De Waaier, Warmond

Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels **3**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan De Waaier Warmond** **4**

Bijlage 2 **De Waaier Warmond Integrale Visie** **17**

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan De Waaier Warmond

ruimtelijke
denkers
WISSING



Beeldkwaliteitsplan De Waaier Warmond

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen (HLTsamen)

Documentnaam:

1152-De Waaier Warmond-Beeldkwaliteitsplan-v02

Wijzigingsdatum:

22 september 2021

Wissing B.V.
[redacted]
[redacted]
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing

Inhoud

Inleiding 5

Regie op beeldkwaliteit

Procedure en toetsing

Afwijken van het beeldkwaliteitsplan

Visie op beeldkwaliteit 6

Randvoorwaarden en criteria

Criteria Kerketuin 8

Criteria Woonwijk 10



Inleiding

Het plangebied betreft de voormalige locatie van de school De Waaier aan het Leerpad 9 te Warmond. De beoogde ontwikkeling voor deze plek is woningbouw. In februari 2020 is voor deze locatie een integrale visie opgesteld met woningbouw als uitgangspunt. In deze visie is de tweedeling van het gebied beschreven: een deel dat aansluit bij de kerketuin en een deel dat logischerwijs aansluit bij de woonwijk, met het Leerpad als 'natuurlijke' scheiding. Het plangebied ligt in het beschermd dorpsgezicht, wat bij bouwontwikkelingen het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voorschrijft. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte van de twee deelgebieden (kerketuin en woonwijk) en is een verdere uitwerking van en geeft invulling aan de integrale visie voor het gebied.

Regie op beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die in de integrale visie wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de openbare ruimte. Dit plan is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Voor deze ontwikkeling is gekozen om geen dikke gebruiksaanwijzing als 'blauwdruk' vast te leggen. Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een effectief en gezamenlijk proces, dat resulteert in een gedragen document. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk. Het kader beeldkwaliteit moet dus worden gezien als een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Procedure en toetsing

De door de gemeente geaccordeerde integrale visie dient als basis voor het bestemmingsplan waarin de uitgangspunten voor het bestemmingsplan helder zijn. Het beeldkwaliteitsplan De Waaier is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de gebouwen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij adviseert de Erfgoedcommissie alvorens het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het krijgt zodoende een bindende werking voor alle partijen. Op basis van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers en omwonenden op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. De plannen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zullen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

