

Welkom op **Park Voorburg Vught**

Ontwikkelvisie

19 september 2024
concept

SVP



Colofon

Publicatiedatum

19 september 2024

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Reinier van Arkel

In samenwerking met

Deloitte Real Estate
Stadkwadraat

Kopijrechten

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Welkom op **Park** **Voorburg** Vught

Ontwikkelvisie

19 september 2024
concept



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	3.2 Programmatisch kader	57
De ambitie	8	Programma	59
De opgave	11	Zones en veiligheid	62
Grenzen van het plangebied	13	Duurzaamheid	65
Bestaande gebouwen	15		
		3.3 Ruimtelijk kader	67
2. Inventarisatie	17	Groen	69
Cultuurhistorie	19	Water en bodem	71
Landschap	26	Verkeer	72
Infrastructuur	30	Erfgoed	77
Voorzieningen in de omgeving	35		
Plannen in de omgeving	37	3.4 Ruimtelijk kader deelgebieden	79
Overzicht beleidskaders gemeente	38	Deelgebied Het Entreegebied	80
		Deelgebied Het Hart	86
3. Ruimtelijk- programmatisch kader	41	Deelgebied De Velden	94
3.1 Basisprincipes	43	Deelgebied Boswonen	100
1: Lanen met verschillende karakters	45	Deelgebied Blikvangers	104
2: Verschillende buurten en sferen	47		
3: Netwerk van paden en plekken	49	4. Visiekaart	107
4: Natuurlijk landschap en cultuurlandschap	51	Visiekaart	108
5: Twee levendige zwaartepunten	53	Mogelijk toekomstbeeld	109
6: Wonen met het landschap	55		

- CONCEPT -

1. Inleiding

Welkom op Park Voorburg!

Duurzaam wonen, werken, leren, recreëren, en gezond samenleven in het groen.

Park Voorburg is een omgeving waar burgers worden ondersteund in het leiden van een gezond en gelukkig leven, te midden van een helende en gastvrije omgeving. Het is een plek waar iedereen kan deelnemen en voor elkaar van betekenis kan zijn. Hier komen positieve gezondheid, eigen regie, samenwerking in communities, duurzaam wonen, een gezonde leefstijl en preventie samen.

De afgelopen jaren is er gewerkt aan een park dat openstaat voor heel Vught en omstreken, met voorzieningen die hieraan bijdragen. Het gebied rondom de Watertoren zal het bruisende Hart van het toekomstige park vormen. Dit prachtige park biedt een thuis voor verschillende mensen en draagt bij

aan inclusie, in lijn met de visie van Reinier van Arkel. Waar hij ooit pionierde door een plek midden in de stad te creëren voor mensen met een psychische kwetsbaarheid, nodigt het park nu de stad uit.

Park Voorburg ontwikkelt zich tot een unieke plek waar gezond samenleven, wonen, werken, recreëren en leren samenvloeien in een groene omgeving. Dit wordt een wijk van Vught waar nieuwe bewoners samen bijdragen aan een park waar men naar elkaar omkijkt. Hier wordt gewerkt volgens het principe 'design for all', zodat de omgeving toegankelijk en bruikbaar is voor iedereen, ongeacht leeftijd, vaardigheid of status.



voor jong en oud



landschap en bebouwing in balans

- CONCEPT -

De visie is om Park Voorburg te transformeren tot een 'healthy hotspot' en een stap richting een 'Blue Zone'. Dit zijn gebieden waar bewoners dankzij een gezonde levensstijl en leefomgeving langer en gezonder leven. De focus ligt op:

- Communities waarin burgers voor elkaar zorgen en langer zelfstandig kunnen wonen.
- Een omgeving waar ontspanning, werken en wonen samengaan, met aandacht voor verduurzaming en een CO2-neutrale samenleving.
- Het bevorderen van fysieke en mentale gezondheid voor alle betrokkenen, inclusief de inwoners van Vught.

Samen met netwerkpartners zoals de Gemeente Vught, Novadic-Kentron, welzijnsorganisaties, sociale werkbedrijven, Cello, Van Neynsel, ondernemers, huisartsen, hogescholen (zoals AVANS en HAS) en landelijke initiatieven (zoals de groene GGZ), worden de ideale randvoorwaarden gecreëerd om een 'Blue Zone' te realiseren.

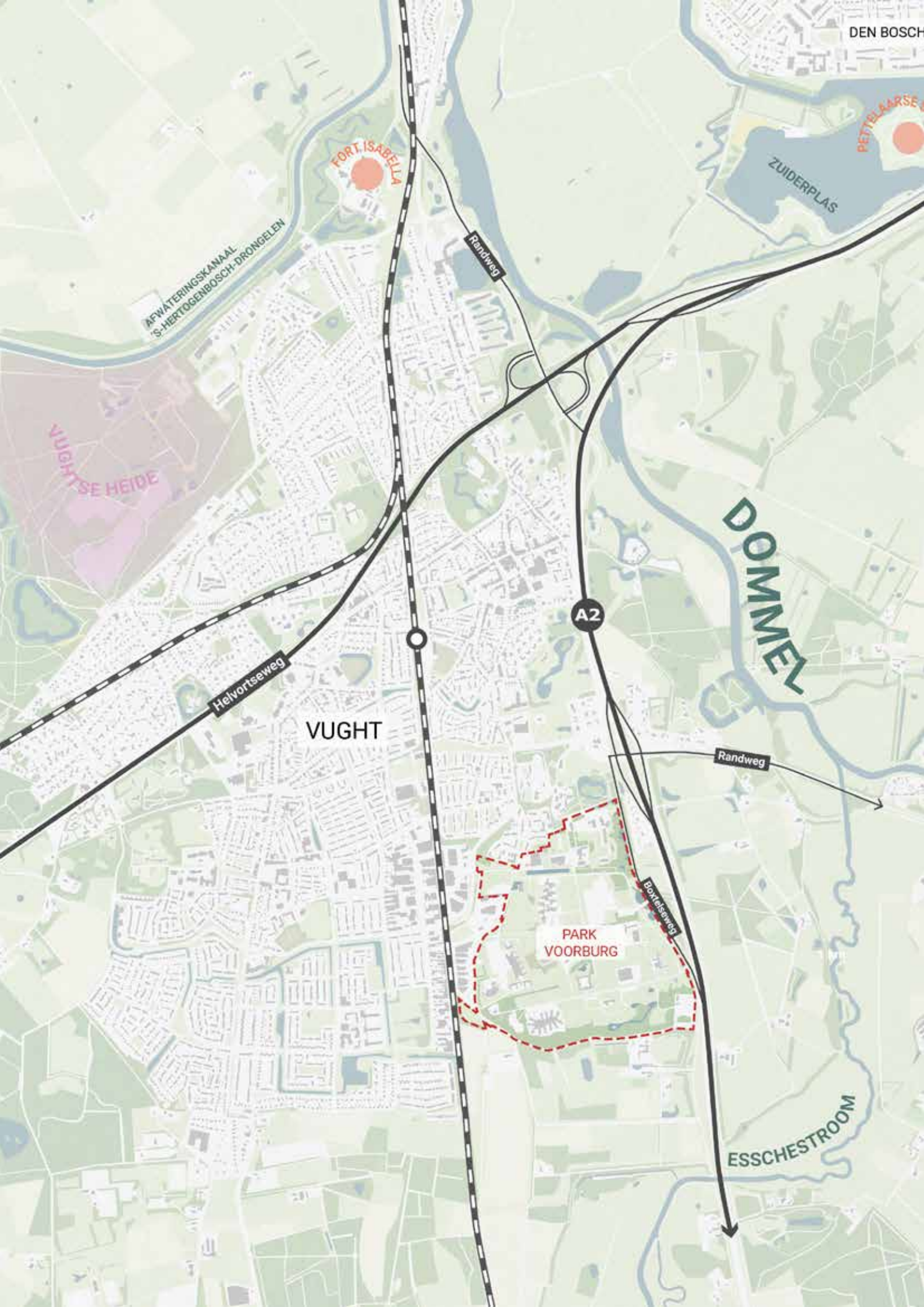
Kortom, Park Voorburg wordt een plek waar iedere Vughtenaar zich thuis voelt. Een omgeving waar mensen met verschillende achtergronden elkaar dagelijks ontmoeten en waar naar mensen wordt gekeken in plaats van naar hun problemen. Dit is Park Voorburg!



duurzame gebiedsontwikkeling



Een wezenlijk onderdeel van Vught



DEN BOSCH

PETTELAARSE

ZUIDERPLAS

FORT ISABELLA

AFWATERINGSKANAAL
'S-HERTOGENBOSCH-DRONGELEN

Randweg

VUGHTSE HEIDE

DOMMEL

A2

Helvortseweg

VUGHT

Randweg

PARK
VOORBURG

Bortseweg

ESSCHESTROOM

De opgave

Rondom het plangebied

Park Voorburg ligt in de gemeente Vught, net ten zuiden van Den Bosch. Het park ligt aan de rand van de bebouwde kom en het historische centrum van Vught met winkels en culturele voorzieningen zijn 5 tot 10 minuten fietsen. Het centrum van Den Bosch ligt op ongeveer 20 minuten fietsen waardoor belangrijke stedelijke functies goed bereikbaar zijn.

Het park is vernoemd naar de historische buitenplaats Voorburg waarvan delen zijn geïntegreerd in het park. Deze historische elementen geven het park een bijzondere culturele waarde en maken het een onmisbaar onderdeel van recreatieve routes.

Het plangebied ligt midden in de verkeersbundel die Den Bosch verbindt met Eindhoven. De oudste verbinding vormt min of meer de oostgrens van het plangebied. Een kronkelige zandweg waar enkele boerderijen aan lagen. Later werd een rechte weg aangelegd: de Boxtelse weg. Dit is nu de facto de ventweg van de A2. Het is de belangrijkste doorfietsroute tussen de twee steden en vormt de directe oostgrens van het plangebied. De hedendaagse 'verkeersbundel' wordt gevormd door de A2 en het spoor. Hoewel deze iets verder van het plangebied liggen, hebben ze qua barrièrewerking wel degelijk hun invloed.

Aan de noordzijde sluit het park aan bij de woonwijk Vlasmeer, Landgoed Huize Bergen en Park Reeburg. Aan de westkant is het de bedrijvigheid rondom de

Laagstraat en het spoor. Verder ten westen kan je met de fiets naar enkele winkelcentra in de woonwijken. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied strekt het buitengebied van Vught zich uit. Echter, de A2, Essche Stroom en het spoor vormen hier natuurlijke grenzen in het padennetwerk.

Van zorgcampus naar woonlandschap

Het landgoed zelf laat zich in haar huidige vorm het beste omschrijven als een zorgcampus. Het is weliswaar een groene omgeving, maar het gebied wordt gedomineerd door instellingsgebouwen van brede pluimage. De opgave is om hier een diverse samenleving te laten ontstaan waar men samen leeft met elkaar en met het landschap. In zo'n wijk is de historie zichtbaar en wordt deze aangevuld met een nieuwe tijdslaag. Een nieuwe tijdslaag die uitnodigt tot gebruik en bewoning door iedereen uit Vught. Een nieuwe tijdslaag die de zorgcampus omvormt tot een woonlandschap.

Voorburg is onderdeel van de landgoederenzone van Vught. Dit is één van de slagaders die het ruimtelijk karakter van het dorp bepaald. Uitgangspunt voor de toevoeging van wonen aan het gebied is daarom dat de bestaande parksfeer versterkt wordt. Het Landgoed Voorburg met haar woonlandschap en (zorg)voorzieningen moet de landgoederenzone versterken. Niet alleen door vernieuwde landschappelijke kwaliteiten van het plangebied zelf, maar ook door nieuwe verbindingen te leggen met de naastgelegen landgoederen.

- CONCEPT -





Grenzen van het plangebied




Ontwikkgebied

-  Hoofdstructuur
-  Ontwikkelvelden
- 1  Het Entreegebied
- 2  De Velden
- 3  Het Hart
- 4  Boswonen
- 5  Blikvangers

Eigendom Reinier van Arkel

-  Blijft in eigendom Reinier van Arkel
-  Reinier van Arkel: te verkopen aan derden

Eigendom derden

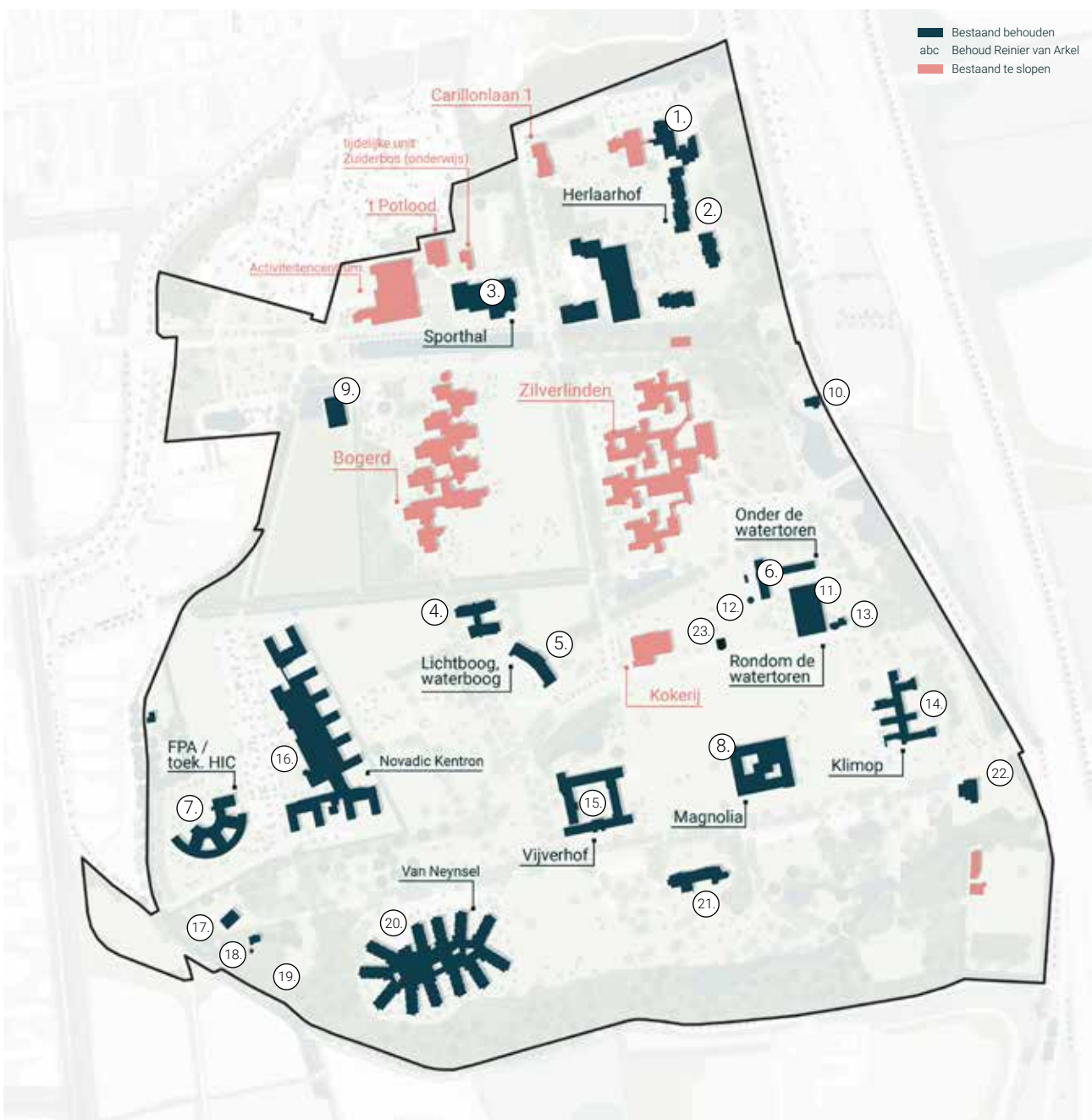
-  A Eigendom gemeente
-  B Eigendom derde partij
-  C Eigendom derde partij

Totale plangebied: ca. 745.000 m²

Ontwikkelvelden: ca. 223.000 m²

Bestaande gebouwen

Park Voorburg heeft een groot scala aan gebouwen en bouwwerken met ieder een eigen identiteit. De bouwjaren verschillen in sommige gevallen meer dan honderd jaar. Hiernaast een inventarisatie van de bestaande bebouwing.



