek monumenten aangaan worden ook voorgelegd aan het supervisieteam maar uiteindelijk door de adviescommissie van een (monumenten) advies voorzien.

Negatief advies
Wordt op enig moment negatief geadviseerd, dan gaat de ontwerper, met het kwaliteitsteam als adviesorgaan, aan de slag met de negatieve beoordeling.

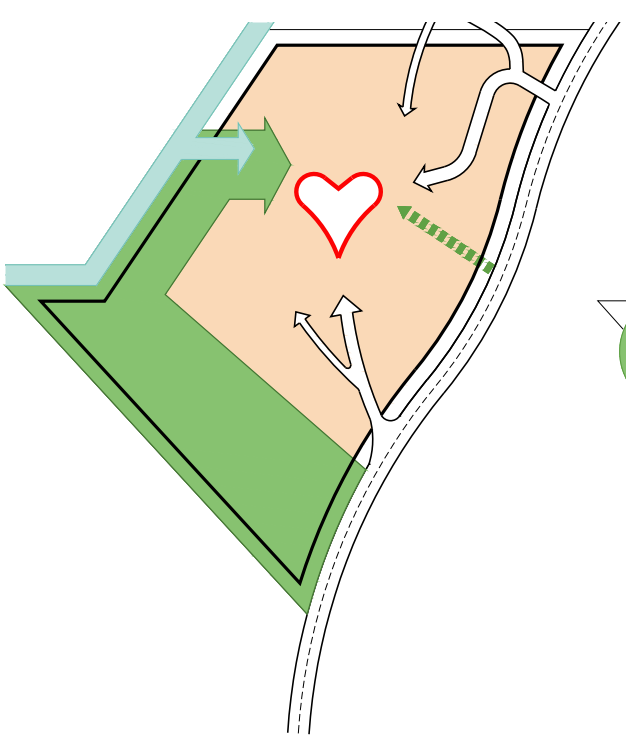
Sturende principes

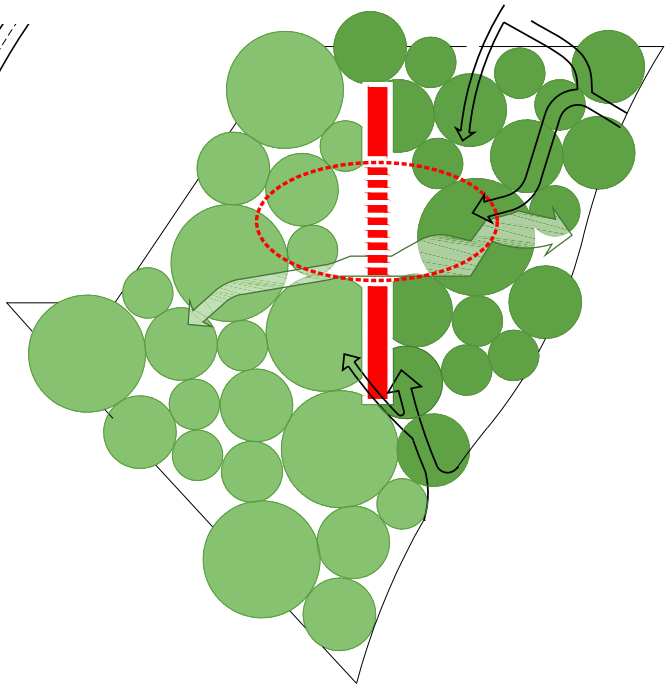




Integratie wonen, zorg en groen (openbaarheid)
Gezocht zal worden naar een integratie van functies. De huidige primaire functie van zorg zal worden aangevuld met wonen, werken, voorzieningen en andere vormen van zorg. Er zal voor gezorgd moeten worden dat de verschillende functies elkaars nabijheid verdragen. Meerwaarde ontstaat doordat de functies elkaar versterken. Voorwaarde hiervoor is een logische ordening van functies maar ook een bepaalde neutraliteit van het park. Het park is van iedereen en zal niet door één (soort) gebruiker worden toegeëigend. Dit vraagt om een grote mate van openbaarheid van Park Vogelenzang die tot stand komt met name in het ontwerp van de openbare ruimte.

Behoud van de landschappelijke waarden
Belangrijk kenmerk van het terrein is de landschappelijke opzet met monumentale bomen, groenstructuren en openheid. Dit landschap speelt zowel vanuit cultuurhistorisch perspectief als voor de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Voor de planontwikkeling geldt daarom het uitgangspunt om het groen van Park Vogelenzang te koesteren en te behouden voor toekomstige generaties. Dit gebeurt door om de bomen en bomenstructuren heen te ontwerpen, door bomen te integreren in de uitgifte van terreinen en door nieuwe bebouwing ook zoveel mogelijk te laten profiteren van het bestaande groen als ‘startkapitaal’ voor Park Vogelenzang.





Interne samenhang, verbonden met de omgeving

Ondanks de vele veranderingen die op het terrein hebben plaatsgevonden is nog steeds de oorspronkelijke eenheid van het gebied herkenbaar. Bebouwing en groen kennen een bepaalde samenhang waaraan bij de transformatie naar Park Vogelenzang wordt vastgehouden. Dit kan door te putten uit de beeldtaal van de bestaande monumenten, nadruk te leggen op de relatie tussen gebouw en landschap en door de interne wegenstructuur te versterken (de lus). Deze ontsluitingslus is essentieel voor de samenhang in het gebied. Ook kan de bijzonderheid van het gebied ten opzichte van zijn omgevingen worden onderstreept terwijl tegelijkertijd de toegankelijkheid vanuit de kern Bennebroek wordt verbeterd. In de uitwerking zullen keuzes met betrekking tot eenheid en samenhang versus diversiteit en afwisseling dan ook in evenwicht met elkaar moeten zijn.

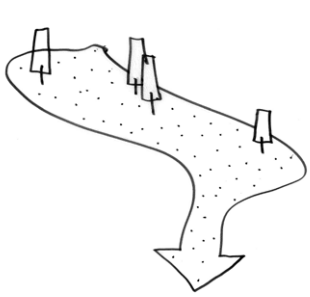
Ordening middels de centrale as

Binnen het terrein springt naast het vele groen vooral de historische as in het oog. Van oudsher ordent deze as de bebouwing en is daarmee bepalend voor de beleving van het terrein. In oorsprong bestond de as uit twee ensembles van gebouwen. Met beide een binnenhof. De mate van monumentaliteit is een opgave voor dit gebied. Een sterke samenhang van de bebouwing aan weerszijden van de as is van belang, deze zal in combinatie met het tussenliggende buitengebied worden ontworpen; als een gesamtkunstwerk. Daarom wordt gezocht naar het benadrukken van de historische as middels een aantal segmenten die als verschillende kralen aan een snoer samen één geheel vormen.

Beeldkwaliteit

1. HET LANDSCHAP

Park Vogelenzang is en blijft een park



De groene ruimte zelf bestaat nu grotendeels uit weidse gazons met waardevolle bomen en boomgroepen. Deze kenmerkende opzet zorgt ervoor dat Park Vogelenzang als een samenhangende eenheid herkenbaar is. Behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten Park Vogelenzang is een uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Het gaat om het behoud en de inpassing van (waardevolle) bomen maar ook om het reliëf. En niet te vergeten de historische waarden van de centrale as en de ontsluitingslus door het gebied. De as bestaat uit vier delen. De centrale tuin omsloten door de historische bebouwing is het historisch hoofdmoment. Ingericht in navolging van de Arts en Crafts beweging in de typische architectuurstijl. Kenmerkend zijn hier de gemetselde (keer) muurtjes met plantenbakken rondom de kerk en de strak vormgegeven waterbassins en de geometrische plantvakken. Als onderdeel van de gemeentelijk monument blijven die voor de toekomst behouden. Daarnaast is de ambitie om de landschappelijkheid verder uit te breiden. Ook met het toevoegen van bebouwing zal de continuïteit van dit landschap geborgd moeten worden. Sterker nog, bouwvelden en bebouwing moeten een verrijking worden voor het landschap. Dit kan door geheel op te gaan in het landschap, door groene ruimtes af te bakenen en te verlengen en soms door bewust contrasten te maken met het groen. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat gebouwen zich het gebied niet toe-eigenen. Integendeel, het geheel van de bebouwing draagt bij aan de groene uitstraling en aan de openbaarheid van het park.

CONTINUÏTEIT VAN HET LANDSCHAP

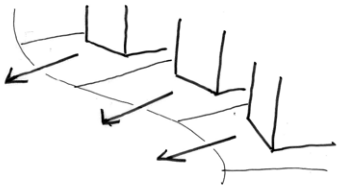
Puntsgewijs:

- Behouden van het groene ruimtelijke karakter waaronder waardevolle elementen als bomen en reliëf, ook op privégebied.
- Behouden van de historisch elementen als het principe van een ontsluitingslus en het principe van de centrale middenas met zichtlijn.
- Het gebied wordt als een eenheid behandeld. Dit geldt voor de inrichting van het terrein, de samenhang tussen de bebouwing onderling en de openbare ruimte.
- Nieuwbouw varieert in vorm, gebouwhoogte en gevelvlak om openheid van het deelgebied te versterken.
- Waardevolle bomen dienen behouden te blijven, ook op privégebied.
- Continuïteit van het landschap dient gewaarborgd te zijn.
- Gebouwen eigenen zich het park niet toe.
- Bestaande natuurlijke hoogteverschillen worden geïncorporeerd in het architectonisch ontwerp nieuwe hoogteverschillen dienen zich te voegen in het landschappelijk beeld.
- Vanuit het landschap is er beperkt zicht op privéparkeerplaatsen (parkeerplaatsen zijn gebouwd of verstopt of in hoven opgelost).
- Openbare parkeerplaatsen (bezoekersparkeren) worden ingepast in het landschap. Er wordt daarbij rekening gehouden met het doorgaande karakter van het groene raamwerk.

