

Bijlage 1: Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Bijlage 1:
Beeldkwaliteit en landschapsplan

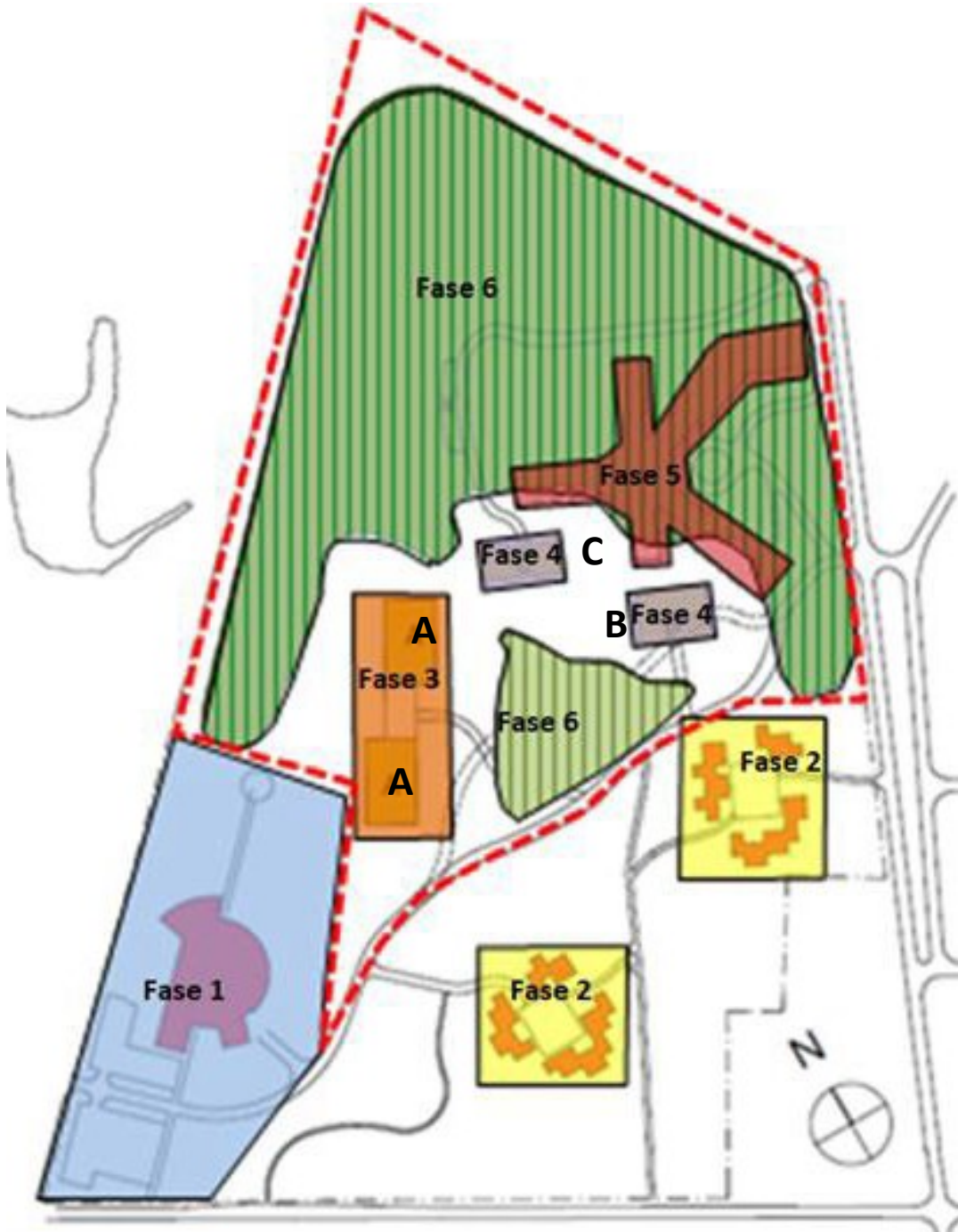
Behorende bij:
Bestemmingsplan Doorn, De Basis.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug.
Projectnummer 150514

Datum bijlage: 11 april 2019

Samensteller:
Plug-In novatie Apeldoorn

Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Inleiding:

Dit beeldkwaliteitplan is (als bijlage 2) onderdeel van het bestemmingsplan De Basis te Doorn, projectnummer 150514.

