

3 februari 2020

De Waaier Warmond Integrale Visie (Concept)

Colofon

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen

Documentnaam:

1152-De Waaier Warmond-Integrale Visie

Wijzigingsdatum:

3 februari 2020

Inhoud

Analyse en denkrichtingen	4
Inleiding	5
Cultuurhistorie	6
Stedenbouw	7
Landschap	8
Architectuur	9
Denkrichting wonen	10
Randvoorwaarden	11
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
Cultuurhistorie	
Stedenbouw	
Landschap	
Architectuur	
Sfeerimpressie deelgebied 1 'Kerketuin'	15
Sfeerimpressie deelgebied 2 'Woonwijk'	16





Inleiding

De locatie van de voormalige basisschool 'de Waaier' (adres: Leerpad 9) te Warmond is door verhuizing van de school in eigendom teruggefallen aan de gemeente Teylingen. Het is wenselijk het perceel (2534 m²) een nieuw gebruik te geven. Als eigenaar van de grond dient de gemeente Teylingen een keuze te maken op welke wijze dit perceel ingezet kan worden. Er zijn weinig locaties in Warmond beschikbaar, waardoor de verschillende functies zorgvuldig tegen elkaar afgewogen dienen te worden. De discussie spitst zich op dit moment toe op de keuze tussen:

1. Mortuarium met openbare ruimte;
2. Woningen met openbare ruimte;
3. Mortuarium met enkele woningen en openbare ruimte.

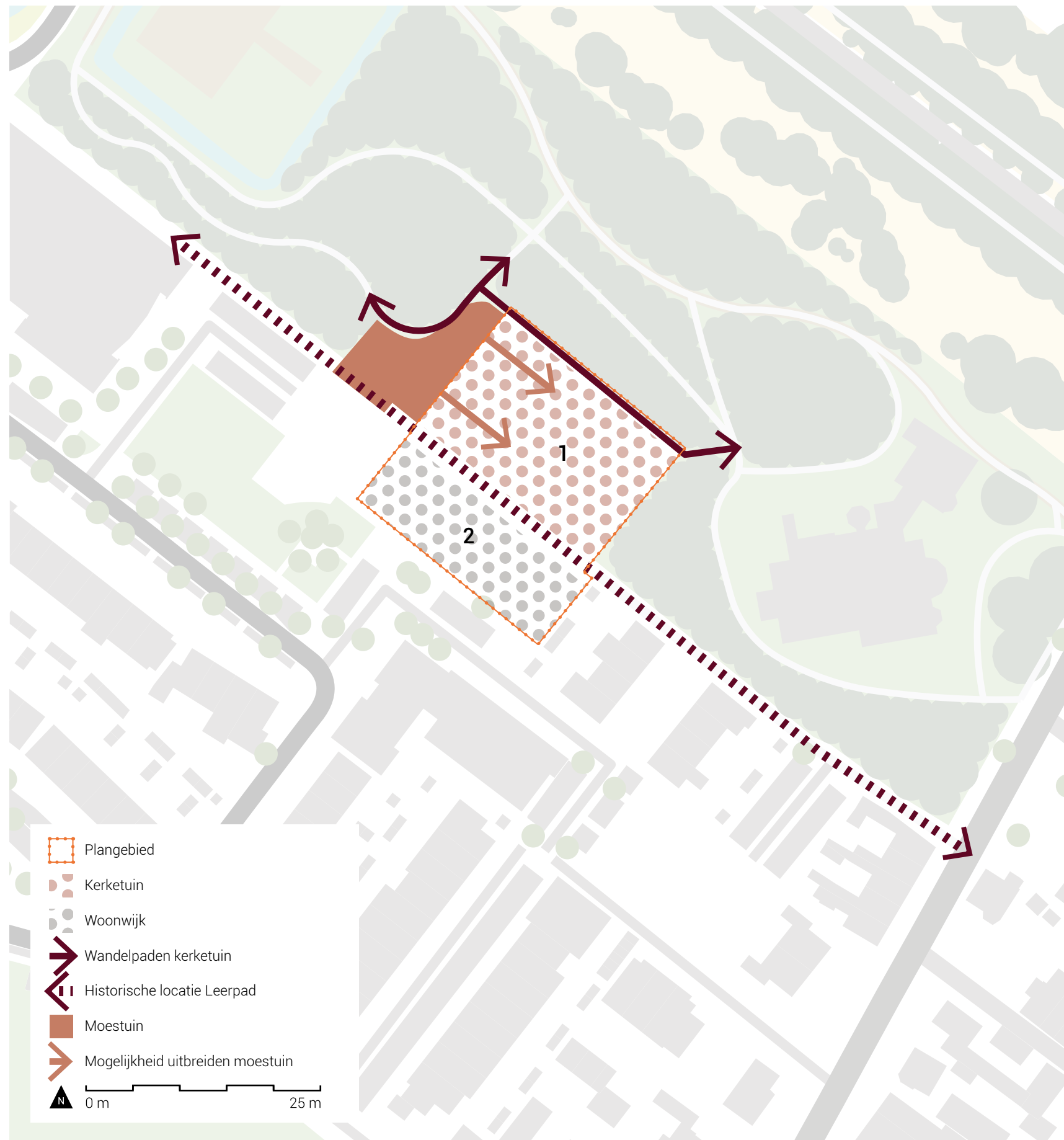
Het perceel de Waaier ligt binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Met de locatie moet daarom zorgvuldig worden omgegaan. In de bijlage is verdere informatie te vinden betreft het Beschermd Dorpsgezicht. Op de website van Teylingen wordt hetvolgende gezegd betreft het Beschermd Dorpsgezicht:

