

Park Vogelenzang

BENNEBROEK

Stedenbouwkundig Plan

**ggz
ingeest**
samen
op eigen
wijze





— eigendom GGZ inGeest
- - provinciegrens

'Het geheel is meer dan de som der delen'

Park Vogelenzang

BENNEBROEK

Stedenbouwkundig Plan



INHOUDSOPGAVE

2	VOORAF
4	INLEIDING
7	DE OPGAVE
14	PLANMATIGE CONTEXT
19	STEDENBOUWKUNDIG PLAN Ontwikkelstrategie Sturende principes De plankaart
25	GROEN, LANDSCHAP & DUURZAAMHEID
37	VERKEER EN VERBINDINGEN
43	BEBOUWING Beeldkwaliteit Signaturen bouwvlekken
63	FUNCTIES
<hr/>	
68	BIJLAGEN

VOORAF

Het GGZ terrein 'de Geestgronden' 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 zonerings' en er ruimte is voor kleinschalige horeca/retail in bijvoorbeeld de watertoren of de kerk.

Vanwege de landschappelijkheid is het projectteam speciaal versterkt met een landschapsarchitecte (Marlies van Diest in samenwerking met Studio Hartzema) en groenexperts (Copijn). De 'harde' stedenbouwkundige structuren zijn beperkt tot de strakke monumentale as met haar prachtige zichtlijnen. Wegen en bebouwing volgen de glooiingen en het reliëf van het landschap. De bomen zijn nauwgezet meegenomen en één voor één ingemeten en gewaardeerd.



IMPRESSIE VAN DE GROOT HOEFBLADLAAN

Niet alle bomen kunnen behouden blijven, maar de planvorming gaat wel zeer nauwkeurig om met te behouden bomen en boomclusters. Het groen en de bomen zijn immers het startkapitaal van de Park Vogelenzang!

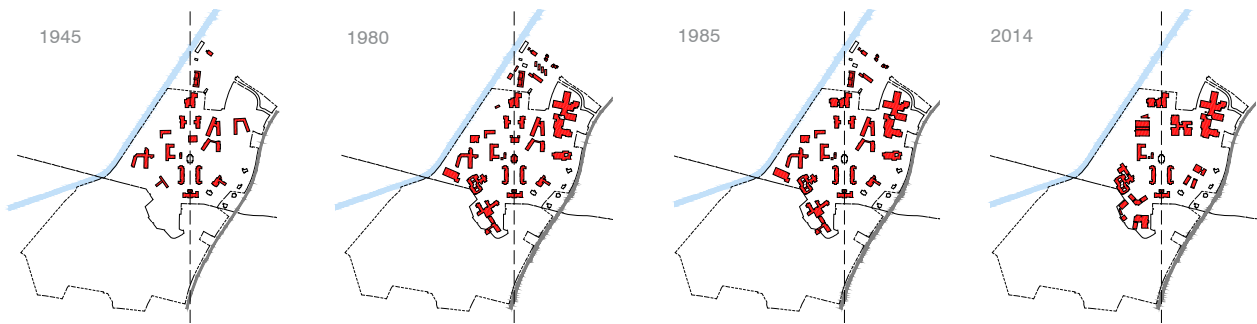
Bij de invulling is bewust niet gekozen voor een zeer specifieke vastlegging van woningtypen. De bouwvlekken laten grondgebonden woningen (en beperkt appartementen) toe in de varianten rijwoningen, 2 onder 1 kap en kleinere vrijstaande woningen. Dat geeft enige flexibiliteit om de in tijd veranderende vraag op te vangen. De overgang openbaar-privé is juist nauwkeuriger uitgewerkt evenals het parkeren voor bewoners (zo min mogelijk zichtbaar). Een nauwgezet 'krimpfolie' plan is niet gewenst en beperkt architecten om optimaal gebruik te maken van het landschap. In het vervolgproces wordt ingezet op een goede begeleiding (supervisie team) van plannen; voordat architecten een streep op papier zetten zullen zij een intake verzor-

gen en het ontwerp begeleiden.

GGZ inGeest zal niet zelf realiseren maar blijft wel met een grote functie aanwezig in Park Vogelenzang. De organisatie beoogt een goede ontwikkelaar te selecteren op basis van een bieding én een plan dat afgestemd kan worden met de betrokken bewoners en de gemeente.

Aan dit Stedenbouwkundig Plan is met groot enthousiasme en inzet gewerkt door het projectteam van GGZ inGeest, samen met de gemeente. Onze dank gaat ook uit naar de zeer groep betrokken bewoners uit de buurt die een grote bijdrage geleverd heeft aan het plan en ook bij de vervolgstappen betrokken zal worden. Het eindresultaat daarvan presenteren wij u hierbij met trots. We hopen hiermee een prachtige en unieke wijk te kunnen realiseren in Bennebroek.

Marlies van Diest, Henk Hartzema,
Siebe van Doorne, Mark Smit



INLEIDING

“Maak van het ziekenhuisterrein van GGZ inGeest een landelijk terrein waarin functies als zorg, wonen en werken elkaar liefst versterken, maar in elk geval niet bijten.” Zo is in 2013 kernachtig de taak omschreven die de komende jaren moet worden gerealiseerd. Daarbij ligt de focus op een samenhangend en landschappelijk terrein met diverse functies, waarbij het zwaartepunt ligt bij woningbouw.

Het aantal bedden op deze locatie is de afgelopen jaren drastisch gedaald met als gevolg dat er sprake is van enige leegstand. Het vertrek van cliënten, maar ook van bestuur en staf uit Bennebroek, veroorzaakt een sluipende verloedering van het terrein en van de gebouwen. Verdere verloedering moet en kan voorkomen worden. Het terrein heeft immers veel kwaliteiten die op een andere manier benut kunnen worden voor wonen, werken, zorg en vermaatschappelijking van de zorg. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de wens om de zorg meer te integreren in de maatschappij en omgekeerd. Hoewel het terrein deel uitmaakt van de kern van Bennebroek, is er momenteel weinig interactie tussen beiden. Het streven is door delen af te stoten, het terrein

verder te ‘openbaren’ en de eigen panden een gastvrije uitstraling te geven, de integratie te bevorderen. Dit levert voor patiënten, familieleden, omwonenden en bezoekers een bruisende omgeving op, waarbij het groene monumentale karakter behouden blijft.

Kern van de planontwikkeling is uitdrukkelijk niet het maximaliseren van opbrengsten. GGZ inGeest is geen projectontwikkelaar en heeft vastgoed enkel in haar bezit om zorg te kunnen verlenen. Herontwikkeling van het terrein is daarin voorwaardelijk om de zorg op het terrein in de toekomst te verzekeren. Opbrengsten van de herontwikkeling vloeien dan ook terug naar de zorg. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is daarbij een onderdeel van de zorgverlening. Hoewel een verdergaande integratie van zorg en maatschappij gewenst is, dienen daarvan tevens de grenzen te worden bewaakt. Patiënten in Bennebroek behoren tot een kwetsbare groep waarvoor een bepaalde manier van beslotenheid bijdraagt aan de mogelijkheden tot herstel.

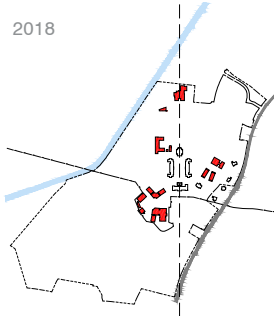
Duurzame herontwikkeling

Een herpositionering van het terrein bekijkt GGZ inGeest dan ook vanuit de positie van de patiënten en hun welzijn en vanuit de doelstelling op een duurzame wijze te ontwikkelen. Duurzaamheid in de vorm van behoud van monumentale groenstructuren en historische bebouwing, maar ook duurzaamheid in het aanwenden van duurzame energiebronnen, het energiezuinig bouwen en bij de bouw direct rekening houden met een duurzame hemelwateropvang. GGZ inGeest is er van overtuigd dat met deze visie op de toekomst van het terrein veel kansen biedt voor het behoud van deze unieke locatie. Zowel voor het verlenen van uitstekende patiënten-zorg alsook voor de inwoners van Bennebroek.

De stappen naar het Stedenbouwkundig Plan

Binnen de organisatie van GGZ inGeest zijn in eerste instantie de beleidsdoelstellingen geïnventariseerd die te maken hebben met de zorg en de daarbij horende huisvestings-

2018



HISTORISCHE ONTWIKKELING IN DE ZORGGEBOUWEN

vraag voor de komende jaren. De centrale vraag daarbij is geweest wat de organisatie kan en wil bieden aan patiënten als het gaat om zorg en zorgomgeving. Wat is er nodig voor die ambitie? In 2011 is het Strategisch Vastgoedplan (SVP) vastgesteld, waarin de wijze van gebruik en de bezettingsgraad van bestaande panden op het terrein zijn opgenomen. Toen hiermee de beleidsdoelstellingen en het huidige gebruik goed in beeld waren, werd het mogelijk om de ambitie voor de toekomst van dit terrein verder uit te werken. In 2013 heeft GGZ inGeest daartoe een visie voor het terrein geformuleerd. Door de gemeente Bloemendaal is vervolgens in 2015 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Dit SPvE is de voorloper geweest van het Stedenbouwkundig Plan.

Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang geeft nadere invulling aan het SPvE en wijkt daar op onderdelen vanaf. Het is een document waarvoor betrokkenen hun uitgangspunten en belangen kunnen inbrengen. Het is weliswaar uiteindelijk de visie van GGZ inGeest, maar een breder draagvlak voor de invulling van deze unieke locatie is een absolute voorwaarde. De kern is een geleidelijke en kwalitatieve verandering van het terrein. Het SP beschrijft de randvoorwaarden waarbinnen op een organische manier een geleidelijke transformatie gaat plaatsvinden. De randvoorwaarden worden deels geformuleerd vanuit de maatschappelijke plicht van GGZ inGeest om goede zorg te kunnen leveren nu en in de toekomst. Deels komen de randvoorwaarden voort uit de eigenschappen van het gebied. Op deze manier wordt het terrein veilig gesteld voor de toekomst waar het gaat om andere kwaliteiten (groen, monumenten, archeologie, gebruikswaarde, verbindingen en interactie met de kern).

Het Stedenbouwkundig Plan zal, na vaststelling in de gemeenteraad van Bloemendaal, dienen als basis voor een nieuw Bestemmingsplan en een Beeldkwaliteitsplan waardoor de gewenste ontwikkelingen de komende jaren plaatsvinden.

De kernpunten van de ontwikkeling Park Vogelenzang:

1. het landschap is de drager en het uitgangspunt van het plan, daartoe zijn het landschap en de bomen nauwkeurig in kaart gebracht
2. de landschappelijke opzet maakt een losse setting mogelijk (bouwvlakken plooiën zich naar het landschap) behoudens in de monumentale as, waar de strakke zichtlijnen aangehouden worden
3. de zorg blijft behouden op een klein deel van het terrein (GGZ inGeest en Zorgbalans)
4. het overige programma biedt ruimte voor maximaal 300 woningen, maar meer waarschijnlijk circa 250 woningen door de gekozen functiemix
5. voor de sociale sector wordt ingezet op een mix van sociale huur- en/of koopappartementen (max. 100 eenheden) in de monumentale gebouwen die zich goed lenen voor kleinere appartementen (circa 40-65 m² GBO = nodig omdat de corporaties passend moeten toewijzen beneden de huurgrens van euro 586,- per maand)
6. voor de koopsector wordt ingezet op vooral grondgebonden woningen (mix rijwoningen, 2 onder 1 kap, kleinere vrijstaande woningen) omdat er vooral vraag zal zijn naar dit woningtype (en deze beter inpasbaar zijn in het landschap), met name van (startende) gezinnen uit Bennebroek en de regio
7. voor de nieuwbouw zijn beeldkwaliteit eisen op hoofdlijnen meegenomen op verzoek van welstand; uitgangspunt is om de bouwvlakken verder flexibel te kunnen laten invullen
8. ten aanzien van de monumenten is er een grote urgentie; deze staan al enige tijd leeg en behoeven een snelle aanpak om verdere verloederings en vandalisme te voorkomen. Aanpak kan door middel van een tender en planontwikkeling middels een verlengde WABO procedure (zodat niet gewacht hoeft te worden op het bestemmingsplan). Er worden reeds gesprekken gevoerd met de corporaties om de interesse te peilen
9. met de bewoners, omwonenden en belanghebbenden (klankbordgroep) en gemeente is intensief overleg geweest in het voortraject. De klankbordgroep vindt het plan rijp voor besluitvorming (niet elk individu is het met alle punten eens, maar als groep is dit aangegeven)
10. de ontwikkeling van de bouwvlekken wordt uitbesteed aan een ontwikkelende partij (openbare tender) voor het gebied, waarbij GGZ inGeest kiest voor een bieding en een plan. Dit plan wordt ook afgestemd met de gemeente en de klankbord groep van omwonenden. Om de kwaliteit te borgen zal een supervisieteam (beoogd Studio Hartzema en Marlies van Diest) het ontwerpproces begeleiden
11. doel is het overdragen van de openbare ruimte naar de Gemeente Bloemendaal. Dit is onderdeel van de anterieure overeenkomst
12. met de Gemeente Hillegom is het plan (en de afsluiting) afgestemd. Deze gemeente is positief en wil graag in gesprek over de toekomstige functie van het bos en fietsroutes door het plan naar de regio



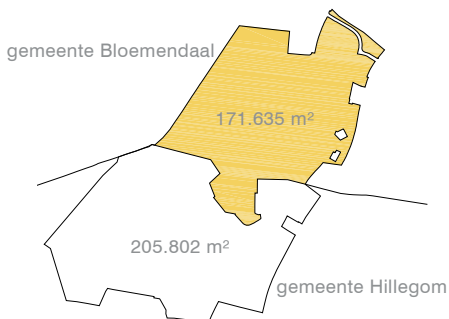
DE OPGAVE

EEN GELEIDELIJKE TRANSFORMATIE TOT PARK VOGELENZANG

De oude 'Geestgronden' veranderen van een monofunctioneel zorgterrein in Park Vogelenzang. Op het prachtige terrein komt ruimte voor allerlei functies waarbij het accent zal liggen op wonen. Daarbij staan het benutten van de huidige kwaliteiten van de monumentale bebouwing en het behoud en de uitbreiding van het prachtige landschap centraal.

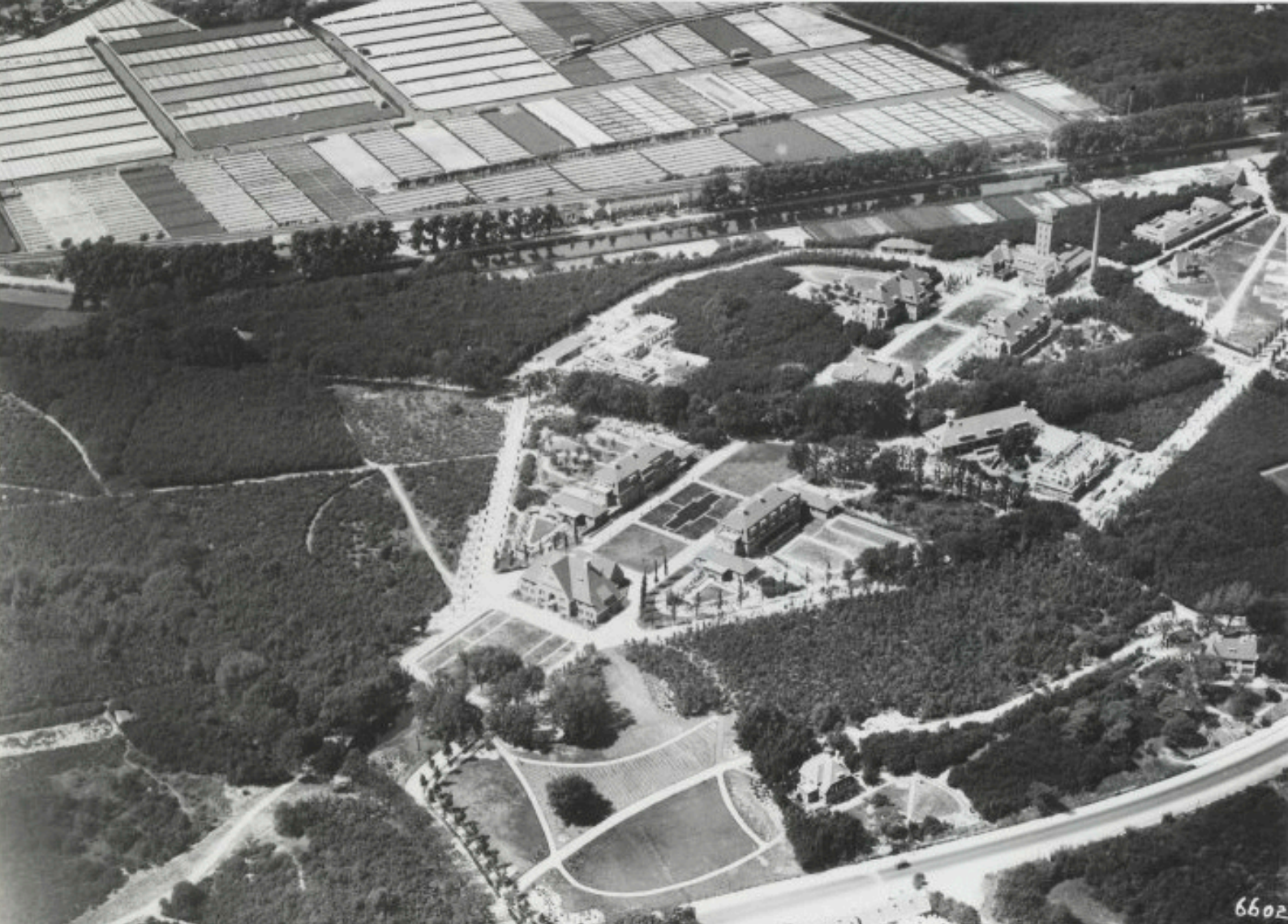
Het plangebied

Het terrein van GGZ inGeest ligt tussen de Rijksstraatweg en de Leidsevaart, op de grens van Bennebroek en Hillegom. Het terrein ligt op het restant van een oud binnenduin (Lokhorsterduinen/Jan Saanesduin). Dit binnenduin is één van de strandwallen die parallel aan de kust liggen. Op het terrein zijn door hoogteverschillen nog restanten te zien van oud duinzand in de vorm van een strandwal. Op het terrein is beplanting te vinden die past bij de zanderige ondergrond. Het huidige eigendom van GGZ inGeest in Bennebroek is ruim 38 hectare groot. Iets meer dan de helft van het oppervlak ligt in de gemeente Hillegom (provincie Zuid-Holland). Dat deel betreft grotendeels het bestaande bos. Het Hillegomse deel van het terrein is één van de opties voor een mogelijke nieuwe verbindingsweg N205-N206, de Duinpolderweg. Tot op heden is er geen duidelijkheid over een voorkestracé of haalbaarheid. De besluitvorming in Provinciale Staten is keer op keer uitgesteld, waardoor de toekomst van dit bos nog steeds onzeker is. Dit SP richt zich op de ruim 17 hectare van GGZ inGeest in de gemeente Bloemendaal. Op dat gedeelte van het terrein zullen in de nabije toekomst de meeste veranderingen plaatsvinden.



PLANGEBIED PARK VOGELENZANG

Op het terrein staat op dit moment een groot aantal gebouwen. Voor een deel zijn dit de oorspronkelijke gebouwen zoals die in de jaren '30 van de vorige eeuw bij aanvang van het terrein werden neergezet. Voor het overige zijn het gebouwen van recenter datum. De laatste tijd is een aantal leegstaande gebouwen gesloopt waardoor het totale oppervlakte van de gebouwen nu nog ongeveer 17.500 m² bedraagt. Deze gebouwen (op een aantal woningen aan de Rijksstraatweg na) zijn zorggerelateerd. Het grootste deel van de gebouwen staat leeg.



LUCHTFOTO PARK VOGELENZANG - 1930

Een gemeentelijk monument

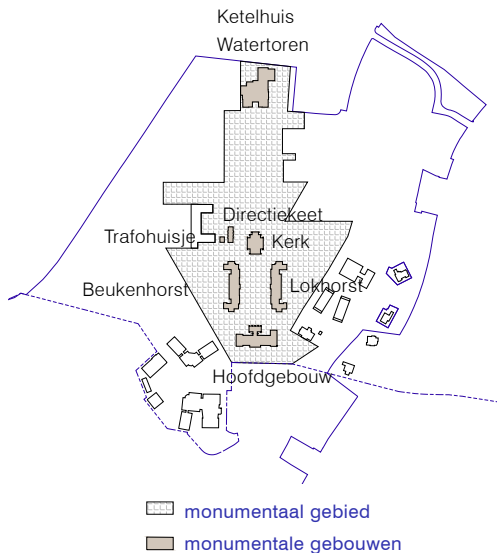
Het terrein, de voormalige 16e eeuwse buitenplaats Lokhorsterduin, werd in 1924 door de 'Vereniging tot Christelijke verzorging van geestes- en zenuwzieken' gekocht. Tussen 1927 en 1939 werd het terrein en de gebouwen volgens het ontwerp van A.T. Kraan gerealiseerd in een verstrakte versie van de Amsterdamse School. Het terrein is ontworpen volgens een zogenaamd paviljoenstelsel: bebouwing of complexen die los in het groen staan. Uniek aan het terrein is dat zowel de gebouwen als het stedenbouwkundig/landschappelijke ontwerp van het terrein ontworpen is door één architect.

In de loop van de tijd zijn 'originele' panden gesloopt vanwege nieuwe eisen die gesteld werden aan het verlenen van (geestelijke) zorg. Panden die behouden zijn, zijn het gebouw Vogelenzang, Beukenhorst en Lokhorst, de Speeldoos, de Kerk en het Energiegebouw met Watertoren. Met name rondom de historische bebouwing is de landschappelijke aanleg en inrichting nog intact gebleven.

Het complex wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief geprezen vanwege de duidelijke stedenbouwkundige en architectonische samenhang van het krankzinnigengesticht. Het terrein geeft tevens een goed beeld over hoe in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw gedacht werd over de verzorging van psychiatrische patiënten.

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. In de redengevende omschrijving is geen begrenzingenkaart opgenomen. Om discussie bij bouwplannen te voorkomen is ter aanvulling op de gemeentelijke

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)

monumentenlijst een begrenzenkaart opgenomen in de Monumentenverordening Bennebroek 2006. De monumentenbescherming heeft uitsluitend betrekking op de panden en terreinen binnen deze begrenzing. Daarbuiten is de monumentenbescherming niet van toepassing. 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 inrichting.

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, de 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.

Van het terrein zijn geen oorspronkelijke groenontwerptekeningen gevonden. Op oude luchtfoto's is wel te zien dat in het oorspronkelijke park ook de wegen waren beplant. Op dit moment getuigt alleen het kastanjelaantje aan de westzijde van gebouw Lokhorst nog van deze oorspronkelijke aanplant. De historische luchtfoto toont tevens dat het stedenbouwkundig plan niet integraal is uitgevoerd. Tussen Rijksstraatweg en centrale as is op de luchtfoto's een doorgaande strook bosbeplanting aanwezig. De beboste strook met de karakteristieke hoogteverschillen aan de oostzijde tussen Rijksstraatweg en lus is daar hoogstwaarschijnlijk nog een overblijfsel van, en is nog een oorspronkelijk stukje binnenduinbos.





PLANGEBIED PARK VOGELENZANG OP HISTORISCHE ONDERGROND
(kaart van de omstreken der stad Haarlem van de Beverwijk tot Hillegom, G. van der Pauw, 1805)



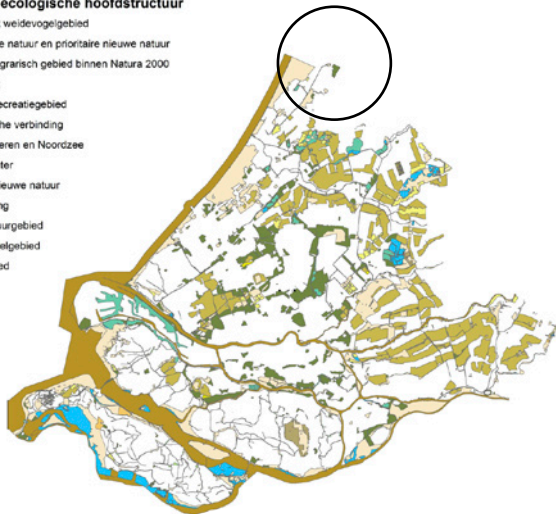
ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR



CULTUURHISTORISCHE ATLAS-
PROVINCIE ZUID HOLLAND

Onderdelen ecologische hoofdstructuur

- belangrijk weidevogelgebied
- bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur
- blijvend agrarisch gebied binnen Natura 2000
- bloemdijk
- bos- en recreatiegebied
- ecologische verbinding
- grote wateren en Noordzee
- overig water
- overige nieuwe natuur
- schurveiling
- waternatuurgebied
- weidevogelgebied
- zoekgebied



ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR VAN DE PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De landschappelijke ondergrond

Het landschap rondom Park Vogelenzang kenmerkt zich door een noord-zuidgerichte afwisseling van strand, (jonge) duinen, open strandvlakten en beboste strandwallen. Ter plaatse van Park Vogelenzang worden twee strandvlaktes van elkaar gescheiden door een hoger gelegen strandwal. Bij het graven van de Leidsevaart (vanaf 1640) is deze strandwal doorsneden. Dit levert de karakteristieke knik op in de Leidsevaart.

Ten zuiden van Park Vogelenzang is de hoger gelegen strandwal afgezaagd. Het steiltalud vormt het historisch relict van deze oude zandwinningen. Dit steiltalud is door de provincie Zuid-Holland benoemd als cultuurhistorisch zeer waardevol (landschappelijke contrastzone categorie 1 met zeer hoge waarde). Het bosdeel is benoemd als landgoedbos en heeft tevens een redelijk hoge waarde (categorie 3).

