

**KLINGELBEEK
MASTERPLAN
20/06/2016**



S c h i p p e r

B ○ s c h

Dyvik Kahlen Architects


buroharro

INHOUDSOPGAVE

Inleiding: Landgoed Klingelbeek	3
Proces/programma	4
DEEL 1 - Analyse: Klingelbeek in zijn context	5
De locatie	6
Klingelbeek in Arnhem	7
Analyse context: Veluwe aan de Rijn	8
Ruimtelijke hoofdpzet	10
Groen venster op de Rijn	11
DEEL 2 - Historische analyse	12
Historische ontwikkeling	13
Historische analyse: buitenruimte	15
Hiërarchisch landgoed	16
Bestaande kwaliteiten gebouwd	17
Bestaande kwaliteiten landschap	18
Conclusies/waardekaart	19
DEEL 3 - Ontwerp	20
Ruimtelijke principes	21
Ruimtelijk concept	22
Reliëf accenturen en verbinden	23
Reliëf gebruiken voor overzicht	24
Masterplan	25
Reliëf, massa en ruimte	26
Samenhang tussen clusters	27
Bouwhoogte	28
Footprints	28
Typen woningen, aantallen en volumes	29
Architectuur uitgangspunten	30
Landschap	31
Privé/openbaar	32
Cluster 1: de Witte Villa	33
Cluster 2: de Moestuin	35
Cluster 3: het Bosgebouw	37
Ontsluiting	39
Parkeren	40
Publiek/privé	41
Water	42

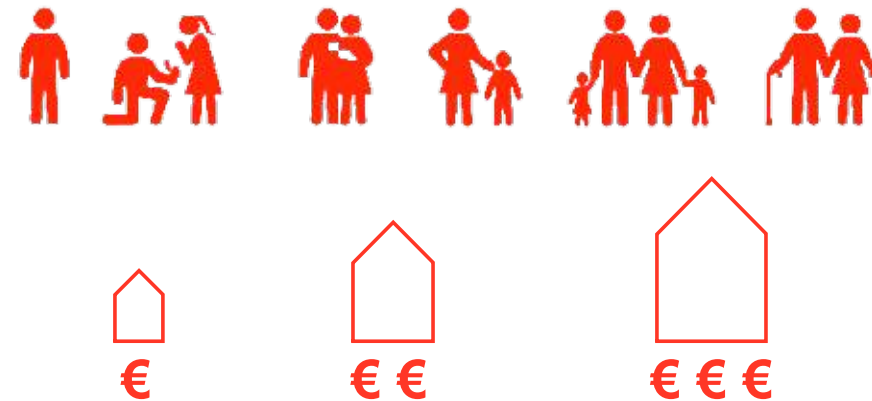
INLEIDING: LANDGOED KLINGELBEEK

Dit document is een Masterplan voor landgoed Klingelbeek, dat we vorig jaar kochten uit verwondering voor de plek. Het is een plek die heel veel kwaliteiten met zich meebrengt. Door de ligging in de bocht van de rivier voel je de stad in je rug en de verbondenheid, maar tegelijkertijd ervaar je de vrijheid en ruimte door de weidse uitzichten. Dat is uniek in Arnhem. Daarbij geeft het monumentale pand op het terrein, het voormalig fratershuis, historische en architectonische waarde aan het gebied. Na een jaar lang de plek beleven, praten met omwonenden, verdiepen in de geschiedenis én verkennen van de toekomst zijn we tot een invulling van het landgoed gekomen die we graag voorleggen.

Ruimte, vrijheid en toegankelijkheid van de Rijn zijn belangrijke waarden die niet wilden laten gaan. We willen dat er gewoond, gewerkt, gespeeld en ontspannen gaat worden. Een mix van gebruiken, verschillende typen mensen en leeftijden. Geen geïsoleerd terrein, eerder een verbindende schakel. We gaan voor één landschap, met daarin verschillende plekken en sferen. Uiteraard gaan we uit van wat er nog is, de villa, de bomen, het zicht op de Rijn. We respecteren het verleden en halen daar weer elementen van naar boven. We willen ook een nieuwe laag toevoegen, iets onderscheidends van nu. Net als de vorige eigenaars van de afgelopen eeuwen telkens deden willen we het beste toevoegen wat we kunnen, duurzaam, mooi en bijzonder. Dat zijn we onszelf en de plek verplicht.

Schipper Bosch is geen ontwikkelaar die als de bouw voorbij is weer verdwijnt. We zijn investeerders. We blijven betrokken en zo willen we met deze plek ook aan de gang, zoals dat op een landgoed hoort. Het document dat voor u ligt is dus geen eindbeeld, het is het begin.

Bart Schoonderbeek, directeur Schipper Bosch, maart 2016.



PROCES / PROGRAMMA

Vanaf het begin hebben we de buurt opgezocht in de zoektocht naar de invulling van het landgoed. In een zomerse bbq sessie is de aftrap gegeven waar iedereen zijn do's en dont's kenbaar kon maken.

Belangrijke punten die hierin naar voren kwamen waren:

- Verbinding met de Rijn
- Gemengd gebruik, gemengde doelgroep
- Restaurant/Theehuis
- Parkachtige omgeving
- Studio's
- Relatie met de straat
- Moestuin
- Zwembijver
- Glooiing
- Overnachten
- Semi-openbaar

Deze zijn het de basis gaan vormen voor het programma dat langzaam ontstaan is. Het gebouwde programma bestaat in elk geval uit: woningen in verschillende prijskategoriën, van klein tot groot, van appartement tot grondgebonden woning. Er moet ruimte zijn voor studio's, aan huis en los te huur. Hierdoor ontstaat een gemengde groep gebruikers die het terrein ook op verschillende momenten van de dag en in de week gebruiken.

In het ontwerpproces is een Klankbordgroep van buurtbewoners in het leven geroepen die tussentijds mee konden denken en sturen in het ontwerp.

Na deze periode is het ontwerp zoals hier voor u ligt nog eens gepresenteerd aan de buurt in zijn breedte. De betrokkenheid en het enthousiasme vanuit de buurt dat we ontvingen na dit vrij uitvoerige ontwerpproces waren groot. In de afgelopen maanden heeft ook de gemeente het ontwerp zorgvuldig bestudeerd en van opmerkingen en ideeën voorzien, onder andere in twee brainstormsessies rondom de maquette. Het resultaat is een naar ons idee zorgvuldig afgewogen masterplan dat past bij de plek én zowel ambtelijk als door de buurt gedragen wordt.

Het Masterplan dat voor u ligt is geen definitief ontwerp, maar een ontwerp op hoofdlijnen: de bebouwing staat er in als nader uit te werken volumes, de inrichting van het landschap is op hoofdlijnen uitgewerkt, niet tot in detail. Het uitwerken daarvan zal in de volgende fases gebeuren zodra er over dit basisidee van de inrichting van Landgoed Klingelbeek overeenstemming is.



BuurtBBQ Aftrap van het overleg met de buurt, zomer 2015



Do's en dont's Resultaat van brainstorm met de buurt



Klankbordgroep Tussentijdse presentatie met klankbordgroep



Presentatie aan de buurt januari 2016



Aanpassen ontwerp aan de hand van de maquette, met ambtenaren van de gemeente Arnhem, juni 2016

DEEL 1 - KLINGELBEEK IN ZIJN CONTEXT



DE LOCATIE

Landgoed Klingelbeek ligt aan de Klingelbeekseweg, dat hoewel het vlakbij het Centrum van Arnhem gelegen is een tamelijk dorps lint langs de Rijn is. De weg gaat over in de Klingelbeekseweg van Oosterbeek, en wordt daar aan de Rijnzijde steeds weidser.

Voor autoverkeer wordt deze weg met name door bestemmingsverkeer gebruikt, de Utrechtseweg die iets noordelijker ligt is de doorgaande autoweg. Voor fietsers is de Klingelbeekseweg juist wel een mooie, gemoedelijke route langs de Rijn, waar je op plekken als landgoed Klingelbeek een blik op gegund wordt. Meer richting Oosterbeek worden deze vensters op de Rijn steeds groter en de sfeer landelijker.



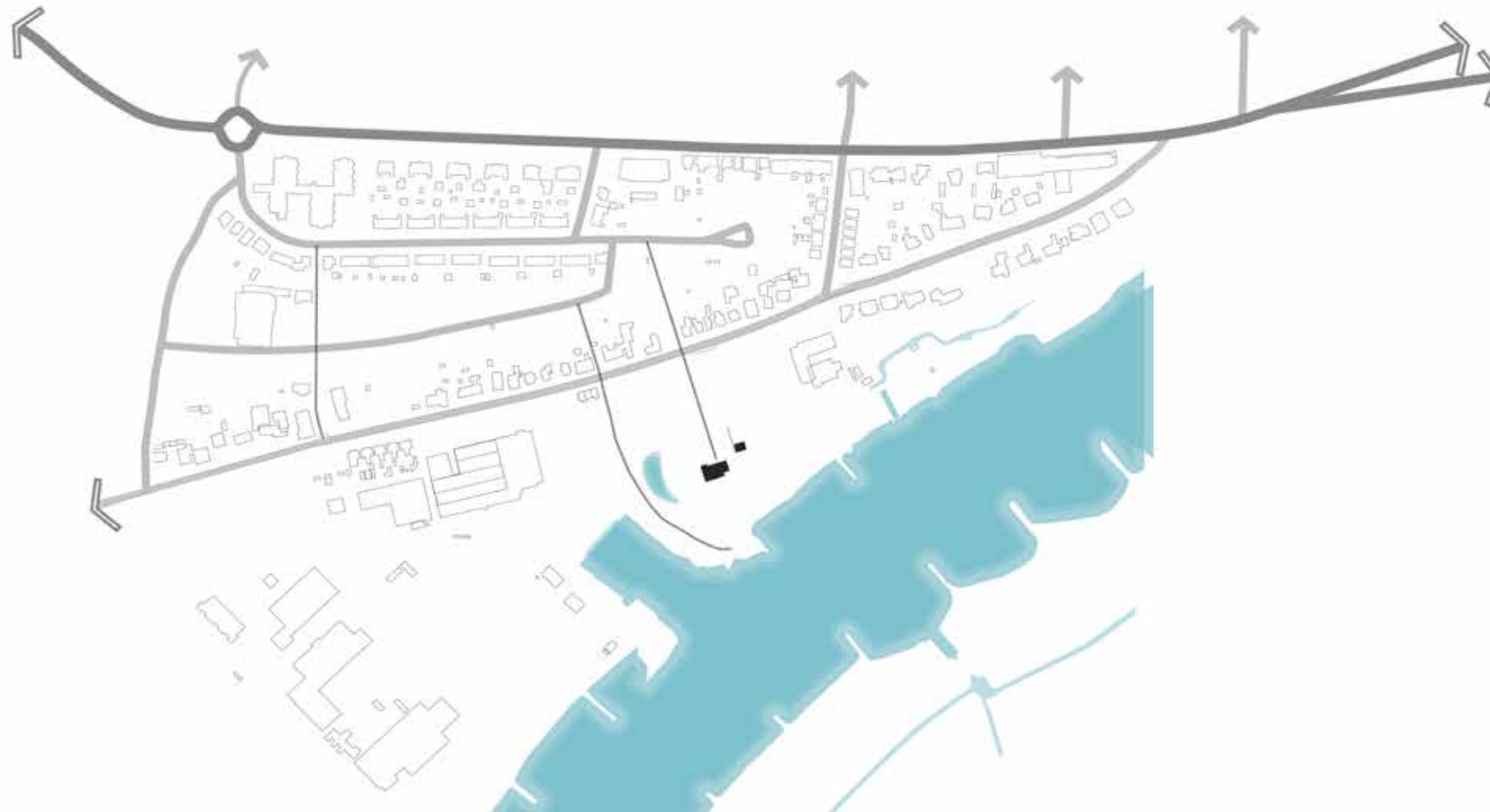
Klingelbeekseweg ter hoogte van landgoed Klingelbeek



Dorps en tikje rommelig richting Oosterbeek



Landelijke route langs de Rijn in Oosterbeek



Infrastructuur Klingelbeek gelegen aan route langs de Rijn, niet aan doorgaande autoroute

KLINGELBEEK IN ARNHEM

De relatie tussen Arnhem en de Rijn is niet erg gelukkig, een gemis dat een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente is die met de notitie Rijngoud belijdt die koers te gaan keren.

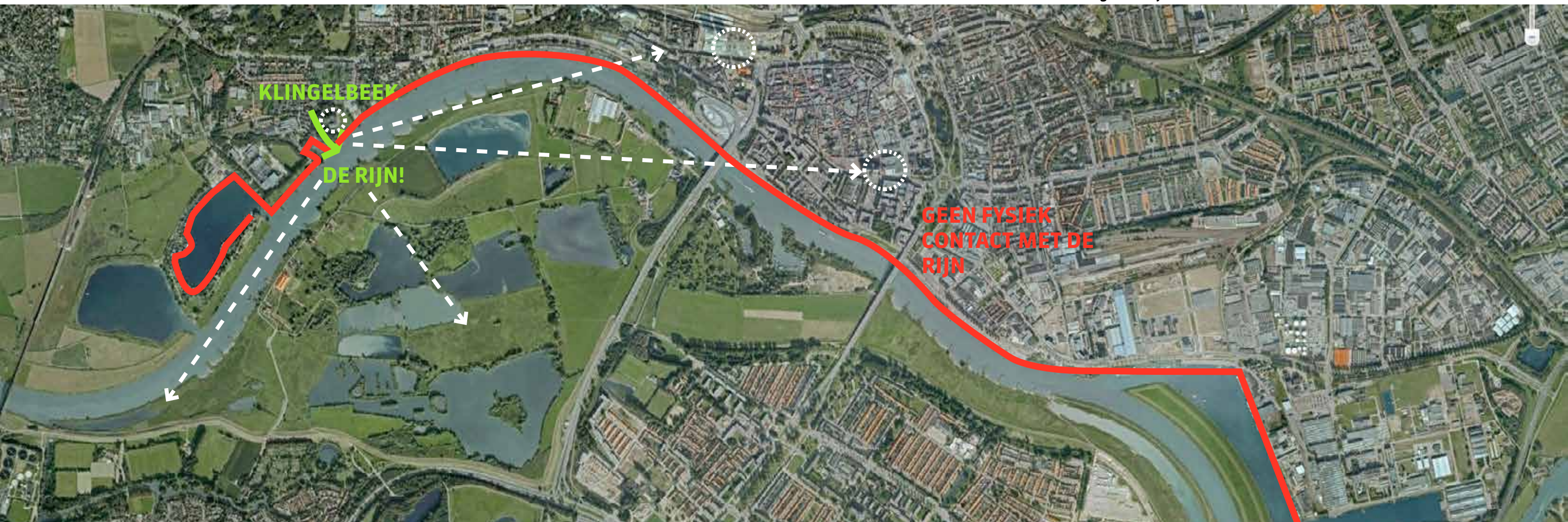
Regelmatig is de Rijn onzichtbaar of onbereikbaar, maar nergens kan je aan de Noordoever van de Rijn die Rijn echt aanraken. Tot Klingelbeek. Een eeuwenoude holle weg die Klingelbeek aan de westzijde begrensd leidt je voor het eerst vanaf het centrum echt tot aan het water. Vroeger was hier de oversteek naar Heerlijkheid Meinerswijk. Vanaf de Rijnoever kijk je hier terug op Arnhem en zie je iconen als de Eusebiuskerk en de torens bij het station over het water liggen.



De holle weg de eeuwenoude verbinding naar de Rijn, richting Meinerswijk.



