



Landgoed Sancta Maria

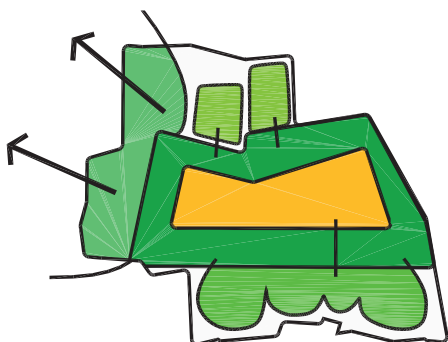
Beeldkwaliteitsplan

karres en brands

landschapsarchitecten bv

Landgoed Sancta Maria

Beeldkwaliteitsplan



23 november 2012

Ontwikkelcombinatie Sancta Maria (OCSM)

i.s.m.

Architectenbureau Van Manen
Architectenbureau Theo Verburg

karres en brands

landschapsarchitecten bv

inhoudsopgave

voorwoord	6
inleiding	8
planvisie	10
openbare ruimte	12
parkzone	14
algemeen	16
paviljoens	18
hoofdgebouw en kapel	20
beeldregie urban villa's	22
boszone	26
algemeen	28
boskavels	30
welstand light	32
beeldregie boszone	36
de lanen	40
algemeen	42
beeldregie lanen	44
beeldkwaliteit	48
de tuinen	50
algemeen	52
beeldregie tuinen	54
definities	61

voorwoord

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor Landgoed Sancta Maria. Het beschrijft een gewijzigde visie ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan van 2004. Veranderende marktomstandigheden zijn onder andere aanleiding geweest om een herijking op de planvisie uit 2007 voor landgoed Sancta Maria te maken.

Met respect voor het basisplan van 2007 en handhaving van de meeste uitgangspunten is er een nieuwe visie opgesteld. Een visie voor een prachtige locatie. Een groene enclave gelegen in de binnenduinrand en omringd door bollenvelden. De locatie zelf heeft een parkachtig karakter met een afwisseling van boomgroepen, lanen, bouselementen, grasvelden en kleine waterpartijen. Het plangebied heeft een gesloten bosrand met een strakke overgang van de locatie naar de omgeving en is, met uitzondering van een paar zichtlijnen, in zichzelf gekeerd.

Het plangebied wordt doorsneden door de gemeentegrens van Noordwijk en Noordwijkerhout.

In deze rapportage presenteren wij het beeldkwaliteitsplan voor landgoed Sancta Maria. Een plan dat inspeelt op de marktomstandigheden en ruimte overlaat voor potentiële kopers om hun droom- woonwensen op deze prachtige locatie te realiseren.



landgoed Sancta Maria



inleiding

Landgoed Sancta Maria is niet zomaar een nieuwbouwlocatie. Het is een gebied met een groot basiskapitaal. Het monumentale bomenbestand geeft het gebied een parkachtig karakter dat elk seizoen verandert. De schoonheid is niet in een simpele tekening te vangen. Elk moment van het jaar geeft een ander ruimtelijk beeld; in het verschil tussen zomer en winter, in de gelaagdheid van de beplanting en in de leeftijd van de bomen. Het basiskapitaal beperkt zich niet tot de bomen, ook de gebouwen met cultuurhistorische betekenis spelen een grote rol bij de identiteit van het gebied. De ruimtelijke werking van zon en schaduw, transparantie en begrenzing zijn elementen die hier niet ontworpen worden, maar reeds aanwezig zijn.

De visie voor landgoed Sancta Maria is een integrale visie; landschap, stedenbouw en architectuur gaan hand in hand. Geen enkel onderdeel kan autonoom uitgewerkt worden. Elke bouwlocatie heeft op verschillende manieren een relatie met de plek, de naastgelegen bouwlocaties en het omringende landschap.

Het landschappelijke kader van landgoed Sancta Maria is duidelijk aanwezig en wordt waar nodig versterkt. Dit

vormt de basis voor de architectuur. Het is van belang dat er aandacht is voor het bijzondere karakter van de plek en de specifieke problematiek zoals openbaar-privé, aansluitingen op maaiveld en beheersvormen.

Het beeldkwaliteitsplan moet de kwaliteiten van het plangebied waarborgen.

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan hangen nauw samen met het stedenbouwkundige concept. De verschillende plandelen: park, bos, lanen en tuinen, kennen elk hun eigen kwaliteit en hun eigen regels. Ook worden er referentiebeelden getoond, met als doel de potentiële kopers en ontwerpers te inspireren en te stimuleren.





landgoed Sancta Maria

Algemeen

Gelegen in het strandwallenlandschap binnen de gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout is tussen 1925 en 1928 Sancta Maria ontwikkeld als psychiatrisch ziekenhuis. De instelling vormde een dichtbegroeide enclave in het relatief open landschap van grasland en bollenvelden. De opzet van de bebouwing is vrij formeel van karakter. Rondom de bebouwing liggen bosgebieden en open graslanden, veelal omzoomd door brede houtwallen. De beplanting is stoer van karakter, maar wisselend van kwaliteit.

Voor deze locatie is een visie ontwikkeld die uitgaat van herbestemming van de locatie, waar in een lage dichtheid gewoond kan gaan worden, binnen een sterk landschappelijk kader.

In de afgelopen jaren is, mede door de verandering in de markt, het plan verder ontwikkeld binnen het bestaande concept. Alle principes uit de planvisie van 2007 worden gerespecteerd evenals de ruimtelijke randvoorwaarden.

Concept

Het ruimtelijke concept gaat uit van het benutten van de aanwezige kwaliteiten en het versterken van de karakteristieke verschillen tussen de deelgebieden. Daarnaast wordt een heldere ontsluitingsstructuur ontwikkeld en de herkenbaarheid van de verschillende gebieden en de oriëntatie in het terrein vergroot.

Entree

De ontsluiting is grotendeels gebaseerd op de aanwezige wegen en bestaat uit een hoofdlaan met haaks daarop een aantal zijwegen. De duidelijk herkenbare entree krijgt een mooie toegangspoort, passend bij de locatie en versterkt de herkenbaarheid.

Parkzone

De parkzone is het hart van het terrein. Gazon, solitaire bomen en mooie gebogen paden, refererend aan de Engelse landschapsstijl, dragen bij aan de parkstructuur.

De oudbouw wordt gehandhaafd en de oorspronkelijke symmetrische opzet van de bestaande panden wordt naar aanleiding van het waardestellend onderzoek van Dorp Stad en Land, hersteld door nieuwe bebouwing toe te voegen. De paviljoens komen als beeldbepalende objecten in het park te liggen.

Boszone

Rondom het oude deel wordt bestaande beplanting uitgebreid en aangevuld zodat een beboste rand ontstaat. Deze rand versterkt het autonome karakter van de parkzone en vormt een buffer naar de open kamers aan de randen.

Binnen de boszone worden vrijstaande kavels uitgegeven, met instandhoudingsplicht van het bos. Op plekken waar nu geen bos aanwezig is zal bos ontwikkeld worden, zodat het een geheel gaat vormen.

De lanen

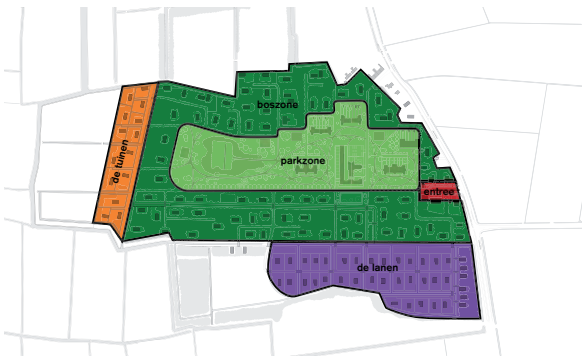
Aan de zuidoostzijde van het terrein worden de lanen gerealiseerd. Een gebied dat opener is van karakter en heeft een parklandschappelijke uitstraling. Het streven is het behoud van aanwezige bomen. In dit gebied wordt een nieuwe verkaveling voorgesteld, waarbij ruime kavels met vrijstaande woningen en groene, brede erfafscheidingen ontstaan.