Het plan omvat de al in gang zijnde grootschalige transformatie, welke de volgende fasering kent:

Fase 1 en 2 zijn de uitgevoerde onderdelen van het eerder opgestelde Masterplan. Het gaat om het hoofdgebouw van de Basis, met bijbehorend terrein en parkeergelegenheid (fase 1) en de 18 paviljoenwoningen (fase 2), welke woningen in eigendom zijn van Stichting Heuvelrug Wonen. Dit plan voorziet tevens in een uitbreidingsmogelijkheid voor het hoofdgebouw van de Basis van maximaal 941 m².

Fase 3 behelst de realisatie van 2 appartementengebouwen met woningen voor senioren centraal op het terrein. In totaal worden 44 appartementen (paviljoens A) gerealiseerd. In deze paviljoens worden mogelijkheden voor lichtere zorg (Comfort Home) geboden.

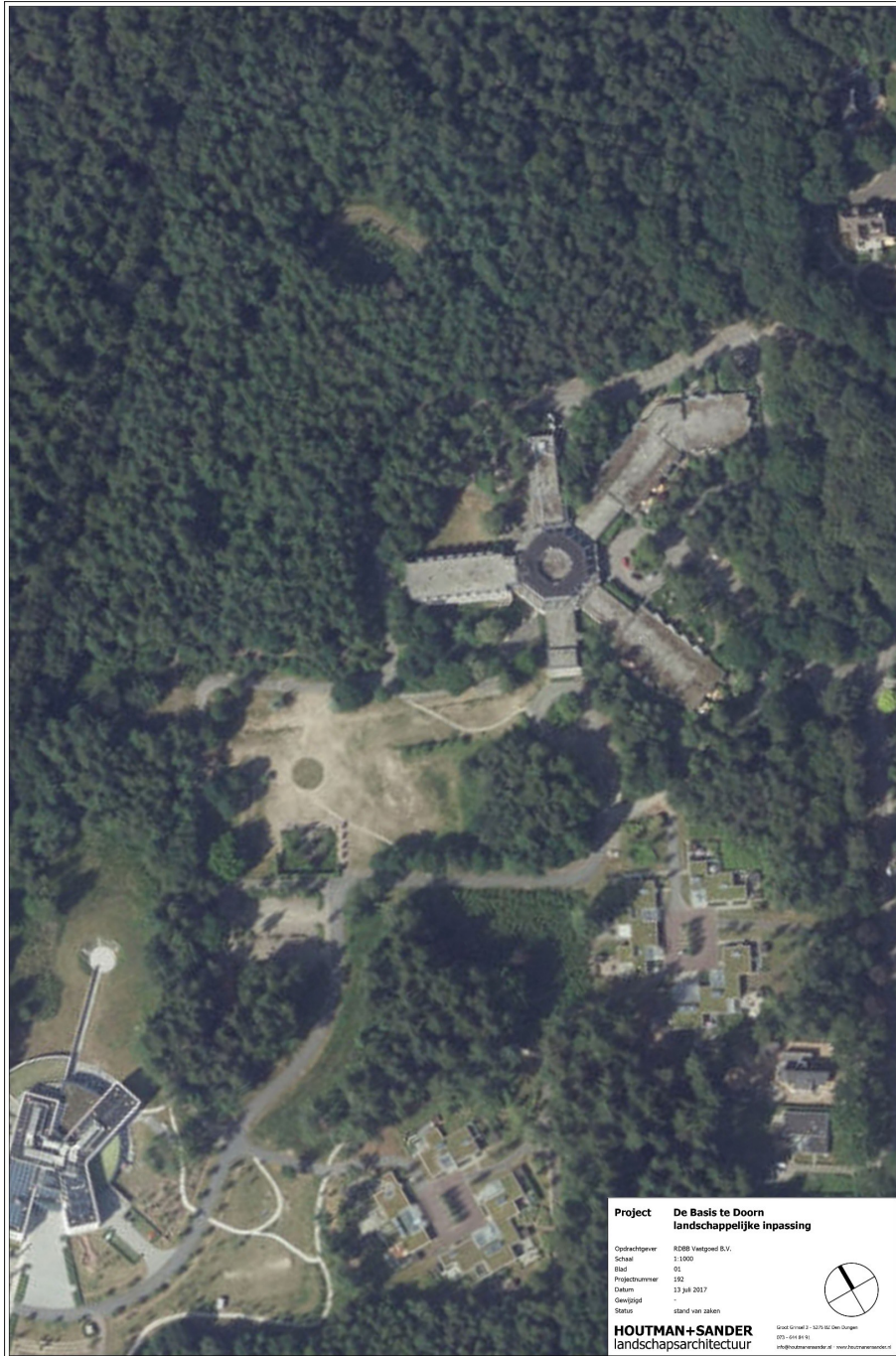
Fase 4: Aan de zijde van de Woestduinlaan komen in fase 4 twee paviljoens met appartementen voor senioren waar zware zorg (Comfort Care) kan worden geboden.

