

Raak-terrein

Beeldkwaliteitsplan

Bennebroek

DEFINITIEF



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Raakterrein Bennebroek

Gemeente Bloemendaal

projectnummer: SR160210

INITIATIEFNEMER

Stichting Hartekamp

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

2 augustus 2017 DEFINITIEF



Inhoud

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en doel	7
2. Bestaande situatie	
2.1 Ligging in het grotere geheel	11
2.2 Omgeving Raak-terrein	11
2.3 Plangebied	13
3. Kaders	
3.1 Structuurvisie Bloemendaal 2011	17
3.2 Herz. ruimtelijke visie Oude kern Bennebroek 2011-2021	17
3.3 Bestemmingsplan Bennebroek 2016	18
3.4 Welstandsnota 2013	19
4. Stedenbouwkundig plan	
4.1 Planopzet	23
4.2 Inrichting buitenruimte	23
4.3 Architectuur	25
5. Beeldkwaliteitskader	
5.1 Inleiding	29
5.2 Bebouwing	29
5.3 Architectuur	29
5.4 Buitenruimte	31



< Bestand gebouw aan de noordzijde



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stichting Hartekamp heeft een perceel in eigendom dat is gelegen op de hoek van de Witte de Withlaan en de De Ruyterlaan in Bennebroek en staat bekend onder de naam Raak-terrein. De RAAK is het Regionaal Arbeids- en Activiteitscentrum Kennemerland in Bennebroek.

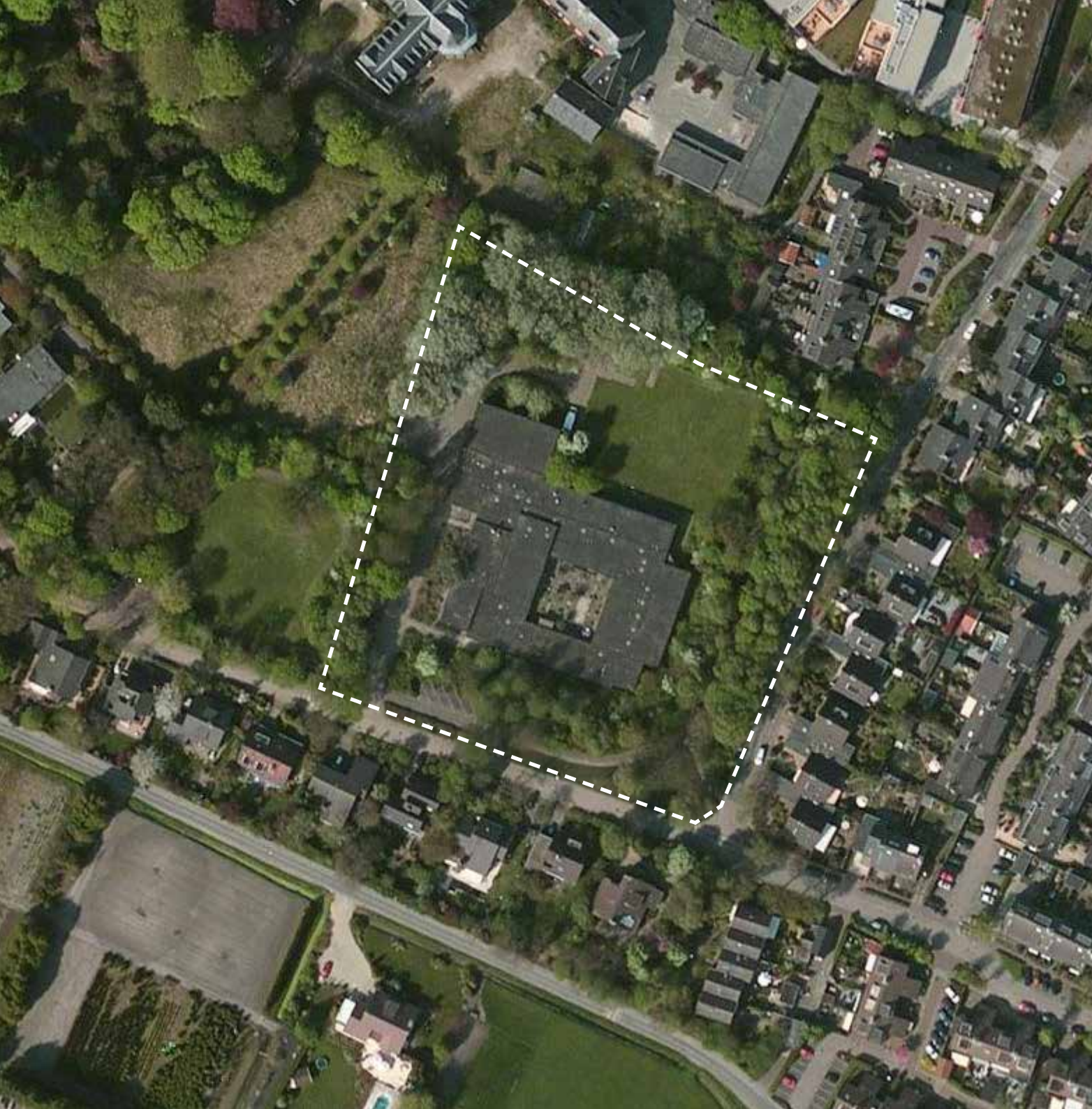
Stichting de Hartekamp heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen. Een gedeelte van het terrein, dat in eigendom blijft, is ten behoeve van een maatschappelijke bestemming waarbij dagbesteding wordt gecombineerd met (zorg)woningen. Het andere deel van het terrein wordt herontwikkeld naar woningbouw. Dit deel wordt verkocht aan een ontwikkelende partij.