"De bescherming vanuit het Beschermd Dorpsgezicht heeft nadrukkelijk níet de bedoeling om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Het is de bedoeling, dat de historische structuren intact blijven, maar dat daaraan ook nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd. Er vinden dus veranderingen in het gebruik plaats die passen binnen het historisch gegroeide karakter. Als bijkomend effect biedt de bescherming een zekere mate van continuïteit aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en daarmee een bepaalde rechtszekerheid aan alle belanghebbenden. Immers, vanwege de bescherming zal ook bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan de historische karakteristiek op eenzelfde wijze worden meegewogen."

Om een afgewogen keuze te kunnen maken voor de herontwikkeling van de locatie De Waaier moet er integraal naar de locatie worden gekeken. Voor de onderzoeksmethodiek wordt er daarom aangesloten bij de methodiek van de Integrale Visie Groot Seminarierrein in Warmond. De analyse is verdeeld in 4 thema's:

- Cultuurhistorie
- Stedenbouw
- Landschap
- Architectuur

Per thema wordt aan de hand van de analyse een aantal kansen geformuleerd. Deze kansen zijn in het laatste hoofdstuk vertaald in een aantal denkrichtingen. Op basis van deze analyse en denkrichtingen kan een afgewogen keuze voor de herontwikkeling van de locatie De Waaier worden gemaakt.



Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op de grens van het Groot Seminarie terrein. De voormalige basisschool is de enige onderbreking in de aanleg van de kerketuin doordat deze een deel het terrein in steekt ter hoogte van de moestuin. Door de herontwikkeling van het schoolterrein ontstaat de kans om de historische structuur te herstellen en om beter aan te sluiten op de padenstructuur van de kerketuin ten noorden van het plangebied.

De ontwikkeling biedt de kans om het historische pad, wat oorspronkelijk door het plangebied heen liep, te herstellen. Daarnaast geeft deze route een mooie aanleiding voor zowel de indeling van het plangebied als het herstellen van de grens van het van het Groot Seminarie en kerketuin. Het terugbrengen van deze route deelt het plangebied in twee delen op met ieder een eigen karakter en mogelijk functie:

1 Kerketuin

Het noordelijke deel speelt in op het Groot Seminarie met de kerketuin. Oorspronkelijk werd dit gebied gebruikt als boomgaard en moestuin. Het herstellen hiervan, waarbij de nog bestaande moestuin/boomgaard wordt uitgebreid is een logische keuze. Bij herinrichting van het noordelijk deel zijn aanvullend functies met een maatschappelijke belang voorstelbaar en passend. Bij herinrichting wordt het gebied ruimtelijk weer aangehecht aan de kerketuin

2 Woonwijk

Het zuidelijk deel sluit aan op de naastgelegen woonwijk. Hier kan eventueel worden ingespeeld op de woonbehoefte of aangesloten worden op het recent vernieuwde speelpark aan De Geestlaan.

Uitsnede luchtfoto 1948: Moestuin en bijbehorende bouwwerken zichtbaar. (Bron: Aviodrome)



Stedenbouw

De voormalige school staat sinds 2016 leeg. De leegstand is vanwege onder andere vandalisme duidelijk zichtbaar. Het perceel is een terrein gelegen op de grens van twee totaal verschillende gebieden met ieder een compleet eigen karakter en functie. Noordelijk gelegen ligt het Seminarie terrein. Een historisch waardevol gebied wat onderdeel uitmaakt van de landgoederenzone. Dit gebied wordt gevormd door een organisch park en verschillende monumentale en religieuze gebouwen. Ten zuiden ligt een jaren '90 woonwijk met rijwoningen, tweekappers en enkele appartementen. De grondgebonden woningen zijn één tot twee lagen met kap en vullen het grootste deel van de wijk. Op de hoek van het Peerke Dondspad staat een appartementencomplex tegenover het speelpark. Met een bouwhoogte van drie lagen zonder kap zorgt dit gebouw voor een subtiel accent in de wijk. Het plangebied neemt een hap uit beide gebieden en zorgt hiermee voor een gat in het totaal