UITGAAN VAN VERSCHOLEN (BEZOEKERS) PARKEERPLAATSEN IN HET LANDSCHAP

2. ORIËNTATIE

Bebouwing is open en zichtbaar en richt zich naar openbaar gebied



Om het openbare karakter van het park zoveel mogelijk te benadrukken dient de bebouwing open en zichtbaar te zijn en zich te richten op het openbare gebied van het Park Vogelenzang. Een aantal hoofdprincipes voor de bebouwing dragen bij aan deze doelstelling.

- De bebouwing wordt gepositioneerd achter de bouwlijnen. Hierdoor ontstaat een duidelijke openheid naar het openbare gebied. Voor de bouwlijnen liggen de voortuinen en erven van de woningen en geen bijgebouwen en/of parkeergelegenheid. Het is mogelijk om woningen niet parallel aan de straat te leggen wanneer dat de ruimtelijkheid van de straat als geheel ten goede komt. Een dergelijke verdraaiing zal vanuit een andere ordening moeten worden onderbouwd (bijvoorbeeld parallel aan de noord-zuidas, parallel aan de Leidsevaart of gericht op de Rijksstraatweg). In deze gevallen zal op gebiedsniveau een dergelijke afweging dienen te worden gemaakt.
- Gebouwen kunnen door middel van expressie in de gevel uitdrukking geven aan de gerichtheid op het openbaar gebied. Een aantal bouwkundige elementen lenen zich hier bij uitstek voor, zoals de voordeur, een balkon, een hoekraam of de richting van de kap.
- De buitenzijde van een bouwveld is de formele zijde, hier bevinden zich de voortuinen en voordeuren van de woningen. De binnenkant van het bouwveld vormt de meer informele zijde, waar het merendeel van het parkeren wordt opgelost via een achterstraat en waar de achtertuin en bergingen aan grenzen. Hier is informeel contact met de buren mogelijk en kunnen ook speelplekken worden ingericht. Rond de centrale as kan dit principe van voor- en achterkant op een meer ontspannen manier worden opgepakt, omdat hier, net als bij het historisch kwartet, sprake is van een mengeling van voor- en achterkanten.
- De hoeken zijn cruciaal voor het algemene gevoel dat in Park Vogelenzang overheerst van een doorlopend landschap. Zichtbare hoeken worden ontworpen als een voorgevel die de hoek omgaat. Dus geen blinde zijgevels. Het openbare en landschappelijke karakter van het park wordt hierdoor versterkt. Ook kan ter plaatse van een hoek de woning meer naar achteren geschoven worden zodat ‘door de hoek heen’ gekeken kan worden. Ook is het wenselijk op bepaalde plekken samengestelde volumes te maken die kunnen aansluiten bij beide ruimtes die op een hoek samenkomen.
- De garages zijn inpandig als onderdeel van het hoofdvolume of staan geheel los van de woning achter op de kavel. Een garage in het hoofdvolume waardeert de garage op tot een volwaardig onderdeel van de woning en laat de kavel zoveel mogelijk open. De garage achter op de kavel geeft vanaf de straat gezien diepte aan de tuin en levert een lange oprijlaan op.
- Het openbare en groene ruimtelijke karakter van Park Vogelenzang hangt tevens in grote mate af van de inrichting van de tuinen. Overzichtelijke tuinen met goed ingepaste hoogteverschillen en beplanting in een losse setting dragen bij aan de landschappelijke uitstraling van het park. De voortuinen dragen bij aan de groene uitstraling van het park. Bij de gronduitgifte zijn aanvullende afspraken nodig over de inrichting, het beheer en vooral ook over het inpassen van bestaande bomen op het kavel.

De woningen aan de centrale as spelen daarnaast nog een bijzondere rol in het plan; ze maken een voorkant aan deze centrale openbare ruimte en vormen hiermee het hart van het plan. Om deze reden ligt bij de woningen gelegen aan deze centrale as de begane grond vloer en de bijbehorende tuin 80cm hoger dan het niveau van het aangrenzende terrein. Resultaat is een extra hoge en statige woning die uitkijkt over het park. De voordeur kan hierbij normaal op tuinniveau worden aangelegd. Het optillen zorgt er bovendien voor dat de privacy in de wo-

BEBOUWING RICHT ZICH NAAR HET OPENBAAR GEBIED

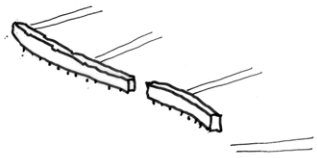
ning, ondanks de relatief kleine voortuin, is gegarandeerd. Aanvullende architectonische middelen kunnen worden ingezet om een markante en statige rand aan de centrale as te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van erkers, portico's, veranda's en balustrades of ook een hogere verdiepingshoogte van de begane grond.

Puntsgewijs:

- Afstemming van de architectuur en de landschapsarchitectuur is essentieel voor de ruimte en leefomgeving die worden gecreëerd.
- Nieuw te ontwerpen en aan te leggen landschappelijke elementen dienen ter versterking van de aanwezige kwaliteiten en het totaalbeeld van het gebied. Bij nieuwbouw streven naar het vormen van een ensemble van gebouwen in het gebied.
- Er is bij de positionering van volumes sprake van een formele buitenkant en meer informele binnenkant. Uitzondering hierop zijn de volumes rond de centrale as die een meer paviljoenachtige opzet krijgen.
- Kavels en gebouwen richten zich naar buiten. Woningen moeten zicht hebben op openbaar gebied (en vice versa). Woningen/gebouwen mogen zich niet verstoppen, maar presenteren zich juist aan het openbaar gebied.
- Bij nieuwbouw streven naar een alzijdige oriëntatie en uitstraling van de gebouwen.
- Zicht op groen op de achtergebieden is belangrijk, maat, vorm en positionering van de bouwvolumes is hier dienstbaar aan.
- Zijgevels zijn ook voorgevels (ramen, entrees); geen blinde zijgevels. Gebouwen gaan 'de hoek om'.
- Bijgebouwen liggen achterop het erf, minimaal halverwege de diepte van het hoofdgebouw.

3.OVERGANG PRIVÉ NAAR OPENBAAR

Een consequent en zorgvuldig ontworpen overgang zorgt voor eenheid



Een zorgvuldig ontworpen overgang van privé naar openbaar draagt bij aan de samenhang en uitstraling van het park. Hoe consequenter de erfafscheiding wordt toegepast hoe meer Park Vogelenzang als eenheid herkenbaar zal zijn. In het landschaps- en inrichtingsplan zal hiervoor een nader ontwerp worden gemaakt. Hierbij worden de volgende principes gehanteerd. In algemene zin is er een verschil tussen de bebouwing binnen de lus en bebouwing buiten de lus. Bebouwing binnen de lus heeft altijd een stenige basis: minimaal een laag muurtje of opgetilde tuinen met een keermuurtje of een hogere muur met groene invulling. De samenhang wordt gevormd door een stenen basement. Bebouwing buiten de lus heeft een groene erfafscheiding met hagen. De erfafscheiding richting het openbare domein zoals hagen en muurtjes worden in principe in beperkte afmetingen uitgevoerd, maximaal 1 meter hoog. Om versnippering tegen te gaan geldt een maximale opening in de erfafscheiding van 5 meter. Deze kan verdeeld worden over twee onderbrekingen, één voor de oprit en één voor de voordeur. Erfafscheidingen aan de achterzijde worden groen uitgevoerd, meeontworpen en vastgelegd bij gronduitgifte en zijn maximaal 1,8 meter hoog.

Entrees en opritten tot de kavel vragen op de hoeken extra aandacht om de begeleidende rol die de hoeken en de erfafscheidingen ter plaatse vervullen niet te verstoren.