In paviljoen C komen 28 zorgappartementen.

Paviljoen B bevat eveneens 28 zorgappartementen. Deze zullen primair worden verhuurd aan de huidige bewoners van het op het perceel gelegen woonzorgcentrum Woonoord (voormalig hoofdgebouw van De Basis) en aan andere geüniformeerden.

Fase 5 omvat de sloop van woonzorgcentrum Woonoord en in de laatste fase, fase 6 wordt het bos aangeplant en het park gerealiseerd.

Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Project De Basis te Doorn
landschappelijke inpassing

Opdrachtgever: RDBB Vastgoed B.V.
Schaal: 1:1000
Blad: 01
Projectnummer: 102
Datum: 23 juli 2017
Gewijzigd: -
Status: stand van zaken

HOUTMAN+SANDER
landschapsarchitectuur

Grond Gravel 2 - 1275 St. Oer-Dingen
020-464-6410
info@houtmansander.nl www.houtmansander.nl



Toelichting Landschapsplan De Basis Doorn

Door de bouwkundige transformaties, zal ook het landschap waarin de bestaande bouw en de nieuwbouw gelegen is gaan veranderen.

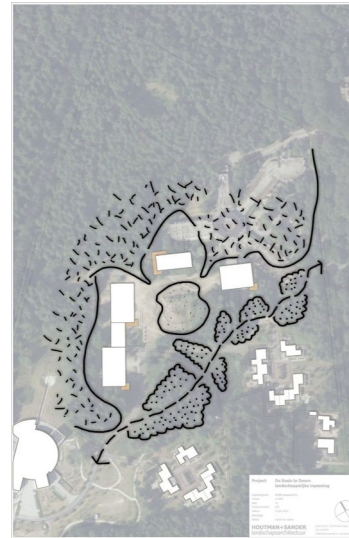
Wonen in het landschap is het centrale thema bij alle gebouwde ontwikkelingen in het plangebied.

Uitbreiden bosgebied EHS

De huidige begrenzing van de EHS ligt aan de noordzijde van het oude stergebouw. Door de sloop van deze bebouwing en doordat de nieuwbouw zuidelijker gerealiseerd wordt, zal de bestaande locatie van de bebouwing wordt omgevormd tot natuurlijk bos als onderdeel van de EHS. In dit bos zullen berken, beuken en eiken worden geplant. Deze beplanting zal conform het bij het bestemmingsplan behorende beplantingsplan als bosplantsoen worden aangebracht.



Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Aanpassen en uitbreiden infrastructuur

Om de nieuwe woningbouw te kunnen ontsluiten, zal er enige infrastructuur moeten worden aangepast en nieuwe infrastructuur worden aangelegd. Dat geldt in ieder geval voor de Willem van Lanschotlaan/Audrey Hepburnlaan en de Pahud de Montangeslaan.

