



**BAVO-TERREIN  
NOORDWIJKERHOUT**

**BELEIDSREGEL 2: HOOGWAARDIG  
BEBOUWINGSBEELD**

# INHOUD

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 1   | INLEIDING             |    |
| 1.1 | INLEIDING             | 4  |
| 1.2 | LEESWIJZER            | 5  |
| 1.3 | TOEPASSING            | 6  |
| 2   | CONTEXT               |    |
| 2.1 | VISIE                 | 9  |
| 2.2 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 11 |
| 3   | BELEIDSREGEL          |    |
| 3.1 | SPELREGELKAART        | 16 |



# 1 INLEIDING

## 1.1 INLEIDING

De regels van het omgevingsplan Bavoterrein bevatten open normen. Die open normen worden uitgelegd door de beleidsregels in dit document. Welke beleidsregel(s) op een open norm van toepassing is/zijn, wordt bepaald in de regels van het omgevingsplan Bavoterrein. De beleidsregels kunnen tijdens de planperiode door de gemeenteraad worden gewijzigd. Bij toepassing van de beleidsregels moet getoetst worden aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De structuur en vormgeving van deze beleidsregels zijn afgeleid op het beeldkwaliteitsplan van Atelier Dutch uit 2016. Waar nodig, is de structuur van het beeldkwaliteitsplan veranderd en zijn wijzigingen (in de vorm van aanvullingen of verwijderingen gedaan) om alle onderwerpen waarvoor de regels van het omgevingsplan Bavoterrein naar beleidsregels verwijzen op te kunnen nemen in dit document. Het voorgaande neemt niet weg dat het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voor het Bavoterrein door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld zijn en onverminderd van kracht blijven.

## 1.2 LEESWIJZER

Dit is de beleidsregel 'Hoogwaardig bebouwingsbeeld'. Deze beleidsregel licht toe wat er verstaan wordt onder het begrip 'hoogwaardig bebouwingsbeeld'. De beleidsregel is van toepassing op de functies "Transformatiegebied II" en "Woongebied", zoals de onderstaande tabel ook laat zien. Die tabel geeft tevens aan welke andere beleidsregels van toepassing zijn op die functies. De beleidsregel bevat een algemeen deel en een gebiedspecifiek deel. Het algemene deel geeft context en achtergrondinformatie bij het gebiedspecifieke deel. Het gebiedspecifieke deel heeft betrekking op de deelgebieden 'De Lanen', 'De Boskavels', 'Waterweide', 'Langehorst' en 'Anemoonhoek'.

### **1.3 TOEPASSING BELEIDSREGEL**

Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot de beoogde gedifferentieerde structuur, wordt bij het indienen dan wel het tot stand komen van een bouwplan de onderstaande beleidsregels als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd. In de spelregelkaart is aangegeven waar deze randvoorwaarden van toepassing zijn.

|    | Beleidsregel                                   | Functie |                            |                             |         |            |
|----|------------------------------------------------|---------|----------------------------|-----------------------------|---------|------------|
|    |                                                | Groen   | Transformatie-<br>gebied I | Transformatie-<br>gebied II | Verkeer | Woongebied |
| 1  | Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur  |         |                            | √                           |         | √          |
| 2  | Hoogwaardig bebouwingsbeeld                    |         |                            | √                           |         | √          |
| 3  | Hoogwaardige beeldkwaliteit                    | √       |                            | √                           |         | √          |
| 4  | Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte | √       | √                          | √                           | √       | √          |
| 5  | Robuuste water- en groenstructuur              | √       |                            | √                           | √       | √          |
| 6  | Duurzame ontwikkeling                          | √       |                            | √                           |         | √          |
| 7  | Voldoende parkeergelegenheid                   |         | √                          | √                           |         | √          |
| 8  | Archeologie                                    | √       | √                          | √                           | √       | √          |
| 9  | Bodem                                          | √       | √                          | √                           | √       | √          |
| 10 | Evenwichtig woningaanbod                       |         |                            | √                           |         | √          |