Zicht op Arnhem voor het eerst vanaf Arnhem centrum sta je aan de Rijn, tegenover Meinerswijk. Aan de horizon Eusebiuskerk en hoogbouw bij station.



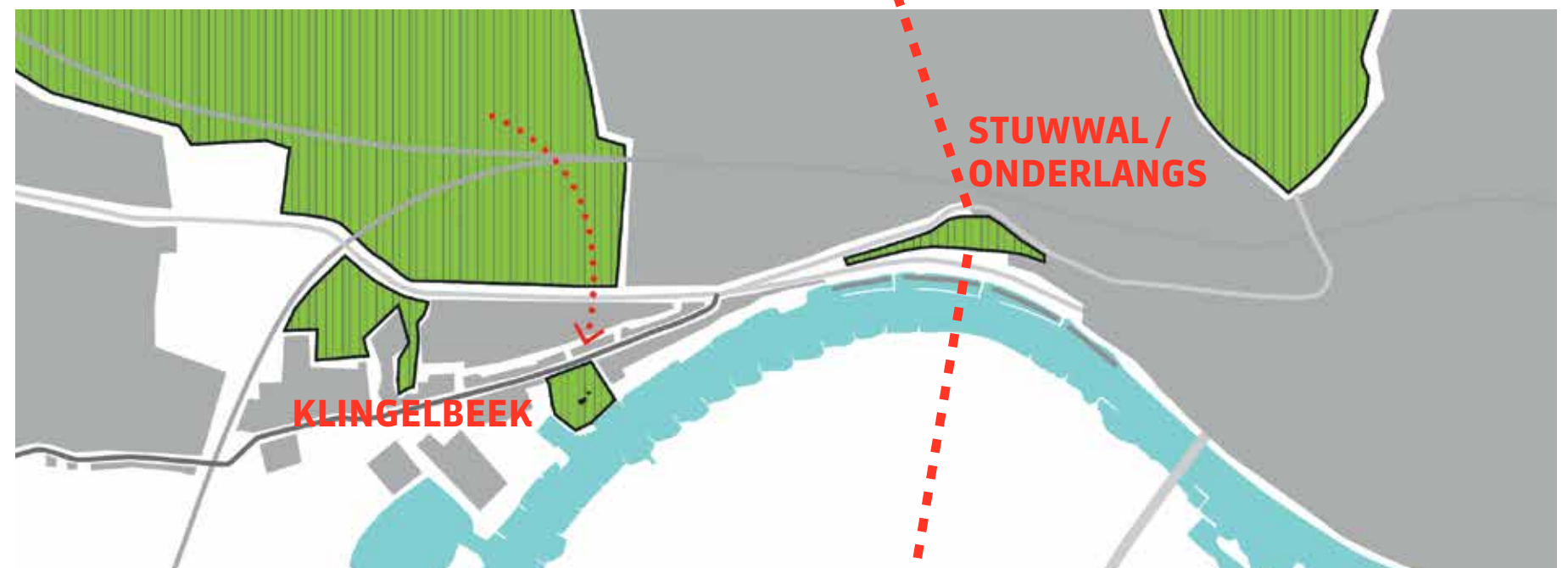
De onaantastbare Rijn. In rood waar je niet bij de Rijn kan. Bij Klingelbeek voor het eerst.

ANALYSE CONTEXT: VELUWE AAN DE RIJN

Arnhem mag dan nog geen innige band hebben met de Rijn, plekken waar de Veluwe en de Rijn elkaar raken zijn uiteraard nog zeldzamer.

Ter hoogte van Museum Arnhem en Artez gebeurt dat wel: de stuwwal heeft hier in de buitenbocht van de Rijn is een prachtig beboste steile helling die, omsloten door de stad, als een mooi restant Veluwe aan de Rijn ligt, met het Museum er bovenop.

De relatie met de Rijn is hier echter door de infrastructuur (Onderlangs) en de woonboten op de Rijn en de totale privatisering van de Rijn oevers die die woonboten met zich meebrengen bedroevend.



De Rijn oevers zijn echter door woonboten geprivatiseerd en visueel afgescheiden

ANALYSE CONTEXT: VELUWE AAN DE RIJN

Op Klingelbeek komen ook de Veluwe en de Rijn bij elkaar.
Op Klingelbeek daalt de heuvel echt af tot aan de Rijn. Het hogere deel met statige hoge bomen, het lager gelegen deel opent zich naar de Rijn.
Via Arnhems Buiten en Mariëndal staat Klingelbeek bijna direct met die Veluwe in verbinding.



Topografische Kaart 1872: Veluwe raakt de Rijn



Hoog en besloten vs laag en open



Landgoed in het bos



Landgoed aan de Rijn

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

De overgang van hogere gebieden zoals de Veluwe, Utrechtse Heuvelrug, de Hondsrug en de duinen etc. naar de lagere gelegen weidse landschappen zijn dé plekken waar kastelen en landhuizen gebouwd zijn.

Ook de hoofdopzet van het landgoed Klingelbeek is dus een klassieker: De hogere delen zijn beplant, de lage delen open met her en der een boomgroep, en de villa ligt precies op de overgang tussen die 2 landschappen. Bos in de rug, uitzicht voor de neus.

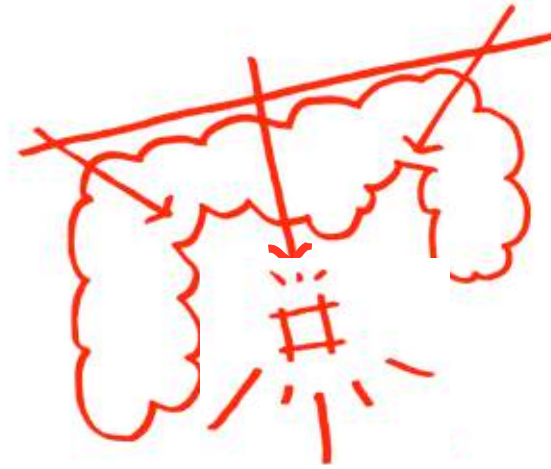
Hoewel de huidige toestand met name in het oostelijk deel nogal uitgekleed is is deze hoofdopzet nog steeds aanwezig en is deze ruimtelijke hoofdopzet de basis voor deze en vele andere landgoederen door de eeuwen heen.

De villa ligt, op de overgang tussen besloten en open, op ruime afstand van de weg, parallel aan die weg. De villa deelt daarmee het landgoed op in een groene, wat meer besloten ruimte vóór de villa, en een blauwgroene, oneindige ruimte áchter de villa. Van beide zijden is die villa heel goed zichtbaar: onder de bomen door en door de poort vanaf de Klingelbeekseweg, en vanaf de Rijn en Meinerswijk is de villa als wit blokje vanaf grote afstand telkens herkenbaar in de bosrand aanwezig.

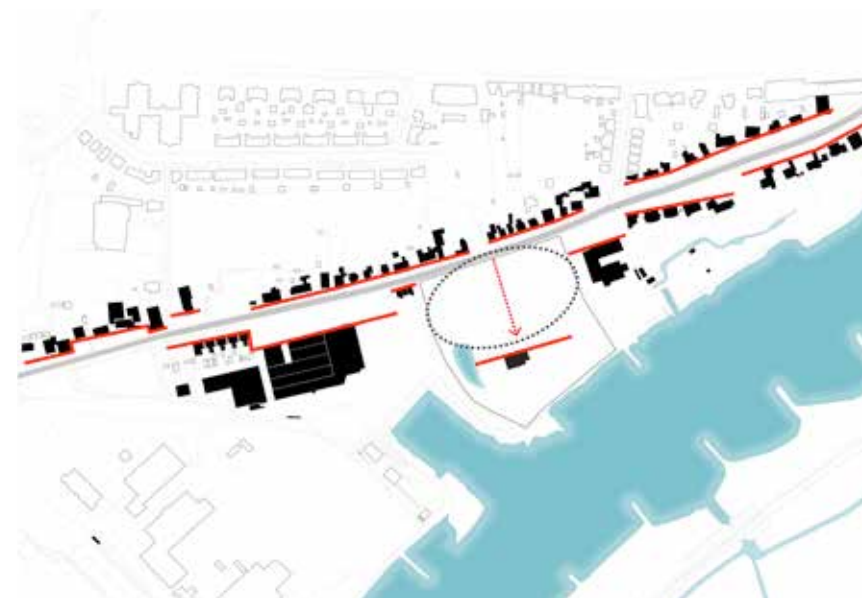
De wereld aan de Klingelbeekseweg is de wereld van de moestuinen, bomen en bijgebouwen, de wereld die hoewel hij zich onderscheidt van de overige bebouwing langs de Klingelbeekseweg wel bij het dorps lint van de Klingelbeekseweg hoort. Vanaf de zijde van Meinerswijk is de villa de uitzondering in een groene ruimte, is het de eenzame witte stip aan de horizon aan de rand van een blauw-groene ruimte.



Klingelbeek opvallend zichtbaar vanaf de Rijn, historische foto.



Basisopzet landgoed Klingelbeek Bos in de rug, zicht op de Rijn



Rooilijn van de Villa, ligt een eind terug t.o.v. de Klingelbeekseweg



Klingelbeek ligt een eind terug t.o.v. de Klingelbeekseweg, waardoor het landgoed als een grote groene ruimte ervaren wordt.



Bomen op Klingelbeek en omgeving nu.



Rooilijn vanaf de Rijn: Villa Klingelbeek springt er uit.



Klingelbeek vanaf de Rijn: Villa Klingelbeek springt er uit.

GROEN VENSTER OP DE RIJN

De Klingelbeekseweg die Arnhem en Oosterbeek verbindt is aan de Noordzijde vrijwel geheel bebouwd. Aan de zuidzijde zijn een aantal grote open ruimte die vanwege het aflopende reliëf zicht bieden op de Rijn en haar uiterwaarden; Groene vensters. Klingelbeek is (nu, meer dan tot voor kort) één van deze vensters.



Klingelbeek De eerste van een serie Groene Vensters op de Rijn vanaf Arnhem.



De Rijn vanaf de Klingelbeekseweg: net zichtbaar.



Zicht op Arnhem vanaf Klingelbeek

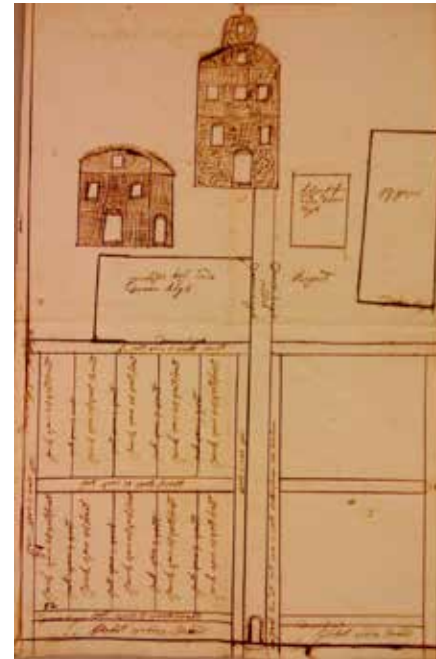


HISTORISCHE ONTWIKKELING

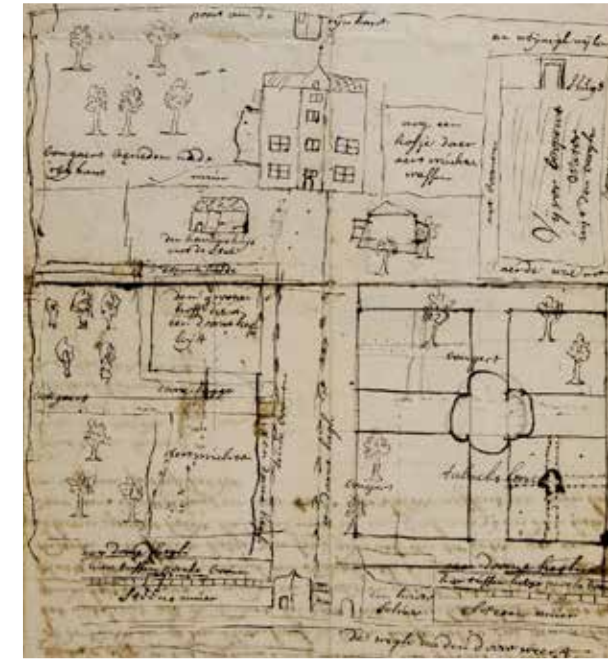
In de loop der eeuwen is Klingelbeek telkens veranderd. De toren die het huis ooit had is verdwenen, de afwijkende rechterkant van het huidige gebouw is vermoedelijk gebouwd op de fundamenten daarvan. De oprijlaan die in een rechte lijn van de Utrechtseweg naar de villa villa liep is toen de landschapsstijl in de mode kwam veranderd in een slingerende weg, om bloemperken heen. De meeste tekeningen en plattegronden laten een a-symmetrisch cluster van drie gebouwen zien, rond de villa. De rechthoekige moestuinen, links en rechts van de entree, zijn een constante. Pas recent is de rechtse verdwenen.

In en rond de tuinen treffen we verschillende gebouwen aan die telkens veranderen. Een poortgebouw, een tabaksschuur, een boerderij en kleinere schuurtjes hebben op verschillende plekken om de moestuinen links en rechts van de entree gestaan, veelal tegen de muren van het terrein aan. Paviljoentjes stonden her en der door de sierdelen van het landgoed zoals bij de vijver, die hoewel ook van een rechthoek later ver-landschappelijk is, er al op de oudste tekeningen op staat. Afgelopen eeuw is de bebouwing steeds meer geclusterd in een aaneengesloten keten van gebouwtjes, die tevens het zicht op de Rijn daardoor goeddeels ontnam.

De plek van de villa, de vijver en de 2 tuinenclusters tegen de Klingelbeekseweg aan zijn grote constanten in de geschiedenis. Een andere constante in de geschiedenis is juist de veranderlijkheid ervan. Andere wensen en andere modes hebben het landgoed telkens aangepast aan de tijd. Een landgoed dus met een verleden om te koesteren en een traditie van vernieuwen.



Situatieschets van vóór verbouwing 1722



1724 met rechte oprijlaan, moestuincluster links en rechts en houten schuur naast toegangspoort



1811 Minuutplan villa cluster



1850 Landschappelijke aanleg buitenruimte.



1875 vanaf de Rijn: Villa Klingelbeek springt er uit.



1875 rechts de Turkse Thee koepel



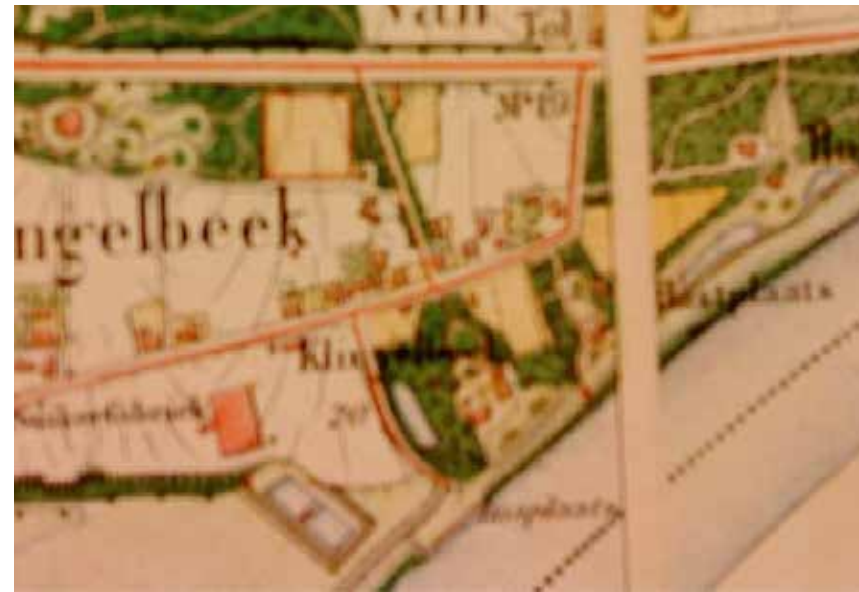
Klingelbeek 20e eeuw



Klingelbeek enkele jaren terug

HISTORISCHE ONTWIKKELING

Vanaf het einde van de 19e eeuw zijn er goede kaarten van het landgoed beschikbaar. We zien hier het cluster van 3 gebouwen rondom het voorplein bij de villa er nog lange tijd op staan, alsmede verschillende gebouwen tegen de muur aan de Klingelbeekseweg aan, links en rechts van de entree. Die gebouwen verdwijnen weer, andere verrijzen en in de loop van de 20e eeuw veranderen de fraters de opzet van verschillende gebouwen rondom de drie clusters tot een aaneengeschaakt bouwblok. Het laatste beeld laat de wat desolate huidige toestand zien, waarin zowel beplanting als bebouwing voor een goed deel zijn verdwenen.