Het binnenduinbos is op oude kaarten al herkenbaar (Lokhorsterduinen, Jan Saanesduin). Met name deze natuurlijke binnenduinbossen zijn zeer zeldzaam. De aanwezigheid van stinzenflora als Lelietje der Dalen en Sterhyacinth duidt daarbij op de oorsprong van een parkbos (landgoedbos). Europees gezien een zeer bijzonder bostype. Het is dan ook niet vreemd dat het bosdeel van Park Vogelenzang onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur.

IMPRESSIES BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN



BOSPAD



LEIDSEVAART



STEILRAND



OVERGANG NAAR AKKERGEBIED

De ruimtelijke opgave: behoud met verbeteringen

Positieve aspecten van het huidige terrein zijn de hierboven beschreven kwaliteiten van de historische bebouwing, de bijbehorende tuinaanleg en de afleesbare kenmerken van de landschappelijke ondergrond. Ondanks dat een deel van de oorspronkelijke bebouwing is gesloopt en de structuur hier en daar is verwaterd, kennen bebouwing en groen een bijzondere samenhang en heeft het de potentie van een hoogwaardige omgeving. Daar tegenover staat dat bepaalde nieuwe gebouwen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke structuren op meerdere plaatsen sterk afbreuk doen aan deze kwaliteiten. Gebouwen keren zich af van hun omgeving en met name het noordelijk deel van de as is naargeestig en leeg. Ook de aansluiting op de omgeving is vooral in het noordelijk deel van het plangebied zeer matig te noemen. Een deel van het oorspronkelijke terrein is hier in het verleden reeds afgestoten zonder dat dat geleid heeft tot vanzelfsprekende overgangen. Ruimtelijk gezien ligt er daarom de opgave om de landschappelijke kwaliteiten op bepaalde plekken te versterken en de aansluitingen op de omgeving te verbeteren.

De bestaande monumentale panden gelden als vertrekpunt bij de herontwikkeling, zeker niet als sluitpost. Op dit moment dreigt verloedering vanwege leegstand. Daarom vragen de gebouwen extra zorg en aandacht. Voor deze panden zal daarom alle ruimte zijn voor een functieverandering. In de panden moet kunnen worden gewoond, gewerkt, maar ook andere (publieks-) functie worden niet bij voorbaat uitgesloten. De panden zijn, als gezegd, beschermd door de monumentenstatus. Dit moet echter niet betekenen dat goede ideeën niet kunnen worden uitgevoerd doordat de status zich tegen nieuwe gebruikers keert. Er dient een goed evenwicht te worden gevonden tussen de oude architectuur en nieuwe functies. Alleen op die manier kan het behoud van de monumenten worden gegarandeerd.



De programmatische opgave: zachte zonering

Het realiseren van de transformatie-opgave kan door het verlagen en beheersen van kosten (onderhoud gebouwen en gebied) en het zoeken naar passende functies voor de monumentale gebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast zal door de sloop van zorgpanden, ruimte worden gemaakt voor nieuwe bebouwing. Een groter accent op wonen ligt voor de hand gelet op het karakter van het terrein. Hoeveel woningen, en welke vorm, dat zal de tijd, de vraag en de wens moeten uitwijzen. Wel worden in dit Stedenbouwkundig Plan randvoorwaarden meegegeven die vertaald kunnen worden in een Bestemmingsplan.

	Totale segregatie	Zachte zonering	Volledig geïntegreerd
Positionering woningen	Er is geen sprake van een gedeeld terrein; de functies wonen en zorg zijn opgesplitst in twee deelgebieden	woon- en zorggebieden die naast elkaar co-existeren	woningen van cliënten en bewoners staan door elkaar en naast elkaar
Scheiding tussen woongebieder	hoge niet doorzichtige hekken en hagen	gebruik maken van groen als een transparant 'membraan' of bufferzone	woningen van cliënten en bewoners zijn op geen enkele manier optisch dan wel fysiek gescheiden
Erfafscheiding	hoog, ondoorzichtig	voorbeeld; voortuinen met lage hagen die zijn mee-ontworpen in de ontwikkeling	volledig naar vrije keuze, bij voorkeur laag; woningen staan direct aan het trottoir
Toegankelijkheid terrein	separate toegang	gezamenlijk gebruik van wegen	rijden fietsen en wandelen door elkaars woongebieden
Voorzieningen	geen gedeelde voorzieningen	er zijn een aantal gedeelde voorzieningen waar contact tussen cliënten en bewoners mogelijk zijn en worden gestimuleerd	er is geen onderscheid tussen voorzieningen voor cliënten en bewoners; een speeltuin is tevens verblijfplaats voor cliënten
Contact met burens	niet	cliënten en bewoners komen elkaar tegen er enkelen zullen elkaar kennen en herkennen	cliënten en bewoners gaan bij elkaar op de 'koffie' en organiseren bijvoorbeeld jaarlijkse buurtfeesten

PRINCIPES VAN ZACHTE ZONERING

GGZ inGeest zal zich terugtrekken op die delen van het terrein waar zij haar kernactiviteiten uitvoert. De samenhang tussen de zorgfunctie en het wonen op in Park Vogelenzang wordt benaderd vanuit zachte zonering. Hierbij zijn de verschillende functies van elkaar gescheiden met duidelijke grenzen, maar wordt de samenhang en eenheid van het gebied gewaarborgd doordat de functies 'met de gezichten naar elkaar' staan.

Er wordt bij het afstoten van zorggebieden gekeken naar kostenreductie door het afstoten van vastgoed en groene ruimte, en minder naar een opbrengstenpotentieel op de lange termijn. Daarmee laat GGZ inGeest op de langere termijn haar eerdere doelstelling dat zij zich als eigenaar en beheerder van het gehele terrein tot in de lengte der jaren verbindt aan de gehele locatie, los. Het besef dat een zorginstelling zich moet beperken tot het leveren van zorg, draagt hieraan bij. Het beheren van openbare ruimte, bos en infrastructuur is een taak die is gelegen bij de gemeentelijke overheid. Gelet op het medegebruik door inwoners van Bennebroek van deze openbare ruimte, bos en infra, ligt het ook voor de hand op termijn het eigendom geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de gemeente Bloemendaal. Daarmee kan tevens worden gewaarborgd dat het terrein, onafhankelijk van haar eigenaar, het open en landschappelijke karakter zal behouden.

PLANMATIGE CONTEXT

De ontwikkeling van Park Vogelenzang vindt niet alleen plaats in een bestaand gebied, maar ook in een 'context' van visies, bestemmingen en lopende onderzoeken. Deze zijn vertaald in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Samen met onderzoeken naar flora en fauna, verkeer en milieu, een marktonderzoek naar woningbouw en een bomeninventarisatie zijn deze richtinggevend voor het Stedenbouwkundig Plan.



VISIE PARK VOGELENZANG
(Opgesteld door studio Hartzema
in opdracht van GGZ inGeest
mei 2013)

Ruimtelijk uitgangspunten vormen de monumentale opzet van het oorspronkelijke plan voor het instellingsterrein en de aanwezige landschappelijke waarden. Het SPvE biedt een kader om de centrale monumentale as te versterken en beter herkenbaar te maken met puntbebouwing in maximaal vier bouwlagen. Naar de randen van het plangebied neemt de bouwhoogte van de bebouwing af naar maximaal twee bouwlagen met een kap. Op sommige plekken is een derde laag als accent mogelijk in plaats van een kap. Hierdoor wordt een bouwprogramma mogelijk met diverse woningtypologieën als rijwoningen, ambtswoningen en (senioren-) appartementen mogelijk.

De bebouwingsdichtheid van het terrein komt overeen met die van een suburbane woonbuurt en past binnen de bestaande bebouwingsdichtheden van de verschillende bestaande woonbuurten die Bennebroek kent. Er wordt een lagere bebouwingsdichtheid nagestreefd dan in de aangrenzende buurt ten noorden van het plangebied. Binnen de gemeente Bloemendaal bestaat een woningbouwbehoefte voor de eigen bevolking. In het zuidelijke deel waar de dorpskernen Vogelenzang en Bennebroek van uitmaken is behoefte aan zo'n 350 woningen tot 2030. Rekening houdend met risicofactoren als planuitval, wordt uitgegaan van een plancapaciteit van maximaal 300 woningen voor het plan Park Vogelenzang. De huidige ontsluitingen voor wegverkeer worden gehandhaafd. Een eventuele derde ontsluiting over de Amaryllislaan richting Zwarteweg is niet voorzien in het SPvE. Er kan worden gezocht naar een optimalisatie van de huidige ontsluiting vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid voortvloeiend uit de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling van het terrein. Het SPvE streeft ernaar het terrein meer bij het dorp te betrekken. Er wordt daarom gezocht naar mogelijkheden om bestaande routes voor langzaam verkeer over het terrein te leiden. Dat geldt onder meer voor bestaande wandelroutes vanuit de dorpskern naar het wandelbos op Hillegoms grondgebied, maar ook voor het doortrekken van een fietsroute over het terrein richting Vogelenzang en de duinen. Er is een zoekgebied aangewezen voor een fietsverbinding over de Leidsevaart. *(Integrale tekst uit het SPvE, waarbij het gedeelte over de supermarkt is weggelaten)*



STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN PARK VOGELENZANG
(Opgesteld door de gemeente Bloemendaal, juni 2015)

Overige randvoorwaarden van het SPvE

In het kader van de planrealisatie zal grondoverdracht plaatsvinden aan de gemeente in de vorm van openbare ruimte. Het SPvE stelt daarom dat het belangrijk is dat in het Stedenbouwkundig Plan de gemeentelijke eisen zijn meegenomen met betrekking tot beheer en de invulling van de openbare ruimte omdat deze uiteindelijk het beheer zal uitvoeren.

Bestaand beleid voortvloeiend uit de structuurvisie of sectoraal beleid als archeologiebeleid en monumenten is gehandhaafd in het SPvE. Het SPvE vormt dan ook mede de vertaling van dit beleid op het schaalniveau van de buurt en is toegespitst op de betreffende ruimtelijke plek. Het SP volgt dezelfde lijn.

In het SPvE is ook een aantal nadere processtappen opgenomen om de werking ervan ook in de toekomst te waarborgen. Hierdoor ontstaat zekerheid voor omwonenden, duidelijkheid voor de eigenaar en ontwikkelende partijen en blijft een continuïteit vanuit de gemeente gehandhaafd voor de looptijd van het project. De processtappen die zijn opgenomen in het SPvE betreffen het nader uitwerken van de stedenbouwkundige opzet in de vorm van een integraal stedenbouwkundig plan. Het maken van een landschapsplan en een bomeninventarisatie zorgen voor een inbedding van de landschappelijke waarde in het op te stellen integraal stedenbouwkundig plan. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan regelt de ruimtelijke kwaliteit voor de vormgeving van de toekomstige bebouwing en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Al deze aspecten hebben in dit SP een plek gekregen.

Ook is bepaald dat vervolgens een Bestemmingsplan zal worden opgesteld met daarin opgenomen een aantal uit te werken gebiedsdelen. Voor ieder van deze gebiedsdelen wordt een set regels opgenomen die voortvloeit uit het Stedenbouwkundig Plan.

Afwijkingen ten opzichte van het SPvE

Hoewel het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen de uitgangspunten uit het SPvE volgt zijn er in de uitwerking ook aanpassingen doorgevoerd op basis van een nadere analyse en de daaruit volgende verdiepingsslag. Op drie punten komt dit nadrukkelijk naar voren:

- de uitwerking van de as is minder dogmatisch geworden en sluit meer aan bij de landschappelijke structuur en de historische opzet
- een oost-west gelegen groenstructuur wordt benoemd op basis van het huidige bomenbestand en de oorspronkelijke opzet van het gebied
- meer eengezinswoningen in plaats van appartementengebouwen op basis van marktonderzoek



Gezien de looptijd van het Stedenbouwkundig Plan heeft het participatietraject een geconcentreerde periode van ongeveer 5 maanden beslagen. Het bleek goed werkbaar 1 keer per maand een bijeenkomst te beleggen. De bijeenkomsten hebben op de volgende data plaatsgevonden:

Focusgroep 1	21 maart 2016
Focusgroep 2	14 april 2016
Focusgroep 3	9 mei 2016
Focusgroep 4	9 juni 2016
Eindpresentatie	7 juli 2016

De uitkomsten en de voortgang zijn steeds vastgelegd in (beeld)verslagen.

Participatietraject

Als onderdeel van het planproces is het voor GGZ inGeest van groot belang om afstemming te zoeken met haar patiënten en vertegenwoordigers, en de omwonenden van het terrein. De kwaliteit van de zorg die aanwezig blijft op het terrein staat hierbij voorop, samen met de integratie van de zorg en samenleving. Geen nieuwbouw of functiewijziging mag leiden tot een aantasting van die kwaliteit. Aanvullende functies en bebouwing moeten bij voorkeur leiden tot een versterking van de zorg. Waar er geen versterking plaatsvindt, dienen de functies elkaar te respecteren. In een participatietraject is de inbreng van betrokkenen georganiseerd. In het najaar van 2012 is er reeds een aantal gesprekken geweest met diverse groepen betrokkenen om hen te consulteren ten behoeve van planvorming. De betrokkenen waren het bestuur en directieraad van GGZ inGeest, de gemeente Bloemendaal, ondernemingsraad, familie- en cliëntenraad en omwonenden. Vervolgens zijn voor het SPvE opnieuw gebruikers en omwonenden geconsulteerd. Ook voor het opstellen van het SP als de voorbereiding richting het formele besluitvormingstraject wilden GGZ inGeest en de gemeente Bloemendaal de inwoners (met name de Bennebroekers) regelmatig informeren, raadplegen en laten meedenken over de plannen. Participatie en inspraak spelen op die manier in de planvorming een belangrijke rol. Voor het participatietraject is een startnotitie opgesteld d.d. 21 maart 2016 waarin het doel, de inhoud en de vorm van de participatie is beschreven. In dit stuk wordt ook ingegaan op de commitment die voortkomt uit participatie en de communicatie rond het traject. In de communicatie wordt een onderscheid gemaakt in drie niveaus van betrokkenheid bij de planvorming; deelname aan de focusgroep, ontvangen van verslagen van focusgroepbijeenkomsten en het bijwonen van de eindpresentatie van het SP.

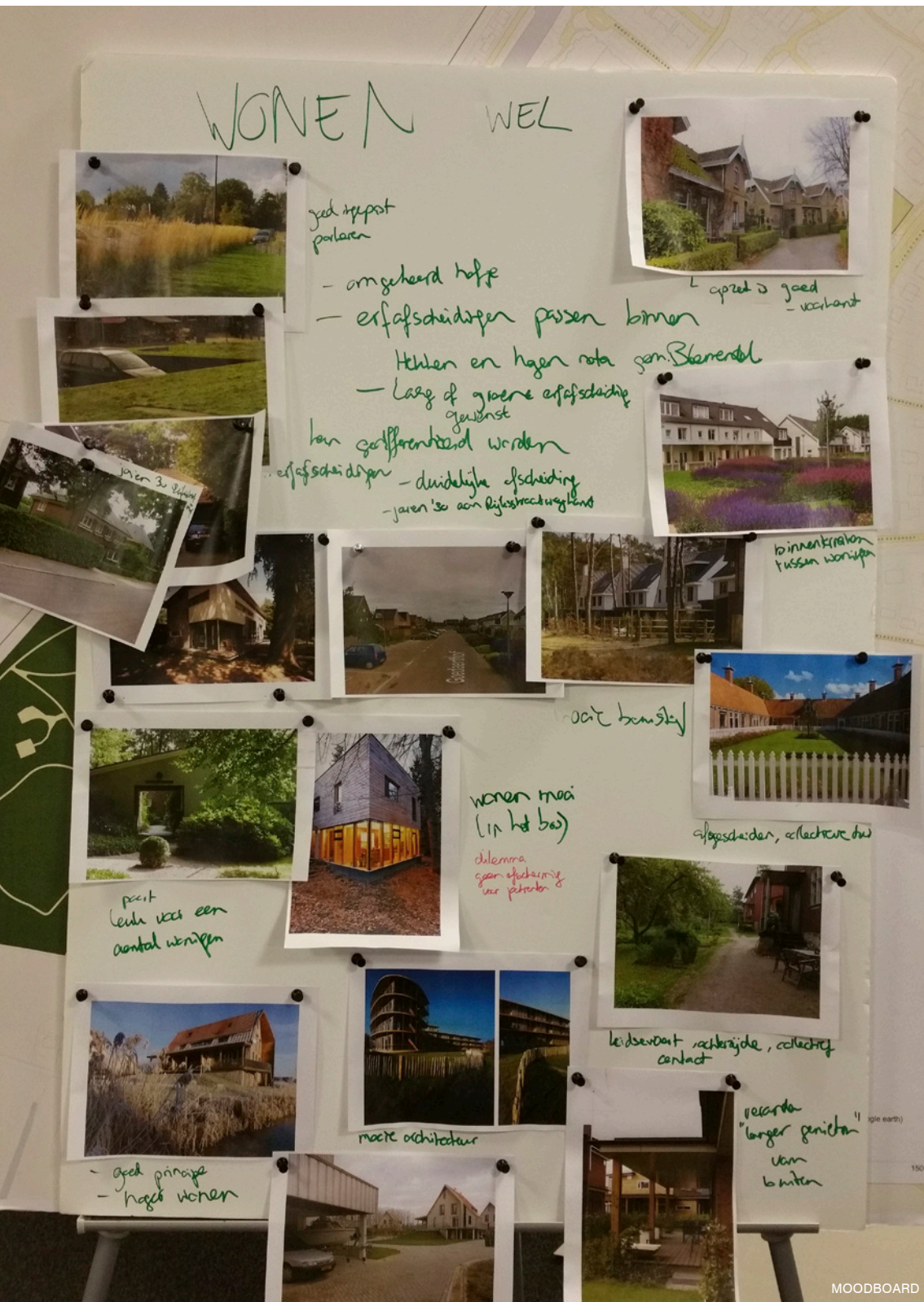
Als vanzelf heeft de focusgroep de meeste directe invloed op de planvorming gehad. De groep bestond uit ongeveer 20 tot 25 deelnemers, met een zeer diverse achtergrond. Zo bevonden zich onder de focusgroepleden bewoners van het terrein, omwonenden en vertegenwoordigers van de Dorpsraad Bennebroek, Ons Bloemendaal en de Historische vereniging Bennebroek.

Met de focusgroep is een viertal bijeenkomsten gehouden die plaatsvonden in de Speeldoos die werden geleid door Studio Hartzema (stedenbouw en architectuur) en Marlies van Diest (landschapsarchitectuur).

Tijdens deze bijeenkomsten is de focusgroep aan de hand van de volgende vier thema's haar visie gevraagd ten aanzien van de ontwikkeling:

1. groen, landschap & duurzaamheid;
2. verkeer, bereikbaarheid & parkeren;
3. bebouwing, dichtheid en beeldkwaliteit;
4. functies & gebruik van het gebied.

Deze thema's zijn afzonderlijk behandeld maar vooral ook in hun onderlinge verwevenheid. Samen vormen de thema's inhoudsopgave van het Stedenbouwkundig Plan Park Vogelenzang. Op vele punten is de meningsvorming in de focusgroep bepalend geweest voor de planontwikkeling. In dit document Stedenbouwkundig Plan wordt op meerdere plaatsen in de kantlijn vermeld welke relevante uitkomsten richtinggevend zijn toepast op het plan.



IMPRESSIES VAN FOCUSGROEP-BIJEENKOMSTEN



Leidsevaart

Rijksstraatweg

- eigendom GGZ inGeest
- contour bouwlek
- toekomstige wegen
- inritten gebied
- monumentale bomen - niet verplaatsbaar
- alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
- noord-zuid as
- landschappelijke gazons
- centrale ruimtes
- evenemententerrein

PRINCIPE VAN HET RAAMWERK 1:3.000

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwikkelstrategie

Raamwerkplanning

Voor de gewenste geleidelijke transformatie van het huidige terrein is het enerzijds noodzakelijk vastomlijnde randvoorwaarden te stellen, maar tegelijkertijd een groot aantal vrijheidsgraden in te bouwen. Gekozen is daarbij voor raamwerkplanning in plaats van blauwdrukplanning, juist om de waarden van het terrein veilig te stellen.

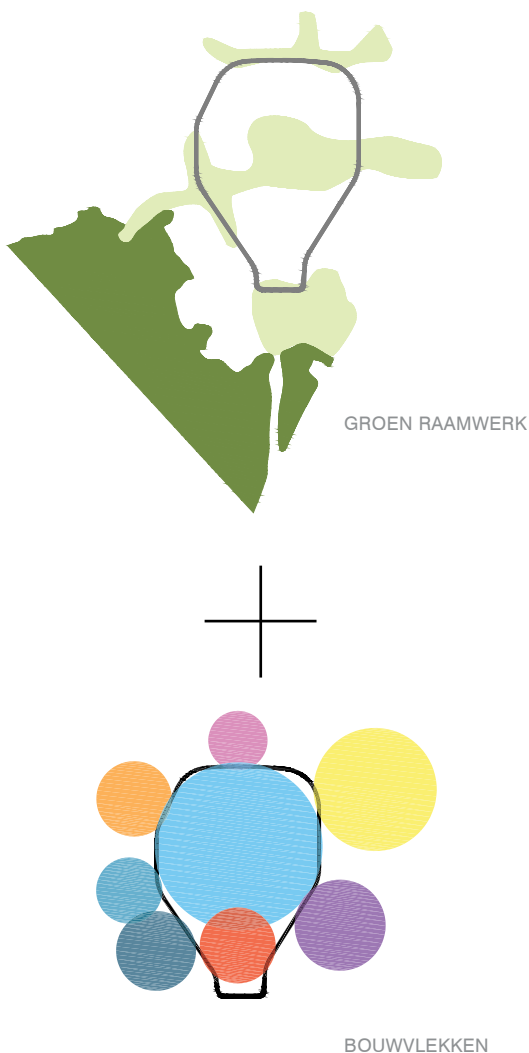
De plaats, afmeting en functie van een gebouw of deel van het terrein kunnen van te voren niet worden vastgelegd, net zo min als het tijdstip van realisatie. Zelfs, of misschien wel juist ook, voor de monumenten geldt dat voldoende flexibiliteit moet worden geboden, Vrijheid, om niet nu maar pas later te kiezen voor de invulling ervan, maar ook om ruimte te laten bouwkundige aanpassingen te doen die het gewenste hergebruik kansrijker maken.

Hoewel de indruk kan ontstaan dat raamwerkplanning veel open laat en dus onzekerheden introduceert, moet het gezien worden als middel, als uitnodiging om hoogwaardige oplossingen mogelijk te maken. Door niet alles van tevoren vast te leggen of bepaalde mogelijkheden uit te sluiten kan het plan in iedere fase worden verrijkt met creativiteit en het benutten van onvermoede kansen. Een dergelijke aanpak vraagt wel om een ontwikkelstrategie die hierop is toegesneden – met duidelijke kaders en een goed doordacht ontwerpproces,

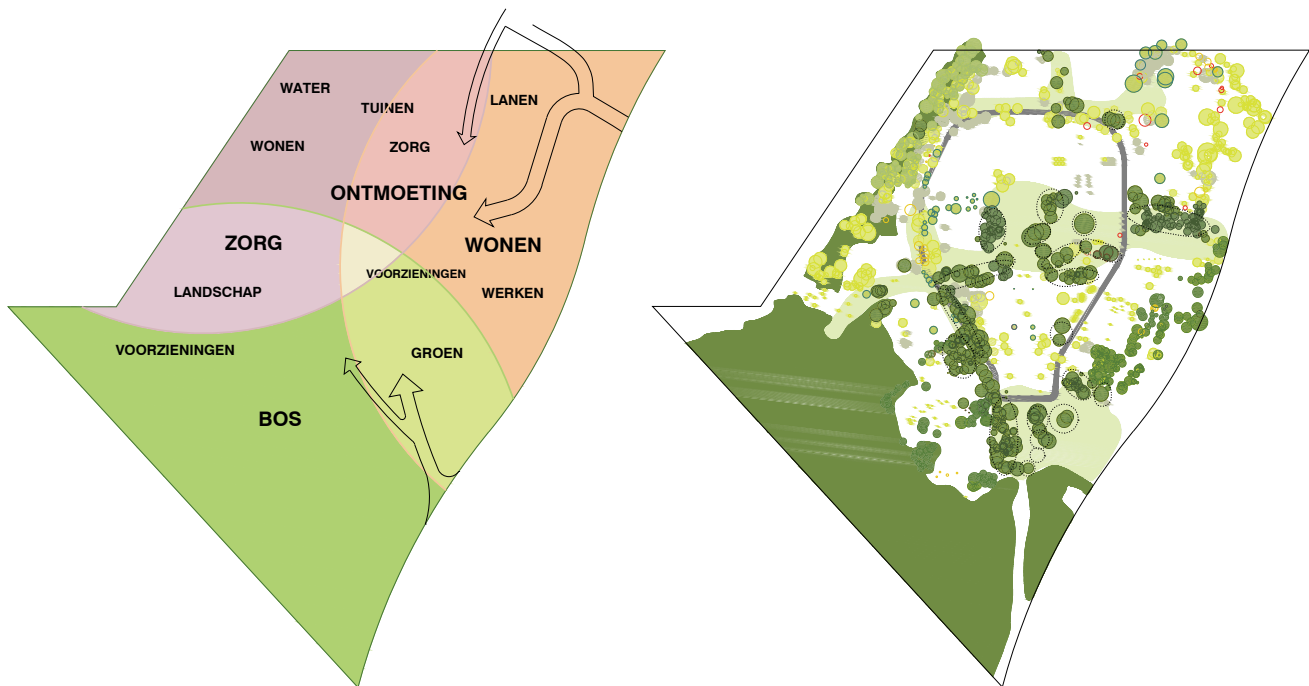
De vaste kaders worden gesteld door bepaalde (groen)structuren vastomlijnd te benoemen. Hiermee worden zekerheden en kwaliteiten duurzaam verankerd waarmee invullingen kansrijk worden en mogelijke conflicten worden voorkomen. De volgende hoofdstukken gaan uitgebreid in op het ruimtelijke en landschappelijke raamwerk.