De tuinen

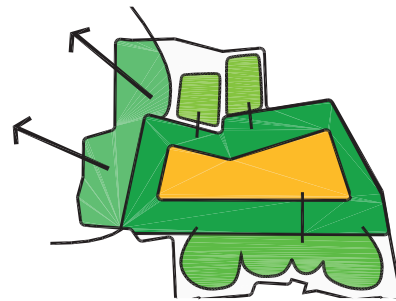
De locatie van de voormalige moestuinen krijgt een nieuwe invulling. De beplantingsrand op de grens van het plangebied blijft gehandhaafd. Een bestaande waterloop met een brede grasberm vormt de grens van het te verkavelen gebied.

Met deze hernieuwde planvisie wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontwikkeld dat beter aansluit bij de huidige marktbehoefte. Daarnaast worden de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden behouden dan wel versterkt.

planvisie september 2011



deelgebieden



concept



openbare ruimte

Entreegebied

De entree van landgoed Sancta Maria is zo ontworpen dat je hier al de sfeer van deze bijzondere bouwlocatie ervaart. Een entree van allure, met een brede middenberm met een tapijt van bloemen en bollen, een grote poort specifiek ontworpen voor deze locatie en twee muren aan de Langevelderlaan met de naam Sancta Maria erop moeten de entree sfeer en uitstraling geven.

Begraafplaats

De begraafplaats blijft als een belangrijk cultuurhistorisch element gehandhaafd. Het is nu een prachtig omsloten gebied met een rijke groenstructuur van bomen en rododendrons. Deze dienen gehandhaafd te blijven.

Historische tuin

Voor het hoofdgebouw, grenzend aan de hoofdas ligt de historische tuin. Een van de adviezen uit het waardestellend onderzoek van Dorp Stad en Land is het terugbrengen van historische elementen in het plan. De historische tuin is daar een van. Geen letterlijke vertaling, maar een eigentijds ontwerp met een knipoog naar het verleden. Voor de historische tuin is een aantal uitgangspunten vastgesteld: een symmetrisch ontwerp, het handhaven van een aantal toekomstbomen, het omkaderen van het tuingedeelte en het verlaagd aanleggen van de tuin, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is.

Groenstructuur

Landgoed Sancta Maria is een groene enclave in de binnenduinstrand. De aanwezige groenstructuur is een van de belangrijkste kwaliteiten van de plek. Prachtige (oude) boomgroepen staan in het park, solitaire bomen in de lanen en een sterke bosstructuur op de grens tussen park en de lanen en op de grens van het plangebied.

De strakke bosrand blijft intact en wordt waar nodig versterkt. De kwaliteit van de beplanting wordt benut en versterkt door extra bos aan te planten. Om het aanwezige bos meer toekomstwaarde te geven moet er een dunning plaatsvinden. Er is zorgvuldig gekeken waar de verschillende kavels voor de vrijstaande villa's gepositioneerd kunnen worden.

Het gras in de parkzone zal redelijk intensief beheerd worden, waardoor het aansluit bij de sfeer van het gebied. Op andere plekken kan extensiever beheerd worden, waardoor het een natuurlijke uitstraling krijgt.

Waterstructuur

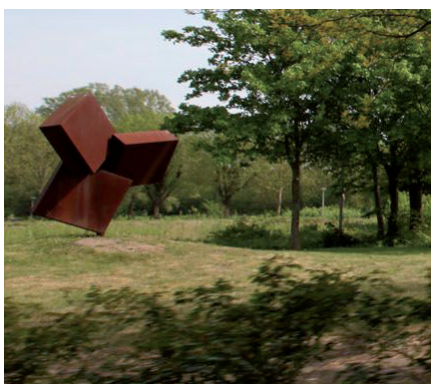
Ook de waterstructuur vormt een sterke landschappelijke drager. Het aanwezige water wordt versterkt door een aantal lange lijnen water toe te voegen. In de boszone, op de grens met de lanen komt een nieuwe waterloop die door het hele plan snijdt. Samen met de schouwstroken zijn het structuurdragers in het plangebied.

Wegen

De hoofdinfrastructuur van Sancta Maria zal straks bestaan uit een hoofdas met daaraan gekoppeld zijwegen. Verschil in breedte moet de hiërarchie duidelijk maken. Algemeen geldt dat de wegen van asfalt gemaakt worden, met een smalle strook afstrooilag aan beide zijdes. De laagste hiërarchie zijn de bospaden. Het asfalt wordt hier zonder afstrooilag aangelegd. Indien er hoofdwegen of delen ervan in gemeentelijk eigendom komen, zullen daarover nadere afspraken worden gemaakt.

De wandelpaden in het park vormen een apart stelsel en komen los te liggen van de wegen. In het parkdeel wordt een redelijk intensief wandelpadenstelsel aangelegd van een halfverharding.

referenties openbare ruimte



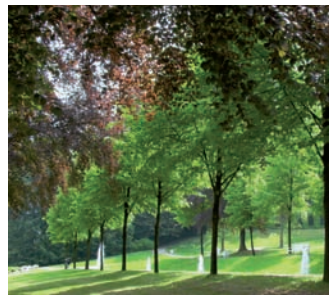




PARKZONE

algemeen

Het centrale deel van landgoed Sancta Maria wordt het park genoemd. Hier stonden in het verleden ooit zeven paviljoens gegroepeerd rondom het hoofdgebouw. Door het afbranden van paviljoen St. Jeroen en de sloop van St. Joost is de landschappelijke en stedenbouwkundige oriëntatie minder duidelijk. Binnen de planvisie is ervoor gekozen om de oorspronkelijke symmetrische hoofdopzet van het complex opnieuw herkenbaar te maken door nieuwe bebouwing toe te voegen; het ensemble wordt hersteld. Het parkkarakter wordt versterkt door het opschonen van de beplanting en het maken van lange zichtlijnen. Gras, boomgroepen en solitaire bomen bepalen de inrichting. Er is een zorgvuldige selectie gedaan van de toekomstbomen, deze zijn in het veld gemarkeerd en bepalen mede de lijnvoering in het park. Rondom de paviljoens worden alle heesters verwijderd zodat de gebouwen als objecten in het gras komen te staan. De begraafplaats blijft als belangrijk cultuurhistorisch element gehandhaafd. Op de plaats waar ooit bebouwing heeft gestaan, of daar waar ruimte in het park is wordt gestreefd nieuwe bebouwing toe te voegen.



