

Buitenplaats



Beresteijn

- Ruimtelijke Onderbouwing -



RRog
stedenbouw en landschap

TER OVERWEGING EN BESLUITVORMING

1. Het woningbouwprogramma past in basis binnen de gegeven kaders om nieuw te bouwen op een voetprint van 3.100m² in 3 lagen met een terugliggende 4e laag. Voor het maken van een optimale verkaveling die zoveel mogelijk rekening houdt met een integrale afweging van de verschillende belangen, ontstaat een betere balans tussen de gebouwen als één van de gebouwen gedeeltelijk wordt gerealiseerd op het open veld, waar nu de midgetgolf ligt en vroeger de moestuin lag.
2. Voor het parkeren is het wenselijk dit onder de woongebouwen te realiseren. Individuele en volledig ondergrondse parkeergarages zijn financieel en technisch (in verband met grondwaterstand en verontreiniging als ook door het ruimte beslag door de hellingbanen per gebouw) niet haalbaar. Door een halfverdiepte parkeergarage ontstaat een parkeerdek op 1.70 meter hoog. Dit parkeerdek zal landschappelijk worden ingepast op het buitenplaats. Doelstelling van Amvest is het parkeerdek in te richten als een verblijfsgebied, als een gezamenlijke buitenruimte die de gebouwen met elkaar en met het landgoedbos verbindt. De overgangen naar het landgoedbos dienen natuurlijk te zijn zodat het als een geheel wordt ervaren en een nieuw landschappelijk element vormt. De daktuin die hierdoor ontstaat levert ook een bijdrage aan de interne organisatie van het zorgconcept en het wooncomfort van de toekomstige bewoners. In de huidige situatie is de voorzijde van het landgoed namelijk hoger gelegen dan de rest van de buitenplaats. Door de daktuin wordt er voorzien, vanaf de achterzijde van het oude landgoed, in één niveau waarin zowel de woningen als het oude landgoed worden ontsloten. Dit is wenselijk voor de toegankelijkheid van de bewoners, waarvan een deel minder goed ter been zal zijn. Evenzo ontstaat er een verbeterde mogelijkheid om de functionele structuur van het zorgconcept te versterken doordat expeditieruimtes en mogelijke toekomstige drooglopen in de parkeergarage kunnen worden voorzien.

COLOFON

Amvest
De entree 43, 8e etage
1101 BH Amsterdam
www.amvest.nl

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
www.rrog.nl

GP
Schouwburgplein 34
3012 CL Rotterdam
www.GP.nl



Stedenbouwkundige proefverkaveling ServiceResidentie Beresteijn.

INLEIDING

Voor Buitenplaats Beresteijn wordt sinds 2009 door Amvest gewerkt aan plannen voor herontwikkeling van het gebied. Het ruimtelijk model welke als voorkeursmodel door Amvest ter beoordeling/ besluitvorming aan de gemeente wordt voorgelegd, is ontstaan door de herontwikkeling van Beresteijn vanuit vier invalshoeken te benaderen; te weten

- Landschaparchitectonisch;
- Programmatisch;
- Stedenbouwkundig;
- Architectonisch.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt op al deze vier aspecten ingegaan.



De huidige bouwkundige volumes van de buitenplaats ten opzichte van de omgeving

De volumeopbouw van het bestaande landgoed aan de achterzijde bestaat uit 4 bouwlagen; een op maaiveld gelegen souterrain met daarboven een bel-etage, verdieping en kaplaag. De symmetrische opbouw van de voorgevel wordt afgesloten met een schildkap met in het midden een afgeknot piramidevormige dak. De hoogte van het schilddak is circa 13,7 meter (hoogste punt is het piramidevormige dak met circa 15 meter). De nieuwe aanbouw van het landgoed volgt de massaopbouw van het monumentale gedeelte van het landgoed. De aanbouw krijgt een weer een kap als afsluitende laag. De nieuwe gevels zijn niet contrasterend maar vormen een harmonisch geheel in zowel materiaalgebruik als geleiding zonder een letterlijke kopie te zijn.

De volumeopbouw van de nieuwe gebouwen bestaan uit drie lagen en een terugliggende vierde laag. De totaalhoogte van de nieuwbouw is gelijk aan de schildkap van het landgoed. De volumes van de nieuw te ontwerpen gebouwen dienen in uitstraling het bestaande landgoed niet te overtreffen. Door een juiste geleiding van de hoofdvolumes en gevels blijft de korrel van het landgoed herkenbaar in de nieuwe gebouwen. De gradatie van overeenkomst met het bestaande landgoed is afhankelijk van de landschapsarchitectonische positie.