Ten behoeve van deze herontwikkeling is in een eerder stadium een stedenbouwkundige visie opgesteld om te komen tot de gewenste ruimtelijke en programmatische invullingen. Dit in samenspraak met de gemeente en de directe omgeving. Op basis van de stedenbouwkundige visie is in het vigerende bestemmingsplan 'Bennebroek 2016' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de plannen juridisch planologisch mogelijk te maken. Als onderdeel van de regels die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan vult het bestemmingsplan waar nodig aan en vormt uiteindelijk ook het beoordelingskader van de gemeentelijke welstandscommissie. Na vaststelling, als on-

derdeel van het bestemmingsplan, vervangt dit document dan ook de gemeentelijke welstandsnota voor deze specifieke ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat allereerst uit een beknopte analyse van de bestaande situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende bestaande relevante ruimtelijke kaders die van belang zijn voor het waarborgen van de beeldkwaliteit in aansluiting bij de directe omgeving. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt het huidige stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Op basis van de analyse, de bestaande kaders en de indicatieve plantuitwerking geeft het laatste deel van dit beeldkwaliteitsplan een overzicht van alle relevante randvoorwaarden waarbinnen de plannen voor herontwikkeling verder uitgewerkt kunnen worden en vormt het nieuwe gemeentelijke beeldkwalitatieve toetsingskader.



< Luchtfoto plangebied



Woonzorgcentrum Meerleven zijde Witte de Withlaan



Woningbouw en woonzorgcentrum Meerleven Karel Doormanplantsoen



Woningbouw aan de Witte de Withlaan



St. Luciaklooster

2. Bestaande situatie

2.1 Ligging in het grotere geheel

De locatie is gelegen aan de zuidrand van de oude kern van Bennebroek. De bebouwing in de Oude Kern is gebouwd op oude bleekvelden aan de voormalige Kennemerbeek. Oorspronkelijk lag hier het landgoed Duinlust dat waarschijnlijk in één keer is opgekocht voor het stichten van een Rooms Katholiek seminarie. Hier werden tussen 1894 en 1900 de St. Jozefkerk met bijbehorende pastorie, pastorietaan en begraafplaats van het St. Luciaklooster met bijbehorend kloosterpark, kloostertuin en meisjesschool (St. Lucia) gesticht.

In de jaren '30 van de vorige eeuw kwam langs de Kerklaan ook een jongensschool (St. Franciscusschool) tot stand. Vervolgens zijn binnen het plangebied in de zestiger en zeventiger jaren een uitbreiding van de basisschool, het verzorgingshuis Meerleven, het gebouw van de vrijwillige brandweer en gemeentewerf aan de Wilhelminalaan en de nieuwe huishoudschool, ook genaamd St. Luciaschool (later Hartekamp (Raak-terrein)) gebouwd. Het gebouw van Stichting de Hartekamp doet dienst als dagbestedingscentrum voor mensen met een (verstandelijke) beperking.

De Oude Kern wordt gekenmerkt door een mix aan religieuze voorzieningen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en woningbouw.

De meest voorkomen de gebouwen in de oude kern zijn grotere, verspreid liggende bouwvolumes die met elkaar een afzonderlijk complex vormen binnen de ruimere omgeving. Rond en tussen de afzonderlijke gebouwen liggen tuinen,

plantsoenen en een schoolplein. Aan de randen zijn overwegend (projectmatige) grondgebonden woningen gesitueerd. Ter plaatse van het Raak-terrein bestaan deze woningen veelal uit ruim opgezette woningen in een overwegend groene setting.