plankaart parkzone

begraafplaats

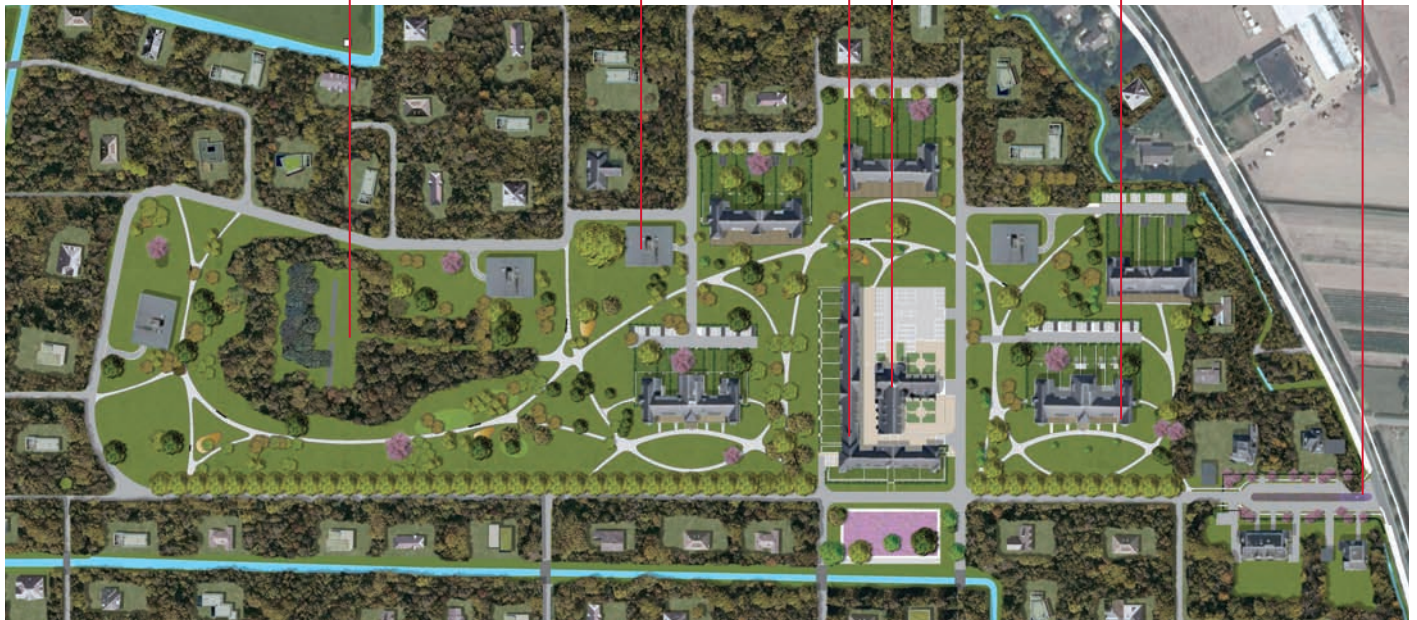
urban villa's

hoofdgebouw

kapel

oude paviljoens

entree



paviljoens

De aanwezige paviljoens in de parkzone worden beschouwd als architectonisch en cultureel waardevol en dienen dan ook gehandhaafd te blijven. Deze bebouwing draagt bij aan de identiteit van het plangebied. De bestaande paviljoens worden verticaal gesplitst tot zeven grondgebonden woningen (herenhuizen) van verschillende groottes. Aan de voorkant heeft elke woning een eigen terras, verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Aan de achterzijde worden tuinen gesitueerd die deels een parkachtige inrichting krijgen. Achter de tuinen wordt het parkeren opgelost. Rondom de tuinen en het parkeren worden hoge hagen toegevoegd, landschappelijk ingepast en als een duidelijke eenheid af te lezen in het park.

zoom-in rond Paulus



hoofdgebouw en kapel

Het hoofdgebouw heeft een centrale ligging in het park. Het bestaat uit een hoofdas, zijvleugel en kapel. Het hoofdgebouw is op twee plaatsen verbonden met de kapel.

De huidige planvisie gaat uit van handhaven van het hoofdgebouw, de zijvleugel en de kapel. Het hoofdgebouw en de zijvleugel zullen gerenoveerd worden tot grondgebonden woningen (herenhuisen) van verschillende groottes. In de kapel zullen waarschijnlijk drie woningen gerealiseerd worden.

In de planvorming is rekening gehouden met een eigen buitenruimte voor elke woning. Dit wordt omzoomd door tuinen en hagen. Ook het (gezamenlijk) parkeerterrein wordt achter de tuinmuur en haag opgevangen. Vanaf de parkeerplaats kan elke woning bereikt worden via het binnenhof.





beeldregie urban villa's

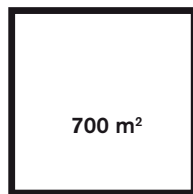
Gezien het karakter van de bestaande paviljoens en het historisch besef is het noodzakelijk dat de nieuwe bebouwing zich voegt naar de omgeving en ondergeschikt is aan de bestaande paviljoens.

Het geheel zal in harmonie ontworpen moeten worden. De drie nieuwbouwlocaties dicht bij de paviljoens zullen dan ook als architectonische eenheid ontworpen worden, met een voorkeur om de paviljoens in de lengterichting te ontwikkelen opdat dit aansluit op het ensemble. Hiervan kan, mits gemotiveerd, worden afgeweken bij de architectonische uitwerking. De vierde locatie, op de plek van de huidige dierenweide, mag afwijkend zijn in uiterlijke verschijningsvorm, maar is in structuur en indeling gelijk. De architectonische uitwerking dient zorgvuldig, ingetogen modern, niet historiserend en tot in detail afgewogen te worden.

Het bebouwbaar oppervlak (bbo) van de urban villa's (appartementen) bedraagt maximaal 700 m² inclusief balkons. Parkeren wordt half verdiept opgelost.

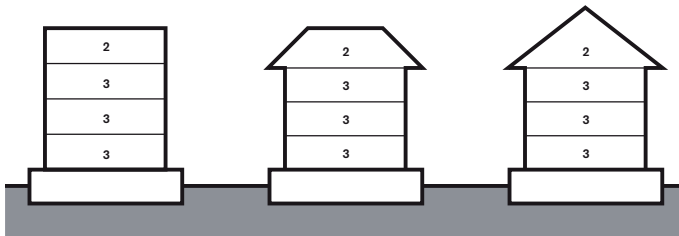
1) bbo

- maximaal bbo van de appartementen 700 m² incl. balkons
- bbo is afhankelijk van de totale uitgifte verdeeld over de deelgebieden
- voorkeur ontwikkeling in lengterichting, aansluitend op ensemble



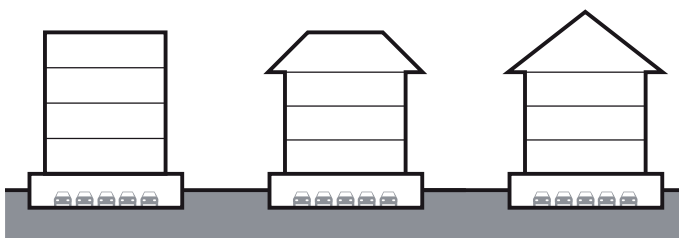
2) bouwlagen

- maximaal 4 bouwlagen en 1/2 parkeerlaag
- 11 woningen per bouwvolume
- 3 bouwlagen van 3 woningen
- bovenste bouwlaag 2 woningen
- kap is toegestaan
- maximale bouwhoogte 15m¹ vanaf maaiveld



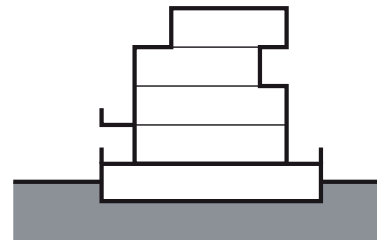
3) parkeren

- halfverdiept parkeren
- onderdeel van architectuur, als plint van het gebouw vorm te geven
- plint moet een relatie met het park hebben



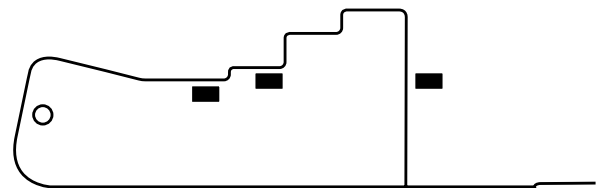
4) buitenruimte

- buitenruimte dient onderdeel van de architectuur te zijn



5) signatuur

- urban villa's bij oudbouw dienen van 1 basisstructuur te zijn met elk eigen signatuur
- urban villa bij dierenweide mag afwijkend zijn in uiterlijk en structuur, indeling is wel gelijk



6) materiaalkeuze

- materiaal dient duurzaam te zijn en mooi te blijven
- materiaal moet passend zijn bij de oudbouw, maar mag moderne uitstraling hebben
- geen extreme kleuren en glimmende materialen toepassen

referenties urban villa's in het park



(1) Rust is weg. Forse kap, kleur past minder in het geheel. Het gebouw vestigt nadrukkelijk de aandacht wat betreft de detaillering en kleurgebruik.