Stedenbouwkundig gezien sluit het plangebied daarmee aan op twee sferen die van invloed zijn op de verdeling van het gebied:

1. De parksfeer ten noorden: Hierbij wordt aangesloten op de landschappelijke inrichting van de kerketuin en/of moestuin. Bebouwing is in dit deelgebied ondergeschikt aan het park en is maximaal 1 laag met kap.
2. De woonsfeer ten zuiden: Dit gebied sluit aan op de woonwijk. Om met de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de bestaande woonwijk moet er gedacht worden aan een bouwhoogte van twee lagen met kap. Er kan mogelijk een accent aangebracht worden van maximaal 3 lagen zonder kap zoals dit ook gebeurd aan de overzakt van het Peerke Donderspad.

Om het plangebied meer te gronden in haar context kunnen de recreatieve routes vanuit de kerketuin worden verbonden met de structuren van de woonwijk. Hierdoor wordt een rondwandeling in de kerketuin direct vanuit de woonwijk mogelijk. Het Leerp pad is een logische verbinding en toegangsroute van het plangebied voor langzaam verkeer.

Het naast het plangebied gelegen halfverharde terrein. Deze kan mogelijk in het plan meegenomen worden als parkeervoorziening. Op dit terrein is ruimte voor 14 parkeerplaatsen.

Halfverhard terrein: Kan mogelijk worden gebruikt als parkeerterrein voor het plangebied.





Landschap

Landschappelijk zijn er direct om het plangebied heen twee gebieden te onderscheiden. De kerketuin als onderdeel van het Groot Seminarie terrein en landgoederenzone. Het gebied heeft een besloten karakter en kent een robuust en organisch parkaanleg in landschapsstijl. De woonwijk ten zuiden kent weinig landschappelijke structuren. Groene en landschappelijke elementen zijn zeer versnipperd aanwezig. Het grootste aandeel openbaar groen is geconcentreerd rondom het recent vergroende speelpark aan De Geestlaan. Het plangebied ligt deels in beide gebieden en sluit op het moment niet aan op het omliggende landschap. Hiermee zorgt het voor een hap uit de kerketuin van het Groot Seminarie terrein. Op de analysekaart is duidelijk zichtbaar hoe het plangebied een 'versteend' gat vormt in de context.