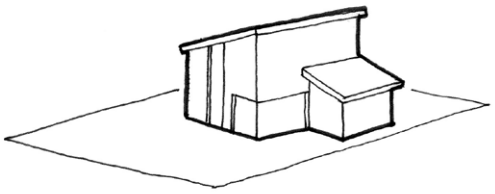
OVERGANG BEBOUWING NAAR CENTRALE AS

Puntsgewijs:

- Woningen hebben altijd een mee-ontworpen (en mee-uitgevoerde) overgang tussen privé en openbaar. De grens tussen privétuinen en openbaar terrein moet voor beheerder van het openbaar gebied zichtbaar zijn.
- Mee-ontwerpen houdt in terughoudend, landschappelijk passend en qua hoogte in goede (maat)verhouding met de omgeving.
- Voor de rooilijn van de woningen heeft de overgang maximaal tussen openbaar en privé een hoogte van 1,0 m.
- Bij een stapeling van middelen (bijvoorbeeld een hekwerk op een grondlichaam) geldt de optelsom als maximale toegestane hoogte.
- Er is een relatie tussen architectuur van de woning en de plek en vorm van de overgang naar openbaar gebeid. Eventuele poorten en hekwerken zijn in 1 hand ontworpen en hebben verwantschap of bij de architectuur van de woning of bij het landschap.
- Opritten/paden naar de voortuin worden beperkt in aantal (2 stuks) en breedte (totaal max 5m). Materialisatie (op openbaar terrein) hoogwaardig en eenduidig door het hele gebied.
- Binnen de lus heeft de overgang tussen woning en openbaar gebied een stenige basis.
- indien het tuin-terras is opgetild dient de (gebouwde) erfafscheiding niet hoger te worden dan 1,0 m. ten opzichte van het aangrenzende straatpeil
- Aan de centrale as is het tuin-terras opgetild.
- Hogere afscheidingen dan 1m zijn of geheel groen (vollegrond hagen) ofwel zijn architectonisch mee-ontworpen (geen bouwmat met hederabegroeiing, dit brengt onvoldoende kwaliteit).
- Buitenbrievenbussen, verplicht voor loopafstanden meer dan 10m, zijn uniform.
- Stalling afvalcontainers mee-ontwerpen (uit het zicht van openbaar gebied).
- Openbaar toegankelijk privégebied (zoals parkeerplaatsen in hoven en op achterterreinen is consequent gematerialiseerd door het hele park.

4. ARCHITECTUUR

Luxe woningen met een hedendaagse, op traditie geïnspireerde architectuur met natuurlijke materialen.



De nieuwe bebouwing in Park Vogelenzang laat zich herkennen door een luxe en tevens duurzaam materiaalgebruik. De materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze verouderen. Toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat en dergelijke in de buitengevel of op het dak horen daar niet bij. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd, net als een hedendaagse, op traditie geïnspireerde architectuur. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Dit geldt zowel voor de steen als voor de kozijnen. De toon van Park Vogelenzang wordt gezet door het hoofdvolume van de woning met een gebakken steen uit te voeren variërend in aardse kleuren uit het palet van zandkleur tot aan koperbruin. De gevelsteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving. Naast gebakken steen wordt gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd, in de vorm van bijvoorbeeld witte kozijnen. Kenmerkend voor de woningen is een zorgvuldige en bijzondere detaillering. Voorbeelden van dergelijke benadering zijn ambachtelijk vervaardigde hekwerken, speciale metselverbanden, een verfijnde trap, en dergelijke.

Beëindiging van gebouwen - dakranden

Een kapvorm of dakhelling wordt in principe niet voorgeschreven. Het is dus zowel toegestaan om platte daken als verschillende kapvormen toe te passen. Eén randvoorwaarde met betrekking tot de beëindiging van gebouwen wordt namelijk wel gesteld en dat is een overstekende dakrand van in ieder geval 0,5 meter. Hierdoor ontstaat een samenhangende bebouwing van Park Vogelenzang en wordt het landschappelijke karakter van de woningen versterkt.

Uitzonderingen op de regel, parels

Een aantal kavels in het plan kunnen worden aangewezen als parel vanwege een bijzondere ligging. Deze bevinden zich bijvoorbeeld op een mooie hoek, hebben een wijds uitzicht of liggen in de zichtlijn van een straat.

Door hun prominente karakter wordt voor deze kavels extra ontwerpinspanning gevraagd.

Dit kan door een bepaald architectonisch aspect naar keuze te benadrukken en uit te buiten, zoals het dak, een groot balkon of een afwijkende of positie en vorm zodat ze bijzondere verschijningen zijn in Park Vogelenzang.

Om de mogelijkheden beter te kunnen benutten hoeven deze woningen niet in de rooilijn te staan, maar mogen ze verder naar achteren of gedraaid ten opzichte van de buurwoningen geplaatst zijn.

Daarnaast mogen deze woningen worden uitgevoerd in afwijkende materialen/kleurstellingen, zolang een natuurlijke uitstraling niet uit het oog verloren wordt.

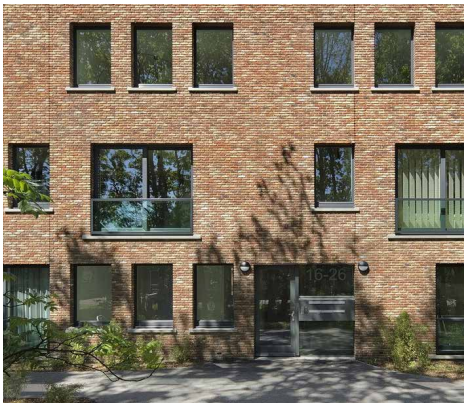
UITZONDERING OP DE REGEL:
BIJVOORBEELD WIT ACCENT OP MARKANTE LOCATIE

TOEPASSEN VAN OVERSTEK

Puntsgewijs:

- Bij nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De diversiteit van de omliggende bebouwing rechtvaardigt het ontwikkelen van een eigen architectonisch karakter.
- Materialen zijn natuurlijk, duurzaam, hoogwaardig en verouderen mooi. Overwegend baksteen en geschilderd hout voor gevels, gebakken pannen voor de schuine daken. (geen kunststof, geen betonsteen, geen houtwolcementplaten).
- Nieuwbouwwoningen zijn afwisselend in verschijningsvorm, maar zijn wel familie van elkaar. Verschillen tussen gebouwen dienen goed op elkaar te worden afgestemd. Kleurgebruik en detaillering van nieuwbouw dient ter versterking van de onderlinge eenheid.
- Kleurgebruik is terughoudend; Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.
- Er is coherentie tussen architectonisch concept en materialisatie en uitwerking met voldoende detail op alle schaalniveaus.
- Bij de beëindiging van gebouwen-dakranden wordt een overstek van minimaal 50cm toegepast.
- Binnen de ring aan de centrale as inzet van architectonische middelen voor vorming van een markante statige rand.
- Uitzondering op de regels zijn de bijzondere parels. Maximaal 15 % van de nieuwe bebouwing (per bouwveld) mag zich in architectonische zin onderscheiden (kleur, materiaal etc.) Door de opvallende positie wordt een hoogstaande architectonische kwaliteit in zowel volume-opbouw, gevelcompositie, detaillering, en coherentie in materialisatie en detaillering verlangd.
- (Vergunningsvrije) Aanbouwen en bijgebouwen worden meeontworpen in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Eventuele zonnepanelen, luchtafvoeren en andere technische installaties worden zorgvuldig binnen het dakvlak ingepast. De vijfde gevel dient mee-ontworpen te zijn. Wens naar plaatsing zonnepanelen is ondergeschikt aan de aanwezigheid van bomen (schaduw).
- Toepassing van groene daken wordt toegejuigd.

INPASSING BESTAANDE BOMEN GEEFT EXTRA KWALITEIT



MATERIALEN ZIJN DUURZAAM

5. MONUMENTEN

Bij besluit van 21 augustus 2007 is het grondgebied van Park Vogelenzang aangewezen als gemeentelijk monument en opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het gaat daarbij enerzijds om het historische complex en anderzijds om de verschillende individuele panden binnen dat complex en de landschappelijke inrichting. Tot het complex behoren de volgende onderdelen: het administratiegebouw (Vogelenzang), Beukenhorst en Lokhorst, de kerk, de directiekeet, de watertoren en bijbehorend bedrijfsgebouw en tenslotte de landschappelijke aanleg en de inrichting rondom de centrale as. De monumenten zijn van groot belang voor de uitstraling van het gebied. Ze dienen niet alleen behouden te blijven, maar ook een drager te zijn van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit.

De landschapsstijl

Architect A.T. Kraan heeft naast het stedenbouwkundig plan en het architectonisch ontwerp ook het landschapsplan ontworpen. In navolging van de Engelse Arts and Crafts beweging heeft Kraan in de tuinaanleg architectonische elementen opgenomen. De keermuurtjes met plantenbakken rondom de kerk, het strakke gemetselde waterbassin in het centrale deel omgeven door geometrische bloemperken en grasparterres in de centrale as zijn in de kenmerkende architectonische landschapsstijl uitgewerkt en onderdeel van de gemeentelijke monumentenbescherming.
Het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen die het bevat, vormen het uitgangspunt.

Puntsgewijs:

- De huidige monumentale bebouwing is uitgangspunt. Bij renovatie dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl.
- Haalbaarheidsonderzoeken, Conserf – Monumentenzorg van 30 juli 2014, en Collo architecten – van 27 maart 2017 geven inzicht in de beperkingen en mogelijkheden die ontwikkeling van de monumenten met zich meebrengen.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal– en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Het monument en zijn omgeving dienen op elkaar te worden afgestemd. De buitenruimte rondom de monumenten staan in dienst van de monumentaliteit van de gebouwen.
- De centrale ruimte binnen het ensemble van monumenten met vijver, bloemperken en tuinmuren is onderdeel van het monument en dient behouden te blijven.
- In de zichtlijnen en in de as van de monumenten kan niet zonder vergunning worden gebouwd.
- De percelen die in de toekomstige situatie behoren bij een monument, kunnen niet zonder vergunning worden bebouwd.

6. OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte moet kwalitatief hoogwaardig worden ingericht passend bij het landschappelijk karakter van het terrein en de historie als psychiatrisch instelling respecterend. Inrichtingsplannen moeten zich rekenschap geven van de technische en beheereisen. Gezien de bijzondere geschiedenis van de plek worden innovatieve oplossingen (materiaalgebruik, uitvoering) die het algemene kwaliteitsniveau landschappelijk beeld verhogen ondersteund. Daarbij valt ook te denken aan keuzes op het gebied van duurzaamheid en water(infiltratie). De openbare ruimte dient samenhangend en herkenbaar te worden ingericht, waarbij wordt gestreefd naar een minimale inzet van verharding om het groene karakter te behouden.