Naast de nieuwe gebouwen is de centraal gelegen parkeerkelder cruciaal voor de landschappelijke en architectonische uitwerking. De parkeergarage biedt naast het uit het zicht parkeren de mogelijkheid om organisatorisch goede verbindingen te maken tussen de gebouwen. Vanuit een optimaal zorgaanbod kan het in de toekomst wenselijk zijn om een droogloop te realiseren. Deze kan mogelijk worden ingepast in de parkeergarage. De parkeergarage biedt tevens de mogelijkheid om een goede expeditie te maken zonder overlast van geluid en versturende elementen zoals overhead deuren.

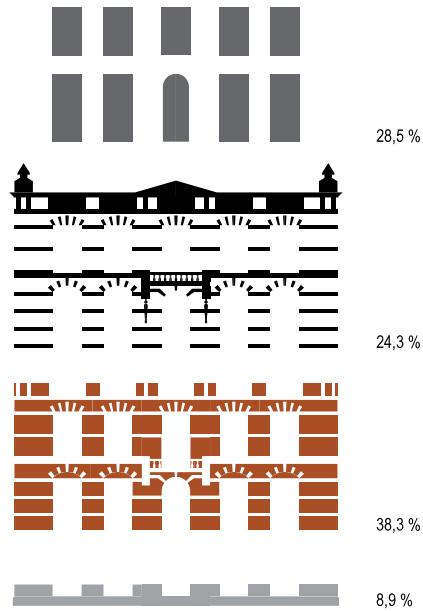
Op deze manier kan er een architectonisch ensemble ontstaan dat past bij de allure van de buitenplaats en haar toekomstige functie als ServiceResidentie Beresteijn.



Verhoudingen gevelmateriaal:

Plint 8,9 %
 Metselwerk 38,3 %
 Witte geveldelen 24,3 %
 Gevelopening 28,5 %

Verhouding witwaard = 1:4



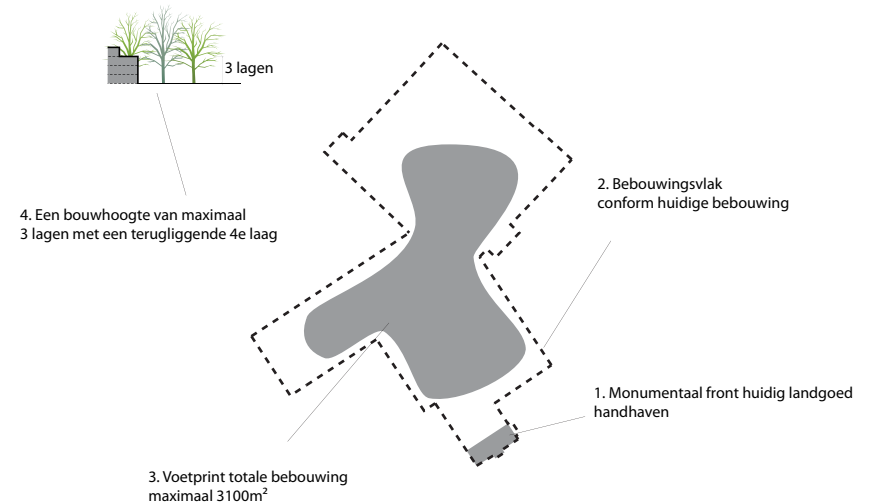
Studie naar het beeldkenmerk van het oude landgoed, als onderdeel van de beeldkwaliteit.



Schets van een samenhangend architectonisch ensemble op Beresteijn.

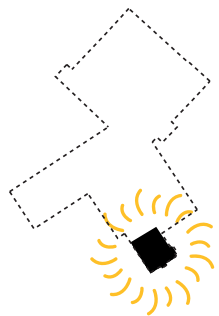
KADER

De ontwikkelingsmogelijkheden worden ingegeven door het gewenste programma en de ruimtelijke mogelijkheden c.q. kaders die hiervoor door de gemeente zijn gegeven: nieuwbouw van woningen met zorgverlening, terugbouwen binnen voetprint van 3.100m², maximaal 3 lagen hoog met een terugliggende 4e laag en binnen contour van de huidige bebouwing.

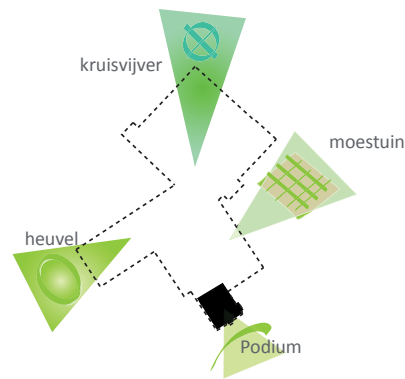




Een oude luchtfoto (1924) van het gebied waarop de oude landschapstuin en het oude landgoed goed zichtbaar zijn



Het oude landhuis is de architectonische parel van de Buitenplaats. Het is de ambitie om dit landhuis in glorie te herstellen.



