ZILVERENKRUIS LOCATIE

Noordwijk



BEELDKWALITEITSPLAN

07 april 2023



Inhoud

1. Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Proces
1.3 Sfeer van landgoed
1.4 Historische context

2. Beeldkwaliteit bebouwing
2.1 Beeldkwaliteit principes

3. Beeldkwaliteit landschap
3.1 Beeldkwaliteit principes

1.
INLEIDING

1.1 Aanleiding

Noordwijk is een kustdorp in de provincie Zuid-Holland met bijzondere landschappelijke kenmerken, zoals een hogere ligging (deels) op de oude strandwallen. Op deze hoger gelegen gebieden, in de buitengebieden van Noordwijk, hebben zich de laatste eeuwen veel landgoederen van Amsterdamse en Leidse adel gevestigd. Hierbij is een rijke groene omgeving met ieder een eigen identiteit ontstaan. In de loop van de tijd heeft het hoofdkantoor van Zilveren Kruis zich gevestigd op een van deze plekken. Wegens leegstand is dit gebied aantrekkelijk voor herontwikkeling.

Transformatie van kantoor naar wonen

De locatie heeft een gunstige ligging ten opzichte van het centrum en grenst direct aan een woonwijk. Vanwege de omliggende functies en voorzieningen leent deze plek zich uitstekend voor het ontwikkelen van woningen en kan het dienen als groen hart. De focus ligt op het creëren van woongeluk.



Landgoed Poelgeest Oestgeest

1.2 Proces

Vergunningsaanvragen worden zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst. De welstandnota Noordwijk bevat geen criteria voor dit grotere herontwikkelingsproject. De gemeenteraad zal daarom specifieke welstandcriteria vast moeten stellen voor deze ontwikkeling. Dit gebeurt door voorliggend beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvullend onderdeel van de welstandnota.

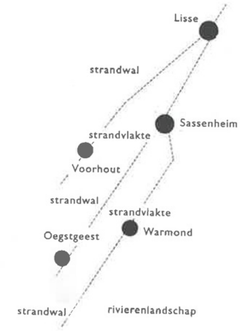
1.3 Sfeer van landgoed

De adel en later ook de welgestelde burgers zijn begonnen met het aanleggen van een parkachtig bos rondom een landhuis. Het lichte reliëf op de strandwallen maakte deze plekken geschikt voor de aanleg van parken in de klassieke of Engelse landschapsstijl. Verder was er hier sprake van zuiver duinwater. Dit leidde ertoe dat er met name in de zomer op de landgoederen werd verbleven. Het leefklimaat in de stad kon namelijk door hitte en stank onaangenaam zijn.

Daarentegen was de wind hier wat minder fijn. Voor het tegengaan van verstuivingen werden daarom bomen en struiken geplant.

De uitstraling van het landgoed is in de loop van de tijd veranderd door de complexe massa's van het kantoor van Zilveren Kruis. Met de herontwikkeling van de locatie kan de oorspronkelijke sfeer worden hersteld. Hierbij worden groen en natuur verrijkt en versterkt. Het gevoel van een parkachtige tuin met zichtlijnen naar de bebouwing met cultuurhistorische waarde wordt teruggegeven aan de locatie. Daarbij wordt de geschiedenis van het landgoed met zijn oorspronkelijke functies meegenomen in het ontwerp.

Landgoederenzones
Zuid-Holland





1.4 Historische context

Noordwijk is gebouwd op een van de jongste strandwallen die dateert uit 1000 voor Christus. Strandwallen zijn overblijfselen van de oude duinen die na de ijstijd ontstonden. Vroeger waren dit de enige hoge en droge plekken, waardoor mensen genoodzaakt waren zich hierop te vestigen. Dit heeft ertoe geleid dat bossen op de strandwallen verdwenen en boeren akkers en weilanden konden aanleggen.

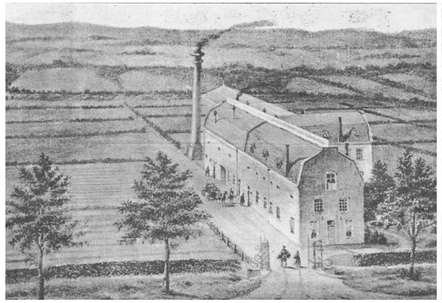
Vervolgens maakte Nederland een groei door als gevolg van de handel, scheepvaart en nijverheid. De helft van de bevolking woonde al in steden, maar voor stadsuitbreidingen was zand nodig. Hiermee kon de instabiele en drassige bodem rondom de steden worden opgehoogd. Dit zand werd van de strandwallen gehaald. Deze bleken zich hierna goed te lenen voor bollenteelt.