(2) Rust en eenvoud, rustig gevelbeeld.



(5) Horizontale geleiding. Niet echt een beëindiging.



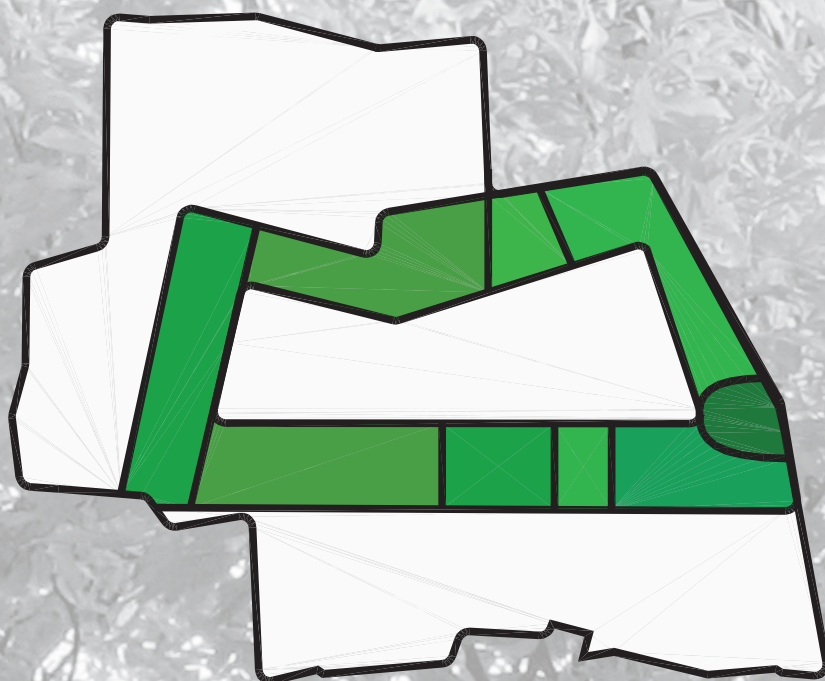
(3) Statig pand, beetje 'saai', maar wel rust en eenvoud. Gebouw gaat op in de omgeving. De kap is echter wat klein in verhouding tot de rest van het gebouw en ten opzichte van de bestaande gebouwen (deze hebben hoge kappen).



(4) Eén hoofdvolume, eenvoudig, hoofdvolumes in park.



(6) Gebouw heeft een horizontale geleiding en past goed in het park. Rust en eenvoud en terughoudend qua kleur- en materiaalgebruik. Uitwendige balkons passen bij het gevelbeeld en zijn niet storend.





BOSZONE

algemeen

Landgoed Sancta Maria beschikt over een gesloten bosrand, welke een duidelijke grens vormt met het omringende landschap. Deze bosrand blijft in tact en wordt waar nodig versterkt. Woningen voegen zich in het bos en nemen een ondergeschikte positie in. Plaatselijk wordt de bosrand doorgestoken door een aantal zogenaamde 'specials'. Dit zijn woningen met een markante ligging met zicht naar het open landschap.

De tuinen rond de woningen moeten goed afgestemd worden op de aanwezige bomen en de bestaande natuurwaarden, maar ook op de woningen en de mate van daglicht op de kavels. Dit is maatwerk. Er moet zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van de al aanwezige open ruimtes en kwalitatief hoogwaardige stukken bos zullen gevrijwaard moeten blijven van nieuwe bebouwing. Het bos moet niet te veel versnipperd raken. Mede om deze redenen zullen op een aantal plaatsen woningen geclusterd worden. Mooie solitaire bomen kunnen in de tuinen opgenomen worden en krijgen, net als de bosstrook, een instandhoudingsplicht.

Op bepaalde bijzondere plaatsen worden zichtlijnen over de bollenvelden gemaakt, waarachter zich de specials bevinden.





boskavels

De principes van de boskavels worden op de volgende pagina uitgelegd. De groottes van de kavels is variabel. De kleinste boskavel is ca 1300 m². De woning wordt op de open zone van de kavel gepositioneerd, uiteraard wordt er rekening gehouden met eventueel bijzondere, te handhaven bomen.

Voor de boskavels gelden de volgende uitgangspunten:

- per kavel zal er door het OCSM een kavelpaspoort opgesteld worden;
- maximaal te bouwen bbo 185 m², incl. bijbehorende bouwwerken;
- maximale open zone in relatie tot het kaveloppervlak is per kavel vastgelegd;
- woning wordt gepositioneerd in open zone van de kamer (de boskamer).



welstand light

Door de aanwezigheid van een robuuste groenstructuur behoeft de beeldkwaliteit van de woningen niet tot in detail vastgelegd te worden. Een set van basisregels met betrekking tot het bebouwbaar oppervlak en o.a. erfgrans etc. moet voldoende zijn voor deze locatie. Elke woning dient wel door de welstandscommisatie getoetst te worden.

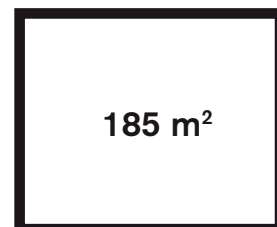
Middels de specifieke voorschriften die hiernaast beschreven worden, hebben de potentiële kopers een hoge mate van flexibiliteit en ruimte om hun eigen woonwensen hier in te vullen. De kopers moeten maximale vrijheid ervaren, maar een aantal basisregels moet wel vastgelegd worden om excessen te voorkomen.

1) % open zone is afhankelijk van de oppervlakte van de kavel

- Percentage open zone is maximaal 45 % van kaveloppervlakte met een minimum van 700 m² en een maximum van 1.200 m²;
- Percentage bos is minimaal 55 % van de kaveloppervlakte; vanaf 1.550 m² kaveloppervlak
- Uitzondering kavels aan het natuurgebied Noordwijkerhout.

2) bbo

- Per kavel maximaal 185 m² aan bruto bebouwd oppervlakte (bbo);
- Bebouwbaar oppervlak hoeft niet in één keer gebouwd te worden, bbo is gekoppeld aan de kavel, mag in delen gebouwd worden in de loop van de tijd;
- Er dient sprake te zijn van een duidelijke hoofdmassa;
- Staffel kavelgrootte:

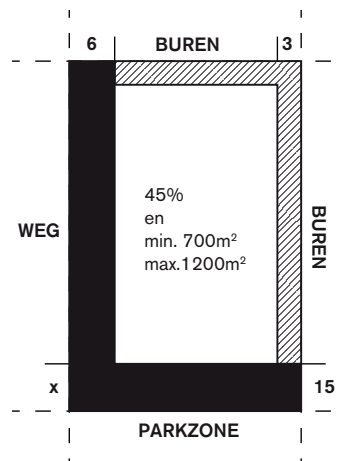


kavel	bbo	%bbo	min. kavelopp.	breedte bosstrook erfgrens
1*	185m ²	100%	1.300m ²	3m ¹
2*	330m ²	200%	2.600m ²	6m ¹
3*	400m ²	250%	3.900m ²	9m ¹
4*	450m ²	maximaal	5.200m ²	12m ¹

beeldregie boszone

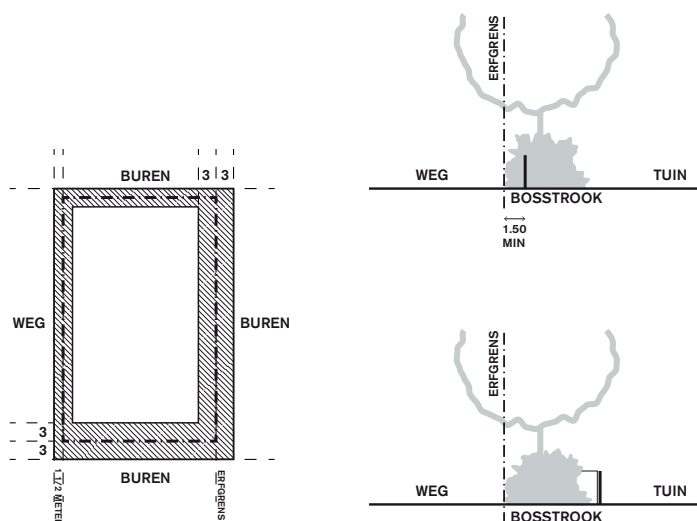
3) bosranden

- Randen van bestaand bos, of nieuw aan te planten bos;
- Randen langs wegen minimaal 6 meter breed;
- Randen tussen twee kavels minimaal 3 meter breed per kavel;
- Randen langs de hoofdontsluitingsweg minimaal 15 meter breed (tegen parkzone aan);
- Per deelgebied wordt voorafgaand aan de uitwerking een specifiek beplantingsplan opgesteld.