Een open proces

Een doordacht ontwerpproces binnen het raamwerkplanning bestaat uit het stroomlijnen van de dynamiek die hoort bij elke fase van het ontwerp. Door ruimte te laten om bij iedere stap nieuwe inzichten een plek te geven. Dat is in de fase van het SP bijvoorbeeld gebeurd met de inzichten van de Focusgroep. Dat zal straks gebeuren met de voorstellen voor de architectuur, het hergebruik van de monumenten of met vereisten die voortkomen uit het beheer en onderhoud van het park. Een dergelijk creatief proces staat of valt met het vasthouden aan de sturende principes en het bewaren van de geest van het plan. Dit gebeurt met de juiste mensen – met een grote mate van betrokkenheid bij het plan en een persoonlijke manier van werken waarbij passie en natuurlijk gezag hand in hand gaan.



Sturende principes

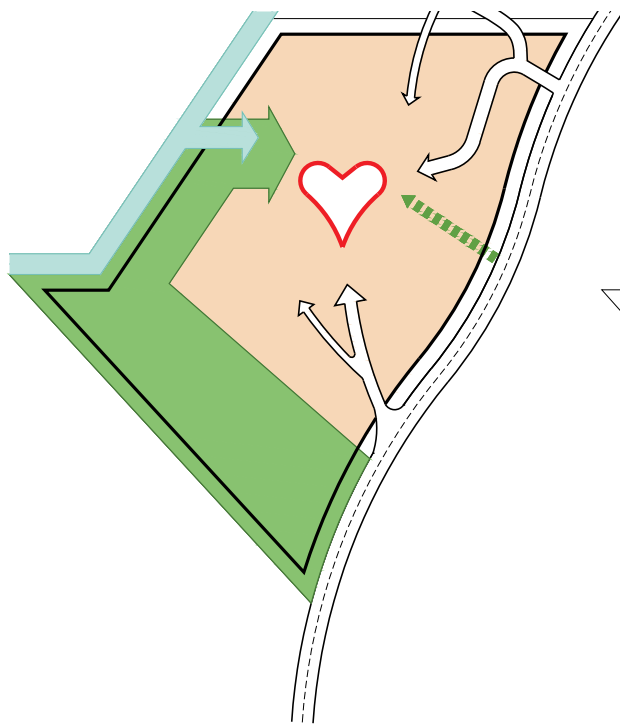


Integratie wonen, zorg en groen (openbaarheid)

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.

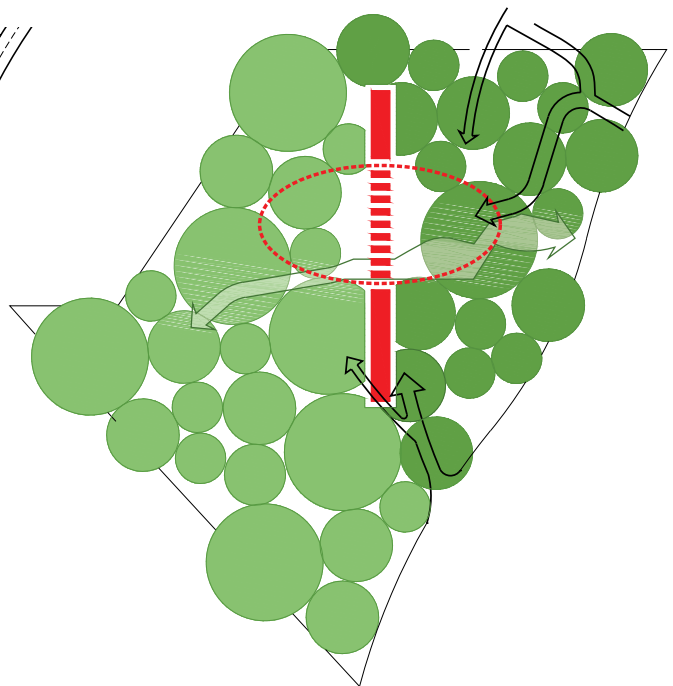
Behoud van de landschappelijke waarden

Belangrijk kenmerk van het terrein is de landschappelijke opzet met monumentale bomen, groenstructuren en openheid. Dit landschap speelt zowel vanuit cultuurhistorisch perspectief en 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.



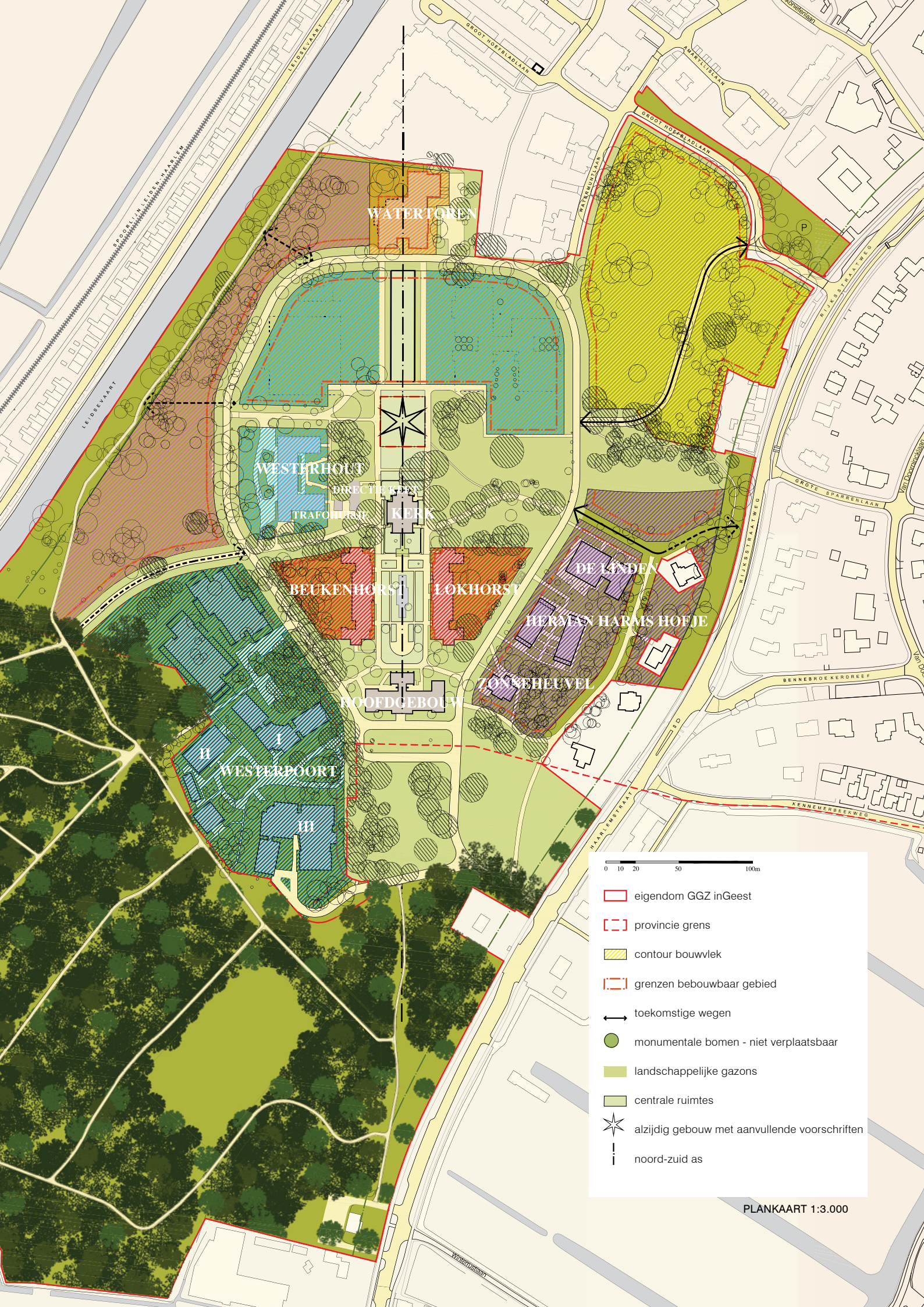
Interne samenhang, verbonden met de omgeving

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 wegstructuur te versterken (de Lus). Ook kan de bijzonderheid van het gebied ten opzichte van zijn omgevingen worden onderstreept terwijl tegelijkertijd de toegankelijkheid vanuit de kern Bennebroek wordt verbeterd.



Ordering 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. Een letterlijke voortzetting van de restanten van de as over de gehele lengte aan beide zijden zou de fijnzinnigheid van de plek te kort doen en is door de aanwezigheid van de grote groepen monumentale bomen in en aan die as ook niet haalbaar. 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.



WATERTOREN

WESTERHOUT

DIRECTIE KEEF
TRAFOHUISJE

KERK

BEUKENHORST

LOKHORST

DE LINDE

HERMAN HARMS HOFJE

ZONNEHEUVEL

ROOFDGBOUW

WESTERPOORT

II

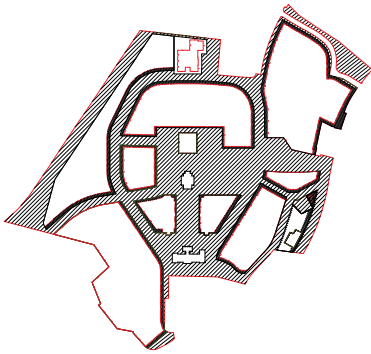
I

III

0 10 20 50 100m

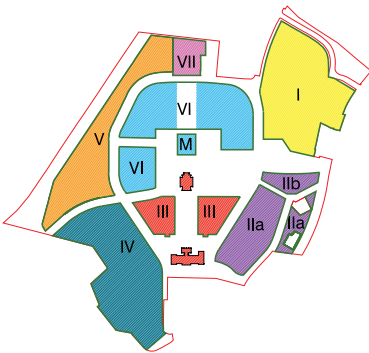
- eigendom GGZ inGeest
- provincie grens
- contour bouwvlak
- grenzen beboubaar gebied
- toekomstige wegen
- monumentale bomen - niet verplaatsbaar
- landschappelijke gazons
- centrale ruimtes
- alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
- noord-zuid as

In het stedenbouwkundig plan zijn groen en bebouwing in samenhang ontwikkeld. Het plan betreft in principe alleen de gronden van GGZ inGeest in de gemeente Bloemendaal, maar is feitelijk in samenhang met het bos dat is gelegen op Hillegoms grondgebied ontwikkeld. Het bos draagt immers in grote mate bij aan het toekomstige woongenot van Park Vogelenzang.



GROEN RAAMWERK

	openbaar gebied	65.551m ²	> 38%
	voortuinen	13.147m ²	> 8%



BOUWVLEKKEN

	Ia / Ib - Rijksstraatweg noord
	II - Rijksstraatweg zuid
	III - Historisch kwartel
	IV - Zorgzone
	V - Leidsevaart
	VI - de centrale as
	VII - Watertoren en ketelhuis

De plankaart

Het bos, op Hillegoms grondgebied, biedt context en achtergrond voor het plangebied. Ook zijn er vanuit het woongebied directe uitlopers naar het bos. Beide, bos en woonomgeving, kunnen niet los van elkaar worden gezien. Ook binnen het woongebied is groen beeldbepalend en is de bebouwing de invulling binnen de landschappelijke raamwerk. De hoofdstructuur van groen wordt gevormd door de meer noord-zuid gerichte (historische) as met dwars daarop een meanderende openheid met monumentale bomen die de verbinding vormt tussen de Rijksstraatweg, via de kerk en de beplante verkeerslus, naar het bos. Aanvullend op dit landschappelijke assenkruis zijn ook de randen aan de westzijde (Leidsevaart), zuidzijde (het bos) en de oostzijde (de Rijksstraatweg) breed en groen ingericht. Binnen de landschappelijke hoofdstructuur wordt het grootste deel van het bestaande bomenbestand opgenomen. De wegenstructuur wordt gevormd door een lus waarop twee toegangswegen aantakken. De ene toegangsweg is de bestaande hoofdentree, de andere is een afsplitsing van de toegang in de noordoosthoek van het terrein. De groot Hoefbladlaan krijgt een aftakking die aansluit op de lus. Alle wegen zijn bedoeld voor zowel autoverkeer als fietsers. Ook voetgangers kunnen in de meeste gevallen gebruik maken van de rijbaan, maar kunnen daarnaast wandelen op de vele parkpaden die in het gebied liggen. Langs alle wegen liggen aan weerszijden grasbanen van 6 meter breed, waarin ook het bezoekersparkeren wordt ingepast. De grasbanen versmelten met de groene hoofdstructuur en dragen op die manier bij aan het parkachtige karakter van het gebied. Het groen en de wegen vormen samen een raamwerk dat ongeveer 38% van het plangebied beslaat. Binnen het raamwerk liggen de woonvelden ondergebracht in zeven bouwvlekken. Ook de historische bebouwing vindt op deze manier zijn plek. De deelgebieden zijn duidelijk begrensd naar het groen. Vijf meter van de randen van de deelgebieden ligt de rooilijn waarachter de bebouwing wordt gepositioneerd. Verder wordt binnen elk van de deelgebieden de hoogte begrensd (tot in de meeste gevallen 3 woonlagen), geldt een maximaal bebouwingspercentage en zijn waardevolle bomen gemarkeerd. Voor elk gebied afzonderlijk zijn aanvullende randvoorwaarden opgesteld die te maken hebben met de ligging, de uitstraling en de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Al met al kent Park Vogelenzang een bebouwingspercentage van ongeveer 20%. Dit komt ongeveer overeen met de hoeveelheid bebouwing die oorspronkelijk in het gebied voorkwam.



Leidsevaart

Rijksstraatweg

0 10 20 50 100m

- eigendom GGZ ingeest
- provincie grens
- contour bouwvlak
- grenzen beboubaar gebied
- groen raamwerk
- grasweides
- bos
- monumentale bomen - niet verplaatsbaar
- verplaatsbare bomen

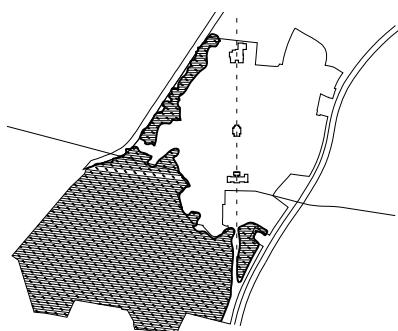
KAART VAN HET GROENE RAAMWERK 1:3.000

GROEN, LANDSCHAP & DUURZAAMHEID

Het Stedenbouwkundig Plan voor Park Vogelenzang is primair ontwikkeld vanuit het landschap en de openbare ruimte. De openbare ruimte is van ons allemaal, we leven er in en het bindt ons. Bovendien is deze blijvend. Het landschappelijk raamwerk vertaalt bestaande kwaliteiten in bestendige eigenschappen en mogelijkheden voor de toekomst.

Stedelijke ruimtes en bijzondere landschappen overleven de generaties en zijn vaak na honderden jaren nog zo goed als intact. Waar gebouwen komen en gaan blijft de openbare ruimte overeind. De waardering neemt vaak alleen maar toe als de gelaagdheid van de geschiedenis iets toevoegt aan de oorspronkelijke ordening. Ook is een goed ontworpen openbare ruimte in staat om meerdere soorten gebruik en gebruikers aan zich te binden. De omgekeerde integratie kan mede mogelijk gemaakt worden met een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte als drager.

Met het stedenbouwkundig plan willen wij een duurzaam groen raamwerk vastleggen. In totaal beslaat het raamwerk 7,8 hectare. Dit komt neer op 46% van het totale oppervlakte van het plangebied! Het raamwerk bestaat uit drie typen groen: het (landgoed)bos, boomclumbs in glooiende grasweides, de bomenlaan en als laatste de centrale as. Elk groen onderdeel heeft zijn eigen typologie met specifiek beeld door beplantingsassortiment en inrichtings- en beheerniveau.



HET BOS

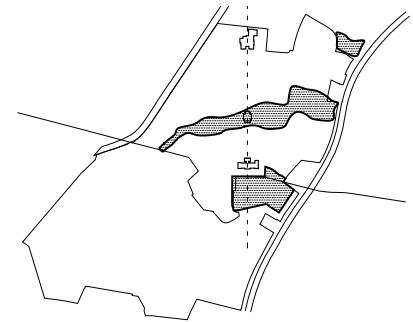
Het bos

Het bos beslaat het deel van het plangebied in provincie Zuid-Holland het bosdeel langs het talud van de Leidsevaart en het bosje aan de Rijksstraatweg. Deze delen vinden hun oorsprong in het oude binnenduinrandbos van het 16e eeuwse landgoed Lokhorsterduin. Karakteristiek voor het bos zijn de grote hoogteverschillen die verwijzen naar de oorsprong als binnenduingebed en de aanwezigheid van stinzenflora als Lelietje der Dalen en Sterhyacint wat duidt op de oorsprong van een parkbos (landgoedbos). Europees gezien een zeer bijzonder bostype. Beheer en onderhoud van deze bosdelen zal gericht moeten zijn op behoud van het doelttype. Lichtdoorlatendheid is daarin van belang om de kruidlagen voldoende licht en lucht te geven. Blijtijds dunnen van het bos, maar ook een goede menging van soorten zijn twee belangrijke criteria. Bij de keuze voor nieuwe aanplant hebben inheemse soorten voorrang, en daar binnen hebben Linde, Es, Iep en Esdoorn weer voorrang boven beuk en naaldhout. Deze laatste twee beïnvloeden de verzuringsgraad van de bodem teveel. Eik heeft weliswaar slecht verteerbaar blad maar is voor dit bostype wel waardevol.

De oorsprong als oud landgoedbos komt in het zuidelijk bosgebied ook tot uitdrukking in het padenstelsel (patte d'óie) en de monumentale laanbeplanting. Om dit specifieke landgoed karakter te versterken zouden op markante plekken nieuwe objecten, of elementen kunnen worden toegevoegd. Zo is ter plaatse van het stijltalud prachtig uitzicht over de lager gelegen bollenvelden. Een meer markante plek zou de bijzonderheid accentueren en in de traditie van landschapsstijl passen. Ook de aanplant van nieuwe lanen, of bijvoorbeeld een berceau (een loofgang) kan naast de aanwezige ecologische waarden van het bos ook nieuwe waarden toevoegen.

Grasweides met boomclumbs

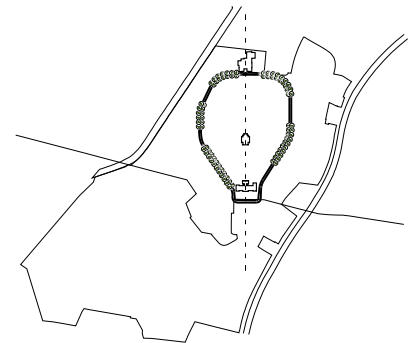
Naast de bostypologie zijn er ook in de traditie van de Engelse landschapsstijl verschillende plekken met grote grasweides met monumentale boomgroepen (clumbs). Bij het entreegebied en in de centrale oostwestzone. Karakteristiek voor deze plekken zijn de vloeiende in elkaar verlopende ruimtes, glooiende grasvelden en boomgroepen (altijd in oneven aantal). In het stedenbouwkundig plan worden de bestaande monumentale boomgroepen behouden en vormen daarmee de ankers in deze gebieden. In het voorgebied is de vijver in de zichtlijn van het hoofgebouw een karakteristiek element. De zichtas vanaf de Rijksstraatweg door het bosgebied over de centrale weide geeft een mooie verbinding tussen bos en instelling en zou als fietsroute een toegevoegde waarde kunnen hebben.



DE GRASWEIDES

De lus

De historische ontsluitingsroute over het terrein blijft gehandhaafd. In het stedenbouwkundig plan wordt aan weerszijden van de rijbaan een groenzone van 2 x 6m gereserveerd. In deze zones zullen primair grasbanen met bomenrijen een plek krijgen, daarnaast kunnen in deze zone ook parkeerclusters voor bezoekersparkeren worden opgenomen, maar ook verlichting en bijvoorbeeld de afvalcontainerplekken worden ingepast. Dit soort voorzieningen zullen terughoudend en landschappelijk moeten worden vormgegeven, zodat het laanbeeld dominant is en blijft.



DE LUS

Ambitie is om de lus te beplanten met afwisselende boomgroepen. Ten westen van het gebouw Lokhorst is nog (een deel van) een Kastanjelaan (*Aesculus hippocastanum* Baummannii) aanwezig. Uit historische beelden blijkt dat deze aangeplant is ten tijde van de bouw van het instituut en oorspronkelijk de gehele ring besloeg. Ook op andere plekken aan het westelijk deel van de laan zijn nog goede kastanjes aanwezig, maar vermengd met onder meer moeraseik (*Quercus palustris*). Om de lus niet een scheiding te laten zijn, maar juist een bindmiddel tussen de gebieden binnen en buiten de ring wordt voorgesteld de kastanjes te behouden en plaatsgebonden nieuwe bomen aan te planten. Aan de noordzijde zullen de bestaande monumentale beuken worden gehandhaafd (nrs. 35, 36 en 37). Voor de jongere beuken is onderzoek noodzakelijk of deze eventueel verplant kunnen worden (nrs. 28, 29 en 30). Aan de oostzijde van de laan is ruimte om een nieuwe boomstructuur aan te brengen. Ook is het mogelijk op bepaalde plekken de boombeplanting te onderbreken, bijvoorbeeld voor de Watertoren of ter plaatse van de landschappelijke oost-westas.

Om het onderscheid met de doorgaande lus zo groot mogelijk te maken krijgen de toegangswegen en de wegen door het woonveld aan de zijde van de Rijksstraatweg geen doorgaande boombeplanting. De woonstraatjes zouden een meer gevarieerde beplanting kunnen krijgen, waarbij bestaande boombeplanting in het profiel opgenomen wordt. Eventueel zouden hier ook bomen die binnen de woonvelden moeten worden verplant een plek kunnen krijgen.



GRASWEIDES MET BOOMCLUMBS



DE LUS



HET BOS MET STINZENFLORA



HET BOS, PAD LANGS EVENEMENTENTERREIN

Centrale as

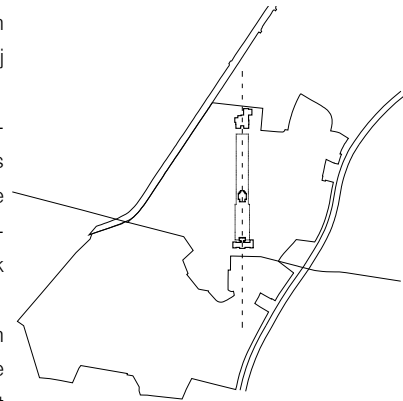
De centrale as is de belangrijke ruimtelijke drager binnen het plangebied. Het speelt in op de oorspronkelijke noord-zuid oriëntatie van het park. Het historisch ensemble van monumentale bebouwing, de centrale tuin en de zichtas zijn hierbij uitgangspunten zonder dogma te worden.

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.

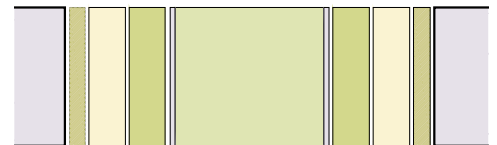
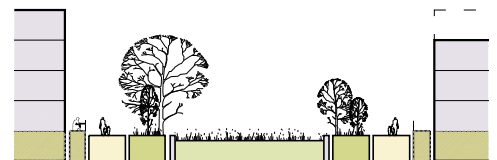
Deze karakteristieke ontwerpstyl zou ook in het noordelijk (nieuwbouw)deel kunnen worden ingezet: Een strakke rechthoekige hoofdvorm omkaderd door gemetselde (keer)muurtjes, waarbinnen hoogteverschillen kunnen worden opgelost. Binnen dit strakke kader is een reeks aan invullingen mogelijk: zoals een doorgaande waterpartij (met opvang van hemelwater), of een serie watertrappen met helofytenbeplanting voor de zuivering van (hemel)water, of juist een meer gebruikszone zoals speelplekken, een moestuin of een royale vaste plantenborder in de traditie van Piet Oudolf. Allemaal mogelijkheden binnen de sterke hoofdvorm. Alleen een strak grasvlak zou te weinig onderscheidend en tuinachtig zijn.

De voorruimte bij de entree van het park heeft een meer landschappelijke toonzetting. De zicht-as vanaf de Rijksstraatweg richting het hoofdgebouw met de waterpartij en de boomgroepen hebben een prachtige ruimtelijke compositie.

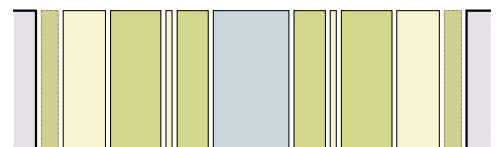
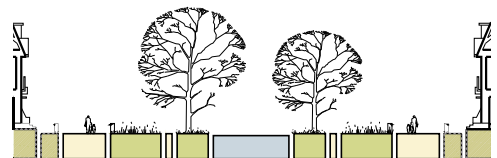
Het zuidelijkdeel van de zicht-as door het bos zou een meer monumentale inrichting kunnen krijgen met een brede(re) grasstrook omzoomd door boombeplanting met in het midden een recht fiets/voetpad. Het bestaande heesteropschot zou hier verwijderd moeten worden om meer doorzicht te krijgen met losse bomen in het groen.