De locatie van de herontwikkeling werd in de 18de eeuw ook gebruikt voor kruiden- en bollenteelt. Het eerste gebouw op deze plek was daarom een bollenschuur met de naam "Tanah Wangi". Het landgoed behoorde toen tot het landgoed van Calorama van de familie Everwijn.

Vervolgens heeft W.A. Blokhuis begin 19de eeuw op deze plek "De Anna Stoomfabriek van Verduurzaamde Levensmiddelen" opgericht. Na sluiting van deze fabriek hebben zich hierin nog enkele andere eigenaren gevestigd, waaronder Porseleinfabriek De Kroon.

In de loop van tijd was het bos op de strandwallen op beperkte schaal teruggekeerd. De adel en later ook de welgestelde burgers richtten hier vervolgens buitenplaatsen in. Er ontstonden landhuizen met daaromheen een parkachtig bos.

Ook deze locatie is in de 20ste eeuw getransformeerd tot een landgoed. Rond 1924 verscheen het tuinhuisje voor het eerst op de kaarten. Deze heeft vervolgens diverse posities gekend. Op de plek van de oorspronkelijke bollenschuur is een dubbele villa gebouwd, die nog steeds de naam "Tanah Wangi" bezit. Ook is aan de noordkant landhuis "Goohorst" gebouwd, waarbij het tuinontwerp sterk bepaald is door de centrale as. Hiermee heeft het gebied een eigen identiteit gekregen.



De Anna Stoomfabriek



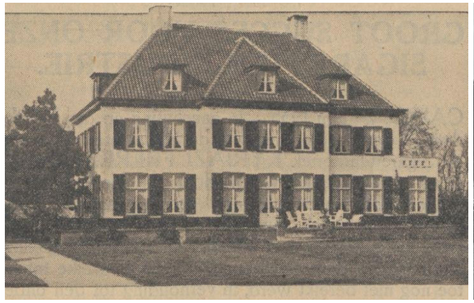
Schoorsteen Speelgoederen-fabriek



Brand fabrieken



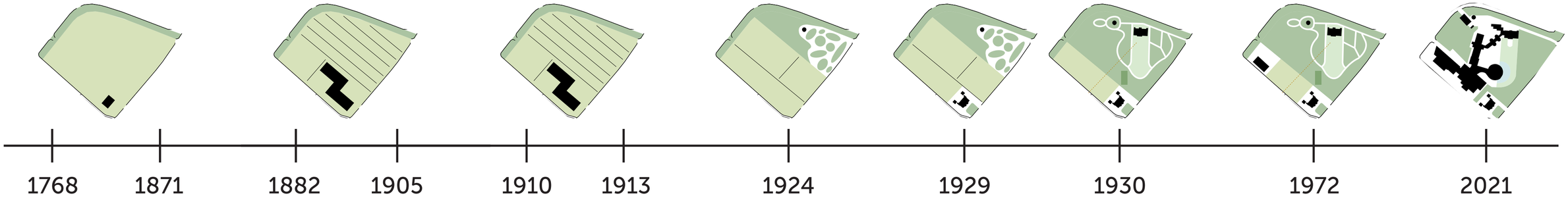
Koepel



Landhuis Goohorst



Kantoor Achmea



2.
BEELDKWALITEIT BEBOUWING

2.1 Beeldkwaliteit principes

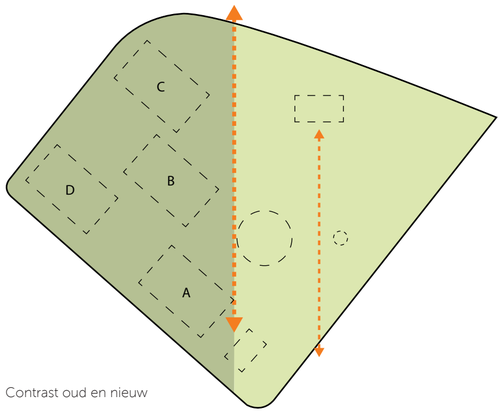
De locatie bevindt zich op een unieke plek binnen Noordwijk. Het ligt relatief dicht bij het centrum en is onderdeel van de landgoederenzone. Het doel van deze herontwikkeling is het herstellen van de sfeer van het landgoed door de transformatie van kantoor naar wonen. Hierbij staat het thema woongeluk centraal.

De posities van de nieuwe bouwblokken respecteren de bestaande zichtlijnen en de as van het landhuis. Een connectie met de omgeving wordt hierbij gerealiseerd.