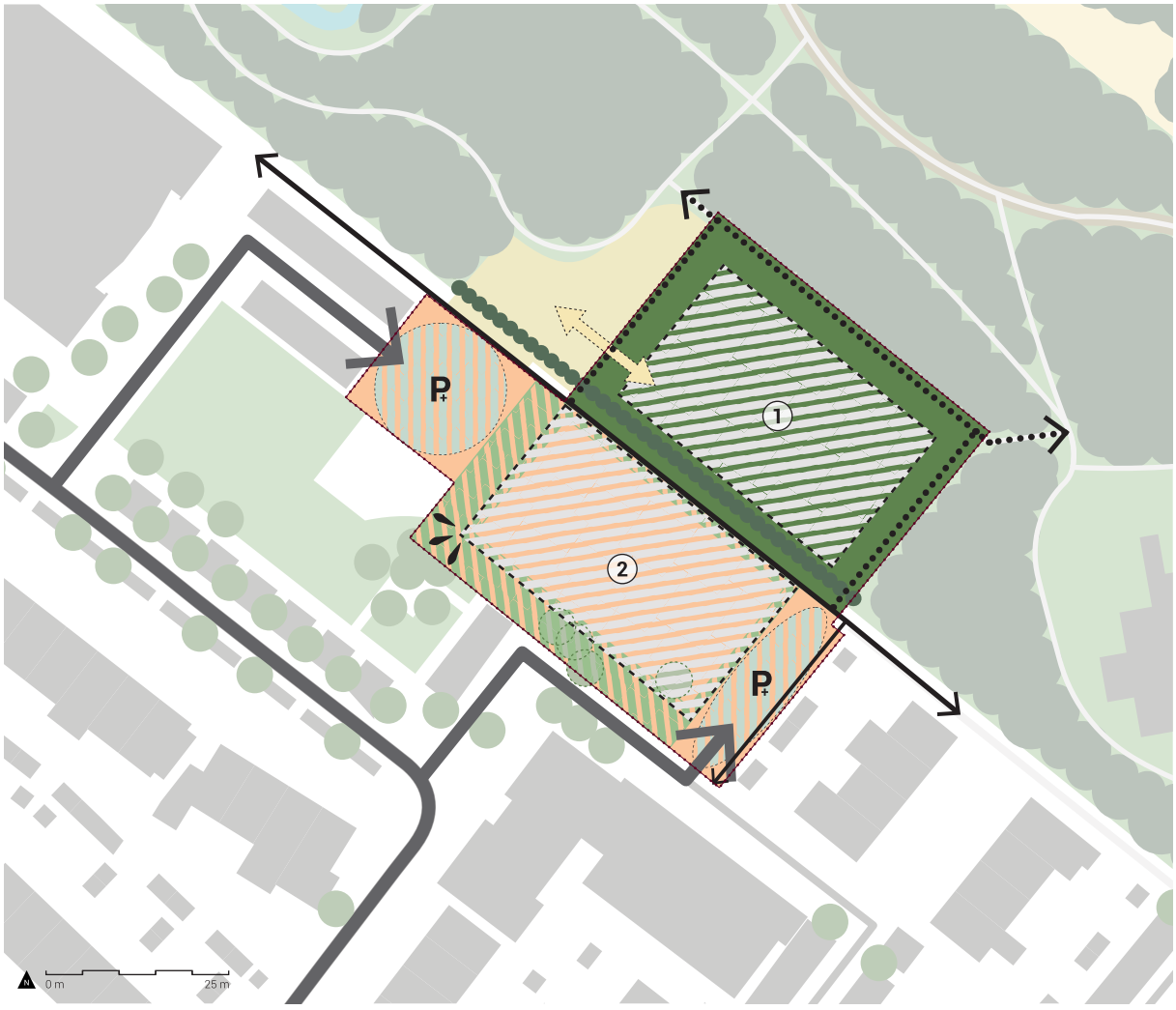
Afwijken van het beeldkwaliteitsplan

De ontwerpen worden beoordeeld door de Commisie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Erfgoedcommissie. Afwijken van dit beeldkwaliteitsplan is mogelijk als het ontwerp weliswaar (op onderdelen) afwijkt van de uitgangspunten, maar toch voldoet aan het beoogde beeld. Dit is ter beoordeling van de CRK. De afwijkingen dienen schriftelijke geaccordeerd te worden door de CRK.

Visie op beeldkwaliteit

Zoals al in de inleiding benoemd ligt het perceel de Waaier binnen het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond. Met de locatie moet daarom zorgvuldig worden omgegaan. Op de website van Teylingen wordt het volgende 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."



- Plangebied
- Deelgebied 1 - Kerketuin
- Deelgebied 2 - Woonwijk
- Zoekgebied bebouwing
- Representatieve hoek aan park
- Groene invulling
- (Half-)opgaand groen
- Verwijderen/verplaatsen boom
- Mogelijk uitbreiden moestuin
- Parkeerplaatsen
- Auto-ontsluiting
- Herstellen Leerpad
- Recreatieve verbinding

Randvoorwaarden en criteria

Om een afgewogen keuze te kunnen maken voor de herontwikkeling van de locatie De Waaier is er integraal naar de locatie gekeken. Dit heeft geleid tot een integrale visie waarin verschillende randvoorwaarden en criteria zijn vastgesteld. Deze criteria zijn vertaald naar de kaart op de vorige pagina en worden ondersteund door de onderstaande beschrijving op het gebied van cultuurhistorie en stedenbouw. Dit vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan en het verdere ontwerp.

Cultuurhistorie

Aansluitend op de cultuurhistorische structuur bestaat het plangebied uit twee delen. De deelgebieden worden gescheiden door het terugbrengen van het Leerpad, een historische scheiding tussen de twee delen die in ere wordt hersteld.

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. Om het plangebied meer te gronden in haar context worden de recreatieve routes vanuit de Kerketuin 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 ten westen naast het plangebied gelegen halfverharde terrein wordt meegenomen als parkeervoorziening.

Kerketuin

- Er wordt aangesloten op de landschappelijke inrichting van de Kerketuin (en moestuin);
- In het aangegeven zoekgebied komt een maximaal bebouwingspercentage van 50% 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.

Woonwijk

- Er wordt aangesloten op de stedenbouwkundige kenmerken van de woonwijk;
- Deze locatie biedt ruimte aan een appartementengebouw met sociale huurwoningen;
- Het gebouw staat met de voorgevel direct aan de openbare ruimte langs de Machenlaan / De Geestlaan en het Peerke Donderspad en activeert zoveel mogelijk het Leerpad;
- Het gebouw staat in een groene omgeving die, 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 het speelpark;
- Aan de oostkant wordt voldoende afstand gehouden tot de bestaande woningen, bijvoorbeeld door een nieuwe parkeerkoffer;
- Aan de oostzijde wordt het Leerpad verbonden met het Peerke Donderspad door middel van een informele wandel en fietsroute, mogelijk gecombineerd met een nieuwe parkeerkoffer.

Criteria Kerketuin

De Kerketuin maakt onderdeel uit van de landgoederenzone en sluit hiermee aan bij het Groot Seminarie terrein. In basis is de kerketuin groen ingericht, met beperkte mogelijkheden voor bebouwing ondergeschikt aan het park. De architectuur refereert aan het gebruik van de voormalige moestuin. Denk hierbij aan architectuur geïnspireerd op agrarische gebouwen en schuren. Het herstelde Leerpad wordt begeleid door (half-)opgaande beplanting. Daarmee wordt de rand van het Groot Seminarie terrein afgemaakt. Om de hap uit de kerketuin te corrigeren zal dit deelgebied onderdeel uit gaan maken van het park en de bijbehorende wandelroutes.