DE CENTRALE AS



CENTRALE AS, NOORD



CENTRALE AS, ZUID



MOESTUIN



GRASWEIDE



WATERELEMENT



BLOEMBORDER

SFERREFERENTIES CENTRALE AS



IMPRESSIE CENTRALE AS NOORD

Groene profielen

Een laatste strategie voor het groen binnen het raamwerk is het beperken van de hoeveelheid verharding en daar waar (nieuwe) wegen nodig zijn deze landschappelijk aan te leggen. Wegen worden natuurlijk gebruikt om nieuwe verbindingen te maken, waardoor Park Vogelenzang beter bereikbaar wordt en onderdeel van een groter netwerk van (fiets)verbindingen. De wegen worden daarnaast gebruikt voor de ervaring van de groene ruimte. Het terrein is zo groot als het is, maar toch kan de vorm en routing van wegen bijdragen aan het vergroten van de ruimtelijke ervaring. Wegen kunnen de ruimte krijgen en langs de open plekken voeren. Door dieptewerking en doorkijken worden visuele verbanden gelegd en oogt Park Vogelenzang ruimer.

Groen in de uitgeefbare gebieden

Het is de bedoeling dat ook toekomstige veranderingen in de uitgeefbare gebieden het groene karakter van Park Vogelenzang versterken. Dit kan op verschillende manieren. Als eerste gebeurt dit door zoveel mogelijk de bestaande bomen te behouden die in de uitgeefbare de percelen staan. De kavels zullen hiervoor zodanig moeten worden ingedeeld dat bomen op het te handhaven deel van het perceel staan. Ook zal middels verordeningen en voorschriften de doelstelling tot handhaving verder ondersteund moeten worden. In alle gevallen zal iedere behouden boom een bijdrage leveren aan een groene wereld waarin woningen hun plek vinden.

Verder zal een meer precieze bepaling van rooilijnen ervoor zorgen dat niet het gehele zichtbare deel van de kavel wordt gevuld met bebouwing. Door op deze manier te sturen worden delen van de kavel visueel of fysiek onderdeel van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat extra openheid en kunnen verbindingen en fraaie doorgezichten ontstaan.

Tenslotte kan Park Vogelenzang ook vergroenen door de juiste parkeeroplossingen. Door het parkeren in de hoofdstructuur te beperken en juist per gebouwcluster op te lossen (ondergronds, inpandig of landschappelijk) worden auto's aan het zicht onttrokken en blijft het groen dominant.

Boombestand

Qua boombepanting zijn er ruwweg drie leeftijdscategorieën te onderscheiden. Er is een onderscheid te maken tussen het bomenbestand van vóór de bouw van het gesticht en die dus bij de bouw behouden zijn gebleven en bomen die in het kader van het landschapsplan van A.T. Kraan zijn aangeplant en als laatste de recentere aanplant. Met name in de centraal gedefinieerde oost-west zone zijn een aantal zeer monumentale boomgroepen te herkennen die ouder zijn dan 1930. Zo is er de zeer monumentale beukengroep voor de kerk die tezamen met de historische bebouwing een mooi ruimtelijk ensemble vormt. Ook de solitaire monumentale meerstammige beuk en de verschillende eikenclumbs rondom de centrale as zijn zeer karakteristiek en zeker behoudenswaardig. Op het park zijn in de afgelopen periode wel een aantal bomen aangetast door de wilgenhoutrups. Bij een paar monumentale bomen is er beginnende schade aan de stamvoet. Het is wenselijk dit specifiek voor deze bomen nader uit te zoeken. Het bosje aan de Rijksstraatweg heeft weliswaar een minder monumentaal bomenbestand maar vindt zijn oorsprong in het oorspronkelijke binnenduinos wat hier heeft gelegen, met de karakteristieke hoogteverschillen en specifieke ondergroei met stinzenbeplanting.

De tweede categorie zijn de bomen die ten tijde van de bouw van het gesticht zijn geplant en waarschijnlijk onderdeel zijn geweest van het landschapsplan van Kraan. Het lijkt reëel aan te nemen dat bijvoorbeeld het kastanjelaantje aan de westzijde van het gebouw Lokhorst daar een voorbeeld van is en alleen al om die

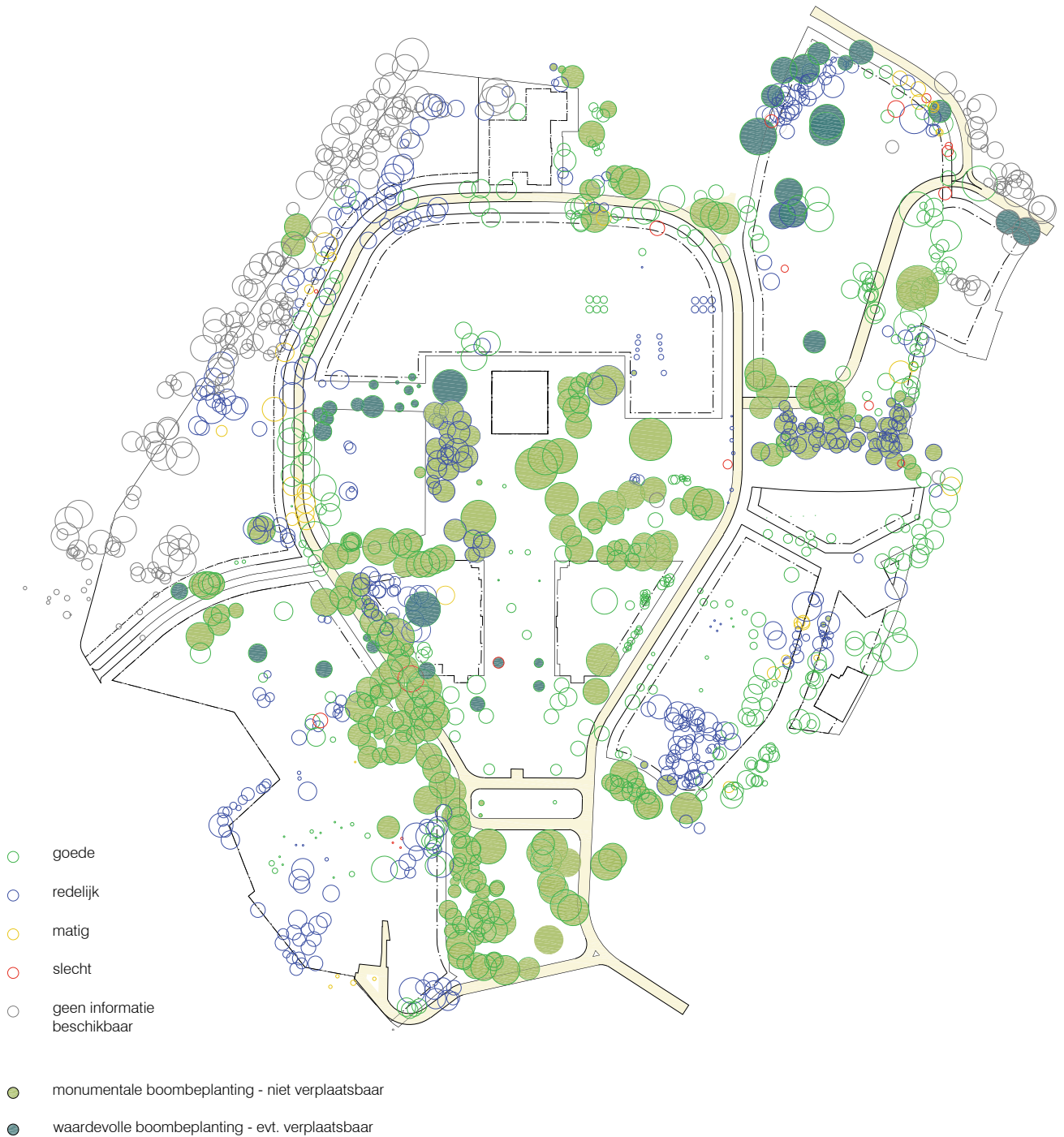
Het belang van het bos

In de eerste bijeenkomst van de Focusgroep kwam naar voren dat het belang van het bos als onderdeel van Park Vogelenzang onderstreept wordt. Om gebruik van het bos verder te stimuleren worden de volgende elementen benoemd; het herstellen van een hoofdtoegang, het weer in gebruik nemen van het voetbalveld als plek voor activiteiten en het beter verbinden van het bos met de omgeving.

Bijdrage Focusgroep 21 maart 2016

reden behoudenswaardig.

Aan de zijde van de Rijksstraatweg zijn in de jaren '70 en '80 meer 'nieuwerwetse' bomen aangeplant. Hemelboom (*Ailanthus altissima*), Honingboom (*Sophora japonica*) en Valse Christusdoorn (*Gleditsia triacanthos*) zijn hiervan voorbeelden. Deze bomen zijn vanuit leeftijdsopbouw van het bomenbestand maar ook vanuit de verbeelding van een tijdsperiode interessant om te behouden.



AANZET TOT WAARDEBEPALING BOMEN



Water

Duurzaam waterbeheer is met de klimaatverandering een steeds belangrijker thema. De extremen van droogte en overmatige regenval in een korte tijd worden steeds groter. Binnen het plangebied wordt in principe de waterproblematiek opgelost, waarbij de zandige bodemopbouw van het park het gebied mogelijk geschikt is om het hemelwater via bodempassages vertraagd af te voeren op het oppervlakte water. Dit voorkomt piekafvoeren in het rioolstelsel en vermindert bijvoorbeeld vuiluitworp vanuit de riolering. Door het hemelwater op te vangen in het gebied kan ook deels mogelijk watertekort in de zomer worden verminderd.

Ambitie is om bij de nieuwbouw de hemelwaterafvoeren af te koppelen en het water te infiltreren in de bodem. Dit kan zichtbaar met wadi-systemen, of onzichtbaar via ondergrondse grindkoffers. Vanuit de focusgroep is de voorkeur gegeven voor een zo eenvoudig mogelijke inrichting. Aangezien het wadi-systeem veel inrichtingsmiddelen met brede molgoten, overstortconstructies etc. vergt is er een voorkeur om het water via grindkoffers en bodempassages in onder meer de berm langs de bomenlaan te infiltreren.

Voor de woningen kan per bouwvlek of type woning worden bepaald op welke wijze het water (op eigen terrein) kan worden geïnfilteerd. Ook dit hoeft niet per se zichtbaar via bovengrondse systemen te gebeuren. De bebouwingspercentages zijn dermate laag dat er voldoende ruimte voor infiltratie in de bodem overblijft. Uit onderzoek is gebleken dat kleinschalige voorzieningen zoals een regenton bij de woning, hoewel niet afdoende, toch elementen zijn die door bewoners zeer worden gewaardeerd en die de betrokkenheid bij de waterhuishouding versterken.

In het (waarschijnlijke) geval er aanvullend oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd als compensatie van de toename van de totale verharding, dan zijn hiervoor verschillende mogelijkheden. Te denken valt aan landschappelijk ingepast water in de open gebieden, waaronder de centrale as. Logischer lijkt het nog het water toe te voegen aan de Leidsevaart. Dat kan door de vaart over een grotere lengte te verbreden of door plaatselijk een inham te maken. Deze laatste is een zeer aantrekkelijke optie zeker wanneer deze ingreep gecombineerd kan worden met de aanleg van een haventje.

Om de vervuiling van de bodem met bijvoorbeeld autowasmiddelen te voorkomen zou in het gebied een autowasplek kunnen worden ontworpen. De entree van het park lijkt hier een goede plek voor. Gecombineerd met een centrale plek voor gescheiden afvalinzameling kan deze plek als een milieustraat voor dit gebied functioneren.

In het plan is er tenslotte de mogelijkheid een waterzuiverende voorziening met helofytenfilters aan te brengen. Via verschillende waterbakken en watertrappen zou het hemelwater en eventueel een klein percentage grijswater in een aantal stadia kunnen worden gezuiverd en gebruikt worden voor een centrale watervoorziening. Dit zou bijvoorbeeld in de westelijke zone tussen woningen en watertoren kunnen worden ontwikkeld, waarbij het water via watertrappen van hoog naar laag naar beneden sijpelt richting de Leidsevaart. Gecombineerd met een wandeltrap kan dit een bijzondere verbinding naar het water geven.

Natuurlijk water

De integratie van water(beheer) en vertraagde afvoer van water dient zo natuurlijk mogelijk te geschieden. Hierbij wordt niet gedacht aan kunstmatige ingrepen of wadi's, maar meer aan natuurlijk infiltratie of een natuurlijke inpassing van (kindvriendelijk) water in de buitenruimte.

Bijdrage Focusgroep 21 maart 2016



SFEERREFERENTIES MOGELIJKHEDEN IN ZICHTBAAR MAKEN VAN DUURZAAM WATERSYSTEEM

Terreinhoogtes

Het terrein kent flinke niveau verschillen. Tussen het hoogste punt bij de watertoren en de laagste langs de Leidsevaart bestaat een hoogteverschil van 4 meter. Mits goed ingepast draagt het reliëf bij aan de landschappelijke ervaring van Park Vogelenzang.

Nieuw aan te leggen taluds in het terrein zullen worden overbrugd met een helling niet steiler dan de verhouding 1:3 (conform SPvE).



Duurzaamheid

Duurzaamheid is verweven in alle planonderdelen en keuzes die gemaakt worden. Het apart benoemen van duurzaamheid doet geen recht aan dit algehele belang, maar heeft vooral als doel inzicht te geven in de breedte van dit (container)begrip.

Algemeen

Duurzaamheid, en met name duurzaamheid in stedenbouwkundige plannen, houdt rekening met de cultuurhistorie van de plek maar houdt ook rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen, het garandeert een veilige en gezonde woon-werkomgeving het vermindert de milieudruk, heeft zorgvuldig ruimtegebruik en garandeert een hoge ruimtelijke kwaliteit (uit: Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw). Dit wordt met de voorliggende plannen voor Park Vogelenzang onderschreven. Het historisch ensemble met karakteristieke inrichtingselementen is geheel in de stedenbouwkundige plannen geïncorporeerd. Daarbij is de centrale as een belangrijke drager in het plan. Een ander belangrijk uitgangspunt in de plannen is het behoud van het monumentale bomenbestand. Het park als totaal met historische gebouwen, instellingsgebouwen (Westerpoort) en landschap (inclusief het bosdeel) vertellen tezamen het verhaal van de psychiatrische instelling. Behoud van deze entiteit is één van de hoofd uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan.



Energie (opwekken en besparen)

De aanwezige monumentale boomstructuur gecombineerd met de historische structuur van ontsluiting en de centrale as maakt dat ligging op de zon ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen niet als randvoorwaarde voor nieuwbouw kan worden meegegeven (geen bomen kappen t.b.v. zonnepanelen). Windenergie is voor deze locatie niet relevant.

Op het terrein wordt momenteel via warmte-koudeopslag (WKO) energie bespaard. Deze voorziening heeft een overcapaciteit, maar die zal onvoldoende zijn voor de gehele nieuwbouw. Uitbreiding van de WKO lijkt voor de hand liggend te zijn maar zal verder moeten worden uitgezocht.

Milieuprestatie

Ten aanzien van energiezuinig bouwen met een lage milieubelasting staan er in het bouwbesluit richtlijnen (EPC-norm) opgenomen. inGeest heeft duurzaamheid hoog in het vaandel en zal bij de selectie van ontwikkelende partijen een beschrijving van de milieuambitie opnemen.

Vanuit de gemeente wordt gescheiden afvalinzameling georganiseerd (glas, papier, groen, grijs). Het ligt voor de hand afvalverzamelplekken bij de twee entrees op te nemen. Afhankelijk van de loopafstand tot de woningen zal mogelijkerwijs ook ergens meer in het midden van het plangebied afval worden ingepast.

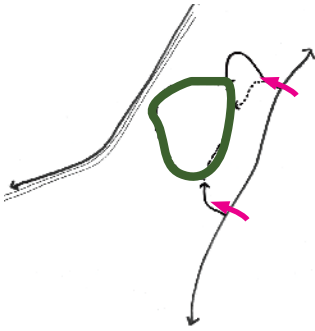
Mobiliteit

Verminderen autogebruik, stimuleren van het fietsgebruik zijn goede ambities, maar moeten worden gedragen door de toekomstige bewoners. Bij het stedenbouwkundig plan zijn de parkeernormen een gegeven. Bij de uitwerking is het logisch om elektrische oplaadpunten op te nemen. Wel kan als extra service in de uitwerking van de bouwplannen ten aanzien van het autogebruik bijvoorbeeld elektrische laadpunten worden opgenomen.

Ecologie (diversiteit, beheer, nestgelegenheden)

Met het behoud van het monumentale bomenbestand is er in de plannen een goede basis voor een gevarieerd groenbestand. Door bij de nieuwbouw ook (structurele) nieuwe boomaanplant op te nemen wordt deze leeftijdsopbouw ook voor de toekomst gegarandeerd. Heel praktisch kan in de uitwerking ook gedacht worden aan een gevarieerd maaibeheer, en bijvoorbeeld opnemen van nestgelegenheden in de nieuwbouw.





Ontsluitingsprincipe

Het oorspronkelijke rondgaande circuit op Park Vogelenzang kan ingezet worden om de eigenheid van het park te benadrukken (de lus). Twee aantakkingen kunnen dan gemaakt worden richting de Rijksstraatweg. Voordelen hiervan zijn verder het afremmen van het verkeer, markeren van overgangen tussen binnen en buiten en een mogelijke verbijzondering in materiaalgebruik. De eerder voorgestelde laan (Visie Park Vogelenzang 2013) als autoverbinding naar het noorden wordt niet wenselijk geacht. Hier is wel een fiets/voetgangersverbinding gewenst naar de Watermuntlaan.

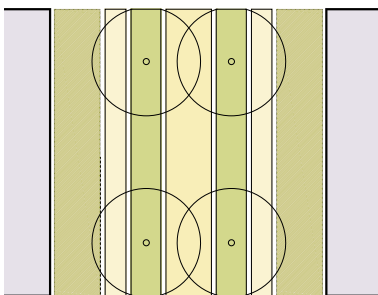
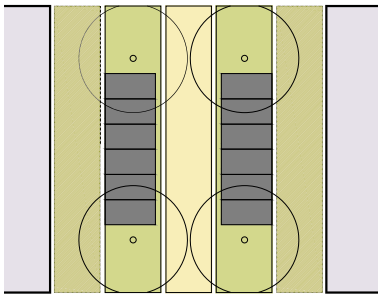
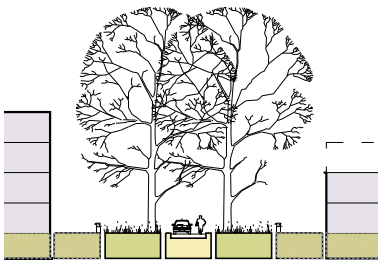
Bijdrage Focusgroep 21 maart 2016



auto georiënteerd	[—	ontsluitingsweg
		—	30 km/u weg, fietsers op rijbaan
langzaamverkeer georiënteerd	[—	gecombineerde weg voor auto's, fietsers en voetgangers
		—	fietspad
		...	fiets-/voetpad
		—	fiets-/voetpad, auto te gast
		—	stoep/separaat voetpad

VERKEER & VERBINDINGEN

PRINCIPEDOORSNEDE DE LUS



Park Vogelenzang wordt een verblijfsgebied waar verkeer te gast is. Doorgaande autoverbindingen worden voorkomen en de snelheid ligt laag. Tegenover deze inperkingen voor auto's staat een intensivering van routes voor fietsers en voetgangers, met verbindingen in het park en de aansluitingen op de omgeving. Bewegen door het park is een groene beleving.

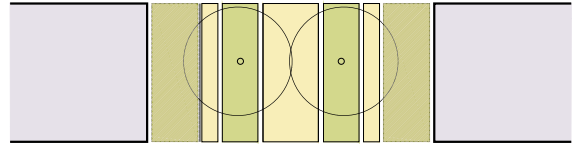
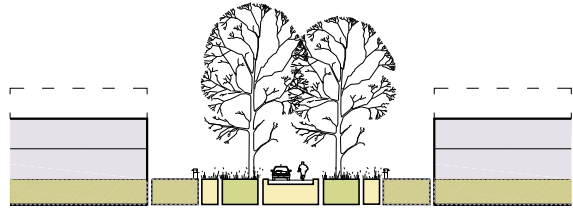
De aanhechting met de kern van Bennebroek, een routing tussen woongebied en bos en de doorwaadbaarheid van het park in het algemeen gaan er in het SP sterk op vooruit. De parkpaden worden geschikt gemaakt voor zowel fietsers als voetgangers. De rijwegen zijn relatief smal en kennen in de meeste gevallen een meervoudig gebruik doordat ook fietsers en voetgangers worden toegelaten.

De lus

In de huidige situatie loopt een weg rond de kern van de bebouwing. De ringvormige opzet draagt bij aan het van oudsher naar binnen gerichte karakter van het terrein. In de praktijk loopt de lus niet echt rond. Vooral in de noordoosthoek draait de weg niet soepel de bocht om. In het plan volgt de lus grotendeels de loop van de bestaande weg, maar zijn op verschillende stukken correcties in het wegverloop aangebracht waardoor een meer soepel tracé ontstaat. Ook is aan de west- en oostkant de lus iets meer naar binnen verlegd waardoor de route wordt verkort en de percelen buiten de lus groter worden en gunstiger zijn in te delen. Ten zuiden van gebouw Vogelenzang wordt de weg iets van het gebouw afgelegd waardoor een autoluw voorgebied met parkeren voor het gebouw ontstaat. Al met al draagt de lus bij aan een herkenbare structuur voor Park Vogelenzang. Auto-, fiets- en wandelverkeer zullen alle van hetzelfde profiel gebruik kunnen maken. Aan weerszijden van de lus liggen brede gazons waarin ook de bestaande bomen zijn opgenomen en nieuwe bomen worden aangeplant. Op die manier draagt de lus bij aan het ruime en landschappelijke gevoel dat zo kenmerkend is voor Park Vogelenzang.

IMPRESSIE VAN DE LUS





PRINCIPEDOORSNEDE TOEGANGSWEG

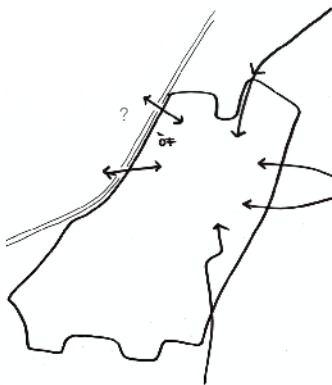


IMPRESSIE VAN DE TOEGANGSWEG

Fietsersbrug Leidsevaart

De in een eerder stadium benoemde voordelen van een fietsersbrug over de Leidsevaart werden ter discussie gesteld. De Amsterdamse waterleidingduinen zijn evenzogoed bereikbaar via een meer noordelijk gelegen brug. Een alternatieve oplossing in het maken van een fietsverbinding aan de zijde van Park Vogelenzang naar het noorden blijkt echter niet mogelijk. Nog wel dient bekeken te worden of de bereikbaarheid vanuit het westen richting/via Park Vogelenzang naar het oosten met het weglaten van de brug niet teveel verhinderd wordt. Daarom wordt de mogelijkheid van een fietsersbrug over de Leidsevaart binnen de kaders van dit SP nog niet uitgesloten.

Bijdrage Focusgroep 21 maart 2016



Aansluitingen op de omgeving

Doelstelling is Park Vogelenzang beter aan te laten sluiten op de omgeving. De twee bestaande toegangswegen tot het terrein blijven in het SP gehandhaafd. Hierdoor is het gebied komend vanaf het noorden en zuiden goed te bereiken. Wel voorziet het plan in een verbetering van de noordelijke ontsluiting. Op dit moment zijn de ligging en vormgeving van de weg enigszins ongelukkig. Voorgesteld wordt een vloeiend verloop van de weg te realiseren, waarbij na binnenkomst de weg links afbuigt en na een tweede slinger halverwege de lus aan te sluiten. Aan deze woonstraat wordt de huidige Groot hoefbladlaan met een t-kruising aangesloten. Ook hieraan zijn woningen gelegen wat ten goede komt aan de verbeterde openbaarheid en sociale veiligheid van dit wegdeel. Bij de aansluiting op de Rijksstraatweg is het wenselijk bij de nadere uitwerking specifiek aandacht te geven aan de veiligheid en overzichtelijkheid ter plaatse. Mogelijk zal het kruispunt moeten worden voorzien van verkeerslichten.

De twee toegangswegen tot het park krijgen losliggende voetpaden, waardoor deze meest verkeersintensieve delen van het plangebied verkeersveilig en uitnodigend zijn voor alle verkeersdeelnemers. Doordat beide toegangen min of meer aan de uiteinden van het plangebied zijn gelegen is het extra aantrekkelijk een centrale voetgangersentree te maken. Hiertoe wordt het bestaande pad dat met trap treden aansluit op de Rijksstraatweg aangepakt en uitnodigender gemaakt. Meer openheid en een hoogwaardige inrichting zijn hiervoor de ingrediënten.

Als laatste kan hier nog de aansluiting van Park Vogelenzang met de overzijde van de Leidsevaart worden genoemd. In een eerder stadium werd de langzaamverkeersverbinding als kansrijk gezien. In het participatietraject werd de nut en noodzaak van een brug niet onderschreven. In de huidige planvorming is een brug daarom niet opgenomen maar wordt ook niet onmogelijk gemaakt.