Door zoveel mogelijk van deze wegstructuur voor de nieuwe ontsluiting te gebruiken, blijft een groot deel van de groene omgeving behouden. Waar dat niet mogelijk is en door de aan te leggen infrastructuur kapvergunningplichtige bomen dienen te worden verwijderd, dan zullen deze in het plangebied 1:1 worden herplant door nieuwe bomen in een plantmaat 20-25. Ook hiervoor zal inheems plantmateriaal, vergelijkbaar als het bosgebied binnen de EHS, worden toegepast. De getoonde ontsluitingsweg van het landschapsplan is indicatief.

Aanleg park tussen nieuwbouw

Tussen de nieuwbouw en het bestaande bosgebied en tussen de nieuwe gebouwen onderling, zal eveneens beplanting worden toegevoegd. Aan de randen van het bos wordt op een aantal plaatsen een zoomvegetatie tussen het bloemrijk grasland rondom de woongebouwen en het bos toegepast. Deze zoomvegetatie van lage en hoge(re) heesters met o.a. sleedoorn zal voor een interessante ecologische overgang zorgen tussen het open landschap in het hart van het plangebied en het dichtere bosgebied. Tussen de woongebouwen zal een parkachtige ruimte worden aangelegd met een afwisseling van bomen, groepen rhododendron, bloemrijkgrasland en intensief gemaaid gras. De boomsoorten in dit deel wijken deels af van de hoofdsoorten uit het bos en zullen vooral in seizoenbeleving een aanvulling vormen (bloei, herfstkleur etc.): een landschapstuin in het bos, buiten de EHS.

Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Architectuur bestaande gebouwen.

Er is in de bestaande situatie sprake van twee soorten architectuurontwikkeling op het terrein.

In het zuiden vormt het nieuwe gebouw van De Basis een duidelijk contrast met het omliggende landschap. De uit twee volumes op een transparant plint bestaande blokvorm wordt doorkruist door een as die uitkomt in de bezinningsruimte. Daar waar het ene volume langs de bosrand evenwijdig loopt aan die bosrand en de voornoemde as ondersteunt, knikt het andere volume van de as af en omarmt de voorliggende parkachtige ruimte. De blokachtige volumes contrasteren door de witte kleur met het landschap en zijn voorzien van krachtige horizontale invullingen. In deze invullingen worden de raampartijen door houten geveldelen met elkaar verbonden en vormen zo een contrast in de witte gevels.

Binnen het bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid voor de begane grond van het bestaande gebouw De Basis opgenomen.

Deze uitbreiding zal in dat geval in overeenstemming moeten zijn met de bestaande architectuuruitdrukking van het gebouw, inhoudende dat de begane grond transparant en licht moet blijven.

Verder op het bosachtige terrein zijn nieuwe bungalows geplaatst van eenvoudige, natuurlijke materialen zoals hout en steen, met begroeide daken.

De bungalows zijn 1-laags en voorzien van een groendak waardoor zij geheel opgaan in de omgeving.

Het noordelijke, in het bosgebied, gelegen gebouw behoort tot de oorspronkelijke bebouwing en zal uiteindelijk worden verwijderd en plaatsmaken voor bos. Het heeft geen invloed op de nieuwe beeldkwaliteit van de bebouwing.

Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn

Nieuwbouwontwikkeling:

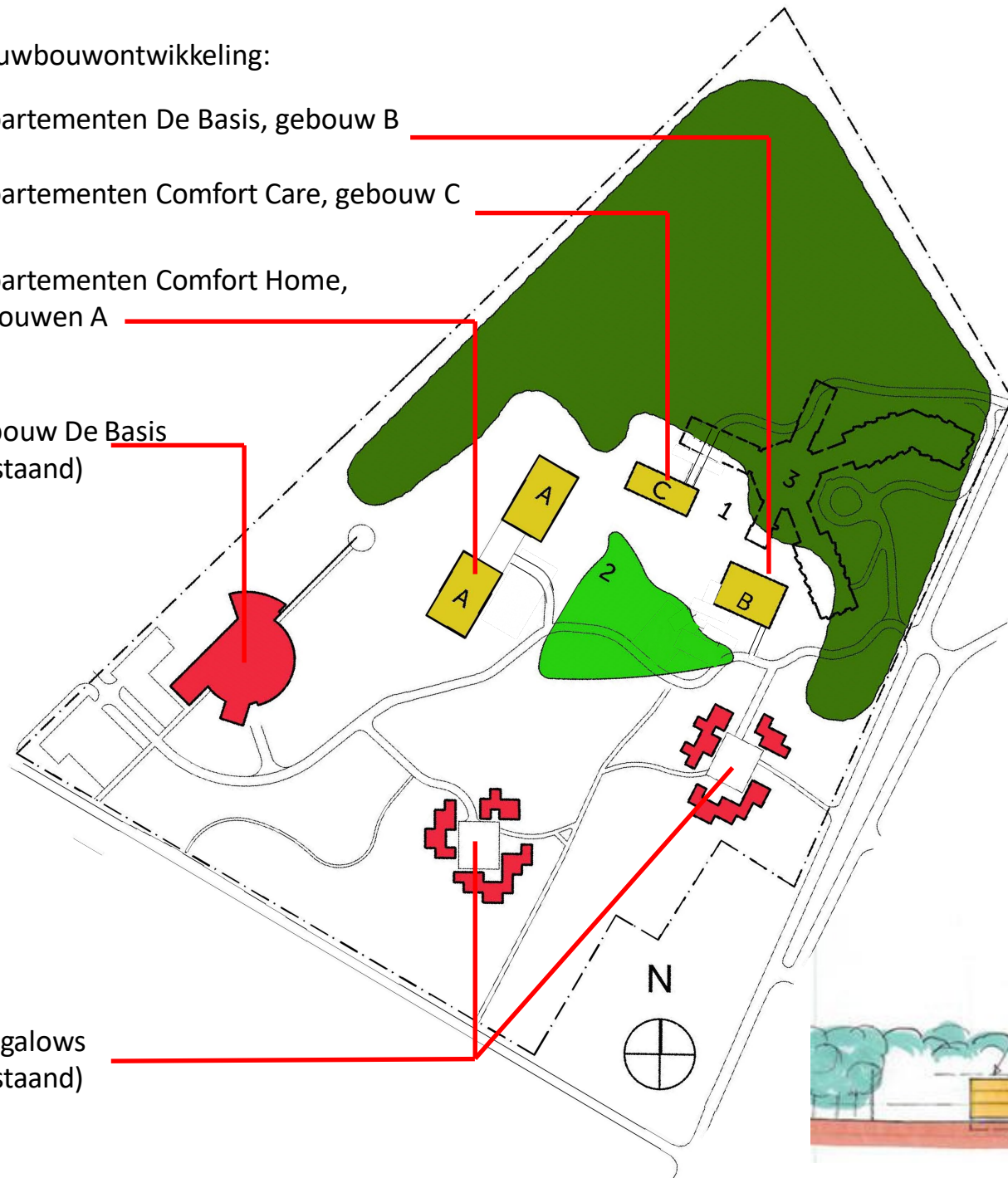
Appartementen De Basis, gebouw B

Appartementen Comfort Care, gebouw C

Appartementen Comfort Home, gebouwen A

Gebouw De Basis (bestaand)

Bungalows (bestaand)



Architectuur nieuwbouw, gebouwen A, B en C.

Zoals bij het landschapsplan al benadrukt, is Wonen in het landschap het centrale thema van het project.

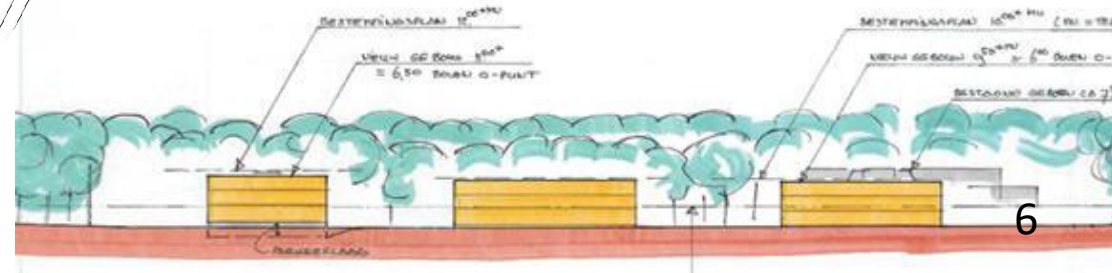
Om die reden is ervoor gekozen de gebouwen als losse volumes te plaatsen tussen bos en park. Het landschap spoelt als een groene ruimte tussen de gebouwen door en vraagt om een alzijdigheid van de volumes, waarbij alle gevels in eerste instantie even belangrijk zullen zijn.