Puntsgewijs:

- Het bestratingsmateriaal moet voldoende duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn. Gebakken klinkers en (ingestrooid) asfalt zijn passende materialen. De materialisering van de bospaden moet de samenhangende parksfeer versterken.
- Door de keuze van een samenhangende stijl in het straatmeubilair en armaturen worden de verschillende bouwvlekken van Park Vogelenzang verbonden. De stijl is voldoende neutraal; zowel passend bij de cultuurhistorische context van het gesticht als in de parkachtige gebieden. Het meubilair is duurzaam (lange houdbaarheid en milieuvriendelijk) in materiaal en gebruik. Bij voorkeur worden de materialen hout en staal gebruikt.
- Verkeersborden, straatnaambordjes en verlichting worden zoveel mogelijk gecombineerd op 1 mast.
- Toepassing van verkeersvoorzieningen (afzetpaaltjes, verkeersdrempels, verbodsborden etc.) worden zoveel mogelijk beperkt door een logisch, praktisch en integraal buitenruimteontwerp.
- Bouwwerken voor utilitair gebruik (transformatorhuisjes, wko-ruimten, overige nuts-kasten, fietsenstalling, (ondergrondse) afvalcontainers, brengpark) worden zoveel als mogelijk binnen bouwvelden opgelost en zijn in verschijningsvorm afgestemd op de omliggende architectuur. Indien plaatsing in het groene raamwerk noodzakelijk dan bij plaatsing rekening houden met het doorgaande karakter van het groene raamwerk en verschijningsvorm afstemmen op dit groene karakter.
- Speeltoestellen nodigen uit tot natuurlijk spelen.

GLOOIENDE GRASVELDEN MET NATUURLIJK VERLOOP VAN PADEN

NATUURLIJKE MATERIALEN SPEELTOESTELLEN VOEGEN ZICH IN PARKACHTIG KARAKTER

GEBAKKEN KLINKERS EN AFGESTROOID AFSFALT

De bouwvlekken verschillen van elkaar qua ligging, grootte en invulling. Voor elk van de bouwvlekken worden daarom de contouren geschetst op basis van deze eigenschappen. Op die manier wordt recht gedaan aan de bijzonderheden en mogelijkheden van iedere locatie en draagt iedere bouwvlek zijn steentje bij aan de vorming van Park Vogelenzang. Hieronder volgt een beschrijving van de bouwvlekken, steeds met schetsmatige verbeeldingen van mogelijke invullingen. (zie voor overzicht bouwvlekken schema pag 7.)

Signaturen bouwvlekken

Bouwvlek 1a/b – Rijksstraatweg noord

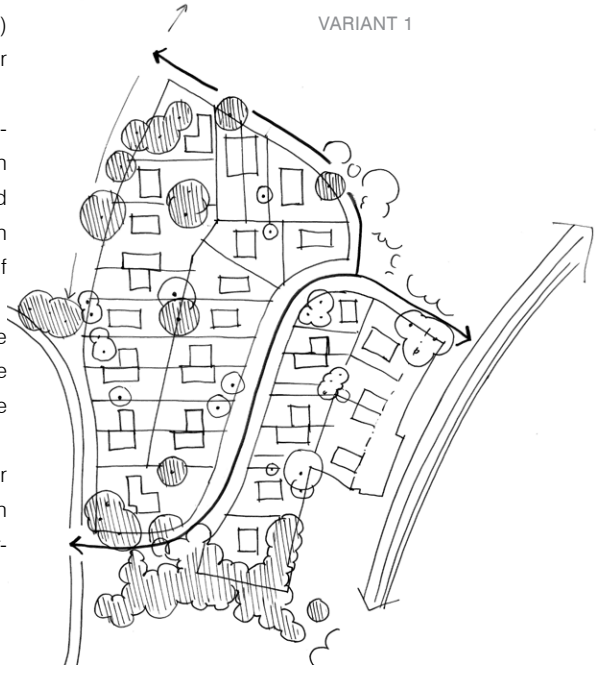
Vanaf de Rijksstraatweg gezien is het huidige terrein zeer groen. Veel bomen, met hier en daar een doorzicht naar de bebouwing bepalen het beeld. Dit gegeven is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling voor de gehele zone langs de Rijksstraatweg. Een bijzondere plek is de noordoosthoek. Voorheen was het gebied enigszins onoverzichtelijk, gevuld met rommelige bebouwing, een parkeerterrein en een kronkelende Groot hoefbladlaan. Inmiddels is de bebouwing gesloopt waardoor de potentie van het gebied beter zichtbaar wordt, inclusief de bomen die zijn behouden. Hier liggen op het moment parkeerplaatsen die gebruikt worden door de Willinkschool. Een goede inpassing van dit parkeerterrein in het landschap hoort bij deze opgave.

De bouwvlek vormt de overgang tussen het park en de kern van Bennebroek. Voorgesteld wordt daarom om programmatisch, ruimtelijk en qua ontsluiting aan te sluiten bij de (overkant van) Rijksstraatweg; een tuinenwereld met (vrijstaande) woningen, maar de bebouwing dient ook te passen binnen de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit van Park Vogelenzang zelf.

In het gebied staan veel behoudenswaardige bomen. Deze zullen in het straatprofiel en deels in de tuinen worden ingepast. Hierdoor ontstaat vanaf het eerste begin een groene uitstraling van de bouwvlek. Voor het gewenste groene straatbeeld spelen de voortuinen een belangrijke rol evenals het uit het zicht inpassen van geparkeerde auto's. Hiervoor wordt het bewonersparkeren achter de rooilijn en/of in een binnenhof opgelost.

Speciale aandacht gaat uit naar de bebouwing direct aan de Rijksstraatweg. Deze zijn zeer beeldbepalend en dragen bij aan de bebouwingskarakteristiek van de weg. Hier zijn grotere bouwvolumes en ruime tuinen gewenst, waarbij mogelijk de rooilijn wordt losgelaten.

Ten zuiden van de bouwvlek wordt een extra sparing in de bebouwingsrand naar de Rijksstraatweg gemaakt. Hierdoor opent het park zich meer richting de kern van Bennebroek. In deze sparing wordt het bosje met de karakteristieke hoogteverschillen en specifieke ondergroei opgenomen.



SFEERREFERENTIES BOUWVLEK RIJKSSTRAATWEG NOORD

VARIANT 1

- groene tuinenwereld
- bomen op kavels dominant
- profielbreedte tussen erfgrenzen 14 meter
- orthogonaal bouwen op centrale as
- parkeren via achterstraat of op eigen kavel
- langsparkeren voor bezoekers in profiel

VARIANT 2

- grasweides met bomen dominant
- alle waardevolle bomen collectief bezit
- profielbreedte tussen erfgrenzen 8 meter
- bouwen in rooilijn langs lus en Rijksstraatweg
- haaks bouwen op toegangswegen
- parkeren via achterstraat of op eigen kavel

VARIANT 3

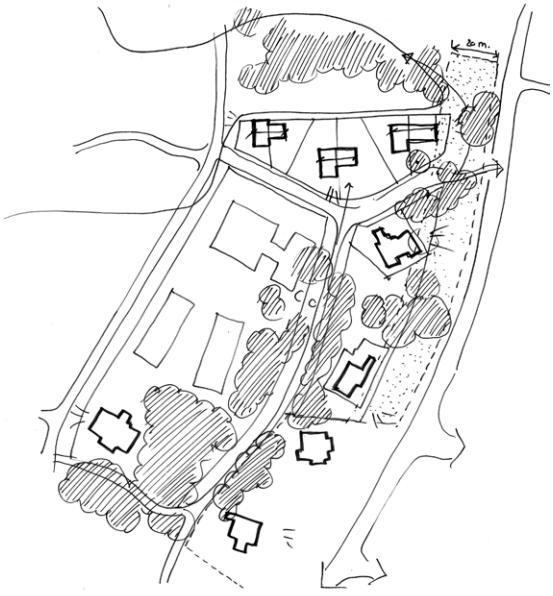
- groene entree tot Park Vogelenzang
- bomen in straatprofiel dominant
- profielbreedte 28 meter
- bouwen in rooilijn
- parkeren via achterstraat of op eigen kavel
- langsparkeren in profiel

