



Ganzeneiland

Beeldkwaliteitsplan | april 2024

Bosch
Slabbers

van Egmond, *architecten*





Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan van het Ganzeneiland te Oegstgeest.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de uitwerkingen van de bebouwing en de omringende natuur. De basis hiervoor is het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in regels en richtlijnen als onderdeel van het programma van eisen voor de uitwerking van de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weer. Het dient als uitgangspunt voor de te realiseren woningen in het gebied. De uitgangspunten ten aanzien van de architectuur, de massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden hierbij geformuleerd. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader bij het beoordelen van de omgevingsvergunning.



Inhoud

1.	Locatie	6
2.	Stedenbouwkundig plan	8
	Uitgangspunten	10
3.	Architectuur	12
	3.1 Villa's	14
	Hoofdvolume	15
	Gevels	15
	Aan- en uitbouwen	16
	Materialen	17
	Detaillering	18
	Bijgebouwen Botenhuis	19
	3.2 Appartementengebouw	20
	Hoofdvolume	21
	Gevels	21
	Aan- en uitbouwen	22
	Materialen	23
4.	Openbare ruimte	24
	Poorten	26
	Erfgrenzen	27
	Verharding	28
	Verlichting	29
	4.1 Groen-Oeverstrook langs de Leidsche bocht	30
	4.2 Groen-Oeverstrook langs het Oegstgeesterkanaal	31
	4.3 Groenstrook langs de Haarlemmertrekvaart	32
	4.4 Biodiversiteit, natuurinclusief en klimaatadaptief	33

1

Locatie

Het Ganzeneiland is een bijzonder stuk van Oegstgeest. Het is niet geheel duidelijk waar de naam vandaan komt maar waarschijnlijk is het een plek geweest waar veel ganzen foerageerden.

Het heeft zijn bijzonder karakter behouden in de loop van de tijd, mede doordat het gebied enigszins geïsoleerd ligt. Het is voor een groot deel omgeven door water (Oegstgeesterkanaal en het Leidse Gat/Haarlemertrekvaart) en deels afgesloten door een doorgaande weg (Haarlemmertrekvaart).

Het eiland wordt gekenmerkt door wat willekeurig geplaatste bebouwing met een ontsluitingsweg. Er is voornamelijk gras op het midden van het eiland met langs de randen struiken en bomen die het zicht op het eiland onttrekken.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat alleen over het westelijke deel van het Ganzeneiland maar sluit aan op de bebouwing en uitstraling van het oostelijke deel.

De volgende beelden geven een beeld van de huidige situatie.



2

Stedenbouwkundig plan

Hoewel het eiland zijn eigen karakter, schaal en korrelgrootte heeft sluit het goed aan op de directe omgeving. Het thema van het eiland is prachtig wonen aan het water. De woningen met het bijbehorend boothuis sluiten aan op de woningen in de directe omgeving. Daarbij is er in de noordoosthoek van het eiland een appartementengebouw dat in lijn ligt met het grotere appartementen complex direct aan de overkant van het water (Jan van Ruusbroeclaan).

Belangrijk is om de sfeer van groen en rust terug te laten komen in de uitwerking van de architectuur en de inrichting van de overige ruimte. Met dit document wordt getracht een zo goed mogelijk beeld te geven van de verwachte sfeer en uitstraling zodat dit gebruikt kan worden bij de toetsing van de ontwerpen. Daarmee is het ook de richtlijn om dit in samenhang met het bestemmingsplan voor de toekomst te zekeren.

In de verdere uitwerking zal er dan ook veel aandacht worden besteed aan het groene karakter van de randen van het plan. Het gaat ook om een aantal woningen waar de bewoners en hun bezoekers straks op een aangename manier moeten kunnen verblijven en kunnen genieten van dit mooie stuk van Oegstgeest. Het karakter van de woningen en hun boothuizen zal tot verdere uitwerking en materialisatie moeten aansluiten op de combinatie van groen en water die het eiland kenmerkt.