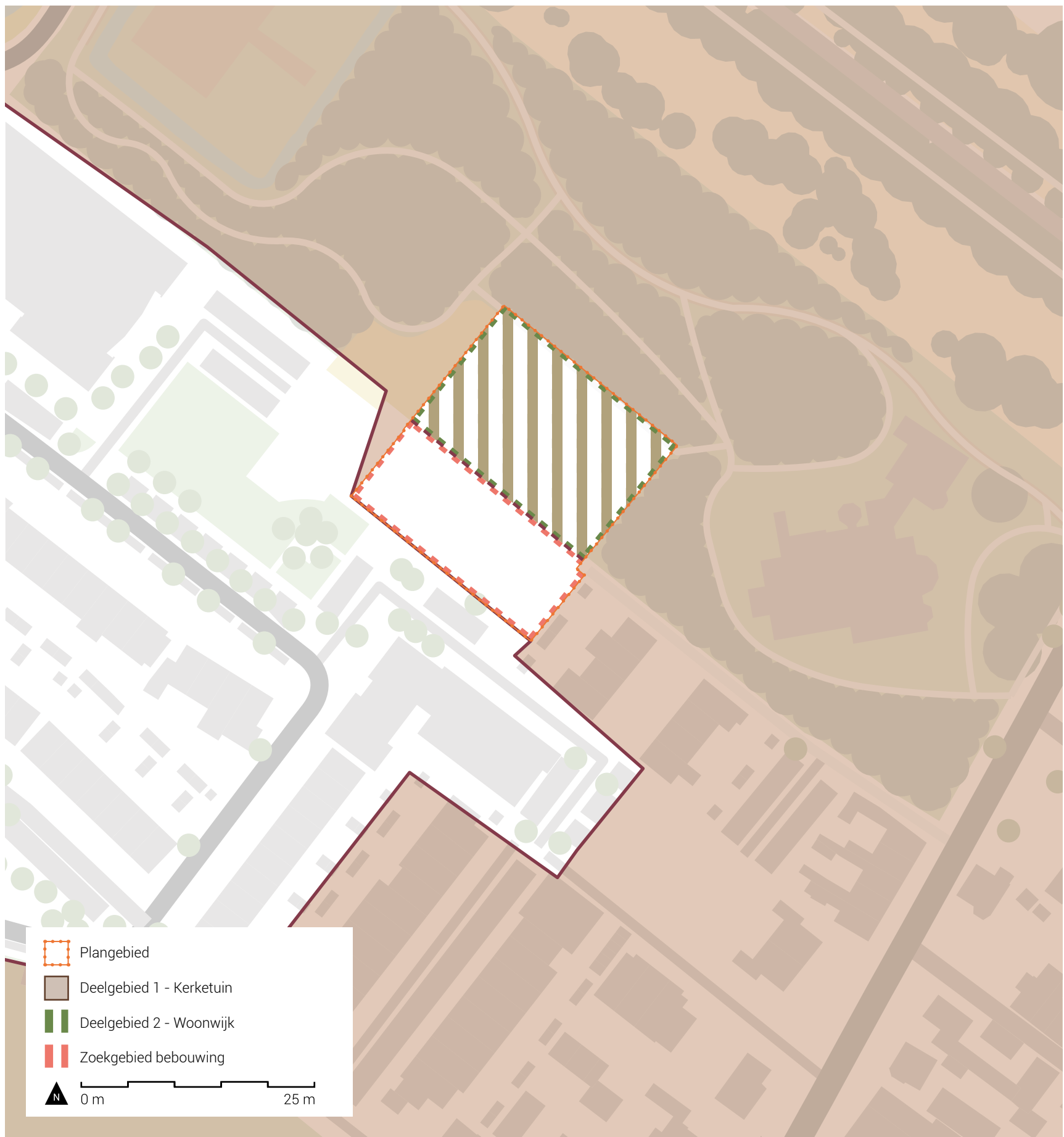
De herontwikkeling van het plangebied geeft de potentie om de historische landschappelijke structuur in het gebied te herstellen. Dit leidt tot een in tweeën gedeeld terrein.

Om de hap uit de kerketuin te corrigeren zal het noordelijke deel onderdeel uit gaan maken van dit park en de bijbehorende wandelroutes. Hiervoor kan de beslotenheid gewaarborgd worden door het doortrekken van de verdichte groene structuur van het Groot Seminarie terrein. Dit zorgt tevens voor een nog duidelijkere verdeling van het plangebied.

Het zuidelijk deel heeft minder relevante landschappelijke aanhechtingen met de omgeving. Enkel het naastgelegen speelpark kan leiden tot een groene overgang het plangebied in. Het gaat hierbij voornamelijk over de ervaring van dit groen. De functie van dit groen hoeft hierbij niet direct aan te sluiten op het speelpark.

Bankje in de kerketuin: Bossen met intieme wandelpaden geven de kerketuin vorm.





Architectuur

Het plangebied valt volgens de welstandsnota volledig in de landgoederenzone, maar wanneer je de drie zone's op de kaart ziet is dit niet logisch te onderbouwen. De voormalige functie was maatschappelijk en de ligging van het plangebied is niet duidelijk te vatten binnen één van deze twee zones. Het is daarom logischer om in het plangebied uit te gaan van zowel de landgoederenzone en zone wonen.