VARIANT 2

VARIANT 3

Bouwvlek II - Rijksstraatweg zuid

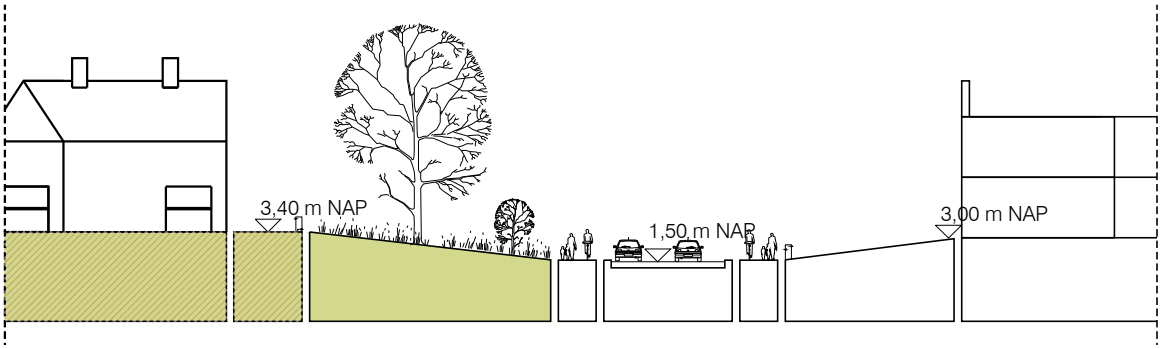
In bouwvlek II liggen nu een aantal grotere villa's met relatief kleine tuinen. Daarnaast ligt hier het Herman Harmshofje en het gebouw voor dagbesteding. Het geheel oogt landschappelijk en ontspannen. Deze opzet draagt in sterke mate bij aan de groene en hoogwaardige uitstraling van het park richting de Rijksstraatweg. Ten opzichte van de huidige situatie zijn geen (grote) veranderingen te verwachten; de kleinschalige bebouwing en de vele bomen blijven ook in de toekomst gehandhaafd. Alleen aan de noordrand is een toevoeging gewenst om hiermee een natuurlijke afronding van de bebouwing te realiseren en een rand te maken richting de groene sparing. De opgave voor deze bebouwing is dat een 2-zijdige oriëntatie gewenst is. Een oriëntatie naar zowel de zuid (zon en straat) als de noordkant (groene open ruimte). Aan beide zijden zijn achterkantsituaties onwenselijk.
Daarnaast is de afronding van de bebouwing in de oosthoek langs de Rijksstraatweg een aandachtspunt. De woning die hier zou kunnen komen vraagt een veelzijdige oriëntering die recht doet aan zijn omgeving.



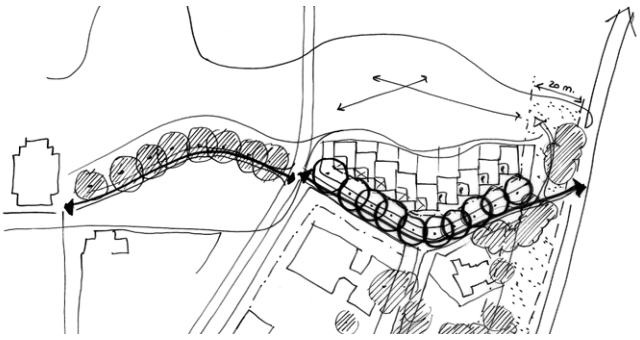
VARIANT 1

- statige villa's aan de rand van het bouwveld
- grote groene percelen
- minimale schaal bebouwing wordt bereikt door toepassing van tweekapper met randvoorwaarden
- richting van de villa aansluitend op omgeving
- P op eigen kavel achter rooilijn

SFEERREFERENTIES BOUWVLEK RIJKSSTRAATWEG ZUID

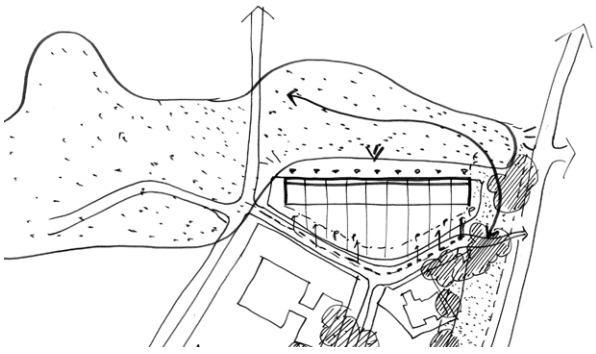


PRINCIPEDOORSNEDE RIJKSSTRAATWEG



VARIANT 2

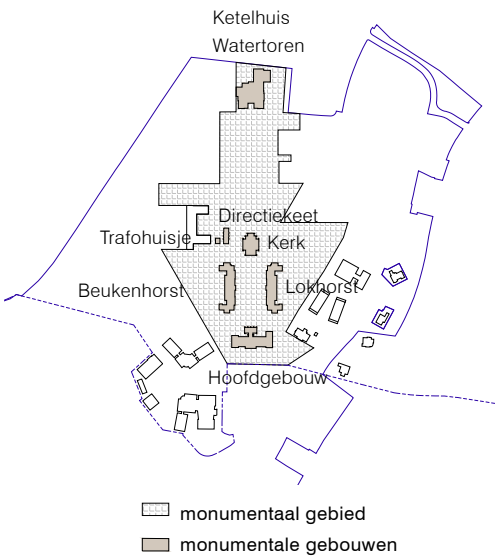
- laan naar kerk dominant
- groene oost-west wandelroute met nieuwe bomen
- bebouwing volgt rooilijn
- P inpandig opgelost
- entree woningen aan laan



VARIANT 3

- grasweide aan noordzijde dominant
- bouwen in rooilijn
- bijzondere uitstraling aan park (opgetilde entree)
- P zuidzijde kavels achter rooilijn
- entree woningen aan park (noordzijde)

Historisch complex



De noord-zuidas
De architectuurhistorische kwaliteit van de ontwerpen van A.T. Kraan in een aan de Amsterdamse School verwante stijl
De kwaliteit van de landschappelijk ingerichte semi-openbare ruimte (uitgestrekt gazon entreegebied, besloten 'intieme', formele inrichting van het 'paviljoensplein', padenstelsels integratie van plantsoenen, monumentale bomen).

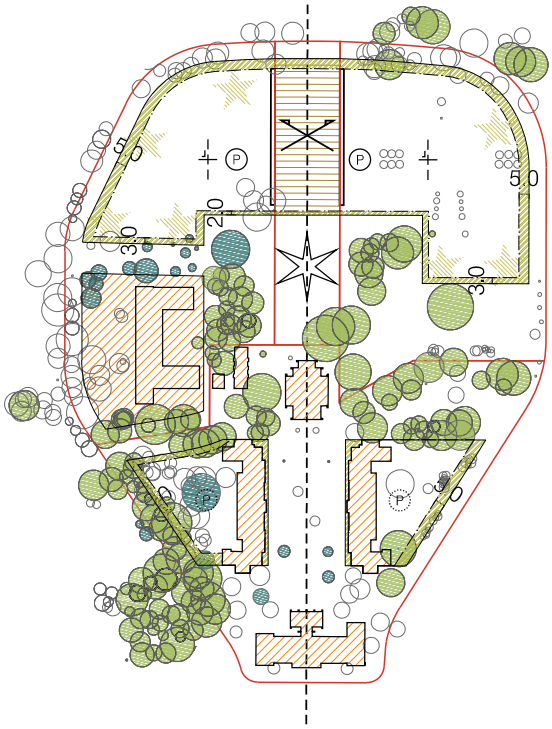
Individuele gebouwen
- Hoofdgebouw Vogelenzang
- Beukenhorst en Lokhorst
- Kerk
- Directiekeet
- Watertoren en bedrijfsgebouw

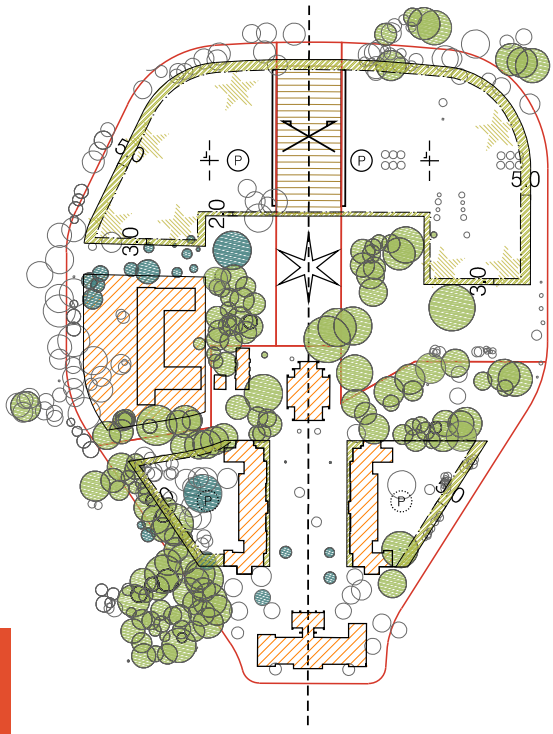
Landschappelijke aanleg en inrichting
- integratie oorspronkelijke duinrand en oude vegetatie in het ontwerp
- combinatie van formele en informele landschappelijke aanleg en inrichting.