Verkeerskundige maatregelen

De landschappelijke intonatie van Park Vogelenzang zal in balans moeten worden gebracht met verkeerskundige ingrepen. Verkeer is te gast in het park. Het is daarom wenselijk dat het autoverkeer de snelheid zal matigen. Het is daarbij nodig te duiden wanneer wegen voor meerdere soorten verkeersdeelnemers open staan. Om te komen tot een veilige en gebruikersvriendelijke omgeving wordt gezocht naar gebiedseigen middelen om het verkeer te begeleiden. Een voorbeeld hiervan is te werken met verhoogde plateaus op de plaatsen waar wandelpaden de weg kruisen in plaats van willekeurig drempels toe te passen. Ook kan met materialisatie het verschil in gebruik van wegen worden gesuggereerd. Verkeersmaatregelen kunnen op die manier effectief zijn en tegelijk visueel aantrekkelijk ingepast worden.

Auto's, fietsers en voetgangers

Alle verkeersdeelnemers gebruiken in principe dezelfde wegprofielen. Dat kan omdat er relatief weinig verkeer is. Op de drukker delen zal een apart voetpad worden aangelegd los van de weg. Daarnaast liggen door het park verschillende paden die niet toegankelijk zijn voor auto's. Het zijn de wandelroutes die aansluiten bij de landschappelijkheid van Park Vogelenzang, bijvoorbeeld van de Rijksstraatweg naar het bos, door de centrale as en langs de Leidsevaart. In noord-zuid richting is er sprake van een doorgaande fietsroute. Deze loopt vanuit Hillegom door de uitloper van de centrale as in het bos naar het voorgebied van het hoofdgebouw via de oostelijke helft van de lus naar de Watermuntlaan en Amaryllislaan. In oostwestrichting is er minder urgentie voor een doorgaande fietsroute tenzij er een verbinding over de Leidsevaart komt. Door de aanwezigheid van een fors hoogteverschil tussen Rijksstraatweg en het park zijn de logische fietstoegangen beperkt tot de twee hoofdtoegangen.



IMPRESSIES GROENE INPASSING BEZOEKERSPARKEREN

Parkeren

Voorkeur voor, verwezenlijken van

- dicht bij de woning
- uit het zicht
- groen ingepast dmv hagen/hoge grassen of riet
- realistische oplossing kiezen
- onder 'het zicht' van de bewoners ivm diefstal
- incidentele groepen parkeerplaatsen in natuur mogelijk, mits groen ingepast
- op eigen terrein
- parkeren in of onder de woning wordt herkend als mogelijkheid om de auto uit het zicht te houden
- niet parkeren in laan

Vermijden van, aandachtspunt

- auto's pal voor de deur
- auto's bepalend in het straatbeeld

Bijdrage parkeren Focusgroep

Parkeerplaatsen bewoners

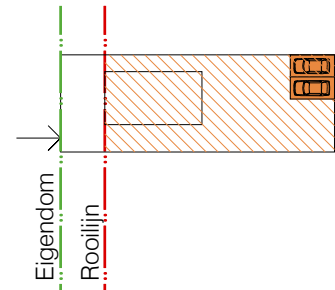
Nieuwe bebouwing

norm (voorlopig):

- 1,9 pp/woning

SP Park Vogelenzang:

- achter de rooilijn
- 2pp/woning



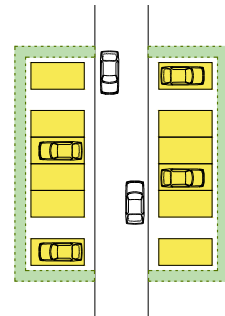
Historisch kwartet

norm (voorlopig):

- app. sociale huur : 1,2 pp/woning
- app. middeldure koop : 1,5 pp/woning

SP Park Vogelenzang:

- landschappelijk ingepaste parkeerpockets langs de weg mogelijk (maximaal 12 per koffer)
- op eigen terrein parkeren mogelijk



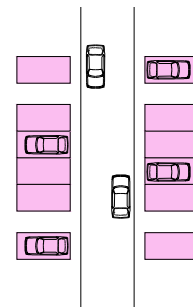
Parkeerplaatsen bezoekers

norm (voorlopig):

- 0,3 pp/woning

SP Park Vogelenzang:

- landschappelijk ingepaste parkeerpockets langs de weg
- maximaal 12 per koffer
- parkeren in berm (Historische kwartet)



Parkeren

Voor het parkeren van auto's wordt onderscheid gemaakt tussen bezoekersparkeren en bewonersparkeren en bij de zorgwoningen tussen het parkeren voor bezoekers en medewerkers.

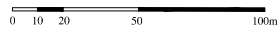
Voor het parkeren van auto's van bewoners geldt dat deze op de eigen kavel worden opgelost achter de rooilijn. Op deze manier blijft het straatbeeld open en groen. Per kavel dienen er daarom minimaal twee parkeerplaatsen voorzien te worden in een garage en/of op de oprijlaan. De garages zijn inpandig 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 groene karakter van het park wordt mede versterkt door de ontsluiting van de kavels die over het algemeen plaatsvindt via een achterstraat. Dit heeft als voordeel dat het aantal opritten in het straatbeeld beperkt blijft en de groene zijbermen van de weg niet onnodig worden aangetast. Ondergronds parkeren blijft een optie vooral binnen de ring.

Het bezoekersparkeren wordt opgelost in de openbare ruimte. Om hierbij de groene uitstraling van het gebied te waarborgen geldt het principe dat deze bezoekersparkerplaatsen worden geclusterd in kleinere eenheden en omzoomd door een haag. Voor het overgrote deel zullen deze uitgevoerd kunnen worden in de vorm van haaks parkeren op de weg (6 meter diep), wat aansluit bij de parkeeroplossing van de huidige situatie.



IMPRESSIES BEWONERSPARKEREN





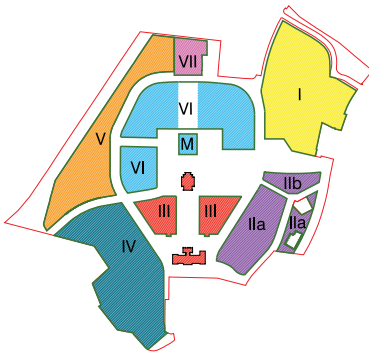
- grenzen ontwikkelgebied
- contour bouwvlak
- grenzen bebouwbaar gebied
- toekomstige wegen
- monumentale bomen - niet verplaatsbaar
- waardevolle bomen - eventueel verplaatsbaar
- groenbuffer
- alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
- speciale zonering met minder voorschriften
- conform huidig
- noord-zuid as
- symmetrie
- bouwrichting
- P parkeren op eigen terrein achter rooilijn
- P parkeren mogelijk op eigen terrein
- 2/3
40% maximum bouwlagen
maximum te bebouwen % van ontwikkelgebied






BOUWLEKKEN 1:3.000

DE BEBOUWING

De bijzonderheid van Park Vogelenzang is dat bebouwing en landschap in samenhang zijn ontwikkeld. Het landschap overheerst maar de historische bebouwing voegt ruimtelijke kwaliteit toe. Op dezelfde manier zal ook de nieuwbouw bijdragen aan het parkgevoel. Beeldkwaliteit is daarom niet in de eerste plaats een vraagstuk van smaak, maar een opgave waarin de maat en schaal, materialisatie en compositie van de bebouwing wordt gezien in relatie tot het landschap.

BOUWVLEKKEN



	106.084m ² > 62%
	Ia / Ib - Rijksstraatweg noord
	II - Rijksstraatweg zuid
	III - Historisch kwartet
	IV - Zorgzone
	V - Leidsevaart
	VI - de centrale as
	VII - Watertoren en ketelhuis

De bouwvlekken

De bebouwing wordt gerealiseerd in bouwvlekken die zijn ingebed in het landschappelijke raamwerk. De bebouwing kan hier op een flexibele manier worden gerealiseerd binnen vastomlijnde kaders. Binnen de bouwvlekken zijn zowel de mogelijkheden voor nieuwbouw in het park als de bestaande bebouwing opgenomen. De totale omvang van de bouwvlekken beslaat een oppervlakte van 10 hectare. Dit staat gelijk aan ongeveer 62% van het totale plangebied.

De totale ontwikkelruimte van Park Vogelenzang is opgedeeld in 7 bouwvlekken. De bouwvlekken zijn van elkaar gescheiden door groen en/of infrastructuur. Het historisch kwartet is één van de bouwvlekken. De combinatie van ligging en afmeting van elk deelgebied maakt iedere locatie uniek. Hierdoor ontstaat een bijzondere kwaliteit in het plan. Namelijk dat een grote variatie aan invullingen mogelijk is, die door de grote mate van onderlinge onafhankelijkheid bovendien op hun eigen manier en in een eigen tempo in uitvoering kunnen komen. Ook de volgorde van ontwikkelingen is hierdoor vrij. Deze methode draagt bij aan de flexibiliteit van realisatie. Ook geeft het de mogelijkheid om de zorgbebouwing de ruimte te geven die het verdient. Omgekeerd vraagt de opdeling van het gebied om duidelijke randvoorwaarden voor de bebouwing en regie in de planvorming om te komen tot een eenheid van het park en het behoud van de landschappelijke waarden. Deze algemene randvoorwaarden worden middels beeldkwaliteitsnormen vastgelegd.

Buitenruimte en bebouwing dragen samen bij aan het streven om te komen tot een hoogwaardig, open en landschappelijk plan. Het geheel is meer dan de som der delen is het motto van Park Vogelenzang. Buitenruimte en bebouwing zullen dus in balans met elkaar moeten zijn en elkaar versterken. De buitenruimte krijgt een meer samenhangend karakter en de woningen dragen door hun uitstraling, schaal en maat, maar vooral ook door hun inpassing bij aan de ambities van het park.

Beeldkwaliteit

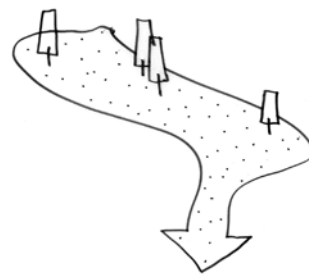
Het geheel is meer dan de som der delen

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een raamwerkplanning waarbij in een open proces in iedere fase inzichten een plek zullen krijgen. Voor het bereiken een hoogwaardige beeldkwaliteit in Park Vogelenzang geldt dan ook dat niet de regels maar het ontwerpproces centraal zal staan. Een goede intake, persoonlijke begeleiding en de enthousiaste uitleg over de kwaliteiten van de plek en het plan dragen ertoe bij dat iedereen zich de geest van het plan eigen kan maken. Het is de manier om deel te worden van het grotere verhaal en een bijdrage te leveren aan het geheel.

De bebouwingsvoorschriften voor Park Vogelenzang zijn globaal. Natuurlijk zijn er regels en voorschriften, maar deze worden 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. Daarom wordt gestuurd op de kwaliteit van het groen maar betekent het ook dat de manier van bouwen bijdraagt aan samenhang en begrip van de continue groene ruimte. Bij de invulling van het plan met woningen komt daarom het landschap op eerste plaats, vervolgens de gerichtheid van de bebouwing op de omgeving, dan de overgang openbaar-privé en ten slotte de architectuur van het gebouw zelf. Deze getrapte benadering geeft de prioriteiten weer en biedt houvast in het proces van ontwerp en uitvoering.

In de Welstandsnota is het gebied Geestgronden aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen. Dit aparte welstandsregime houdt in dat voor een aantal aspecten specifieke richtlijnen zijn meegegeven. Deze hebben betrekking op de ligging in de omge-

ving, massa en vorm van het gebouw en de detaillering van het gebouw. Inhoudelijk zijn er tussen de Welstandsnota en de hier genoemde uitgangspunten geen wezenlijke verschillen.



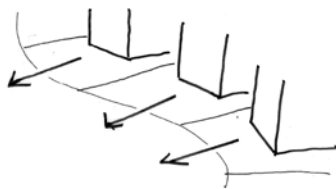
1. Het landschap

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, die overigens lang niet overal even sterk aanwezig is, 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. 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 kunnen een verrijking betekenen 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.

Samenvattend:

- behouden van het groene ruimtelijke karakter waaronder waardevolle elementen als bomen*
- het gebied als een eenheid behandelen. Dit geldt voor de inrichting van het terrein, de samenhang tussen de bebouwing onderling en met de openbare ruimte*
- bij nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend*
- nieuwbouw varieert in vorm, gebouwhoogte en gevelvlak om openheid van het deelgebied te versterken*
- de diversiteit van de omliggende bebouwing rechtvaardigt het ontwikkelen van een eigen architectonisch karakter*
- waardevolle bomen dienen behouden te blijven, ook op privégebied
- continuïteit van het landschap dient gewaarborgd zijn
- gebouwen eigenen zich het park niet toe
- er moet rekening worden gehouden met de bestaande hoogteverschillen en die incorporeren in het architectonisch ontwerp
- vanuit het landschap is er geen zicht op privéparkeerplaatsen (parkeerplaatsen zijn gebouwd of verstopt)
- 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
- het kleurgebruik is terughoudend*
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa*



2. Oriëntatie op de omgeving

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 middels van expressie in de gevel uitdrukking geven aan de gerichtheid op het openbare 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 burens 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 samengestel-

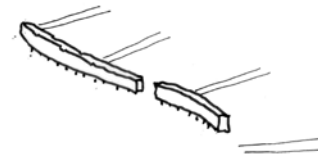
de volumes te maken die kunnen aansluiten bij beide ruimtes die op een hoek samenkomen.

- 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. Daarom zijn aanvullende afspraken nodig over de inrichting, het beheer en vooral ook 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 is de begane grond vloer van deze woningen gelegen aan deze centrale as 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 woning, 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.

Samenvattend:

- 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*
- 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
- benadrukken van een bepaald architectonisch element of compositorische behandelen waardoor een woning bij de straat wil horen
- bij nieuwbouw streven naar een alzijdige oriëntatie en uitstraling van de gebouwen*
- de positionering van de bouwvolumes maken dat er zicht is op groen in de achtergebieden
- zijgevels zijn ook voorgevels (ramen, entrees); geen blinde zijgevels. Gebouwen gaan 'de hoek om'



3. Overgang privé naar openbaar

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 ring en bebouwing buiten de ring. Bebouwing binnen de ring 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 ring 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, mee-ontworpen 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.

Samenvattend:

- woningen hebben altijd een mee-ontworpen (en mee-uitgevoerde) overgang tussen privé en openbaar.
- voor de rooilijn van de woningen heeft de overgang maximaal een hoogte van 1,00m
- de openingen worden beperkt in aantal (2 stuk) en breedte (totaal 5m)
- binnen de ring heeft de overgang een stenige basis
- binnen de ring aan de centrale as is het tuin-terras opgetild.
- er is een relatie tussen architectuur van de woning en de plek en vorm van de overgang
- hogere afscheidingen dan 1m zijn of geheel groen (vollegrond hagen) ofwel zijn architectonisch mee-ontworpen (geen bouwmat met hederabegroeiing=onvoldoende kwaliteit)

Voorkeur voor, verwezenlijken van

- laag muurtje behorend bij architectuur
- duidelijke erfafscheiding, maar wel onderdeel zijn van omgeving en bos
- optillen ivm privacy/uitzicht
- rekening houden met hekken en hagen nota gemeente Bloemendaal
- prive tuinen moeten mogelijk zijn
- voortuinen liever kleiner en in een parkachtige setting, dan grote voortuinen

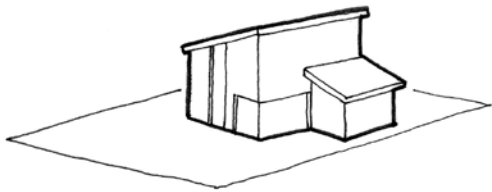
Vermijden van, aandachtspunt

- hoge hekken/erfafscheidingen
- schuttingen
- te formeel
- bewoners en gebruikers mogen niet bij kunnen elkaar binnen kijken

Bijdrage Focusgroep



IMPRESSIE VAN DE WATERMUNTLAN



4. Architectuur

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 aangehouden, 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 samenhan-

gende 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.



Samenvattend:

- materialen zijn natuurlijk, duurzaam, hoogwaardig en verouderen mooi (geen kunststof, geen betonsteen, houtwolcementplaten)
- kleurgebruik en de detaillering van nieuwbouw dient ter versterking van de onderlinge eenheid. Verschillen tussen gebouwen zijn mogelijk, maar dienen goed op elkaar te worden afgestemd*
- bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl*
- bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd*
- geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing*



- verscheidenheid in detaillering, kleur -en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststof toepassingen)*
- voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen*
- de materialen zijn overwegend baksteen of geschilderd hout voor gevels en pannen voor de daken*
- er is coherentie tussen architectonisch concept en materialisatie en uitwerking met voldoende detail op alle schaalniveaus
- bij de beëindiging van gebouwen-dakranden wordt altijd een overstek van minimaal 0,50cm 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. Deze panden mogen 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



*De opmerkingen gemarkeerd met een * zijn letterlijk overgenomen uit de Welstandsnota 2013*

Proces

Bij beeldkwaliteit geldt dat samenhang in de buitenruimte veel eenvoudiger tot stand kan komen dan samenhang in de bebouwing. De buitenruimte kan vaak in één hand worden ontworpen want het kent immers maar enkele eigenaren en beheerders. Een goed landschaps- en inrichtingsplan kan antwoord geven op de landschappelijke ambities voor Park Vogelenzang. De bebouwing is veel moeilijker te sturen. Meerdere bouwers en ontwikkelaars gaan straks aan de slag en nog veel meer verschillende eigenaren plegen straks op hun manier het onderhoud aan hun woning en perceel. Het is daarom belangrijk om niet alleen voorschriften te maken voor de bebouwing, maar vooral ook om het ontwerpproces goed te organiseren om zo te werken aan de betrokkenheid met het gebied en de planvorming. Liever dan een lange lijst met voorschriften die uitgaat van de 'letter van de wet', een beperkt aantal globale kaders onder bezielende begeleiding. Liever het gesprek over het waarom dan het afvinken van lijstjes. In een hoogwaardige omgeving als Park Vogelenzang is daarom 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. Maar vooral ook hoe elk (bouw) plan een bijdrage kan leveren aan het park als geheel. Voorstel is daarom een compact supervisie team te formeren die op een professionele, inhoudelijke en tegelijk persoonlijke manier ontwerpers en hun plannen te begeleiden. Het gaat om inspireren, motiveren en toetsen:

- Inspireren voor wie start in het gebied. Het plaatst het Stedenbouwkundig Plan in een breder en historisch kader, het legt verbanden met de omgeving geeft achtergronden, inspireert
- Motiveren van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het spitst zich toe op de verschillende gebiedjes. Het duidt de verschillen tussen de buurtjes op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte en architectuur. Het geeft de motivatie waarom iets is gekozen (is in stedenbouwkundigplan de gebiedsindeling met schemakaartjes)
- Toetsen op basis van lijst met uitgangspunten gededuceerd uit voorafgaande. Bottom-line te gebruiken aan het eind van het kwaliteitstraject ter controle van de oorspronkelijke ambities ook daadwerkelijk zijn behaald.

Het is niet de bedoeling dat de supervisie de Welstand zal vervangen. Het supervisie team is eerder een voorportaal voor Welstand om samenhang binnen Park Vogelenzang te brengen en kwaliteit toe te voegen. Wel zijn de genoemde inhoudelijke toetscriteria voor de supervisie ook goed te gebruiken voor Welstand als onderdeel van de formele bouw-aanvraag ter aanvulling op/vervanging van de Welstandsnota.

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.



- 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 zoning met minder voorschriften
- conform huidig
- symmetrie
- bouwrichting
- P parkeren op eigen terrein achter rooilijn
- P parkeren mogelijk op eigen terrein

Signatures 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 hoeftbladlaan. Inmiddels is de bebouwing gesloopt waardoor de potentie van het gebied beter zichtbaar wordt, inclusief de bomen die zijn behouden. 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.

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 bebouwings rand naar de Rijksstraatweg gemaakt. Hierdoor opent het park zich meer richting de kern Bennebroek. In deze sparing wordt het bosje met de karakteristieke hoogteverschillen en specifieke ondergroei opgenomen.





SFEERREFERENTIES BOUWVLEK RIJKSSTRAATWEG NOORD

VARIANT 1

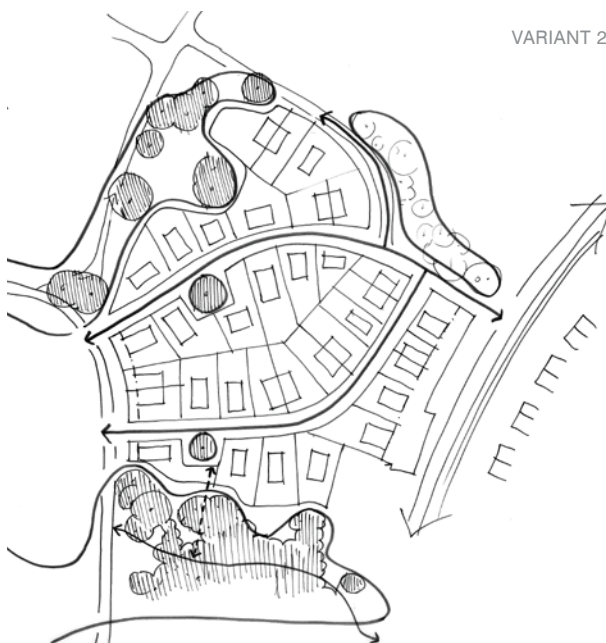
- groene tuinenwereld
- bomen op kavels dominant
- profielbreedte tussen erfgrenzen 14 meter
- orthogonaal bouwen op centrale as
- parkeren via achterstraat of op eigen kavel
- langsparkeren voor bezoekers in profiel

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 staat hier het Herman Harms-hofje 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 nieuwe bebouwing krijgt een dubbele oriëntatie- naar het zuiden op de zon en de ontsluitingsweg, naar het noorden een voorkant richting de groene open ruimte.



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

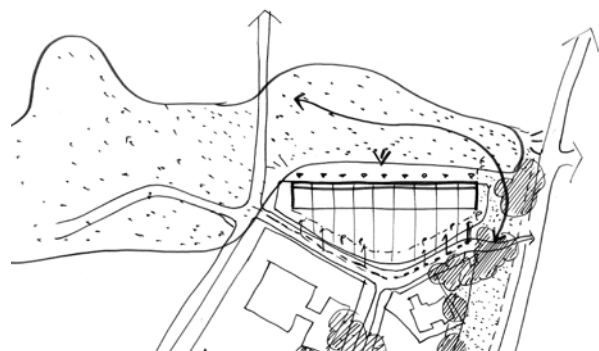


SFEERREFERENTIES BOUWLEK RIJKSSTRAATWEG ZUID



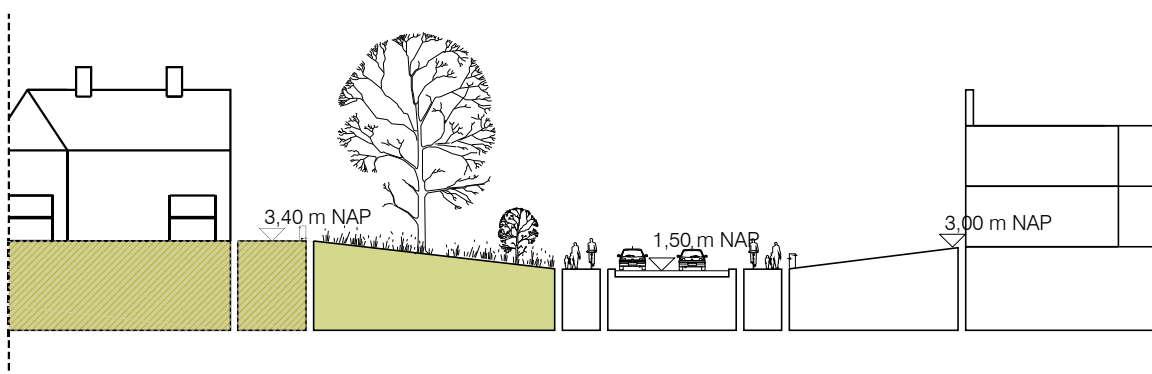
VARIANT 2

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

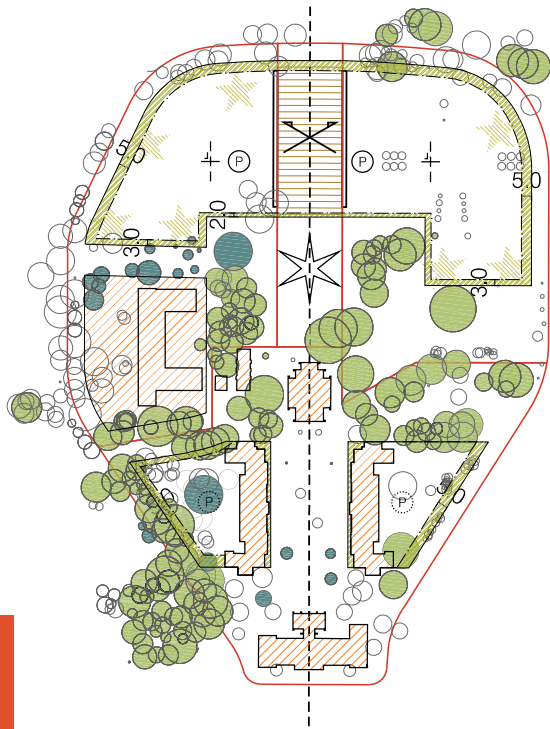


VARIANT 3

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



PRINCIPEDOORSNEDE RIJKSSTRAATWEG



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. 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 directieket 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 no-

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 tweekapper met randvoorwaarden

VARIANT 2

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

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 tweekapper met randvoorwaarden
- richting van de woningen op basis van de as



VARIANT 1

minatie 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.