De bebouwing ten zuiden van De Ruyterlaan grenst direct aan het open landschap. Hier zijn de voormalige bleekvelden nog herkenbaar aan de voormalige Kennemerbeek.

Met name de pastorietaan en het Raak-terrein zijn rijk aan opgaand groen, waardoor hier een fraaie landschappelijke overgang ontstaat met de directe woonomgeving aan de zuid- en oostzijde.

2.2 Omgeving Raak-terrein

Het beeld vanaf de buitenzijde van het Raakterrein is relatief besloten en overwegend groen. Het gehele terrein wordt aan alle zijden omsloten door royale boombeplanting met veelal ook onderbeplanting. Aan de Witte de Withlaan gaat de groene besloten rand over in een groene 'open' rand welke wordt gevormd door gazon met bomen (veelal berken). Hier is tevens een wandelpad gelegen. Aan de zuidzijde, langs De Ruyterlaan, zet deze structuur zich door.

De Witte de Withlaan en de De Ruyterlaan worden geflankeerd door respectievelijk geschakelde woningen en vrijstaande woningen. De woningen bestaan overwegend uit één laag met een kap en hebben groene voortuinen waar tevens geparkeerd wordt. De zuidelijk gelegen woningen aan de Witte de Withlaan hebben een, ten opzichte van



Overgang Raakterrein - Witte de Withlaan



Raakterrein noordzijde



Entreezijde Raakterrein



Overgang Raakterrein - De Ruyterlaan

de woning, naar voren geschoven garage waardoor deze samen met geparkeerde auto's voor een belangrijk deel hier het straatbeeld bepalen. De woningen komen uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De stedenbouwkundige opzet en de toegepaste architectuur geven de straat een groen en ingetogen karakter.

Ten noorden en ten westen van het Raak-terrein bestaat het gebied uit een grote diversiteit aan functies. Woningen, zorg en welzijninstellingen, een basisschool en een klooster met ten zuiden daarvan een kloostertuin. Het gebied tussen deze functies en het Raak-terrein bestaat overwegend uit een weelderige groene onderbeplanting en forse bomen. Op een enkele plek is een meer open plek aanwezig in de vorm van een gazon. Het geheel maakt een minder verzorgde indruk van buitenaf doordat er de laatste jaren weinig onderhoud is gepleegd aan de groenstroken.

2.3 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 14.959 m² en is grotendeels, ca. 9.423 m², in eigendom van stichting Hartekamp. Een klein gedeelte aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied, ca. 5.536 m², is in eigendom van de gemeente Bloemendaal. Dit betreft vooral bestaand groen. Binnen het plangebied bevindt zich een bestaand gebouw voor dagbesteding. Het gebouw bestaat uit een samengesteld volume rondom een patio en heeft een bouwhoogte van 1 tot 2 lagen. Het staat centraal op het perceel waarbij de oost- en zuidzijde aan het zicht worden onttrokken door royaal groen.

Vanaf de De Ruyterlaan wordt het perceel ontsloten. Tevens kan aan deze eigen weg worden geparkeerd voor zowel auto's als fietsen. Aan de noordzijde van het gebouw ligt te-

vens een ontsluiting (loading dock) ten behoeve van (kleine) vrachtwagens.

Het bestaande gebouw staat feitelijk 'los' in de ruimte en is op geen enkele wijze ruimtelijk gerelateerd aan de omgeving. De aansluiting bij de omgeving wordt gemaakt door de groene omlijsting van het plangebied dat overgaat in het openbare gebied van het omliggende woongebied en het St. Luciakloosterterrein.

Het in 1975 gerealiseerde gebouw heeft een vrij sobere architectuur. De opbouw van de massa en het gebruik van eenvoudige materialen daagt hier aan bij.

Met name de randen van het perceel zijn ingericht met beplanting en diverse bomen. Door het matige onderhoud maakt het geheel een onzorgvuldige en verwilderde indruk. De aansluitende openbare ruimte van de De Ruyterlaan en de Witte de Withlaan zijn recent aangepakt. De onderbeplanting is verwijderd en vervangen door gazon. De bestaande berkenbomen zijn daarbij gehandhaafd. Het geheel levert een aantrekkelijke beeld op en het bestaande wandelpad rondom het perceel van het Raak-terrein is daarmee sociaal veiliger geworden.