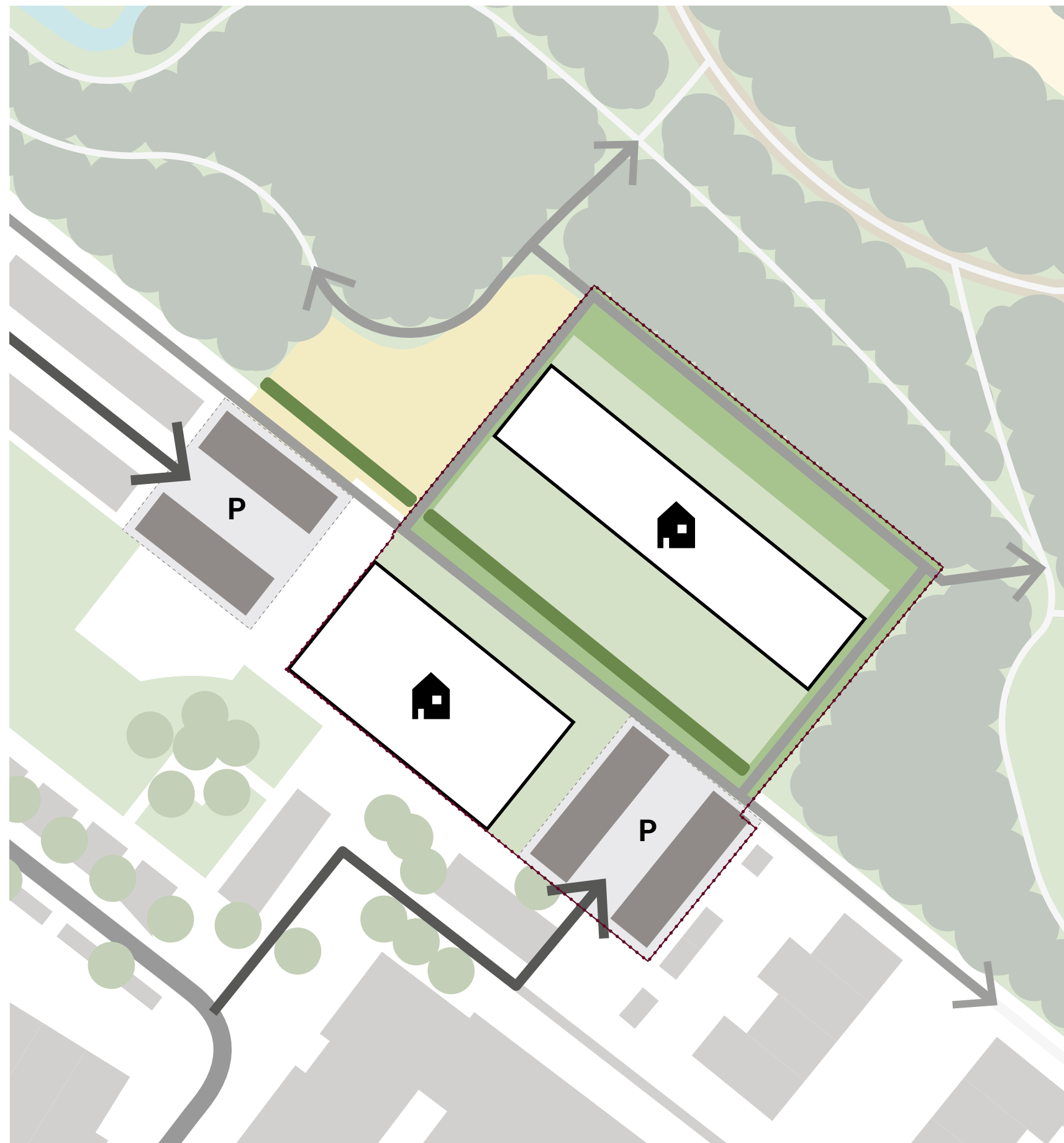
Naast dat een groot deel van het gebied, waaronder het plangebied, in het beschermd dorpsgezicht valt is kijkende naar de welstandsnota het gebied in te delen in drie zones:

- Landgoederenzone
- Zone wonen
- Zone sport

Om het plangebied beter te gronden in haar context is het in twee zones verdeeld. De noordelijke zone maakt onderdeel uit van de landgoederenzone en sluit hiermee aan bij het Groot Seminarie terrein. Daarnaast wordt deze zone ook beschouwd als beschermd dorpsgezicht.

De zuidelijke zone sluit aan bij de zonen wonen en sluit hiermee aan bij de wijk ten zuiden van het plangebied. Hier kan iets vrijer worden omgegaan met de vormgeving van de ruimte en architectuur.





Denkrichting wonen

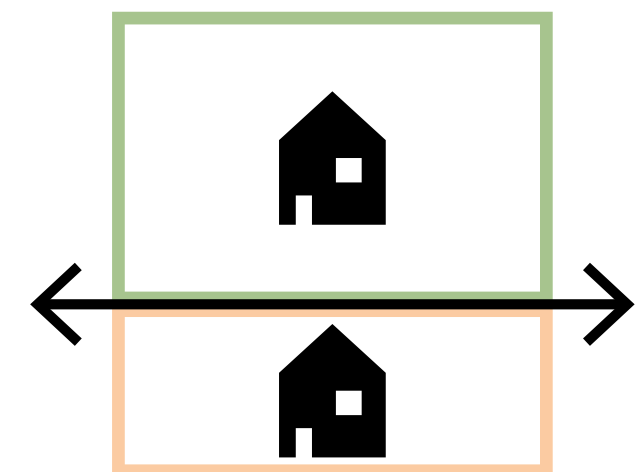
Uit de analyse blijkt vanuit alle thema's dat het plangebied uit twee delen bestaat. Deze delen vallen ieder in een andere invloedssfeer vanuit de context en dienen daarom ook anders vormgegeven te worden. Het noordelijke deel valt binnen de sfeer van de kerketuin. Het besloten karakter van deze parkaanleg in landschapsstijl zal in het noordelijk deel van het plangebied gewaarborgd moeten worden. Het zuidelijk deel valt binnen de sfeer van de woonwijk. Hier is ruimte voor een wat dorpsere inrichting aansluitend bij de bestaande wijk. Het historische pad wat voormalig de moestuin en boomgaard scheidde van het akkerland is een goed ingrediënt om de tweedeling van het plangebied te concretiseren.