Inventarisatie bestaande bouwwerken

- CONCEPT -



1. Herlaarhof, polikliniek



7. Forensisch Psychiatrische



13. Herenmortuarium



19. Kapel



2. Herlaarhof, groepswonen



8. Magnolia



14. Klimop



20. Van Neynsel



3. Sporthal



9. Dienstencentrum



15. Vijverhof



21. Jozef



4. Waterboog



10. Parklaan 21



16. Novadic-Kentron



22. Villa Voorburg



5. Lichtboog



11. Weverij



17. Boerderij



23. Vrouwenmortuarium



6. Onder de watertoren & de oude brandweerkazerne



12. Watertoren

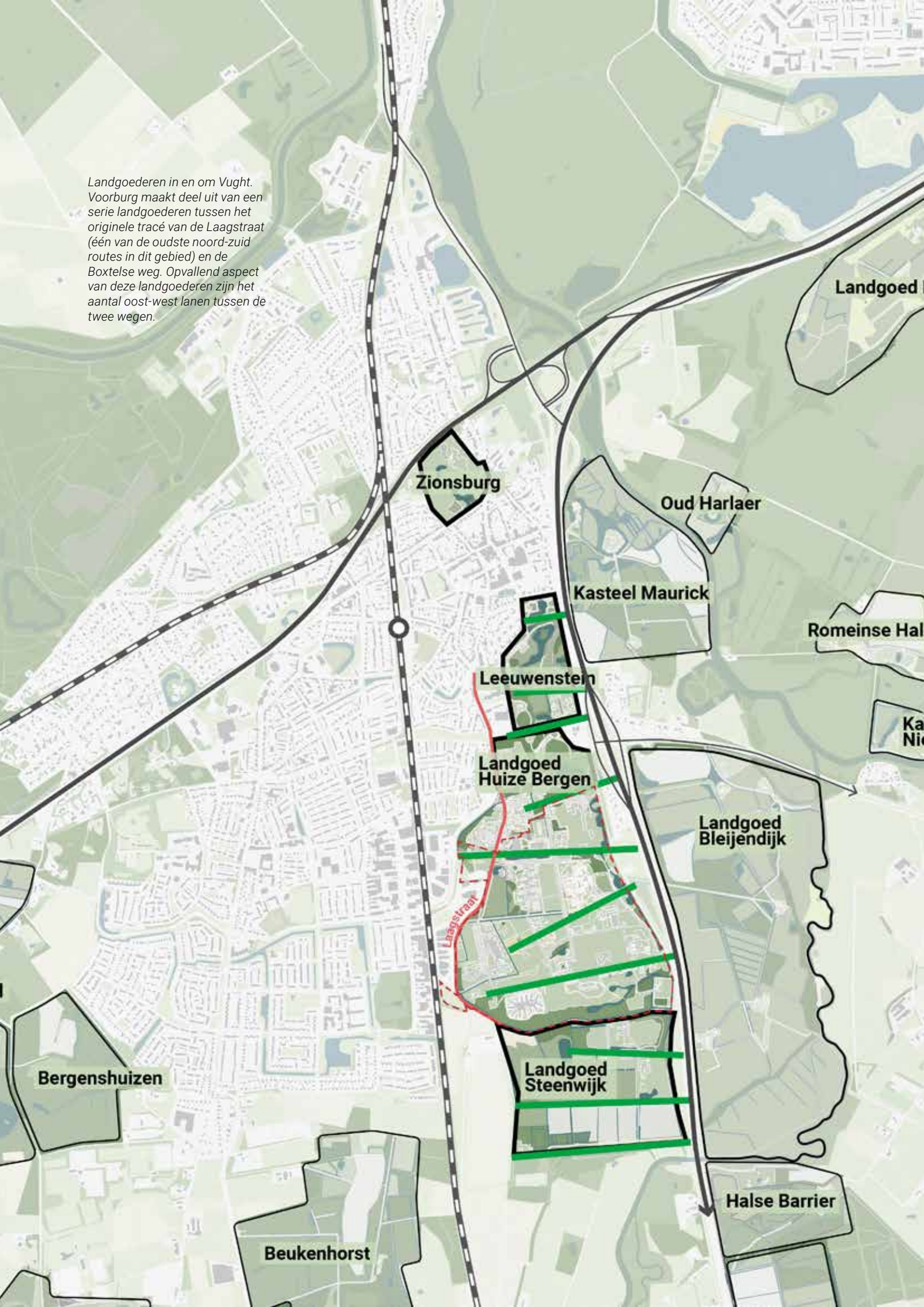


18. Pastoorswoning

- CONCEPT -

2. Inventarisatie

Landgoederen in en om Vught.
Voorburg maakt deel uit van een
serie landgoederen tussen het
originele tracé van de Laagstraat
(één van de oudste noord-zuid
routes in dit gebied) en de
Boxtelse weg. Opvallend aspect
van deze landgoederen zijn het
aantal oost-west lanen tussen de
twee wegen.



Zionsburg

Oud Harlaer

Kasteel Maurick

Romeinse Hal

Leeuwensten

Landgoed
Huize Bergen

Landgoed
Bleijendijk

Laagstraat

Landgoed
Steenwijk

Halse Barrier

Bergenshuizen

Beukenhorst

Landgoed

Ka
Ni

Cultuurhistorie

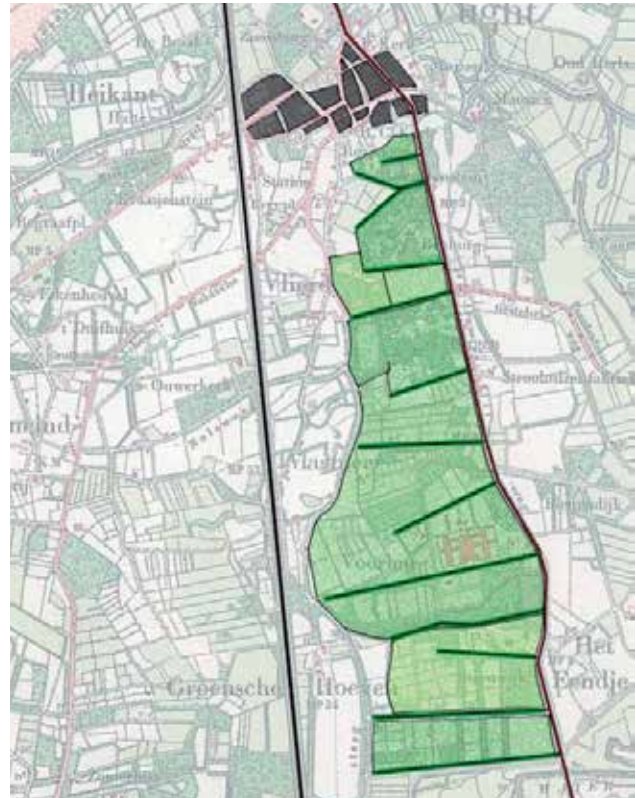
Cultuurhistorische context

Vanaf het begin van de 17e eeuw stichtten stedelijke patriciërs buitenplaatsen om in de zomer de stinkende stad te kunnen ontvluchten. Deze buitenplaatsen ontstonden overwegend binnen een straal van 50 km rondom de grote steden en werden in West-Nederland meestal aangelegd langs waterlopen, op de binnenduinrand of in droogmakerijen. In de rest van Nederland, dat op te grote afstand van de grote steden en haar rijke burgerij lag, bleven buitenplaatsen in eerste instantie vaak voorbehouden aan de (hogere) adel. De omgeving van Vught fungeerde als 'lustwarande' van 's-Hertogenbosch waar een groot aantal buitenplaatsen is aangelegd. Landgoed Voorburg was er één van. Het zuidelijke deel van het plangebied maakte deel uit van het landgoed Voorburg. De oudste eigendomsakten in het archief van Voorburg dateren uit de 17e eeuw.

Rondom de landhuizen werden classicistische tuinen aangelegd om het representatieve karakter van de buitenplaats te benadrukken. Als gevolg van de economische stagnatie en vernielingen in de Franse tijd kreeg de rijke burgerij aan het einde van de 18e eeuw in heel Nederland een leidende rol in de aanleg van buitenplaatsen. De uitgestrekte tuinen werden in deze periode voornamelijk aangelegd als geïdealiseerde 'natuurlijke landschappen'. Ook de geometrische tuinen van de oudere buitenplaatsen werden daarbij veranderd in landschapsparken.

Voorburg <-> landgoederenzone

In de kaarten is goed af te lezen dat Voorburg onderdeel is van de Vughtse landgoederenzone. Met name de sequentie van landgoederen die historisch



Landgoederen en buitenplaatsen d.m.v. oost-west-assen verbonden met Boxtelse weg - uit visie Lubbers.

gezien tussen het oude tracé van de Laagstraat (ten westen) en de Boxtelseweg lagen, is relevant. Deze buitenplaatsen hadden hun adres aan de Boxtelseweg en werden gekenmerkt door oost-west lopende lanen als structurerende elementen. Nu een aantal van deze landgoederen publiek toegankelijk zijn of worden, komt de opgave op tafel om ze in noord-zuidelijke richting beter met elkaar te verbinden.

- Oost-west lanen vorm(d)en belangrijke structurerende elementen van deze landgoederenreeks.

- Kunnen de publiek toegankelijke landgoederen in noord-zuidrichting beter met elkaar verbonden worden?



1870 - Voorburg als landgoed met een tuinaanleg in Engelse landschapsstijl. Uit: Plan Vollmer & Partners 2020.



1956 - Uitbreiding vindt geconcentreerd plaats rondom het hoofdgebouw en langs de laan. Uit: Plan Vollmer & Partners 2020.



1988 - Andere inzichten in zorg worden zichtbaar, uitbreidingen aan de noordzijde. Uit: Plan Vollmer & Partners 2020.



2011 - Het hoofdgebouw is gesloopt, zorg-woonfuncties liggen verspreid over het terrein. Uit: Plan Vollmer & Partners 2020

Historische ontwikkeling binnen het plangebied

Gehele hoofdstuk inhoudelijk overgenomen uit: BAAC, 2020

Tot de 18e eeuw

Het plangebied maakte lange tijd deel uit van een laaggelegen gebied en kampte met wateroverlast. Later ook door militaire redenen (inundatie). Men legde een dijk rond Vught en de bijbehorende landbouwgronden en boerderijen aan. Die ligt nog steeds langs de zuid- en zuidwestgrens van het plangebied.

Het plangebied maakte in ieder geval in het midden van de 18e eeuw deel uit van onverkaveld weide-/heidegebied met plaatselijk percelen bouwland. Dwars door het plangebied stroomde van zuidwest naar noordoost een kleine waterloop die ten noorden van het plangebied uitmondde in de Dommel. Deze waterloop verzorgde de afwatering van het centrale, relatief natte deel van het plangebied. De randen van het plangebied maakten deel uit van hoger gelegen bouwlanden. Langs de Hoog en de Laag Straat waren enkele boerderijen, waarvan vier in het zuidwestelijke deel van het plangebied. De oostgrens werd begrenst in de jaren veertig van de 18e eeuw door de aanleg van een nieuwe rechte weg, de Straat Weg.

Lustwarande

De omgeving van Vught fungeerde als 'lustwarande' van 's-Hertogenbosch waar een groot aantal buitenplaatsen is aangelegd. Het zuidelijke deel van het plangebied maakte deel uit van het landgoed Voorburg. Vanaf 1772 was echt sprake van een buitenplaats na een periode van verschillende andere (pacht)hoeven. Rondom de landhuizen werden classicistische tuinen aangelegd om het representatieve karakter van de buitenplaats te benadrukken. In het begin van de 19e eeuw is de buitenplaatsaanleg in noordelijke richting uitgebreid met gebogen lanen tussen gelegen weides. In deze periode zijn ook de vijvers aangelegd.

In de zuidwesthoek van het gebied ligt een boerderij (nu Laan van Voorburg 68) met bijgebouwen die

teruggaat tot vóór 1832. Ten zuidoosten van de hoeve werd pas in 1927 het huidige pand aan de Laan van Voorburg 19 gebouwd.

Gesticht

Het Landgoed kent een lange zorggeschiedenis die teruggaat tot in 1885. In dat jaar werd het door regenten aangekocht vanuit de visie dat frisse lucht en meer ruimte een positief effect zou hebben op mensen met een geestesziekte. Er werd toen op het landgoed het enorme 'krankzinnigengesticht' gebouwd. Het complex werd georiënteerd op de hoofdlaan van het op dat moment meer dan een eeuw oude lanenkruis op het landgoed. Met bouw van het gesticht is een deel van de bossen gekapt, hoewel een groot deel van de buitenplaatsaanleg bleef, met name het landschapspark langs de zuidoostelijke en zuidelijke rand van het plangebied en de rechte lanen.

Achter het complex was ruimte voor bijgebouwen. Er werden ook twee mortuaria gebouwd. Eén voor vrouwen en één voor mannen. De hele periode 1885-1900 stond in het teken van in één gebouw gecentraliseerde zorg met strikt onderscheid tussen mannen en vrouwen.

Aanvankelijk werden alle (sociale) klassen in één hoofdgebouw ondergebracht.

Daaraan kwam echter al vrij snel een eind. In 1894 werd het Sint Jozefpaviljoen gebouwd. Dit vrijstaande gebouw kwam aan de overzijde van de hoofdlaan (nog steeds het structuurbepalende element) te liggen en was bestemd voor verzorging van welgestelde patiënten. Het landhuis werd geschikt gemaakt voor de verzorging van gegoede mannelijke patiënten die zelf hun verzorgingskosten betaalden. Door de sloop van het in 1885 gebouwde complex is de historische kern van de zorginstelling Voorburg niet meer als zodanig herkenbaar. Het Rijksmonument 'Jozef' aan de zuidzijde van de

- CONCEPT -

hoofdlaan biedt nu nog een beeld van de oorspronkelijke uitstraling van het complex omdat dit gebouw qua architectuur in lijn is met de vormgeving van het verdwenen hoofdgebouw.

Vanaf 1900

De eerste helft van de 20e eeuw stond hoofdzakelijk in het teken van de huisvesting van zorgverleners. In 1928 werd een carrévormig zusterhuis gebouwd, links naast het hoofdcomplex uit 1885. Aan de oostzijde werd omstreeks 1932 het Broederklooster gebouwd; ommuurd en met een duidelijk herkenbare kapel. Technische ontwikkelingen zorgen ook voor de nodige ontwikkelingen op het terrein, vooral achter het hoofdcomplex. In 1903 werd hier een watertoren opgetrokken waarbij in 1941, tijdens de oorlog, een brandweerkazerne werd gebouwd.

Na 1945

Ook na de oorlog is veel verbouwd op het terrein. Grotendeels ging het daarbij om de verbouwing van bestaande panden. In de loop van de tweede helft

van de 20e eeuw vond een omslag plaats waarbij behoefte ontstond om gespecialiseerde zorg te verlenen in speciaal daarvoor ontworpen gebouwen. Het laatste kwart van de 20e eeuw staat ook ten dele in het teken van de sloop van gebouwen uit de beginfase van het gesticht. Het hoofdgebouw werd in 1995 gesloopt en liet een grote leegte achter op het terrein. Verschillende historische gebouwen staan echter nog wel overeind.

Waardevolle bebouwing / elementen

Verspreid over het plangebied is een aantal gebouwen aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Daarnaast hebben een aantal bijzondere gebouwen geen monumentale status, maar wel cultuurhistorische waarde. Hiernaast staan enkele belangrijke voorbeelden. Alle bijzondere en monumentale gebouwen staan op de conclusiekaart bij hoofdstuk 3.3. De rijksmonumenten in het gebied vallen samen binnen 'Het complex van de psychiatrische inrichting Huize Voorburg'.



Het gehele hoofdgebouw van het gesticht werd in 1995 gesloopt, alleen het klokken-torentje is behouden, maar staat nu aan de waterpartij van de Parklaan.



De voorname entree aan de zijde van de Straatweg, eerste kwart 20e eeuw, bestaat niet meer.

- CONCEPT -



Villa Parklaan 21



Carillon



Vijverhof / Zusterklooster



De watertoren



Villa Voorburg



Jozef

- CONCEPT -



Plattegrond van Voorburg met landschapsinrichting circa 1900, uit 'Het gesticht verbeeld' - Heijden-Rogier, 2001



Laan van Voorburg

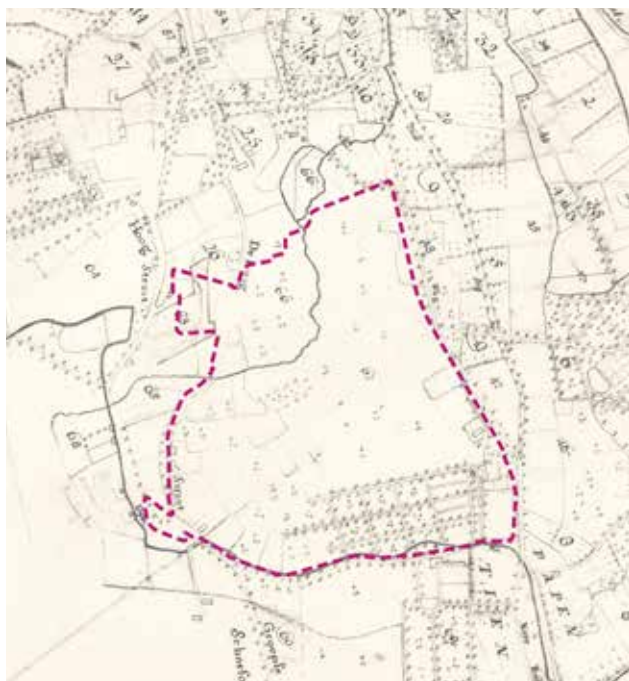
Landschap

In het plangebied bevinden zich diverse statige lanen (met eiken en beuken) die in beginsel terug gaan tot de eerste buitenplaatsaanleg in de 18e eeuw. Door de eeuwen heen zijn de lanen uitgebreid (met name in noordelijke richting) en elders juist opgebroken (in het zuidelijke deel). Niet alle wegen die onderdeel zijn van de (oude) inrichting van het landgoed, zoals de Parklaan, hebben laanbeplanting. Op andere plekken is de laanbeplanting vervallen of deels verwijderd.