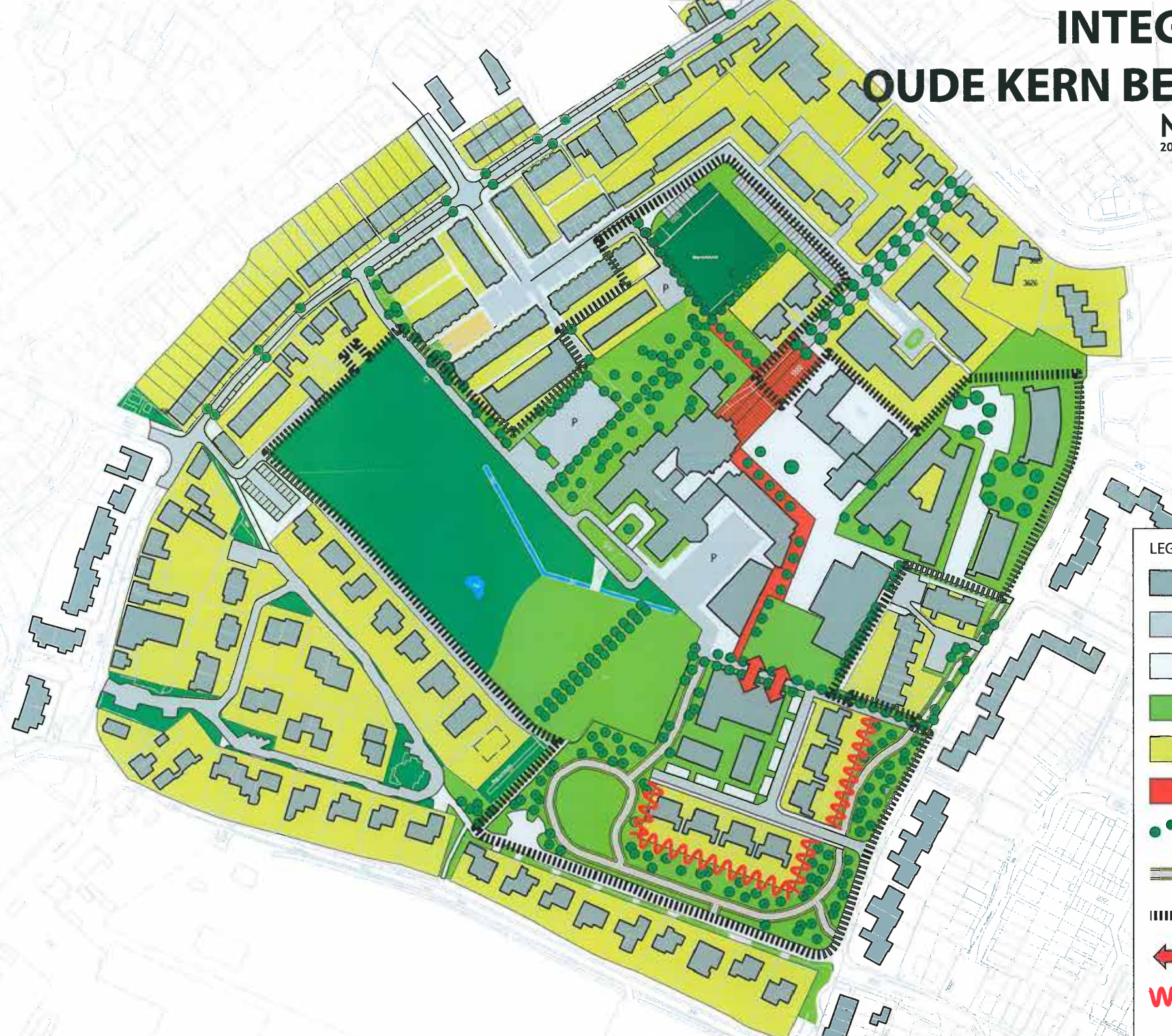
< Raakterrein

INTEGRALE VISIE

OUDE KERN BENNEBROEK

NIEUWE SITUATIE

2011



LEGENDA

-  bebouwing
-  verkeersruimte
-  verblijfsruimte
-  openbaar groen
-  erf
-  langzaam verkeersas
-  bomen
-  pad
-  bestemmingsplangrens
-  verbinden delen plangebied
-  aandachtspunt achterkanten

3. Kaders

3.1 Structuurvisie Bloemendaal 2011

In de Structuurvisie voor Bloemendaal worden enkele uitspraken gedaan over Bennebroek in zijn algemeenheid en de Oude Kern specifiek.