Programma:

- Villa met botenhuis 6 stuks
- Appartementen 6 stuks

Uitgangspunten



Groene randen en afstand tot naburige kavel



Bebouwing

-  Villa
-  Privé botenhuis (behorende bij de villa's)
-  Appartementengebouw
inclusief 3 inbandige ligplaatsen voor boten



Ontsluiting en openbaar groen

3

Architectuur

De weelderige groene oevers en het water vormen een prachtig decor. Wonen doe je hier in een natuurlijke omgeving. De bebouwing ligt verscholen achter de groene randen aan het water en aan de weg,

De woningen zijn onderdeel van een samenhangende ontwerpfamilie, waarbij wordt gestreefd naar harmonie en consistentie. Er wordt echter ruimte geboden voor variatie door subtiele verschillen in vormgeving, bijvoorbeeld door het gebruik van moderne accenten.

De botenhuisen zijn strak ontworpen en vallen weg in het groen door de antraciete gevelsidings. Het appartementengebouw is qua stijl een groot botenhuis met enkele moderne accenten in de gevel.

Daarnaast wordt bij het ontwerp van de woningen en bijgebouwen technologie, klimaat en duurzaamheid als integrale elementen beschouwd. Niet alleen wordt gestreefd naar esthetische harmonie, maar ook naar vooruitstrevende duurzame oplossingen in het ontwerp.

Sfeerimpressie



3.1 Villa's

Referenties



Hoofdvolume

Het hoofdvolume bestaat uit twee lagen met een kap. Dit kan een zadeldak of schilddak zijn. Ook een combinatie van beide is mogelijk. Het toepassen van dwarskappen geeft een gevarieerd gevelbeeld. De dakhelling is tussen de 40 en 60 graden. De daken hebben een ruime overstek.

Gevels

De gevels hebben een horizontaal karakter door het gebruik van gevelbanden en sidings op de 1e verdieping. De ramen staan in een regelmatig ritme verdeeld over de gevel. De ramen hebben een roedeverdeling. Bijzondere of grote ramen als accent in de gevel is mogelijk. Verder is de entree duidelijk herkenbaar door bijvoorbeeld een luifel.



Accenten: grote gevelopeningen



Aan- en uitbouwen

Dakkapellen, aangebouwde bergingen, garages en uitbreidingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in kleur en materialen afgestemd op het hoofdvolume. Eventueel in een strakke, moderne stijl uitgevoerd als accent.



Moderne accenten



Materialen

De woningen hebben een gelijke gevelopbouw. De gevels zijn wit gekeimd of gestuct. Baksteen is ook mogelijk. Op de eerste verdieping is de gevel voorzien van antraciete gevelsidings. De plint heeft een contrasterende kleur ten opzichte van het opgaand werk. Alle kleuren zijn warm en natuurlijk. Het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan (let op dat zelfs wit niet te fel mag zijn).

De daken zijn voorzien van een rieten kap. Hoewel zonnepanelen niet zijn toegestaan op dakkapellen, worden ze geïntegreerd op de platte daken van de bijgebouwen. De nokvorst is aluminium of keramisch in een antracieten kleur.



Detallering

De detaillering en ornamentiek richt zich voornamelijk op de overgang tussen gevel-dak en rond gevelopeningen. Detail en ornamenten wordt per ensemble/eenheid toegepast, waar subtiele verschillen mogelijk zijn binnen een ensemble.

Er is ook extra aandacht voor de verbijzondering van de dakrand, erker, veranda's en dakkapellen. Het is belangrijk dat de detaillering strak en zorgvuldig is

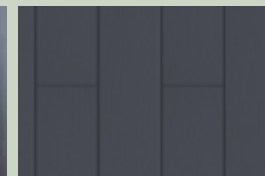
Voorzieningen ter bevordering van de habitat voor huis-mussen, vleermuizen en zwaluwen, zoals geïntegreerde nestkasten, kunnen worden toegevoegd aan het ontwerp.