De oude buitenplaatsaanleg met afwisselend grasvelden, bossen en slingerende paden en vijvers is nog het duidelijkst herkenbaar in het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied. De vijvers zijn in

de loop van de tijd aangepast én in noordelijke richting uitgebreid. De contour van de oude omgrachte moestuin is ook nog aanwezig. Door het huidige gebruik (bebouwing met opslag), de afsluiting door een hek en de verplaatsing van de ingang (van de noordzijde nabij het landhuis naar de westzijde), is de moestuin niet meer beleefbaar of herkenbaar als eenheid. Deze locatie is herbestemd voor het nieuwe uitvaartcentrum van Bijnen.

Verspreid over het plangebied zijn enkele waterlopen die de restanten zijn van de oude verkaveling. Hoewel de waterlopen op zichzelf geen opvallende elementen zijn, vormen ze samen met de overige elementen wel de structuur van het landschap.



Het plangebied omstreeks 1773 (Verhees 1773), BAAC pag. 15



Situatie voor de komst van het instituut (circa 1870)

Landschap

Groenstructuur

Het hele park heeft de status 'structuurbepalend groen'. Dit zijn groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de hele gemeente. Het beleidsuitgangspunt is behoud van het aanwezige groen en waar nodig versterking ervan.

Doordat het park deze status heeft, is het natuurlijk extra belangrijk om te weten wat dan de langdschappelijk structuur is. Vanuit het cultuurhistorisch onderzoek weten we al twee belangrijke elementen: de lanen als kenmerkende structuren en het park in Engelse landschapstijl in het zuiden en zuidoosten, met de bijbehorende waterpartijen. De rest van het park kenmerkt zich doordat er verschillende landschapssferen zijn. De

kenmerken hiervan kunnen geduid worden aan de hand van de bodem, het reliëf, de waterstructuur en de bomen/boschages.

Bodem & hoogte

De bodem, die bestaat uit (lemig) fijn zand, heeft een relatief goed doorlatend vermogen van water. De hoogte van het maaiveld is wisselend in het plangebied; tussen circa 4,0 en circa 6,0 +NAP. Ter plaatse van het voormalige gesticht is het maaiveld tot wel 1,5 meter hoger dan de lagere gebieden. Landschappelijk is de plek van het voormalige gesticht dus een hogere, drogere zone. Bij de overige 'vakken' tussen de lanen is het midden vrijwel altijd iets hoger en liggen de randen lager en zijn dus natter.



Voorburg op bodemkaart



Hoogtekaart

Watersysteem

Rondom park Voorburg loopt een systeem van A- en B-watergangen. Aan de westzijde (Hogedwardsstraat) zijn nog andere kleinere watergangen te vinden. Op Voorburg zijn verschillende waterpartijen die dienen voor de opvang van regenwater. Ook rondom de A-watergang zijn bergingsvoorzieningen aangelegd. Bij de nieuwbouw op Voorburg is het essentieel dat deze bergingsvoorzieningen behouden blijven. Voor een volledig overzicht zie 'Gebiedsanalyse water Nieuwbouwontwikkeling Voorburg Vught - Waterschap De Dommel, 2022'. Uitgangspunt van de gemeente en het waterschap is dat er voor nieuwe verharding voldoende compensatie gemaakt moet worden, ongeacht de hoeveel bestaande verharding er is gesloopt of weggenomen.

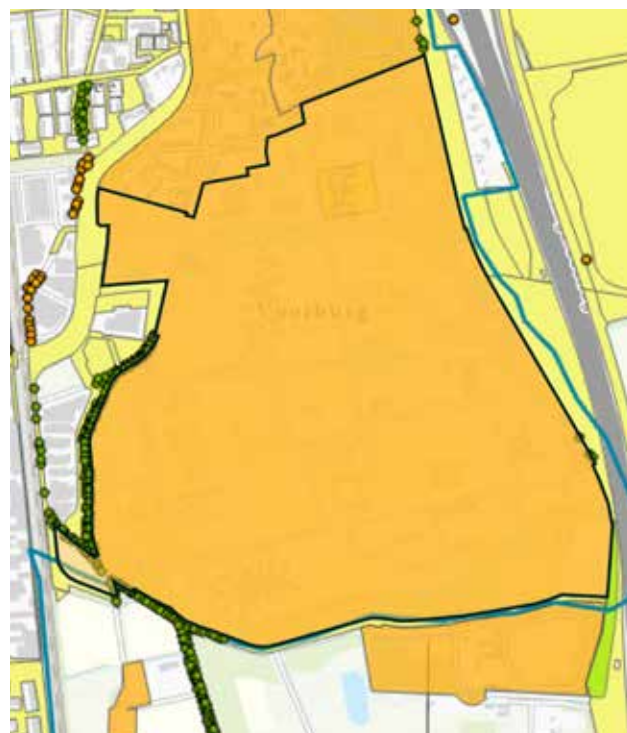


Waterkaart obv. input waterschap De Dommel

- A- of B-watergang
- overige watergang
- ← Afvoerrichting (aanname)
- Waterpartij
- Schotbalkstuw

Bomen: beleid

Uit de waardevolle bomenlijst (2016, update 2022) van de gemeente blijkt dat geheel Voorburg als vlak is opgenomen op de Groene Kaart. Dit betekent dat binnen Voorburg ten alle tijde een kapvergunning benodigd is voor bomen met een diameter van 30 cm of meer op 1,30 m hoogte. Bomen die worden aangevraagd, worden beoordeeld op basis van het waarderingssysteem behorende bij de waardevolle bomenlijst. Als een boom waardevol is (45 punten of meer) kan enkel bij zeer zwaarwegende argumenten een kapvergunning worden verleend. Hoewel het kappen van enkele bomen voor de ontwikkeling onvermijdelijk is, zal dit dus vooral mogelijk zijn op strategische plekken, bijvoorbeeld voor een heldere hoofdstructuur.



Uitsnede van de Groene kaart

- Monumentale bomen
- Vlak waardevolle bomen
- Waardevolle bomen
- Komgrens Vught
- Vlak of laan waardevolle bomen

Bomeninmeting

(GGZ Voorburg 2018 Rapp VTA)

Omdat voor elke significante boom een kapvergunning aangevraagd moet worden, en omdat deze pas bij zwaarwegende argumenten verleend wordt, is het in het ontwerp van belang om goed te weten waar de huidige bomen staan en hoe groot de kroon is. Met behulp van een VTA (Visual Tree Assessment) is de locatie van een groot aantal bomen ingemeten. Van de ingemeten bomen is de kroongrootte later aangepast op basis van hoogtedata (AHN3). Niet alle bomen zijn ingemeten. De bomen die niet zijn ingemeten, zijn ingeschat en toegevoegd aan de kaart op basis van huidige hoogtekarten. Bosschages zijn hierbij grover overgenomen; bij solitaire bomen en laanbeplanting is de locatie en de kroon diameter wél nauwkeurig.



Inventarisatie bestaande bomen

- Ingemeten locatie a.d.v. VTA, kroon diameter op basis van hoogtekarte (AHN3)
- Geplaatst op kaart op basis van hoogtekarte (AHN3)

Waardevolle bossen, bomen en lanen

BAAC heeft in het rapport uit 2020 een gedetailleerde analyse van de bomen en bomenstructuren opgenomen. Hierin is een binair onderscheid gemaakt tussen waardevolle bomen/structuren en 'overige'. Dit kan meegenomen worden in de argumentatie om enkele bomen te kappen ten behoeve van de ontwikkeling op plekken die geen onderdeel vormen van de hoofdstructuur.

Conclusie: landschappelijke elementen en diverse landschappelijke sferen.

Uit het cultuurhistorisch onderzoek kwamen al belangrijke landschappelijke elementen naar voren: de laanstructuren en de parkachtige aanleg in Engelse landschapsstijl in het zuidoosten. Op basis van de landschappelijke analyse van het huidige reliëf,



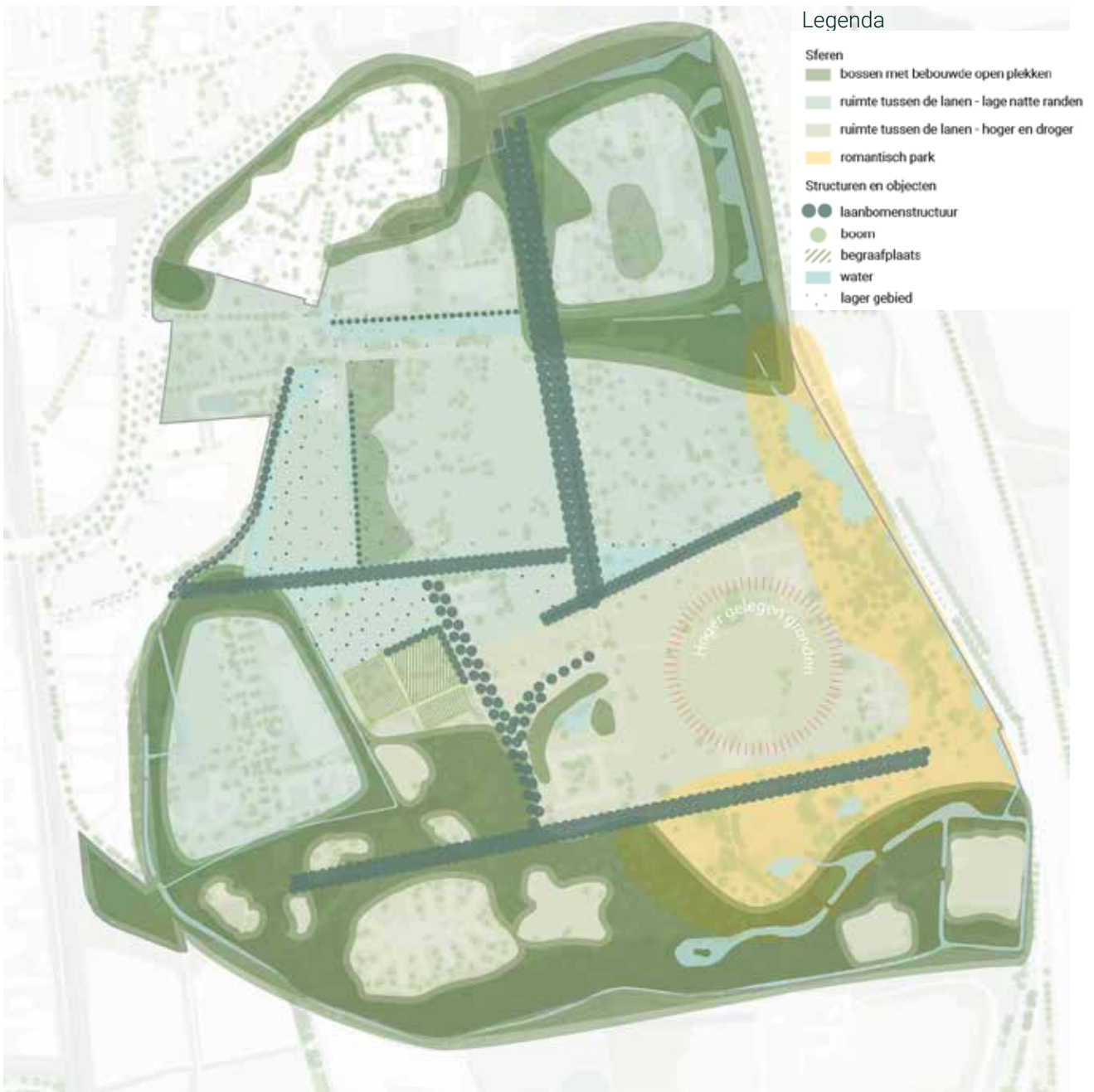
Groenkaart van het plangebied (bron: BAAC Rapport V-20.0174)

- Waardevolle bossen, bomen en lanen
- Overige bomen en bossen

- CONCEPT -

waterstructuur en bomenstructuur, kan gesteld worden dat er naast landschappelijke objecten (bijvoorbeeld de lanen) ook diverse landschappelijke sferen zijn: 1. het romantische park, 2. de bossen en bosranden met bebouwde open plekken in het

noorden en zuiden, 3. een droger 'vak' tussen de lanen ter plaatse van het voormalige hoofdgebouw van het gesticht en 4. enkele 'vakken' tussen de lanen waarvan de randen lager gelegen en dus natter zijn.









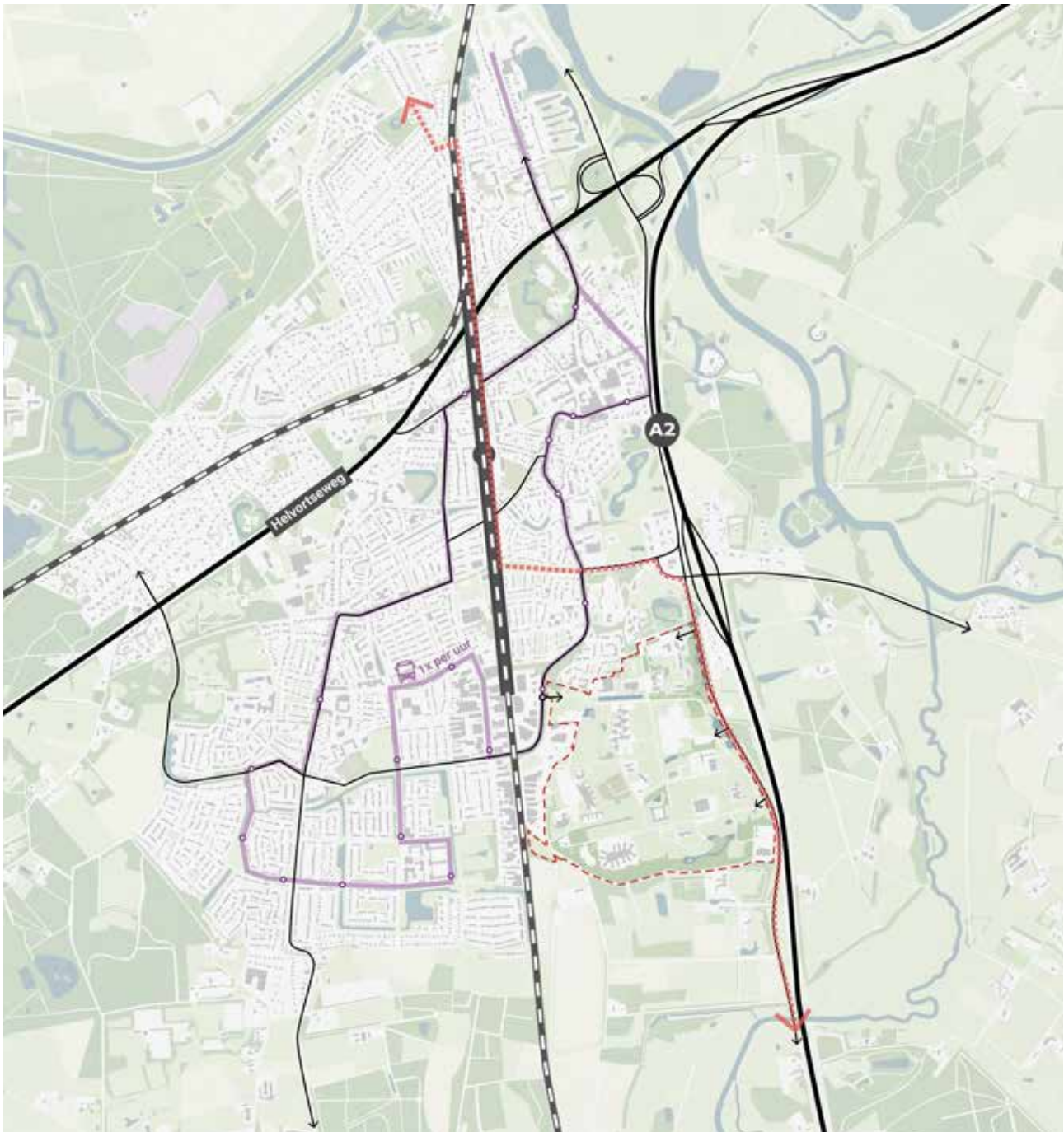
Infrastructuur

Infrastructuur in de omgeving

Voorburg heeft een goede ontsluiting via de entree aan de Parklaan in het westen, die verbonden is met de zuidelijke gebiedsontsluitingsweg van Vught (Glorieuxlaan-Laastraat-Wolfskamerweg-Vijverbosweg). Langs deze route rijdt buslijn 9 (stadsbus door Den Bosch-Vught) eens per uur in beide richtingen. Een bushalte zit op de rotonde Parklaan-Laastraat.