Contrast tussen oud en nieuw

Bij de herontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarde van het landgoed en de bebouwing behouden. Hierbij gaat het om de esthetische kenmerken en de stedenbouwkundige structuur. Een contrast tussen oud en nieuw versterkt de historische context. De nieuwe bouwblokken sluiten bij het landschap aan door natuurlijke vormgeving en materialisatie.

- Cultuurhistorische waarde van bestaande gebouwen (landhuis, huis Tanah Wangi, rotonde) respecteren door de esthetische kenmerken en stedenbouwkundige structuur te behouden.
- Nieuwbouw krijgt eigen identiteit, deze is verbonden met het landschap door gebruik te maken van natuurlijke vormen en materialen.



Contrast oud en nieuw



Wonen in landgoed







Cultuurhistorische elementen

Groen

De groenkwaliteit op de locatie wordt behouden als referentie naar de oorspronkelijke landgoederenzone. Bomen van hoge kwaliteit en inheemse soorten die de biodiversiteit ten goede komen, worden zoveel als mogelijk behouden. Andere soorten worden vervangen of uitgedund. Verder is het natuurinclusief wonen en kwaliteiten van de groene tuin van belang.

- Natuurinclusief ontwerpen: in de tuin is aandacht voor flora en fauna, waarbij de tuin rondom het complex natuurlijk aansluit en past bij het wooncomplex
- Natuurinclusief wonen, vanaf elke zijde van het bouwblok is zicht op groen.

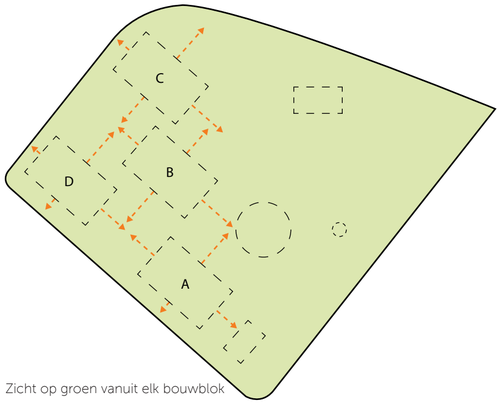
Rooilijn en geluid

In verband met de geluidsoverlast van de Van de Mortelstraat wordt de rooilijn bepaald door de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevel. Voor het realiseren van een stille gevel worden extra geluidsluwe oplossingen toegepast, zoals een afsluitbare buitenruimte. Deze passen binnen het gevelbeeld.

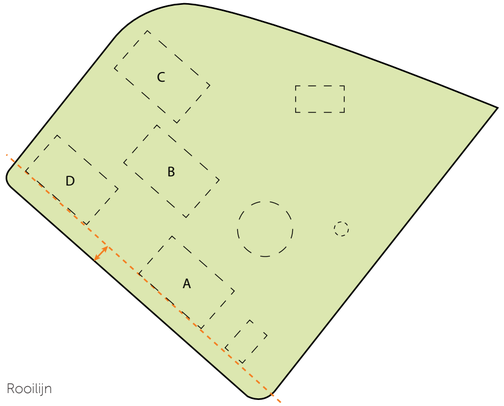
- Elk bouwblok past binnen de rooilijn.
- De architectuur van de geluidsluwe oplossing past bij het gevelbeeld en sluit aan bij de rest van de buitenruimtes.



Landgoederenzone



Zicht op groen vanuit elk bouwblok

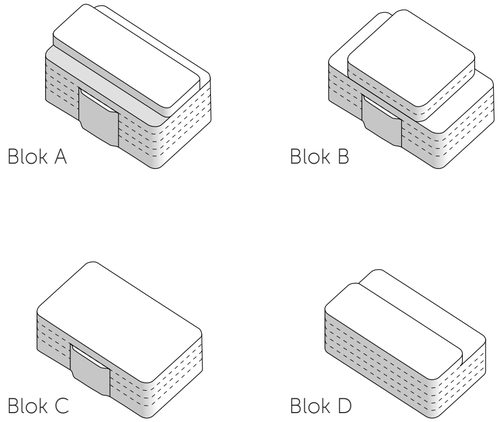


Rooilijn

Gebouwmassa en sculpturaliteit

De schaal van de nieuwe bouwblokken komt overeen met de omgeving. Dit betekent dat de natuur, omliggende bebouwing en hoogte van de bomen de schaal van de bouwblokken bepalen. Dit leidt tot een hoogte van maximaal 6 bouwlagen. Ronde hoeken zijn zacht en passend bij de natuur, vergroten de zichtlijnen onderling en vormen een contrast met het landhuis en villa Tanah Wangi. Elk bouwblok is uniek, verkregen door variatie in setbacks.