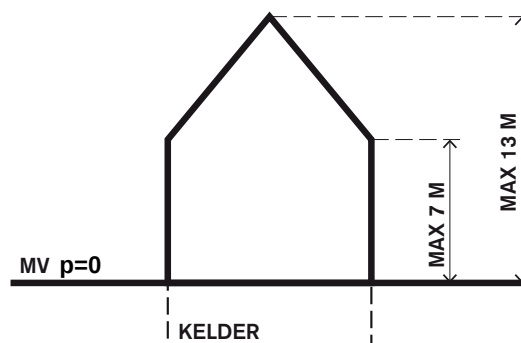
4) erfgrens

- Metalen hekwerk toegestaan, mits opgenomen in de bosstrook op minimaal 1,5 meter van de erfgrens aan de wegzijde;
- Metalen hekwerk toegestaan op de grens tussen de buren;
- Vorm en type hekwerk vrij;
- Kleur hekwerk niet vrij: RAL 7021(antraciet)
- Hoogte hekwerk maximaal 1.8 meter



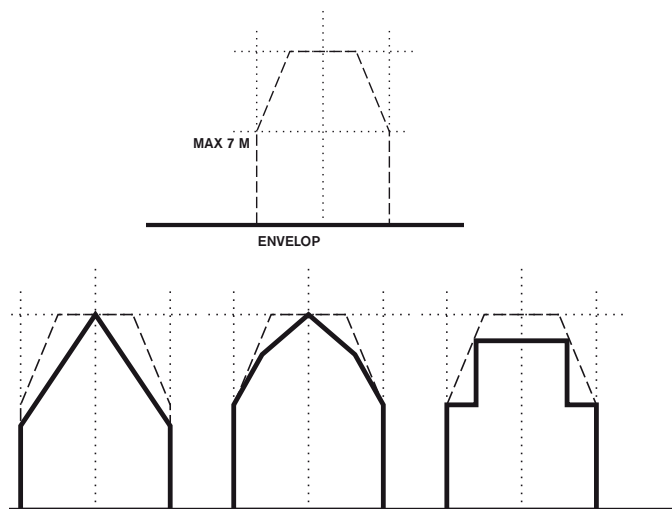
5) maximale bouwhoogte

- Maximale bouwhoogte gerekend vanaf peil woning = 13 m. (nader vast te stellen NAP niveau per kavel)
- Bouwvolume dient naar boven te verjongen;
- Maximale goothoogte op 7 meter;
- Bouwen van kelder of woning op terp is toegestaan, mits maximale bouwhoogte niet overschreden wordt.



6) verticale bouwenvelop

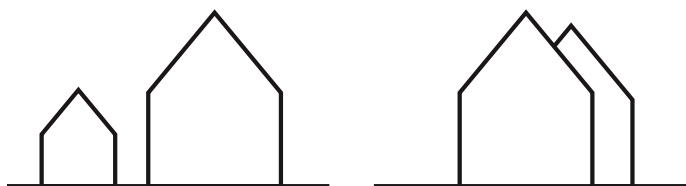
- Volume, architectuur en kapvorm vrij, mits binnen bouwenvelop valt;
- Geen voorschriften ten aanzien van kapvorm, volume opbouw en architectuur, mits in bepaalde mate van fatsoen;



7) bijbehorende bouwwerken

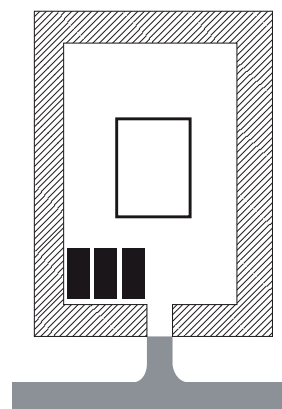
- Aan- uit- en bijgebouwen dienen eenheid in architectuur en materiaal te kennen;
- Maximaal aan toegestane bijgebouwen binnen toegestane m² bbo varieert per oppervlakte kavel;

1000 - 1500 m ²	1 bijgebouw
1500 - 3000 m ²	2 bijgebouwen
> 3000 m ²	3 bijgebouwen



8) parkeren op eigen erf

- 2 privé parkeerplaatsen en 1 bezoekersparkeerplaats dienen minimaal gerealiseerd te worden op eigen kavel;
- Inrit afgestemd op meest ideale positie woning i.r.t. bezonningstudie en omgeving vastgelegd door OCSM;
- Positie is vrij, maar wel gedefinieerd door OCSM i.v.m. civieltechnische werkzaamheden, inrit wordt door OCSM aangelegd;
- Toekomstige klant kan positie inrit (op eigen kosten) wijzigen;



beeldregie boszone

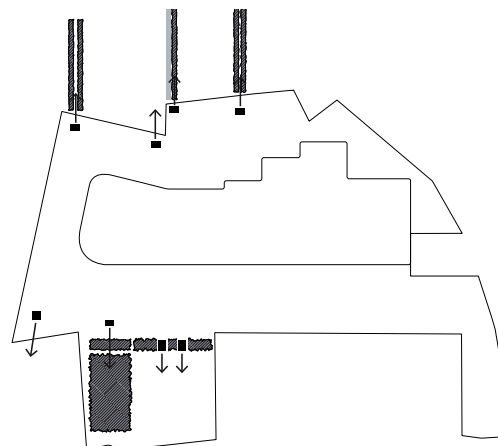
9) kleur en materiaalgebruik

- Per gebouw niet meer dan vier hoofdmaterialen toepassen;
- Kleur en materiaal moeten mooi blijven;
- Keuzevrijheid voor kleur en materiaalgebruik is groot, maar dienen ingetogen en mogen niet te confronterend zijn met natuur en omgeving (geen glimmende dakpannen).



10) 'specials'

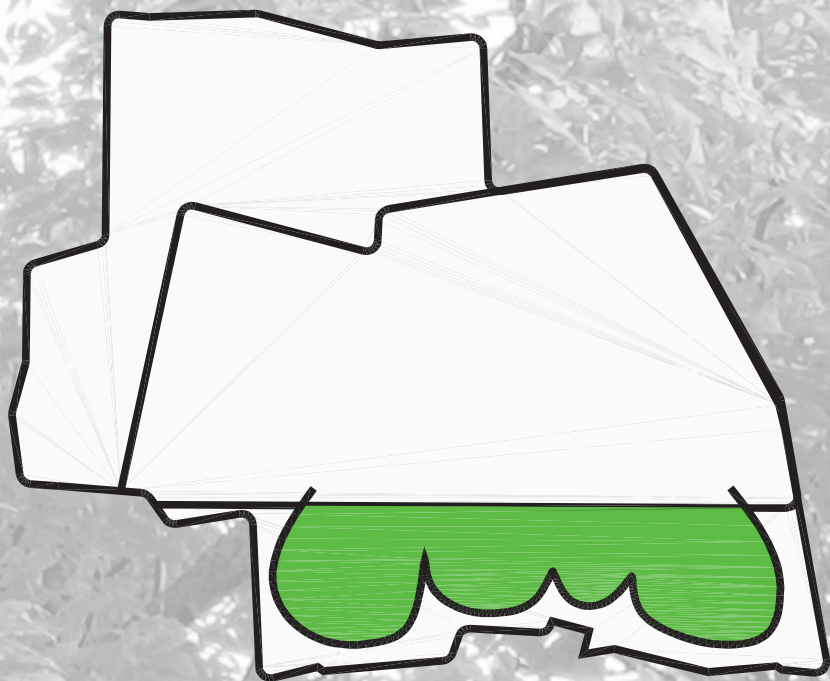
- Ontwerp woning dient te reageren op de landschappelijke karakteristiek;
- Zichtbaarheid vanuit de omgeving toegestaan.



referenties boszone









DE LANEN

algemeen

Op de plek waar de lanen gesitueerd zijn stond ooit het jongste deel van het psychiatrisch ziekenhuis. Dit gedeelte had weinig architectonische en cultuurhistorische waarden en is inmiddels gesloopt.