Legenda

-  Autoroute
-  Buslijn
-  Bushalte
-  Treinspoor
-  Trein toekomstig verdiepte ligging
-  Snelfietsroute F2



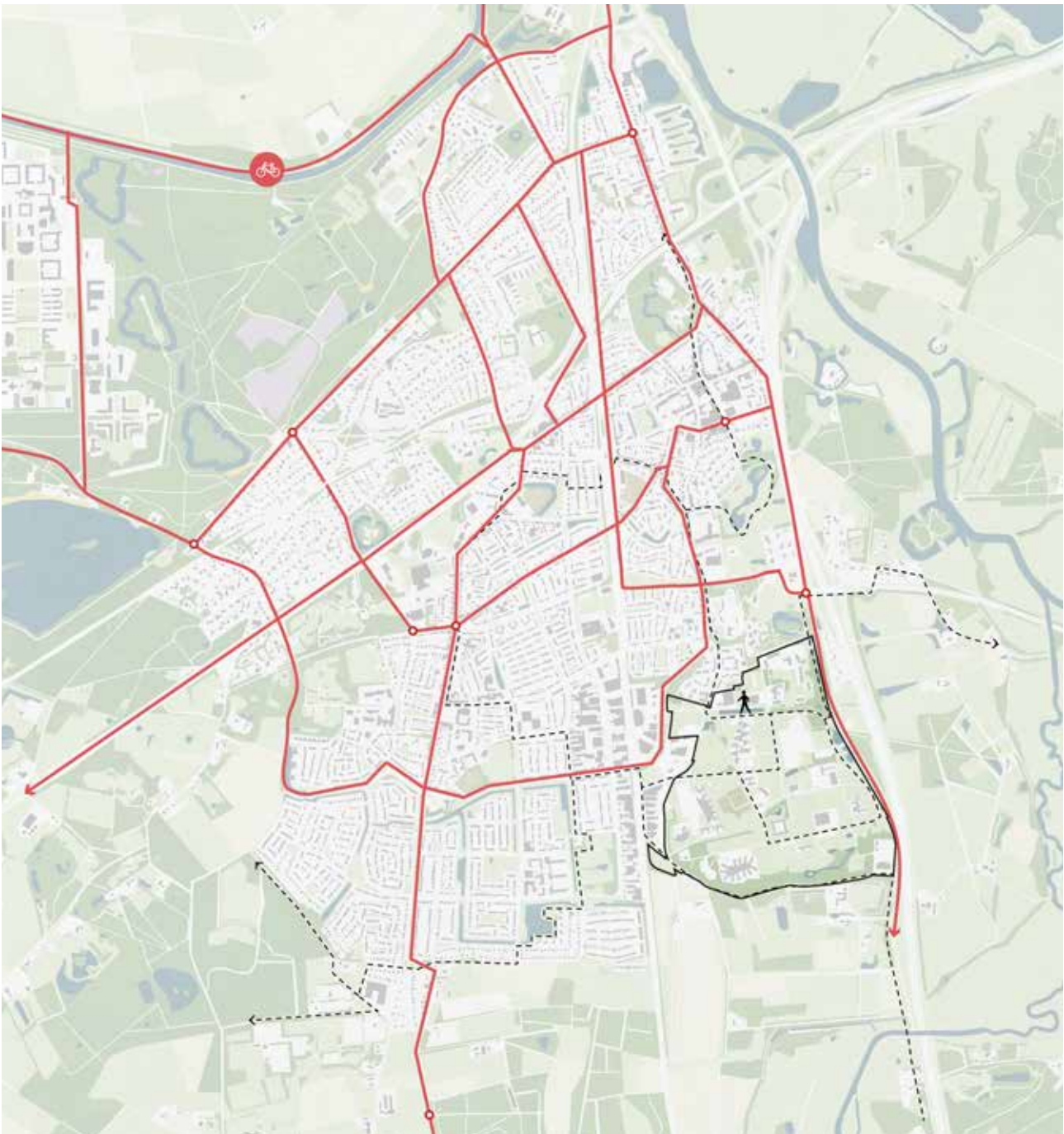
Utilitaire netwerken buiten plangebied

Recreatieve infrastructuur in de omgeving

De Boxtelseweg maakt deel uit van een regionale fietsroute. De Laagstraat is onderdeel van lokale fietsroutes naar het centrum en het station. Er zijn recreatieve netwerken die over en rondom de locatie lopen. Ten zuiden van het plangebied ligt de halfverharde Kettingweg die wordt gebruikt voor (landschappelijke) wandelroutes. Op het terrein zelf lopen diverse wandelroutes, sommige als onderdeel van erfgoedwandelingen. Op de hoek van de Boxtelseweg en Haldersebaan is recreatief fietsknooppunt 35.

Legenda

- Fietsroute
- - - Wandelknooppuntennetwerk
- Fietsknooppunten



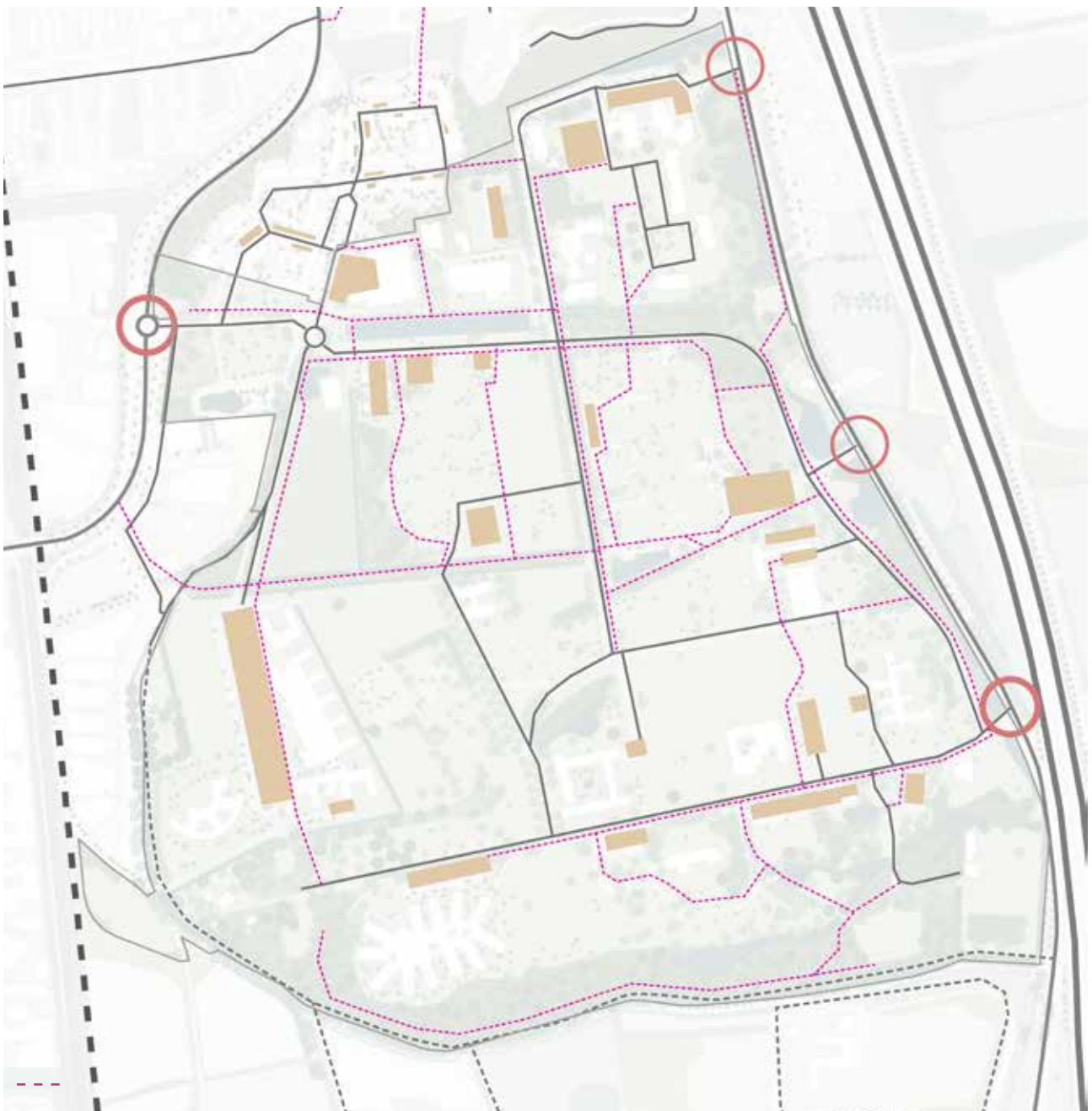
Recreatieve netwerken buiten plangebied

Huidige infrastructuur plangebied

Op dit moment zijn er vier toegangspunten voor autoverkeer. De entree aan de Laagstraat wordt beschouwd als de hoofdentree. Deze leidt naar een volgende rotonde waar ook het terrein van FPA/Novadic-Kentron (via Hogedwardsstraat) en Cingel bereikbaar zijn. Er zijn verschillende secundaire aansluitingen voor voetgangers en fietsers, zoals ten noorden van Parklaan 21 en ten westen van de Beukenlaan bij de Ketting. Aan de zuidzijde van het plangebied ontbreekt een verbinding tussen de Kettingweg en de Laan van Voorburg.

Legenda

-  Entrees
-  Parkeerplaats
-  Spoor
-  Autoroute
-  Voetgangers



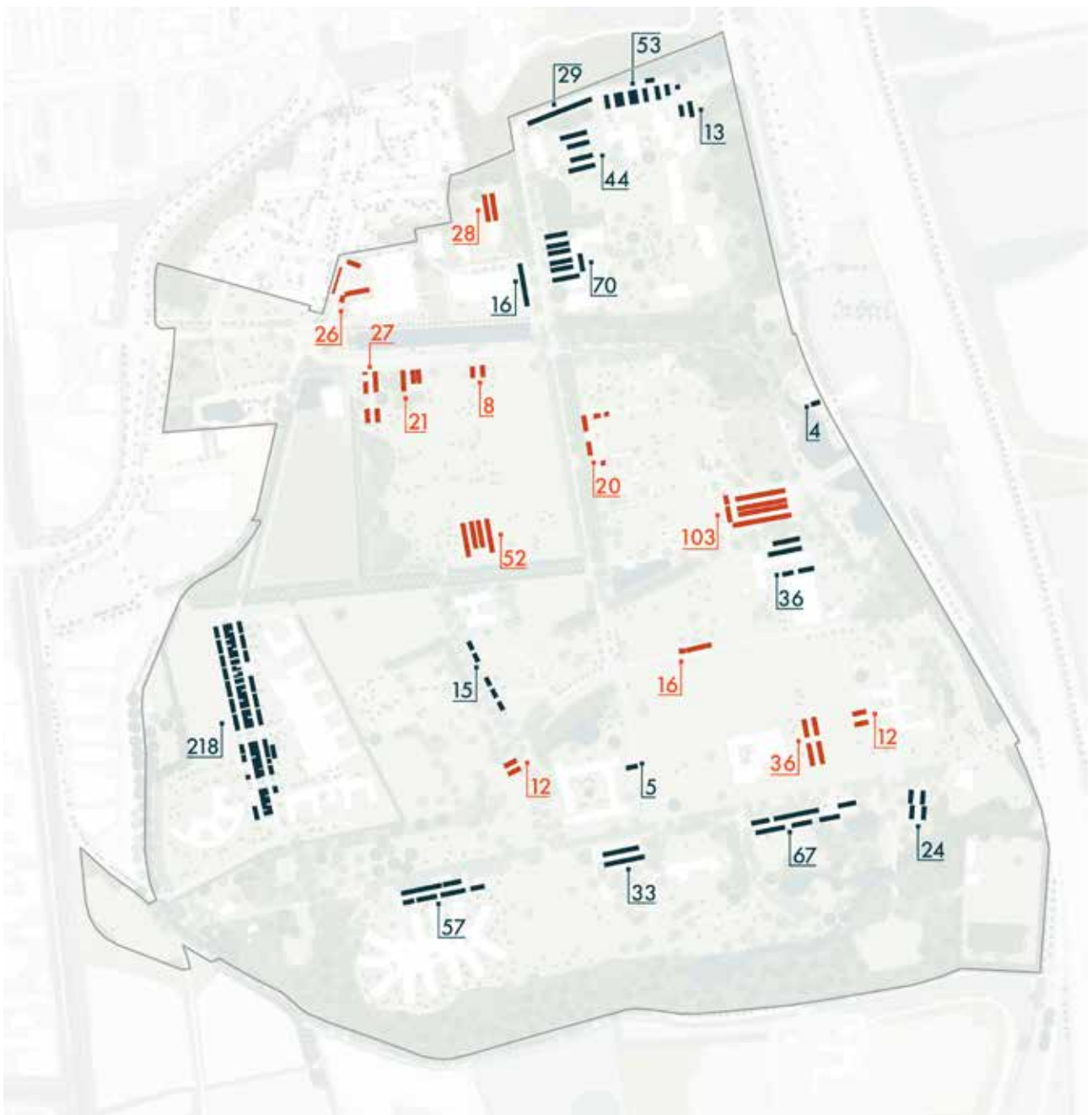
Verkeerssituatie

Huidige parkeersituatie

Bij bijna alle gebouwen op Voorburg wordt het parkeren geclusterd op een eigen parkeerterrein nabij de ingang. Er zijn dus geen (formele) parkeerplekken langs de hoofdlanen. Er is altijd een zijweg die naar het parkeerterrein leidt. Bij herontwikkeling van het gebied verdwijnen enkele parkeerterreinen die verbonden zijn aan te slopen gebouwen.

Legenda

- Bestaande parkeerplaats: te behouden (684)
- Bestaande parkeerplaats: te verwijderen (361)



Inventarisatie parkeerplaatsen op basis van ontvangen documentatie van RvA op 6 juni 2024



CENTRUMPLEIN

Huisartsen 'Hoge Vliert',
BENU apotheek,
Gymzaal 'de Springplank'
Kinderdagverblijf 'Onder de Pannen',
Basisschool 'de Springplank'
Supermarkt - 7 min. fietsen

2 km ri.
centrum

Dichtsbijzijnde zorgpunt
'de Leyhoeve'

Voortgezet speciaal onderwijs
'Zuiderbos', met gymzaal,
RvA sporthal

Sporthal 'Elzenburg',
Jongeren centrum 'Elzenburg',
Basisschool 'de Avonturier',
Kinderopvang 'Partou',
Basisschool 'Misha de Vries',
Huisartsenpraktijk 'Pax et Bonum'

Huisartsenpraktijk 'Kooyman'
Kinderopvang 'Onder de Pannen',
Basisschool 'Lichtstraat',
Gymzaal 'Hertog van Brabant'
Supermarkt - 7 min. fietsen

4 km ri.
zwempas

2 km ri.
sportveld

BEDRIJFSTERREIN

Voorzieningen in de omgeving

Dorpscentrum

De meeste culturele en winkelvoorzieningen van Vught zitten in het dorpscentrum. Hier is ook veel horeca te vinden. Het centrum van Vught heeft bovengemiddeld veel van deze voorzieningen, zeker gezien de grootte van het dorp en de nabijheid van Den Bosch. Het centrum van Vught ligt op 5 tot 10 minuten fietsen van Park Voorburg. Wandelend duurt het 20 tot 30 minuten, afhankelijk waar je start op Voorburg. De wandelroutes zelf lopen langs de drukke Laagstraat of Boxtelseweg. Het zou fijner zijn als er een wandelverbinding is die de over de landgoederen loopt.

Dagelijkse boodschappen

De Lidl + buurtcentrum in De Baarzen, de Jumbo + buurtcentrum aan het Moleneindplein en de supermarkten in het dorpscentrum liggen allemaal ongeveer even ver van Voorburg. Het is allemaal 25 tot 35 minuten lopen en 5 tot 10 minuten fietsen.

Laagstraat

Bij de ingang van Park Voorburg is aan de overkant het begin van een langgerekt industrieterrein waar kantoren, bedrijven en detailhandel van grotere omvang gevestigd zijn. Dit gebied kenmerkt zich door een focus op autoverkeer.

Sporten & scholen

Ten zuidwesten van Park Voorburg liggen diverse sportvelden op een afstand van 10 tot 15 minuten fietsen van het centrum. Aan de westzijde van het spoor, verspreid door de wijken, liggen verschillende scholen, met uitzondering van het Zuiderbos, die binnen Park Voorburg te vinden is.