Monumentale waarde Park Vogelenzang
(bron: Gemeentelijke monumentenlijst
21 augustus 2007)

Bouwvlek III – historisch kwartet

Eén van de dragers van het Park Vogelenzang wordt gevormd door de nog aanwezige monumentale gebouwen in de as. Vanuit gebouw Vogelenzang loopt deze as naar het noorden tot aan de Watertoren. Deze as bestaat in het zuidelijk deel uit de bestaande historische en monumentale bebouwing. In het noordelijk deel zal deze as doorgezet worden in het ontwerp. De as wordt daarmee van noord naar zuid bestendigd als waardevol en zichtbaar element en dient als onderlegger voor naastgelegen ontwikkelingen. De bestaande monumenten; het hoofdgebouw, Beukenhorst, Lokhorst en de Kerk vormen de kern van het terrein en verdienen met de nodige urgentie een nieuwe functie. Voor het verlenen van zorg komen deze panden niet meer in aanmerking. Een mogelijke combinatie van wonen, werken (kantoorfuncties), lichte horeca of anderszins passend gebruik, lijkt goed mogelijk. Een juiste invulling zorgt tevens voor de mogelijkheid tot behoud.
Hoe dan ook dient in deze monumenten flink geïnvesteerd te worden om ze voor de toekomst te kunnen behouden. Dit rechtvaardigt ook een bepaalde planologische ruimte waar het gaat om de invulling die aan deze panden wordt gegeven. Binnen de huidige bestemming "Maatschappelijke doeleinden" kan geen functie worden gerealiseerd die voldoende financiële armslag biedt om over te gaan tot renovatie en verbouw. De oriëntatie van het historisch kwartet is naar binnen gericht. Door de bouwvlek groter te definiëren dan de bestaande bebouwing ontstaan mogelijkheden voor uitbouwen en bijgebouwen. Deze vergroten enerzijds de mogelijkheden voor herontwikkeling, maar vereisen anderzijds een gedegen architectonische opvatting om de monumentale bebouwing geen geweld aan te doen. Uitbouwen en bijgebouwen dienen bij te dragen aan de alzijdigheid van de bouwvlek en de gerichtheid op de lus.





Bouwvlek VI - de centrale as noord

Bouwvlek VI ligt binnen de ringvormige structuur rondom de centrale as. Momenteel staan hier meerdere gebouwen; Westerhout, de Speeldoos, het Dienstencentrum en gebouw Eikendonck. Voor Westerhout is een langdurig huurcontract afgesloten (zorg en wonen). De Speeldoos maakt als voormalige directiekeet deel uit van het monumentale ensemble van gebouwen. De andere twee worden in de planvorming weggedacht. Het Dienstencentrum voldoet niet meer aan de huidige vraag en is daarmee in onbruik geraakt. Ook gebouw Eikendonck staat op de nominatie gesloopt te worden.

Door de ruimte die hiermee ontstaat en door het opwaarderen van de centrale as wordt de ligging van dit deelgebied zeer gunstig. Wonen lijkt hier zeer kansrijk.

In oorsprong bestond de as uit twee ensembles van gebouwen. Beide met een binnenhof. In het noordelijk deel van de centrale as is hier niets meer van over.

Nieuwbouw dient bij te dragen aan het terugbrengen van de as tussen de watertoren en het hoofdgebouw. De bebouwing zal recht moeten doen aan de historische as, en reageren op de watertoren.

Hierbij doet een te rigide opstelling van bebouwing over de gehele lengte aan beide zijde van de as de fijnzinnigheid van de plek te kort en is door de aanwezigheid van de grote groepen monumentale bomen in en aan de as ook niet haalbaar. Uit de stedenbouwkundige studies blijkt dat juist een fijnzinnige oplossing met een meer terloopse strengheid of ernstige lichtvoetigheid de plek meer recht doen. Grondgebonden woningen, gespiegeld rond de as, met markante hoeken, of een vernauwing van de ruimte middels bebouwing zijn eerste denkrichtingen. In alle

VARIANT 1

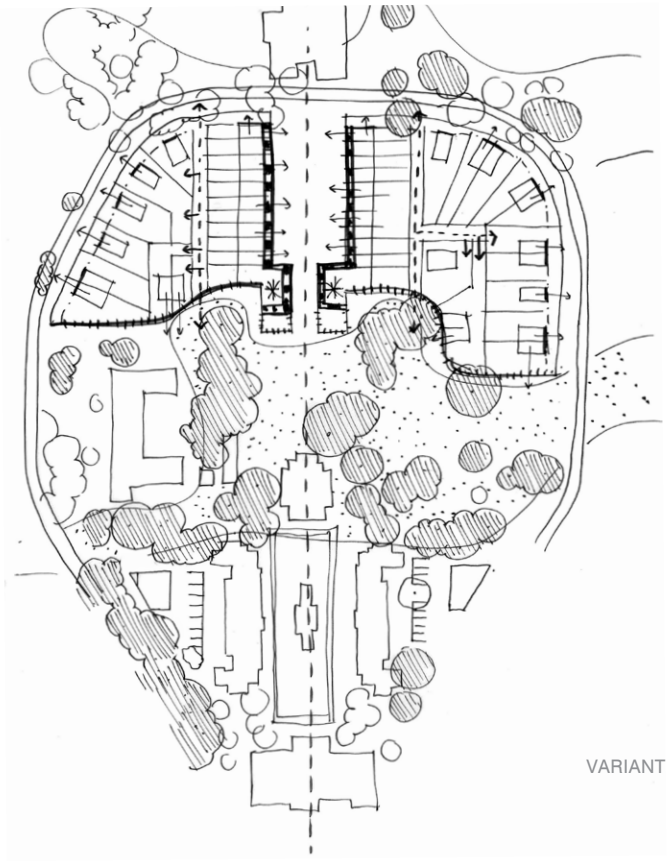
- hof afgesloten met geknepen hoeken
- statige villa's aan de rand van het bouwveld
- grote groene percelen
- minimale schaal bebouwing wordt bereikt door toepassing van tweekappers met randvoorwaarden

VARIANT 2

- formele, samenhangende bebouwing aan as in één architectuur
- grasweides dominant
- aanvullend alzijdig gebouw in as t.b.v. intimiteit middengebied
- alzijdige bebouwing in groen
- parkeren via tussenstraat aan binnenzijde bouwblok

VARIANT 3

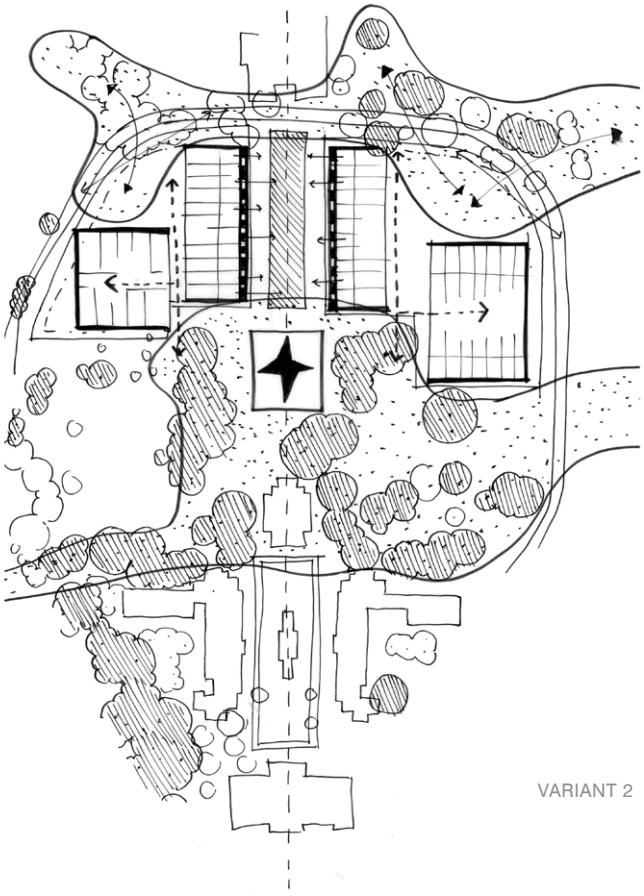
- gespiegelde bebouwing aan as met bijzondere hoeken
- langwerpige opzet centrale ruimte met markant element
- statige villa's aan de rand van het bouwveld
- grote groene percelen
- minimale schaal bebouwing wordt bereikt door toepassing van tweekappers met randvoorwaarden
- richting van de woningen op basis van de as