De structuurvisie stelt het behoud van het authentieke eigen karakter bij ontwikkelingen als uitgangspunt. Binnen de dorpen wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig leefklimaat. Nieuwe woningbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing. De herontwikkeling van de oude kern met functies onderwijs, wonen, zorg en welzijn, draagt bij aan de vitaliteit van Bennebroek. Het biedt daarnaast de mogelijkheid om in dit gedeelte van de kern een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te realiseren.

Het project Oude Kern betreft de herontwikkeling van een deel van de oude kern van Bennebroek, versterking van de functies onderwijs, (zorg)wonen en welzijn.

Algemene uitgangspunten

Hieronder wordt een aantal uitgangspunten benoemd die gelden voor de ontwikkelingen van Bennebroek in zijn algemeenheid en specifiek voor de Oude Kern welke van toepassing zijn voor het Raak-terrein:

1. In het gebied worden extra langzaam verkeerroutes aangelegd die bijdragen aan een betere toegankelijkheid en bereikbaarheid.
2. De kwaliteit van het gebied is belangrijk. Het groen wordt in het kader van het Groenplan voor Bennebroek verbeterd.

3. Er moet in principe 1/3 sociale woningbouw plaats vinden binnen de Oude Kern.

4. Op basis van het aantal woningen en de andere functies in het gebied wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd.

5. Er vindt verevening plaats van de kosten die de gemeente maakt voor planvorming en aanleg wegen, water en groen.

3.2 Herziene ruimtelijke visie Oude Kern Bennebroek 2011-2021

De Integrale Visie Oude Kern Bennebroek heeft twee doelen. Op de eerste plaats wil men door middel van de ontwikkeling van het plangebied de cultuurhistorische opbouw van de kern Bennebroek zichtbaar maken en daarnaast de toegankelijkheid van de Oude kern met haar verborgen kwaliteiten vergroten.

In de visie worden drie structuren onderscheiden:

- Schoollaan;
- Het katholieke ensemble;
- Complexen in het groen (o.a. het Raak-terrein).

Uitgangspunten voor de complexen in het groen:

- Parkachtige inrichting (gras met solitaire bomen afgewisseld met heesters) langs Piet Heinlaan doorzetten langs de Witte de Withlaan;
- Een slingerend voetpad door de groenzone met aan weersijden een haag;

- Langs De Ruyterlaan een meer bosachtige groenzone die doorloopt tot aan de begraafplaats van de gezusters;
- Tussen de complexen langzaamverkeerroutes vanaf de Witte de Withlaan richting het park;
- De langzaamverkeersroute vanaf de Witte de Withlaan naar de entree van het park wordt vormgegeven als laan;
- Confronterende voor- en achterkanten moeten worden voorkomen;
- Inrichting van de velden zo groen mogelijk en in aansluiting op het open karakter van de groenzone.

In de structuur “complexen in het groen” worden vervolgens drie deelgebieden onderscheiden waarvan deelgebied 3, het Raak-terrein, het onderwerp is van dit beeldkwaliteitsplan. Voor het Raak-terrein zijn nog enkele specifieke richtlijnen genoemd:

- Ruim opgezet woongebied met een groen karakter;
- Woningen richten zich met de voor- en/of zijkant richting de groenzone;
- Voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in aansluiting op de bestaande omgeving;
- Ter hoogte van het parkplein is ruimte voor een grootschaliger complex bijvoorbeeld in de vorm van een appartementengebouw, maar wel onderschikt aan de schaal van het klooster;
- Een eigen ontsluitingsstructuur met één aansluiting op de Witte de Withlaan;
- Drie entrees van het park; het laantje, langs de begraaf-

plaats van de gezusters en één direct vanuit het woonbuurtje;

- Vanaf het Laantje moet het mogelijk zijn om voor langzaamverkeer door te steken richting de Schoollaan.

Vervolgens is door de gemeente Bloemendaal een herziene Integrale Visie Oude Kern Bennebroek opgesteld. Hierin zijn de plannen van de initiatiefnemers verwerkt. Het kaartbeeld is op de voorgaande pagina opgenomen.

In de visie is de herontwikkeling van het Raak-terrein opgenomen waarbij rekening is gehouden met de programmatische wensen van De Hartekamp Groep. Bij de ontwikkeling zijn wel enkele kanttekeningen gemaakt. Hierbij gaat het om de achterkantsituatie langs de groenzone en de situering van de bebouwing in relatie tot de omgeving.