Deze denkrichting voorziet enkel in woningbouw. Door middel van typologieën wordt ervoor gezorgd dat de woningbouw in het deel kerketuin ondergeschikt blijft aan die in het deel wijk. In deel kerketuin is ruimte voor circa 6 (senioren)woningen met een maatschappelijke functie. Deze woningen delen een collectieve tuin waarmee eventueel het idee van het terughalen van de moestuin mogelijk wordt gemaakt. De bebouwing kan ik een landelijke stijl zoals bijvoorbeeld een schuur. Hiermee wordt met de bebouwing niet alleen gerefereerd naar de voormalige functie van het terrein, maar sluit deze ook aan bij de landgoederenzone en het beschermd dorpsgezicht.

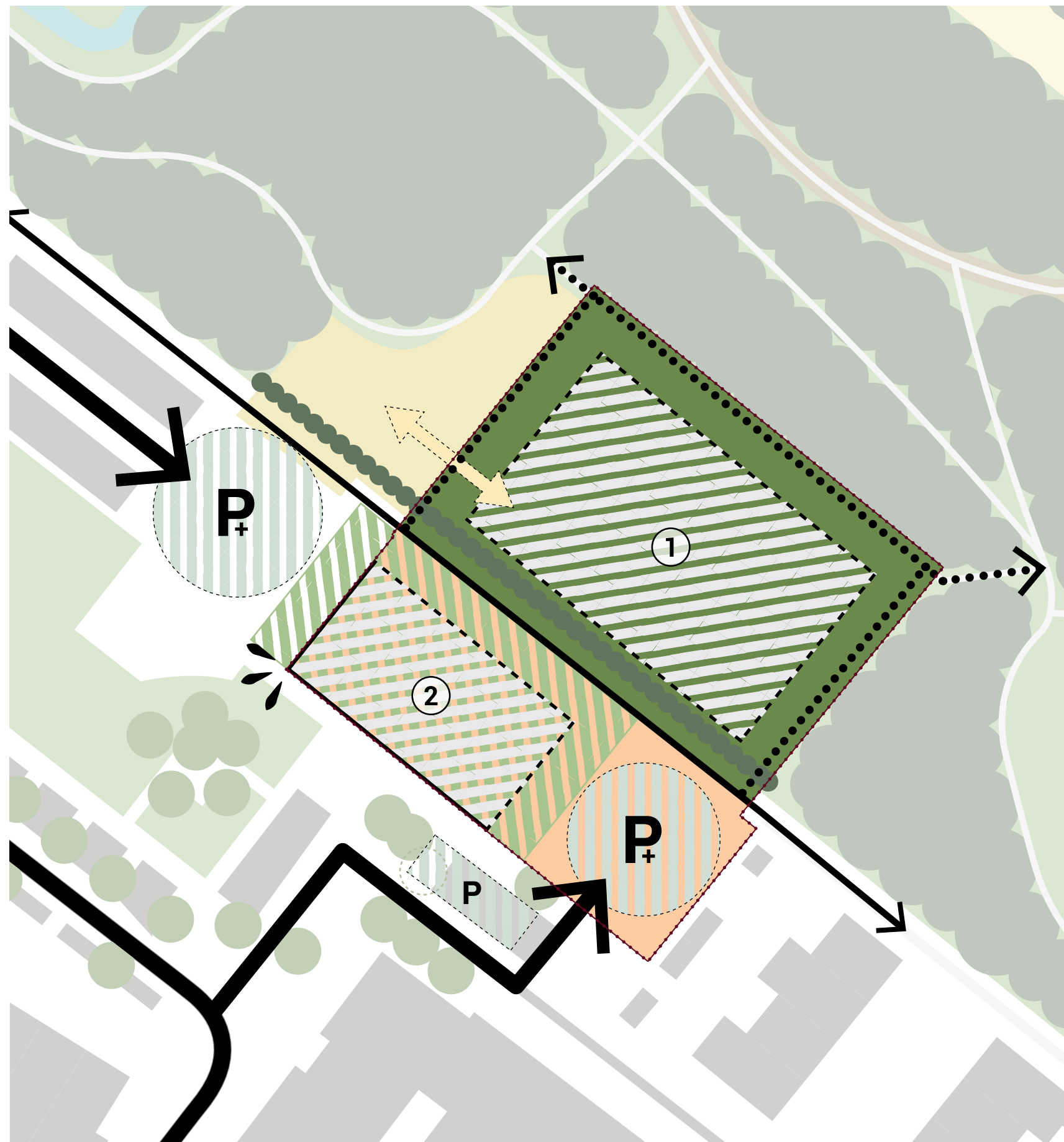
In het deel wijk staat een appartementen complex met maximaal 10 appartementen verdeeld over maximaal 3 lagen. Deze staat prominent in de as van de Machenlaan en vormt samen met het bestaande naastgelegen appartementen complex een accent aan het speelpark.