Bijgebouwen Botenhuis

De botenhuisen staan als monoliet zwarte huisjes in de tuin. Ze zijn één laag met een zadeldak. De detaillering is strak en zorgvuldig. De gevel heeft een verticale of horizontale stroken verdeling. De gevelopeningen zijn zorgvuldig vormgegeven. De kleuren zijn antraciet en/of zwart.

Het dak is een felsdak of heeft een vlakke (lei-)pan. Op het dak kunnen zonnepanelen geplaatst worden. De zonnepanelen moeten in kleur en materiaal aansluiten op de daken en dienen mee ontworpen te worden.



gevel



kleuren



dakbedekking

3.2 Appartementengebouw

Referenties



Hoofdvolume

Het hoofdvolume bestaat uit twee lagen met een kap. Dit kan een zadeldak of schilddak zijn. De dakhelling is tussen de 40 en 60 graden. De daken hebben een ruime overstek. Op het dak kunnen zonnepanelen geplaatst worden. De zonnepanelen moeten in kleur en materiaal aansluiten op de daken en dienen mee ontworpen te worden.

Gevels

De gevel heeft een verticale of horizontale stroken verdeling. De gevelopeningen zijn zorgvuldig vormgegeven. De ramen hebben een roedenverdeling. Verder is de entree duidelijk gemarkeerd bijvoorbeeld door een luifel.



Aan- en uitbouwen

Dakkapellen en uitbreidingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in stijl, kleur en materialen afgestemd op het hoofdvolume.

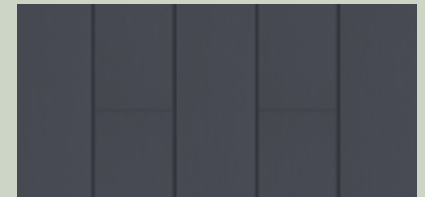


Materialen

Alle kleuren zijn warm antraciet en natuurlijk. Felle kleuren zijn niet toegestaan.

De gevels hebben verticale of horizontale gevelsidings of felsen. Het dak is een felsdak of heeft een vlakke (lei-)pan. Op het dak kunnen zonnepanelen geplaatst worden. De zonnepanelen moeten in kleur en materiaal aansluiten op de daken en dienen mee ontworpen te worden.