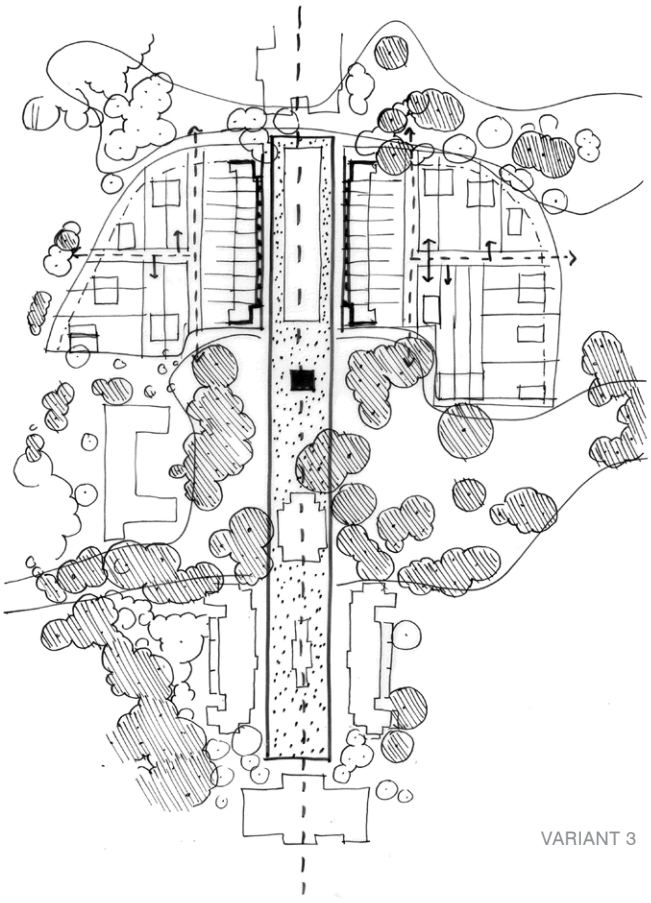
VARIANT 1

gevallen wordt de binnenhof aan de voet van de Watertoren hersteld.
Het heeft de voorkeur het bouwveld alzijdig te benaderen waarbij een losse setting richting de lus kan bijdragen aan de openheid die de bebouwing binnen de lus kenmerkt. Langs de lus kan de bebouwing de kromming van de weg volgen, maar het heeft de voorkeur een orthogonale opstelling parallel aan de as te kiezen. In het laatste geval krijgt de bouwvlek een meer paviljoenachtige structuur waarbij de overblijven ruimte deel gaat uitmaken van het doorlopende landschap. Een goede parkeeroplossing is cruciaal, zeker gezien de beperkte maatvoering. Een ondergrondse parkeeroplossing behoort daarom zeker tot de mogelijkheden. Ook omdat het een middel kan zijn de bebouwingsopzet compact te houden. In alle gevallen is het van belang dat de bebouwing recht doet aan het historische kwaliteit van de as en van de monumentale oost-west groenstructuur.
De mate van monumentaliteit is een opgave voor dit gebied. Een sterke samenhang van de bebouwing aan weerszijde van de as is van belang, deze zal in combinatie met het tussenliggende buitengebied worden ontworpen; als een gesamtkunstwerk. Dat betekent dat de inrichting van de buitenruimte integraal onderdeel van de opgave is. Bepaalde elementen kunnen worden geleend van het historisch kwartet zoals bijvoorbeeld de overgang van privé naar openbaar, bouwkundig opgeloste hoogteverschillen, muurtjes en traptreden.
Daarbij vraagt de overgang van natuurlijk park naar steenachtige elementen bijzondere aandacht.

SFEERREFERENTIES
BOUWVLEK CENTRALE AS NOORD



VARIANT 2



VARIANT 3

IMPRESSIE VAN DE CENTRALE AS

WESTERPOORT

grenzen ontwikkelgebied
als bestaand
afstand van de grenzen
groenbuffer
straat
openbare ruimte
beperking vanwege terrein hoogte
hoogtelijn
bestaande paden
monumentale bomen - niet verplaatsbaar
waardevolle bomen - eventueel verplaatsbaar
groenbuffer
alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
speciale zonering met minder voorschriften
conform huidig
symmetrie
bouwrichting
parkeren op eigen terrein achter rooilijn
parkeren mogelijk op eigen terrein

Bouwvlek IV – Zorgzone

Dit gebied betreft het hart van de zorg van GGZ inGeest op het terrein. De recente nieuwbouw van Westerpoort heeft hier haar plek gevonden. De relatie met de achterliggende bebossing en de beschutting maken dit gebied tot een oase van rust. Naast Westerpoort kan in deze bouwvlek bebouwing van Zorgbalans gehuisvest worden in de vorm van twee paviljoens. Uitgangspunt hierbij dat de bestaande boomgroepen aan de randen van de vlek behouden blijven, dat het parkeren vanuit de lus wordt ontsloten en dat er voldoende afstand tot de bestaande bebouwing wordt gelaten.

De zorgbebouwing heeft naar zijn aard een naar binnengerichte opzet. Van de ruimtelijke opzet, de architectuur en de functionele opzet van de gebouwen zal een extra inspanning gevraagd worden om een aansluiting op de directe omgeving te maken en een bijdrage te leveren aan het park. Hierbij dient een balans gevonden te worden tussen de gewenste beschutting en privacy enerzijds en de gevraagde alzijdigheid en openbaarheid van het gebied anderzijds.

Vanuit de functionele opzet van het plan kan een deel van de zorg ook worden ondergebracht in de zuidpunt van de bouwvlek langs de Leidsevaart (bouwvlek V). Dit deel is flexibel invulbaar waarbij zowel zorg als woningbouw mogelijk is.

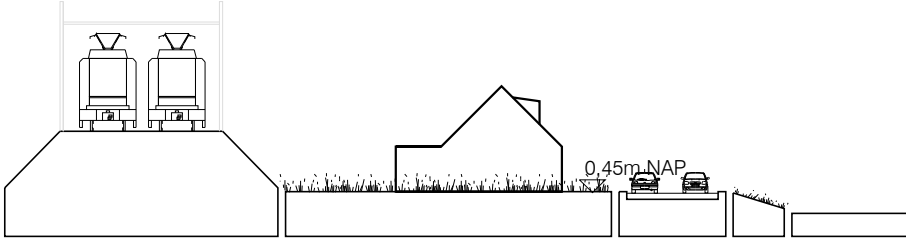
grenzen ontwikkelgebied
als bestaand
afstand van de grenzen
groenbuffer
straat
openbare ruimte
beperking vanwege terrein hoogte
hoogtelijn
bestaande paden
monumentale bomen - niet verplaatsbaar
waardevolle bomen - eventueel verplaatsbaar
groenbuffer
alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
speciale zonering met minder voorschriften
conform huidig
symmetrie
bouwrichting
parkeren op eigen terrein achter rooilijn
parkeren mogelijk op eigen terrein

Bouwvlek V – Leidsevaart

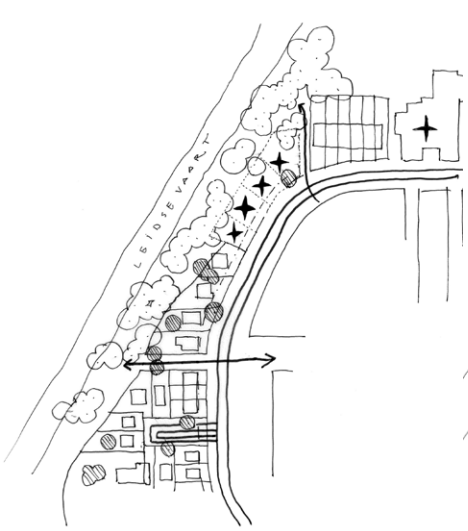
Een bijzondere kwaliteit van de westrand van het terrein zijn op dit moment de bestaande hoogteverschillen en de groene uitstraling. Het terrein ligt in veel gevallen hoger dan de directe omgeving. Deze bijzondere landschappelijke eigenschappen bieden zowel kansen als beperkingen voor woningbouw. De bouwvlek is zo ruim mogelijk gedefinieerd om te verleiden tot creativiteit met betrekking tot het woningtypes, kavelindelingen en het zoveel mogelijk behouden van bomen. Ook zal op één of meerdere plekken een openbare doorsteek worden gemaakt die een verbinding maakt tussen de lus en de Leidsevaart. Het smalste deel van de bouwvlek is moeilijk te verkavelen. Op deze kavels ligt de uitdaging om met een minimale footprint een woning omgeven door groen te realiseren. Het biedt ruimte voor experimentele woningbouw; mogelijk loopt het landschap onder de woning door of wordt de woonverdieping opgetild ten opzichte van het omringende terrein. Te denken valt aan een boswoning, een paalwoning, etc.

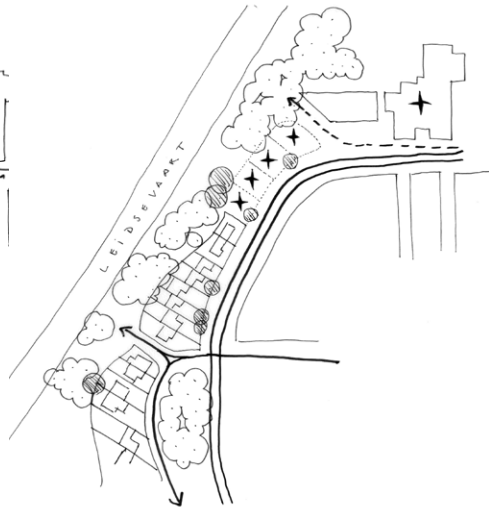
Voor het overige zal de mogelijke bebouwing bestaan uit laagbouw in losse blokken. Tussen de blokken en in de verspringingen van de gebouwmassa's zal een deel van het huidige opgaande groen behouden blijven. De richting van de bebouwing kan gebaseerd worden op de Leidsevaart, op de lus of op de centrale as. In alle gevallen is de natuurlijke afwisseling tussen de bebouwing en het groen bepalend. Daar waar het bouwveld raakt aan de bebouwing van de Watertoren zal een nauwkeurige afweging tussen vrijstaande volumes in het groen of aanbouw aan de Watertoren moeten worden gemaakt.

Er zal zeer zorgvuldig en behoedzaam worden omgesprongen met eventuele aanpassingen in terreinhoogtes. Alleen daar waar het voor de toegankelijkheid van het gebied noodzakelijk is, zullen de bestaande niveauverschillen worden gemodelleerd ten behoeve van een soepele aansluiting op de omgeving. In de basis zullen de ingrepen langs de Leidsevaart zeer terughoudend zijn. Doordat de bebouwing op het hoger gelegen deel van de wal geplaatst is zal er geen aantasting zijn van de strandwal en de begroeiing en bebossing van het lage deel van de oever van de Leidsevaart. Aan de kant van de Leidsevaart komt een uniforme overgang van privéterrein naar de openbare groenstrook langs het water. Deze overgang dient ontworpen te worden voor de gehele strook. Deze kan tevens bijdragen aan het vormgeven van de hoogteverschillen. Vanaf de Leidsevaart is het zicht op deze gebouwen minimaal, af en toe gluren de woningen tussen de bladen van de bomen door. De 20 meter brede groene buffer langs de Leidsevaart draagt hier zeker aan bij.