Parkeren wordt zowel in het plangebied opgelost door middel van een parkeerhof met ruimte voor 14 parkeerplaatsen ontsloten vanaf het Peerke Donderspad. Om de parkeerbehoefte te voorzien worden er op het terrein ten westen van het plangebied nog 12 parkeerplaatsen geplaatst.

Een haag ten aan de achterzijde van de (senioren)woningen zorgt ervoor dat de tweedeling in het gebied en de beslotenheid van de kerketuin wordt gewaarborgd.







Stedenbouwkundige randvoorwaarden

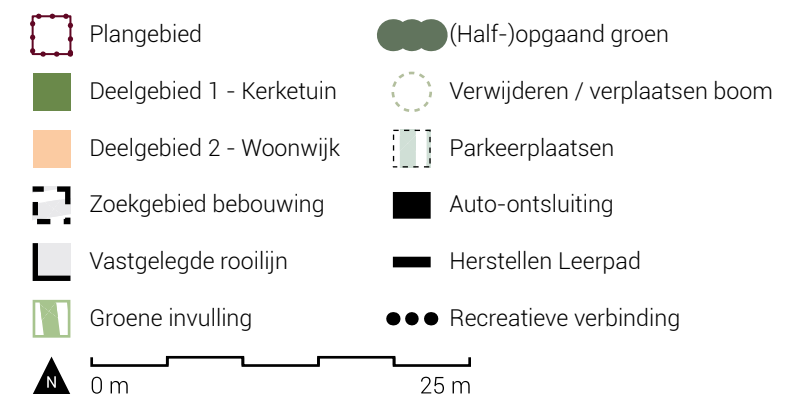
Om tot een gepast ontwerp voor deze locatie te komen is aan de hand van het voorkeursmodel gekeken naar de benodigde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze zijn vertaald naar de randvoorwaardenkaart links op deze pagina, ondersteund door de onderstaande beschrijving per thema, en vormen de basis voor het verdere ontwerp.

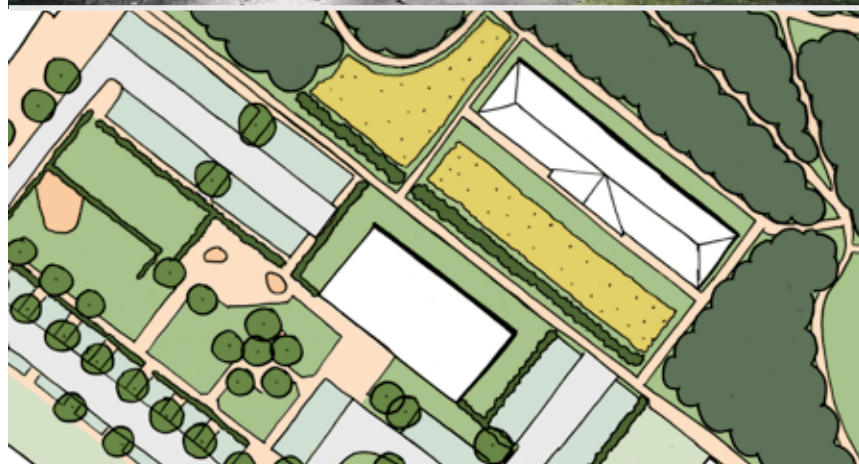
Cultuurhistorie

- Aansluitend op de cultuurhistorische structuur bestaat het plangebied uit twee delen.
- De deelgebieden worden gescheiden door het terugbrengen van het Leerp pad.
 - Kerketuin:
 - Het noordelijke deel speelt in op het Groot Seminarie met de kerketuin. Het herstellen en uitbreiden van de nog bestaande moestuin/boomgaard is een logische keuze.
 - Bij herinrichting wordt het gebied ruimtelijk weer aangehecht aan de kerketuin.
 - Woonwijk:
 - Het zuidelijk deel sluit aan op de naastgelegen woonwijk. Hier wordt ingespeeld op de woonbehoefte.
 - De inrichting sluit deels aan op het recent vernieuwde speelpark aan De Geestlaan.