- Maximaal 6 bouwlagen
- Hoofdvorm is eenvoudig en heeft ronde hoeken.
- Gebouwmassa's onderscheiden zich van elkaar door het verschil in setbacks.
- Wanneer gebouwen hoger zijn dan vier bouwlagen krijgen gebouwen een setback. Geen enkel blok heeft op deze manier een zelfde beëindiging.



Vormgeving gebouwmassa's





Gebouwmassa's met ronde hoeken in groene omgeving

Plint en gevelbeeld

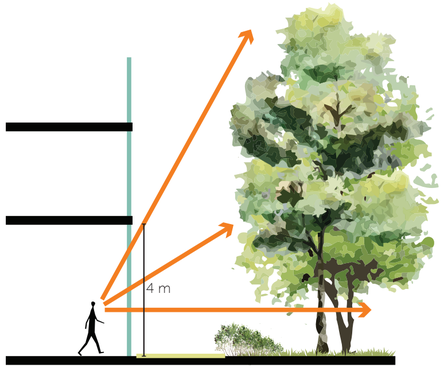
Levendige gevels en hoge plinten zorgen voor een verbinding met de omgeving, zowel van binnen naar buiten als andersom. Bovendien dragen deze bij aan de sociale cohesie en controle. Hierbij is transparantie van belang.

- Levendige gevels op de begane grond. Bergingen zoveel mogelijk uit het zicht.
- Alzijdige gebouwmassa, elke gevel heeft ramen.
- De hoogte van de plint is groter dan 4 meter, behalve sociale huur blok.
- Entrees en naamgeving duidelijk zichtbaar vanaf de ontsluitingsroute.

Buitenruimte

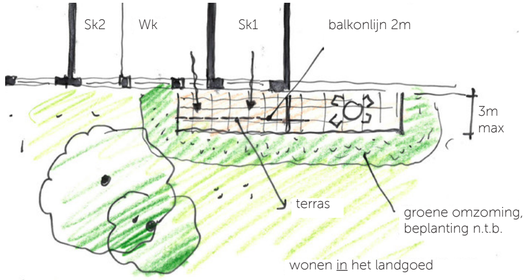
Voor het realiseren van relatief eenvoudige bouwblokken zijn de buitenruimtes onderdeel van het gebouw. Om dit te bereiken zijn een aantal buitenruimtes inpandig. Verder bevinden zich terrassen op de setbacks. Met behulp van natuurlijke materialisatie wordt woongeluk versterkt bij deze buitenruimtes.

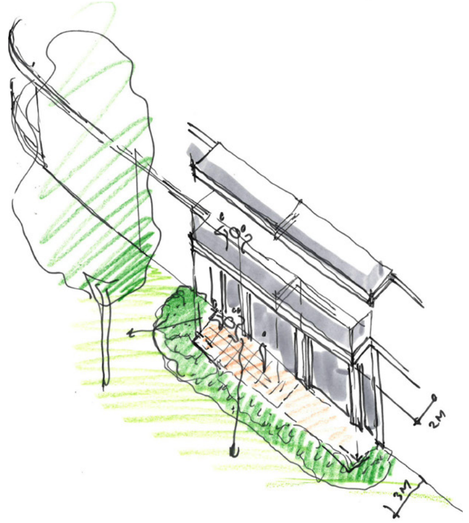
- Buitenruimten zijn als onderdeel van de gevel ontworpen.
- Terrassen op de setback zijn toegestaan.
- Aan de geluidsgevoelige kant mogen serres toegepast worden. Deze zijn vormgegeven in relatie tot de overige buitenruimten.



Plinthoogte

- De gebouwen staan met hun "voeten" in het groen. De overgang van de buitenruimtes op de begane grond en de tuin/het landschap rondom worden met zorg in het groen mee ontworpen.
- Buitenruimtes op de verdiepingen mogen zowel door middel van loggia als door middel van balkon of een combinatie ervan gerealiseerd worden.





Overgang buitenruimte - tuin op de begane grond

Overgang openbaar en privé

Om het landgoed van de private buitenruimtes te scheiden, wordt gebruik gemaakt van enkel natuurlijke erafscheidingen en transparante borstweringen. Deze borstweringen worden toegepast op de balkons en zijn maximaal 1,20 meter hoog. Benodigde geluidsvoorzieningen mogen daarbij extra worden toegepast. Voor het realiseren van een overgang tussen binnen en buiten en andersom heeft elke woonkamer een kozijn met volledige verdiepingshoogte.