1872 Tuinen als omsloten, open clusters tegen de weg aan. Daarin 2 gebouwtjes.



1908 met drie gebouwen tegen de muur.



1925 met vier gebouwtjes links en rechts van de entree. Muur tussen Oolgaardthuis en Klingelbeek als dikke rode lijn.



1935 In Villa cluster één gebouw en in de tuinen drie verdwenen



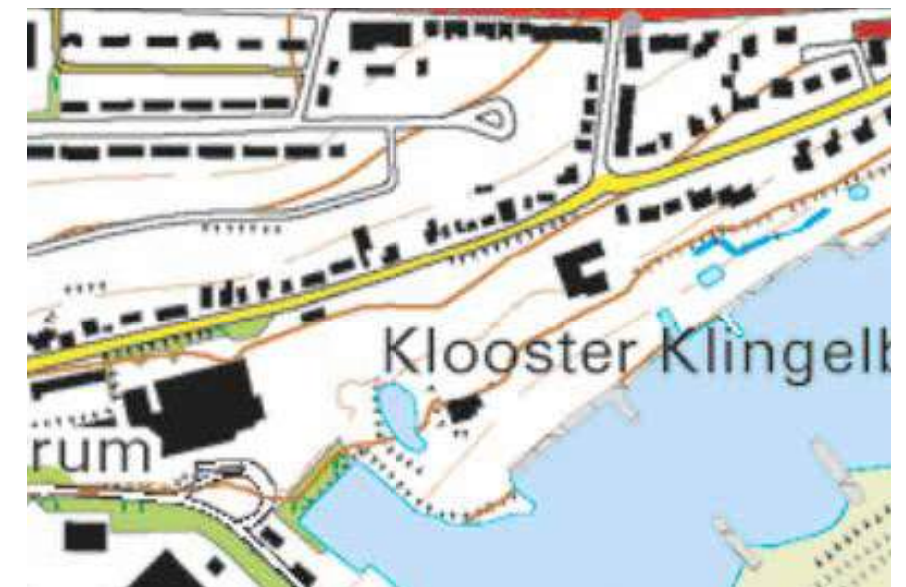
1966: rechts van Villa cluster verschijnt een gebouw. Moestuin links van de entree nog duidelijk zichtbaar.



1976 Villa en koesthuis groeien aan elkaar



1985 rechts van villa ontstaat een serie gebouwen



2015 kaalslag

HISTORISCHE ANALYSE: BUITENRUIMTE

Opvallend verdwenen element in het landschap is de (gegraven) beek die we op oude foto's nog kunnen zien in het laag gelegen deel van het landgoed aan de Rijn.

Een ander opvallend element tot op de dag van vandaag is de muur die het landgoed begrenst langs de Klingelbeekseweg. Dat is niet de originele muur. Die manshoge muur zien we nog op de foto uit de Tweede Wereldoorlog. In de volgende foto uit 1951 zien we hoe deze muur vervangen wordt door een lagere. Op de achtergrond zien we hier ook nog goed de oude hoge muur staan die Klingelbeek scheidt van het Oolgaardthuis. Ook op de oude topgrafische kaart zien we deze muur als rode lijn ingetekend om de tuinen heen. Deze muur is geheel verdwenen. Op het nieuwe, lagere muurtje is na de verlaging alsnog een hek geplaatst waardoor Klingelbeek een wat negatieve uitstraling heeft gekregen.



Het muurtje nu: een laag muurtje, met hek erop.



Hoge muur die er oorspronkelijk was, hier op foto in WO2



De beek (1875) tussen villa en Rijn, met een bruggetje erover.



1925 Muur tussen Klingelbeek en Oolgaardthuis als rode streep.



1952 Hoge muur wordt vervangen door lage muur, op de achtergrond nog de hoge muur met schuur (rechts)

HIËRARCHISCH LANDGOED

Klingelbeek is een landgoed en een landgoed is een economische eenheid. Door de eeuwen heen heeft productie naast schoonheid dus altijd een belangrijke rol gehad. Er waren moestuinen, er werd tabak geteeld en er waren boomgaarden.

Naast de villa hebben er dus altijd bijgebouwen op het landgoed gestaan, zowel functionele zoals koetshuizen, kassen, orangeriën, stallen en schuren als ook esthetische zoals een theekoepel of kapel. Van een aantal gebouwen die er gestaan hebben weten we wat ze waren, van andere is het onbekend.

Essentiële in de opbouw van Klingelbeek en alle landgoederen is hiërarchie. Het kasteel of landhuis is het belangrijkste gebouw. De hiërarchie uit zich niet zozeer in de oppervlakte: op talloze landgoederen zijn koetshuizen of boerderijen in oppervlakte veel groter dan de villa. Het uit zich wel in de positie, de (goot-) hoogte, materialisering, mate van detaillering en kleur. Uit al die aspecten blijkt dat het hoofdhuis meer gezien mag worden en belangrijker is dan de rest.

Zoals gezegd is villa Klingelbeek prominent zichtbaar, zowel vanaf de Klingelbeekseweg als vanaf de Rijnzijde. Door de witte kleur springt het gebouw extra in het oog. De goot ligt hoog, het gebouw ligt parallel aan de Klingelbeekseweg, en dus er is veel van de gevel te zien waardoor het zich duidelijk toont. Gevels en daken zijn rijk gedetailleerd. Het is direct duidelijk dat dit het belangrijkste gebouw is. Andere gebouwen, die nagenoeg allemaal verdwenen zijn, stonden dus lager in hiërarchie.



Kas (Villa Augustus Dordrecht)



De witte Villa het hoofdhuis: voornaam, gedetailleerd, opvallend en relatief hoog.



Orangerie (Warnsborn)



Turkse tent Klingelbeek 1875



Bijgebouwen op Middachten 2 lange volumes benadrukken het kleinere maar hogere hoofdhuis.



Bovenaanzicht links Middachten, rechts Ter Horst (Loenen). Lange volumes lijsten het zicht op hoofdhuis in.



Zwarte houten schuur Duidelijk lager in hiërarchie.

BESTAANDE KWALITEITEN GEBOUWD

Van de bebouwing op Landgoed Klingelbeek resteren de Villa in gehavende toestand, en een gevel en een klein deel van de bebouwing naast de villa, waar voorheen het koetshuis stond.

De gevel van de Villa is in relatief oorspronkelijke staat, de zij- en achterzijde zijn drastisch verbouwd en deels gesloopt.

Van het gebouw links van de villa resteert met name nog een losse gevel, dak en rest van het gebouw zijn grotendeels gesloopt.



Voorzijde gevel villa redelijk intact



Achterzijde villa in de loop van de 20e eeuw verbouwd en uiteindelijk deels gesloopt.



Gevelrestant enigszins intacte gevel links naast de villa.

BESTAANDE KWALITEITEN LANDSCHAP

Nog steeds herbergt het landgoed prachtige bomen. De vijver die deels omzoomd is door de bomen is nog aanwezig. Op de plek waar eeuwenlang een van de moestuinen heeft gelegen ligt nog steeds een moestuin en deze wordt ook nog steeds gebruikt. Vanwege de aard van een moestuin levert dat geen historische bomen of planten op, maar functioneel is de plek een van de weinige authentieke. De bakstenen muur dateert uit de jaren 50 en staat op een plek waar eerder een hogere muur stond. Interessant is dat het landschap met deze muur een sprongetje maakt en aan de achterzijde dus een stuk lager ligt dan de weg.

Het reliëf is sowieso kenmerkend, een voor Nederlandse begrippen groot hoogteverschil maakt het uitzicht vanaf de Klingelbeekseweg weids.

Vlak naast het landgoed ligt de holle weg die, hoewel hij officieel nu geen onderdeel uitmaakt van het landgoed, daar wel degelijk bij hoort, mede door de beplanting die het landgoed aan die zijde omsluit.

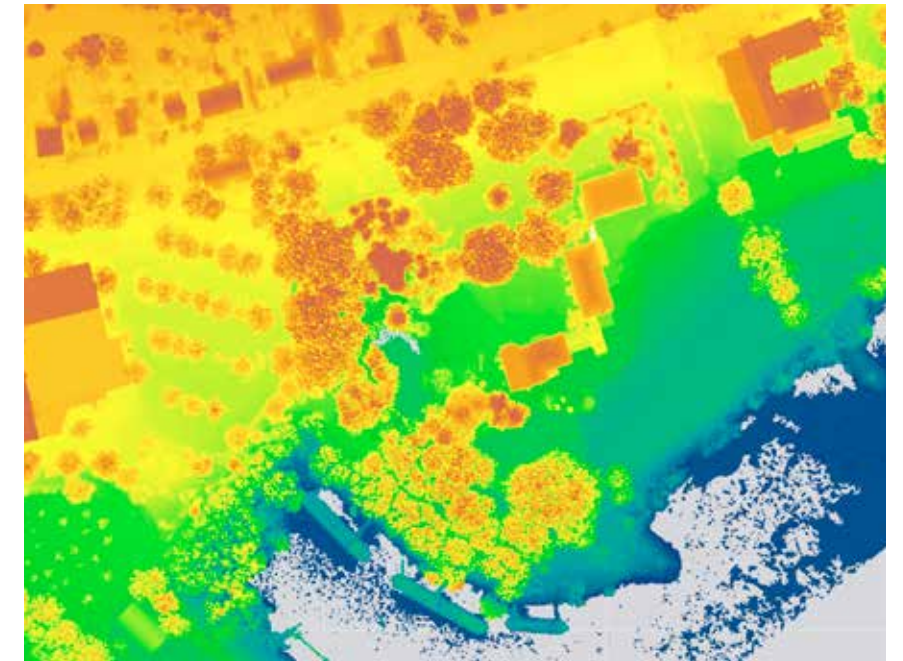
Ten slotte vormen de Rijn en en Meinerswijk geen onderdeel van het eigendom, maar wel van het uitzicht, die zo'n belangrijke reden vormt van het bestaan van Klingelbeek.



Vijver omzoomd door mooie bomen



Bomen er staan nog een aantal prachtige grote bomen



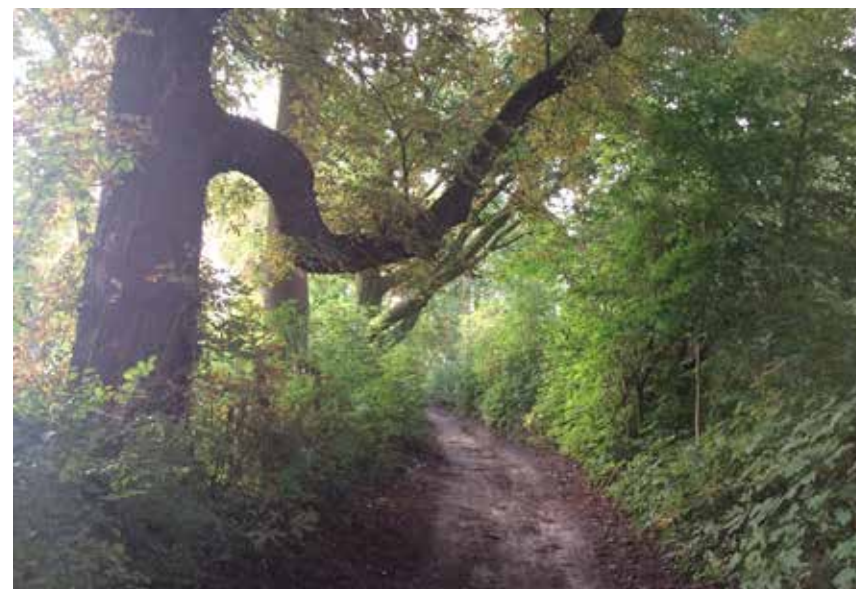
Hoogtekaart van hoog (oranje) naar laag (blauw)