Stedenbouw

- Door de cultuurhistorische tweedeling van het plangebied worden er twee duidelijk onderscheidende woonmilieus gecreëerd.
 - Kerketuin:
 - Er wordt aangesloten op de landschappelijke inrichting van de Kerketuin (en moestuin).
 - In het aangegeven zoekgebied komt een terughoudende programmering in het groen. Denk hierbij aan seniorenwoningen of sociale starterswoningen.
 - Bebouwing in dit deelgebied is ondergeschikt aan het park en is maximaal 1 laag met kap.





Referentiebeelden voor de beoogde landschappelijke sfeer.



- Woonwijk:
 - Er wordt aangesloten op de stedenbouwkundige kenmerken van de woonwijk.
 - Op deze locatie komt een appartementengebouw met sociale huurwoningen.
 - Het gebouw staat met de voorgevel direct aan de openbare ruimte langs de Machenlaan en het Peerke Donderspad.
 - Het gebouw staat in een groene omgeving welke, eventueel door een uitbreiding naar het noord-westen, aansluit bij het speelpark.
 - De maximale bouwhoogte van dit gebouw is 2 lagen met kap of 3 lagen zonder kap.
 - Er kan mogelijk een accent aangebracht worden van maximaal 3 lagen met kap. Dit accent komt aan de kant van De Geestlaan en gaat een relatie aan met het speelpark.
 - Aan de oostkant komt een nieuwe parkeerkoffer. Hier is ruimte voor maximaal 14 parkeerplaatsen.
- Om het plangebied meer te gronden in haar context worden de recreatieve routes vanuit de Kerketuin worden verbonden met de structuren van de woonwijk. Hierdoor wordt een rondwandeling in de kerketuin direct vanuit de woonwijk mogelijk.
- Het Leerpad is een logische verbinding en toegangsroute van het plangebied voor langzaam verkeer.
- Het naast het plangebied gelegen halfverharde terrein wordt meegenomen als parkeervoorziening. Op dit terrein is ruimte voor maximaal 14 parkeerplaatsen.

Landschap

- De herontwikkeling van het plangebied geeft de potentie om de historische landschappelijke structuur in het gebied te herstellen. Dit leidt tot een in tweeën gedeeld terrein:
 - Kerketuin:
 - Het herstelde Leerpad kan worden begeleid door (half-)opgaande beplanting. Hiervoor kan de beslotenheid gewaarborgd worden door het doortrekken van de verdichte groene structuur van het Groot Seminarie terrein.
 - Om de hap uit de kerketuin te corrigeren zal deelgebied 1 'Kerketuin' onderdeel uit gaan maken van dit park en de bijbehorende wandelroutes.
- Woonwijk:
 - De woonwijk ten zuiden kent weinig landschappelijke structuren. Deelgebied 2 'Woonwijk' zal voornamelijk aansluiten op het groene karakter van het speelpark aan De Geestlaan.
 - Het gaat hierbij voornamelijk over de ervaring van dit groen. De functie van dit groen hoeft hierbij niet direct aan te sluiten op het speelpark.
 - De nieuwe parkeerkoffer wordt ingepakt door groene hagen waarmee er zoveel mogelijk een groen straatbeeld ontstaat.



Referentiebeelden voor de beoogde karakter van de architectuur.



Architectuur

- Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het 'beschermde dorpsgezicht'. Dit vraagt om een passende en nauwkeurige invulling van de architectuur.
 - Kerketuin:
 - Dit deelgebied maakt onderdeel uit van de landgoederenzone en sluit hiermee aan bij het Groot Seminarie terrein.
 - Historiserende architectuur die refereert aan de voormalige moestuin geeft de bebouwing vorm.
 - Denk hierbij aan meer agrarische vormen van bebouwing van maximaal 1 laag met een kap.
 - Woonwijk:
 - Dit deelgebied sluit aan bij de wijk ten zuiden van het plangebied. Hier kan iets vrijer worden omgegaan met de vormgeving van de architectuur.
 - De architectuur is modern maar bescheiden waardoor het niet concurreert met de omliggende bebouwing.
 - De bebouwing is maximaal 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak.
 - Een accent, van maximaal 3 lagen met een kap, aan de kant van het speelpark langs De Geestlaan kan leiden tot een mooie opbouw van de massa.

Sfeerimpressie deelgebied 1 'Kerketuin'



Referentiebeelden voor de beoogde sfeer van deelgebied 1
'Kerketuin'.



Sfeerimpressie deelgebied 2 'Woonwijk'



Referentiebeelden voor de beoogde sfeer van deelgebied 2
'Woonwijk'.