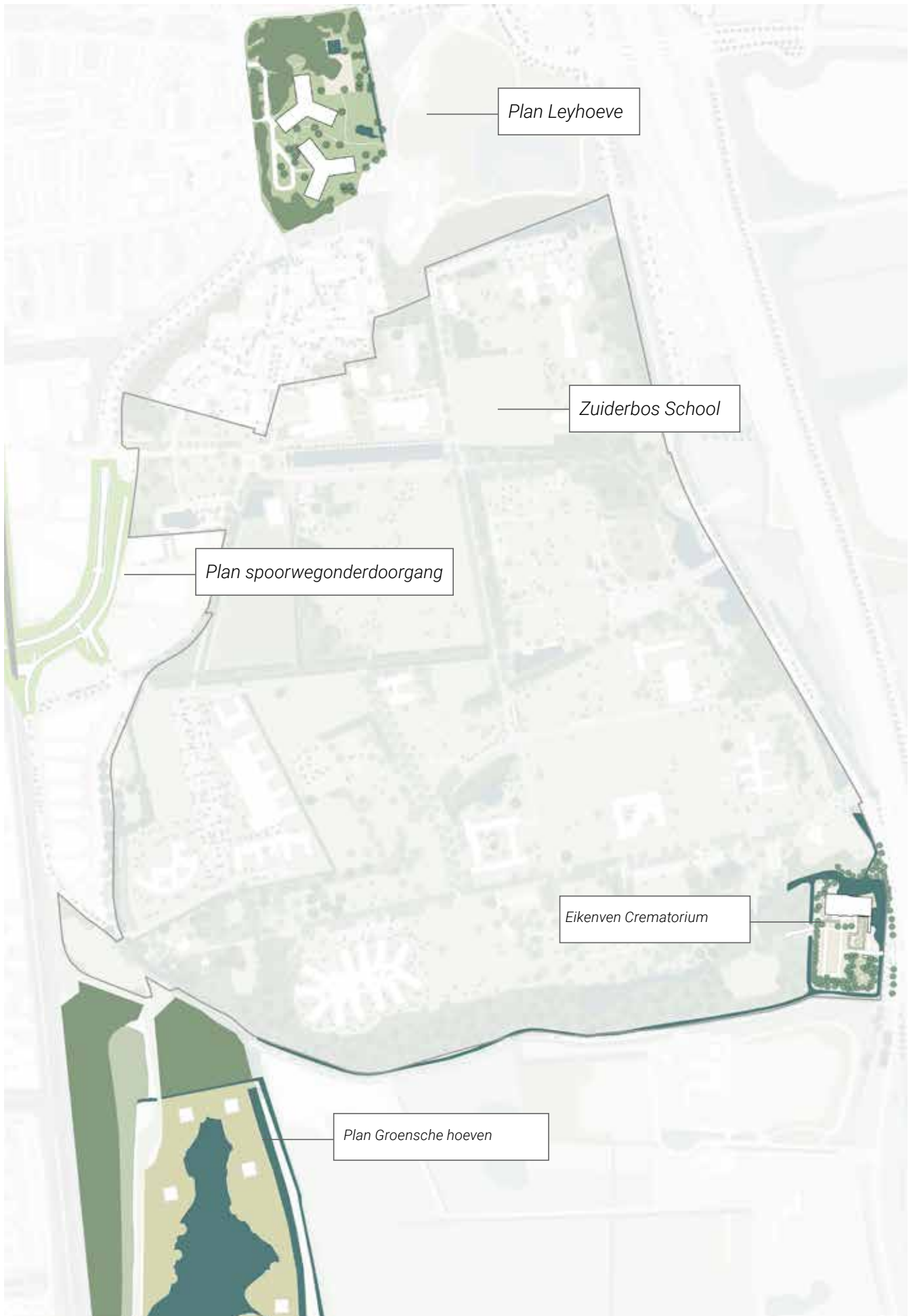
Zorg

Historisch gezien heeft Vught een uitgebreid zorgnetwerk met diverse verzorgingstehuizen. Ook Park Voorburg biedt dergelijke voorzieningen met verschillende woonzorginstellingen verspreid over de wijken.

De gevarieerde voorzieningen dragen bij aan een gebalanceerde verdeling van functies en een hoge levenskwaliteit voor de huidige en toekomstige bewoners van Voorburg. Verbeterpunten liggen momenteel vooral in de wandelverbinding richting het centrum (kan dit via de landgoederen?) en de nabijheid van dagelijkse boodschappen.

-  centrum
-  bedrijventerrein
-  sportvelden
-  spoor
-  station
-  sport & spel
-  gezondheid
-  maatschappelijk
-  commercieel

- CONCEPT -



Plannen in de omgeving

Op het terrein van Huize Bergen was in 2017 nieuwbouw, waaronder een hotel en zalencomplex.

Het Zuiderbos is een gespecialiseerde school voor basis- en voortgezet onderwijs, gericht op onderwijsvragen die verband houden met psychiatrische problematiek of een vermoeden daarvan. Nieuwbouw is gereed in 2024.

Het spoorwegtraject door Vught krijgt gedeeltelijk een verdiepte ligging. Bij de Wolfskamerweg zal de weg via een tunnel onder het spoor doorlopen, toegankelijk voor fietsers, voetgangers en automobilisten.

De locatie Eikenven maakt deel uit van Zorgpark Voorburg en werd tot nu toe gebruikt voor de facilitaire dienst van het Zorgpark. Vanwege de rustige en sfeervolle, parkachtige omgeving is deze locatie

geschikt bevonden voor de ontwikkeling van een uitvaartcentrum met crematorium. Vanwege het parkachtige, natuurlijke en historische karakter van landgoed Voorburg kan hier een hoogwaardige voorziening worden gerealiseerd, die tegemoetkomt aan een brede maatschappelijke behoefte.

In de nabijheid van de Groensteeg in Vught ligt Landgoed Groensche Hoeven, een nieuw landgoed dat momenteel wordt ontwikkeld. Om de ontwikkeling van het landgoed mogelijk te maken, is op 17 december 2015 het bestemmingsplan 'NSW Landgoed De Groensche Hoeven' vastgesteld. Het toekomstige landgoed omvat grofweg de volgende elementen: aanleg van een waterplas, bouw van dertien landhuizen rondom deze plas, realisatie van nieuwe natuur (15 hectare).



Planuitsnede van Groensche hoeven



Plan Leyhoeve



Nieuwe situatie tunnel Wolfskamerweg



Nieuw plan crematorium (Eikenven)

Overzicht beleidskaders gemeente

Bij de ontwikkeling worden alle relevante beleidsregels van de gemeente en andere overheidsinstanties toegepast die op dat moment gelden en die rechtsgeldig zijn vastgesteld, mits daarvoor voldoende rechtvaardiging bestaat.

Overzicht van vigerend beleid

De actuele beleidsnota's die voor de ontwikkeling van Voorburg van toepassing zijn, staan op de website van de gemeente Vught: [Beleidsnota's gemeente Vught | Wij in Vught](#).

Voor een aantal beleidsaspecten zijn nog aanvullingen van belang of toelichting te geven:

- **Parkeren:** De nota [Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022](#), 7 februari 2013, ontbreekt in de lijst beleidsnota's op de website. Deze is echter wel van toepassing. De gemeente werkt aan een nieuw parkeerbeleid. Zodra het nieuwe beleid is vastgesteld, vervangt dit het genoemde document.
- **Water & Riolering:** Aanvullend aan het [Programma Water en Riolering \(PWR\) 2022-2026](#) is het volgende van toepassing:
 1. [Waterafvoerorderening Vught 2022](#)
 2. In de leidraad watertoets van de gemeente dis een korte samenvatting van het beleid: 'Leidraad opstellen watertoets Vught mei 2022.docx'
 3. Voor de verdere uitwerking is er ook vast het programma van eisen voor een nieuw ontwerp voor riolering: 'Programma van eisen ontwerp en uitvoering riolering en water.docx'.

- **Erfgoed & monumentenbeleid:** Naast de [Erfgoedvisie 2023-2029](#) en de [Welstandsnota](#) zijn ook relevant:

1. [Erfgoedverordening Gemeente Vught 2023](#)
2. [Rijksmonumentenregister](#) | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
3. [Gemeentelijke monumentenlijst](#)

- **Vigerende bestemming**

Recentelijk is de Omgevingswet in werking getreden (vanaf 01-01-2024). Het Omgevingsplan gemeente Vught is in werking sinds 05-07-2024. De nog geldende bestemmingsplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en voorbereidingsbesluiten maken onderdeel uit van het Omgevingsplan (tot uiterlijk 31-12-2031). Het Omgevingsplan bepaalt welke functies en gebruik toegestaan zijn op een aangewezen plek of gebied in de gemeente.

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Voorburg en omgeving' (onherroepelijk per 27-05-2014), waarin de enkelbestemming Maatschappelijk van toepassing is op het plangebied.

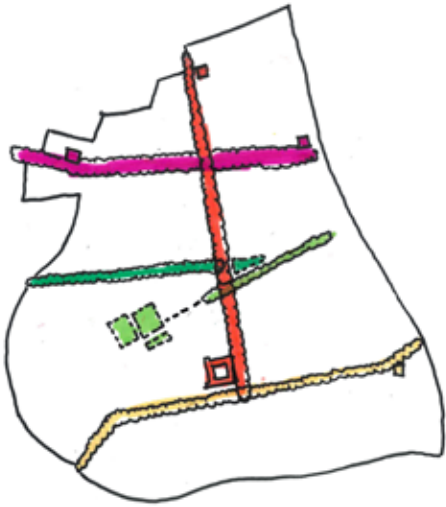
- CONCEPT -

- CONCEPT -

3. Ruimtelijk- programmatisch kader

raamwerk

invulling



Lanen met verschillende karakters



Verschillende buurten en sferen



Netwerk van paden en ontmoetingsplekken



Twee levendige zwaartepunten



Natuurlijk- & cultuurlandschap



Wonen met het landschap

3.1 Basisprincipes

Dragers voor identiteit

Het programma van zorg, wonen en welzijn geeft het gebied een bijzondere identiteit. Deze identiteit krijgt ook een ruimtelijke uitdrukking. Het landschappelijk raamwerk vormt de basis en zorgt voor samenhang en historisch besef. Door dit raamwerk blijft de natuur altijd dichtbij en is het gebied verbonden met de omgeving. De bebouwing binnen dit raamwerk is contextueel en sluit aan op het gedachtegoed van Reinier van Arkel: samenleven op een bijzondere manier, met voorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn. De ruimtelijke bouwstenen voor dit gebied worden hieronder beschreven en in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

De (ruimtelijke) principes

1. Lanen met verschillende karakters

Het ruimtelijke raamwerk vormt de verbindende structuur en de identiteitsdragers van Voorburg.

2. Verschillende buurten en sferen

Woonmilieus passend bij de landschapsfeer en identiteit van de plek.

3. Netwerk van paden en ontmoetingsplekken

Een fijnmazig netwerk voor wandelen en fietsen langs verblijfsplekken en activiteitenlocaties. Dit netwerk stimuleert een gezonde levensstijl.

4. Natuurlijk & cultuurlandschap vullen elkaar aan

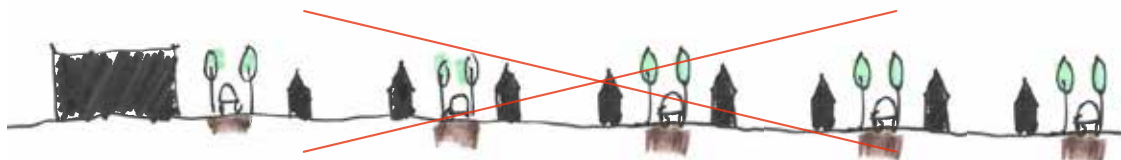
Twee manieren van landschap maken die in elkaar overlopen, bieden een divers gebruik van de openbare ruimte. Het natuurlijke deel en het romantische, parkachtige deel hebben elk hun eigen unieke kwaliteiten.

5. Twee levendige zwaartepunten

Het gebied krijgt een dynamisch Hart en een herkenbare entree. Dit zijn locaties waar reuring, activiteiten en ontmoetingen plaatsvinden, te midden van de relatieve rust elders op het landgoed.

6. Wonen met het landschap

De nieuwe woningen zijn gegroepeerd in clusters verspreid over het landgoed. Elk cluster of bestaand individueel gebouw gaat op een eigen manier een relatie aan met het landschap.



Geen dorpse woonwijk: wonen op Voorburg betekent het dorpse en het monumentale van Vught verbinden maar niet vertroebelen. **Op een campus-landgoed is wonen anders dan in een straatje in het dorp.**



Geclusterd wonen op een campus-landgoed: grote en kleine geclusterde buurten verhouden zich goed tot de schaal van het landgoed. Royale groenstructuren scheiden herkenbare gemeenschappen en sferengebieden. Privé en openbaar zijn op een structurele manier ruimtelijk gescheiden.

- CONCEPT -



Lanen zijn transparant en bieden daarmee zicht op het afwisselende landschap.



Het aanhelen van missende en/of verdwenen stukken laan maakt de hoofdstructuur nóg sterker (westelijk deel van Eikenlaan).



De Parklaan is vormgegeven als wateras. De toekomst van de wateras is ecologisch en landschappelijk, zoals op deze referentie.

Basisprincipe 1

Lanen met verschillende karakters

De meest markante onderdelen van het gebied zijn de groene lanen. Ze verankeren het gebied op de locatie en verbinden de verschillende sferen in het gebied met elkaar. Als ruimtelijke figuren verbinden ze de diverse deelgebieden die elk hun eigen sfeer en ruimtelijke structuur hebben. De lanen hebben een verschillend karakter. Principe is om deze lanen in hun karakter te versterken en waar nodig te repareren/verlengen.

Parklaan/Wateras: Deze waterrijke as begint bij de entree aan de Laagstraat en eindigt op de Boxtelseweg bij een nieuw te ontwikkelen kruispunt. Dit vormt de noordelijke entreestraat van Voorburg en verdient een vernieuwd elan, waarbij de focus ligt op natuur en ecologie. Nieuwe bebouwing in Het Entreegebied is gericht op deze laan.

Carillonlaan: Verbindt noord en zuid en schakelt tussen alle lanen. Het zuidelijkste deel wordt 'afgemaakt' in dezelfde stijl en met hetzelfde type als het bestaande deel. De laan wordt autovrij. Het is de visie dat het noordelijke deel van de Carillonlaan verbonden wordt met het Landgoed Huize Bergen, zodat er een doorlopende wandelstructuur vanuit het centrum van Voorburg ontstaat.

Laan van Voorburg: Deze heeft een voornaam en monumentaal karakter. Het is de zuidelijke entreestraat van het gebied. Waar nodig wordt de laan hersteld of versterkt.

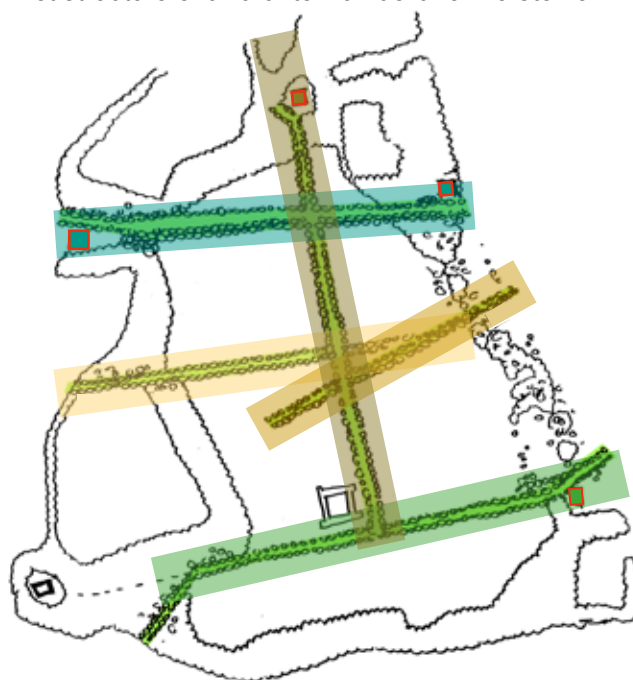
Beukenlaan: De toegang tot Voorburg vanuit de Ketting voor langzaam verkeer moet goed toegankelijk en helder afleesbaar zijn.

Eikenlaan: Deze heeft een gelijkwaardig karakter als de Beukenlaan. Hiervoor moet de toegang vanaf de Boxtelseweg worden doorgetrokken zodat er een duidelijke entree voor fietsers en voetgangers komt. Historisch gezien liep de laan door tot aan de begraafplaatsen, maar nu ligt het gebouw 'De Lichtboog' op het tracé van de laan. Bij een

toekomstige herontwikkeling is het logisch om de laan te herstellen tot aan de begraafplaats.

Blikvangers

Je betreedt Voorburg via één van de lanen. Analoog aan Villa Voorburg, worden bij de belangrijkste entrees 'blikvangers' geplaatst. Dit zijn opvallende gebouwen van statuur. Ze dienen als 'adres' voor Voorburg en maken de binnenkomst uitnodigend en aantrekkelijk. In algemeenheid moeten de blikvangers het structurerend karakter van de lanen versterken.



- Centraal kruis van autovrije lanen: wandelen, fietsen én verblijven
- Hoofdontluiting voor wandelen, fietsen én gemotoriseerd verkeer.

- CONCEPT -



Het Entreegebied: *Kloeke blokken in het groen en een markante entree van Park Voorburg.*



Clusters in De Velden: *De geclusterde bebouwing ligt vrij in het landschap dat een geleidelijke overgang kent van waterrijk naar droger en bosrijk gebied.*



Romantische parksfeer: *Er moet terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van nieuwbouw. Enkele solitaire gebouwen kunnen worden geplaatst in zichtlijnen die passen bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing.*



Het Hart: *Een gemengd en levendig gebied rondom de bestaande watertoren en reeds aanwezige voorzieningen. Het is een compact bebouwd gebied met openbare en collectieve tuinen die onderling verbonden zijn.*



Bossfeer: *Bebouwing ligt verscholen in het bos, bebouwing 'volgt'. Bomen worden ingepast en bebouwing staat op open plekken.*



Zorgbuurten: *Rustig en geborgen als kamers in het bos.*

Basisprincipe 2 Verschillende landschapssferen en buurten

Het landgoed is groot en heeft verschillende landschapssferen die bij de ontwikkeling worden gerespecteerd. Dit betekent dat verschillende woonmilieu's worden gerealiseerd met een eigen karakter. De verschillende buurten zijn contextueel ontworpen; zoveel mogelijk inpassen van aanwezige bomen en bosschages, rekening houden met bodem en water. Een nieuwe tijdlaag, maar met respect voor wat er al is.