Moestuin verandert elk jaar, maar is al eeuwen op deze plek



De Rijn zicht op Arnhem



Holle weg naast Klingelbeek, naar de Rijn

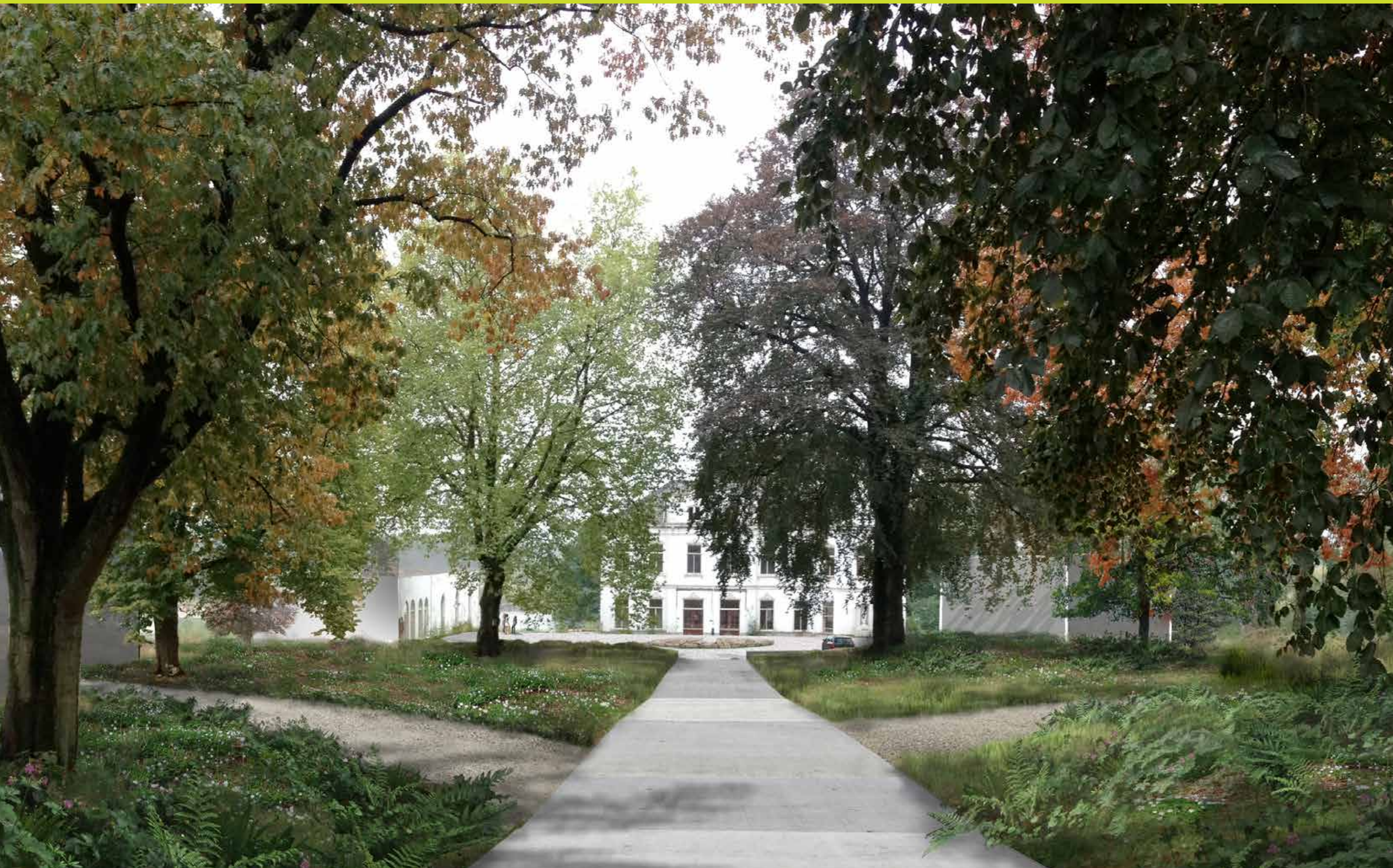


De muur gezien vanuit de moestuin

CONCLUSIES / WAARDEKAART

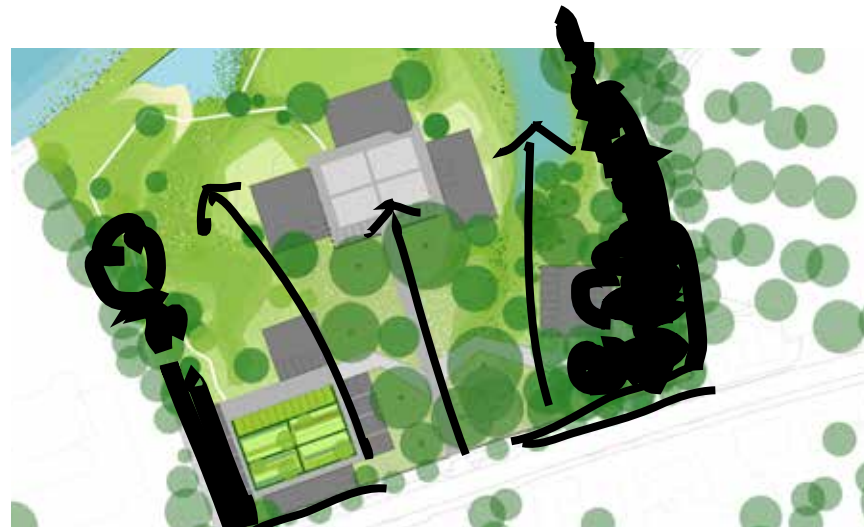
In deze kaart worden de bestaande waardevolle landschappelijke en bouwkundige elementen van landgoed Klingelbeek getoond.





RUIMTELIJKE PRINCIPES

Uit de ruimtelijke en historische analyse volgen een aantal ruimtelijke principes die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van het landgoed Klingelbeek. In het volgende hoofdstuk wordt toegelicht hoe deze ruimtelijke principes zijn vertaald naar het Masterplan.



Omarmen De grenzen van het landgoed westelijk en oostelijk worden ruimtelijk aangezet door bebouwing en beplanting waardoor het landgoed als kamer sterker begrensd wordt en het venster op de Rijn ingekaderd wordt. Zowel Oolgaardthuis als het westelijk gelegen fabrieksterrein worden aan de aandacht onttrokken. De focus op zowel de Villa als de Rijn wordt versterkt en tegelijkertijd worden het begin en het eind van het landgoed geaccentueerd.



Veluwe aan de Rijn. Door te spelen met het reliëf en het toevoegen van massa (beplanting en bebouwing) wordt het verschil tussen hoog/droog/ besloten en laag/nat/weids versterkt.



Venster op de Rijn zichtlijnen van de Klingelbeekseweg naar de Rijn behouden / creëren.



Landgoed Klingelbeek. De witte villa is het landhuis van het landgoed, en staat bovenaan in de hiërarchie van gebouwen op het landgoed. Dat uit zich in: hoogte, mate van detaillering, kleur, materiaalgebruik, vorm, en positie. Overige bebouwing is terughoudender en gunt de villa die dominante positie.



Formeel vs informeel In het informele glooiende parklandschap dat alles omarmt liggen 2 formele, historisch bepaalde clusters (moestuin en villaplein) en een nieuw cluster in het bos. De rechthoekige, gebouwde clusters contrasteren met dat natuurlijk glooiende landschap.



Groene Kamer het landschap is dominant, Klingelbeek vormt een groene kamer tussen Klingelbeekseweg en de Rijn.



Rooijlijn De uitzonderlijke prominente ligging van Villa Klingelbeek aan de Rijn wordt gerespecteerd. Er wordt achter deze rooijlijn aan de Rijnzijde geen bebouwing gerealiseerd



Arnhem aan de Rijn Landgoed Klingelbeek versterkt de fysieke relatie die Arnhem hier middels de holle weg heeft met de Rijn. Deze holle weg is zowel een cultuurhistorisch, ecologisch en potentieel recreatief belangrijke lijn, die we willen versterken.

RUIMTELIJK CONCEPT

De hoofdopzet van Landgoed Klingelbeek bestond lange tijd uit 3 duidelijk gedefinieerde, formele clusters en een lager gelegen informeler landschap: Het cluster van de villa, met aan weerszijden een bijgebouw, de oprijlaan daar naartoe, en links en rechts van die oprijlaan 2 clusters in de vorm van ommuurde en omhaagde moestuinen met enkele gebouwtjes daarin / omheen.

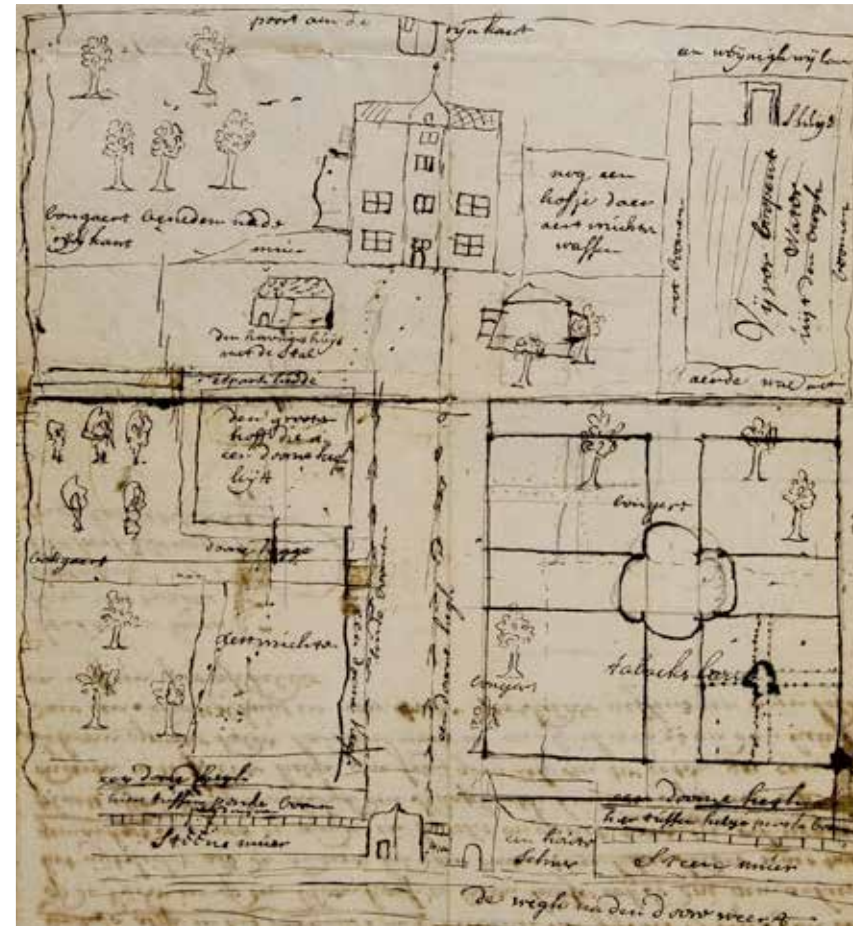
Het landgoed en de clusters zijn thans uit elkaar gevallen. De kwaliteiten van het landgoed liggen verspreid in een uitgekleden ruimte.

Het ruimtelijk concept is de bestaande kernkwaliteiten op te pakken en hier drie nieuwe clusters mee vorm te geven. Uiteraard het formele cluster van de villa, a-symmetrisch, aan het einde van de oprijlaan. Dit cluster heeft een duidelijke relatie met de entree en de Klingelbeekseweg.

Links daarvan wordt het vlak van de nog bestaande moestuin versterkt door er een formele rand van verharding en bebouwing om heen te maken, wat zich richt op de Rijn.

Rechts van de oprijlaan is van het historische cluster niks over. Wat resteert is een leegte, die evenwel prachtig omsloten wordt door de bomen langs de holle weg in het westen, de tuinmuur in het noorden én - nu wat verscholen iets verderop - de lager gelegen prachtige vijver. Deze kernkwaliteit willen we versterken om de landschappelijke kwaliteiten te versterken en daar een naar buiten gericht cluster in te voegen.

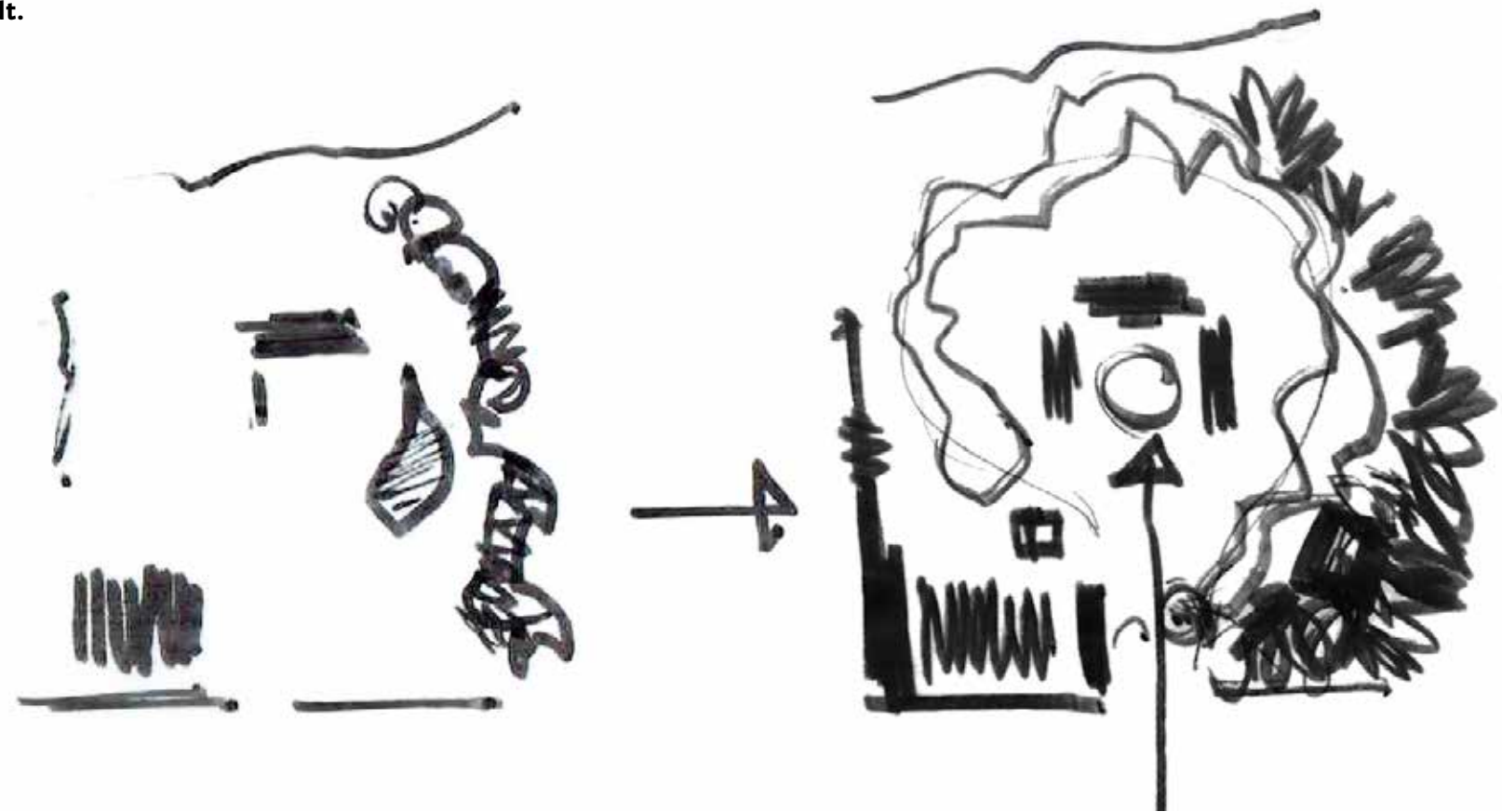
We trekken het valleitje waar die vijver in ligt subtiel door richting de entree waardoor deze al bij binnenkomst beleefbaar wordt. De wereld van de holle weg met zijn prachtige bomen wordt het terrein in getrokken waardoor achter het valleitje een beboste hoek ontstaat. Daarin wordt vrij een gebouw toegevoegd dat zich in dat bos voegt en aan de vallei ligt.



1724, 3 clusters: 2 rechthoekige moestuinclusters op de voorgrond, aan weerszijden van de rechte oprijlaan die naar het 3e cluster van de villa leidt.



1925: nog steeds 3 geometrische clusters met bebouwing in een verder landschappelijk park.



Bestaande situatie: verschillende waardevolle fragmenten in een tamelijk uitgekleden landschap.

Concept: 2 meer naar binnen gekeerde clusters die formeel de bestaande kernkwaliteiten omarmen: de villa en de moestuin, en een nieuw cluster dat zelf omarmd wordt door de versterkte kwaliteiten van de vijver en de holle weg.

RELIËF ACCENTUEREN EN VERBINDEN

Nu nog zijn de hoogteverschillen in het terrein vrij getrapt; achter de villa is het laag, voor de villa is het hoog. Het terrein is meermaals glad getrokken waardoor subtiele hoogteverschillen verdwenen zijn. Aan oostzijde is juist een forse bouwput gegraven.

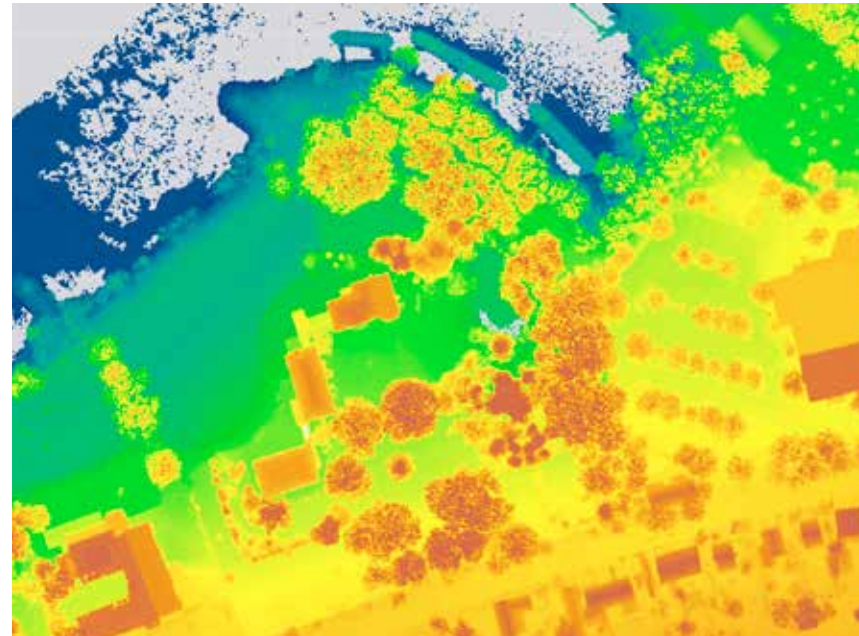
De vijver zelf die ooit rechthoekig begonnen is, heeft later een meer natuurlijke vorm gekregen. Nog steeds begint dat valleitje echter abrupt achter de hoogte die ook moestuinen geweest zijn.