Het gebied is lager gelegen dan het park omdat het afgegraven is ten behoeve van de bollenteelt.

De drager van het plangebied wordt gevormd door toekomstbomen, watergangen en een laanstructuur. Tussen de verkaveling van de lanen en de boszone wordt een landschappelijke overgang gemaakt. Een brede groenstrook die parkachtig ingericht wordt met gras en bomen.

De toekomstbomen worden meegenomen in de kavelpaspoorten en mogen niet gekapt worden, met uitzondering van de bomen die te beperkend zijn voor de ontwikkeling van de kavel.

In deze zone komen vrijstaande woningen met ruime tuinen. Per kavel geldt een maximaal bouwoppervlakte van 165 m². De kavelbreedte kan op basis van de wens van de potentiële koper vergroot of verkleind worden. De kleinste kavel is ca. 1.200m².

De laanstructuur zal nog versterkt worden, om zo meer balans tussen bebouwing en natuur te brengen. Door het versterken van de laan- en waterstructuur kan de vrijheid in architectuur, bouwvolume en vorm groter worden, met een bepaalde mate van beeldregie in gevelmaterialen en/of kapvormen.

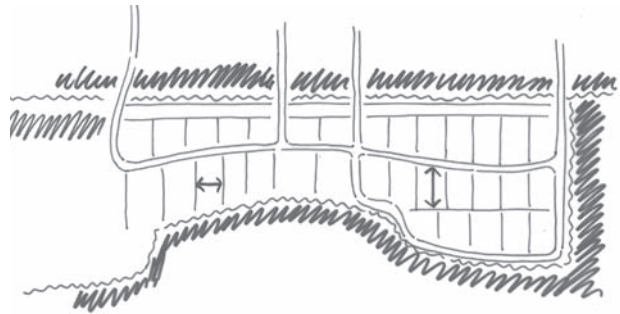




beeldregie lanen

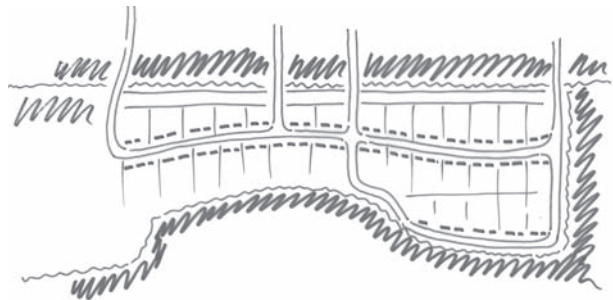
1) kavelbreedte en kaveldiepte

- OCSM stelt de kavelbreedte vast in afzonderlijke kavelpaspoorten;
- Afhankelijk van de wensen van de potentiële kopers kan de kavelindeling worden aangepast door OCSM;
- Principes van de kavel worden vastgelegd in kavelpaspoorten.



2) rooilijnen

- Rooilijnen liggen vast bij rechte laanstructuur, bij glooiende laanstructuur niet;
- Door toekomstbomen kan rooilijn afwijken.



3) bouwrichting vrij

- Geen beperking in hoofdvolume en kapvorm qua bouwrichting;
- Stedenbouwkundige en landschappelijke invulling nader bepalen (OCSM).



4) bouwoppervlak

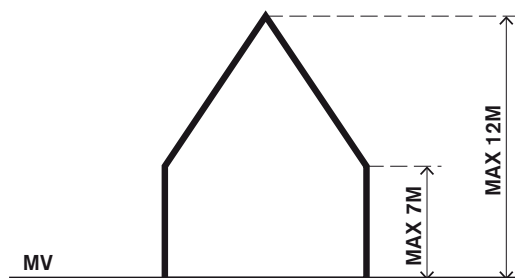
- Maximaal bouwoppervlak (bbo) is 165 m²;
- Oppervlakte te bouwen hoeft niet in één keer gebouwd te worden, bbo is gekoppeld aan de kavel en mag in delen gebouwd worden in de loop van de tijd.
- Staffel kavelgrootte:

kavel	bbo	%bbo	min. kavelopp.
1*	165m ²	100%	1.200m ²
2*	290m ²	200%	2.400m ²
3*	360m ²	250%	3.600m ²
4*	410m ²	maximaal	4.800m ²



5) bouwhoogte

- Maximale bouwhoogte is 12 meter;
- Maximale goothoogte 7 meter.



6) bijbehorende bouwwerken

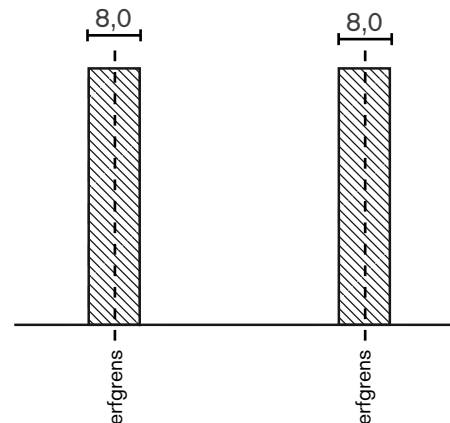
- Aan- of bijgebouwen moeten verwant zijn met het hoofdvolume. Zowel in materialisering, detaillering en architectuur dient het familie van elkaar te zijn;
- Er dient sprake te zijn van één duidelijke hoofdmassa.



beeldregie lanen

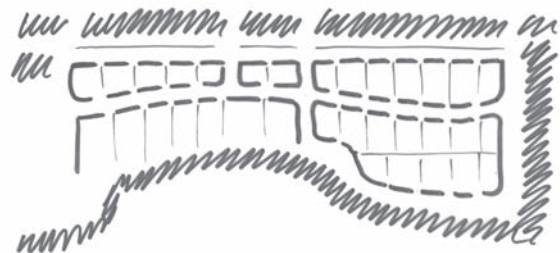
7) afstand tot erfgrens

- Hoofdvolume dient minimaal 4,0 meter van de erfgrens te staan;



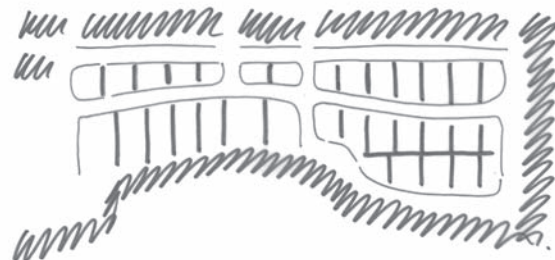
8) kavelgrens openbaar - privé

- Groene erfgrens weg - privé door OCSM aangelegd;
- Randen moeten door koper gehandhaafd en onderhouden worden;
- Aangrenzende groenstrook moet bereikbaar zijn vanuit de tuinen.