SFEERREFERENTIES BOUWVLEK LEIDSEVAART

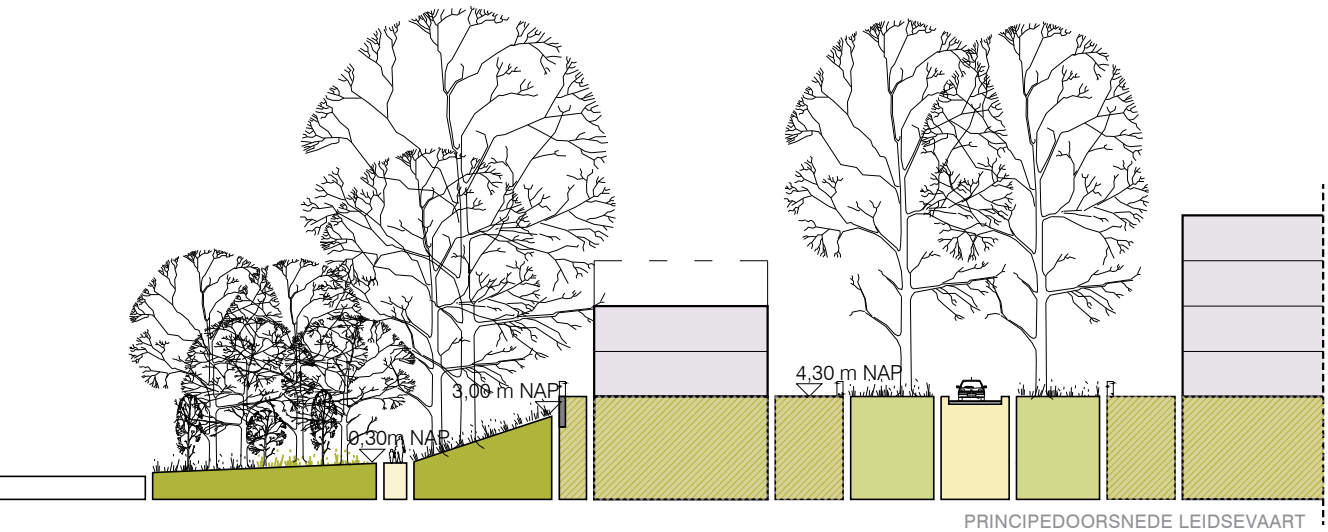




VARIANT 1
- wonen aan de lus
- bouwen in de rooilijn
- woningen richten zich op de lus
- (patio)tuin op het westen
- parkeren inpandig

VARIANT 2
- wonen aan de bosrand
- vrije orthogonale positie bebouwing
- (patio)tuin aan weerszijden woning mogelijk
- parkeren op eigen kavel achter rooilijn
- geschakelde woningen naast Watertoren?

VARIANT 3
- wonen tussen de bomen
- bomen op kavels handhaven
- bebouwingsrichting parallel aan Leidsevaart
- doorzichten tussen bosrand en lus
- parkeren op eigen kavel achter rooilijn



PRINCIPEDOORSNEDE LEIDSEVAART

WATERTOREN

SFEERREFERENTIES BOUWVLEK WATERTOREN

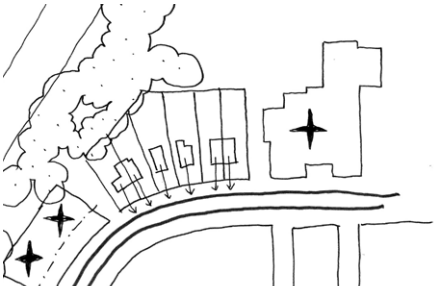
Bouwvlek VII – Watertoren en ketelhuis

De Watertoren vormt de noordelijke beëindiging van de historische as. Het gebouw leent zich, in combinatie met het monumentale stookhuis, voor een aanjagende functie zoals bijvoorbeeld horeca met buitenterras. Te denken valt aan een restaurant, bierbrouwerij, B&B, etc. De nabijheid van een haventje in de Leidsevaart heeft voor een dergelijke functie een meerwaarde. De locatie is daarnaast geschikt voor een invulling die een verbinding legt met, en een meerwaarde heeft voor de kern Bennebroek. Ook zou inzet van patiënten als werknemer een goede aanvulling kunnen zijn. De ligging op het zuiden biedt uiteraard fraaie kansen voor een terrasfunctie. Natuurlijk dient een dergelijke functie zich te voegen binnen de randvoorwaarden die de locatie kent waar het gaat om de omliggende bebouwing en functies.

De Watertoren is een eigenstandige bouwvlek, maar grenst direct aan woningbouw langs de Leidsevaart (bouwvlek V). Dit gegeven biedt de mogelijkheid hergebruik van de Watertoren te combineren met nieuwbouw, zowel direct naast het gebouw of als uitbouw van de Watertoren. Hierdoor worden de financiële en programmatische mogelijkheden voor herontwikkeling vergroot. Voorwaarde is wel dat, net als bij de andere te herbestemmen gebouwen, er voldoende planologische ruimte moet worden geboden om instandhouding van het monument mogelijk te maken.

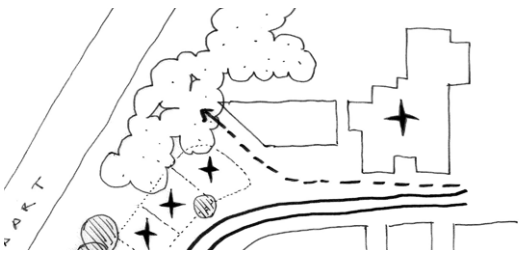
De nieuwbouw ten westen van de watertoren in bouwvlek V is gelegen op een complexe geomorfologische ondergrond. Grote hoogteverschillen en deels een dichte vegetatie maken de opgave uitdagend. Gedacht wordt de bebouwing te ontsluiten vanaf de zuidkant, waarbij een parkeervoorziening aan de noordzijde op souterrainniveau mogelijk is. In alle gevallen dient de bebouwing bij te dragen aan de verbinding tussen lus en Leidsevaart en is de balans tussen oudbouw en nieuwbouw de kern van de opgave.

grenzen ontwikkelgebied
als bestaand
afstand van de grensen
groenbuffer
straat
openbare ruimte
beperking vanwege terrein hoogte
hoogtelijn
bestaande paden
monumentale bomen - niet verplaatsbaar



VARIANT 1
- lus dominant
- woningen richten zich op de lus
- erfgrens volgt lus
- parkeren op eigen kavel achter rooilijn
- vrijstaande/geschakelde woningen

VARIANT 2
- orthogonale positie bebouwing
- (patio)tuin aan weerszijden woning mogelijk
- parkeren op eigen kavel achter rooilijn
- geschakelde woningen naast Watertoren



VARIANT 3
- grasweide dominant
- bouwen in rooilijn aan lus
- gevellijn volgt context
- openbaar groen tot de gevel
- appartementengebouw
- parkeren via verlaagde achterzijde/op eigen terrein

COLOFON

Beeldkwaliteit

Park Vogelenzang

Bennebroek
MAART 2018

Opgesteld in opdracht van GGZ inGeest

GGZinGeest
directie: Leo Noordegraaf, GGZ inGeest
projectverantwoordelijke: Siebe van Doorne, GGZ inGeest
projectleiding: Mark Smit, Res&Smit

Opstellers: studio Hartzema en Marlies van Diest Ontwerp
Henk Hartzema (studio Hartzema)
Marlies van Diest (Marlies van Diest Ontwerp)
Anne Zekveld (studio Hartzema, projectleider)

Gemeentelijke begeleiding
Sanne Bokking
Bram Vlaun
gemeentelijke beheerafdeling

VOGELENZANGSEWEG
GRAAF WILLEMLAAN
LEIDSEVAART
Nieuweweg
0 10 20 50 100m
eigendom GGZ inGeest
provincie grens
contour bouwvlek
grenzen bebouwbaar gebied
toekomstige wegen
monumentale bomen - niet verplaatsbaar
landschappelijke gazons
centrale ruimtes
alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
noord-zuid as

WATERTOREN
WESTERHOUT
DIRECTIEPEEL
TRAFOHUISJE
KERK
BEUKENHORST
LOKHORST
DE LINDEN
HERAUEN HARAMS HOEJE
ZONNEHEITVEL
HOOFDGEBOUW
I
II
WESTERPOORT
III
PLANKAART PARK VOGELENZANG 1:3.000

Het GGZ terrein ‘de Geestgronden’ in Bennebroek kent een bijzondere ligging begrensd door de Leidsevaart een oud bos op een voormalige duinrand en aan de kern van Bennebroek. Het gebied is prachtig met haar glooiingen en grote hoge bomen. De fraaie doorkijken over de ruime gazons complementeert samen met de monumentale bebouwing een idyllische landschappelijkheid.

Het landschap is daarom de basis voor het ontwikkelen van het gebied naar Park Vogelenzang – een groen woongebied met een accent op eengezinswoningen waarbij de zorg op het terrein blijft middels een ‘zachte zonering’ en er ruimte is voor kleinschalige horeca en retail in bijvoorbeeld de watertoren of de kerk.

Dit Beelkwaliteitplan Park Vogelenzang is een volgende stap in het realiseren van deze prachtige en unieke wijk in de gemeente Bloemendaal.

MARLIES VAN DIEST ONTWERP

STUDIO. HART ZEMA.