- Buitenruimten op de begane grond sluiten direct aan op het landschap. Hierbij is wel sprake van een natuurlijke erfafscheiding.
- De buitenruimten zijn uitgevoerd met een transparante borstwering.
- Elke woonkamer heeft bij voorkeur een kozijn met volledige verdiepingshoogte.





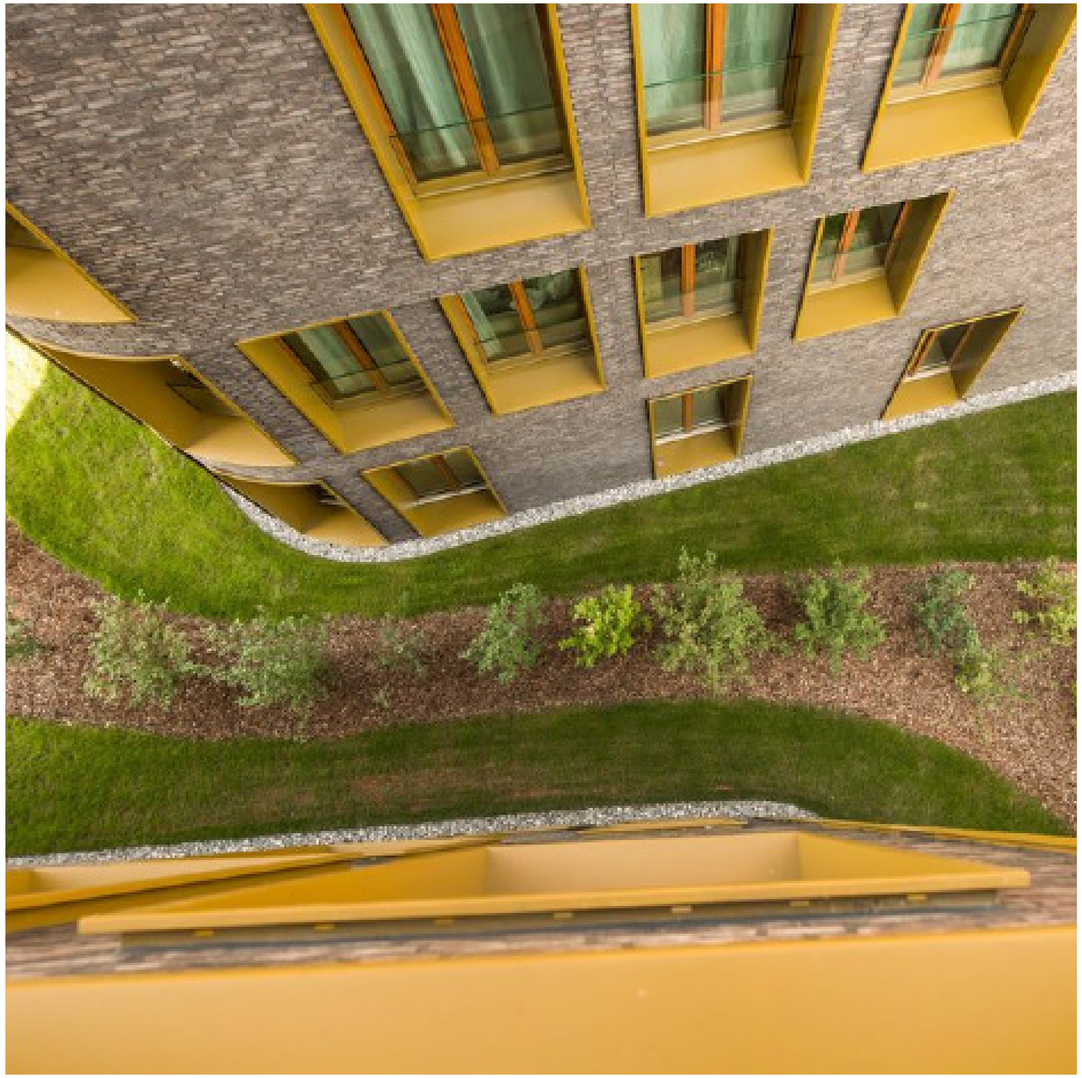
Natuurlijke erfafscheiding en transparante borstwering



Groen uitzicht vanuit woning door raam met volledige vediepingshoogte en open borstwering



transparante borstwering



Daklandschap en dakterrassen

Om ook optimaal gebruik te kunnen maken van de daken zijn deze plat. Op deze manier wordt er ruimte geboden voor onder andere installatietechnieken. Op de setbacks wordt groen toegevoegd voor het versterken van de woonkwaliteit en het woongeluk.