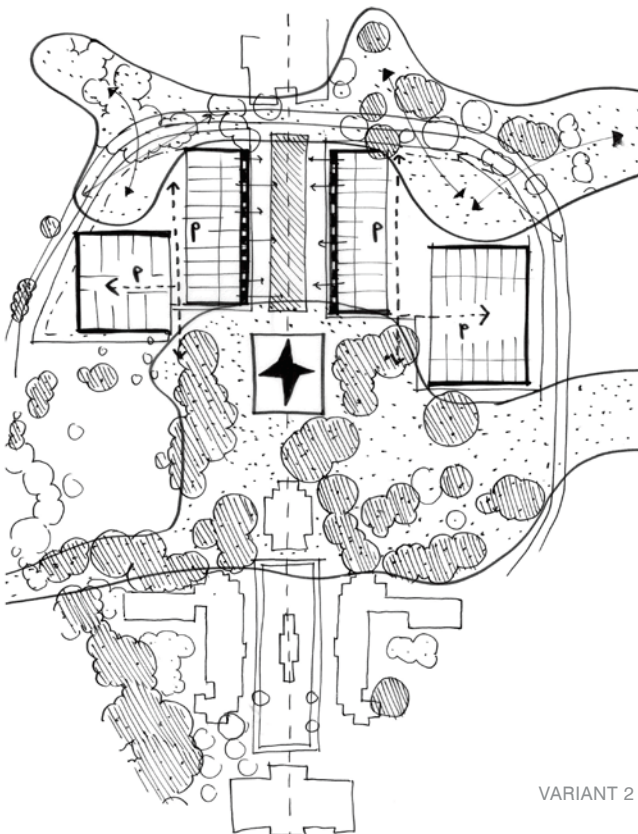
In oorsprong bestond de as uit twee ensembles van gebouwen. Beide met een binnenhof. In het noordelijk deel van de centrale as is hier niets meer van over. Het is wenselijk dat nieuwbouw bij zal dragen aan het terugbrengen van de aswerking. Hierbij doet een te rigide opstelling van bebouwing over de 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 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 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 voor 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.

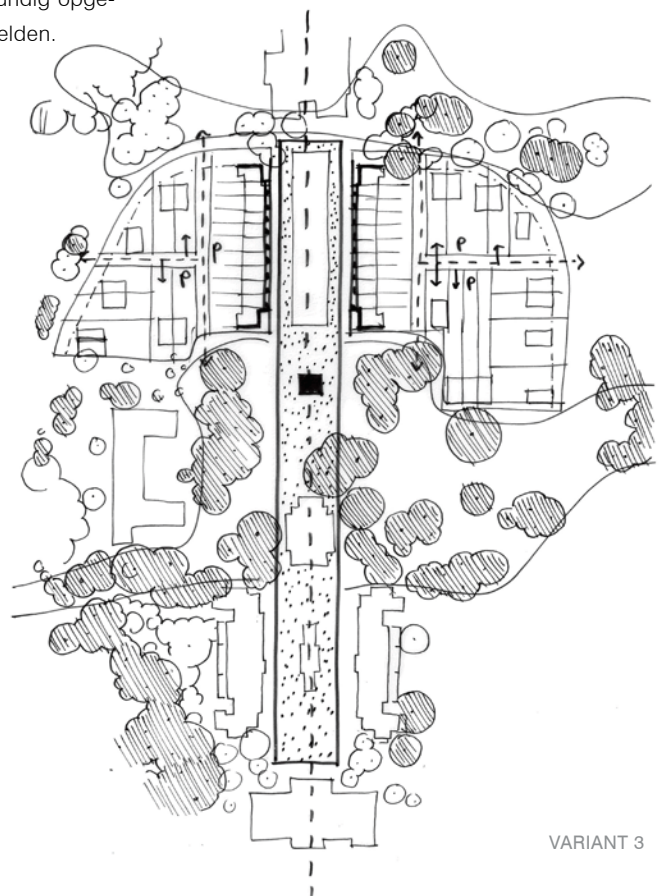
Beide delen van de bouwvlek aan weerszijden van de as dienen als 'gesamtkunstwerk' opgepakt te worden. Dat betekent dat de inrichting van de buitenruimte integraal onderdeel van de opgave is. Hierbij wordt op de overgang tussen openbaar en privé gewerkt met verwijzingen naar het historisch kwartel: bouwkundig opgeloste hoogteverschillen, muurtjes en traptreden zijn hiervan de voorbeelden.



SFEERREFERENTIES
BOUWVLEK CENTRALE AS NOORD



VARIANT 2



VARIANT 3



IMPRESSIE VAN DE CENTRALE AS



- grenzen ontwikkelgebied
- als bestaand
- afstand van de grensen
- 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



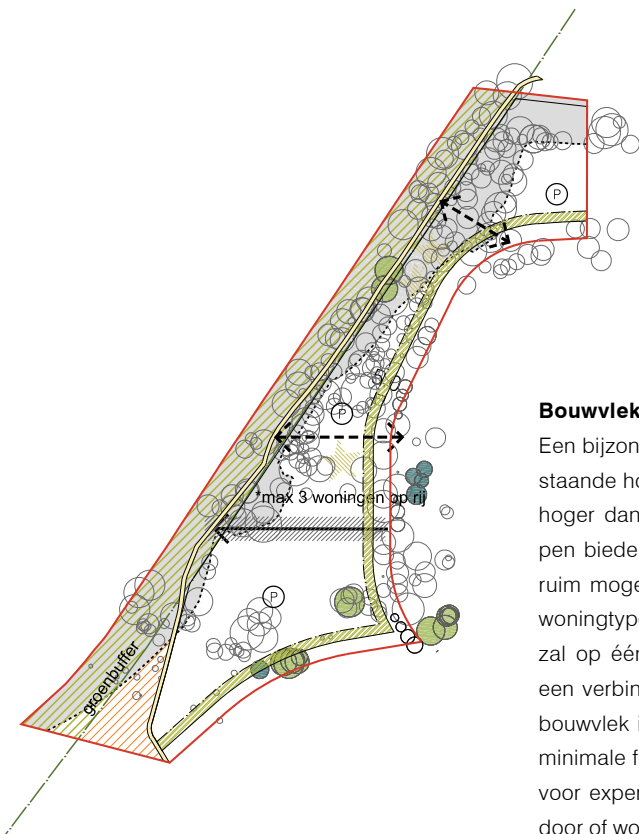
WESTERPOORT

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.



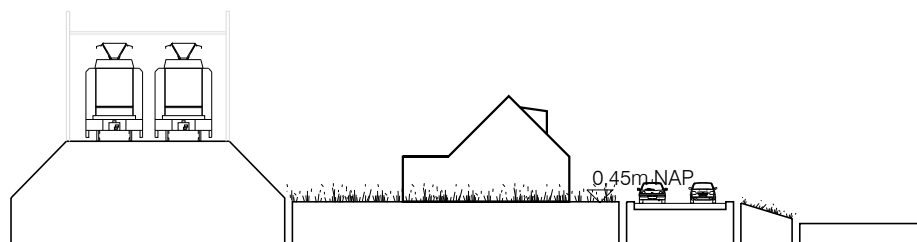
Bouwvlek V – Leidsevaart

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.

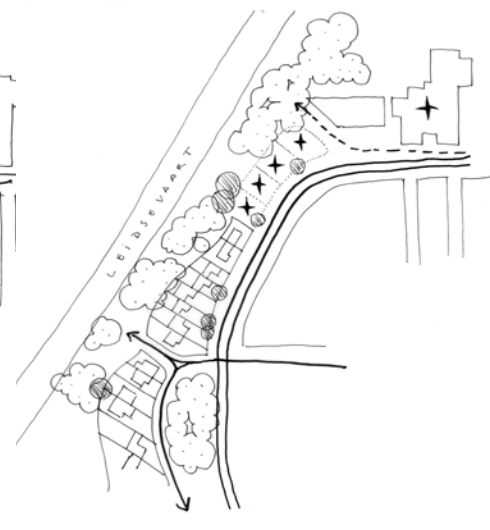
Er zal zeer zorgvuldig en behoedzaam worden omgesprongen met eventuele aanpassingen in terreinhoogtes. Alleen daar waar het voor de toegankelijkheid van het gebied noodzakelijk is, zullen de bestaande niveaueverschillen worden gemodelleerd ten behoeve van een soepele aansluiting op de omgeving. In de 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 zijde van de Leidsevaart zal een uniforme overgang tussen privétuinen en openbaar groen worden gemaakt. Deze kan tevens bijdragen aan het vormgeven van de hoogteverschillen. Vanaf de overzijde van de vaart wordt zoveel mogelijk het bestaande groene beeld intact gelaten. De 20 meter brede groene buffer langs de Leidsevaart draagt hier zeker aan bij.

- 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





SFEERREFERENTIES BOUWVLEK LEIDSEVAART



VARIANT 1

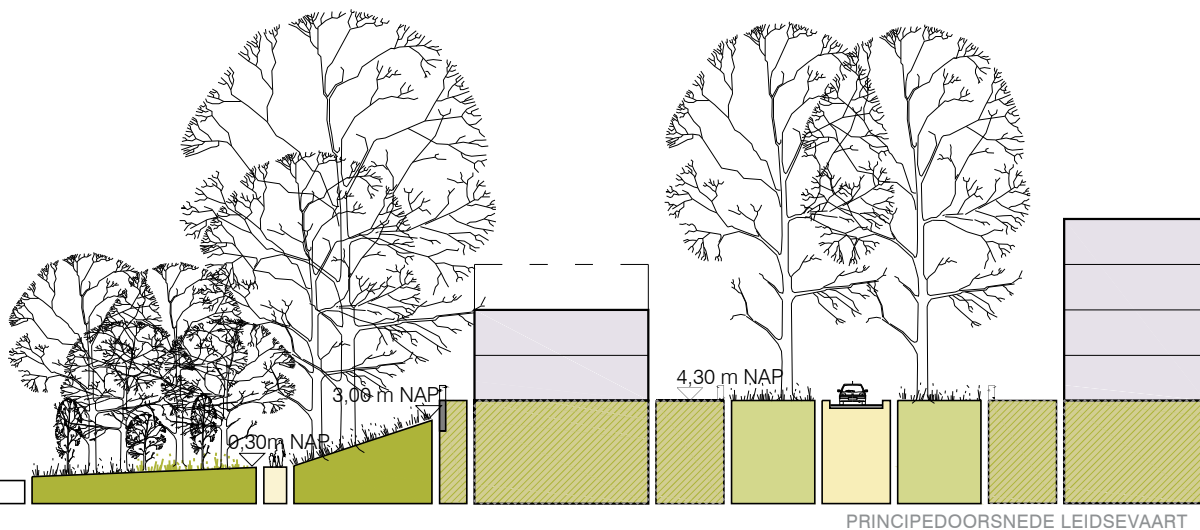
- wonen aan de lus
- bouwen in de rooilijn
- woningen richten zich op de lus
- (patio)tuin op het westen
- parkeren inpandig

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

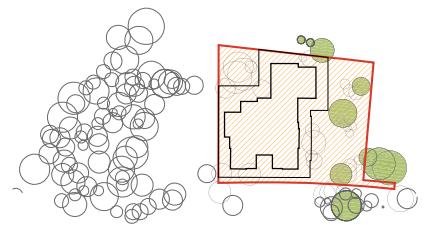


SFEERREFERENTIES BOUWLEK WATERTOREN

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 grenzen
- 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
- erfgrans volgt lus
- parkeren op eigen kavel achter rooilijn
- vrijstaande/geschakelde woningen



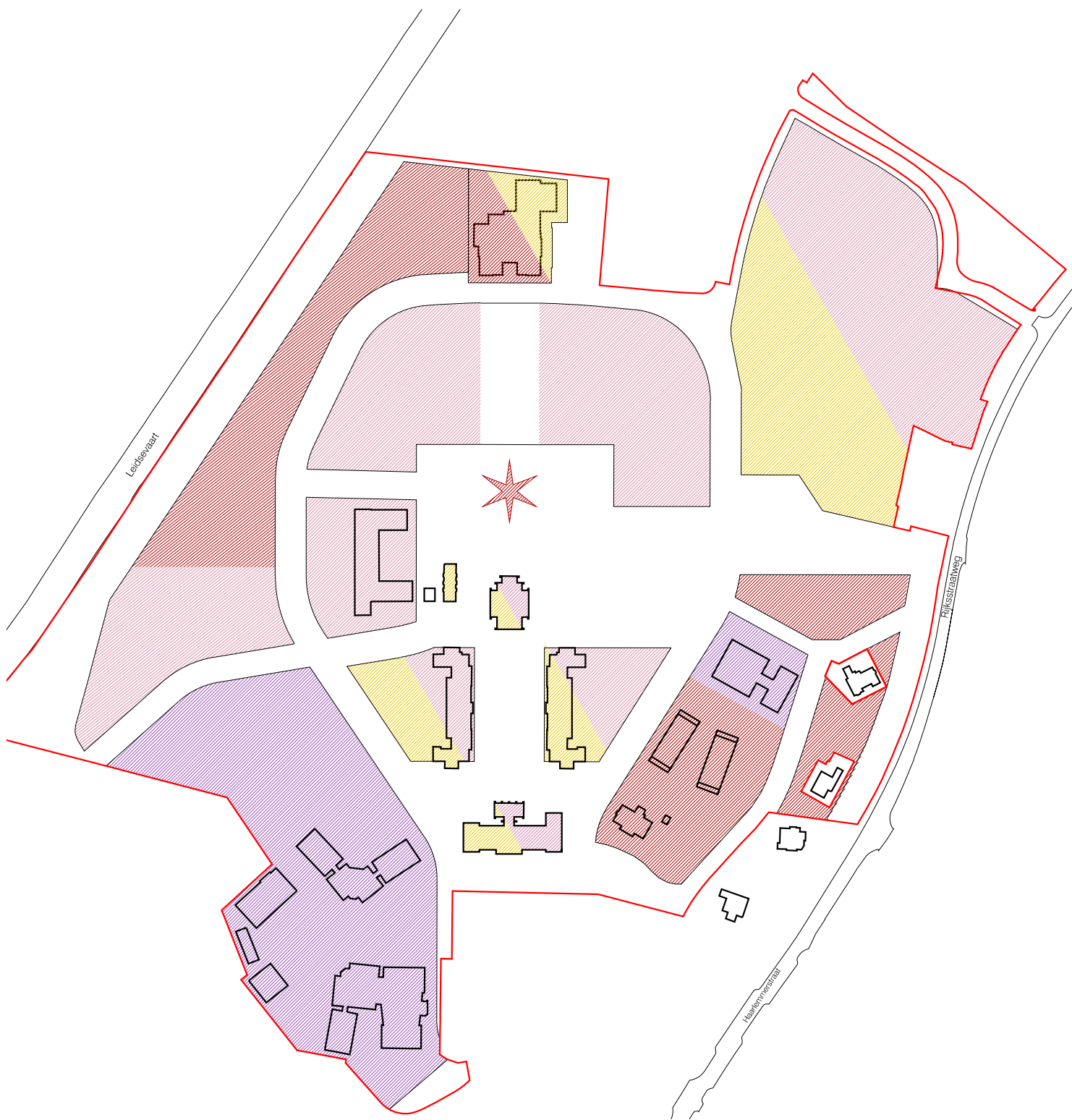
VARIANT 2

- 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



- wonen
- wonen / zorg
- zorg
- detailhandel
horeca
onderwijs
kantoren

FUNCTIEKAART 1:3.000

FUNCTIES

In de visie van GGZ inGeest staat de kwaliteit van de zorg op het terrein centraal. Daar begint het denken. Vanuit de patiëntenzorg wordt gerede-neerd naar een toekomstige invulling. Dit bete-kent dat gestart is met een inventarisatie van de huidige zorgfuncties op het terrein en de toekom-stige behoefte.

De zorgfunctie van GGZ inGeest is met de nieuwbouw van Westerpoort in zwaarte-punt ruimtelijk afgebakend tussen het bos en de zone langs de Leidsevaart. Juist hier vinden onze patiënten een rustige omgeving van waaruit de mogelijkheden tot herstel worden bevorderd. De zone direct hieraan grenzend wenst GGZ inGeest ook voor de toekomst te reserveren voor zorgverlening.

Zorgfuncties van GGZ inGeest hebben verder nog een plek bij het Herman Harms-hofje en het gebouw De Linden (dagbesteding). Hoewel er begeleiding plaatsvindt vanuit GGZ inGeest, zijn de woningen van het Herman Harmshofje zelfstandige woningen met een woonfunctie. Het ligt op termijn voor de hand om te kijken of het gebouw De Linden blijft voldoen. Een belangrijk complex op het terrein is gebouw Eikendonck. Hier vindt langdurige zorg plaats voor ouderen. Het gebouw voldoet momenteel niet meer aan de eisen van de tijd en zal naar alle waarschijnlijkheid worden afgestoten. De villa's langs de Rijksstraatweg hebben voor GGZ inGeest geen functie meer, omdat verbouw naar zelfstandige wooneenheden niet mogelijk is. De woningen zullen als woonhuizen worden verkocht.

Funcities

Het gebied zal in de toekomst bestaan uit twee hoofdfuncities: zorg (maatschap-pelijk) en wonen. Zorgwoningen maken deel uit van een maatschappelijke bestem-ming. Alle andere funcities zijn ondergeschikt en mogen niet overheersen in het programma. Het gaat hier om de funcities horeca, detailhandel, onderwijs en kin-deropvang. Wat betreft horeca, wordt maximaal horeca binnen categorie 1 van de Staat van Horeca activiteiten. Hierbinnen vallen funcities als een restaurant en een kleinschalig hotel. Bijzondere vormen van horeca, passend bij de status van monumentale gebouwen op het terrein, zoals een private bierbrouwerij met hore-caverkoop, kan worden toegestaan als deze de recreatieve functie van het bin-terterrein versterkt.

Detailhandel dient ondergeschikt te zijn aan de woon- en zorgfuncties op het ter-rein. Er was vanuit het SPvE maximaal één supermarkt toegestaan, eventueel ver-gezeld van bijbehorende detailhandel binnen een franchiseformule. Echter, binnen de planvorming van het SP Park Vogelenzang is deze optie niet verder verkend, en komt dus ook niet meer in het plan voor.

Wonen

De huidige woningmarkt in Bennebroek is relatief klein; het planvolume zal derhalve naast bewoners uit Bennebroek ook geïnteresseerden uit de regio (Haarlem, Bollenstreek, Amsterdam en Haarlemmermeer) trekken. De locatie is groen en rustig, de voorzieningen zijn kleinschalig en op loopafstand.

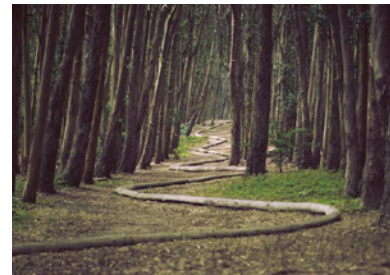
De markt voor sociale huur- en koopwoningen in Bloemendaal is sterk; de vraag is groter dan het aanbod. Corporaties zien vooral doelgroepen van 1-2 persoons huishoudens (en met name senioren) groeien. Door Rijksbeleid van en eisen van 'passend toewijzen' mag de huur in veel gevallen niet hoger zijn dan Euro 586,- per maand (prijspeil 2016). Dit vereist kleinere (40-65 m2 GBO) appartementen die levensloop bestendig zijn. Daarnaast geven de corporaties aan een mix van sociale huur en sociale koop aantrekkelijk te vinden. Deze mix biedt juist starters de mogelijkheid te kopen hetgeen met de huidige lage rente stand ook leidt tot lage huisvestingslasten. Deze mix biedt dan ook kleinere appartementen in de koopsector. De vraag naar koopwoningen komt uit de eigen kern maar vooral ook uit gezinnen met hogere inkomens uit Haarlem of Amsterdam. Koopwoningen in de Gemeente Bloemendaal zijn hooggeprijsd. Bennebroek kent relatief minder dure koopwoningen dan de kern Bloemendaal. De getaxeerde woningenprijzen van rijwoningen, kleinere 2 onder 1 kap woningen en niet te grote vrijstaande woningen bevinden zich in het middeldure, dure en beperkt in het exclusieve segment. Appartementen zijn vooral afzetbaar als er centrumvoorzieningen (en/of zorg) nabij zijn. Dat is op park Vogelenzang niet het geval. De locatie is vooral geschikt als woonbuurt voor gezinnen vanwege de lommerrijke en ruim opgezette omgeving. Verwacht wordt dat de locatie daarom vooral aantrekkelijk is voor zoekers naar grondgebonden woningen (eengezinswoning, 2 onder 1 kap, niet te grote vrijstaande woningen) in het middeldure en dure segment. Dit betreft vooral (door)starters en gezinnen. De appartementen zullen naar verwachting ruimte bieden aan appartementen. De gebouwen lenen zich door de bouwaard (diepte/gangzones/volume) namelijk minder goed voor verticale splitsing in gezinswoningen. Realisatie van deels kleinere appartementen (deels in de sociale sector) ligt hier voor de hand. In aantallen woningen is het maximum vanuit het SpvE gesteld op 300 eenheden; in de planstudies komt het aantal vooralsnog uit op circa 250 eenheden.

Overige ontwikkelingen

Naast zorg en wonen kunnen verschillende andere functies een plek krijgen op Park Vogelenzang. Maatschappelijke functies, werken en kleinschalige horeca kunnen elk op hun eigen manier invulling geven aan de ontwikkeling van het park. Vooral aan de westzijde kan ruimte gevonden worden voor zorg en/of werken. Langs de monumentale as kunnen de bestaande gebouwen herontwikkeld worden voor specifieke doelgroepen en afwijkende functies. Ook mogen nieuwe gebouwen worden toegevoegd. In de watertoren is een horecabestemming goed denkbaar.

Invulling monumenten

Het renoveren van de monumenten is een kostbare zaak. Daarnaast vragen de monumentale gebouwen vanwege leegstand extra zorg en aandacht. Hoofdgebouw, paviljoens, kerk en watertoren vereisen een spoedige aanpak want deze gebouwen zijn al enige tijd niet meer in gebruik. Daarmee treedt inmiddels regelmatig vandalisme op (zoals het ingooien van ramen en stelen van koper en andere metalen van en in de gebouwen). Het niet meer warmstoken op kamertemperatuur leidt tot vochtwerking en snelle veroudering. Urgente aanpak is een vereiste. GGZ inGeest wenst de locatie spoedig te vervreemden (corporatie of derden) en middels een verlengde WABO procedure een omgevingsvergunning mogelijk te maken zodat niet gewacht hoeft te worden op het bestemmingsplan. De vraag naar haalbare



Voorkeur voor, verwezenlijken van

- natuurlijk spelen
- gezamenlijke moestuin (collectief)
- centrale ontmoetingsplek voor jong en oud met speeltoestellen, bankjes etc.
- zitgelegenheid
- gebruik open ruimte in bos als evenementen terrein met voorziening langs rand (bestaande fundering)
- zoek naar een gezamenlijk interessant verblijfsgebied
- ontwerp met ook de sociale veiligheid in gedachten
- steigers aan vaart
- haventje aan vaart
- doorgaande wandelroute langs vaart

Bijdrage Focusgroep

kantoorruimte en maatschappelijke functies is onzeker en vergt een lange adem. De vraag naar woningen op de locatie is momenteel goed en kan op korte termijn ingevuld worden.

Per monumentaal gebouw worden de volgende gebruikersfuncties voorzien:

- hoofdgebouw: gezien de gebouwmassa (hoog en diep gebouw) en de dwingende centrale gangstructuur is verticale splitsing in woningen moeilijk. Het pand is wel geschikt voor (kleinere) appartementen die via de gangzone ontsloten kunnen worden. Buitenruimten in de vorm van balkons zijn een aandachtspunt. Het gebouw is ook geschikt voor kantoorfuncties, maar de vraag naar kantoren van deze omvang op de locatie is onzeker. Voor gebruik als school vormen de groottes van de ruimten, de vluchtwegen en de hoogte een beperking. Hergebruik voor appartementen ligt derhalve voor de hand;
- paviljoens: de bouwmassa is ook hier hoog en diep. De paviljoens zijn evenals het hoofdgebouw het meest geschikt voor hergebruik naar (kleinere) appartementen. Voor deze gebouwen gelden verder de overwegingen conform het hoofdgebouw;
- kerk: dit gebouw kent een zeer bijzonder volume, beperkt daglicht en uitzicht en bovendien zeer hoge onderhoudslasten. Dit is een gebouw voor eigenzinnig of maatschappelijk gebruik. Brede doelgroepen (van kunstenaars tot stichtingen of collectieven) zijn denkbaar in de functies wonen, maatschappelijk, atelier of bedrijfsmatig;
- watertoren: dit gebouw is diep van hoofdvorm, heeft een bijzondere toren en kent een vrije ligging in het gebied. In het gebouw zijn nog veel installaties aanwezig. Het basisgebouw is goed om te zetten naar bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies, horeca en ook wonen. Toevoeging van kleinschalige horeca in het gebied is – wellicht ook met het oog op een mogelijke haven – een wenselijke toevoeging, al dan niet in combinatie met wonen.

Kunst

Kunst is een middel om de omgeving te verrijken. Op het terrein bevinden zich reeds een aantal kunstwerken. *Leanchoillae 1999* van Joos Clijsen is het meest opvallende kunstwerk door zijn ligging dicht bij de hoofdentree. Goede kunst in de openbare ruimte is in staat plekken te accentueren en bij te dragen aan het openbare karakter ervan. Wanneer kunst een wederkerend thema is in het park kan het een algehele opwaardering van de omgeving tot gevolg hebben en zo een rol spelen in de identiteit van Park Vogelenzang. De toepassing van kunst is mede afhankelijk van de beheersbaarheid. Een parkmanagement (als een VvE) voor het terrein zou helpen de ambitie om kunst een duidelijke plek te geven op het terrein.