## 2 CONTEXT

# 2.1 VISIE

## VISIE

Oude kwaliteiten inzetten voor nieuwe functies is het belangrijkste uitgangspunt van de ruimtelijke visie op het Bavo-terrein. Het overdadige groen, de afgezonderde ligging, de open ruimten rondom de gebouwen en de ordening in een heldere hiërarchische structuur waren de ruimtelijke eigenschappen die hoorden bij de traditionele visie op de relatie tussen omgeving en genezing. Ze moesten bijdragen aan het welbevinden van de geïnterneerden en zorgen voor overzichtelijkheid in de omgeving. In de tegenwoordige tijd zijn het nog steeds waardevolle kwaliteiten, juist ook voor de nieuwe functie wonen. Het zijn eigenschappen die tot een hoogwaardig woonmilieu leiden en een duidelijke identiteit bieden aan de nieuwe woonwijk. De uitdaging die voor het gebied is geformuleerd, bestaat er dan ook in deze kwaliteiten expliciet te maken en te vertalen naar nieuwe ruimtelijke uitgangspunten.

Een belangrijk gegeven is de tweedeling van het terrein in de hoge zandgronden en de lage afgravingen. Dit komt terug in de stedenbouwkundige structuur en heeft ook een relatie met de twee architectonische referenties die gebruikt worden voor de nieuwbouw. Het hooggelegen gedeelte “De Lanen” heeft een sterke orthogonale en hiërarchische opzet. De stedenbouwkundige opzet is een interpretatie van de bestaande en vroegere indeling van het terrein. Het zoekt daarbij de aansluiting met het dorp via de zichtlijnen en toegangen. Het lager gelegen deel bestaat uit een verzame-

ling van gebieden die verschillen qua vorm, functie en openheid. Zoals gezegd hebben ze echter één kenmerk gemeen; namelijk dat ze rijkelijk groen zijn. Een groot deel van deze groene structuren is waardevol en blijft gehandhaafd: de Franse tuin, de Engelse tuin, de begraafplaats, het laantje langs Langehorst en de bosrijke buitenranden. Het stedenbouwkundig plan voegt zich dan ook sterk naar de te behouden delen. De nieuwe bouwvlakken worden als het ware in het groen gezet. Hier komen kleinschalige, introverte zelfstandige woonmilieus met verschillende karakters.

De “Structuurvisie Noordwijkerhout en De Zilk 2020” geeft met betrekking tot de ontwikkeling van het BAVO-terrein onder andere het volgende mee: Realisatie van een hoogwaardige woonwijk in een groene setting, realisatie van een woonwijk bestaande uit een mix van woningtypen in diverse prijssklassen, waarbij 30% van de bouwstroom zal bestaan uit sociale woningbouw; behoud van onder meer het zogeheten Pesthuis, Engelse Tuin, de Dierenweide en het huis ‘t Hoogt. De bebouwing op het Bavo-terrein moet een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen, met een evenwichtige relatie tussen de historische bebouwing en de nieuwbouw. De (visuele) relatie van het BAVO-terrein met het centrum van Noordwijkerhout moet versterkt worden.