- Daken zijn plat, gebruik bovenste laag voor installatietechniek, zonnepanelen etc.
- Installaties vanaf maaiveld zoveel mogelijk uit het zicht.
- Setbacks worden gebruikt voor dakterrassen en groen.

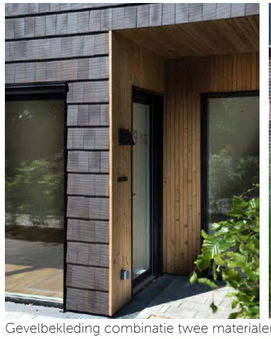
Materiaalgebruik

Qua materiaalgebruik staan natuurlijke materialen en het versterken van het woongeluk centraal. Er bestaat hier een voorkeur voor een combinatie van materialen met een donkere steenlook en een houtlook.

- Contrast tussen koele materialen buiten en warme materialen binnen.
- De 4 gebouwen hebben hetzelfde materiaalgebruik.
- Gebruik kleuren die in de natuur thuis horen en niet de natuur overschreeuwen. Voorkeur voor donkere neutrale kleur.
- Gebruik materialen die mooi verouderen.



Gevelbekleding steenlook donker





Gevelbekleding combinatie twee materialen



Voorbeeld gebruik dakterras

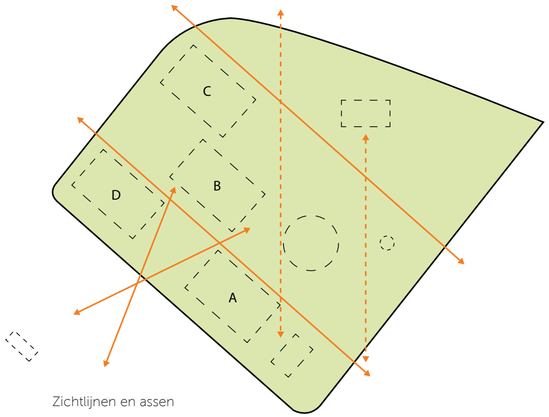
3.
BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

Nieuw Leeuwenhorst

3.1 Beeldkwaliteit principes

Bij het herstellen van de huidige situatie staat de beleving van het landgoed centraal. Een parkachtig landschap dat hier ontstaat, draagt bij aan het thema woongeluk en dient als collectieve tuin voor de bewoners. Bovendien heeft het landgoed een toegevoegde waarde voor de omgeving door met name de hoge groenkwaliteit. De relatie tussen het landgoed en de omgeving is daarom ook van belang.

Het ontwerp van het landschap respecteert historische elementen en voegt daar een nieuwe laag aan toe. Geur als hoofdthema verwijst naar de oude bollenschuur die de naam Tanah Wangi had, wat 'geurige tuin' betekent. Het gebruik van organische vormen verwijst naar de natuur. Het intact laten van de bestaande zichtlijnen verwijst naar de sterke centrale as van het landhuis.



Zichtlijnen en assen





Parkachtig landschap



Geurige tuin (Tanah Wangi) als hoofdthema

Groen

Een groene omgeving is passend bij het landgoedkarakter en draagt bovendien bij aan het versterken van woongeluk. Voor een optimale ervaring staan de bouwblokken tussen de beplanting die als verbindend element tussen gebouw en landgoed dient.

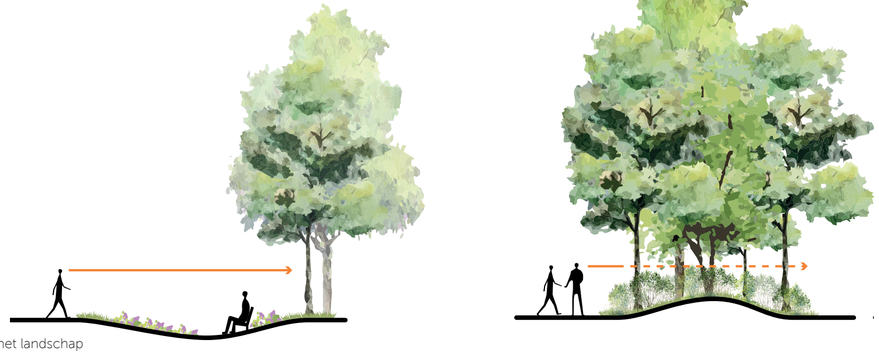
Naast de bouwblokken zijn ook de randen van het landgoed onderdeel van het landschap. Om dit te bereiken worden voor de afbakening van het landgoed enkel natuurlijke elementen ingezet.