We willen het reliëf op een natuurlijke manier doortrekken over het terrein. Zowel de laagte van de vijver als de nu zeer kunstmatige laagte ter plaatse van de bouwput zal als 2 zachtjes oplopende valleitjes doorgetrokken worden waardoor het cluster van de villa omarmd wordt door lager gelegen laagten met als effect dat de villa zelf nog prominenter aan de weidse laagte van de Rijn komt te liggen.

Door het doortrekken van de laagten zal direct na de entree aan weerszijden een valleitje beginnen die tussen de verschillende clusters doorglooit.

Aan de Rijnzijde, op de plek waar de kunstmatige beek ooit lag, zal de laagte verder aangezet worden in een nieuwe (zwem-)vijver, die subtiel verbonden is met de bestaande vijver. Zo wordt het contrast tussen de hogere, drogere besloten delen en de lage natte weidse delen en het zicht over de Rijn nog dramatischer.

Impressie zwemvijver laagste gedeelte wordt weer met water benadrukt, in de vorm van een natuurlijk gezuiverde zwemvijver met uitzicht over de Rijn.



Reliëf nu: hoogteverschil wordt in stappen overbrugd. Achter de muur zakt het enkele meters en achter de moestuinen nogmaals.



1960. het getrapte hoogteverschil laat zich in de plattegrond goed zien (zwarte tandjes).



Concept: 3 geometrische clusters in een grillig, glooiend landschap.



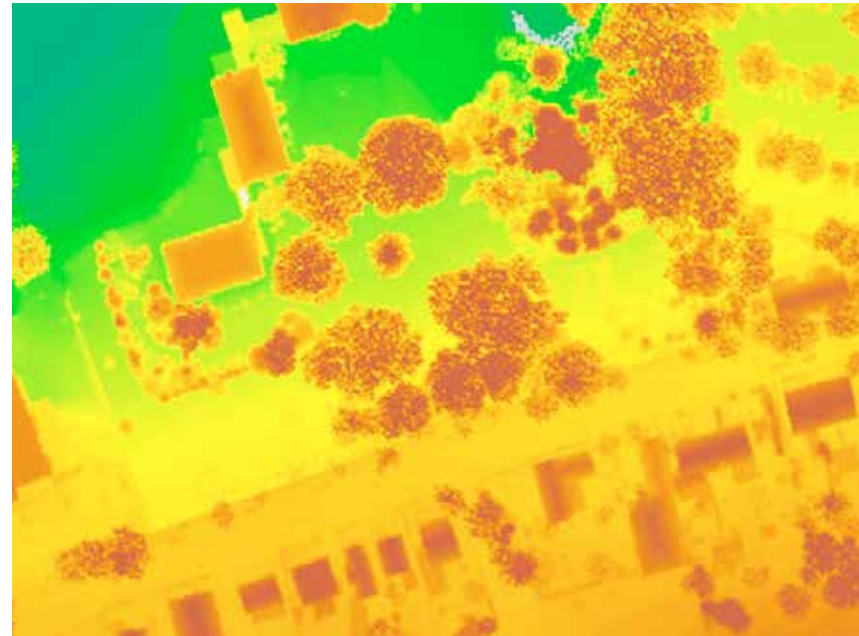
1875 De laagte aan de Rijn werd benadrukt met een kunstmatig beekje.



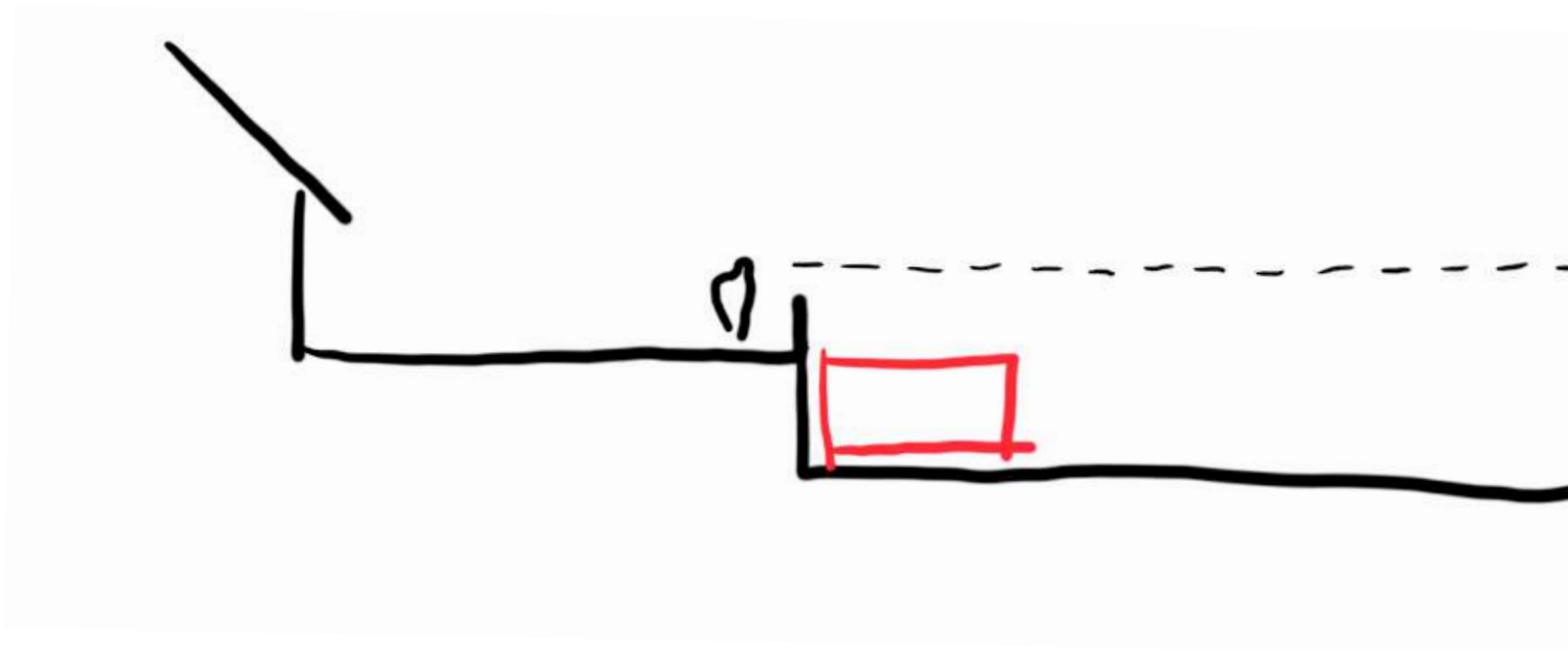
RELIËF GEBRUIKEN VOOR OVERZICHT

De formele clusters van de moestuin en van de villa contrasteren met het omliggende landschap doordat ze horizontaal zijn gelegd - geterrasseerd- terwijl het landschap 10 meter naar beneden glooit naar de Rijn toe. Dat levert abrupte sprongen op in het reliëf die gebruikt kunnen worden om (geïnspireerd door de historische situaties) bebouwing aan de clusters toe te voegen waar je vanaf de Klingelbeekseweg of vanuit de woningen die daar aan staan overheen kijkt.

Achter het lage muurtje aan de Klingelbeekseweg maakt het maaiveld opeens een sprong van enkele meters naar beneden. Hierdoor kan tegen deze muur aan 1 bouwlaag onzichtbaar vanaf de weg worden toegevoegd.



Hoogteverschil De weg met de bebouwing daaraan ligt meters hoger dan de moestuin.



Ontwerpprincipe: Door gebruik te maken van de sprongen in hoogte kan je bebouwing toevoegen zonder het uitzicht en overzicht vanaf de Klingelbeekseweg verstoren.

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP



-  bebouwing
-  bebouwing met inpandig parkeren
-  parkeren openbare ruimte
-  betonverharding (hoofdentree)
-  grind (zijwegen)
-  wandelpaden
-  moestuin met hagen
-  zwemvijver
-  zuiverend dal (rietfilter)
-  nieuw aan te planten bomen
-  bestaande bomen

RELIËF, MASSA EN RUIMTE

Gebouwen en landschap vormen één compositie die de ruimte geleed in verschillende wereldjes die niet strict gescheiden zijn, maar je ook niet in één keer overziet. Door het reliëf te dramatiseren en de laagte langs de Rijn via enerzijds de bestaande vijver en anderzijds een nieuwe laagte naar binnen te trekken worden de 3 clusters door het reliëf subtiel van elkaar losgemaakt.

Door de hogere delen aan te zetten met bebouwing en beplanting ontstaat een sterker contrast tussen hoog en besloten en laag en open.

Door het slingerende reliëf en de drie clusters met weer hun eigen binnenwerelden ontstaan een aantal verschillende ruimtes met verschillende sferen op het landgoed, terwijl het toch als een aaneengesloten geheel ervaren wordt.

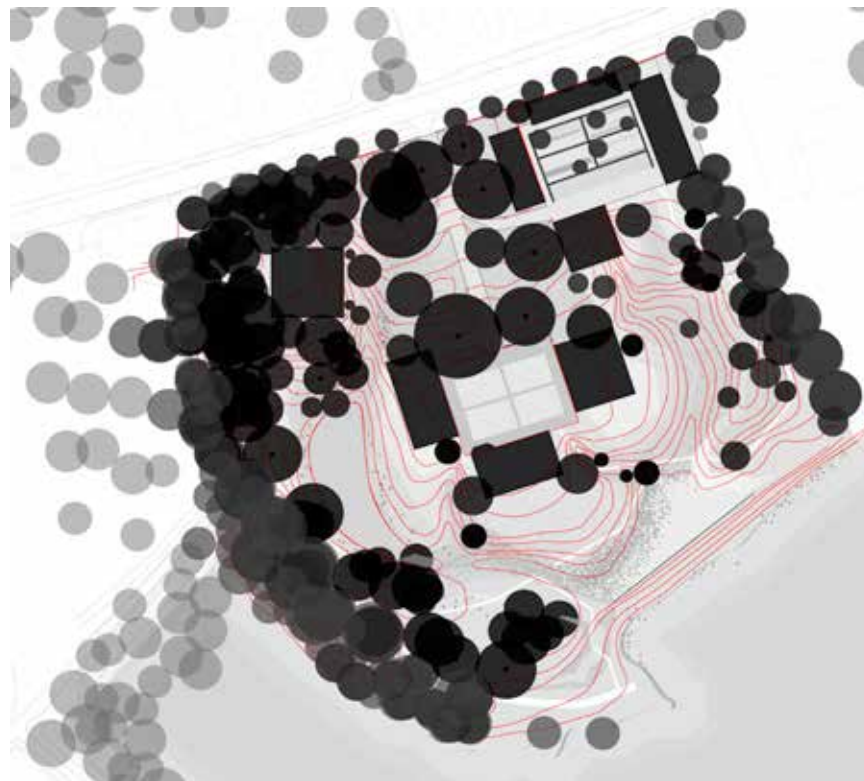
De combinatie van de routes en de ruimtes maakt dat de ruimtes zich tijdens het bewegen op een verrassende wijze achter elkaar openbaren.



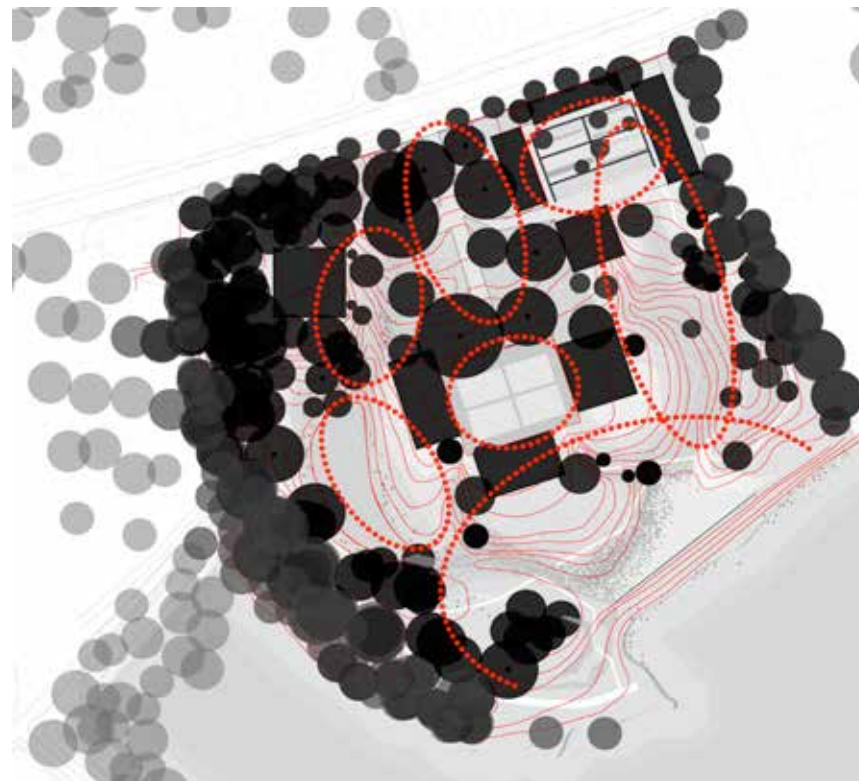
Reliëf nu links de laagte waar de vijver inligt, daarboven een relatief vlak en vandaag de dag leeg gebied. Aan de rechterzijde van de villa een in onbruik geraakte bouwput. Van Klingelbeekseweg tot aan de Rijn 10 meter hoogteverschil.



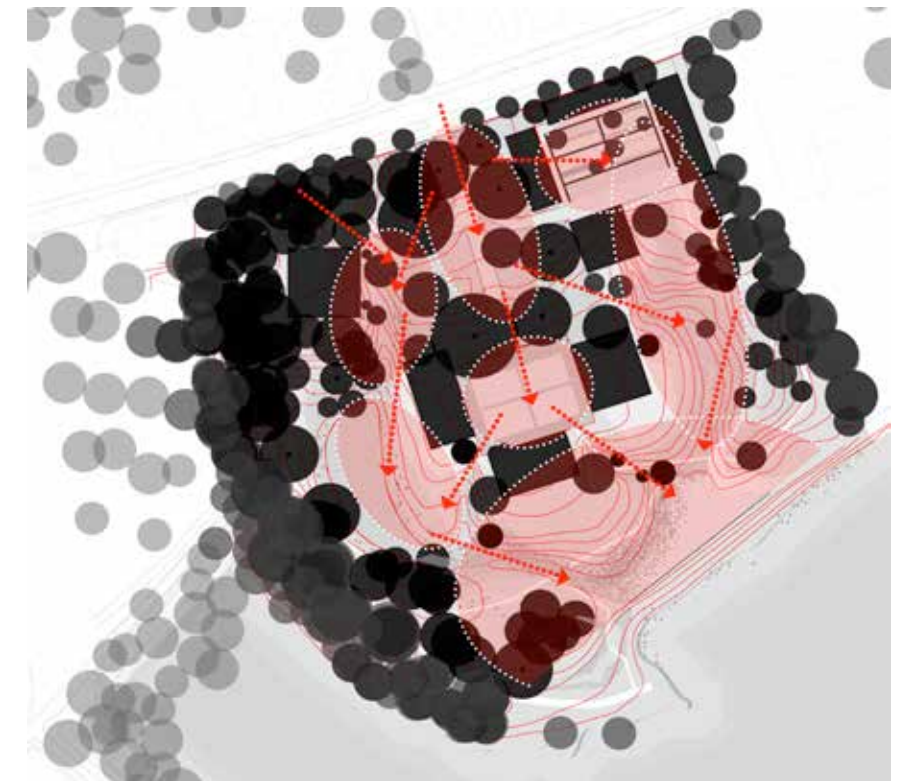
Reliëf dramatiseren de laagte van de bestaande vijver wordt subtiel richting Klingelbeekseweg doorgetrokken. Via de laagte aan de Rijn wordt deze vallei ook aan de andere kant doorgetrokken om het Villacuster heen het hogere deel in.