3.3 Bestemmingsplan Bennebroek 2016

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bennebroek 2016 en heeft de bestemming Maatschappelijk en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Daarnaast heeft het perceel inclusief de als groen bestemde oost- en zuidrand, welke in eigendom zijn van de gemeente Bloemendaal, een wijzigingsbevoegdheid Wijzigingsgebied 2.

Ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied.2’ kan het bevoegd gezag de bestemmingen wijzigen in de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, Wonen - 1, ‘Groen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’ met inachtneming van de volgende regels:

- binnen de bestemming Maatschappelijk is maximaal



één gebouw ten behoeve van een zorginstelling met dagbesteding toegelaten waarbij op de begane grond een zorgfunctie is toegestaan en op de verdiepingen een zorgfunctie en een woonfunctie;

- het bebouwd grondoppervlak van de zorginstelling bedraagt maximaal 1.800 m²;
- de bouwhoogte van de zorginstelling is maximaal 10 meter;
- binnen de bestemming Wonen-1 zijn maximaal 15 grondgebonden woningen toegelaten;
- het aantal aaneengesloten geschakelde woningen mag maximaal 3 zijn;
- maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is 9 meter;
- aan de zuid- en oostzijde, evenwijdig aan de De Ruyterlaan en de Witte de Withlaan, wordt een groenstrook gerealiseerd van tenminste 10 meter breed, binnen deze groenstrook is een ontsluitingsweg mogelijk;
- aan de noordzijde van het wijzigingsgebied dient de te realiseren bebouwing tenminste 10 meter uit de grens van het wijzigingsgebied te blijven;
- er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de normen van de CROW/ASVV;
- er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

3.4 Welstandsnota 2013

In de gemeentelijke welstandsnota valt het gebied van het Raak-terrein onder het deelgebied Oude kern Bennebroek. Het gebied is benoemd tot bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is er opgericht de bestaande cultuurhisto-

rische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

De volgende welstandscriteria zijn van toepassing:

Ligging in de omgeving

- De bebouwing is georiënteerd op de straat;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Blinde straatwanden vermijden;
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen zo mogelijk terug;
- Minder aantrekkelijke functies worden zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en in ieder geval niet aan de voorzijde gesitueerd;

Massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- Aanbouwen staan herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg;
- Representatieve functies zijn ingezet als verbijzondering van de gevels;

Detailering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangersniveau moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven.
- In de pui- of gevel structuur aansluiting zoeken bij ritmiek en materiaal- en kleurgebruik van de bovengevel;

- Zoveel mogelijk behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten;
- Zoveel mogelijk tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving;
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststof toepassingen), dakbedekking van dakpannen.



Stedenbouwkundige visie RAAK-terrein
5 juli 2017
Buro SRO



0 5 15 25 50 100m

4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Planopzet

Het stedenbouwkundig plan voor het Raak-terrein gaat uit van de integrale (herziene) visie voor de Oude Kern Bennebroek. Deze visie is als ruimtelijk uitgangspunt gehanteerd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een 'groen complex' als basis. Binnen dit complex, dat wordt gezien als een park, wordt een centrum voor dagopvang van mensen met een verstandelijke beperking op indicatie en woningbouw voorgesteld.

Het plan vervangt het huidige gebouw op het Raak-terrein. Daarbij wordt het terrein voor een deel ingevuld met grondgebonden 'parkwoningen', die zorgen voor een goede overgang naar de bestaande woningen en typologisch goed aansluiten bij de directe (groene) omgeving, en een gebouw met zorgeenheden en dagbesteding.

Het zorgcomplex, dat uit drie bouwlagen bestaat, vormt een goede stedenbouwkundige beëindiging voor het noordelijk gelegen openbaar gebied. Het complex bestaat uit een begane grondlaag met ca. 400m² dagbesteding en aanvullende voorzieningen en 36 woonzorgeenheden verdeeld over twee bouwlagen. Entree en dagbesteding zorgen voor de gewenste representatieve gevel aan de noordzijde en een mogelijke zichtrelatie met de moestuin. Aan de zuid- en oostzijde van het gebouw wordt het parkeren voorgesteld.

Aan de oost- en zuidkant van het Raak-terrein wordt voorgesteld om het in het groengebied een vijftal woonblokken te realiseren bestaande uit 3 woningen per blokje van maxi-

maal drie lagen. Op de 3e laag kan eventueel een buitenruimte worden toegepast. De gekozen typologie sluit goed aan bij de voorgestelde parkachtige inrichting en voegt zich daar naadloos in. De 'parkwoningen' krijgen een beperkte buitenruimte op de begane grond welke nadrukkelijk een onderdeel vormen van het architectonisch concept. Daarvoor in de plaats biedt het park de (gezamenlijke) buitenruime.