Het hoofdthema ‘geurige tuin’ wordt gebruikt voor het creëren van ontmoetingsplekken, kruidentuinen zijn hier een voorbeeld van. Deze kunnen worden verdiept voor een gevoel van ontslotenheid. Voor het realiseren van een gesloten grondbalans worden ook heuvels toegevoegd. Bovendien wordt hierdoor de biodiversiteit vergroot door onder andere het ontstaan van een schaduw- en zonkant.

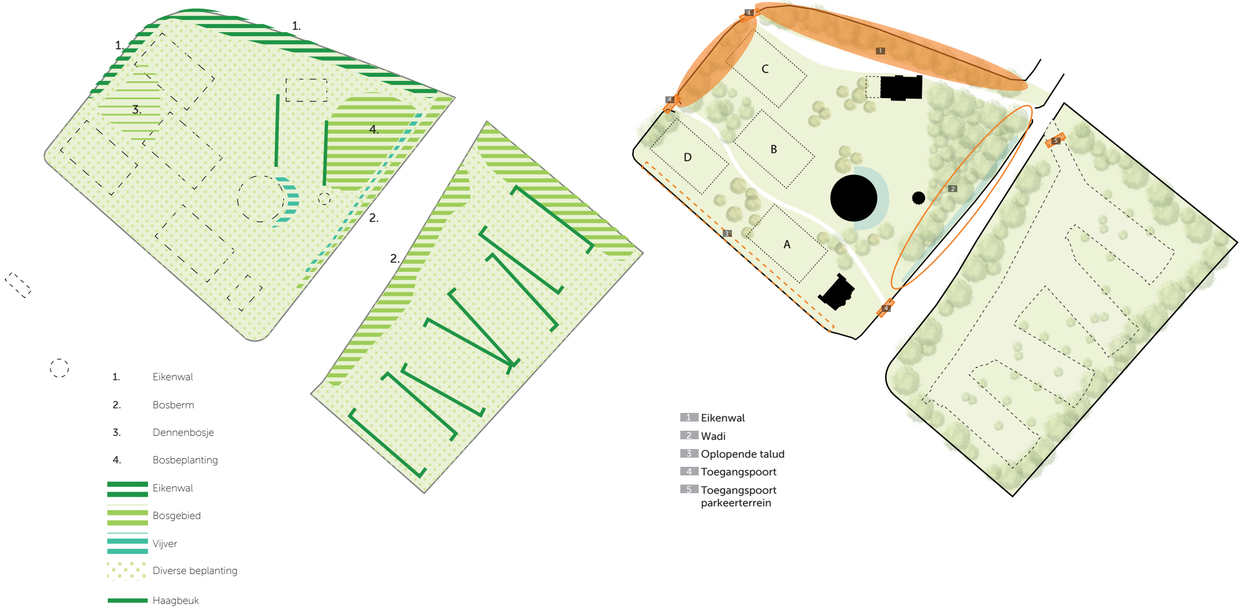
- Respecteren en verrijken bestaande groenstructuur. (talud met eiken, bestaande bomen etc.)
- Exotische bomen worden vervangen door inheemse soorten.
- Dichtbegroeide wildgroei worden uitgedund voor de sociale veiligheid.
- Groen en andere natuurlijke elementen inzetten als afbakening van het landgoed.
- De biodiversiteit wordt vergroot door kuilen en heuvels in het landschap toe te voegen. Tevens dient dit om met een gesloten grondbalans te werken.
- Diversiteit in stamdiameter/leeftijd van het groen in het landschap om een gezond landgoed te creëren.



Talud als natuurlijke afbakening



Hoogteverschillen in het landschap





Eikenwal | Wadi | Oplopende talud | Toegangspoort

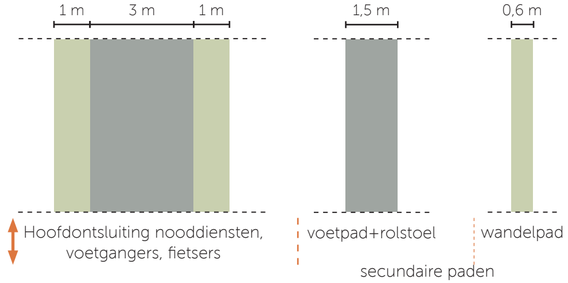
Natuurlijke overgangen van landgoed naar omgeving