- **Entreegebied:** De verstedelijking van de Laagstraat (o.a. Ketting en Schakel) komt hier abrupt samen met de relatieve openheid van Voorburg. Het gebied heeft een wat lage ligging en is natuurlijk en waterrijk. De openheid geeft ruimte om een entreegebaar te maken.
- **De Velden:** De openheid in het middengebied bepaalt mede de landschappelijke sfeer van Voorburg. Door deze openheid op verschillende plekken te waarborgen, zijn de lanen herkenbaar en wordt de schaal van het gebied voelbaar.
- **Het Hart:** De locatie van het voormalige hoofgebouw van het gesticht en de huidige voorzieningen rondom de watertoren zijn de aanleiding voor een multifunctioneel en compact deelgebied.
- **Romantisch park:** Een open en lommerrijk park met een monumentale sfeer en enkele solitaire gebouwen.
- **Bosgebied:** Een bosstructuur met een soortenmengeling van volwassen bomen met hier en daar gebouwen(-clusters). Op diverse plekken zijn open plekken waar ruimte is voor ontwikkeling. De bosstructuur blijft behouden.
- **Zorgbuurten:** De gebouwen en clusters met zorg liggen veelal in het bosgebied. Geborgenheid en rust zijn de belangrijkste trefwoorden voor deze bestaande woon-zorg gebieden.



Bestaande landschappelijke
sfeer als drager voor de
woonsfeer



- CONCEPT -



Toekomstbeeld: autovrij bewegen over de Carillonlaan



Een inspirerende en uitdagende wandel- en plekkenstructuur

Basisprincipe 3 Netwerk van paden en ontmoetingsplekken

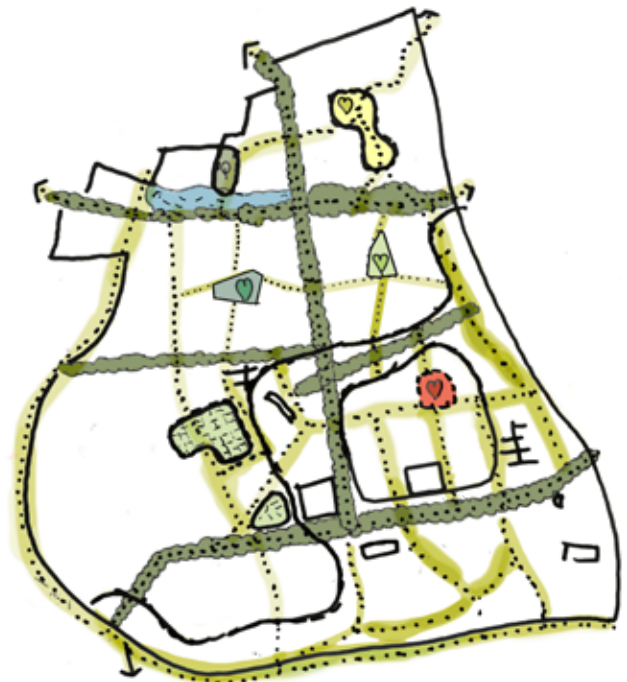
De ontwikkeling op Voorburg moet bijdragen aan een gezonde levensstijl. Daarom worden er optimale verbindingen gemaakt voor voetgangers en fietsers. De auto is te gast op Voorburg en parkeren gebeurt uit het zicht. Door het creëren van wandelroutes en ontmoetingsplekken worden de verschillende buurten toegankelijk en wordt het erfgoed beleefbaar gemaakt.

Bewegen door het park is een groenbeleving. Er wordt gebruik gemaakt van de lanen als formele begeleiding en het romantische park als groen decor. De Carillonlaan fungeert hierbij als centrale langzaamverkeers-as. Deze wordt in het midden gekruisd door het Beukenlaantje en het Eikenlaantje. Gezamenlijk vormen deze drie lanen het midden van een autovrij wandel- en fietsgebied.

In een tweede orde ten opzichte van de lanen komt er een web van paden voor langzaam verkeer. Dit fijnmazige netwerk doorkruist de diverse landschappelijke (woon)sferen. Voorburg moet uitnodigen om een rondje te gaan hardlopen of net iets verder te lopen met de hond. Ook dat hoort bij het zorgende karakter van Park Voorburg. Vaak zijn de paden losliggend van wegen, liggen ze vrij in het landschap en slingeren ze rondom waterpartijen.

De paden koppelen de verschillende verblijfsplekken van Voorburg aan elkaar. Soms zijn dat eenvoudige bankjes op een mooie plek; soms zijn dat plekken voor sport en (denk)spel; verblijven kan ook heerlijk aan de natuurlijk waterpartij naast de Parklaan en in 'Het Hart' is plek om wat te organiseren op het levendige plein - er is daar zelfs een ontspannen terras. Kortom: Voorburg kent fijne plekken om te verpozen in alle soorten en maten - het zijn aanleidingen om even te blijven plakken.

Park Voorburg is nu al de plek voor een ommetje door haar gebruikers en veel Vughtenaren. Daarnaast ligt het gunstig georiënteerd aan diverse bovenlokale fietsroutes. Het is dan ook niet meer dan logisch dat het padennetwerk op Voorburg zelf nog beter wordt verknoopt met het omliggende wandel- en fietspadennetwerk. Het gaat hierbij voornamelijk om: de Boxtelseweg, de Lagedwardsstraat, de Laagstraat en de Kettingweg. Ook liggen er kansen om in de toekomst een toegankelijke wandelverbinding te maken met de Kettingweg via Landgoed Huize Bergen.



Principes: een fijnmazig netwerk van paden en plekken

- CONCEPT -



Romantische **parkachtige** sfeer

Natuurlijk-landschappelijke sfeer

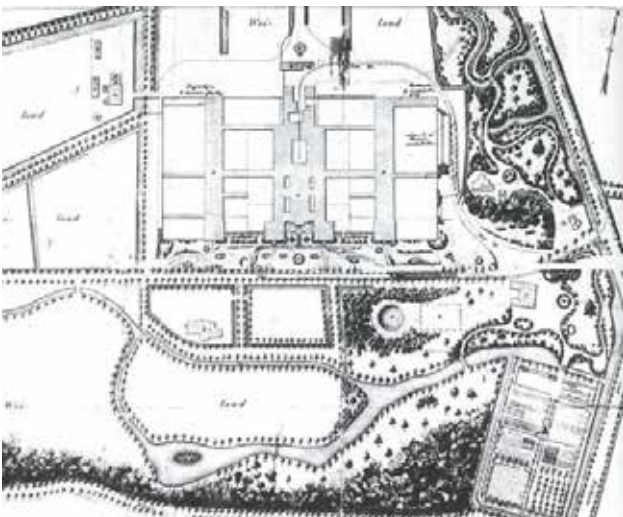


Basisprincipe 4 Natuurlijk landschap en cultuurlandschap vullen elkaar aan

Twee manieren van landschap maken die in elkaar overlopen, biedt een breed scala aan mogelijkheden voor het gebruik van de openbare ruimte. Het romantische parkdeel in het zuidoosten blijft meer open en hier wordt beperkt bebouwing toegevoegd om het open karakter te behouden. Dit is een ideale plek om bijvoorbeeld te picknicken langs de waterkant. De noordwestelijke helft is meer natuurlijk met bos, waterpartijen en bosschages.

Het romantische park

Toen professor Johan Bon in 1772 het later genoemde landgoed 'Voorburg' kocht, werd het vooral door zijn Engelse parkaanleg en beplanting een van de mooiste buitenplaatsen van Vught (uit: 'Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Vught'). Nog steeds is deze Engelse landschapstijl duidelijk herkenbaar aan de slingerende paden en vloeiende waterpartijen. Belangrijk zijn de mix van solitaire bomen, waarvan sommige exoten, en kleine boomgroepen die interessante vista's en zichtlijnen creëren, bijvoorbeeld vanaf de Boxtelseweg. Het ontbreken van symmetrie in het landschap is hier kenmerkend..



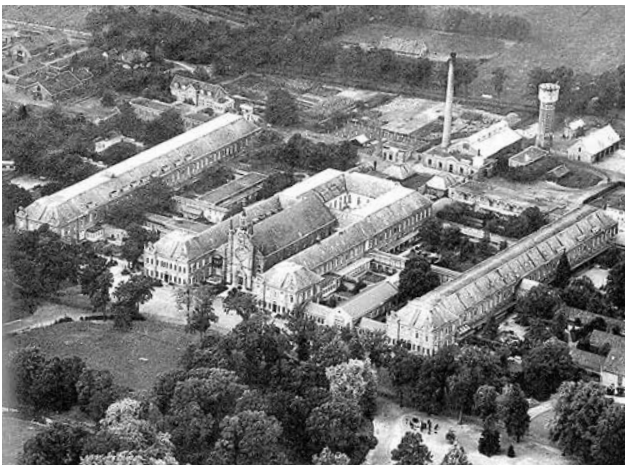
Plattegrond van Voorburg circa 1900, uit 'Het gesticht verbeeld' - Heijden-Rogier, 2001

Natuurlijk-landschappelijk

In het meer natuurlijke noordwestelijke deel is de omgeving minder strak gecultiveerd dan het Engelse park. Hier heeft de natuur meer vrij spel gehad, wat heeft geleid tot gemengde bospartijen met onderbeplanting. Door de deels lagere ligging komen hier plantensoorten voor zoals lisdodde en verschillende boomsoorten, waaronder treurwilgen.



- CONCEPT -



Basisprincipe 5 Twee levendige zwaartepunten

Op twee plekken in het plan is altijd wat te doen! Bij Het Entreegebied aan de Laagstraat zorgen de voorzieningen in de plinten voor een levendig welkomstgebaar. In 'Het Hart' bij de huidige watertoren is nu al een en ander te doen. Dit wordt het grootste voorzieningenzwaartepunt van Voorburg: hier is ruimte voor een kopje koffie, een kleine boodschap, culturele uitspattingen, voor zorg, plekken voor toevallige ontmoeting en ruimte om zelf activiteiten te ondernemen.

Complementair

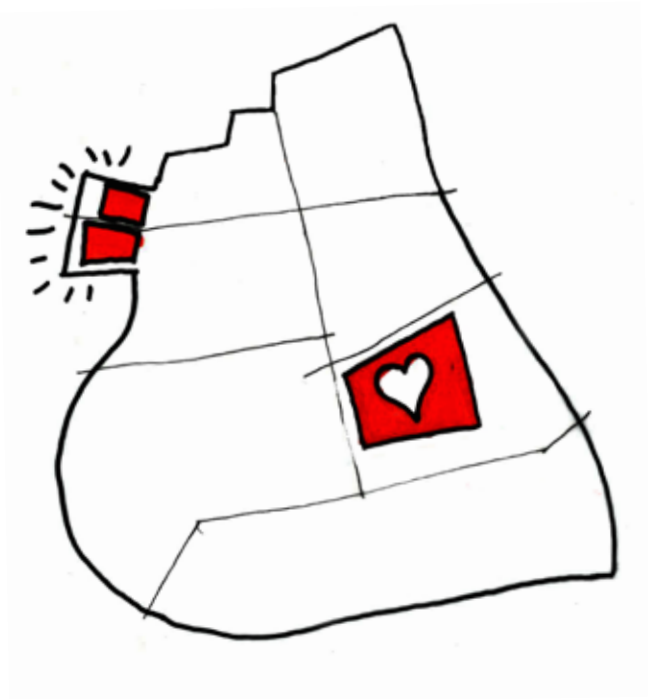
Het basisprincipe is om levendigheid in het gebied te creëren onder andere door voorzieningen toe te voegen. Voor een woonwijk van dit formaat is een scala aan voorzieningen nodig: kinderopvang, scholen, sportscholen, winkeltjes (met een maatschappelijke achtergrond), zorgvoorzieningen, kleinschalige horeca, etcetera. Bij de uitwerking wat precies waar komt, is het vooral belangrijk dat de twee zwaartepunten complementair zijn ten opzichte van elkaar.

Het Entreegebied

Beide zwaartepunten vallen samen met de plekken waar de hoogste woondichtheid beoogt is. Bij Het Entreegebied komt daar nog eens bij dat het relatief dicht bij het busvervoer ligt. Kortom: een goede plek voor voorzieningen. Door deze voorzieningen in de plinten van de gebouwen te situeren, ontstaat direct een uitnodigend welkomstgebaar. De voorzieningen zijn onderdeel van de overgang van de stedelijke dynamiek aan de Laagstraat naar de gezellige en natuurlijke ruimtelijkheid van het woonpark.

Het Hart

Het historische Hart van het plan rondom de watertoren krijgt een mix van bestaande en nieuwe (deels commerciële) voorzieningen en functies. De buitenruimte wordt daar zo ontworpen dat het uitnodigt tot verblijf en mogelijkheid geeft voor activiteiten. Vanwege de centrale ligging op het park en omdat hier relatief het meeste mensen wonen, is het logisch dat de meerderheid van de voorzieningen in Het Hart terecht komen.



- CONCEPT -



Basisprincipe 6 Wonen met het landschap

In het landschap van Park Voorburg staan momenteel diverse losstaande monumentale en moderne gebouwen. Dit wordt aangevuld met een aantal clusters waar men woont met het landschap. Allemaal dragen ze bij aan de toekomstige identiteit: een wijk waar je gezamenlijk woont te midden van het groen.

Landschapsrelaties

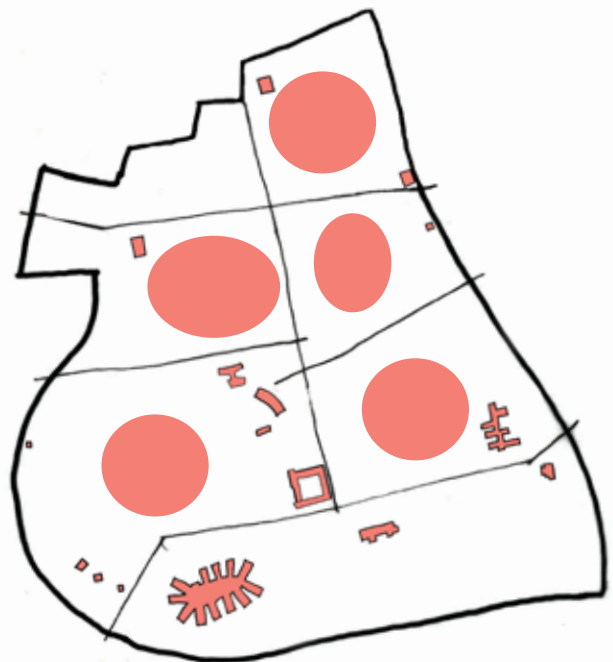
Omdat het landschap bestaat uit diverse sferen en diverse landschapsoorten, is de manier waarop er gewoond wordt met het landschap ook divers. Bestaande solitaire gebouwen en nieuwe clusters passen zich aan het landschap aan en hebben er een relatie mee. Soms omringt het romantische park de gebouwen, soms staan monumenten statig langs een laan, soms zijn de gebouwen statig, maar is het landschap natuurlijk nat en wat ruig, soms liggen de clusters geborgen verscholen in het bos en soms doorweeft en doorklieft het groen de kloeke blokken.

Verzorgen en adopteren

Zorgtermen als adoptie en verzorgen hebben vanuit de zorggeschiedenis van Park Voorburg nauwelijks een landschappelijke betekenis. Het is echter belangrijk dat 'wonen met het landschap' niet alleen wordt begrepen als een zichtrelatie. Het zou goed zijn als de bewoners stukjes van het landschap onder hun hoede nemen daar waar het ruimtelijk aanvaardbaar is. En samen met hun medebewoners pluktuinen eetbaar houden, bloemenvelden jaar na jaar bloeiend houden en kundig kruid van onkruid scheiden. Als men daar dan ook nog eens mentaal beter van wordt, dan is de cirkel rond.