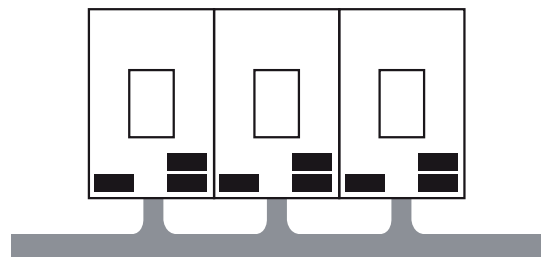
9) kavelgrens privé - privé

- Door kopers zelf in te richten, echter altijd groene inrichting (geen schutting, houten schermen o.i.d. toegestaan);
- Metalen hekwerken toegestaan, mits opgenomen in een groenstrook, in RAL kleur 7021 (antraciet) en maximaal 1.80 m hoog.



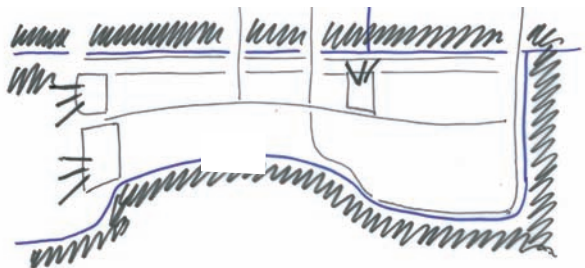
10) parkeren

- 2 privé parkeerplaatsen en 1 bezoekersparkeerplaats dienen minimaal gerealiseerd te worden op eigen kavel;
- Inrit afgestemd op meest ideale positie woning in relatie tot bezonningstudie, toekomstbomen en omgeving;



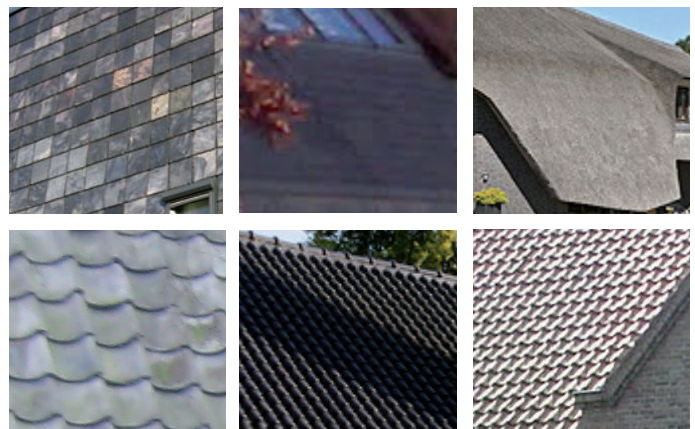
11) 'specials'

- Ontwerp woning dient te reageren op de landschappelijke karakteristiek;
- Zichtbaarheid vanuit de omgeving toegestaan.



12) kleur en materiaalgebruik

- Per gebouw niet meer dan vier hoofdmaterialen toepassen;
- Kleur en materiaal moeten mooi blijven;
- Kleur en materiaal zijn ingetogen en mogen niet te confronterend zijn met natuur en omgeving (geen glimmende/geglazuurde dakpannen).



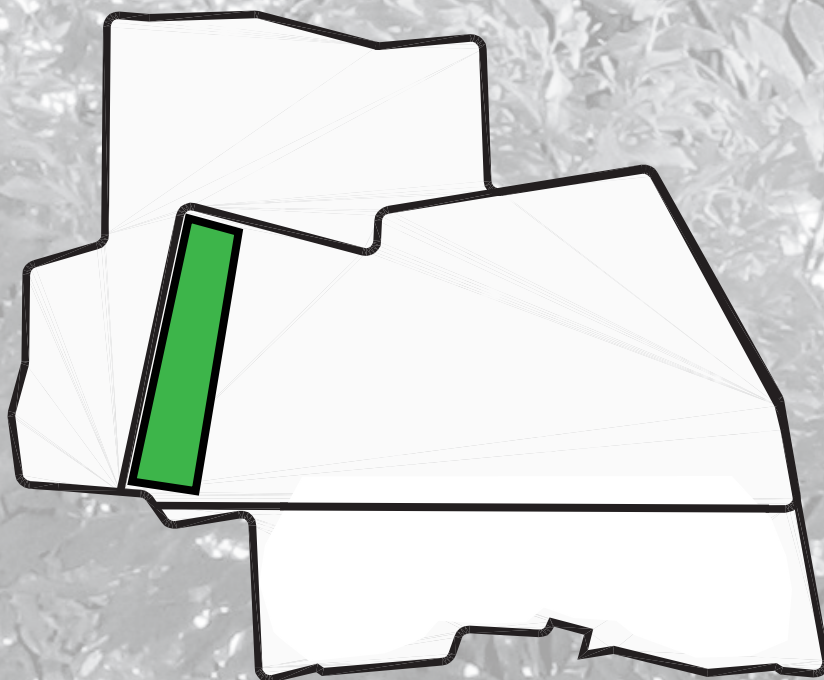
kleur en materiaalgebruik dakvlak

beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit, wordt op de pagina hiernaast een sfeerimpressie gegeven voor de woningen. Het is de bedoeling dat er beeldregie is op basis van kleur en materiaal. Een grote mate van vrijheid moet hier aanwezig zijn, maar het zal minder vrij zijn dan in de boszone. Er wordt gezocht naar een sterke uitstraling, waarbij elke woning zijn eigen karakter en beeldkwaliteit heeft en het gebied als eigen zelfstandige eenheid gezien wordt.