Openbaar gebied en eigendom

GGZ inGeest is momenteel eigenaar van wegen en openbaar groen. Het onderhoud komt dan ook voor rekening van de zorginstelling. Feitelijk betaalt GGZ inGeest belasting voor voorzieningen die zij voor eigen rekening in stand moeten houden. Dit geldt ook voor het bos op Hillegoms grondgebied. Het is een openbaar bos, in privé-eigendom. GGZ inGeest wil haar zorgfuncties op het terrein blijven aanbieden op de lange(re) termijn, maar daartoe hoeft zij geen eigenaar te zijn van het gebied. Ook nu is het gebruik van het terrein, het openbaar groen en de infrastructuur vrijwel openbaar. Inwoners van Bennebroek mogen gebruik maken van het privé terrein op voorwaarde van de huisregels. In de toekomst zal dit openbare karakter bij voorkeur worden behouden en uitgebouwd.

GGZ inGeest wil in de toekomst naar een eerlijke verdeling van de lusten en lasten op het terrein Bennebroek. Daarbij past een overdracht van openbaar gebied naar die partij die daar het beste zorg voor kan dragen: de gemeentelijke overheid.



Nieuwe functies die ontstaan door functiewijziging/sloop/nieuwbouw kunnen via de reguliere belastingheffing aan de algemene voorzieningen in de gemeente bijdragen. Net als bij andere openbare parken en op openbare wegen, zal de gemeente als beheerder en bekostigen van de openbare ruimte moeten optreden. Zij is immers ook de enige die via belastingheffing de kosten van algemene voorzieningen kan financieren. De inrichting van de openbare ruimte zal om deze redenen dan ook moeten voldoen aan de eisen die de gemeente hieraan stelt vanuit onderhoud en beheer.

Functies in de buitenruimte, gebruik van de buitenruimte

Het landschap in al zijn facetten (bos, park, tuin) is de drager van het plan. Gezamenlijk wonen in een park is als motief leidend. De functies in de openbare ruimte voegen zich naar die landschappelijke setting. Auto, fietser en wandelaar maken gebruik van dezelfde verkeersruimte, parkeren wordt groen ingekaderd, toegevoegde elementen worden altijd groen ingepast. Het bos heeft een status aparte. Gelegen in een andere provincie, met een nadrukkelijke ecologische en cultuurhistorische bescherming zal de nadruk liggen op behoud van die waarden. Het gebruik blijft dan ook beperkt tot wandelen (eventueel met hond), spelen, zitten. Het evenemententerrein is een groot woord voor de open ruimte in het bos waar verschillende activiteiten kunnen worden georganiseerd – voetballen, tai-chi lessen, maar ook op mooie dagen verjaardagsfeestjes, een picknick en misschien zelfs wel een muziekvoorstelling. Denk aan Elswout of het Haarlemmerhout waar in het weekend op het grasveld groepen mensen genieten van het mooie weer. In feite een centrale plek, als in een park of bos, waar mensen kunnen afspreken en iets organiseren. Hoe groot of klein dit moet blijven is afhankelijk van de omgeving en de openbaarheid van de plek. GGZ inGeest is momenteel eigenaar van het bos en dus ook van het evenemententerrein. Een eventueel parkmanagement voor het gehele gebied zou de aansturing van het gebruik van de diverse plekken kunnen begeleiden.



Speelplaatsen

Met de nieuwbouw zullen meer kinderen op het terrein komen wonen. Deze kinderen willen spelen. Onderscheid is er te maken tussen de leeftijdscategorieën. De hele kleine kinderen (0-6 jaar) deze zullen in de directe omgeving van de woning een speelplek willen hebben. Gezien het feit dat bijna alle woningen een tuin zullen hebben, zal dit veelal in eigen tuin geschieden. Binnen de bouwblokken kunnen voor de allerkleinsten eventueel extra speelvoorzieningen worden geplaatst.

De grotere kinderen kunnen wat verder weg van huis. Park Vogelenzang geeft met de doorgaande landschapsstructuren een unieke gelegenheid om het spelen meer als avonturenroute op te vatten met een aaneenrijging van verschillende plekken die vooral ruimte bieden aan de speelfantasie van kinderen. Incidenteel kunnen hier objecten aan worden toegevoegd. De oost-westzone in het gebied lijkt hier het meest geschikt voor. In het plan zou een grotere speelplek in het bos meegenomen kunnen worden. Een speelbos waar je kan hutten bouwen van oude takken en bomen die in verband met de nieuwbouw gekapt of gesnoeid moesten worden, verstoppertje spelen, etc. Heb je dan nog speeltoestellen nodig?

Evenemententerrein

In het bos bevindt zich nog een voormalige voetbalveld. Het is een nu een rechthoekige open ruimte in het bos. Het zou voor het gebruik van het bos aantrekkelijk kunnen zijn een nieuwe functie voor deze ruimte te bepalen. Te denken valt aan een kinderboerderij, een terrein voor kleinschalige evenementen, etc.

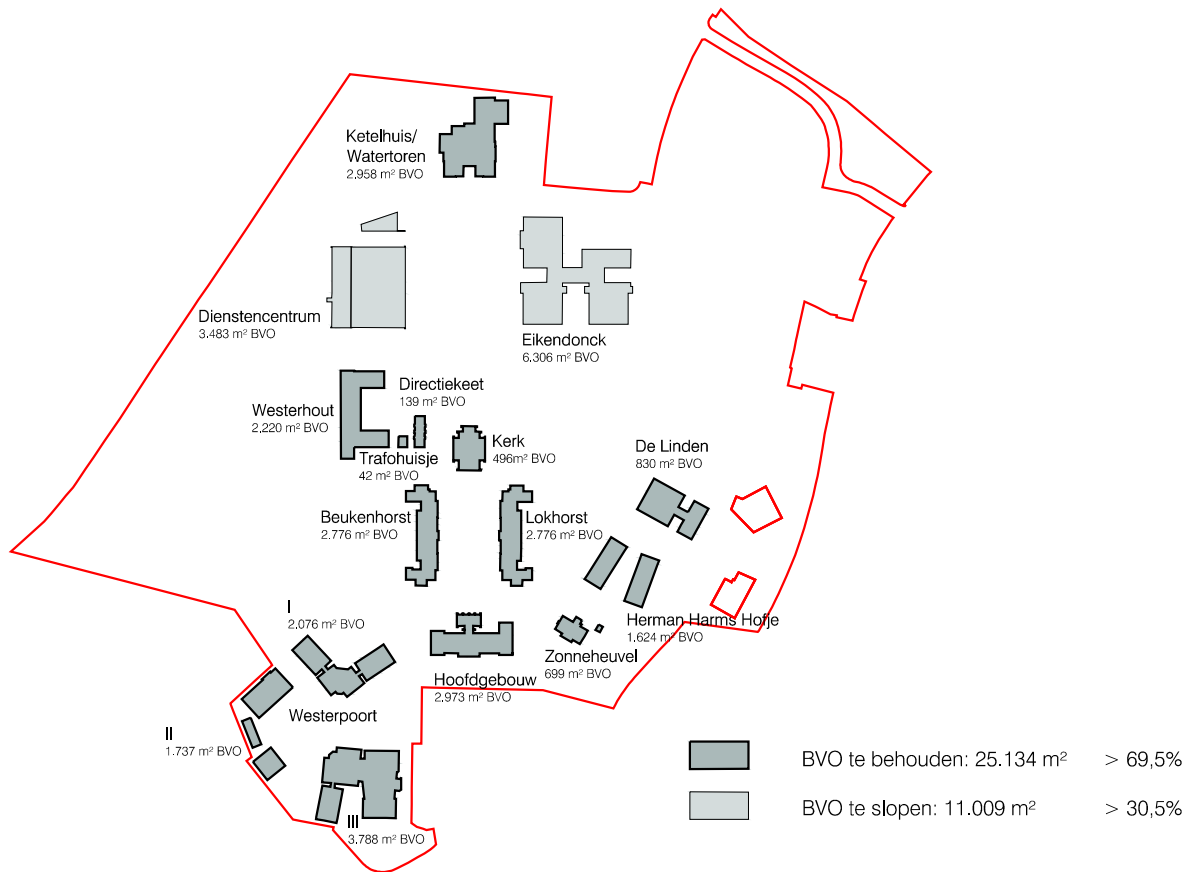
SPEELZONES



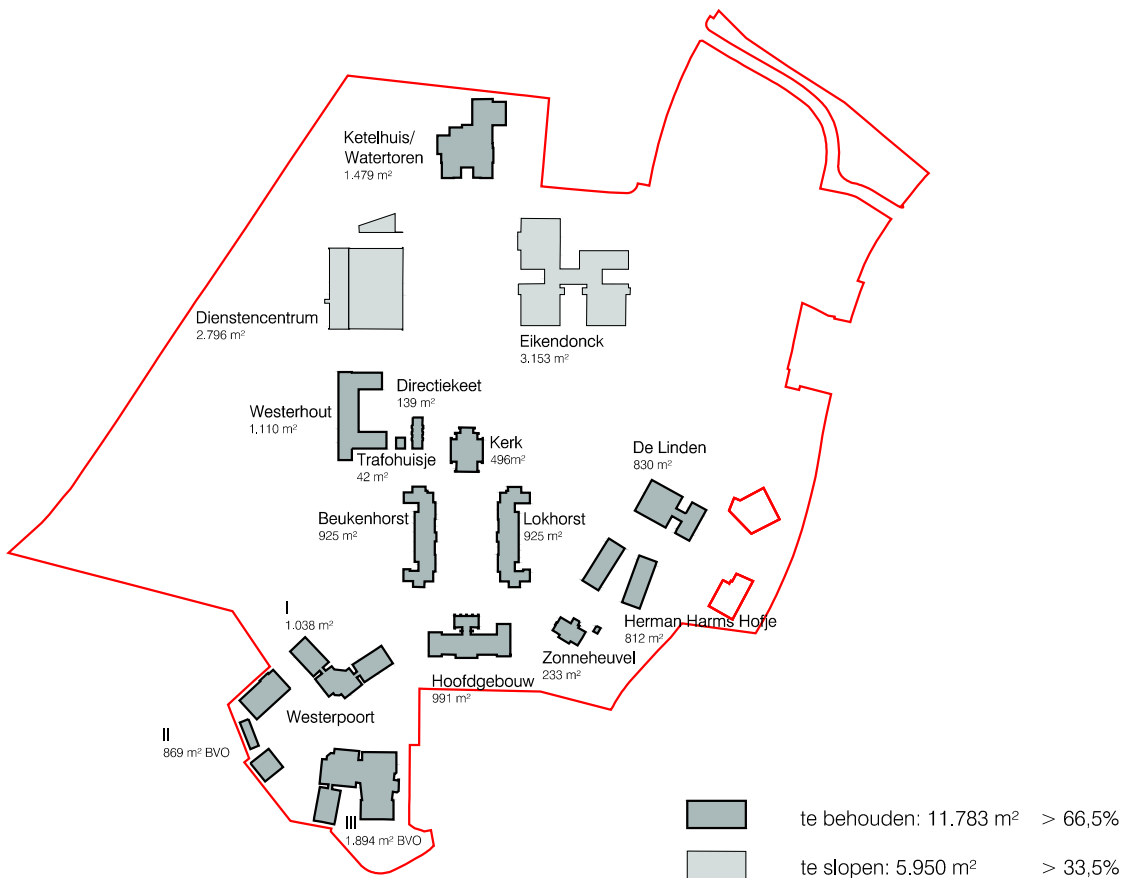
- binnen de blokken - van 0 tot 5 jaar
- in de groene zoom - van 6 tot 12 jaar
- in de bos - 12 jaar +
- ◇ evenemententerrein - alle leeftijden

BIJLAGEN

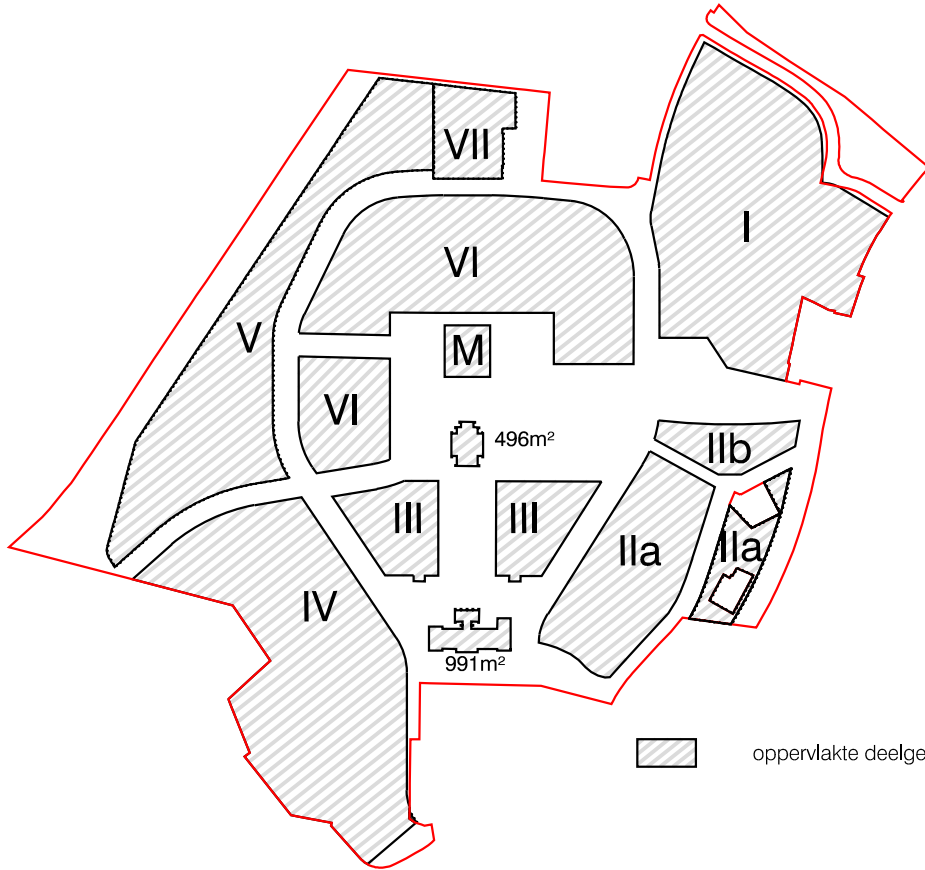
- 69** BVO HUIDIGE BEBOUWING
GRONDOPPERVLAKTE HUIDIGE BEBOUWING
- 70** OPPERVLAKTE UITGEEFBAAR
OPPERVLAKTE NIET UITGEEFBAAR
- 71** PROEFVERKAVELING T.B.V. BEREKENING BEBOUWINGSPERCENTAGE
PROEFVERKAVELING T.B.V. BEREKENING BEBOUWINGSPERCENTAGE
PER DEELGEBIED (VOLGENS SPvE)
- 72** VERHARDING 0-METING (BEGIN 2014)
- 73** VERHARDING STRUCTUURKAART
- 74** INDICATIE LOCATIES WATERCOMPENSATIE
- 75** SAMENVATTING FOCUS GROEP
- 76** VERKENNING INPASSING PARKEREN OP BASIS VAN PROEFVERKAVELING -OPTIE 1
- 77** VERKENNING INPASSING PARKEREN OP BASIS VAN PROEFVERKAVELING -OPTIE 2



BVO HUIDIGE BEBOUWING



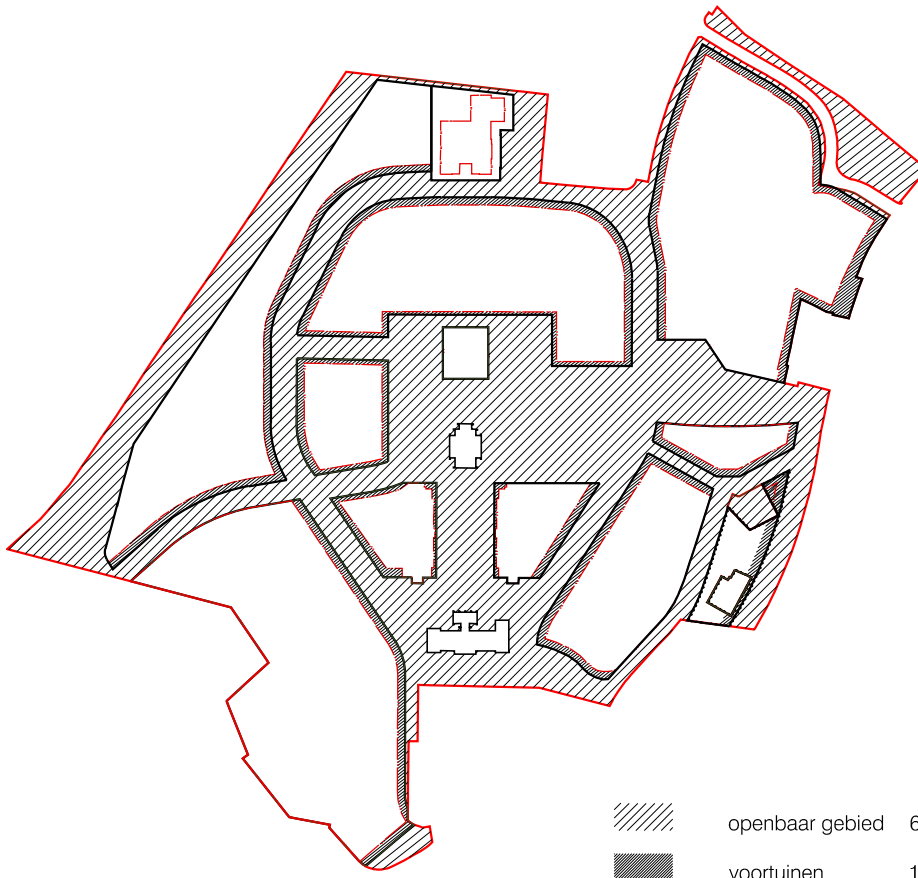
GRONDOPPERVLAKTE HUIDIGE BEBOUWING



Ila	10.732m ²
Ilb	2.350m ²
III	6.339m ²
IV	22.072m ²
V	16.248m ²
VI	21.431m ²
VII	2.951m ²
M	1.020m ²
kerk	496m ²
Hoofdgebouw	991m ²
totaal	106.084m²

oppervlakte deelgebieden 106.084m² > 62%

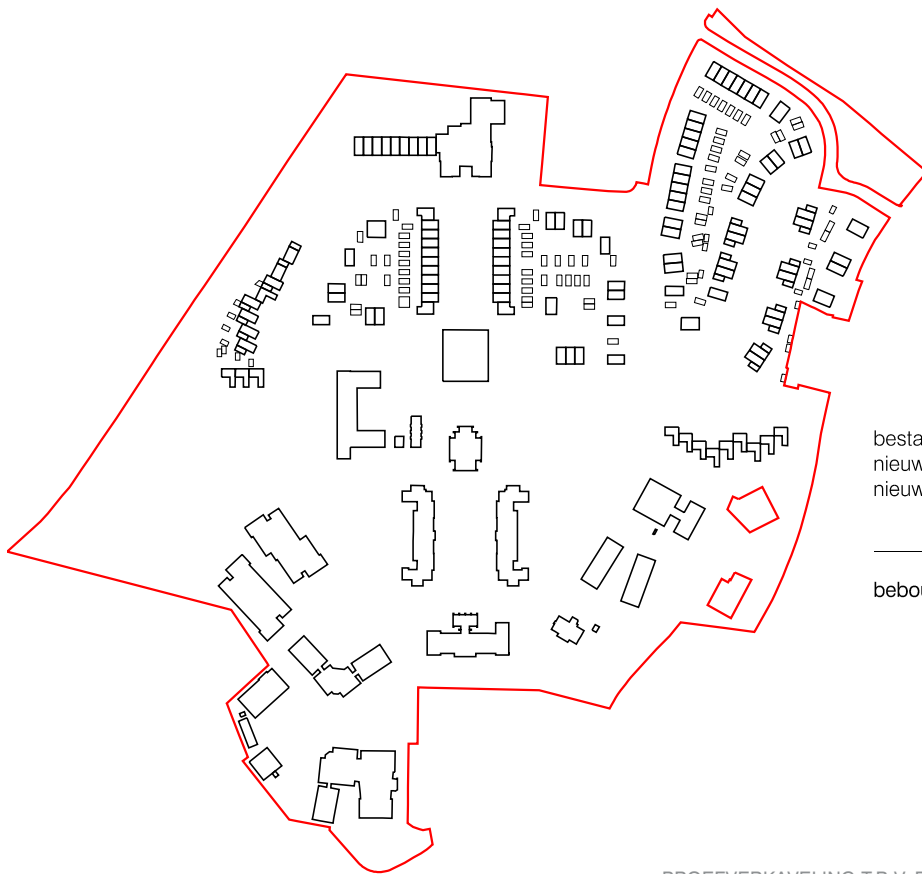
OPPERVLAKTE UITGEEFBAAR



openbaar gebied 65.551m² > 38%

voortuinen 13.147m² > 8%

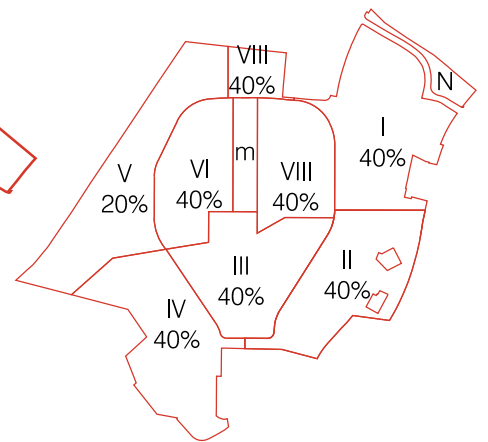
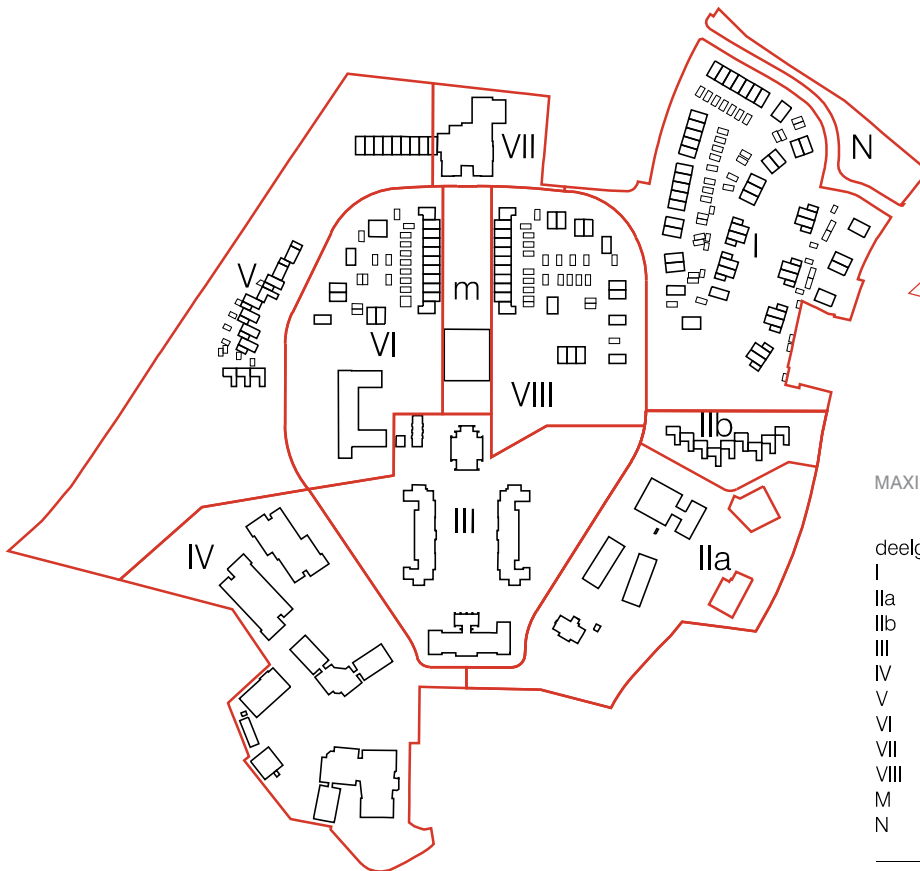
OPPERVLAKTE NIET UITGEEFBAAR



bestaande bebouwing	11.809 m ²
nieuwe bebouwing	12.169 m ²
nieuwe bijgebouwen	2.198 m ²

bebouwing totaal	26.175 m ²	15,3%
------------------	-----------------------	-------

PROEFVERKAVELING T.B.V. BEREKENING BEBOUWINGSPERCENTAGE



MAXIMAAL BEBOUWBAAR % VOLGENS SPvE

deelgebied	opp.(m ²)	bebouwd(m ²)	percentage
I	27.564	4.668	16,9%
IIa	18.102	1.892	10,4%
IIb	4.648	652	14,0%
III	21.908	3.518	16,1%
IV	25.805	6.216	24,1%
V	28.845	1.661	5,8%
VI	16.392	2.852	17,4%
VII	4.825	1.515	31,4%
VIII	15.652	2.183	13,9%
M	4.849	1.020	21,0%
N	3.045	0	0,0%
<hr/>			
	171.635	26.175	15,3%