Overgang privé-openbaar

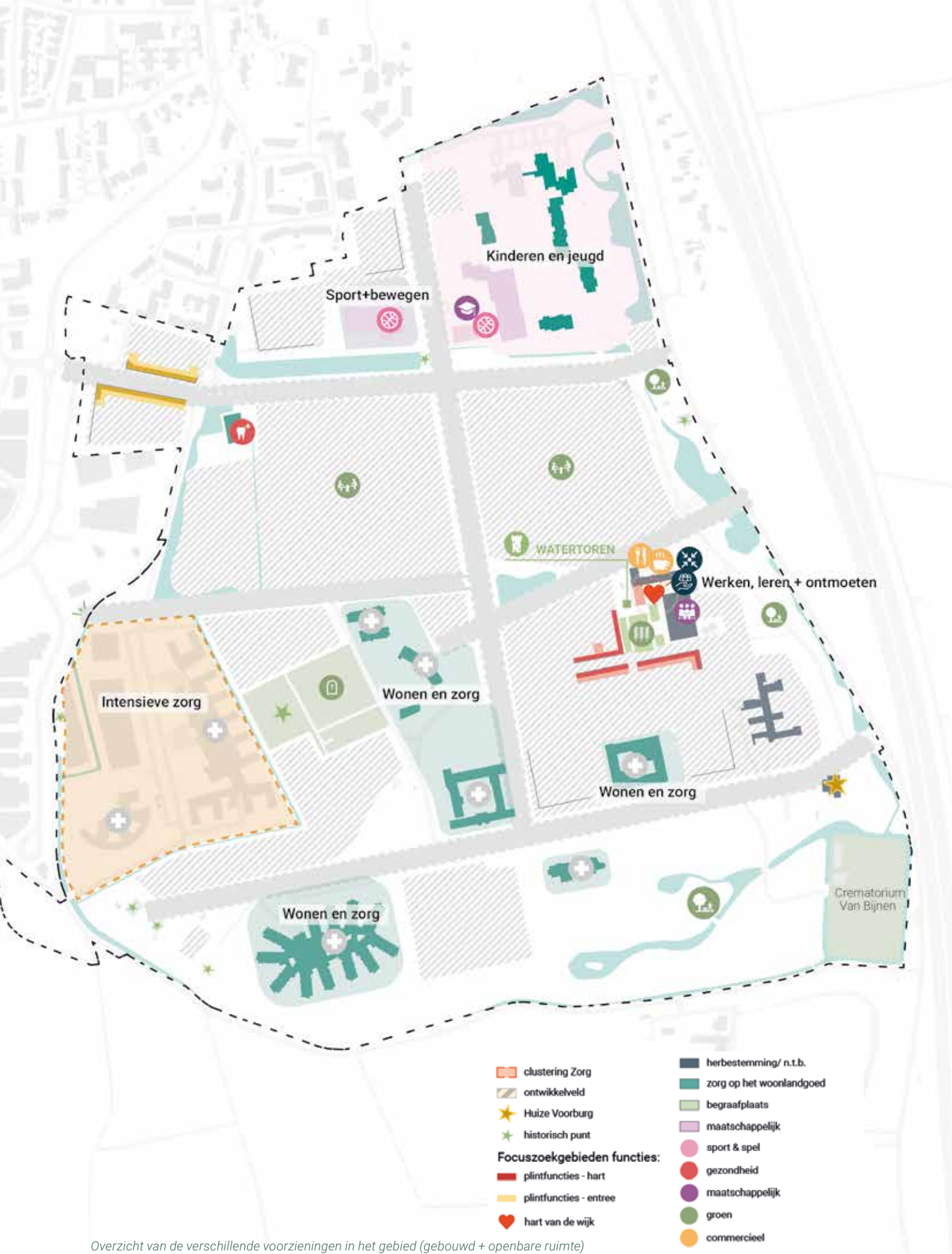
In elk geval strekt het landschap zich altijd uit tot aan de gevel. Dit geldt voor nieuwe en bestaande woningen, woongebouwen en woonclusters. Dat betekent echter geen 'koude' overgang van openbaar naar privé. Het betekent juist dat deze overgang zorgvuldig ontworpen moet worden. Soms kan dit een terras met uitzicht zijn, soms is het juist 'ruig' publiek groen dat de privacy waarborgt, soms vraagt het om een uitgekiende plaatsing van slaapvertrekken en de 'livings', soms is het een waterpartij die de overgang gemakkelijk maakt, maar soms is het juist decimeterwerk met hoogteverschillen en een gebouwde erfafscheiding, onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning.



- CONCEPT -

3.2

Programmatisch kader



Overzicht van de verschillende voorzieningen in het gebied (gebouwd + openbare ruimte)

Programma

Te behouden programma

Voorburg wordt getransformeerd tot een gemengde woonomgeving. In de toekomst is er ruimte voor verschillende typen woningen, zorgvoorzieningen, werkruimten en maatschappelijke voorzieningen. Reinier van Arkel blijft op het terrein, samen met enkele zorgpartners. Ze worden dus 'buren' van de nieuw te ontwikkelen woningen en voorzieningen. Basisprincipe 3, het netwerk van paden, zorgt voor de onderlinge verbinding tussen de voorzieningen en woonvelden.

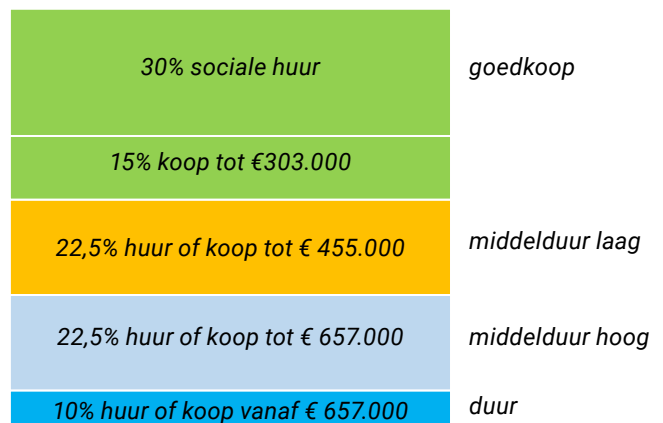
Nieuw programma - 910 woningen

Binnen de ontwikkelvelden kunnen maximaal 910 woningen worden gerealiseerd. Park Voorburg zal een mix bevatten van appartementen en grondgebonden woningen, met een verhouding van ongeveer 50% appartementen en 50% grondgebonden woningen. Het te realiseren middensegment kan zowel huurwoningen als koopwoningen omvatten. De toekomstige marktpartij heeft volledige vrijheid om dit in het plan naar eigen

inzicht te bepalen, binnen de gegeven kaders. De verdeling van het aantal woningen met bijbehorende prijssegmenten over de ontwikkelvelden is aan de marktpartij (binnen de randvoorwaarden).

In brede zin geldt dat moet worden aangesloten op de huisvestingsbehoefte van Vught. Vught heeft een Lokale Inclusie Agenda. Toegankelijkheid en inclusie zijn, zeker in zorggemeente Vught, van belang. Daarom geldt dat alles in principe toegankelijk is voor iedereen. Denk aan openbare ruimte, gebouwen met een openbare functie als scholen etcetera. Het principe is dus 'Design for All'.

Overzicht woningsegmenten 2024



In deze figuur is de segmentering van de woningen aangegeven die geldt voor Zorgpark Voorburg

Prijspeil 2024

Nieuw programma - niet-wonen

Naast wonen biedt Park Voorburg ruimte voor maatschappelijke en economische functies, evenals overige voorzieningen zoals speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken die passen bij deze woonomgeving. Voorbeelden hiervan zijn een school, uitbreiding van de sporthal (Reinier van Arkel), een gezondheidscentrum, sociaal-culturele voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Nieuwe functies zijn afgewogen ten opzichte van al bestaande functies in de omgeving van Voorburg. In totaal moet circa 4.000 m² BVO gereserveerd worden voor nieuwe maatschappelijke en commerciële functies. Dit is exclusief (de uitbreiding) van de sporthal, eigendom en opgave voor Reinier van Arkel. Deze 4.000 m² behelst zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Mocht de reservering te krap blijken voor het totale beoogde pakket, dan hebben de maatschappelijke voorzieningen voorrang.

Zoals omschreven in basisprincipe 5: De zwaartepunten van dit programma worden beoogd in 'Het Hart' en 'Het Entreegebied'. Het is daarbij logisch dat 'Het Hart' iets meer voorzieningen opneemt. Het is vooral belangrijk dat de twee locaties complementair functioneren ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de rest van Vught. Binnen de ruimteverdeling ligt de prioriteit bij het inpassen van maatschappelijke voorzieningen met een resterend metrage voor commerciële functies. Bij het inpassen van een nieuwe school moet voorzien worden in voldoende buitenruimte.

In de detailhandelsvisie staat dat detailhandel (supermarkt, winkels) geconcentreerd blijft in de bestaande kernwinkelgebieden. Rond de Watertoren is al sprake

van beperkte economische/maatschappelijke activiteit. In de nieuwe visie zal deze locatie een buurtfunctie houden; een bestemming waar mensen graag naar toe gaan. Het is de wens om activiteiten gericht op werken, leren en dagbesteding te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt gedacht aan (ambachts)bedrijfjes tot milieucategorie 2 en per bedrijf een vloeroppervlak van 200 m² bvo. De ondernemingen moeten passen bij de aard en maat van deze plek, zoals sociale ondernemers. Bestaande activiteiten met een maatschappelijke grondslag met 'lichte commerciële uitstraling' zijn toegestaan. Bij substantiële toename van dit oppervlak kan regionale afstemming aan de orde zijn.

Nieuwe grootschalige kantoorruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw is niet gewenst omdat er in dit segment nog voldoende bestaand aanbod voorradig is binnen de gemeente Vught.

Voorzieningen in openbare ruime

Bij de inrichting van het openbare gebied dient rekening te worden gehouden met het stimuleren van sport en bewegen. Vanwege het te behouden karakter van een landgoed zijn daarvoor veel kansen en mogelijkheden. Bijzondere aandacht dient het creëren van speelplekken voor kinderen in diverse leeftijdsgroepen. Conform gemeentebestuur dienen voldoende speelplekken in verschillende categorieën te worden gerealiseerd. Maatvoering daarvan is opgenomen in het beleid. Er dient rekening gehouden te worden met aanvullende buitenruimte van 2.000 m² waar kan worden gesport (zoals trapveld, basketbalveld e.d.). Dit dient een aaneengesloten

gebied te zijn in de openbare ruimte, alleen te realiseren wanneer deze goed landschappelijk ingepast kan worden. Deze ruimte is aanvullend op standaard beleid, maar gezien de ambitie (gezond leven) een zeer passende gedachte. Aanvullende voorzieningen in de buitenruimte zijn mogelijk mits deze zijn in te passen in het openbaar gebied.

Gemeentelijke kaders

Voor de (her)ontwikkeling van Park Voorburg zijn de op het moment van het betreffende planologische besluit vigerende publiekrechtelijke kaders van toepassing. Op dit moment zijn dat voor wat betreft het woonprogramma:

- Woonvisie 2023 – 2025 'Groei met Vughtse kwaliteit', met in achtname dat 30% sociale huur wordt gerealiseerd.
- Coalitieakkoord Vught 2023-2026

Zorgzones en veiligheid

Reinier van Arkel

Zorgpark Voorburg is een van de locaties van Reinier van Arkel, waar zij specialistische geestelijke gezondheidszorg aanbiedt. Op het terrein biedt Reinier van Arkel de best passende zorg en ondersteuning voor haar cliënten en diens naasten. Reinier van Arkel biedt hier zorgactiviteiten voor kinderen en jeugd, volwassenen en ouderen. Daarnaast zijn er voorzieningen zoals een tandarts, huisarts, sportfaciliteiten, fysiotherapie en dagbesteding beschikbaar.

Vanwege gewijzigd beleid in de afgelopen jaren is er steeds minder behoefte aan plekken voor klinische zorg, waardoor de behoefte aan zorgvastgoed op het park afneemt. Doordat Reinier van Arkel minder ruimte nodig heeft op het park, ontstaat ruimte voor andere functies waarmee de levendigheid en toekomstbestendigheid geborgd kan worden. Het toevoegen van woningbouw ligt voor de hand en wordt door de gemeente Vught wenselijk geacht. Reinier van Arkel ziet deze ontwikkeling als een kans om haar ambitie ten aanzien van een gezonde woon- en zorgomgeving te realiseren. Hier moeten de functies zorg, wonen, werken, recreëren samengaan en elkaar versterken. Dit alles gebeurt op een parkachtige locatie waarin groene- en historische elementen centraal staan. Op het toekomstige Park Voorburg wil Reinier van Arkel zo een bijdrage leveren aan inclusie en sociale verbinding in Vught en omstreken.

Reinier van Arkel richt in de toekomst haar (zorg) activiteiten op het park in binnen geconcentreerde zones en gaat in een aantal zones nieuwbouw plegen voor een specifieke doelgroep of zorgaanbod. De

door Reinier van Arkel gedefinieerde zones worden hierna toegelicht.

Zorgzones

1. Kinderen en jeugd

Aan de noordzijde, rondom Herlaarhof, bevindt zich de zone gericht op zorg voor kinderen en jeugd. Ook de school Zuiderbos maakt deel uit van dit cluster. In de toekomst is uitbreiding mogelijk door functies die zich momenteel elders op het terrein bevinden en gericht zijn op kinderen en jeugd, naar dit cluster te verplaatsen. De Herlaarhof heeft een eigen entree aan de Boxtelseweg. Voor een deel van herlaarhof is vervangende nieuwbouw voorzien.

2. Gezondheid, sport en bewegen

Annex aan de zone 'Kinderen en jeugd' bevindt zich de zone 'gezondheid, sport en bewegen'. De Sporthal vormt hier Het Hart van. Reinier van Arkel gaat de Sporthal omvormen naar Centrum voor Positieve Gezondheid. Dit centrum biedt faciliteiten voor zowel cliënten van Reinier van Arkel, scholieren van Zuiderbos als toekomstige bewoners en gebruikers van Park Voorburg. Deze zone kan daarmee uitgroeien tot een centrale plek voor gezondheid voor de hele buurt.

3. Intensieve zorg

De locatie waar FPA (Coornhert) en Novadic Kentron gesitueerd is, is aangemerkt als intensieve zorg zone. Hier is ook nieuwbouw voor Reinier van Arkel voor intensieve zorg voorzien. Deze zone krijgt een eigen ontsluiting aan de Ketting. Veiligheid in en rondom deze zone is een belangrijk aandachtspunt, gezien de cliëntendoelgroep die hier zorg ontvangt. Bij de

ontwikkeling zal rekening worden gehouden met een zonering die gebruik maakt van (natuurlijke) buffers zoals groenstructuren, water en/of een kunstmatige afscheiding ten gunste van de leefbaarheid van de omgeving, een veilige omgeving voor cliënten en bewoners van het landgoed, en ter voorkoming van mogelijke overlast.

4. Wonen en zorg

Aan de Laan van Voorburg bevindt zich de zone voor wonen, waar ook cliënten zijn gehuisvest die langdurig op zorg zijn aangewezen zijn. Dit betreft zowel cliënten van Reinier van Arkel, Van Neynsel als bewoners van Herbergier Jozef Vught. De zorg voor de cliënten van Reinier van Arkel is gesitueerd in Vijverhof, Magnolia, Lichtboog en Waterboog. RvA kan de komende jaren binnen deze zone een aantal panden verbouwen/verduurzamen en/of nieuwbouw situeren.

5. Werken, leren en ontmoeten

Aan de oostkant van het park is in Het Hart van Park Voorburg gesitueerd. Rondom de Watertoren, waar momenteel al sociale ondernemingen en faciliteiten voor dagbesteding zijn gevestigd, vindt ontmoeting en recreatie plaats, wordt gewerkt en geleerd. Ook de dierenweide maakt deel uit van deze zone. De aanvullende faciliteiten in Het Hart, zoals vormen van horeca, moeten bijdragen aan de veelzijdigheid en aantrekkelijkheid van het gebied voor zowel huidige als toekomstige gebruikers.

Veiligheid

Door de toevoeging van nieuwe functies zullen nieuwe gebruikers zich in de toekomst op Park Voorburg gaan huisvesten. Reinier van Arkel blijft samen met andere zorgaanbieders op een deel van het park gehuisvest. Van essentieel belang vindt zij dat bij de inrichting van Park Voorburg de leefbaarheid en veiligheid van haar cliënten en nieuw gebruikers en bewoners van het landgoed geborgd is. Veiligheid heeft een hoge prioriteit en is een

gezamenlijke verantwoordelijkheid vanuit ieders eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Beide partijen respecteren elkaars

verantwoordelijkheden over en weer en nemen hier actief verantwoordelijkheid voor. Het wettelijk kader en voorschriften vanuit de instanties die toezien op kwaliteit van zorg zijn hierin maatgevend.

Vanuit de hiervoor gedefinieerde zones kunnen op passende wijze (verder) maatregelen worden ingezet voor leefbaarheid en veiligheid. Denk hierbij aan verlichting, (natuurlijk) toezicht, sociale controle en veilige routes. Daartoe heeft Reinier van Arkel vanaf eind 2023 community builders ingezet op de thema's gezond samenleven, wonen, werken, leren en recreëren. Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie, worden de thema's leefbaarheid en veiligheid meegenomen en ter advisering voorgelegd aan de ketenpartners op het gebied van zorg en veiligheid. Veiligheid maak je samen, hierin trekken gemeente, politie, burgers en zorgpartners samen op. De afgelopen jaren hebben betrokken partijen door een intensieve samenwerking met succes de veiligheid kunnen waarborgen. Ook in de toekomst wensen betrokken partijen deze samenwerking voort te zetten.



- CONCEPT -



Duurzaamheid

De nieuwe woonbuurt wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief uitgevoerd. Hierbij gaat het om het voorkomen van wateroverlast, waarbij zowel een teveel als een tekort aan water een rol speelt, en het voorkomen van hittestress. De randvoorwaarden sluiten aan bij het beleid van de gemeente.

Bij het thema **water** kan aan het volgende gedacht worden:

- Voer water vanaf de daken vertraagd af naar het maaiveld. Waar mogelijk wordt opslag in huis gerealiseerd om hemelwater te gebruiken voor bijvoorbeeld spoeling van het toilet. Overig water wordt waar mogelijk op eigen kavel opgeslagen.
- Hemelwater bovengronds afvoeren en middels wadi's opvangen, infiltreren en eventueel zichtbaar afvoeren. Hemelwater niet direct op open water lozen, maar via bijvoorbeeld bodempassage.
- Ontwerp verlaagde zones in het landschap die tijdelijk regenwater bergen in piekbuien en anders dienen als (speel-)veld.