Beplanting en bebouwing toevoegen De beplanting van de westelijk gelegen holle weg wordt het terrein opgetrokken waardoor hier een beboste hoek ontstaat en landgoed en Holle weg samensmelten. Het toevoegen van beplanting en bebouwing versterkt de ruimtelijke hoofdopzet van het terrein met lage open delen en hoge besloten delen.



Massa en ruimte Door de verschillende bestaande en toegevoegde massa ontstaat een geleding in verschillende ruimtes met verschillende sferen.



Enscenering Het landschap geeft zich niet in één keer weg. Tijdens de rondgang dienen de verschillende ruimtes zich achtereenvolgend aan, subtiel, niet abrupt, gescheiden door beplanting of bebouwing waardoor je van de ene sfeer in de andere terecht komt. Een ontwerpmethodiek die kenmerkend is voor de Engelse Landschapstijl.

SAMENHANG TUSSEN CLUSTERS

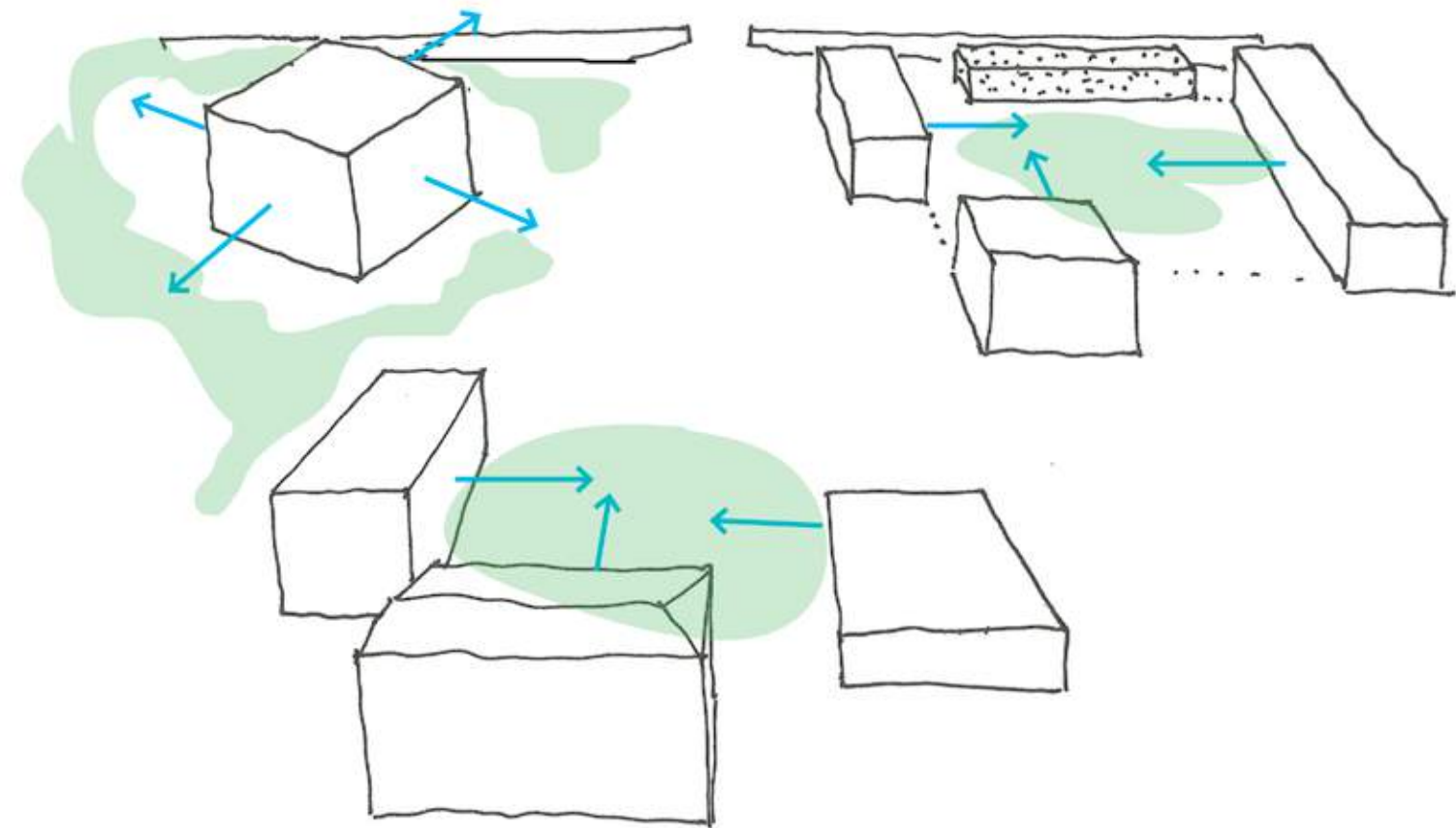
Twee van de drie clusters richten zich op de historische rechthoekige binnenterreinen die ze omarmen; de moestuin en het villaplein.

Het derde cluster op de plek waar de cultuurhische elementen verdwenen richt zich volledig naar buiten, op de versterkte kwaliteiten van dat landschap, de mooie bomen langs de holle weg en de vijver.

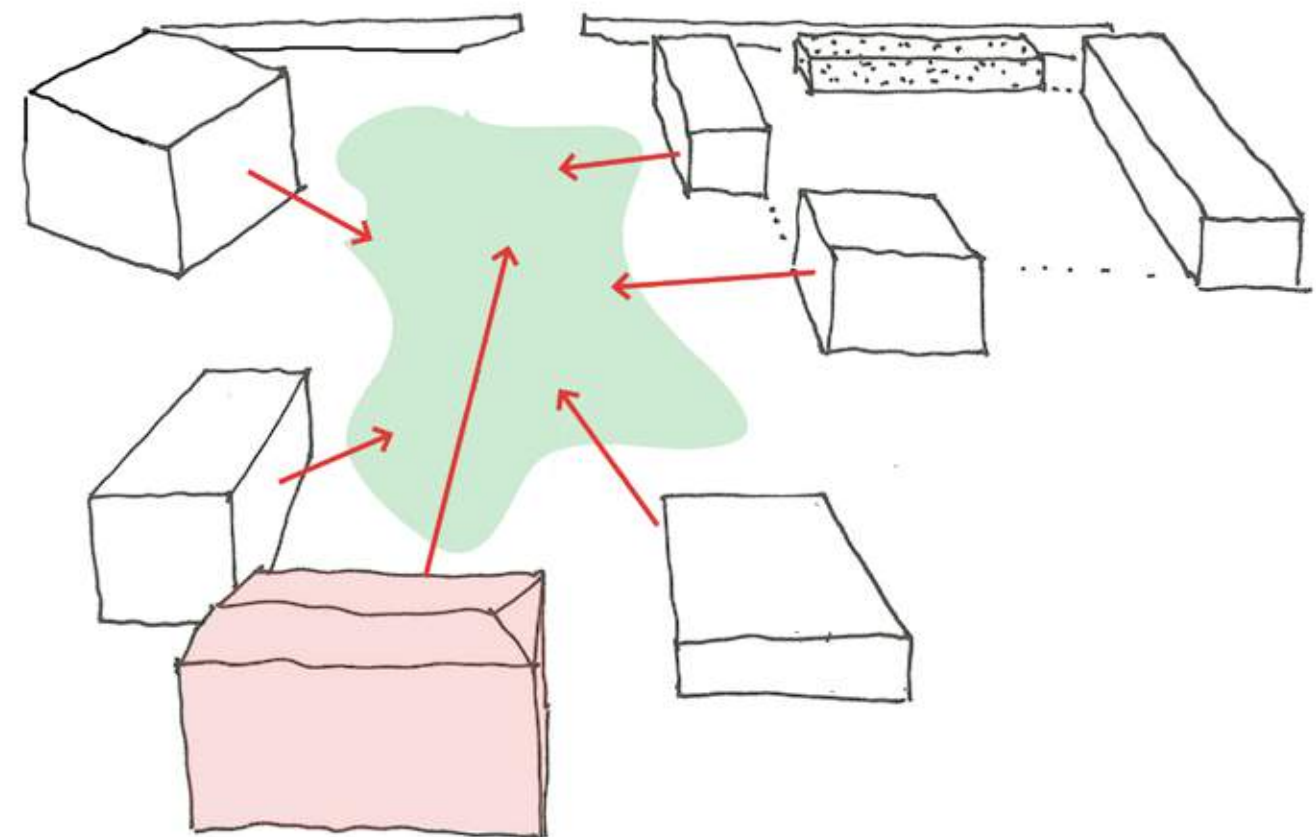
Onderling gaan de gebouwen en de clusters de dialoog met elkaar aan via het monumentale entreegebied met de prachtige nog aanwezige bomen. De gebouwen omsluiten losjes dit entreegebied, de villa beëindigd aan het einde van de centrale as als belangrijkste gebouw die ruimte.



Maquette Beeld over de Klingelbeekseweg, via de entree op de villa. De grote aanwezige bomen die de het entreegebied omzomen is tevens de ruimte waar de verschillende clusters met elkaar één geheel vormen.



Dialoog Tussen gebouwen en omgeving



Dialoog Tussen de clusters onderling

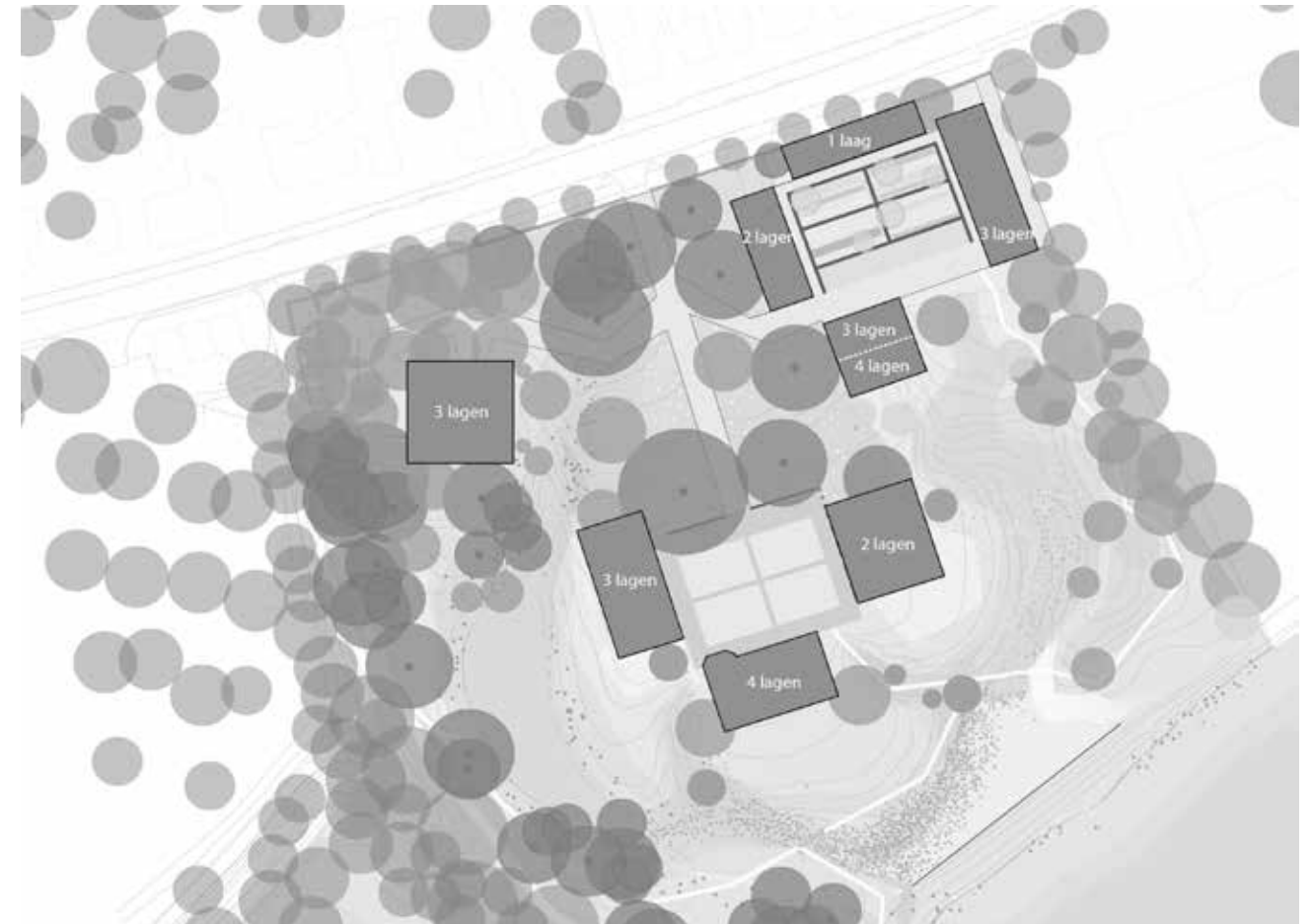
BOUWHOOGTE

Uitgangspunt is dat de Villa het meest prominente, en hoogste gebouw is (15m).

De nieuwe gebouwen variëren van 1 laag tot 4 bouwlagen. De bouwlagen hebben een riante hoogte van zo'n 3,20 m.

Omdat het landgoed op een helling ligt en de gebouwen in het reliëf geschoven zijn, zijn sommige gebouwen aan de hoog gelegen voorkant vaak één bouwlaag lager dan aan de achterzijde. Dat is ook het geval bij de historische villa.

De éénlaagse bebouwing tegen de muur in het moestuincluster langs de Klingelbeekseweg valt, gezien vanaf de Klingelbeekseweg, geheel buiten het zichtveld.



Hoogte in bouwlagen

FOOTPRINTS

De footprints van de nieuw toegevoegde volumes zijn van een zelfde orde van grootte als de villa zelf, het is vooral de positionering, hoogte, vormgeving en materialisering die er voor zorgt dat de nieuwbouw ondergeschikt blijft aan de historische villa



Footprints in m2

TYPEN WONINGEN, AANTALLEN EN VOLUMES

Landgoed Klingelbeek wordt een levendig landgoed, waar gewoond maar ook gewerkt wordt, en waar iedereen zich thuis kan voelen. Om dit te bereiken worden woningen in verschillende prijsklassen aangeboden, worden studio's verhuurd en zijn er mogelijk ook kamers te huur om te overnachten.