Beplanting

- De inrichting en beplanting refererend naar de voormalige gebruik van het terrein en in aansluiting om het Groot Seminarieterrein. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een boomgaard, pluktuin of moestuin;
- Langs het Leerpad wordt opgaande beplanting toegepast waarmee de rand van het Groot Seminarie wordt afgemaakt. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een bomenrij of een halfopen houtwal.

Materialen en kleurgebruik

- Het Leerpad bestaat uit klinkers en sluit daarmee aan op de bestaande situatie;
- Wandelpaden richting het park worden uitgevoerd in halfverharding aansluitend bij de padenstructuur van het Groot Seminarie terrein.

Aansluiting op bebouwing

- Het landschap loopt tot aan de gevel van de bebouwing. Buitenruimtes van de bebouwing worden in de architectuur meeontworpen.

Inrichtingselementen

- Inrichtingselementen hebben een terughoudend karakter en bestaan uit natuurlijke materialen en hebben rustige kleuren;
- Fietsparkeren wordt in de bebouwing opgelost.

Waterberging

- Als er (ter compensatie van toegevoegde verharding) waterberging komt, dient deze landschappelijk ingepast te worden in de kerketuin.

Landschap loopt tot de gevel.



Halfverharding aansluitend op padenstructuur Groot Seminarie terrein.



Inrichtingselementen refererend naar voormalige gebruik.



Voorbeeld van bomenlaan langs wandelpad.



Voorbeeld van irichting als boomgaard.



Architectuur

Met bebouwing wordt terughoudend omgegaan in de Kerketuin en is ondergeschikt aan de buitenruimte. Voor de beperkte mogelijkheden voor bebouwing gelden de volgende criteria.

Volume

- Maximaal 1 laag met een (flauwe) kap;
- Uitstraling van agrarische gebouwen en schuren.

Situering en rooilijnen

- Het gebouw is gesitueerd als los object omringt door groen. Daarmee wordt er voldoender afstand gehouden van de randen;
- Het gebouw kan worden geplaatst in het op de kaart op pagina 6 aangegeven zoekgebied. Hiervoor is geen vastgelegde rooilijn.

Materialen en kleurgebruik

- Gebouwen zijn opgetrokken uit natuurlijke materialen (zoals bijvoorbeeld hout in planken, niet in platen) en baksteen;
- De bekleding van het dakvlak kan bestaan uit:
  - begroeiing;
  - riet;
  - houten leien.

Gevelindeling

- De gevels hebben een rustige uitstraling met een ritme van raampartijen.
- Er kan een "special" in de vorm van een grotere raampartij of bijzondere entree op een gepaste plek in relatie met de context worden toegepast.

Overgang naar openbare ruimte

- De privé buitenruimten en erfafscheidingen worden mee-ontworpen in de architectuur en hebben een hoge kwaliteit.

Integratie duurzaamheid

- Bij het toepassen van zonnepanelen worden deze geïntegreerd in het dakvlak (in vlakken of stroken);
- Bijkomende installaties met betrekking tot de energieprestaties van de woningen worden in de architectuur geïntegreerd en doen geen afbreuk aan de beeldkwaliteit.

Volume refererend naar schuur in het groen.



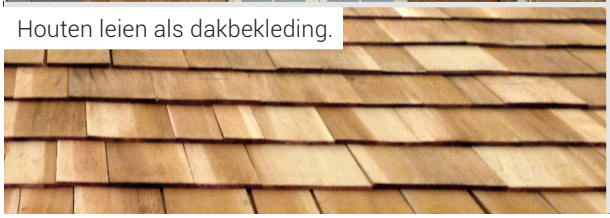
© ten dAm Architecten

Riet als dakbekleding.



© ten dAm Architecten

Houten leien als dakbekleding.



Sobere vormgeving en natuurlijk materiaalgebruik.



© Architectuurstudio Ska

Buitenruimte meeontworpen in de architectuur.



© Architectuurstudio Ska

Criteria Woonwijk

Dit deelgebied sluit aan bij de woonwijk ten zuiden van het plangebied. Hier wordt op hoofdlijnen aangesloten bij de criteria zoals die zijn vastgesteld in de welstandsnota. De architectuur is eigentijds maar bescheiden waardoor het niet concurreert met de omliggende bebouwing. De basis is een verzorgde baksteenarchitectuur. De openbare ruimte in dit deelgebied 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.

Materialen

- Minimale verharding;
- Parkeren op half open verharding.

Beplanting

- Beplanting bestaat uit bloeiend graslandschap, wilde grassen en vaste planten;
- Hagen en (half) opgaande beplanting om parkeerplaats en ter afscherming van de woningen aan het Leerpad.

Aansluiting op bebouwing

- Het groen loopt tot aan de gevel.

Inrichtingselementen

- Het gebouw staat direct aan de openbare ruimte wat betekent dat er terughoudend wordt omgegaan met hekwerken;
- Fietsparkeren wordt in de bebouwing opgelost.

Parkeren op TTE.





Groen loopt tot de gevel en de buitenruimte wordt mee-ontwerpen in de architectuur.



Beplanting bestaat uit een combinatie van wilde grassen en vaste planten.



Architectuur

Volume

- Maximaal 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak (bouwhoogte conform bestemmingsplan);
- 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.

Situering en rooilijnen

- Het gebouw wordt gesitueerd op de hoek van het plangebied aan het speelveld aan De Geestlaan;
- Situering zodanig dat Leerpad wordt geactiveerd;
- Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de grondgebonden woningen aan het Leerpad;
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie.

Materialen en kleurgebruik

- Degelijk en terughoudend;
- Licht gekleurde (rood / geel / bruin) baksteen vormt de basis van de architectuur;
- Accenten en elementen in de gevelindeling kunnen bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout;
- Balustrades worden zo uitgevoerd dat deze voldoende privacy bieden aan de bewoners en het mogelijk afdekken met schermen of ander materiaal kan worden voorkomen;
- Groene gevels kunnen helpen om een zachter beeld te creëren aan de kant van de grondgebonden woningen.

Gevelindeling

- De architectuur heeft een rustige gevelindeling, waarin herhaling een rol speelt;
- Deze indeling kan asymetrisch zijn waarbij accenten worden gemaakt in relatie tot de context;
- Grote raampartijen geven de architectuur een eigentijdse uitstraling;
- Balkons of loggia's zijn mee-ontworpen in het gevelontwerp en geen toevoeging achteraf

Overgang naar openbare ruimte

- Het gebouw staat met haar gevel in het groen;
- Enkel bij de entree van het gebouw raakt verharding het gebouw.
- De privé buitenruimte en erfafscheidingen op de begane grond worden net zoals de balkons of loggia's mee-ontworpen in de architectuur of ingericht met beplanting.

Integratie duurzaamheid

- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het schuine dakvlak (in vlakken of stroken) of uit het zicht geplaatst op het platte dak;
- Bijkomende installaties met betrekking tot de energieprestaties van de woningen worden in de architectuur geïntegreerd en doen geen afbreuk aan de beeldkwaliteit.

Houten elementen als toevoeging aan de gevel.



Groen loopt tot aan de gevel.



Rustige moderne uitstraling.



Buitenruimte meeontworpen in de architectuur.





Bijlage 2 De Waaier Warmond Integrale Visie

ruimtelijke denkers
WISSING

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

Wissing B.V.
[redacted]
[redacted]
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing

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

Analyse en denkrichtingen



Inleiding

De locatie van de voormalige basisschool 'de Waaier' (adres: Leerpad 9) te Warmond is door verhuizing van de school in eigendom teruggevallen 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.

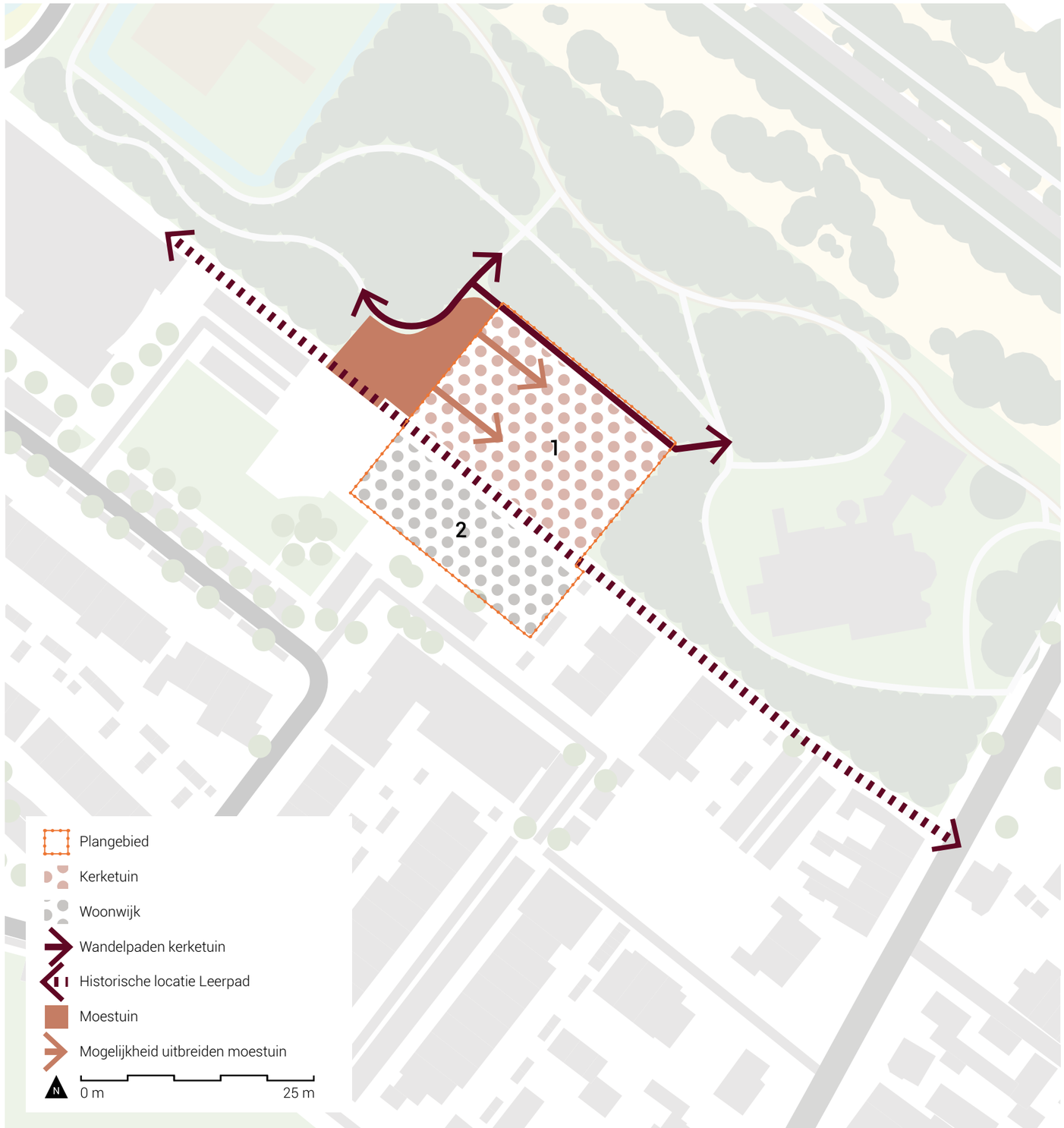
Het perceel de Waaier ligt binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Met de locatie moet daarom zorgvuldig worden omgegaan. In de bijlage is verdere informatie te vinden betreft het Beschermd Dorpsgezicht. Op de website van Teylingen wordt hetvolgende gezegt betreft het Beschermd Dorpsgezicht:

"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 metodiek van de Integrale Visie Groot Seminarieterrein 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 bassischool 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 padenstuctuur van de kerketuin ten noorden van het plangebied.

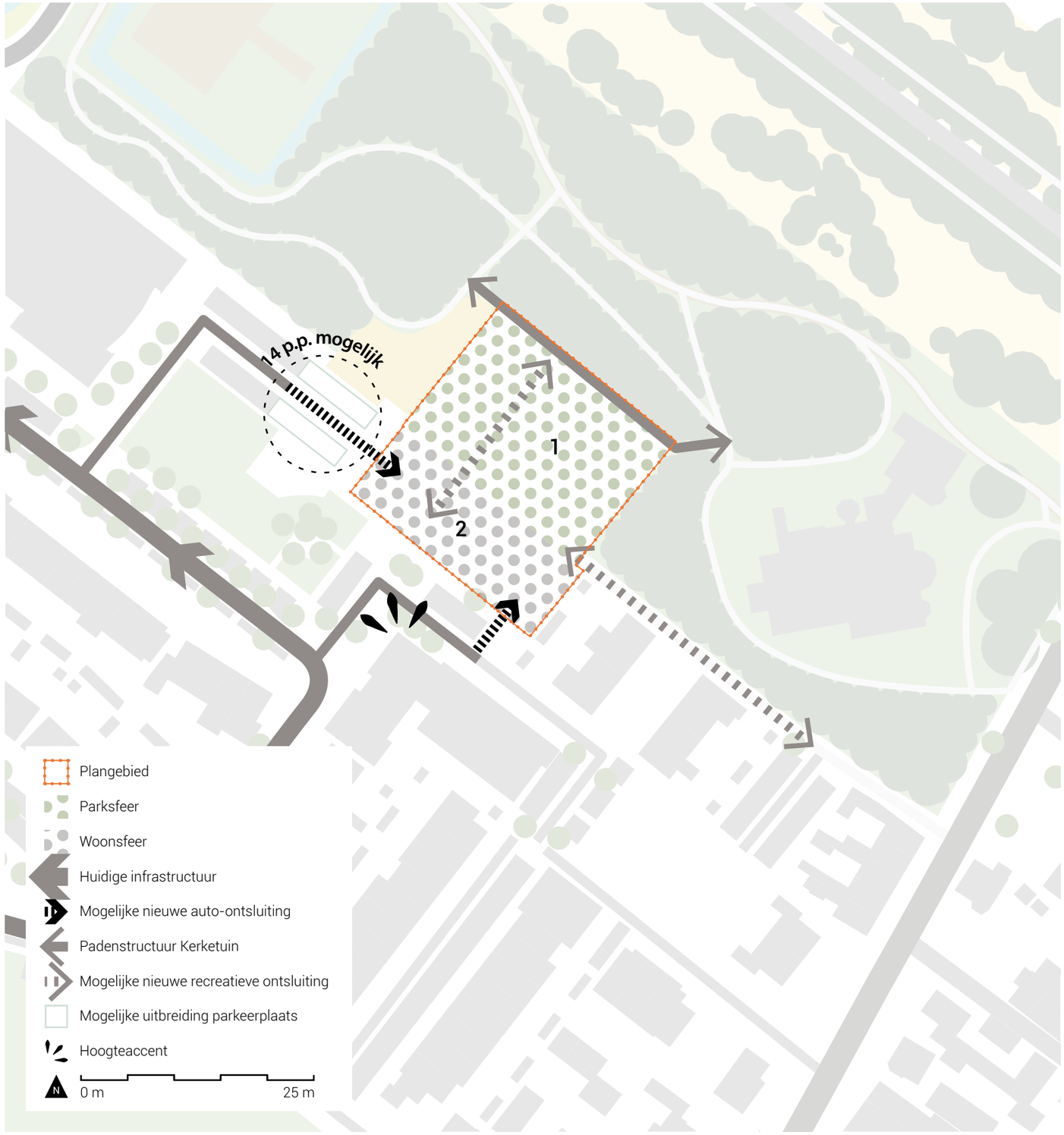
De ontwikkeling biedt de kans om het historische pad, wat oorspronkelijk door het plangebied heen liep, te herstellen. Daarnaast geeft deze route een mooie aanleiding voor zowel de indeling van het plangebied als het herstellen van de grens van het van het Groot Seminarie en kerketuin. Het terugbrengen 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 hoe 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 Leerpad 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 lanschappelijke 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.

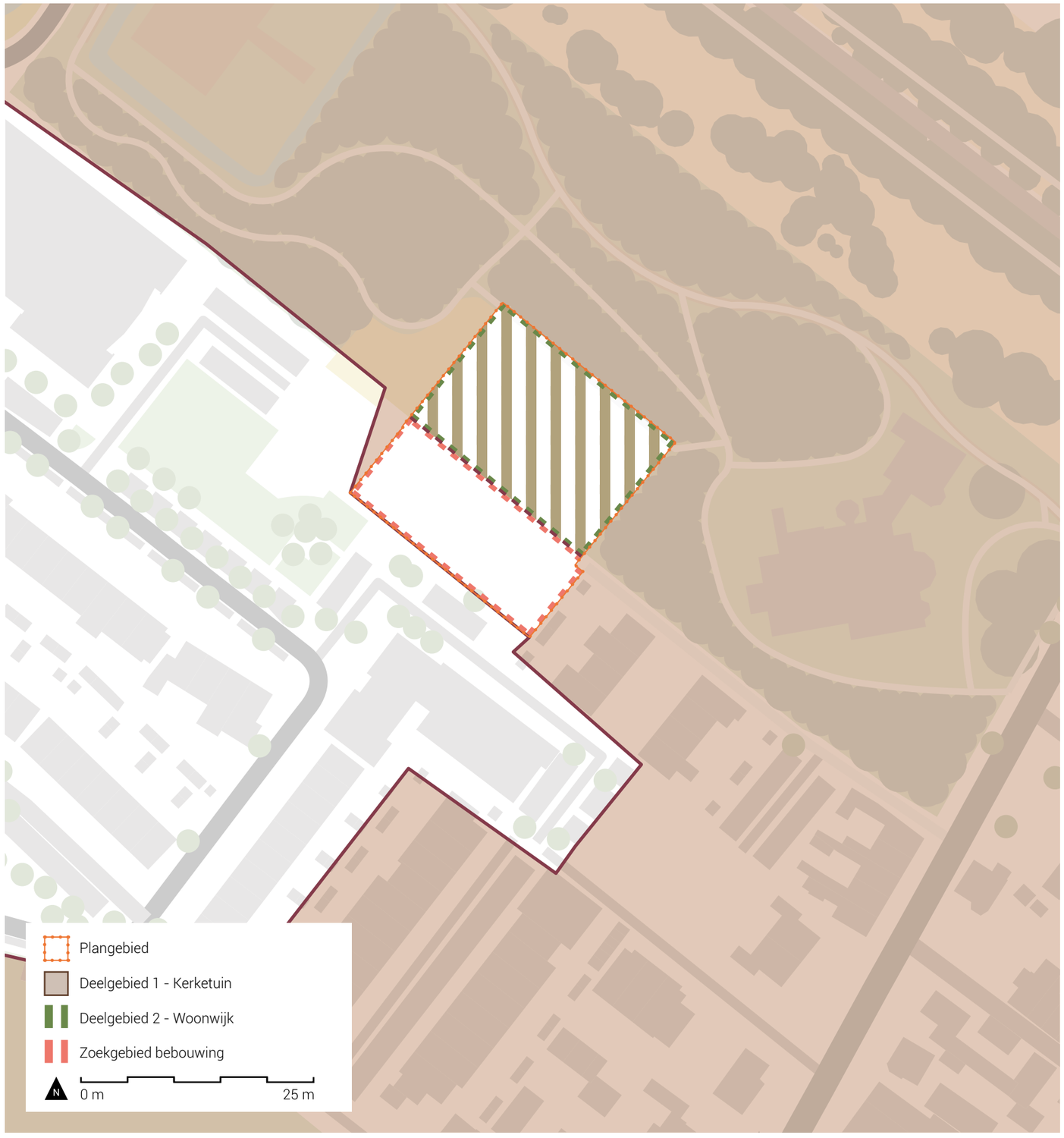
De herontwikkeling van het plangebied geeft de potentie om de historische landschappelijke structuur in het gebied te herstellen. Dit leidt tot een in tweeën gedeeld terrein.

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:

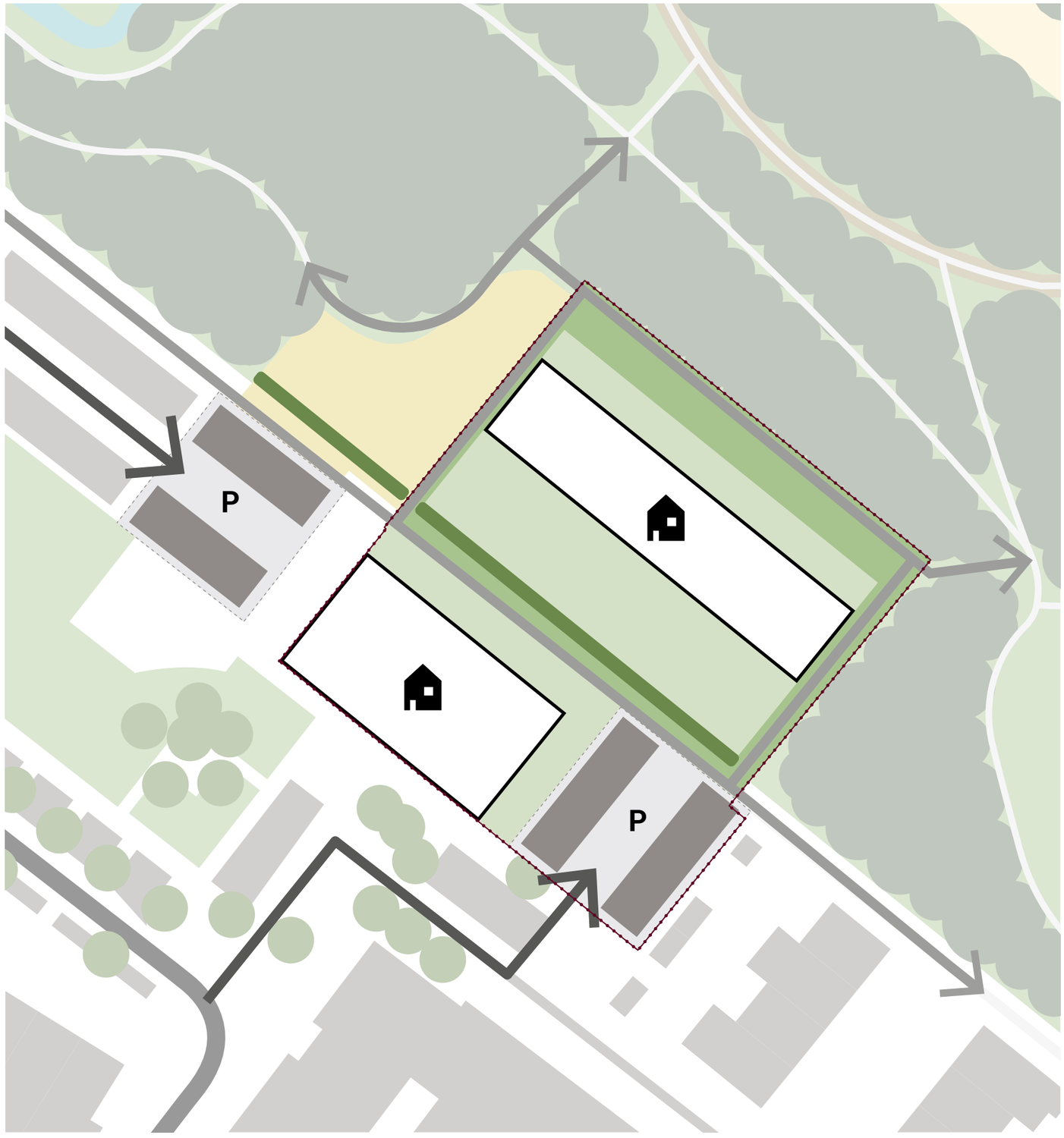
- Landgoederenzone
- Zone wonen
- Zone sport

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.

Luchtofoto: Landgoederenzone en de naastgelegen woonwijk met verscholen achter de bomen De Waaier.



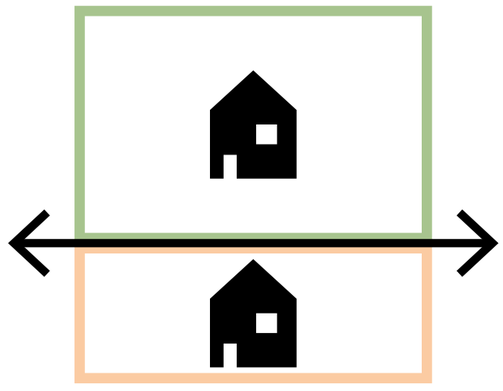


Denkrichting wonen

Uit de analyse blijkt vanuit alle thema's dat het plangebied uit twee delen bestaat. Deze delen vallen ieder in een andere invloedsfeer 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.

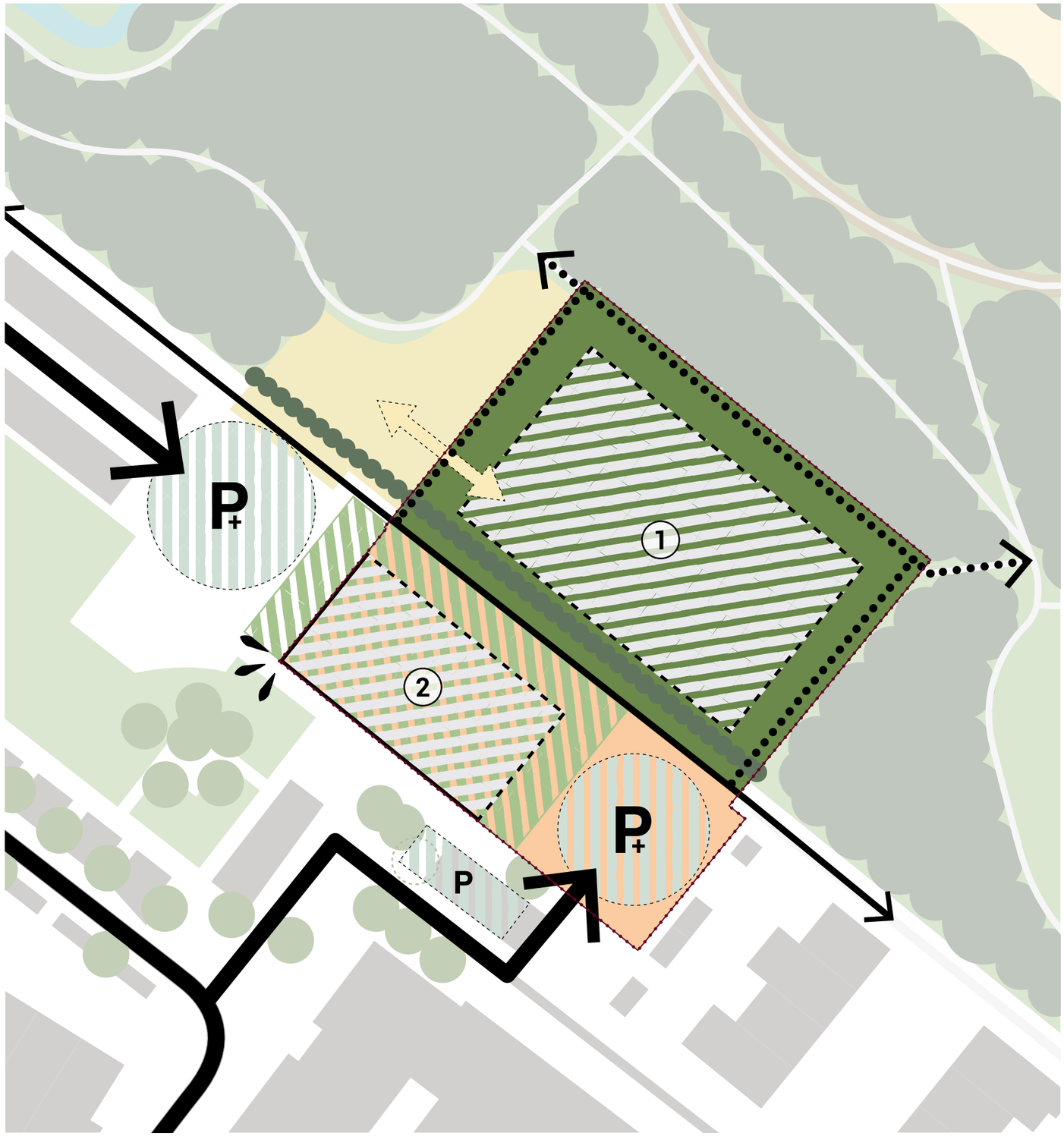
Deze denkrichting voorziet enkel in woningbouw. Door middel van typologieën wordt ervoor gezorgd dat de woningbouw in het deel kerketuin ondergeschikt blijft aan die in het deel wijk. In deel kerketuin is ruimte voor circa 6 (senioren)woningen met een maatschappelijke functie. Deze woningen delen een 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.





Randvoorwaarden



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.

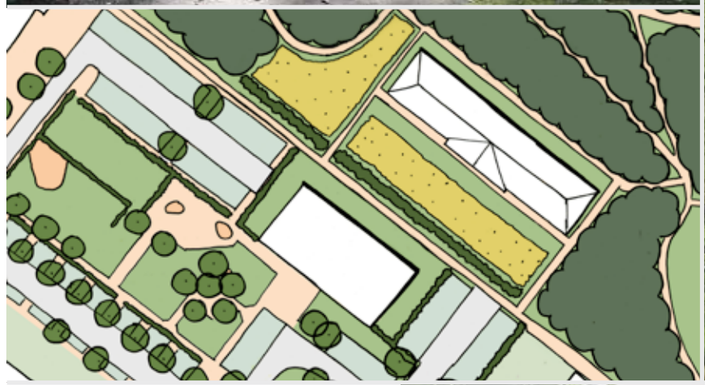
Cultuurhistorie

- Aansluitend op de cultuurhistorische structuur bestaat het plangebied uit twee delen.
- De deelgebieden worden gescheiden door het terugbrengen van het Leerpad.
  - 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 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 twee- en 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 onderdele uit van het 'beschermd dorpsgezicht'. Dit vraagt om een passenden 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 concureerd 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’.







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



Sfeerimpressie deelgebied 2 'Woonwijk'