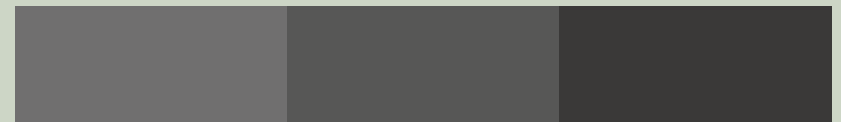
gevel



dakbedekking



kleuren



4

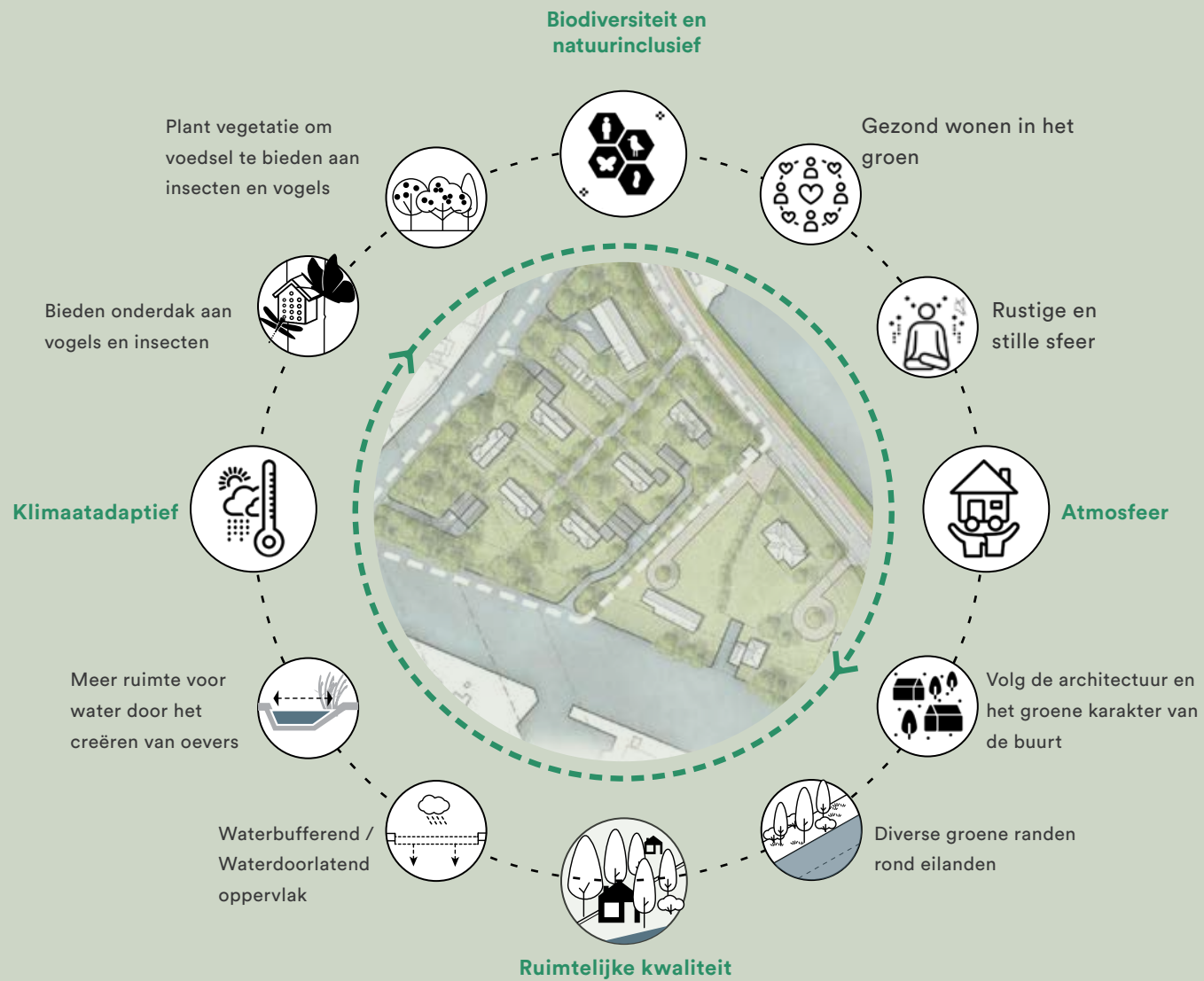
Openbare ruimte

Het Ganzeneiland, prachtig wonen aan het water

De inrichting wordt in het BKP beschreven aan de hand van een vijtal onderwerpen. Het eerste onderwerp dat besproken wordt is het eiland met de woningen en ontsluiting. Vervolgens worden de drie randen naar de omgeving beschreven. Deze hebben in het bestemmingsplan een groenbestemming gekregen van 12 meter breed. Het laatste hoofdstuk geeft een aanzet voor een biodivers, natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerp. Dit zal verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.

Op het Ganzeneiland zijn twee sferen dominant, het royale lommerrijke karakter van Oegstgeest en het waterkarakter langs de randen. Op het eiland is met het stedenbouwkundig plan getracht de bestaande groenkwaliteit zoveel mogelijk te sparen en in haar kracht te zetten. Royale groenstroken omzomen straks nog steeds Ganzeneiland en bestaande solitaire bomen zoals de Moerascypressen worden strategisch opgenomen in particuliere tuinen of openbaar gebied. Het waterkarakter is meteen bij binnenkomst al gegarandeerd. De insteekhaven die hier ligt, bepaalt meteen de sfeer voor het eiland. Daarnaast krijgen alle woningen eigen boothuizen, wat het waterkarakter nog meer versterkt. Verder zijn een aantal elementen bepalend voor de uitstraling van het eiland en deze willen we vastleggen in dit beeldkwaliteitsplan.

Separaat aan het BKP zal een beheerplan worden opgesteld voor het eiland. Deze zal worden toegevoegd aan de koopovereenkomst om zo het behoud van het groene karakter te borgen.