De verschillende typen woningen die worden aangeboden zijn:

- appartementen
- (half-)vrijstaande woningen
- rijwoningen

Het geschatte aantal woningen is 44.

De oppervlaktes van de woningen variëren van 40m² tot 260 m².

In het kaartje hiernaast zijn de volumes van de gebouwen aangegeven, uitgaande van 3,20 m verdiepingshoogte.

Totale volume van het gebouw programma: 22.840 m³.

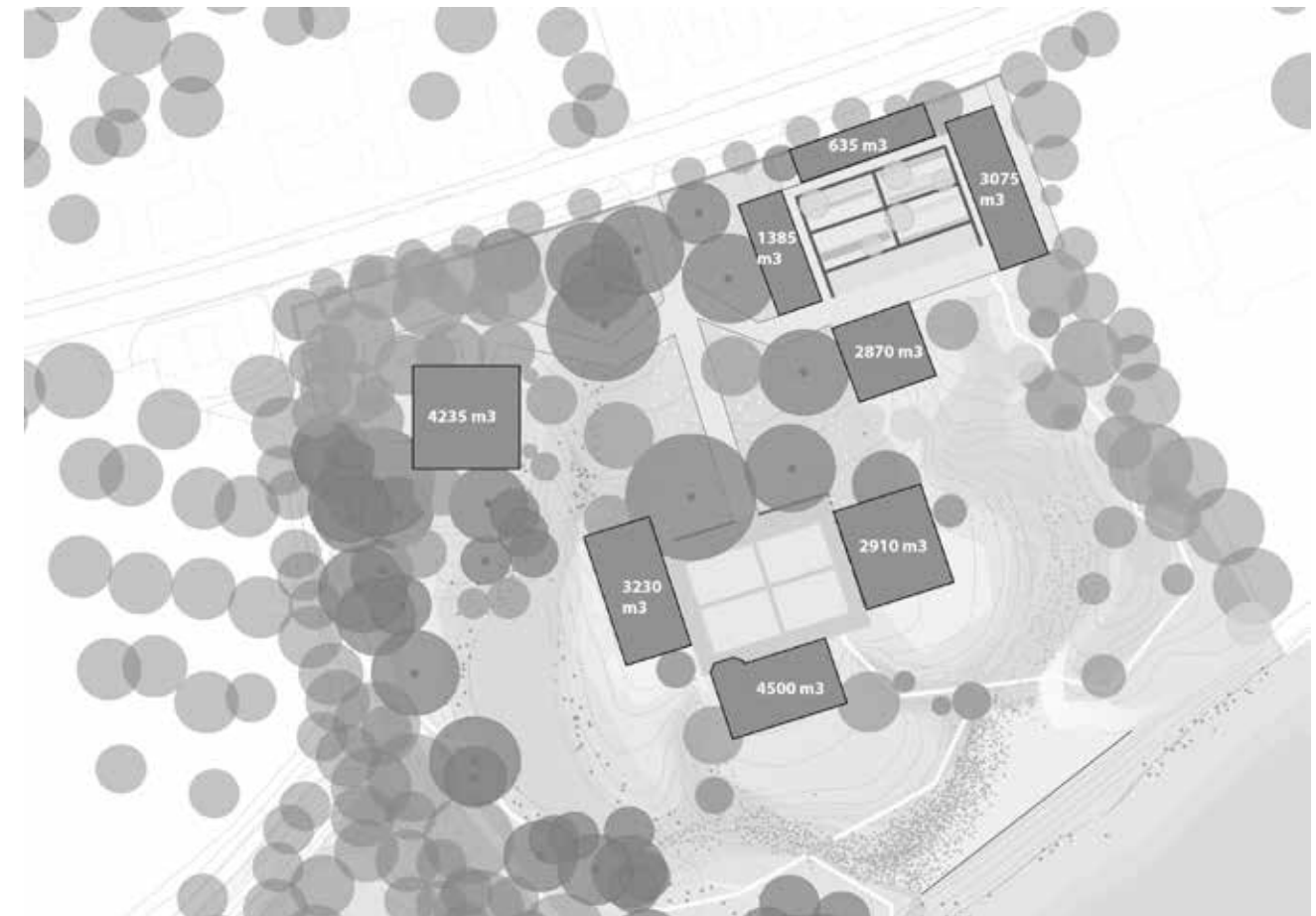
Dat is vergelijkbaar met het volume van het zorgcomplex waar in 2012 een omgevingsvergunning voor verleend is.

Dat plan omvatte een totaal volume van 22.275 m³.

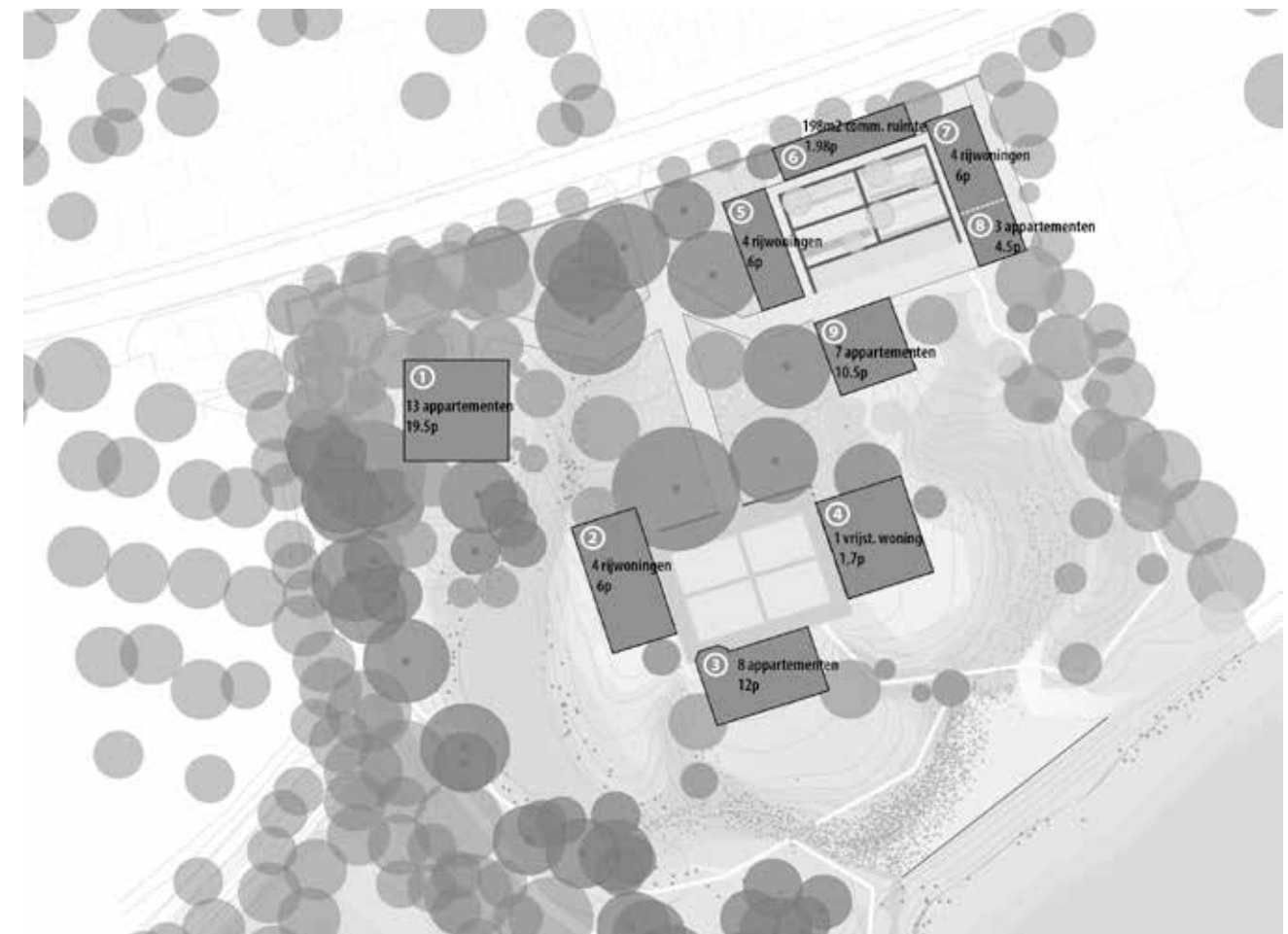
Zichtlijnen over het landgoed, op Meinerswijk en de Rijn zijn belangrijk voor het dit ontwerp. Gevolg is dat het totale volume over meer, maar compactere, minder aan één geschakelde eenheden verdeeld wordt ten opzichte van het vergunde plan uit 2012, waardoor je er van verschillende kanten door en over heen kijkt en zichtlijnen op de Rijn en Meinerswijk aanwezig blijven.



Impressie vergund plan zorgcomplex 2012. Doordat de gebouwde volumes nagenoeg geschakeld zijn was het zicht op de Rijn en Meinerswijk vanaf de Klingelbeekseweg met dit plan gering.



Volumes in m³



Aantallen woningen en bijbehorende benodigde parkeerplaatsen

ARCHITECTUUR UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunt is dat er gerestaureerd wordt wat het restaureren waard is; De witte villa en de gevel die resteert van het gebouw links van de witte villa. Achter deze gevel wordt een gebouw toegevoegd.

Uitgangspunten voor de toe te voegen gebouwen zijn: Ze zijn lager dan de villa. Ze zijn sober van vorm, eenvoudig van vlakverdeling, sober in materialen en terughoudend in kleur. Daarmee blijft de rijk gedetailleerde witte villa het meest prominente gebouw en

De gebouwen zijn geaard, gaan contact aan met het maaiveld zonder zich het landschap toe te eigenen. De gebouwen reageren op hun plek, hun context. Omdat die verschillend is (in het bos, aan de moestuin, naast de villa) is de architectuur ook verschillend. Toch is de nieuwe architectuur familie van elkaar in zijn verschillende verschijningsvormen, en onderscheidend van de villa.



Contact binnen en buiten



Baksteen en glas traditionele materialen in sobere vlakverdeling



Natuurlijke uitstraling eenvoudige geometrische gevelindeling.



Gebouwen in het landschap sobere vormen in zacht landschap



Buiten wordt onderdeel van binnen



In het bos, dus transparant en naar buiten gericht.



Donkere bebouwing rustig, schuurachtig.

LANDSCHAP

Het landgoed voelt als één geheel. De gebouwen voegen zich daar in. Ze zijn 'geaard', hebben een relatie met dat landschap, verdwijnen soms in het reliëf, soms tussen de bomen.

Twee formele, rechthoekige delen onderscheiden zich van dat glooiende, meanderende landschap: de moestuin en het voorplein van de villa.

Het landschap voelt gemeenschappelijk. Er lopen routes doorheen, er zijn door- en overzichten. Je kunt niet overal komen maar je hebt niet het gevoel dat je iets onthouden wordt.

Het landschap geeft zich echter niet in één keer prijs, zoals nu - na alle sloop- en kapwerkzaamheden - bij binnenkomst het geval lijkt.

Juist door de glooiingen te versterken, door gebouwen en beplanting toe te voegen ontstaat een geënceneerde opvolging van ervaringen, gezichtspunten die verrassend telkens een andere blik op het landgoed geven, een werkwijze zoals die in de Engelse Landschapsstijl al is uitgevonden. Framing, verstoppen en onthullen zijn ingrediënten van de landschapsinrichting.

Het landschap golft en glooit overal omheen, maar verandert van sfeer en beplanting. Onder de donkere bomen bij het begin groeit een andere vegetatie dan in de natte lage delen rondom de vijvers, maar de vegetatie loopt in gradiënten toch geleidelijk door.

Het landschap is er om te gebruiken. Om in te spelen, door heen te lopen, om in te zwemmen of in te zitten. Bewoners en gebruikers kunnen er hun stoel neerzetten en hun kleed uitslaan. Het voelt ook alsof dat ok is. Gebouwen domineren het landschap niet door hun oriëntatie in de zin dat ze zich het omliggende landschap toe-eigenen.



Bruikbaar landschap uitnodigend (Sonsbeek)



Referentie: framing in Sonsbeek park



Boomgaard op de overgang tussen laagte en hogere delen waarop hogere bomen staan.



Bloemrijk grasland



Echt landschap met daarin een object



Historische foto vijver Klingelbeek met rechts een houten vlonder



Valleitje subtiele laagte met oevervegetatie (Zypendaal)

PRIVÉ / OPENBAAR

Dat het landschap een geheel is betekent dat het niet opgeknipt is in allerlei kavels en tuinen, waar nog restjes landschap tussendoor lopen. Er zijn wel privé buitenruimten maar die liggen als patio's in de bebouwing verscholen of voegen zich onopvallend in dat landschap, door hun verscholen ligging in een laagte of achter beplanting of door heel erg bij de architectuur van het gebouw te horen. De privé buitenruimte als onderdeel of verlengstuk van de de woning dus. Niet als een verknipt stuk landschap.

In dat landschap kunnen ook elementen liggen, objecten, vlanders, kunstwerken, meubilair. Voor hen geldt in het klein wat voor de gebouwen geldt: ze zijn vormgegeven objecten in een rustig aaneengesloten landschap.



Op een sokkel traditioneel kasteeltje, op een sokkel die de prive ruimte is in een verder aaneengesloten landschap.



Terras en hoogteverschil maken helder onderscheid tussen privé en openbaar



Heldere grens tussen privé plek en natuurlijk landschap



Buitenruimte onderdeel van architectuur tuinmuur en huis zijn één



Muur en hoogteverschil creëren verzonken privé ruimte in landschap



Verscholen ligging op lagere plek zorgt voor eigen plek in landschap



Buitenruimte onderdeel van architectuur tuinmuur en huis zijn één

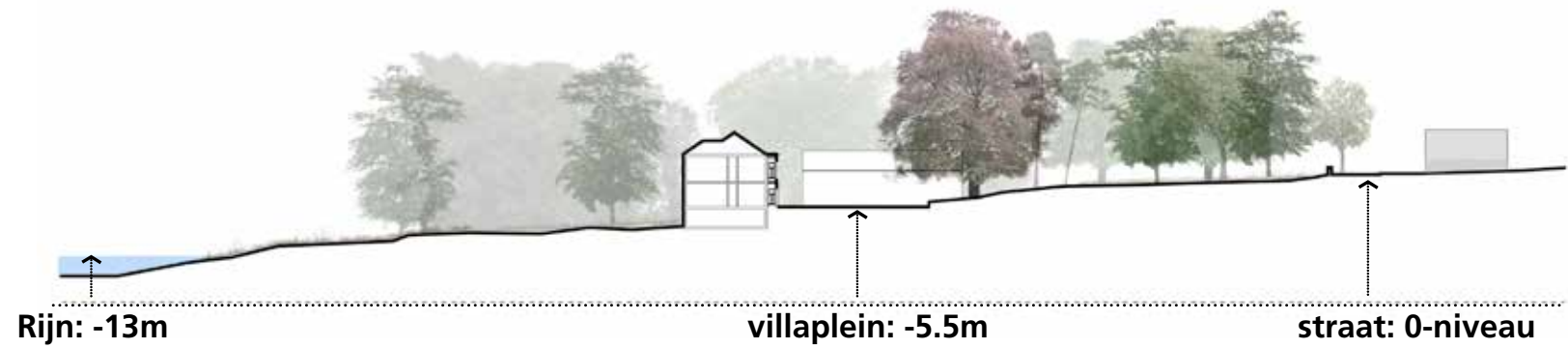


Patio gecultiveerde tuin omsloten door architectuur

CLUSTER 1: DE WITTE VILLA

Het villacluster eist zijn prominente rol op. Door de zijveugels terug te brengen krijgt de ruimte voor de witte villa weer wanden en ontstaat weer een formeel pleintje (cour). Het pleintje ligt horizontaal en daarmee aan de hoge zijde richting entree iets verdiept ten opzichte van het glooiende oplopende landschap. Hier kunnen een aantal auto's onopvallend parkeren.