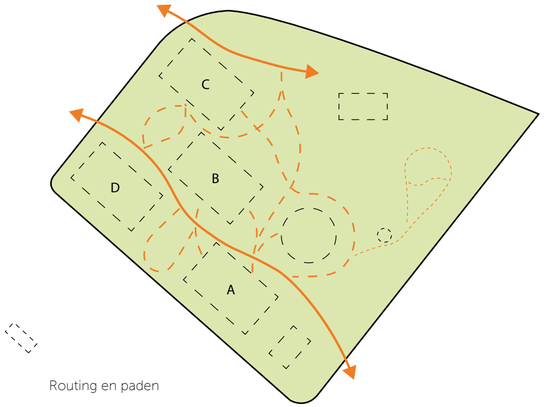


Routing

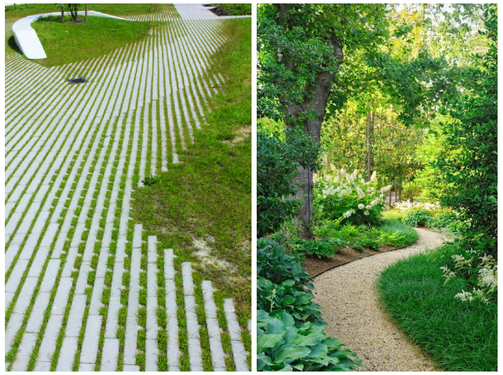
Met het landschapsontwerp wordt groene mobiliteit gestimuleerd. Om dit te realiseren wordt het landgoed voetgangersvriendelijk ingericht en het autogebruik geminimaliseerd. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van organisch vormgegeven routes met zowel verharde als halfverharde paden. De ontmoetingsplekken kunnen langs deze paden worden gesitueerd voor een zichtbaar en uitnodigend karakter.

- Autoluw gebied. Bestemmingsverkeer zijn hierop een uitzondering. Deze zijn enkel toegestaan op het te gastpad.
- Slingerende paden voor een wisselend uitzicht op het landschap.
- Het te gastpad is verhard met halfverharde randen.
- Overige paden zijn afwisselend verhard en halfverhard.

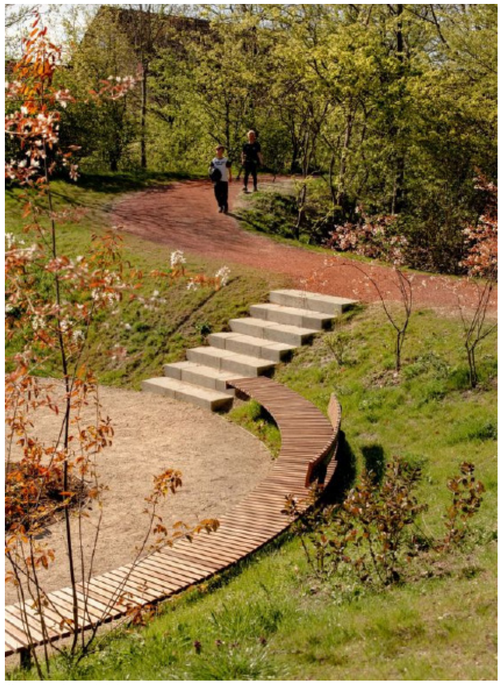




Routing en paden



Mogelijkheden halfverharding



Ontmoetingsplek langs route



Materiaal en inrichting

Om de collectieve tuin aantrekkelijk te maken voor alle leeftijden worden duurzame en natuurlijke elementen toegepast. Hierbij gaat het om onder andere bankjes, speelelementen, bestrating en verlichting. Deze inrichtingselementen vormen een samenhang en sluiten aan bij het landschap.

- Inrichtingselementen van het landschap worden met duurzame, natuurlijke en circulaire materialen ontworpen.
- De verharding van de ontsluitingsroute is waterdoorlatend.
- De verharding is onderhoudsvriendelijk en slijtvast.
- Incidenteel technische bijgebouwen passend bij architectuur en stedenbouwkundig plan.
- Verzamelcontainers aan de rand van het landgoed.

Parkeren

Om op een duurzame manier te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte wordt het naastgelegen parkeerterrein gebruikt. De sociale veiligheid wordt verbeterd door nieuwe veilige verlichtig en de sociale controle wordt vergroot door snippergroen (wildgroei) weg te halen.

- Het bestaande parkeerterrein blijft behouden met de huidige groene uitstraling.
- Aan het huidige parkeerterrein mogen aanpassingen worden gedaan. Veranderingen die de sociale veiligheid vergroten worden gestimuleerd.
- Het parkeren gebeurt zo veel mogelijk buiten het landgoed. De levensloopbestendige woningen krijgen een parkeerplaats in de buurt van hun woning, in het landgoed.





Natuurlijke elementen in het landschap



Groen parkeren

Het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis Locatie Noordwijk is opgesteld door Groosman in opdracht van Syntrus Achmea en in nauwe samenwerking met de gemeente Noordwijk.

GROOSMAN