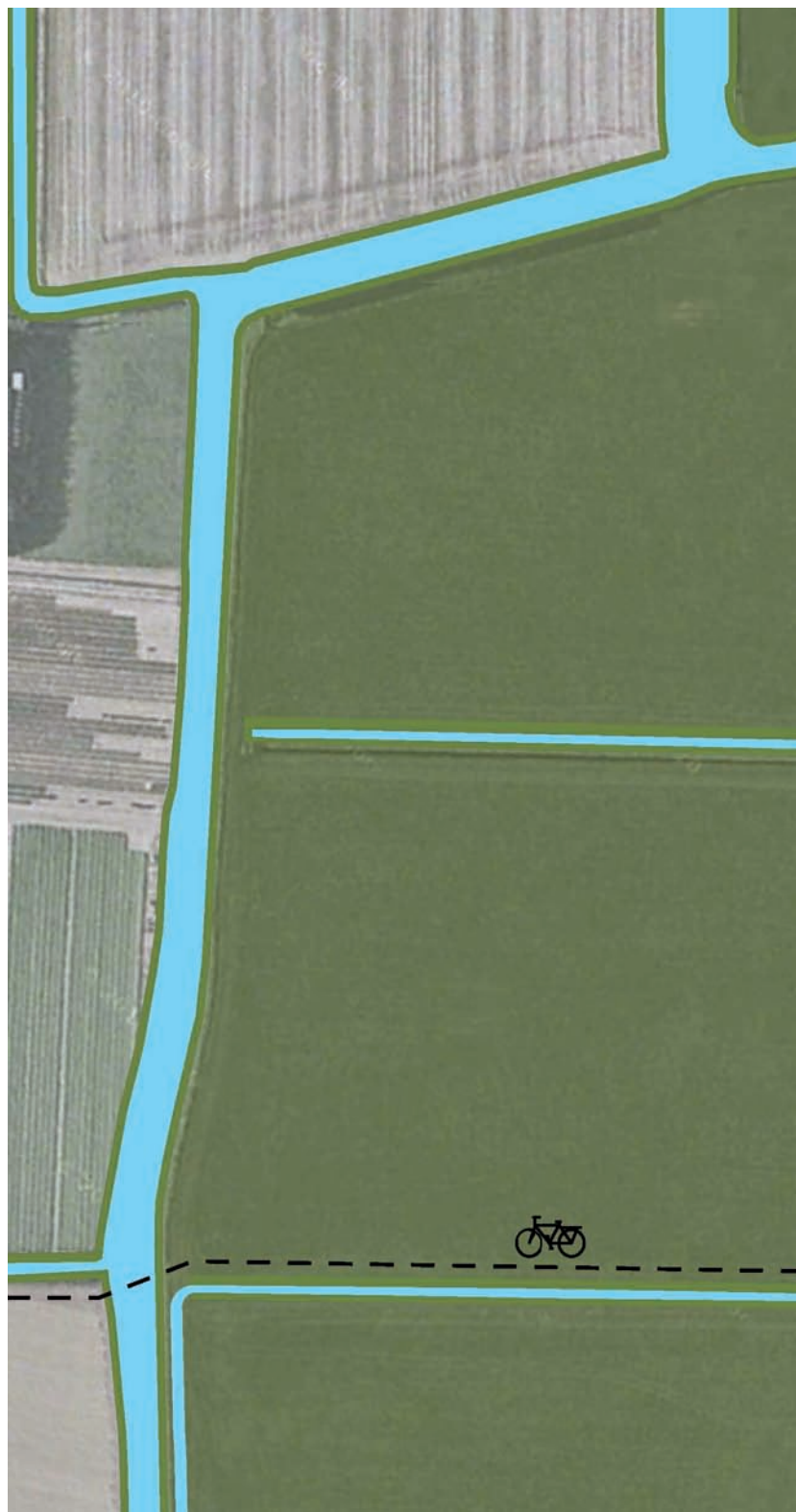




DE TUINEN

algemeen

De voormalige moestuinen van Landgoed Sancta Maria liggen verscholen achter de boszone, gescheiden door een lange waterloop met brede bermen (o.a. schouwpaden). De bermen worden daar waar het kan als parkachtige zone ingericht. Bestaand bos wordt gehandhaafd, evenals de bosrand op de grens van het plangebied. Hierdoor wordt het een in zichzelf gekeerd gebied. Hier worden vrije kavels uitgegeven. Woningen krijgen een maximaal bouwoppervlak van 165 m². Ze worden geclusterd, waarbij elke cluster als ensemble wordt ontworpen. De kavels worden omzoomd door brede en groene hagen/hakhoutstroken.



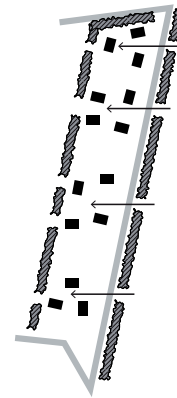
de tuinen



beeldregie de tuinen

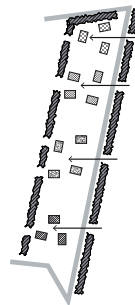
1) clusteren

- Woningen worden als clusters gepositioneerd op de kavels.



2) eenheid in uitstraling

- Per ensemble mag de uitstraling variëren;
- Boerenerf als basisensemble; hoofdhuis, achterhuis, schuur, hooiberg etc.



3) bouwoppervlak

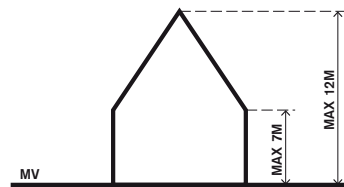
- Maximaal bouwoppervlak (bbo) is 165 m², exclusief vergunningvrij bouwen;
- Bbo hoeft niet in één keer gebouwd te worden, bbo is gekoppeld aan de kavel en mag in delen gebouwd worden in de loop van de tijd.



kavel	bbo	%bbo	min. kavelopp.
1*	165m ²	100%	1.200m ²
2*	290m ²	200%	2.400m ²
3*	360m ²	250%	3.600m ²
4*	410m ²	maximaal	4.800m ²

4) maximale bouwhoogte

- Maximale bouwhoogte is 12 meter; 2 bouwlagen en een kap;
- Maximale goothoogte 7 meter.

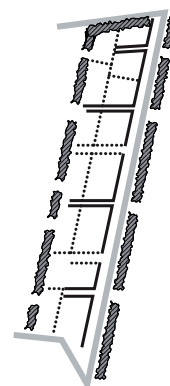


5) parkeren op eigen erf

- 2 privé parkeerplaatsen en 1 bezoekersparkeerplaats dienen minimaal gerealiseerd te worden op eigen kavel;

6) groene erfgrenzen

- Erfgrenzen op grens privaat - openbaar door OCSM aangelegd en dienen door ieder cluster gezamenlijk gehandhaafd en onderhouden te worden;
- Erfgrenzen op grens privé - privé door kopers zelf aangelegd en onderhouden;
- Metalen hekwerken toegestaan, mits opgenomen in een groenstrook, in RAL kleur 7021 (antraciet) en maximaal 1.80 m hoog.



beeldregie de tuinen

6) beperk materialen en kleuren

- Kies materialen die passen in het agrarische landschap, duurzaam zijn en mooi blijven.

voorbeeld ensemble-reeks

vb; zwarte pan



vb; rietgedekt

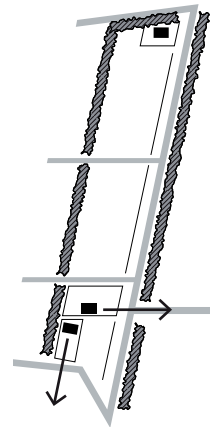


vb; witte gevels



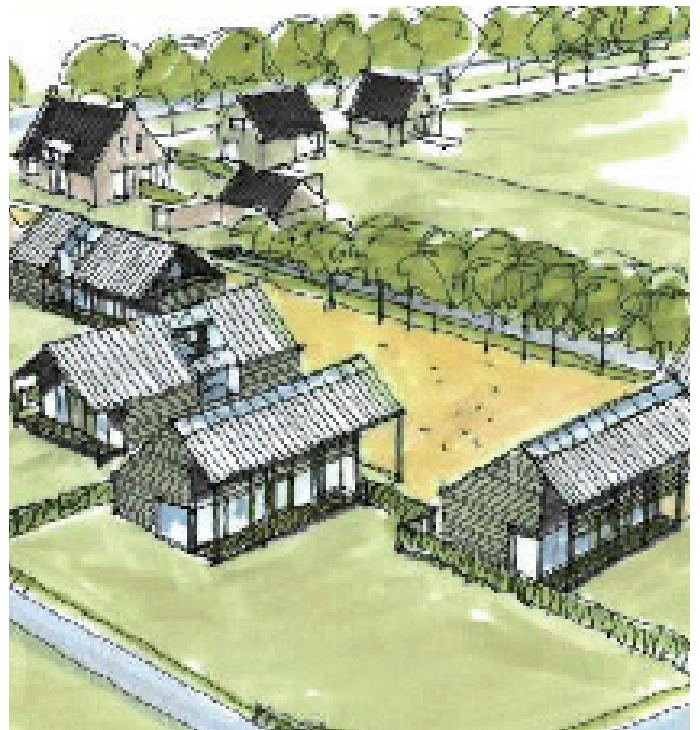
7) specials

- Ontwerp woning dient te reageren op landschappelijke karakteristiek;
- Zichtbaarheid vanuit de omgeving toegestaan.





referentiebeelden



bbo	bebouwbaar oppervlak van de begane grond van woningen inclusief bijbehorende bouwwerken (exclusief vergunningsvrije bouwwerken)
hoofdgebouw	gebouw dat mede door functie als belangrijkste bouwwerk aangemerkt kan worden
bijgebouw	vrijstaand gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

colofon

opdrachtgever

Ontwikkelcombinatie Sancta Maria CV (OCSM)
(Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en VORM Ontwikkeling B.V.)

gemeenten

Gemeente Noordwijk
Gemeente Noordwijkerhout

ontwerp

Karres en Brands Landschapsarchitecten bv
Oude Amersfoortseweg 123
1212 AA Hilversum

www.karresenbrands.nl

Bart Brands
Lieneke van Campen

in samenwerking met

Theo Verburg architecten
Van Manen architecten

23 november 2012

Karres en Brands is niet juridisch aansprakelijk voor de inhoud van dit document.