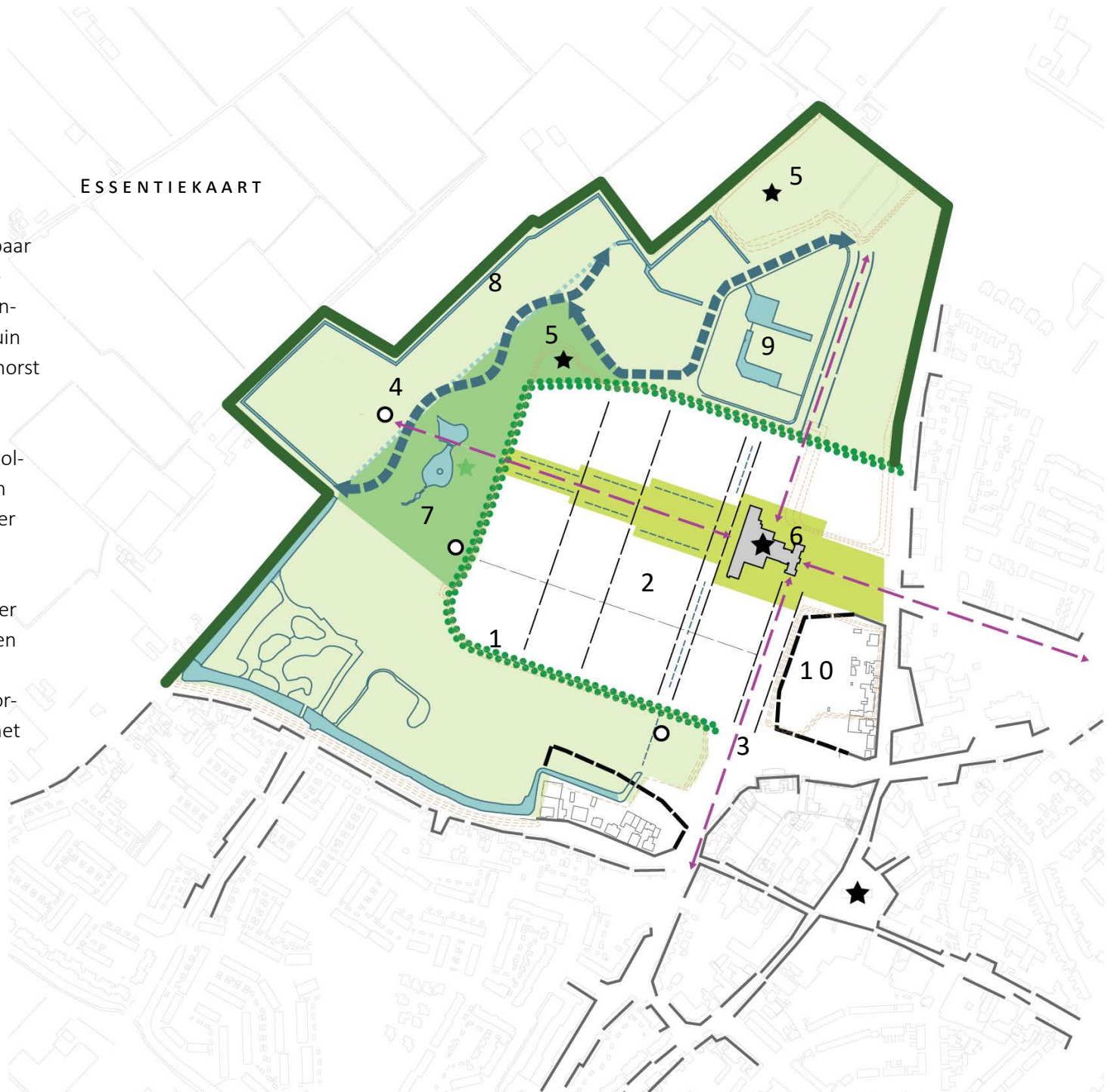
## ESSENTIES

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn verbeeld in de essentiekaart. Daarin staan, naast de beschreven tweedeling, de volgende structurerende elementen en essentiële details verbeeld:

- 1. De **hoogtescheiding** wordt geaccentueerd door de bomenkrans rondom De Lanen te completeren. Deze wordt slechts doorbroken daar waar zichtlijnen naar buiten toe lopen.
- 2. De **bestaande infrastructuur**, die voortkomt uit de oorspronkelijke structuur van het terrein wordt opnieuw geïnterpreteerd. Daaruit komt een nieuw symmetrische en **orthogonale gridstructuur** in het gebied De Lanen uit voort.
- 3. Vanuit het **orthogonale systeem** lopen **zichtlijnen** naar de omgeving. Andersom zijn er diverse zichtlijnen vanuit de omgeving op het Bavogebouw.
- 4. De **zichtlijnen** eindigen op **landmarks** in de vorm van appartementengebouwen of lopen door naar het centrum van Noordwijkerhout.
- 5. De **monumentale gebouwen** (het hoofdgebouw, huis ‘t Hoogt en het Pesthuis) blijven behouden
- 6. Het **Bavo hoofdgebouw** krijgt een centrale positie in het gebied. Zichtlijnen en groene ruimten worden daar op geënt

## ESSENTIEKAART

- 7. **Bestaande waardevolle groene structuren** worden behouden en beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt, en een aantal bijzondere groene structuren worden integraal opgenomen in het stedenbouwkundige plan: De Engelse tuin, de Franse tuin, de begraafplaats en het bomenlaantje bij Langehorst
- 8. De **bosranden** van de De Boskavels naar het buitengebied worden behouden en waar nodig versterkt. Daarmee wordt Bavo ingepast in het boltenlandschap en wordt rondom de boskavels een intieme sfeer gecreëerd en het introverte karakter versterkt.
- 9. De **bestaande waterstructuren** worden qua ligging behouden maar aangepast aan de sfeer ter plekke (zoals bij Engelse tuin). Het oppervlak open water wordt vergroot
- 10. De **bouwblokken grenzend aan het dorp** worden afgerond, daarbij worden voorkanten naar het Bavo-terrein gericht.



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN



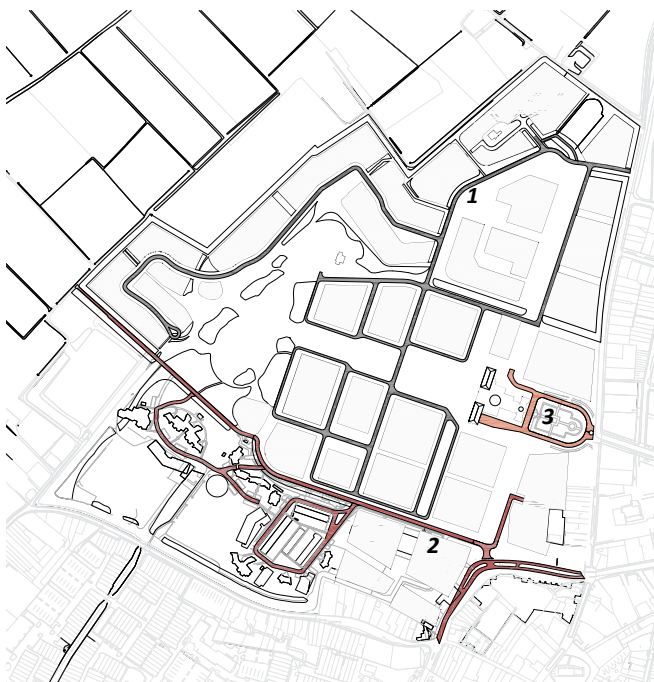
(De naamgeving van de gebieden, lanen en straten is nog nader te bepalen. De hier genoemde namen zijn gegeven om plekken eenvoudig te kunnen duiden.)

# THEMA'S

## INFASTRUCTUUR AUTO

Het gebied kent drie ontsluitingsstructuren die los van elkaar functioneren.

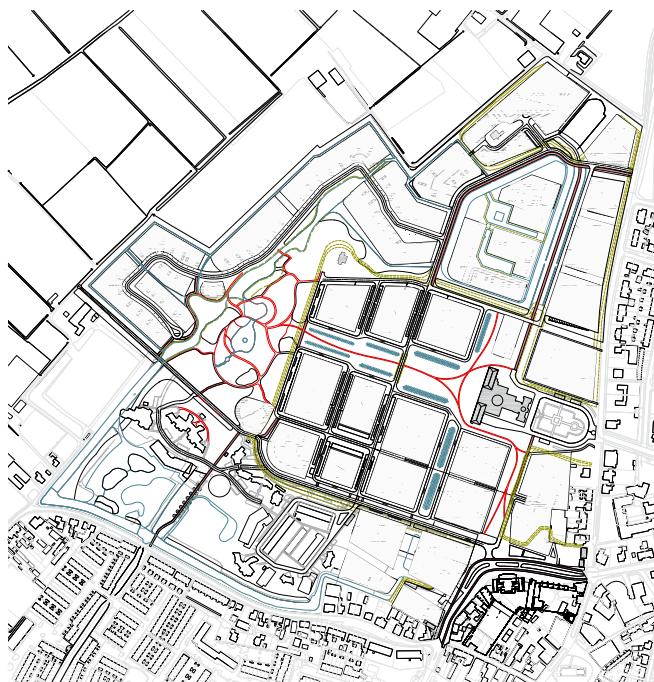
1. Het grootste deel van het gebied wordt ontsloten op de Langervelderweg via een entree aan de noordzijde van het terrein waardoor de verbinding naar de provinciale weg zo kort mogelijk is.
2. Alle blokken ten zuiden van de Anemoonweg plus het blok op de hoek Langervelderweg en Victoriberg worden ontsloten via de Anemoonweg.
3. Het Bavo hoofdgebouw behoudt zijn eigen ontsluiting rondom de Franse tuin.



## FIETS- EN VOETGANGERS

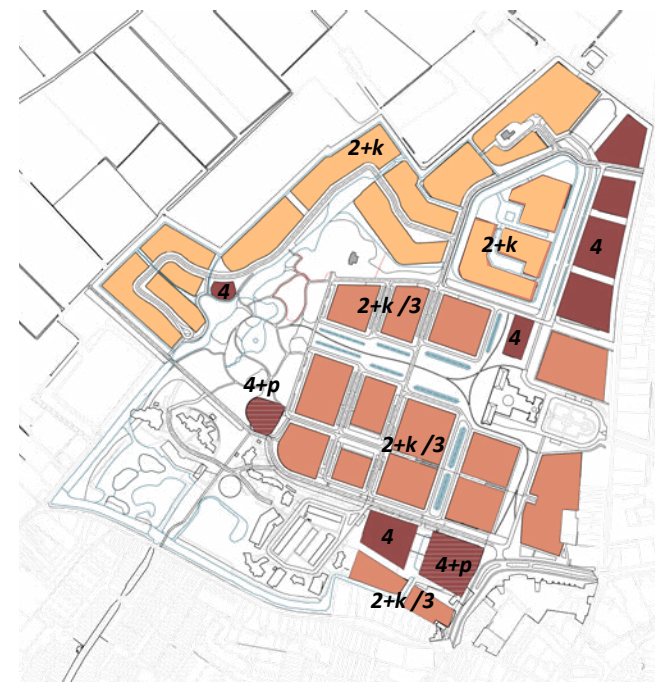
Fietsers maken gebruik van de rijweg en voetgangers van de trottoirs in de woonstraten. Daarnaast worden door het groen van het gebied fietspaden aangelegd die straten verbinden. Een groot deel van deze fietspaden fungeren ook als calamiteitenroute, tezamen met Anemoonweg.

Langs de hoofdontsluiting wordt een apart voetpad aangelegd. Het laantje langs Langehorst wordt eveneens een voetpad. De voetpaden in de groene zones zorgen ervoor dat er vanuit het centrum aantrekkelijke routes ontstaan door De Lanen richting de Engelse tuin.



## BOUWLAGEN

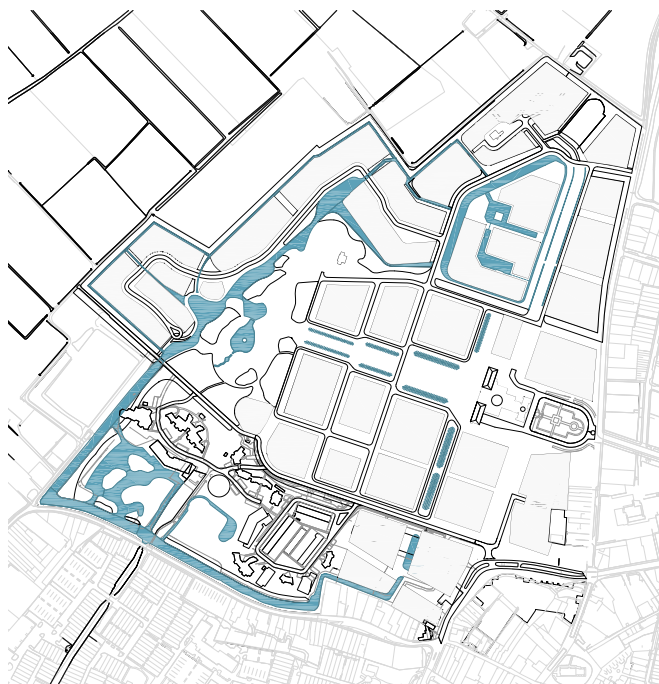
Uitgangspunt is dat de bebouwing niet uitsteekt boven de boomtoppen. Per gebied is met dit uitgangspunt geïnventariseerd wat het maximale aantal bouwlagen mag zijn. In de Boskavels en Waterweide kan maximaal 2 lagen plus een kap gebouwd worden. In de Lanen overwegend 2 plus kap maar afgewisseld door 3 lagen. Op de laaggelegen delen van Langehorst mag tot max. 4 lagen gebouwd worden om gestapelde bouw mogelijk te maken. Op een aantal plekken mag, gezien de morfologie van het terrein, een extra parkeerlaag gemaakt worden indien gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil.



# THEMA'S

## WATER

De bestaande sloten vormen de basis voor de nieuwe waterstructuur. De Bavo'sloot wordt grotendeels zichtbaar gemaakt en de oevers krijgen romantische vormen waarmee het een deel wordt van de Engelse tuin. Het water op de huidige Dierenweide moet met minimaal hetzelfde oppervlak terugkomen in de nieuwe opzet als buurtwater om aan te wonen. Rondom dit buurtje is ruimte om sloten te verbreden afhankelijk van de compensatie opgave. Op de hooggelegen zandgronden komen wadi's die het water kunnen laten inzigen of afvoeren naar het open water.



## GROEN EN BOMEN

Het verdient de voorkeur om bestaande bomen te behouden. Aan de hand van de bomeninventarisatie zal gekeken worden waar dat kan. Dat zal bij het inrichtingsplan en de verkavelingsplannen in acht genomen moeten worden. Daarbij zijn kwaliteit, toekomstperspectief, inpasbaarheid en veiligheid zaken die worden overwogen.

De randen naar het buitengebied en de noordkant van de Langervelderweg blijven intensief begroeid om het introverte karakter te behouden. De rechte lijnen worden in de verkavelingsplannen vertaald naar meanderende of grillige bosranden.



In De Lanen worden de open velden onderdeel van de lanenstructuur. In de woonstraten van De Lanen worden bovendien plantsoenen toegevoegd.

Voor de Engelse tuin wordt een apart landschapsplan gemaakt. De nu getekende groenmassa's en waterpartijen worden daarbij op hoofdlijnen gevolgd.

De tuin wordt gerestaureerd en op strategisch plekken open gemaakt richting de woonbuurten. De Dierenweide krijgt er zijn plek in de buurt van het Pesthuis. Tussen de Engelse tuin en het groen van de woongebieden moeten voldoende verbindingen gelegd worden.



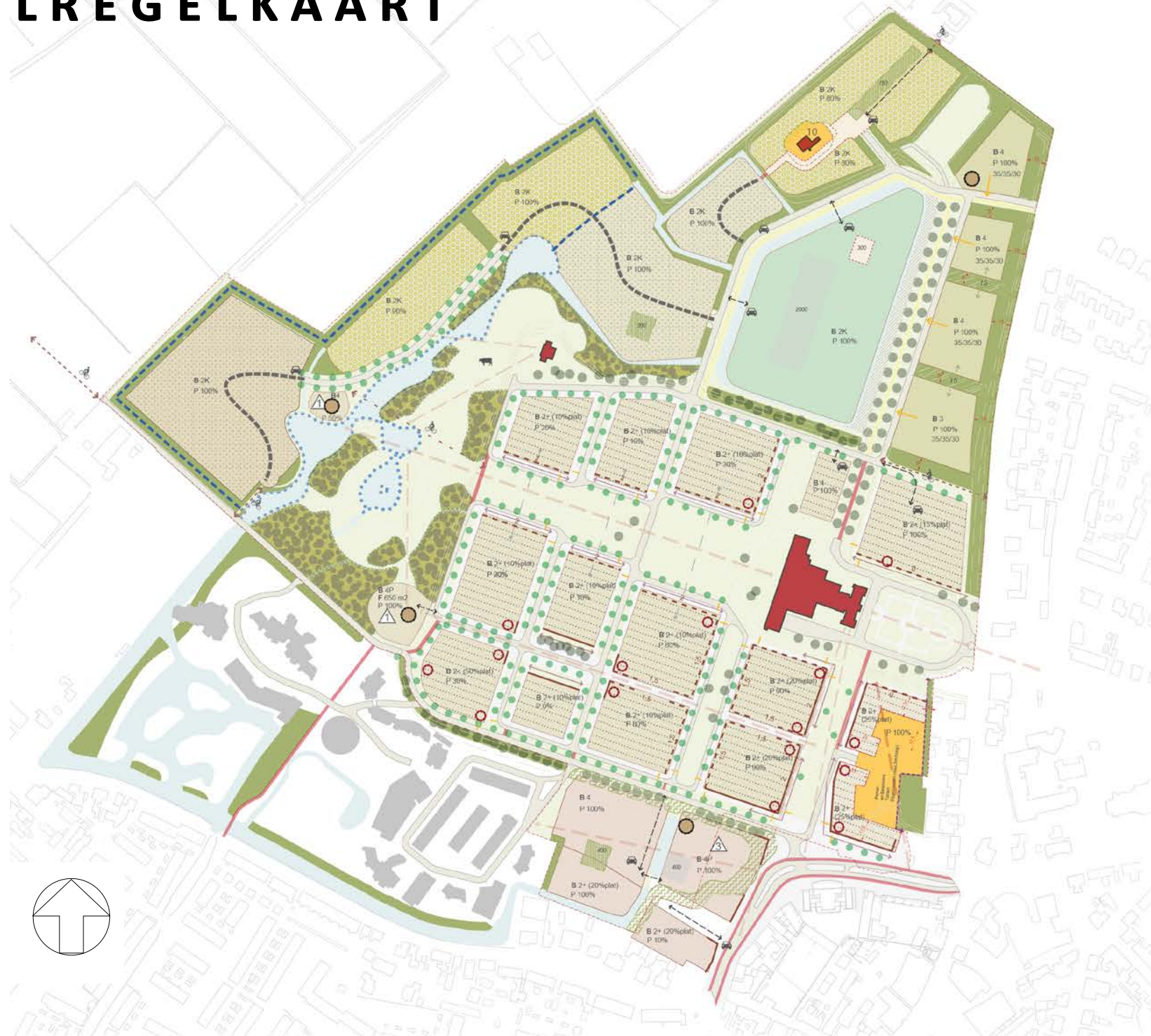
*bomen, bossages en velden in De Lanen*

# 3 BELEIDSREGEL



# 3.1 SPELREGELKAART

KAART



# LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan de bebouwing:

- B ...** **maximaal** aantal bouwlagen boven het maaiveld
- B2K** 2 lagen en kap
- B2+(x%)** 2 lagen en kap, maximaal X % van de gevel is 3 lagen plat of met flauwe kap uitgevoerd (max. 30 graden hellingshoek)
- B3** 3 lagen (plat of kap)
- B4** 4 lagen (plat of kap)
- B4P** 4 lagen waarbij parkeren onder gebouw toegestaan is gebruik makend van het hoogteverschil. Entree woningen op hoge maaiveld en parkeren op lage maaiveld