Poorten

De royale erven krijgen een eigen poort die toegang geeft tot het privédomein van de bewoners. Deze poorten worden in samenhang met de architectuur ontworpen en geven extra uitstraling aan het gebied. Langs de Haarlemeertrekvaart komt de gezamenlijke poort. Deze zal ook ontworpen worden in eenheid met de architectuur van het eiland. Deze poort staat altijd royaal open.

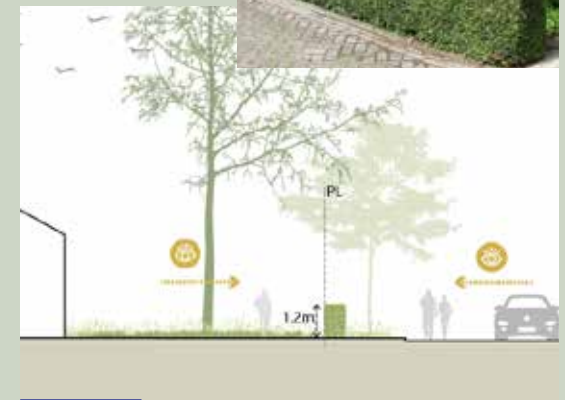
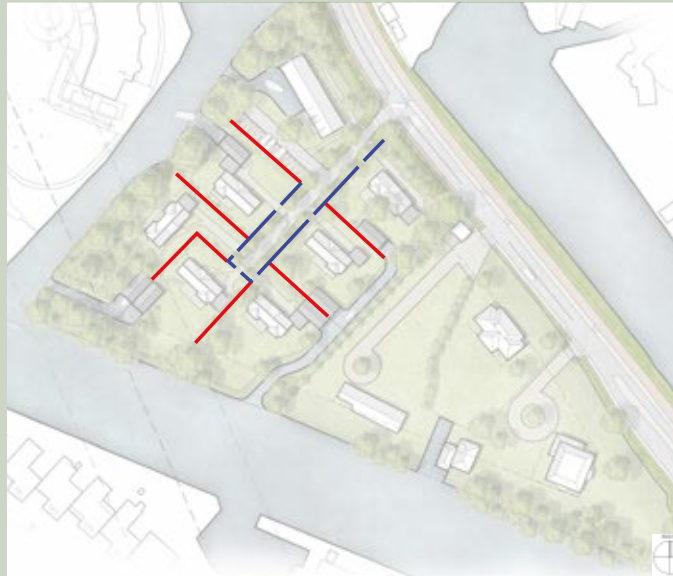


— Poorthoogte - niet meer dan 1 m



Erfgrenzen

De erfgrenzen op het eiland worden allemaal groen vormgegeven en met de woningen mee ontworpen. Dit zijn gemengde hagen die langs de collectieve route een hoogte hebben beperkt tot 1.20 meter hoog. Tussen de woningen in geven der erfgrenzen met een hoogte beperkt tot 2 meter voldoende privacy voor de bewoners. Met de soortenkeuze van de planten wordt waar meer privacy gewenst, meer wintergroene soorten toegepast. Waar privacy minder een rol speelt worden meer bladverliezende soorten toegepast.