Eventuele bergingen dienen inpandig te worden opgelost. De gevels van het bouwblok vormen tevens de erfgrans waardoor de buitenruimte openbaar is. Hiermee wordt tevens voorkomen dat er vergunningvrij allerlei bouwwerken/erfafscheidingen gerealiseerd kunnen worden.

Door de stedenbouwkundige opzet, een zorgvuldige groene inpassing en een alzijdig architectonisch concept ontstaat er geen discussie over achterkantsituaties welke lastig ruimtelijk op te lossen zijn. Bovendien biedt dit garantie voor het uitzicht van bestaande bewoners aan de Witte de Withlaan en de De Ruyterlaan

Het reeds aanwezige dichte groen kan verder worden uitgedund in aansluiting op het huidige beeld van de Witte de Withlaan en De Ruyterlaan. Daarmee ontstaat een samenhangend geheel en kwalitatief eindbeeld voor zowel bestaande als toekomstige bewoners.



< Impressie van het plangebied aan de
De Ruyterlaan

4.2 Inrichting buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte is bepalend voor het totaalbeeld. Door het plan als één te zien met de groene rand van de Witte de Withlaan en De Ruyterlaan ontstaat een aantrekkelijk gebied voor wonen, zorg en wandelen.

Met name langs de De Ruyterlaan en de Witte de Withlaan wordt het bestaande groen gerespecteerd en zorgvuldig ingepast en wordt het plan hierop ingepast. In lijn daarmee wordt het plangebied aan alle zijden ingericht met overwegend gazon met solitaire bomen. Hiermee blijft de bestaande groene wandelzoom gehandhaafd en wordt zelfs uitgebreid. De aangegeven voetpaden zijn indicatief en kunnen worden aangepast aan de gekozen ontsluitingszijde van de bebouwing. Door de gekozen inpassing kan de bestaande boombeplanting (grotendeels) gehandhaafd blijven waarmee het gebied zijn groene karakter behoudt.

Het parkeren voor de (zorg)woningen en dagbesteding vindt in kleine clusters plaats op het terrein aan een landschappelijk vormgeven ontsluitingsweg. De posities en vormgeving van de clusters dienen zorgvuldig te worden gekozen zodat het 'parkbeeld' maximaal wordt. Voor de ontsluiting van het gebied wordt voorgesteld om een insteek vanaf de Witte de Withlaan te maken voor alleen voetgangers (en eventueel calamiteiten). De bestaande ontsluiting aan de zuidzijde van het Raak-terrein vormt de entree voor autoverkeer. Aan het einde van de ontsluitingsweg is voldoende ruimte om te keren.

4.3 Architectuur

Bij de architectonische uitwerking vormt het principe van het parklandschap het uitgangspunt. De gebouwen dienen

zich hierin te voegen. De bouwblokken krijgen een eenduidige hoofdvorm zonder kap en krijgen een alzijdig oriëntatie. De eventuele buitenruimten dienen onderdeel te zijn van het architectonisch concept.

Centrum voor dagbesteding en zorgwoningen

Het gebouw bestaat uit drie lagen met een alzijdig karakter. De plint van het gebouw huisvest de dagbesteding en daarboven in twee lagen zorgwoningen met een middenontsluiting. Functies dienen in de architectonisch vormgeving tot uiting te komen. Tevens dient een aantrekkelijke alzijdige plint te worden vormgegeven. Het gebouw dient een overwegende horizontale gelding te krijgen om het te laten verzachten in de parkachtige omgeving. Eventuele buitenruimtes van de woningen op de verdiepingen dienen bij voorkeur binnen de gevel te worden opgenomen dan wel zoveel als mogelijk transparant te worden vormgegeven.

Bergingen, etc. op de begane grond dienen inpandig dan wel uit het zicht te worden gerealiseerd (westzijde).

Parkwoningen

De parkwoningen worden specifiek voor deze situatie voorgesteld en bestaan uit korte blokken van maximaal 3 woningen per blok, in 3 lagen, welke zich in het groen voegen. De woningen krijgen allen een privé buitenterras op de zonzijde welke afgeschermd wordt door een laag muurtje dat onderdeel vormt van het architectonisch concept en de overgang vormt met het aanliggende park. Het wonen kan op de begane grond dan wel op de verdieping plaatsvinden. De woonblokken dienen alzijdig te worden ontworpen. Uitkragende balkons, e.d. zijn niet toegestaan om de vormen zo helder mogelijk te houden.