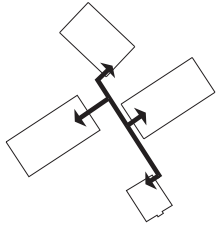
De buitenplaats kent veel relicten. Het is uitgangspunt dat deze relicten zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe situatie.

Een bijkomend voordeel van deze parkeergarage is dat verkeersbewegingen langs de achtertuinen van de Benvenutolaan niet noodzakelijk zijn.

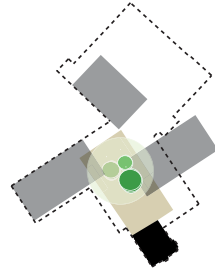
ARCHITECTONISCH

De ambitie van het ontwerp is dat de toekomstige bewoners van de Buitenplaats, net als Hugo van Beresteijn in de 19e eeuw, zich landheer zullen voelen. Om dit te bereiken is het de uitdaging om de nieuwe gebouwen te ontwerpen als nieuwe landgoederen. Hiervoor worden als hoofdgedachte twee basisingrepen ingezet. In de eerste plaats wordt er bijzondere aandacht besteedt aan de entrees van de gebouwen; een formele hoofdentree en een informele entree aan de tuinzijde. In de tweede plaats worden alle nieuwe gebouwen in een beeldtaal ontworpen die passend is voor een buitenplaats. Samen met het oude landgoed vormen de nieuwe gebouwen een architectonisch ensemble. De gemeenschappelijke identiteit heeft zijn oorsprong in het landgoed van eind 19e eeuw en wordt vertaald naar een passende beeldtaal voor de nieuwe gebouwen. Stijlkenmerken van het landgoed komen terug in de volumeopbouw, geleding, materialisering en kleurgebruik. Het landgoed is de parel van de buitenplaats. De grote aanbouwen uit de jaren '50 worden verwijderd om zodoende een nieuw passend volume te kunnen maken dat in verhouding is met de monumentale voorgevel. Het monumentale gedeelte wordt gerestaureerd waarbij de allure van weleer wordt hersteld.

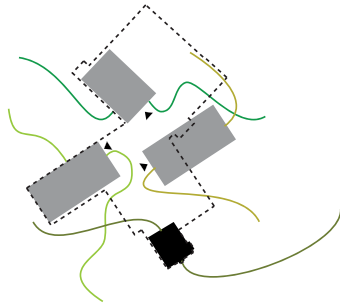
LANDSCHAPARCHITECTONISCH



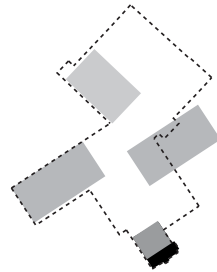
Een eventueel noodzakelijke droogloop kan in de parkeergarage worden opgenomen.



Het parkeerdek zal worden ingericht als een collectieve tuin en terras.



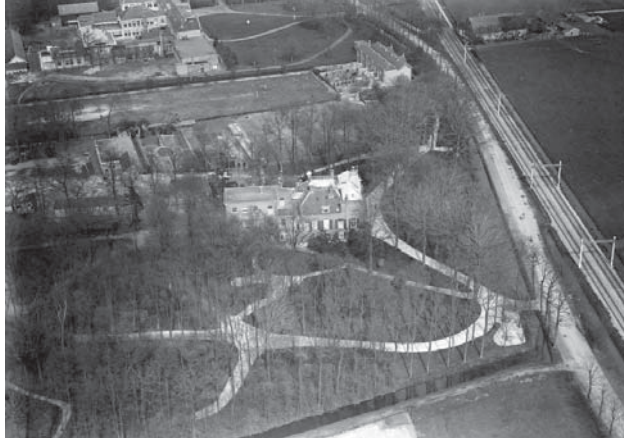
De gebouwen verdienen een formele (voornamen) en een informele (tuin-zijde) entree



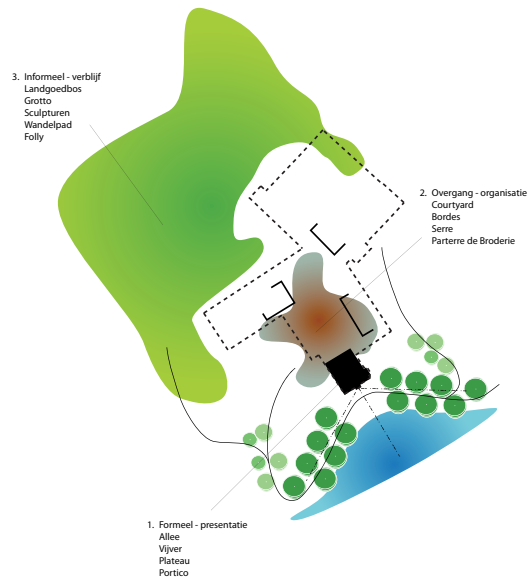
De gebouwen worden in een gezamenlijke beeldtaal ontworpen, gebaseerd op de architectuur van het oude landhuis.

Buitenplaats Beresteijn is een waardevolle buitenplaats, welke haar oorsprong al kent als voormalige overtuin van het landgoed Vredenhoef uit de 16e en 17e eeuw. De huidige buitenplaats is het beste te typeren als een picturaal landschap (een Engelse landschapstijl) bestaande uit een landgoed en een landgoedbos. Het vermoeden is dat het ontwerp is gemaakt door, dan wel is gebaseerd op tekeningen van, J.D. Zocher. De relictten uit de oudere periode van de buitenplaats zijn in het picturale landschap ingepast als een soort tuin van relictten. De slingervijver, de grotto en de (voormalige) kruisvijver zijn hiervan de meest aansprekende voorbeelden.

Het is belangrijk om de 'ziel' van de Buitenplaats te waarborgen en waar mogelijk hierop voor te bouwen. Dit betekent in de eerste plaats dat met de nieuwbouw het oude landgoed weer als spil van de buitenplaats moet worden hersteld. Dit betekent dat er in een architectonische studie wordt gekeken naar stijlelementen, korrelgrootte, geleding van de massa, open- en gesloten zijn van gevels, en dergelijke. Het betekent echter ook dat de relatie van het landgoed met de buitenplaats weer kan worden hersteld. Met name aan de achterzijde van het landgoed is er door de vele aan- en opbouwen in het verleden, geen directe relatie meer met het landgoedbos. Om deze relatie goed vorm te kunnen geven dient er in de eerste plaats aandacht te zijn voor de routing over de buitenplaats. Deze routing verbindt 'de woning' met het landgoedbos. Aansluitend bij het huidige karakter van de buitenplaats worden deze routes vormgegeven als landschappelijke, slingerende routes, passend bij het picturale landschap.



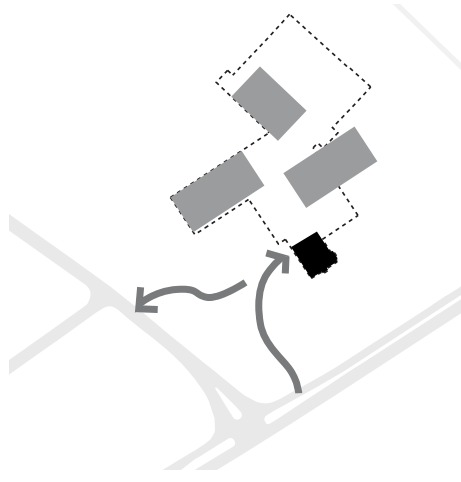
Een oude luchtfoto (1924) van het gebied waarop de drie landschaparchitectonische ruimtes goed zichtbaar zijn



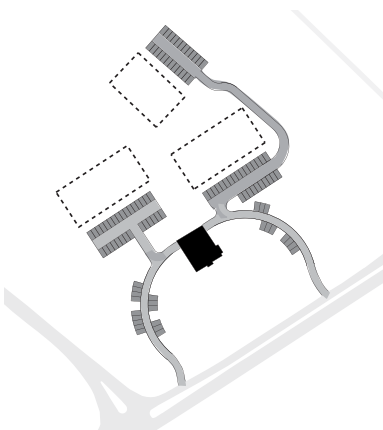
De buitenplaats is onderverdeeld in drie landschapsarchitectonische ruimtes; de formele voorzijde, de overgangszone en de informele tuinzijde.

Door de herontwikkeling van het gebied zullen er veel mensen op de buitenplaats komen te wonen. Dit heeft verschillende consequenties. Als eerste betekent het dat de verkeersbewegingen goed afgehandeld moeten worden. Toekomstige bewoners en bezoekers kunnen via de oude entree van Beresteijn de buitenplaats oprijden. Het is de verwachting dat het uitgaande verkeer voor verkeersonveilige situaties zal zorgen wanneer dit niet goed geregeld wordt. De toekomstige bezoekers en bewoners van Beresteijn zullen namelijk bij het verlaten van het terrein in zowel de richting van Voorschoten-centrum als in de richting van Leiden weg willen rijden. De huidige inrichting van de Leidseweg staat kruisend verkeer enkel toe ter plaatse van de kruising met de Mozartlaan. Om deze reden is het voorstel om het uitgaande verkeer via de Mozartlaan te leiden. Hiertoe dient een nieuwe uitgang te worden gemaakt.

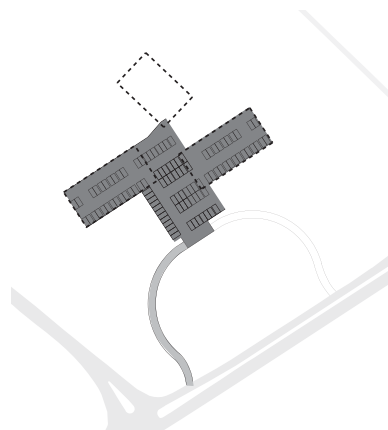
In de tweede plaats betekent het toekomstige gebruik dat er een grote hoeveelheid aan parkeerplaatsen ingepast moet worden. De voorkeur van Amvest is om deze parkeerplaatsen uit het zicht te houden. Zo blijft de aanblik vanuit de Leidseweg gevrijwaard van 'blik', maar het zal ook de kwaliteit van de woonomgeving ten goede komen. Bijkomend voordeel van deze parkeergarage is dat er geen verkeersbewegingen langs de achtertuinen van de Benvenutolaan noodzakelijk zijn. Alle verkeersbewegingen worden in de parkeergarage opgelost, inclusief de expeditie van het restaurant. Een bijkomend voordeel is eveneens dat een mogelijke toekomstige droogloop integraal ontworpen kan worden in de flanken van de parkeervoorziening. De halfverdiepte parkeervoorziening zal worden opgenomen in het landschap van de buitenplaats. Dit betekent dat het parkeerdek dienst kan doen als een nieuwe ruimtelijke schakel in de organisatie van de gebouwen van de buitenplaats, net als vroeger het erf dienst deed. Deze ruimte zal worden ingericht als collectieve tuin en terras voor de nieuwe bewoners en bezoekers.



Voorkeur ontsluitingstructuur



Het parkeren in 'de buitenlucht' heeft een grote negatieve invloed op de woonkwaliteit en de omgeving.



De voorkeur is om het parkeren in een halfverdiepte parkeergarage op te lossen.

Naast de aandacht voor het landgoed, moet er in de nieuwbouw aandacht zijn voor de ruimtelijke opbouw van de totale buitenplaats landgoed.

De buitenplaats kent een formele voorzijde. Dit was de ruimte waarin het landgoed zich presenteerde aan de omgeving; landschaparchitectonische beeldtypen als 'de allée (oprijlaan), het plateau (de heuvel), de vijver en de portico worden gehanteerd om deze ruimte te ontwerpen.

Aan de achterzijde van het landgoed ligt de overgangsruijme. Dit is tevens de ruimte waarin allerlei functies en activiteiten worden georganiseerd. Beeldtypen als 'de courtyard, het bordes, de serre en bijvoorbeeld een parterre de broderie kunnen worden ingezet om deze ruimte vorm te geven. Aan deze ruimte staan in de nieuwbouwsituatie dus ook alle gebouwen (buiten eventuele follies of parkgebouwen). De overgangsruijme is de schakel tussen de formele voorzijde van de buitenplaats en de informele achterzijde.

De achterzijde bestaat uit een landgoedbos, waar de verschillende relictten onderdeel van uit maken. Beeldtypen van deze informele ruimte zijn bijvoorbeeld 'de grotto, de slingervijver, de slingerende wandelpaden en een beeldentuin. De nieuwe gebouwen staan in directe relatie met het landgoedbos. Het is belangrijk dat de relatie van de gebouwen met deze beeldtypen zorgvuldig wordt vormgegeven. Hierbij valt te denken aan de relatie van de gebouwen met bijvoorbeeld 'de heuvel, de kruisvijver en de moestuin'. Deze relatie komt tot stand door een samenspel van routing, entrees en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen gebouw en buitenruimte.

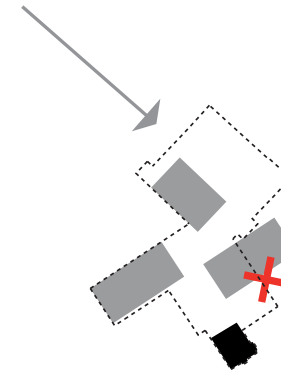


De oude bomen beuken langs de (op deze foto droog liggende) slingervijver

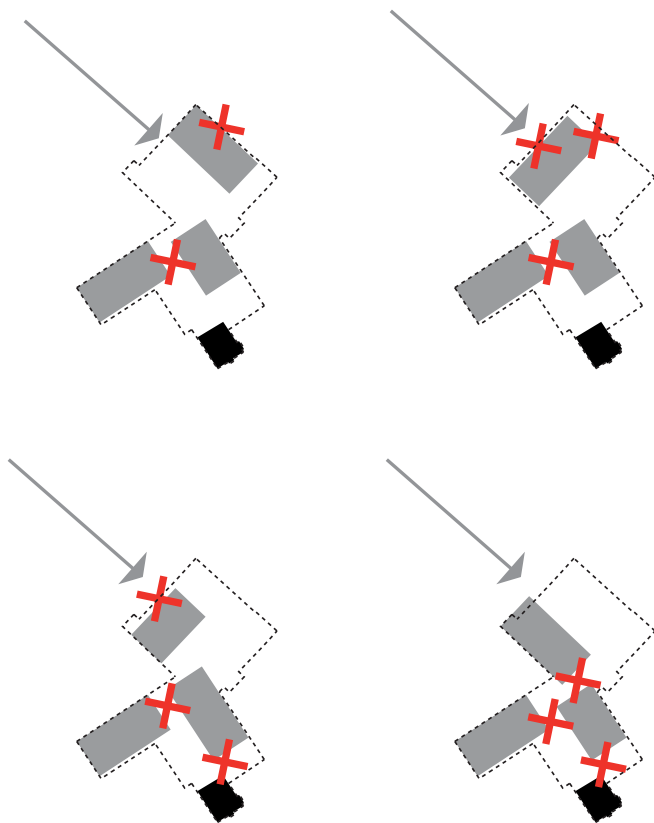


Er moet respectvol met het bestaande bomenbestand worden omgegaan. Met name de structuurbepalende bomen, als solitair langs de slingervijver en de laanbomen zijn belangrijk

Op grond van deze stedenbouwkundige overwegingen is in samenhang met de landschapsarchitectonische en programmatische eisen, gezocht naar een optimaal verkavelingsmodel. Op nevenstaande pagina zijn de meest relevante studiemodellen getoond. In alle modellen bestaan conflicten tussen de wenselijke uitgangspunten en de ruimtelijke begrenzing (het bouwvlak) van de locatie. Omdat een verkaveling te kunnen maken die recht aan ruimtelijke kwaliteiten, programmatische uitgangspunten, wensen van toekomstige bewoners en respectvol omgaat met belangen van omwonenden wil Amvest voorstellen om één van de gebouwen gedeeltelijk buiten het ruimtelijke kader te realiseren. Op onderstaande afbeelding wordt dit voorkeursmodel getoond.

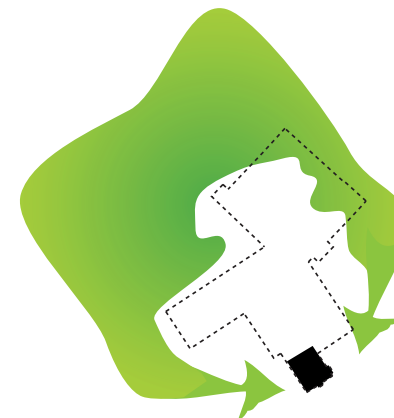


Het voorkeursmodel houdt rekening met een integrale afweging van verschillende randvoorwaarden. Het betekent echter dat één gebouw gedeeltelijk buiten het voorgeschreven bouwvlak komt te liggen.



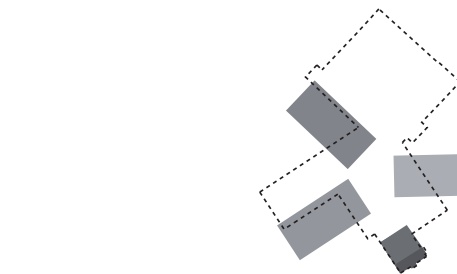
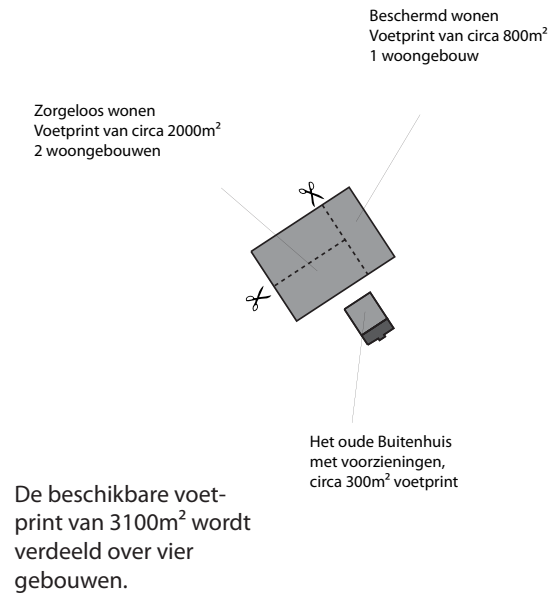
Relevantie studiemodellen van de compositie van de vier gebouwen ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de woningen aan de Benvenuto- laan en ten opzichte van de as richting de voormalige kruisvijver.

Een grote waarde van het landgoedbos is het bestaande bomenbestand. Sommige bomen stammen naar verwachting uit de 18e eeuw (zoals de oude beuken langs de slingervij- ver), maar ook het eikenbestand van de buitenplaats stamt al uit de 19e eeuw. Het is noodzaak om zorgvuldig om te gaan met dit bomenbestand. In de eerste plaats betekent dat, dat de boomstructuren als laanbomen en bijzondere solitaire bomen zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd. Het betekent echter ook dat delen van de oude structuur weer versterkt kunnen worden. Met name aan de oostzijde van de buitenplaats (langs de woningen aan de Benvenuto- laan) is er geen bos meer aanwezig. Het is de ambitie om deze struc- tuur weer te herstellen, zodat het landgoedbos het oude land- goed weer omarmt.



Aan de zijde van de Benvenuto- laan is het landgoedbos nauwe- lijks meer aanwezig. Het is de ambitie het bos hier te herstellen en zo weer het oude landhuis 'te omarmen'.

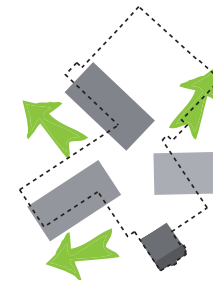




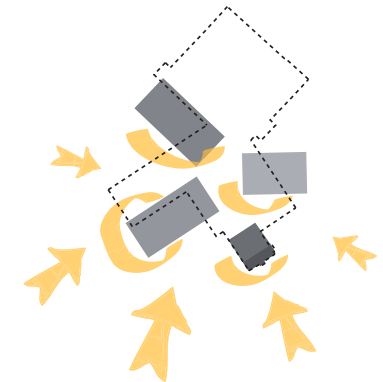
De vier gebouwen moeten in onderlinge samenhang met elkaar worden ontworpen. Ze maken deel uit van één ontwikkelconcept.

tussen de bouwblokken moet daarom voldoen aan een basismaat van 1,5x de hoogte van de (hoogste) gevel. Ten aanzien van de relatie van de nieuwbouw met de woningen aan de Benvenutolaan is het evenzo belangrijk om afstand te houden. Omdat hier ook sprake is van een profiel waarin bomen worden ingepast is het wenselijk een afstand van minimaal 15 meter ten opzichte van de perceelsgrens te hanteren. Daarnaast is het belangrijk dat er zo min mogelijk lange gevels op de achtertuinen worden georiënteerd. Hierdoor wordt de relatie met de buitenplaats en het landgoedbos ook voor de bewoners aan de Benvenutolaan zoveel mogelijk gerespecteerd.

De oriëntatie van de bouwblokken wordt sterk bepaald door de meest geschikte oriëntatie op de zon. Omdat de appartementen worden ontsloten door een middengalerij is de (lengte) richting van de gebouwen het beste wanneer deze noord-west / zuid-oost georiënteerd is.



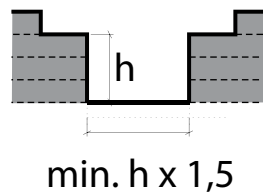
De vier gebouwen kennen een transparante opzet, met doorzichten tussen de gebouwen.



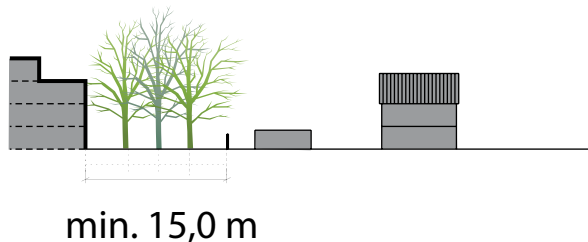
Goede bezonning is cruciaal voor het woongenot. Oriëntatie van de bouwblokken moet hierop worden afgestemd



De toekomstige bebouwing houdt een afstand van minimaal 15 meter ten opzichte van de perceelsgrens.



De onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt minimaal 1,5x de hoogte van de gebouwen



De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de perceelsgrens van de woningen aan de Benvenutolaan bedraagt minimaal 15m.

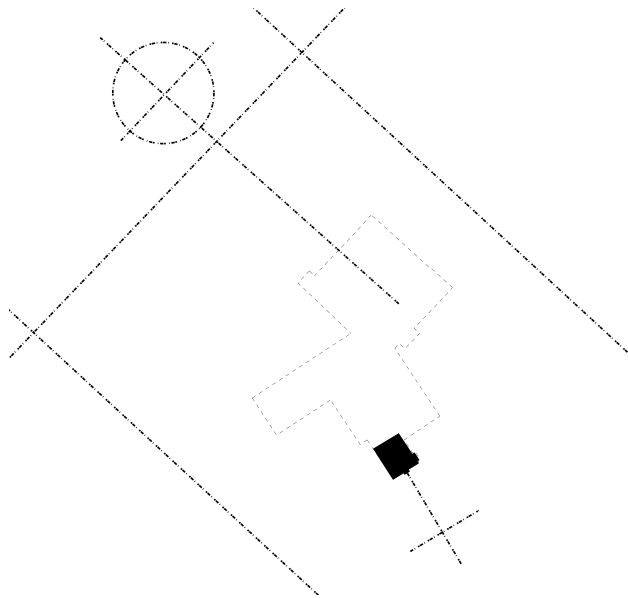
PROGRAMMATISCH

Amvest is sinds 2009 eigenaar van Beresteijn. Als belegger en ontwikkelaar van woningen en woonomgeving heeft zij Beresteijn aangekocht met de doelstelling de buitenplaats te herontwikkelen met woningen in combinatie met zorg en voorzieningen. De buitenplaats is een aantrekkelijke locatie voor het concept ServiceResidentie. Het aanzicht van het oude landgoed met oprijlaan van oude beuken en de vijver zijn heden en voor de toekomst een visitekaartje van de locatie. Het parkachtige bos biedt rust en ruimte om in te wonen en te leven. Het programma bestaat op hoofdlijnen uit:

- ca. 25 woningen voor verzorgd c.q. beschermd wonen met 24 uur zorg. Deze woningen zijn ca. 50-70m² gbo groot en worden in een separaat gebouw 'de Zorgvilla' ondergebracht.
- ca. 60 woningen voor zorgeloos wonen, waarbewoners zelfstandig kunnen wonen inclusief een aantal services voor comfortabel wonen zonder (huishoudelijke)zorgen en met gebruik van de zorgdiensten wanneer deze tijdelijk en/of permanent nodig zijn. Deze woningen zijn ca. 90-110m² gbo groot en verspreid over twee 'Villa'gebouwen.
- Alle woningen worden voorzien van een eigen buitenruimte/balkon, een parkeerplaats (bij voorkeur bebouwd in een halfverdiepte parkeergarage), een berging en een stallingplaats voor de fiets of scootmobiel.
- In het 'oude landgoed' komt ca. 1.000 tot 1.200m² vvo voor voorzieningen voor alle bewoners van Beresteijn. Deze voorzieningen bestaan o.a. uit een lobby als ontmoetingsplaats voor bewoners en als receptie voor bezoekers, een restaurant (met keuken en opslagruimte), stijkamers voor een bibliotheek, (familie/privé)dinerkamer, vergaderruimten voor bewoners en personeel, atelier-hobby ruimte en voor bijeenkomsten als concerten en lezingen. Afhankelijk van de behoefte kunnen de voorzieningen in het oude Buitenhuis ook door niet-bewoners worden gebruikt.



De oude laan richting de voormalige kruisvijver vormt één van de compositielijnen van de stedenbouwkundige verkaveling



De compositie van het stedenbouwkundige ontwerp is gebaseerd op de op de buitenplaats aanwezige (cultuurhistorisch bepaalde) compositielijnen

STEDENBOUWKUNDIG

De stedenbouwkundige opzet van de gebouwen is voor een belangrijk deel ingegeven door de ruimtelijke kaders welke door de gemeente zijn meegegeven. Het gaat hier dan om de contour waarbinnen bebouwd mag worden, welke in principe de contour rondom de huidige bebouwing is. Gegeven het programma door Amvest voor het ontwikkelen van een ServiceResidentie, waarin goed wonen centraal staat, is het wenselijk om meerdere gebouwen te maken en tegelijk de mogelijkheid te hebben om deze aan elkaar te kunnen verbinden. Dit enerzijds vanuit belang van bewoners om vrij te zijn om via buiten of binnendoor (comfortabel en droog) vanuit de woning naar het restaurant te kunnen lopen alsook om de gewenste zorg aan alle bewoners te kunnen leveren.

Het stedenbouwkundig ontwerp maakt een compositie van de bouwblokken, gebaseerd op de twee in de buitenplaats aanwezige compositielijnen. Het gaat hier om de compositielijnen die horen bij het oude cultuurlandschap (met wetering en sloten) en de hiermee samenhangende route vanuit de voormalige kruisvijver. De tweede compositielijn komt voort uit de oriëntatie van het landgoed op de (oude) Leidseweg.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de onderlinge relaties tussen de bouwblokken en tussen de bouwblokken en de omgeving. Het is belangrijk dat zowel de huidige bewoners in de directe omgeving, als de toekomstige bewoners optimaal kunnen genieten van de bijzondere omgeving.

Voor de onderlinge relatie tussen de bouwblokken is het belangrijk dat privacy gegarandeerd kan worden in het individuele appartement, dat een fijn uitzicht vanuit het appartement kan worden geboden, er een optimale zonoriëntatie is en dat er 'aangename' ruimtes tussen de gebouwen ontstaan. Ruimtes die niet als een 'left-over' functioneren, maar die onderdeel zijn van het grotere geheel van de buitenplaats. De ruimte