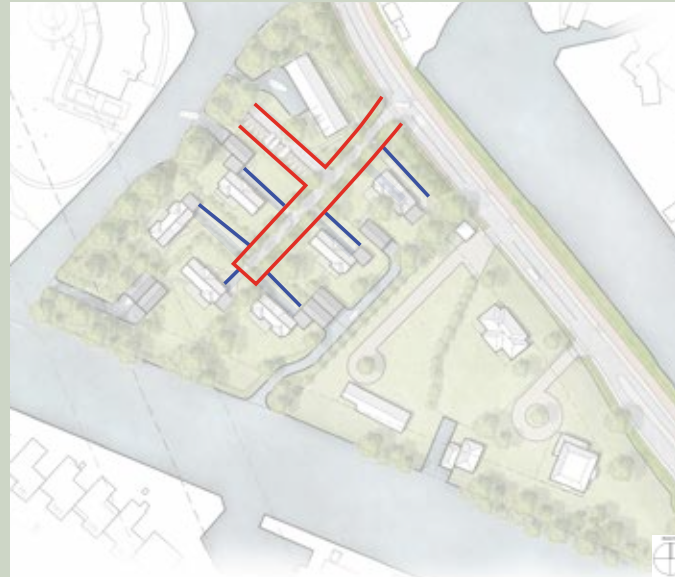
Verharding

De verharding op het eiland is eenduidig. Hier wordt gekozen voor een gebakken klinker die een rustig beeld geeft, denk hierbij aan een beige, bruine kleur (aardetint). Met accenten van natuursteen worden randen en parkeerplaatsen aangegeven. De parkeerplaatsen bij de haven worden uitgevoerd in grasbetonstenen.



Verlichting

Verlichting: De verlichting op het eiland is ingetogen en parkachtig. De toegepaste verlichting is daarbij natuurvriendelijk om het natuurlijke karakter van het eiland te versterken en om ook voor de nachtdieren een geschikte habitat te bieden.



- Lichtmasten langs de publieke toegang
- Bolder langs de eigen toegang



4.1 Groen-Oeverstrook langs de Leidse gat

Deze rand kent een sterk bebost karakter. Dit karakter wordt behouden en waar gewenst versterkt. De oeverlijn zal een beschoeide lijn blijven. De huidige beplanting zal door de jaren heen gedund gaan worden om meer ruimte te geven aan nieuwe bomen en aan een robuuste onderbegroeiing. Dit zullen allemaal inheemse soorten zijn die de biodiversiteit van het gebied versterken. Het beeld van deze rand is een robuuste groenstrook met een gelaagde opbouw van een kruidlaag, struiklaag en boomlaag. Dit zorgt voor een groene uitstraling met een robuust karakter naar de omgeving en privacy en geborgenheid voor de bewoners. Steigers en vlonders zullen alleen ter plekke van de boothuizen bij de villa's en het appartementencomplex worden aangelegd. Het toe te passen hout in beschoeiing, vlonders en steigers zal duurzaam zijn.



4.2 Groen-Oeverstrook langs het Oegstgeesterkanaal

Deze strook kent thans twee beelden, enerzijds is het dicht bebost en anderzijds zijn er open plekken. Voor deze zone wordt een variatie van beelden voorgesteld. Daar waar het nu al sterk bebost is, blijft dat karakter behouden. Hier zal met onderhoud door de jaren heen de beplanting verjongd en versterkt worden. Hierdoor zal een betere gelaagdheid ontstaan en zal de beplanting een dichter karakter krijgen, hetgeen de privacy vergroot en de biodiversiteit stimuleert.

De thans open plekken kunnen benut worden om natuurvriendelijke oevers te maken. Deze zullen gerealiseerd worden in de 12 meter groenbestemming. De natuurvriendelijke oevers liggen op het zuiden (ideale bezonning voor ecologische ontwikkeling) en krijgen een bescherming tegen afkalving door golfslag. Deze natuurvriendelijke oevers worden gecombineerd met opgaande beplanting. Alle toegepaste beplanting is inheems.



4.3 Groenstrook langs de Haarlemmertrekvaart

Het huidige beeld langs de Haarlemmertrekvaart bestaat uit een rij met coniferen (haag) en hogere coniferen. Het uitgangspunt voor deze rand is behoud van het robuuste groene beeld.

Een mogelijkheid hierbij is het treffen van een voorziening die iets doet tegen het geluid op de locatie. Bijvoorbeeld een groene geluidsvoorziening die het geluid absorbeert. Dit kan vormkrijgen als een solide constructie die zo opgebouwd is dat er planten in en aangroeien wat de voorziening laat ogen als een (winter)groene "muur". Het materiaal zou dan geluid absorberen en verlicht daarmee de geluidsdruk in het gebied. Dit kan eventueel ook gecombineerd worden met het behoud van het bestaande groen.