De nieuwe volumes zijn bij elkaar rondom het midden van het terrein gepositioneerd. Zij zullen qua grootte en vorm niet concurreren met het hoofdgebouw maar zoeken in de architectuur wel aansluiting. Dit door het horizontale karakter van de gevels als uitgangspunt te nemen en de raampartijen in horizontale stroken op te nemen.

Het horizontale karakter zal worden versterkt door een duidelijke gelaagdheid met witte (of lichtgekleurde) banden en geveldelen.

De gelaagdheid vormt een abstract lijnenspel tegen de achtergrond van de hoger gelegen meanderende bosrand.

De nieuwe gebouwen vertonen een sterke onderlinge samenhang en vormen als het ware één familie in het landschap.



Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Krachtige horizontale lijnen.

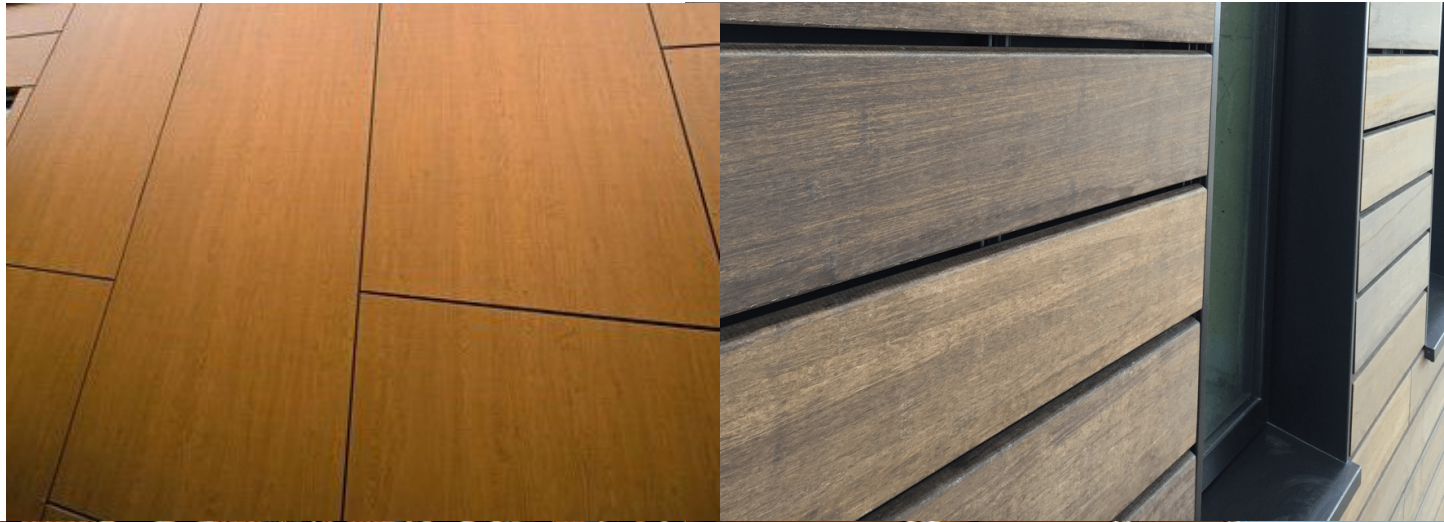
De horizontale gelaagdheid kan worden versterkt door de lagen in vorm en kleur te benadrukken. Dit door opvallende banden om vloeren en uitkragende balkons te laten doorlopen, waardoor plastische lijnen ontstaan.

De invulling tussen de lagen wordt bescheiden qua materiaal en kleurgebruik uitgevoerd.

Naast het gebruik van de horizontale belijning wordt met het bestaande hoofdgebouw aansluiting gezocht door witte (of lichtgekleurde) geveldelen en witte (of lichtgekleurde) verticale elementen, daar waar de centrale voorzieningen en entree's van de gebouwen zicht bevinden.