< Impressie van een mogelijke parkwoning



5. Beeldkwaliteitskader

5.1 Inleiding

In dit beeldkwaliteitskader zijn de welstandscriteria van toepassing en samengevoegd en specifiek gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan zoals besproken in het vorige hoofdstuk. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitskader rekening gehouden met mogelijke ontwikkelingsruimte en de daarvoor benodigde flexibiliteit.

5.2 Bebouwing

- Programma en typologie
- een woonzorggebouw van maximaal 3 lagen (10 meter) en 1.800m²;
- het maximum aantal woningen bedraagt 15 grondgebonden woningen (9 meter) in de vorm van 3 onder-één-kapwoningen;
- bijgebouwen, waaronder bergingen, dienen binnen de hoofdmassa's te worden opgelost.

Situering, oriëntatie en ontsluiting

Woonblokken

- De woonblokken staan vrij in het park en hebben ieder een eigen oriëntatie waarbij de minimale afstand tot de Witte de Withlaan en De Ruyterlaan 10 meter bedraagt;
- keuze van oriëntatie is vrij: op de openbare weg, of bijvoorbeeld een entree in de zijgevel, zodat deze zich ook meer opent naar het park;
- woonblokken zijn alzijdig;
- de onderlinge afstand tussen de woonblokken be-

draagt minimaal 10 meter;

- eenvoudige hoofdvorm uitgevoerd met een plat dak;
- woningen worden ontsloten door informele woonpaden welke in verbinding staan met de ontsluitingsweg.

Woonzorggebouw

- De oriëntatie van het woonzorggebouw ligt vooral op de noord-, oost en zuidzijde;
- eenvoudige hoofdvorm uitgevoerd met een plat dak met een overwegend horizontale geleiding;
- het woonzorggebouw wordt ontsloten door omliggende informele paden welke in verbinding staan met de ontsluitingsweg.

5.3 Architectuur

In vormtaal sluiten de woonblokken en het woonzorggebouw bij elkaar aan. Uitgangspunt dient te zijn dat binnen het 'groencomplex' een ensemble ontstaat van gebouwen;

Woonblokken

- Eigentijdse architectuur, alzijdig ontwerp met een kubische vormgeving;
- gevelwanden zonodig opdelen door middel van kleine verspringingen en/of insnedes en een heldere geleiding;
- kozijnen liggen licht verdiept in het gevelvlak;
- vermijden van harde hoge zijgevels;
- buitenruimtes in de vorm van balkons worden binnen



- het gevelvlak opgelost;
- binnen het beeld als geheel zijn er, bewust ontworpen, accenten en grotere gevelopeningen toegestaan;
- zijgevels hebben vensters;
- erafscheidingen worden meeontworpen en mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Zorggebouw

- Eigentijdse architectuur en alzijdig ontwerp afgestemd op die van de woonblokken;
- een overwegend horizontale geleding. Het opdelen door middel van kleine verspringingen en/of insnedes dient ondergeschikt te zijn aan het gevelbeeld;
- plint en bovenliggende lagen mogen enigszins van elkaar afwijken in beeld, waarbij de functie van het (deel van het) gebouw kan worden afgelezen;
- kozijnen liggen licht verdiept in het gevelvlak;
- buitenruimtes in de vorm van balkons worden binnen het gevelvlak opgelost;
- binnen het beeld als geheel zijn er, bewust ontworpen, accenten en grotere gevelopeningen toegestaan;
- bergingen en technische ruimten worden binnen de hoofdmassa opgelost.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Het beeld van de gebouwen dient een natuurlijke uitstraling te zijn passend binnen de groene context;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in een kleurstelling van lichte aardtinten, vergelijkbare steenachtige materialen en/of hout;

- strakke kozijnen en profileringen in een neutrale of donkere kleurstelling vormen het uitgangspunt;
- terughoudend kleurgebruik;
- eventuele zonnepanelen zorgvuldig binnen het dakvlak inpassen en zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte plaatsen.

5.4 Buitenruimte

- Inrichting van het openbaar gebied dient parkachtig te zijn. Gazon met solitaire bomen is het uitgangspunt, de randen aan de noordwestzijde van het terrein worden met groen omzoomd;
- bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen;
- bestrating in aansluiting op het inrichtingsbeeld en de omgeving door het toepassen van gebakken materiaal in combinatie met betonklinkers en paden van asfalt (afgestrooid met parelgrind);
- erfafscheidingen worden meeontworpen en vormen een onderdeel van het architectonisch concept;
- autoparkeren in clusters.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement