

BAVO-TERREIN
NOORDWIJKERHOUT

**BELEIDSREGEL 5: ROBUUSTE WATER- EN
GROENSTRUCTUUR**

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
3.2 GROENSTRUCTUURVISIE	18

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 2017. 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 'Robuuste water- en groenstructuur'. Deze beleidsregel licht toe wat er verstaan wordt onder het begrip 'robuuste water- en groenstructuur'. De beleidsregel is van toepassing op de functies "Groen", "Transformatiegebied II", "Verkeer" 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 hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, worden bij het indienen dan wel het tot stand komen van een bouwplan de navolgende beleidsregels als beoordelings- en toetsingskader gehanteerd. In de spelregelkaart is aangegeven waar deze randvoorwaarden van toepassing zijn.

	Beleidsregel	Functie				
		Groen	Transformatie- gebied I	Transformatie- 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 verzameling 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 prijsklassen, waarbij 30% van de bouwstroom zal bestaan uit sociale woningbouw; behoud van onder meer het zogenoemde 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

2.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



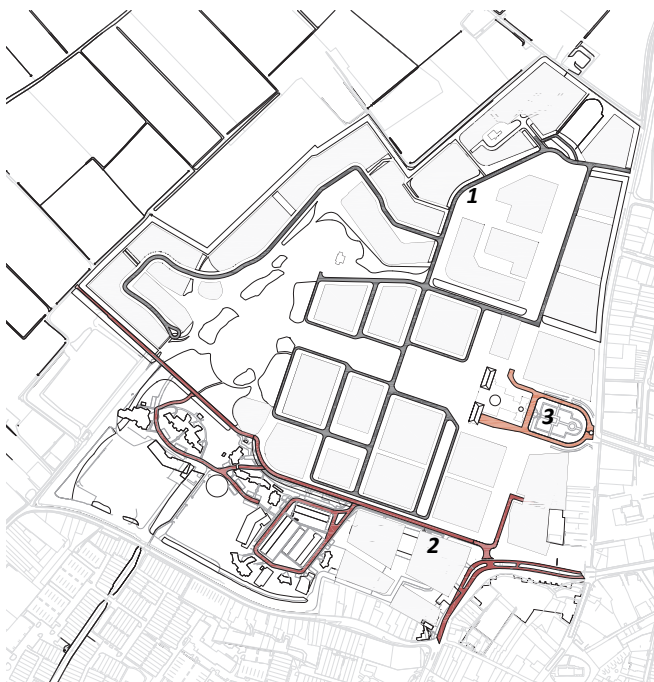
(De naamgeving van de gebieden, lanen en straten is nog nader te bepalen. De hier genoemde namen zijn gegeven om plekken eenvoudig te kunnen duiden.)

THEMA'S

INFASTRUCTUUR AUTO

Het gebied kent drie ontsluitingsstructuren die los van elkaar functioneren.

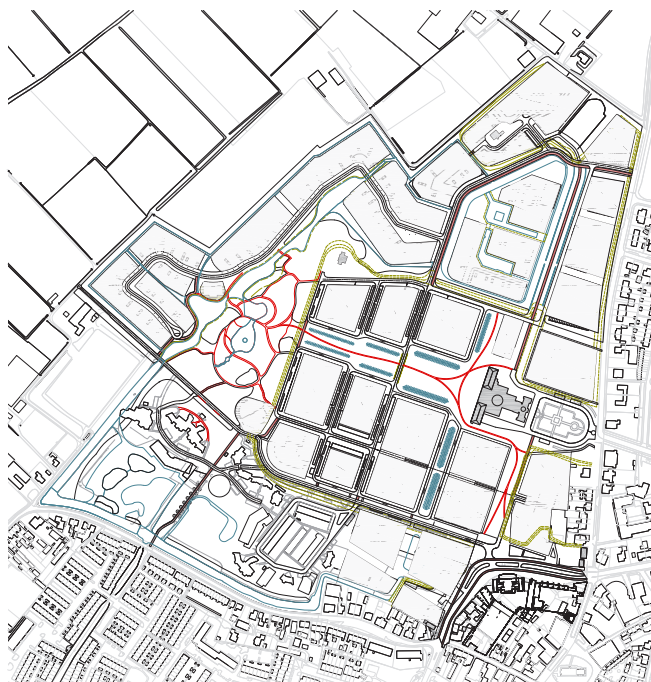
1. Het grootste deel van het gebied wordt ontsloten op de Langervelderweg via een entree aan de noordzijde van het terrein waardoor de verbinding naar de provinciale weg zo kort mogelijk is.
2. Alle blokken ten zuiden van de Anemoonweg plus het blok op de hoek Langervelderweg en Victoriberg worden ontsloten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

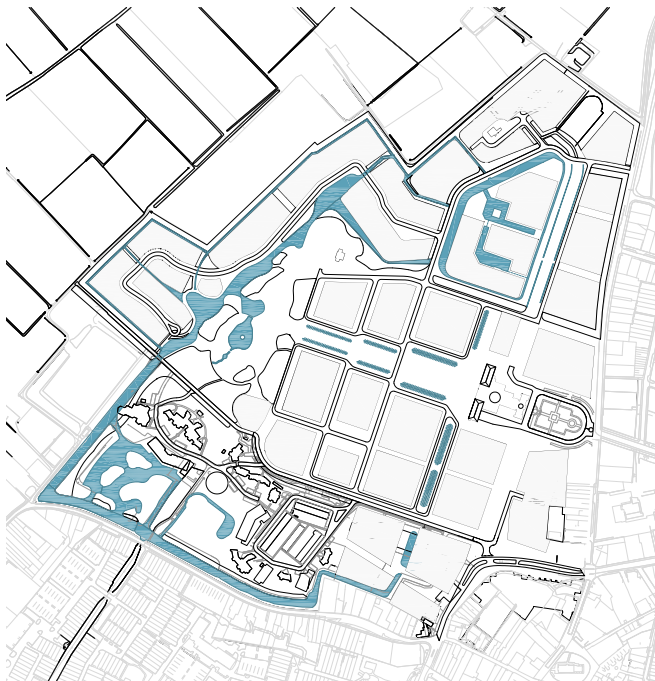
Uitgangspunt is dat de bebouwing niet uitsteekt boven de boomtoppen. Per gebied is met dit uitgangspunt geïnventariseerd wat het maximale aantal bouwlagen mag zijn. In de Boskavels en Waterweide kan maximaal 2 lagen plus een kap gebouwd worden. In de Lanen overwegend 2 plus kap maar afgewisseld door 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.

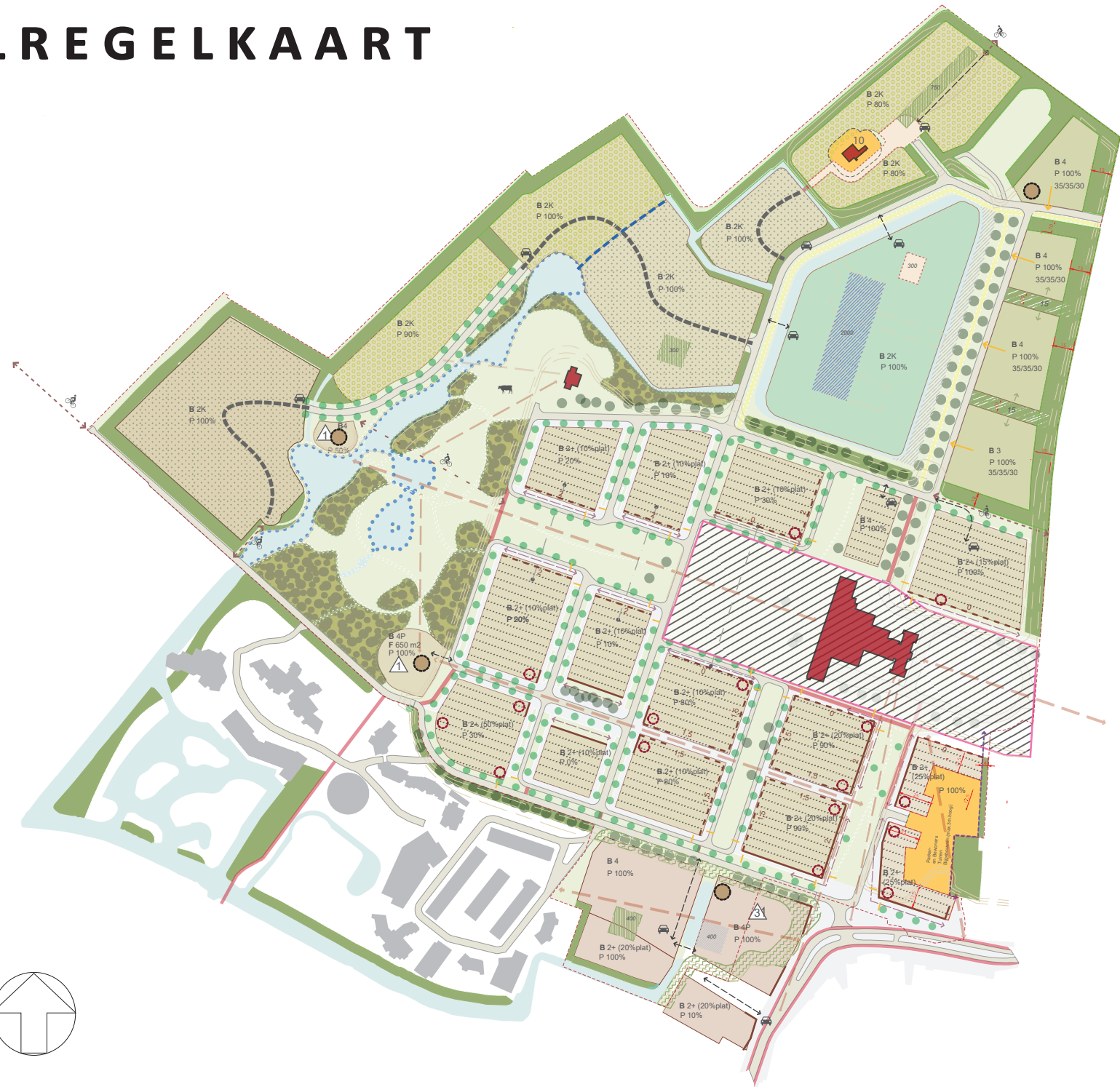


bomen, bossages en velden in De Lanen

3 BELEIDSREGEL

3.1 SPELREGELKAART

KAART



LEGENDA UITLEG

Regels gerelateerd aan groen en water

-  dichte bosstrook (intensief begroeid bomen en onderbeplanting)
-  dichte bosstrook min.10 m. breed, ligging max. X m. verschuiven
-  hoogteverschil oplossen in bebouwing of landschappelijke vormgeving
-  sloot door bosstrook (ligging nader te bepalen)
-  bossages Engelse tuin, exacte vormgeving nader te bepalen, getekende opzet op hoofdlijnen volgen
-  laanbeplanting, exacte vormgeving en locatie nader te bepalen
-  clusters of lanen van bestaande bomen, locatie indicatief. Waar mogelijk behouden en inpassen in nieuw ontwerp.
-  oevers Engelse tuin, exacte vormgeving nader te bepalen, getekende opzet op hoofdlijnen volgen
-  waterverbinding, ligging nader te bepalen
-  zoekgebied extra opp. water compensatie indien nodig
-  te realiseren dierenweide

- Bosstroken van min. 10 m (incl. evt. sloten) buiten de bouwvlakken die deel uitmaken van de hoofdstructuur. Deze zijn dichtbegroeid en waar nodig extra aangeplant. De werkelijke beplantingsgrens kent meer variatie en een natuurlijker verloop. De ruimte daarvoor wordt gezocht aan buitenzijde van de strook.
- Bosstrook binnen de bouwvlakken waarvan de positie nader te bepalen is binnen gegeven aantal meters ten opzichte van de kaart. De stroken zijn dichtbegroeid en waar nodig extra aangeplant.
- Extra aandacht voor het verantwoord oplossen van het hoogteverschil. Dit kan op landschappelijke wijze of door het hoogteverschil in het bouwblok op te lossen.
- Binnen de aangegeven bosstrook een sloot aanleggen om waterhuishoudkundige of veiligheidsoverwegingen.
- Getekende bossages zijn gebaseerd op bestaande situatie. Bij landschapsontwerp voor Engelse tuin kan exacte vorm en positie veranderen, mits de principes (zichtlijnen, open-dicht, routes) behouden blijven.
- Bomen en evt. onderbeplanting vormen een continu en samenhangend geheel conform een beplantingsplan. Bestaande en nieuwe bomen kunnen daar beide deel van uitmaken
- Op aangeven locaties kunnen bestaande bomen staan; in clusters, in lanen of solitair. De locatie is niet exact bepaald en sluit ook niet uit dat elders waardevolle bomen staan. Uit bomeninventarisatie moet blijken welke bomen te behouden zijn en hoe deze ingepast worden.
- Getekende waterpartijen zijn gebaseerd op een romantische bewerking van bestaande situatie. Bij landschapsontwerp voor Engelse tuin kan exacte vorm veranderen mits de principes behouden blijven.
- Te realiseren waterverbinding van minimaal 5 m. breed.
- In De Lanen: betreft locaties voor wadi's.
- Andere deelgebieden: locatie waar het open water areaal uitgebreid kan worden.
- Zoekgebied voor de Dierenweide, in de nabijheid van het Pesthuis

3.2 GROENSTRUCTUURVISIE

*Het Witte kerkje
(omslagfoto groenstructuurvisie
Noordwijkerhout)*



DE BAVO (BUURT 17)

AANSLUITING OP LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR EN HOOFDGROENSTRUCTUUR

Het Bavo terrein ligt deels op de oorspronkelijke strandwal, deels op de afgegraven strandwal. De bebouwing ligt grotendeels op het niet afgegraven gedeelte. Belangrijke wegen in de landschappelijke hoofdstructuur vormen de grens van het gebied: de Langevelderweg, de Victoriberg en de Zeestraat. Aan zuid- en westzijde wordt het terrein ook door waterpartijen begrensd. Het bos op het terrein bestaat voor een belangrijk deel uit Eiken-Beukenbos, dat thuishoort op de strandwal.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De psychiatrische inrichting St. Bavo heeft een geheel eigen stedenbouwkundige opzet. Deze wijkt sterk af van de rest van Noordwijkerhout. De grote vrijstaande woonpaviljoens doen sterk denken aan een kloostercomplex. De gebouwen liggen verspreid in een schitterende parkachtige groene omgeving met hoogopgaande beplantingen. Oorspronkelijk had De Bavo een formele opzet met een netwerk van wegen met een sterke rangorde. Het monumentale hoofdgebouw (rijksmonument) en directe omgeving waren duidelijk het belangrijkste. Door latere uitbreidingen zijn de verschillende onderdelen meer gelijkwaardig aan elkaar geworden. Bijzondere elementen zijn een Engelse tuin achter het hoofdgebouw, een terrein met kinderboerderij en een speelakker in het aangrenzende buurtje de Hafakker. Het Bavo-terrein is aangemerkt als toekomstige bouwlocatie, en vormt straks de belangrijkste inbreidingslocatie van Noordwijkerhout.

KNELPUNTEN, GEWENSTE VERBETERINGEN EN BENODIGDE MAATREGELEN

De Bavo heeft een overwegend groen karakter. De rand van het gebied is bebost en omvat een aantal lanen en waterpartijen. De lanen bestaan uit soorten die van nature in het gebied thuishoren. De bomen hebben daarom een goede conditie. De rand vormt een groene overgang van de bebouwing van Noordwijkerhout naar het buitengebied. Het is gewenst deze rand en de lanen bij de herontwikkeling van het terrein te handhaven. Gestreefd zou kunnen worden naar een meer natuurlijke oeverontwikkeling langs de vaarten op het Bavoterrein.

Ook de relatie met het centrumgebied en de mate van openbaarheid van het terrein vragen straks om aandacht. Het groen rond het bebouwde middendeel is laag. De huidige beplanting bestaat overwegend uit gras met daarin rozenperken en borders met vaste planten. Doordat het complex op het moment slechts ten dele in gebruik is, is beheer momenteel ontoereikend. Voor dit middendeel zou in samenhang met de nieuwe bebouwing een nieuwe groenstructuur ontwikkeld kunnen worden.



GEWUZZIG 05-06-06 05-11-06 16-11-06 17-11-06 10-01-06		Noordwijkerhout Profielenoverzicht	
WERKNO. 275.303.80 DATUM PLOT 10-01-06 SCHAL 1 : 4000 DATUM december 2004		GETEKEND PS + TJ FORMAAT A1 BESTAND 1/1 BLAD	KuiperCompagnons Ruimteplanning, Ontwerp, Bestemmingsplan, Landschap City & Regional Planning, Urban Design, Landscape Architecture Postbus 16060 2004 AH Van Halbeekweg 600 2004 BC Rotterdam Telefoon 010 430 0040 Fax 010 430 0040 Postbus 972 2000 AZ Oostvaardersdijk 10 1871 LP Alkmaar Telefoon 020 361 70 00 Fax 020 361 08 16 e-mail: kuiper@kuiper.nl www.kuiper.nl