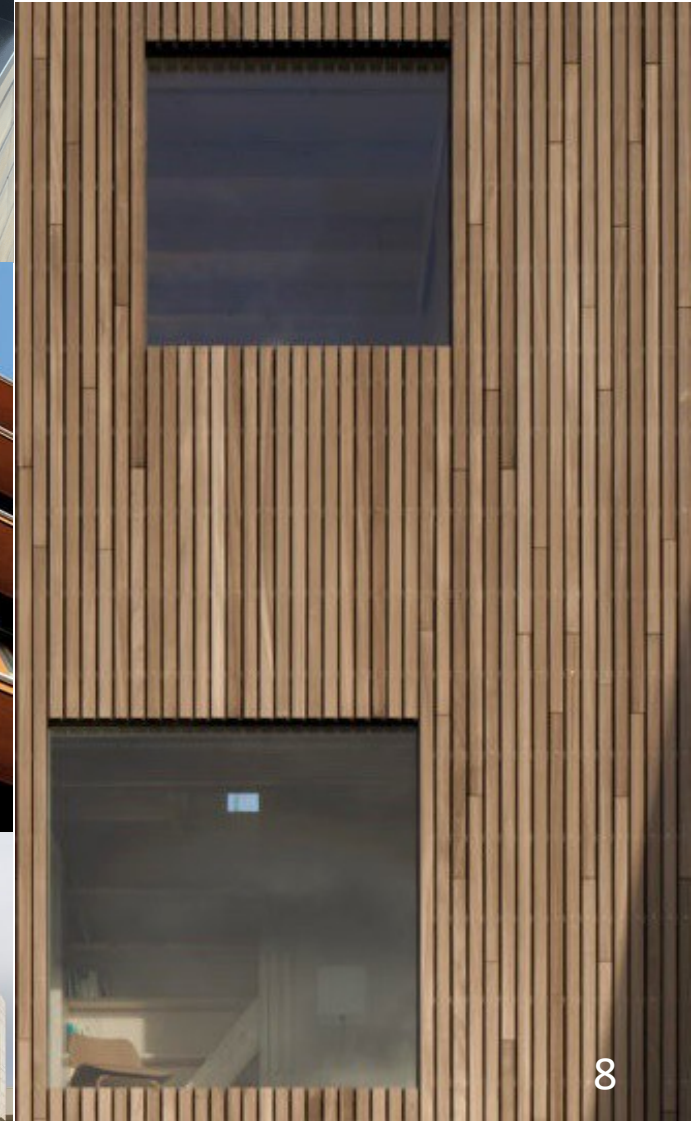


Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Materialen:

Een rustige en bescheiden uitstraling met natuurlijke materialen zoals hout en baksteen, afgewisseld met glasstroken. De kleuren passend in het landschap zonder aandacht te vragen.



Beeldkwaliteit en landschapsplan Nieuwbouwontwikkeling De Basis te Doorn



Parkeren:

Parkeren op maaiveld moet zorgvuldig in het groen worden ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Dit kan door de parkeeractiviteiten aan de bosrand bij de zijkant van de gebouwen te laten plaatsvinden. Hierdoor blijft het centrale parkachtige binnenterrein vrij van geparkeerde auto's. Het omzomen van de parkeervakken met hagen en het wat lager (ca 500 mm) aanleggen ten opzichte van het omliggende maaiveld zal het groene karakter van het park versterken.



Onder de gebouwen A wordt een stallingsgarage opgenomen. Om het gevoel van veiligheid te waarborgen en om voldoende daglicht en ventilatie te kunnen verzorgen wordt de begane grond opgetild. De entree is tussen de gebouwen verscholen in een groene helling. Door deze helling loopt het landschap tussen de gebouwen door.



Bijlage 1, eindblad:
Beeldkwaliteit en landschapsplan

Behorende bij:
Bestemmingsplan Doorn, De Basis.

Gemeente Utrechtse Heuvelrug.
Projectnummer 150514

Datum bijlage: 11 april 2019

Samensteller:
Plug-In novatie Apeldoorn