De de witte villa wordt gerestaureerd en verbouwd tot enkele appartementen.



Doorsnede van de Rijn (links) tot aan de Klingelbeekseweg (rechts). In het midden het villa-cluster met het horizontaal liggende plein in het oplopend glooiende landschap.



Impressie van de entree richting villa Klingelbeek.

CLUSTER 1: DE WITTE VILLA

De resterende gevel links van de witte villa wordt gehandhaafd, achter deze gevel wordt een nieuwe, eigentijdse woning toegevoegd.

Aan de rechterzijde van het formele plein wordt een nieuw volume toegevoegd dat door zijn vormgeving met een zadel-of lessenaarsdak meedoet in de klassieke compositie van dit cluster. Het formaat van dit volume is bewust afwijkend om een a-symmetrisch cluster te maken zoals in het verleden ook het geval was. De vormgeving en materialisering is sober en terughoudend waardoor het gebouw zowel in hoogte en materialisatie ondergeschikt is aan de villa, als een hedendaagse variant van een koetshuis of de stallen.

Tussen de bijgebouwen en de villa door zijn doorzichten op de Rijn en de vijvers mogelijk.



Doorsnede over het pleintje voor de villa. Links de nieuwbouw achter de hergebruikte gevel, rechts het nieuwe schuur-achtige gebouw dat lager is dan de villa, met de dakvorm reageert op dit klassieke cluster en aan de achterzijde mooi gelegen is aan het aflopende maaiveld richting de vijver.



Maquette vogelvlucht over Villa-cluster



Maquette zicht vanaf entree, de villa duidelijk als meest prominete gebouw.



Maquette waarop de prominente vooruitgeschoven positie van het villa-cluster goed te zien is.



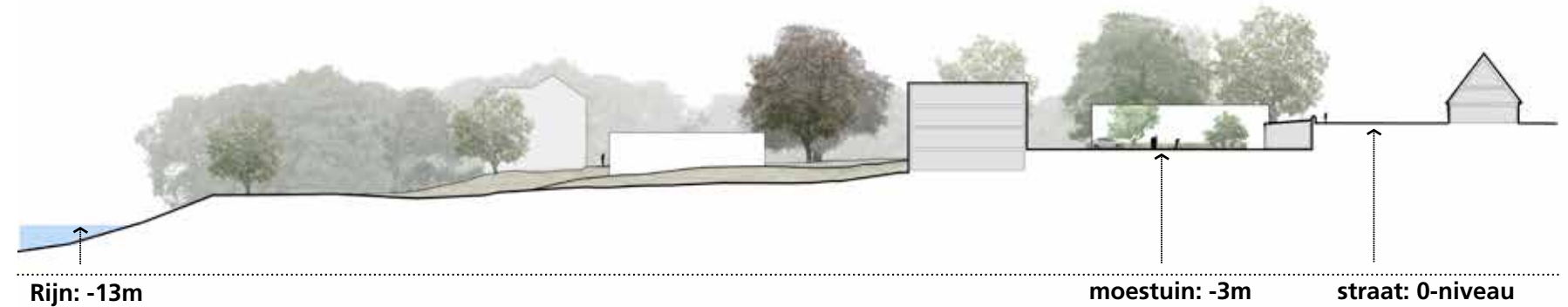
Impressie van gerestaureerde bebouwing met pleintje (cour) en doorzicht naar de Rijn. Enkele auto's staan onopvallend achter de keerwand.

CLUSTER 2: DE MOESTUIN

Uitgangspunt van dit cluster vormt het inlijsten van de moestuin en tegelijkertijd het behouden van zicht op de Rijn en Meinerswijk. Het cluster richt zich op de Rijn door zich daar te openen en die opening te markeren door een compact wat hoger volume daar naast te plaatsen.

Aan de zijde van het Oolgaardthuis omsluit een 3 bouwlagen hoog, langer volume het cluster van de moestuin, omkadert het het Groene Venster op de Rijn en onttrekt het het Oolgaardthuis aan het oog. Tevens markeert dit gebouw dat dicht tegen de Klingelbeekseweg is aangeschoven het landgoed op de hoek.

De ingelijste moestuin zelf is heel formeel rechthoekig, de bebouwing staat daar in verschillende hoogtes en lengtes juist vrij speels omheen, waarmee het enerzijds doorzichten open laat en markeert en anderzijds een losse verbinding met de andere clusters maakt.



Doorsnede moestuin-cluster, met rechts de Klingelbeekseweg en links de Rijn.



Maquette vanaf Klingelbeekseweg over moestuincluster.



Maquette zicht vanaf de Rijn richting moestuincluster en Klingelbeekseweg.

CLUSTER 2: DE MOESTUIN

Tegen de muur aan worden kleine volumes van één laag gebouwd die vanaf de Klingelbeekseweg onzichtbaar zijn en als ateliers gebruikt kunnen worden. Daarmee wordt het cluster van de moestuin een levendig, openbaar cluster, zowel in als aan de moestuin.

In de formele tuinen wordt ook een rij parkeerplaatsen ingepast. De hagen die de tuinen omgeven, de gewassen in de tuinen zelf en de lage fruitbomen die her en der in de tuinen staan ontrekken deze auto's gezien vanaf de Klingelbeekseweg grotendeels aan het oog.



Doorsnede moestuin-cluster richting Klingelbeekseweg.



Opbouw van het moestuin cluster: laag en onzichtbaar aan de Klingelbeekseweg, gericht op de Rijn door de langere volumes, met als afsluiter een hoger volume (links) dat zich in de achtergrond herhaalt (bosgebouw)



Ingekaderd doorzicht over de moestuin op de Rijn, gemarkeerd door het vierkante volume daar rechts van en het langwerpige gebouw links ervan. Op de voorgrond bebouwing aan de Klingelbeekseweg.



CLUSTER 3: HET BOSGEBOUW

Dit cluster is de meest eigentijdse omdat de historische elementen in deze hoek van het landschap grotendeels verdwenen zijn. De achterliggende Holle Weg met zijn forse beplanting is hier juist prominent aanwezig en zuidelijk ligt de mooie vijver verdiept en verborgen, ook omgeven door een aantal mooie bomen. Die kwaliteiten willen we op het landgoed door trekken: deze hoek wordt bos, het nu kale deel tussen de grote bomen bij de entree, langs de Holle weg en pal ten Noorden van de vijver wordt beplant en hierin wordt een vierkant volume toegevoegd.

Terwijl de andere bebouwing orthogonaal ligt ten opzichte van de Klingelbeekseweg, de oprijlaan en de villa draait dit volume zich iets en pakt het de richting op van het landschap waar het gebouw zich op richt, de richting van het valleitje die vanuit de vijver subtiel richting de entree doorgetrokken wordt.



Doorsnede bosgebouw. Het gebouw blijft lager dan de bomen en de woningen aan de Klingelbeekseweg.



Maquette: Het bosgebouw ligt een tikje gedraaid, los in het landschap zodat dat het bos er vanuit de Holle weg vrij om heen kan stromen. Aan de kant van de villa begrenst het valleitje dit blok.

CLUSTER 3: HET BOSGEBOUW

Dit gebouw staat dus in het bos, de bomen dicht tegen de gevel aan. Daar wordt in de architectuur rekening mee gehouden: veel glas om licht binnen te laten en om volop zicht op het omliggende lommerrijke landschap te krijgen.

Het gebouw is alzijdig en naar buiten gericht, waar de andere 2 clusters zich juist ook richten op hun binnenwereld. Aan de oostzijde ligt de doorgetrokken vallei tegen dit blok aan waardoor deze zijde over het dal heen richting het villacluster kijkt.

Het volume waarin appartementen gerealiseerd zullen worden ligt als een doosje in het glooiende aflopende landschap en komt niet boven de woningen aan de Klingelbeekseweg uit.

Onder het gebouw ligt een parkeergarage. Tussen de historische muur en het gebouw, onder de boomkronen, liggen nog een aantal parkeerplaatsen onopvallend tussen de bomen.



ONTSLUITING

De oude rechte laan op de villa af wordt weer hersteld, in aansluiting op de buurt. Deze is formeler en verhard vorm gegeven. De 2 pleinen in moestuin- en villacluster zijn ook verhard. De routes door het overige landschap meanderen en zijn half-verhard.



Infrastructuur In rood vooral voor gebruikers terrein, in zwart volledig publiek.



Oprijlaan hersteld als rechte lijn in verbinding met de buurt.



rechte lijn als formele weg naar de villa wordt hersteld.



Halfverharde paden door het informele landschap.

PARKEREN

Parkeren gebeurt verspreid in de 3 clusters, in en onder gebouwen, in de 2 formele clusters beperkt op het plein en tenslotte een aantal in de hoek tussen de muur en gedraaid volume, onopvallend onder de bomen.

Gebouw	Aantal eenheden	Norm	Totaal		
Boscluster					
1	13 appartementen	1,5p	19,5p	Moestuin cluster	
totaal P cluster			19,5p	5	4 rijwoningen 1,5p 6p
				6	198m ² BVO comm. ruimte 0,01 p/m ² 1,98p
				7	4 rijwoningen 1,5p 6p
				8	3 appartementen 1,5p 4,5p
				9	7 appartementen 1,5p 10,5p
				totaal P cluster	
				Parkeren totaal	
				Parkeren na afronding	



PUBIEK / PRIVÉ

Het landgoed is semi-openbaar. Het is toegankelijk maar tevens afsluitbaar indien nodig. Door de positionering van de clusters zijn er delen die van zichzelf meer openbaar voelen (zoals het entreegebied en de moestuin) dan andere delen achter de formele clusters. Sommige stukken zijn slechts voor aanwonenden bereikbaar.

De holle weg is tot nu toe dé openbare route naar de rivier. De aangrenzende, met grote beuken beplante landtong die in de laagte prikt, wordt toegevoegd aan het publieke domein. Een pad takt af van de holle weg over dit deel van het landgoed. Vanaf hier kan ook de aanliggende zwemvijver gebruikt worden. Op de landtong zelf wordt een mooie plek onder de bomen gerealiseerd, vanwaar het zicht over de rivier genoten kan worden.



Publieke routes (rood) en semi openbaar gebied



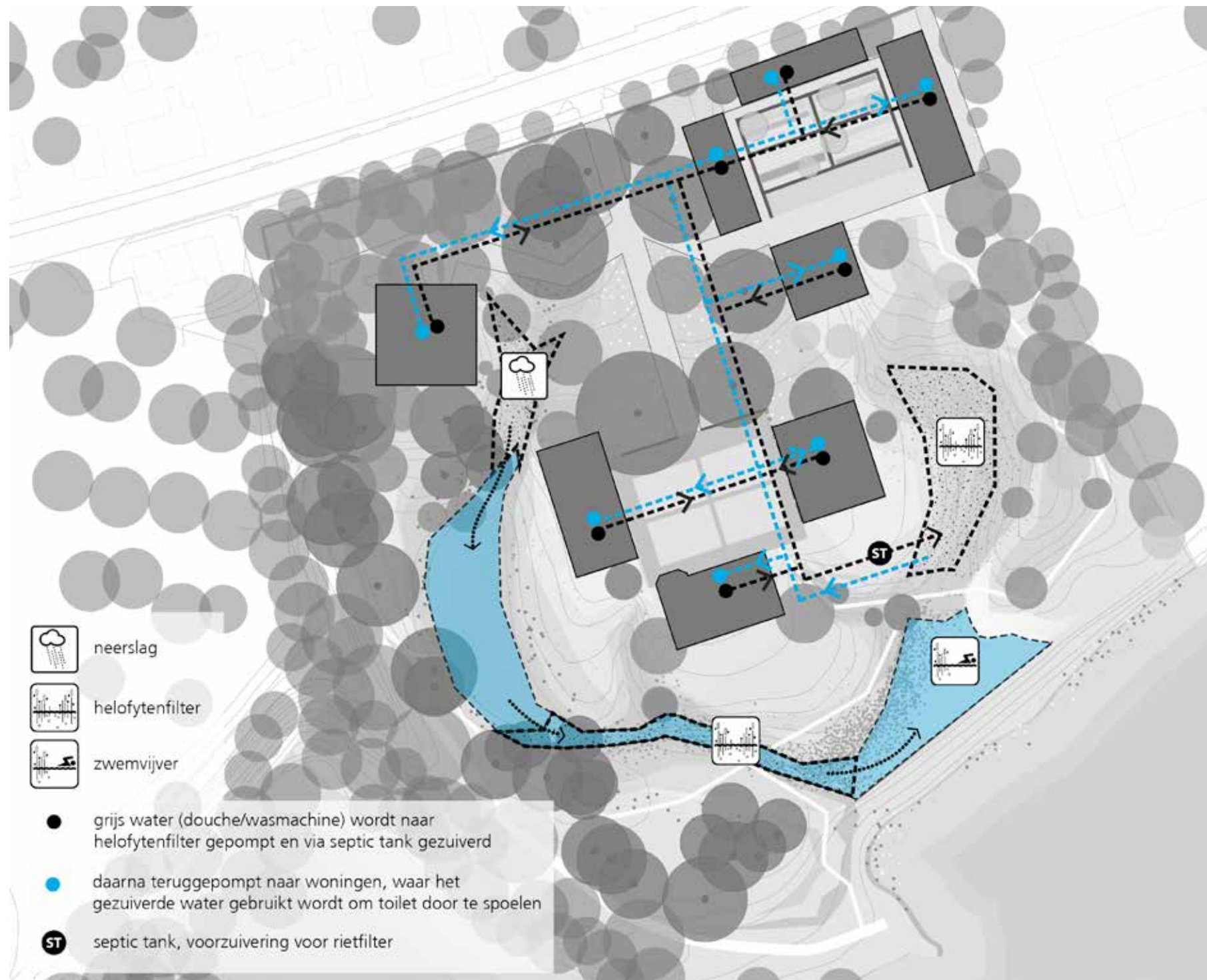
Publieke route langs de vijver, naar de Rijn



Publieke plek onder de beuken met zicht over de Rijn

WATER

De valleitjes die als een U-vorm in het landgoed liggen zijn de natuurlijke afwatering van het landschap. Door water hier op te vangen, te zuiveren en her te gebruiken ontstaat vertraging van de afvoer, reductie van waterverbruik, voegt de variatie tussen nat en droog ecologische gradiënten en meerwaarde toe en wordt het water leuk.



Schematische voorstelling van het watersysteem.



Zuiverend valeilandschap.



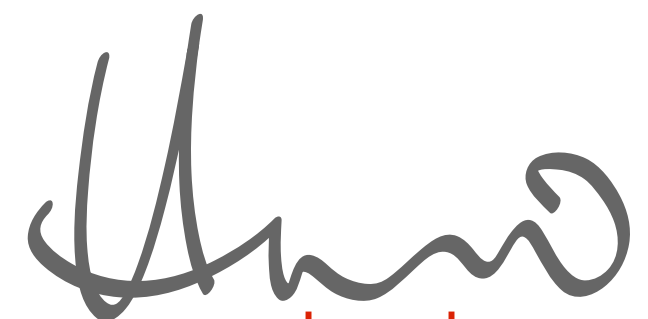
Zwembijver als bekroning op het zuiverend landschap/

**KLINGELBEEK
STEDENBOUWKUNDIG
CONCEPT
20/06/2016**

S c h i p p e r

B ○ s c h

Dyvik Kahlen Architects


buroharro