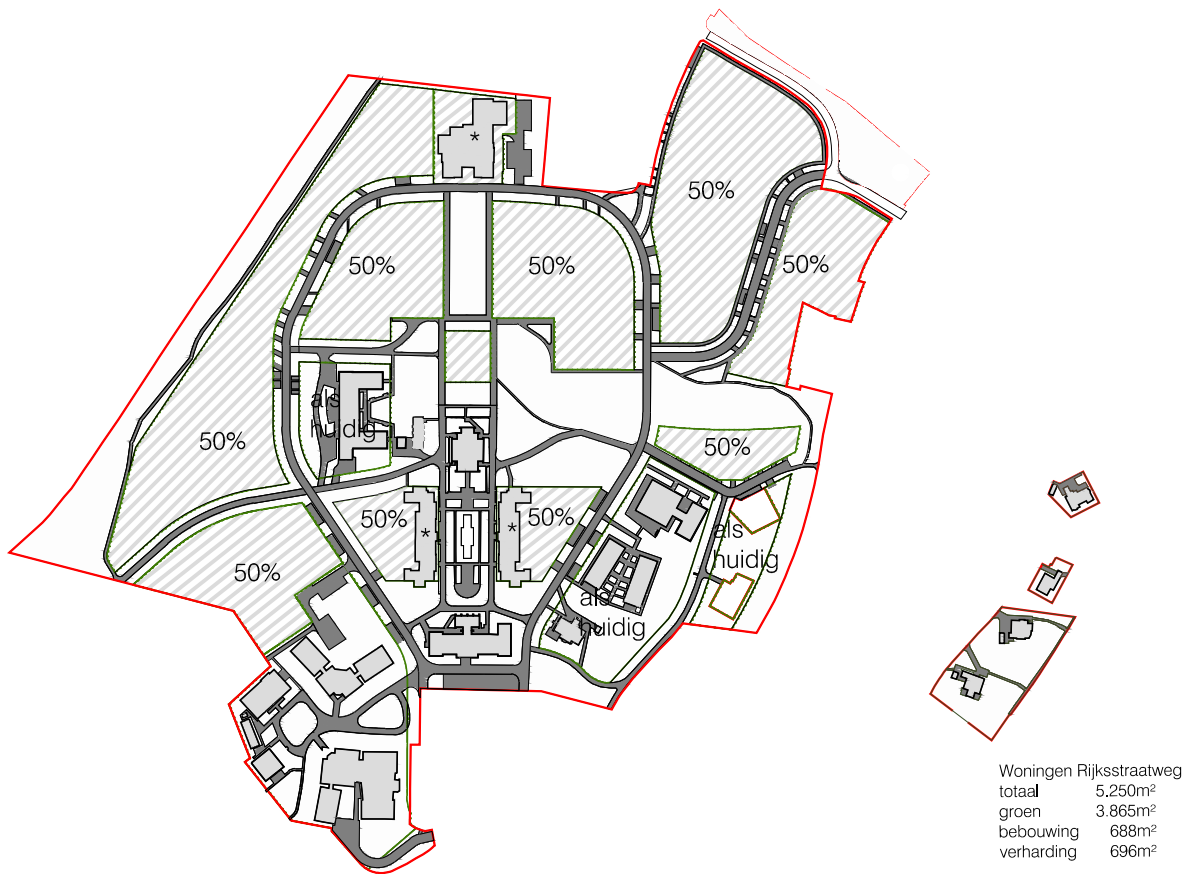
PROEFVERKAVELING T.B.V. BEREKENING BEBOUWINGSPERCENTAGE PER DEELGEBIED (VOLGENS SPvE)



Woningen Rijksstraatweg
 totaal 5.250m²
 groen 3.865m²
 bebouwing 688m²
 verharding 696m²

groen	105.657m ²	61,6%
water	181m ²	0,1%
bebouwing	29.051m ²	16,9%
bestrating	36.746m ²	21,4%
totaal plangebied	171.635m ²	
verharding totaal	65.797m ²	38,3%

VERHARDING 0-METING (BEGIN 2014)



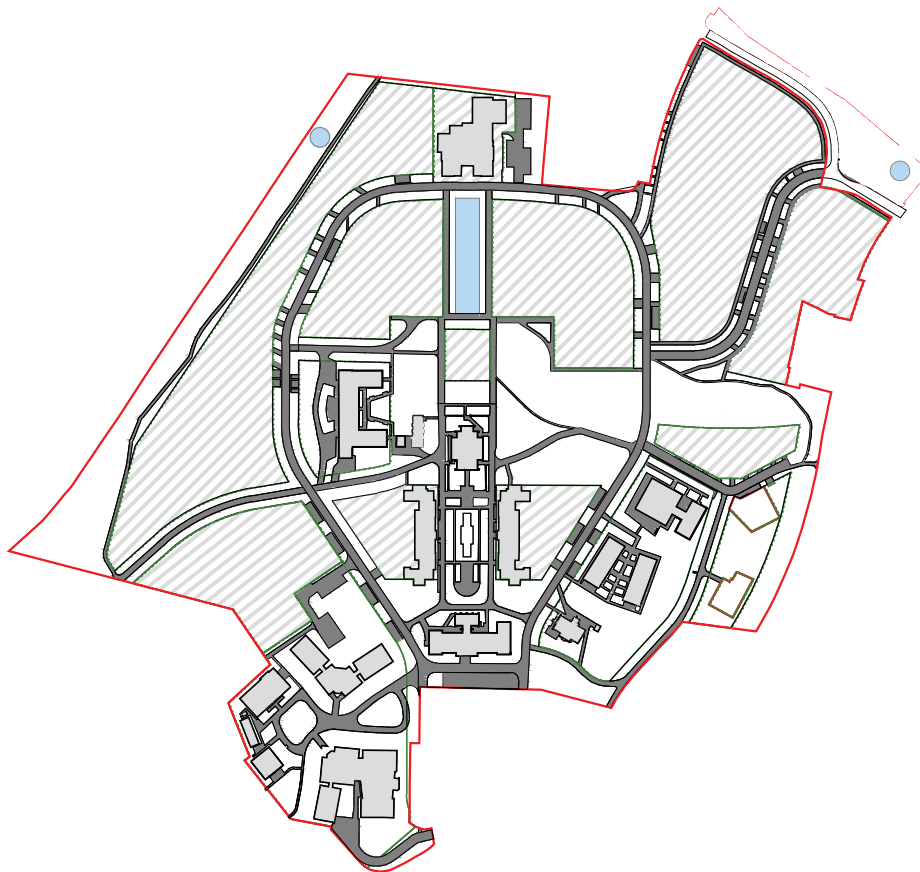
* bestrating = 50% oppervlakte deel - oppervlakte bestaande gebouw
 50% rekenkundig uitgangspunt verharding binnen bouwvlek

groen	101.498m ²	59,1%
water	566m ²	0,3%
bebouwing	11.809m ²	6,9%
bebouwing toekomst	31.849m ²	18,6%
bestrating	25.913m ²	15,1%

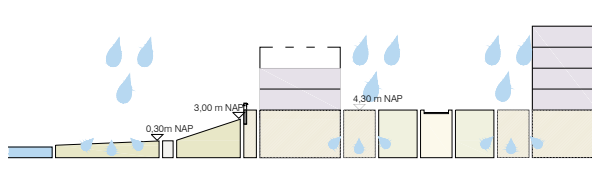
totaal plangebied 171.635 m²

verharding totaal 69.571m² 40,5%

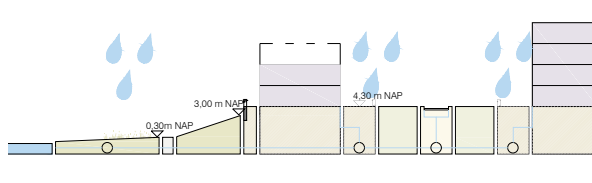
toename verharding 3.774 m²
 watercompensatie 566 m² (toename verharding x 0,15)



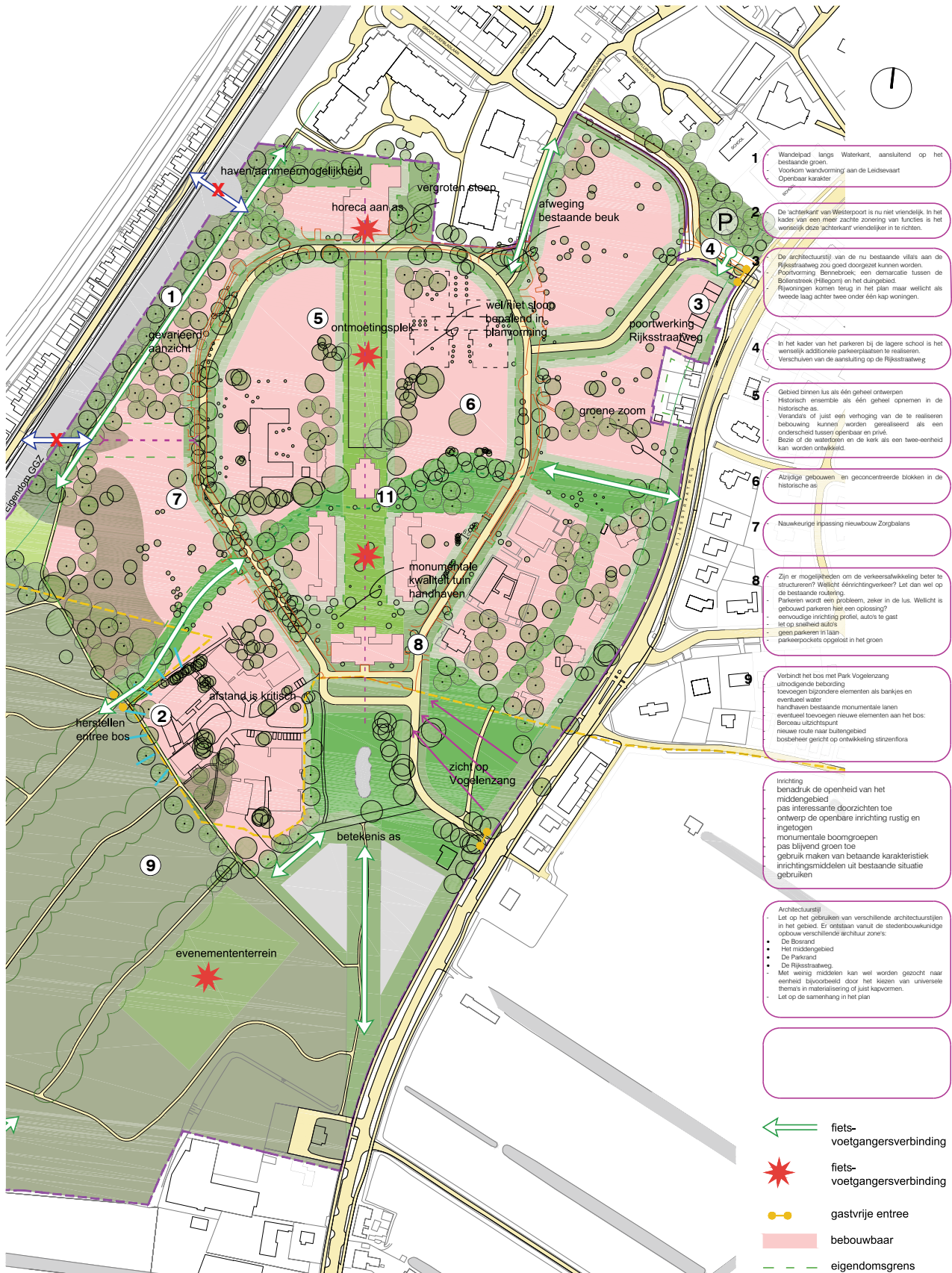
INDICATIE LOCATIES WATERCOMPENSATIE



INFILTRATIE EVENTUEEL ICM VERTRAAGDE AFVOER NAAR LEIDSEVAART



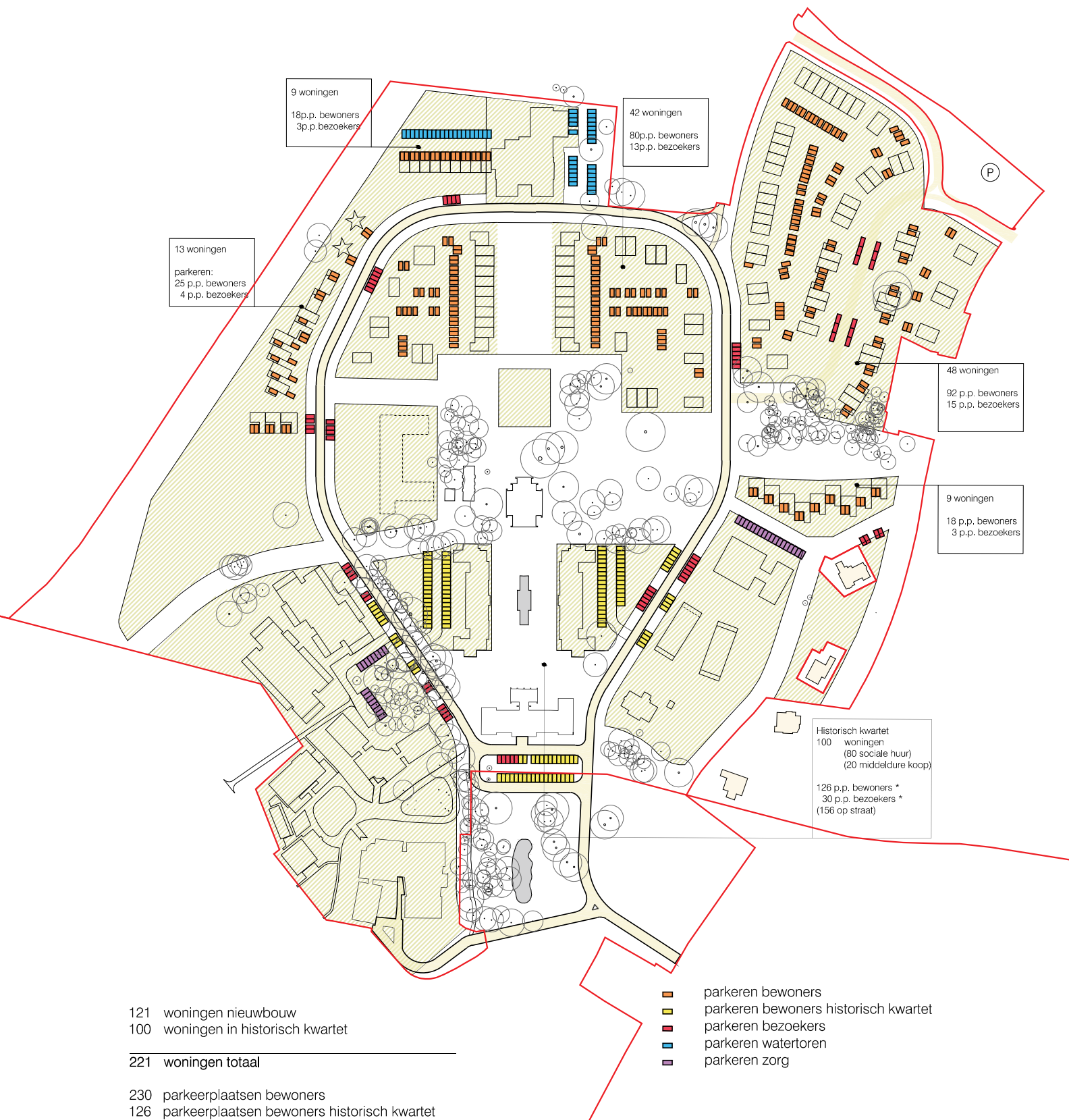
AFWATERING OP LEIDSE VAART MET GESCEIDEN STELSEL



- 1 Wandelpad langs Waterkant, aansluitend op het bestaande groen.
- Voorkom wandvorming aan de Leidsevaart
- Openbaar karakter
- 2 De 'achterkant' van Westerpooi is nu niet vriendelijk. In het kader van een meer zachte zonering van functies is het wenselijk deze 'achterkant' vriendelijker in te richten.
- 3 De architectuurstijl van de nu bestaande villas aan de Rijksstraatweg zou goed doorgezet kunnen worden. Hoofdvorming 'Binnenbroek': een dominantie tussen de Boterhoek (Hillegom) en het dungegebied. Rijwoningen komen terug in het plan maar wellicht als tweede laag achter twee onder één kap woningen.
- 4 In het kader van het parkeren bij de lagere school is het wenselijk additionele parkeerplaatsen te realiseren. Verschuiven van de aansluiting op de Rijksstraatweg.
- 5 Gebied binnen kas als één geheel ontwerpen. Historisch ensemble als één geheel opnemen in de historische as. Verandert of juist een verhoging van die te realiseren bebouwing kunnen worden gerealiseerd als een onderscheid tussen openbaar en privé. Boods of de waterfaan en de kerk als een twee-eenheid kan worden ontwikkeld.
- 6 Aanzijde gebouwen en geconcentreerde blokken in de historische as
- 7 Nauwkeurig inpassing nieuwbouw Zorgbalans
- 8 Zijn er mogelijkheden om de verkeersafwikkeling beter te structureren? Wellicht éénrichtingsverkeer? Let dan wel op de bestaande routing.
- Parkeren wordt een probleem, zeker in de ijs. Wellicht is gebouwd parkeren hier een oplossing?
- eenvoudige inrichting profiel, auto's te gast
- let op snelheid auto's
- geen parkeren in laan
- parkeerpockets mogelijk in het groen
- 9 Verbindt het bos met Park Vogelenzang
- uitnodigende bebording
- toevoegen bijzondere elementen als bankjes en eventueel water
- handhaven bestaande monumentale lanen
- eventueel toevoegen nieuwe elementen aan het bos:
- Bercoos uitzichtspunt
- nieuwe route naar buitengebied
- bosbeheer gericht op ontwikkeling struiflora
- 10 Inrichting benadruk de openheid van het middengebied
- pas interessante doorzichten toe
- ontwerp de openbare inrichting rustig en ingetogen
- monumentale boomgroepen
- pas bijzend groen toe
- gebruik maken van betande karakteristiek inrichtingsmiddelen uit bestaande situatie
- gebruiken
- 11 Architectuurstijl
- Let op het gebruiken van verschillende architectuurstijlen in het gebied. Er ontstaan vanuit de stedenbouwkundige opbouw verschillende architectuur zones:
- De Bosrand
- Het middengebied
- De Parkrand
- De Rijksstraatweg
- Met weinig middelen kan wel worden gezocht naar eenheid bijvoorbeeld door het kiezen van universele thema's in materialisering of juist knipvormen.
- Let op de samenhang in het plan

- fiets-voetgangersverbinding
- fiets-voetgangersverbinding
- gastrijke entree
- bebouwbaar
- eigendomsgrens

SAMENVATTING FOCUS GROEP



121 woningen nieuwbouw
100 woningen in historisch kwartet

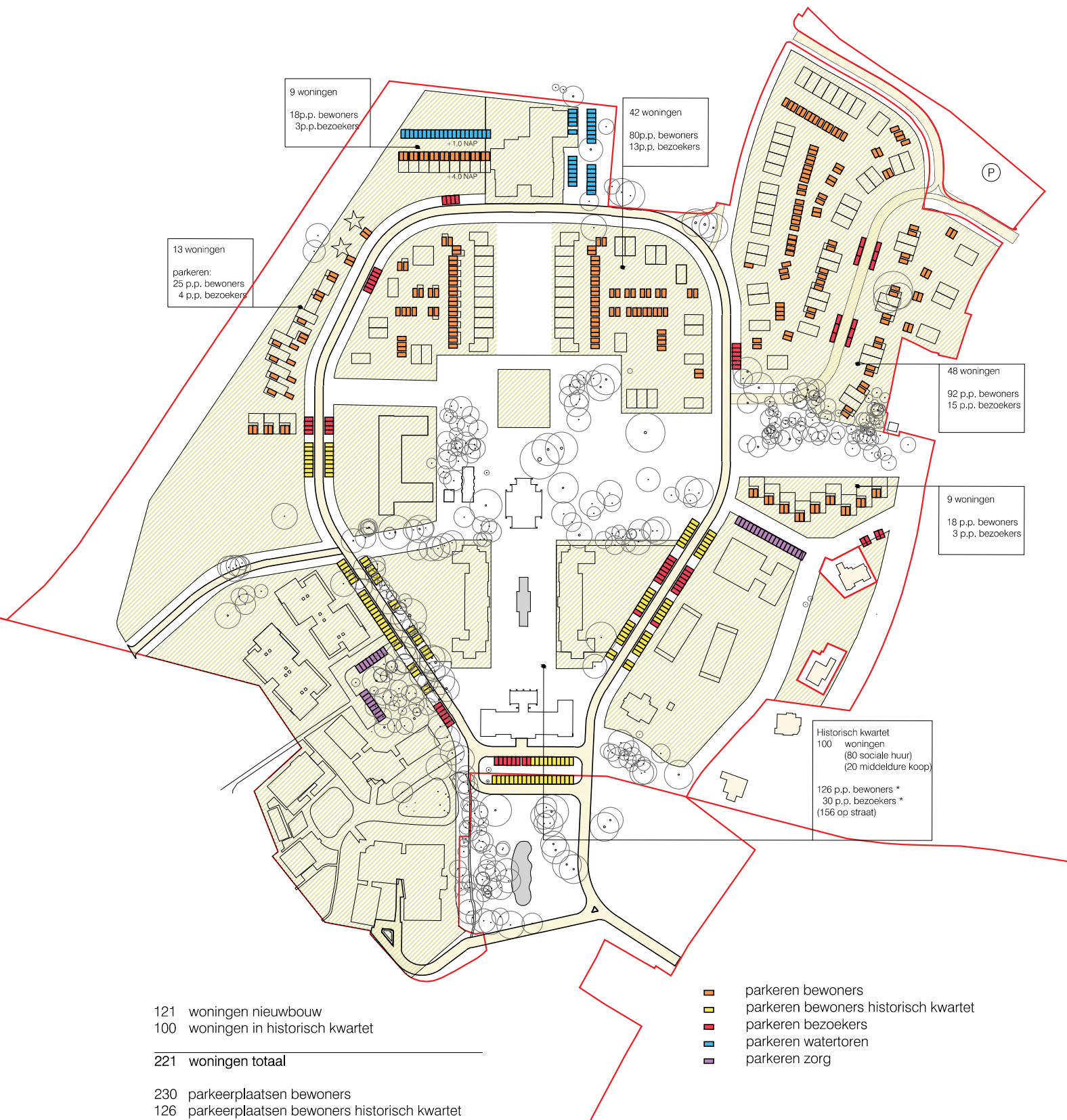
221 woningen totaal

230 parkeerplaatsen bewoners
126 parkeerplaatsen bewoners historisch kwartet
67 parkeerplaatsen bezoekers
48 parkeerplaatsen watertoren

471 parkeerplaatsen totaal*

*parkeernorm:
eensgezinswoningen koop: 2,2 pp. per woning (1,9+0,3)
app. sociale huur: 1,5 pp. per woning (1,2+0,3)
app. koop midden: 1,8 pp. per woning (1,5+0,3)

VERKENNING INPASSING PARKEREN OP BASIS VAN PROEFVERKAVELING
OPTIE 1 (parkeren historisch kwartet op eigen terrein)



121 woningen nieuwbouw
 100 woningen in historisch kwartet

221 woningen totaal

230 parkeerplaatsen bewoners
 126 parkeerplaatsen bewoners historisch kwartet
 67 parkeerplaatsen bezoekers
 48 parkeerplaatsen watertoren

471 parkeerplaatsen totaal*

*parkeernorm:
 eensgezinswoningen koop: 2,2 pp. per woning (1,9+0,3)
 app. sociale huur: 1,5 pp. per woning (1,2+0,3)
 app. koop midden: 1,8 pp. per woning (1,5+0,3)

- parkeren bewoners
- parkeren bewoners historisch kwartet
- parkeren bezoekers
- parkeren watertoren
- parkeren zorg

COLOFON

Stedenbouwkundig Plan

Park Vogelenzang

Bennebroek

15 november 2016

Opgesteld in opdracht van GGZ inGeest tussen januari en november 2016.

GGZinGeest

directie: Leo Noordegraaf, GGZ inGeest

projectverantwoordelijke: Siebe van Doorne, GGZ inGeest

projectleiding: Mark Smit, Res&Smit

Ontwerp: studio Hartzema en Marlies van Diest Ontwerp

Henk Hartzema (studio Hartzema)

Marlies van Diest (Marlies van Diest Ontwerp)

Anne Zekveld (studio Hartzema, projectleider)

Federica Francalancia (studio Hartzema)

Luisa Viero (studio Hartzema)

Gemeentelijke begeleiding

Mirjam Fopma

Sanne Bokking

Bob ter Haak

Elro Hagens

Vincent Hoogeland

John Raaphorst

Deelnemers focusgroep

Joop Abrahamsen

Kirsten Baars

Nienke Beintema

Asia Bilska

Guus Braam

Claudy Ebbeling

Dick van Egmond

Anne Gelderloos-Tuinstra

Tineke Goossens

Kees Hulbosch

Johra Kornegoor

Kees Kramer

Manon Lemmers

Ruud Looman

Rosemarie Meeuwes

Elsbeth van Olffen

Maarten Ottens

Martin Pulleman

Anne Quispel

Danielle Rossmeissel

Ad Siemons

Rob Stuip

Saskia Uijtdehaage

Jaap Verschoor

Anne-Marie Visser

Theo Zijlstra

Lijst van onderzoeken

- Archeologisch vooronderzoek (RAAP)
- Onderzoek bomen (Copijn)
- Onderbouwing Park Vogelenzang (Rigo)
- Natuurtoets - Quickscan Flora en Faunawet landgoed Vogelenzang (Ecogroen)
- Woningmarkt analyse (Res & Smit)





0 10 20 50 100m

-  eigendom GGZ inGeest
-  provincie grens
-  contour bouwvlak
-  grenzen beboubaar gebied
-  toekomstige wegen
-  monumentale bomen - niet verplaatsbaar
-  landschappelijke gazons
-  centrale ruimtes
-  alzijdig gebouw met aanvullende voorschriften
-  noord-zuid as

Nieuweweg



WATERTOREN

WESTERHOUT

DIRECTIE KANTOOR

TRAFICHOEUSE

KERK

BEUKENHORST

LOKHORST

DE LINDEN

HERMAN HARMIS HOFJE

ZONNEHEUVEL

HOOFDGEBOUW

WESTERDOORT

II

I

III

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 landschapelijkheid.

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