 voorgeveloriëntatie + vaste rooilijn (aantal meters vanaf bouwvlak)

 voorgeveloriëntatie + uiterste rooilijn (aantal meters vanaf bouwvlak)

 max. aantal gebouwen

 landmark (bijzonder gebouw in zichtlijn)

 architectonisch accent

 architectonisch ensemble

 symmetrisch profiel/bebouwing gelijkwaardig aan beide zijden

 overheersende nokrichting

 te handhaven bebouwing

 vrij te houden van bebouwing (afstand vanaf bestaande bebouwing in meters)

 open te houden zichtlijn

 tweezijdige oriëntatie bebouwing

 oriëntatie entrees en ontsluiting

Maximaal aantal bouwlagen geteld aan voorzijde binnen het bouwvlak (zie toolbox)

- B2K: alleen 2 lagen, plus een kap direct boven eerste verdieping
- B2+x% : 2 lagen plus een kap. Dit kan afgewisseld worden met 3 lagen plat tot een maximum percentage X van de gevellengte. Dit kan ook 3 lagen met flauwe kap zijn: 30 graden of minder.
- B4: 4 lagen (evt. plat, indien een kap wordt gemaakt wordt niet meer dan 3 lagen plus kap)
- B4P: 4 lagen (evt. plat) met de mogelijkheid een parkeerlaag te realiseren onder het hoofdgebouw, gebruik makend van het hoogteverschil. De entree wordt dan gerealiseerd aan de zijde waar het maaiveld hoog is

———— Voorgevelrooilijn aan deze zijde van het bouwvlak. Gevel hoofdbebouwing dient OP getekende lijn gebouwd te worden. Indien rooilijn achter bouwvlakgrens ligt, is het aantal meters tot de bouwvlakgrens aangegeven.

———— Voorgevelrooilijn aan deze zijde van bouwvlak. Gevel hoofdbebouwing dient OP of ACHTER de getekende lijn gebouwd te worden. De uiterste rooilijn is d.m.v. aantal meters tot bouwvlakgrens aangegeven dus mag niet dichterbij dan dat aantal meters bij bouwvlakgrens komen.

———— Maximaal aantal hoofdgebouwen dat binnen het vlak gebouwd mag worden.

———— Bijzonder gebouw waarop een zichtlijn uitkomt of dat ter plaatse van de entree van de wijk staat. Architectuur dient te reageren op deze bijzondere positie.

———— Verbijzondering in de architectuur, vorm van bouwvolume of kapvorm. Hier kunnen kapvormen voorkomen die afgeleid zijn van in de toolbox voorgeschreven kapvormen.

———— Woningen in dezelfde gevelwand zijn als een samenhangend bouwcomplex ontworpen, ook indien het bestaat uit pandsgewijze bouw.

———— Stedenbouwkundige opzet is aan beide zijden van de openbare ruimte identiek. Qua architectonische verschijning zijn ze 'gelijkwaardig'.

———— In de Lanen is de richting langs de Groene As de overheersende richting voor de daknokken.

———— Bestaande te handhaven bebouwing: Bavogebouw, Pesthuis, huis 't Hoogt. Zorgvuldig in te passen in plan.

———— Van de bestaande bebouwing 't Hoogt dient nieuwe bebouwing het gegeven aantal meters afstand te houden.

———— Open te houden zichtlijn om een duidelijke visuele verbinding te leggen tussen locaties aan beide einden van pijl. Exacte plaats en breedte nader te bepalen, maar dient te voldoen aan de doelstelling.

———— Locatie waar eind- en hoekwoningen in ieder geval worden gemaakt. Bij stedenbouwkundige uitwerking kan blijken dat er nog meer dan de aangegeven locaties wenselijk zijn.

———— Entrees van gebouwen en ontsluiting van kavels zijn gericht op aangeduide zijde