Een andere mogelijkheid is het vorm te geven met groene middelen en/of het behoud van het bestaande groen.

De opening krijgt vorm als een uitnodigende poort die de allure van het eiland goed laat zien.

De hoogte van het robuuste groene beeld is gelijkwaardig aan de huidige situatie.



4.4 Biodiversiteit, natuurinclusief en klimaatadaptief

Het Ganzeneiland herbergt vele soorten natuur. Het streven van het plan is om in de nieuwe situatie minstens evenveel soorten te herbergen en waar mogelijk liever nog wat meer. De natuur is essentieel voor deze plek. Hoe fijn is het om te wonen in een levendige omgeving? Het eiland ligt op de kruising van diverse belangrijke ecologische structuren in Oegstgeest en speelt daardoor een belangrijke rol in het ecologische systeem. Dit wordt met de groene stroken rondom het eiland al voor een belangrijk deel ingevuld, maar op het eiland wordt meer gedaan. Ook de tuinen, de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte en de gebouwen dragen bij aan biodiversiteit.

In het plan zijn zes gidssoorten benoemd die hier leven. De gidssoorten staan garant voor een breed scala aan meeliftende soorten. De gidssoorten zijn: huismus, wilde eend, bruine kikker, gewone dwergvleermuis en de grote vos. Als plantsoorten zijn de wilde betram en de gewone koekoeksbloem gidssoort. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt aan de hand van de zes V's (verbinding, voedsel, verblijf, veiligheid, voorplanting en variatie).



Huisemus



Wilde eend



Bruine kikker



Gewone
dwergvleermuis



Grote vos



Egel



DE 6 V'S

Aan de hand van de 6 V's ontwerp je een compleet habitat, zodat een soort er kan komen én blijven. Je werkt met gidssoorten. Gidssoorten staan model voor een groep van soorten die vergelijkbare eisen stellen aan hun leefgebied. Aangezien de meeste soorten in de stad leven tussen -0.80m en +30m ten opzichte van het maaiveld is het logisch dat een ontwerp tussen deze hoogtes is gericht, van bodem tot dak.



Verbinding - de soort kán er komen

Zorg voor goede verbindingen op straat én stadniveau. Geef aandacht aan goede verbindingen naar het omland. Dit is ook een voorwaarde voor het instandhouden van duurzame populaties (diversiteit in de genen). Zorg voor verbindingen via verharde oppervlakken, vegetatie, water en bodem. Denk ook aan onverlichte verbindingen (duisternis).



Voedsel - de soort wil er komen

Zorg dat er jaar rond voldoende voedsel beschikbaar is voor de soort. Het bodemleven leeft van plantenresten, wortelsappen en dode organismen. Planten hebben voldoende organisch materiaal nodig. Dieren eten bladeren, bessen, noten, vruchten, insecten, paddenstoelen en elkaar.



Verblijf - de soort wil er blijven

Rust- en slaapplekken zijn van doorslaggevend belang. Sommige soorten houden een winterslaap. Maak passende plekken voor de soort.



Veiligheid - de soort voelt zich er veilig

Om een gebied te bereiken en er voedsel te vinden hebben dieren beschutting nodig. Zorg voor voldoende veilige plekken en routes. Zorg ook voor een niet-gilte leefomgeving.



Voortplanting - de soort wil zich er vermenigvuldigen

Sommige soorten gebruiken de verblijfsplek als nest of kraamkamer. Andere soorten planten zich elders voort om daarna weer terug te komen. Zorg voor plekken waar jongen kunnen worden grootgebracht.



Variatie - veel soorten voelen zich er thuis

Deze V is het allerbelangrijkst. Zorg voor hoogteverschillen, een gradiënt tussen zon en schaduw, verschillende bouwhoogtes en -vormen, diverse grondsoorten, en gladde en ruwe oppervlakken zodat er verschillende soorten organismen kunnen gedijen.

(uit straatkrant, editie 6)



**Bosch
Slabbers**
van Egmond, *architecten*