Bij het thema **hitte/droogte** kan aan het volgende gedacht worden:

- Verharding/bebouwing zoveel mogelijk beperken
- Boom-/groenvakken ingepast in parkeerterreinen
- Parkeren op open (waterdoorlatende) verharding
- % verplicht oppervlak groen in private tuinen
- Groen tegen, aan- en op gebouwen

Natuurinclusiviteit geldt niet alleen voor het landschap en de openbare ruimte. Diverse maatregelen kunnen worden genomen tot op woningniveau. Het aanplanten van inheemse soorten, het realiseren van diverse leefomgevingen maar ook het inpassen van nestgelegenheden in gevels dragen bij aan een leefomgeving voor mens en dier. Bomen, heesters en meerdere soorten kruidenrijke flora zorgen voor een variëteit aan leefomgevingen. Met groendaken, nestvoorzieningen, verzamelplekken voor bladeren en snoeiafval en verticaal groen wordt bijgedragen aan geschikte

verblijfplaatsen voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Groene 'open' afscheidingen, zoals gemengde hagen, tussen de kavels zorgen voor beschutte plekken, eetgelegenheden voor diverse organismen en corridors voor kleine zoogdieren.

Bij het thema **gebruik van grondstoffen** kan aan het volgende gedacht worden:

- Kies voor hergebruik van materialen (hoogwaardig boven laagwaardig) of gebruik van hernieuwbare materialen (biobased)
- Hout(bouw) heeft de voorkeur
- Vermijd primaire grondstoffen
- Minimaliseer de milieu-impact
- Vermijd toxische stoffen

Het meetbaar maken van de circulariteit kan per project besproken worden. Voorkeur hebben meetinstrumenten die zich focussen op materialen, zoals Madaster en de Madaster circulariteitsindex.

Energie & Klimaat: totdat nieuw beleid is vastgesteld, houdt de gemeente het laatste bouwbesluit aan (de BENG-normering). In het coalitieakkoord is opgenomen dat nieuwbouwwoningen klimaatneutraal moeten zijn. In de Transitievisie warmte (2021) staan de plannen van de gemeente met betrekking tot het gasloos maken van de verschillende wijken. De verdiepingsslag hierop zijn de WijkUitvoeringsPlannen (WUP). Voor 2030 moet elke CBS-wijk in de gemeente een dergelijk plan hebben. De gemeente kijkt daarbij ook naar collectieve oplossingen. Voor Voorburg ligt een kans om collectieve in plaats van individuele systemen toe te passen en om de context (evt. RvA) te betrekken.

Kaderstellend: beleid gemeente

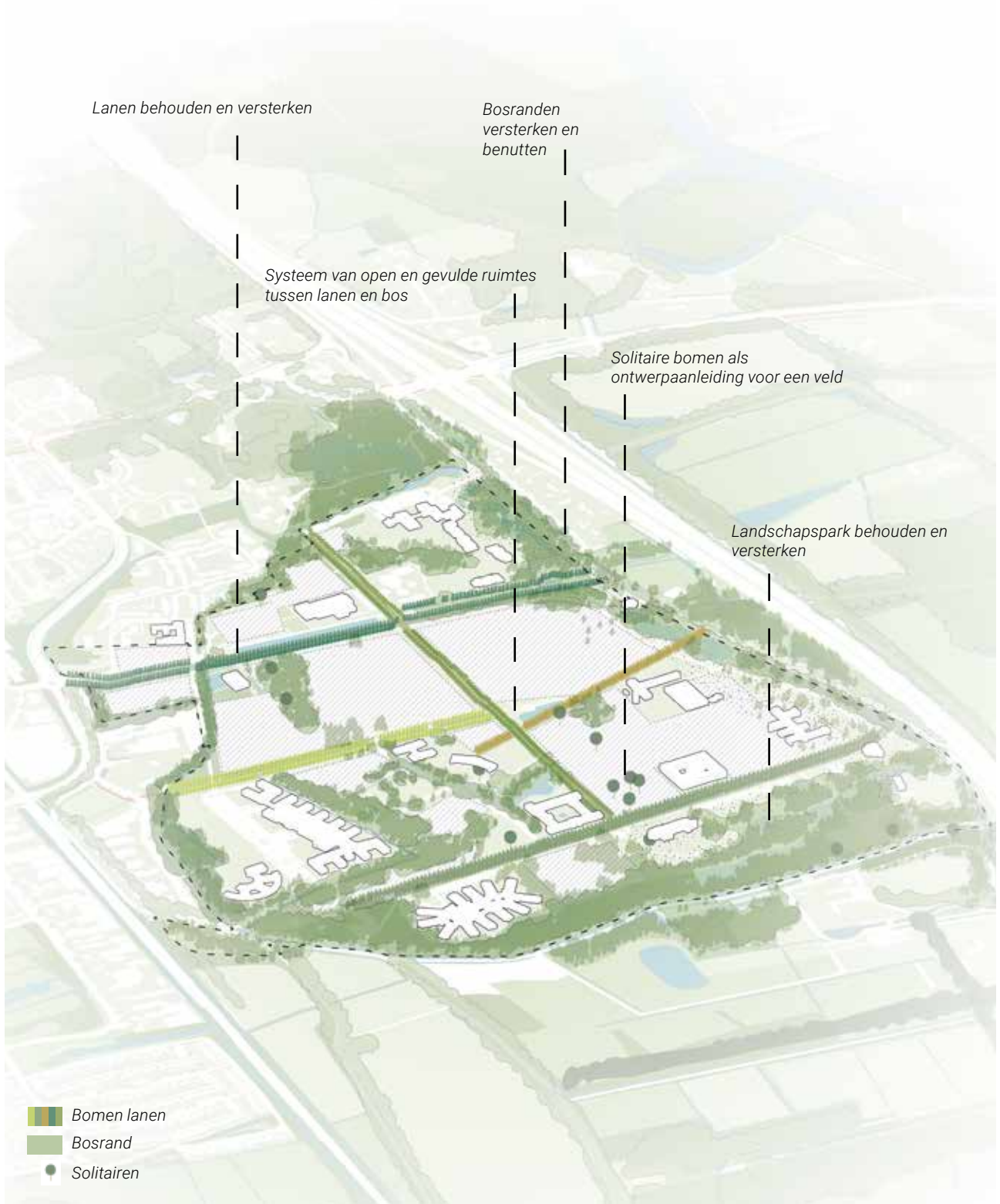
Beleid van de gemeente is leidend. In het bijzonder de 'groenvisie', de nota 'Klaar voor klimaatadaptatie, buitenruimte klimaatadaptief', 'Programma Water en Riolering 2022-2026', 'Nota Energie en KlimaatVught 2022-2030' en 'Duurzaam Wonen Vught, transitievisie warmte'.

- CONCEPT -

3.3

Ruimtelijk kader

- CONCEPT -



principe overzicht groen

Groen

Het bestaande groen vormt het waardevolste kapitaal van het gebied. De aanwezige bosclusters, lanen en solitaire bomen zijn de basis van het landschapsplan. Ze vormen het raamwerk waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Met het raamwerk wordt stevig verbonden met het omliggende landschap en wordt de link gelegd naar het aangrenzende natuurlijke buitengebied. De kenmerkende interactie van velden, coulissen en elementen van (voormalige) landgoederen die typerend zijn voor dit deel van de Meijerij, wordt voortgezet in het gebied en wordt beleefbaar gemaakt vanaf de verschillende entrees.

De lanen

De lanen vormen de lineaire elementen van het gebied en omlijnen daarmee de ontwikkelingsgebieden. Het versterken en doortrekken van de laanstructuren is een belangrijk uitgangspunt, waardoor in het hele gebied een karakteristieke identiteit ontstaat. Hoewel er op gebiedsniveau één heldere identiteit ontstaat, vertonen de lanen onderling wel enige variatie. Dit is toegelicht bij basisprincipe 1.

De randen

In het centrale gebied van Park Voorburg is de openheid omgeven door meer bosrijke zones aan de randen. Deze randen hebben elk een specifieke karakteristiek en bieden verschillende ontwikkelingsmogelijkheden en strategieën om landschappelijk versterkt te worden, passend bij de natuurlijke omgeving en de functies die worden ingepland.

- De noordrand kenmerkt zich door een lommerrijk, maar mogelijk rommelig karakter. Versterking van

de bosrand hier kan bijdragen aan een heldere afbakening van het open binnengebied van Park Voorburg. Het biedt tevens kansen voor ontwikkeling, zoals de integratie van entreeblokken in de nieuwe bossen.

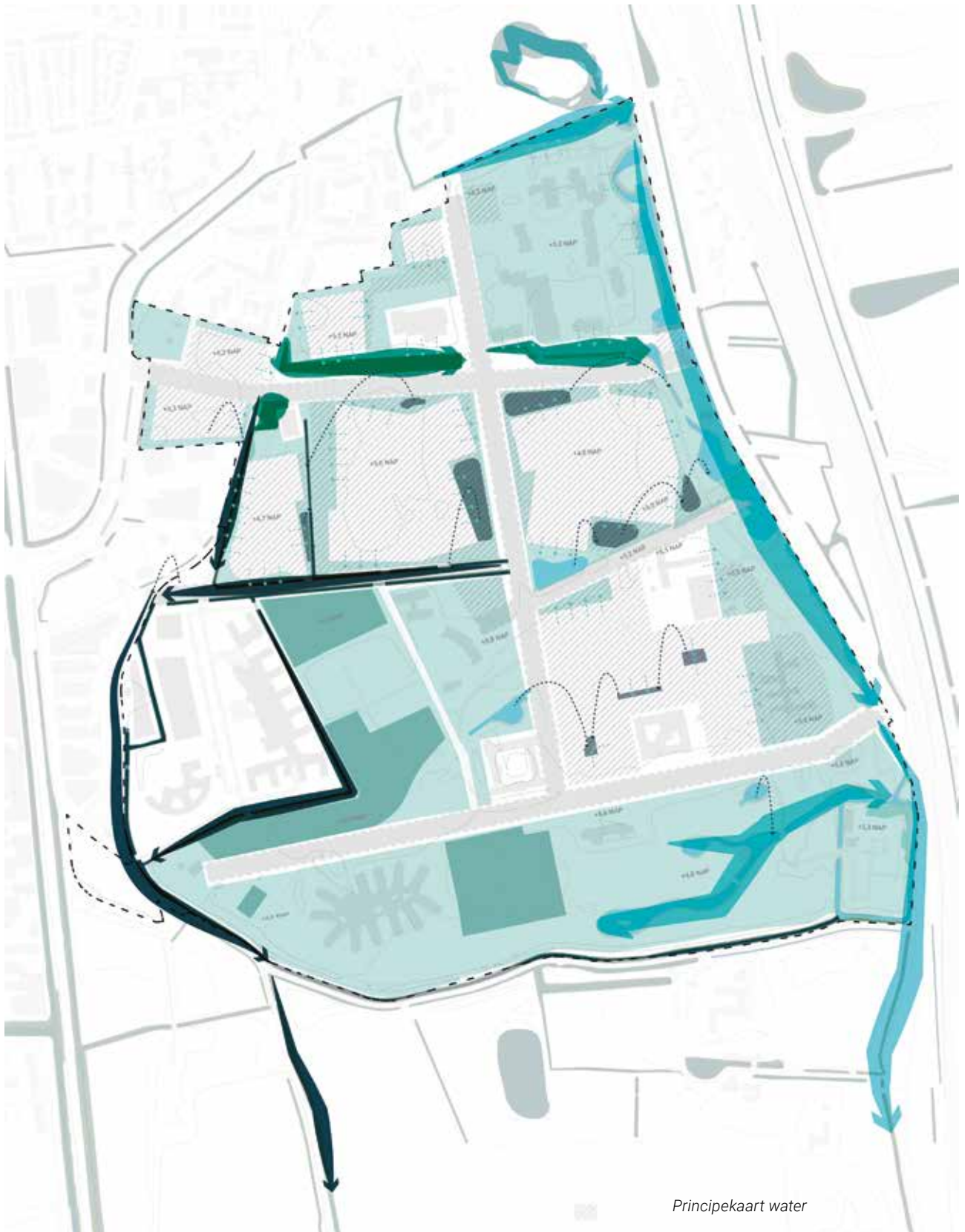
- Aan de oostkant is het landschap meer open en parkachtig van aard. Het behouden en versterken van deze openheid is essentieel om het parkachtige karakter te bewaren.
- De zuidkant van het park is het meest bebost. Hier kunnen enkele kleine volumes worden geplaatst in het bos.
- Aan de westkant van het gebied kan een nieuwe bosrand worden gecreëerd. Dit biedt de mogelijkheid om het GGZ-zorgdeelgebied en andere woongroepen te integreren in het bosrijke landschap wat hen beschutting en structuur biedt.

De 'vakken' tussen de lanen

Het uitgangspunt is om de randen van enkele strategische velden open te houden. De afwisseling tussen open en gesloten ruimtes geeft het plan meer ruimtelijke variatie en spanning.

Bestaande bomen - solitair en boomclusters

De bestaande bomen, die niet behoren bij de bosrand of lanen, bepalen evengoed het bestaande landschappelijke beeld. Bij de latere uitwerking van bouwplannen moeten de bomen worden ingemeten voorafgaand aan de bouwplanontwikkeling. Het uitgangspunt is om bestaande bomen voor zover mogelijk in te passen in het nieuwe plan. Compensatie van groen is een onderdeel bij de uitwerking van bouwplannen.



Principekaart water

Water en bodem

Om ons zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat, speelt het water- en bodemsysteem een sturende rol in de ontwikkeling van Park Voorburg. Tijdens de ontwikkeling van het gebied is de wateropgave in elke fase van belang zodat er geen tussentijdse waterproblematiek ontstaat.

Hooge en laag

Bestaand en nieuw water worden ingezet als ontwerpmiddel om de parkachtige omgeving te versterken en de romantische parkzone te verrijken. In de lagere delen, met name in het noordwestelijke deel van het visiegebied, worden de open velden dubbel gebruikt als overloopgebied en infiltratiegebied. Het aanwezige hoogteverschil zorgt voor een natuurlijke afvoer naar deze gebieden.

Kwantitatieve uitgangspunten

Het water verdwijnt relatief snel in de ondergrond door het (lemig) fijnzandige bodemtype. Op Voorburg zijn verschillende waterpartijen waar regenwater wordt opgevangen. Ook rond de A-watgang liggen bergingsvoorzieningen. Bij nieuwbouw op Voorburg is het belangrijk dat deze bergingsvoorzieningen behouden blijven. Het vasthouden van water is een belangrijk onderdeel van de strategie om droogte te voorkomen in perioden van verminderde regenval. Voor de nieuwe verharding moet voldoende nieuwe waterbergingscapaciteit gemaakt worden. De komen vanuit de keur van het waterschap als vanuit de gemeente. Zie de laatste pagina van hoofdstuk 2 van dit document voor de relevante beleidsstukken. Bijzonder aspect aan deze regelgeving is dat voor alle nieuwe verharding waterbergingscapaciteit voorzien moet worden, waarbij weggenomen verharding niet in mindering gebracht kan worden.

-  water infiltreert
-  zone voor waterberging
-  overstort
-  water - water-as
-  water - wandeltuin
-  water - functioneel
-  stroomrichting - water-as
-  stroomrichting - wandeltuin
-  stroomrichting - functioneel
-  hoogtelijnen
-  waterberging op eigen terrein
-  afstroomrichting vanuit de wijk

Verkeer

Langzaam verkeer

De fietser en voetganger hebben voorrang op Voorburg; de auto treedt op de achtergrond en kan niet overal komen. Voor de routing van het langzaam verkeer wordt in de eerste plaats gebruikgemaakt van de bestaande lanen: de Carillonlaan, Eikenlaan en Beukenlaan vormen de autovrije centrale assen. Een secundair netwerk van doorgaande paden loopt door buurten en langs erfgoed zoals de begraafplaats en Huize Voorburg. Op ongeveer acht locaties wordt

verbinding gemaakt met de omgeving, waarvan sommige een informeel karakter hebben. In overleg met Huize Bergen zou de wandelverbinding met de Carillonlaan gemaakt kunnen worden. Op deze manier ontstaat een fijnmazige connectie met Vught. De formele entrees worden duidelijk en veilig vormgegeven. NB: de getoonde paden op de kaart dienen als indicatie. In een nader uitgewerkt plan kan de precieze ligging anders zijn.



Principekaart langzaam verkeer

Auto

De hoofdstructuur voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee 'kamstructuren'. De noordelijke hoofdas loopt van de Laagstraat naar de Boxtelseweg (Parklaan). De aansluiting op de Boxtelseweg is nieuw en gaat door bestaand groen. Op deze manier wordt het oostelijke middengebied (romantisch park) vrijgehouden van autoverkeer. De bestaande ingang bij de Boxtelseweg/Zilverlinden komt te vervallen. De zuidelijke as is een herprofilering van de huidige

Laan van Voorburg. Vanuit de twee hoofdassen lopen dwarsverbindingen naar de verschillende ontwikkelingsvelden. Het terrein van Novadic-Kentron/Coornhert krijgt een eigen toegang vanaf de Kettingweg. De Herlaarhof en crematorium Eikenven krijgen elk een eigen ontsluiting vanaf de Boxtelseweg. NB: de inprikkers naar woonvelden zijn indicatief, qua locatie kunnen ze anders uitgewerkt worden.



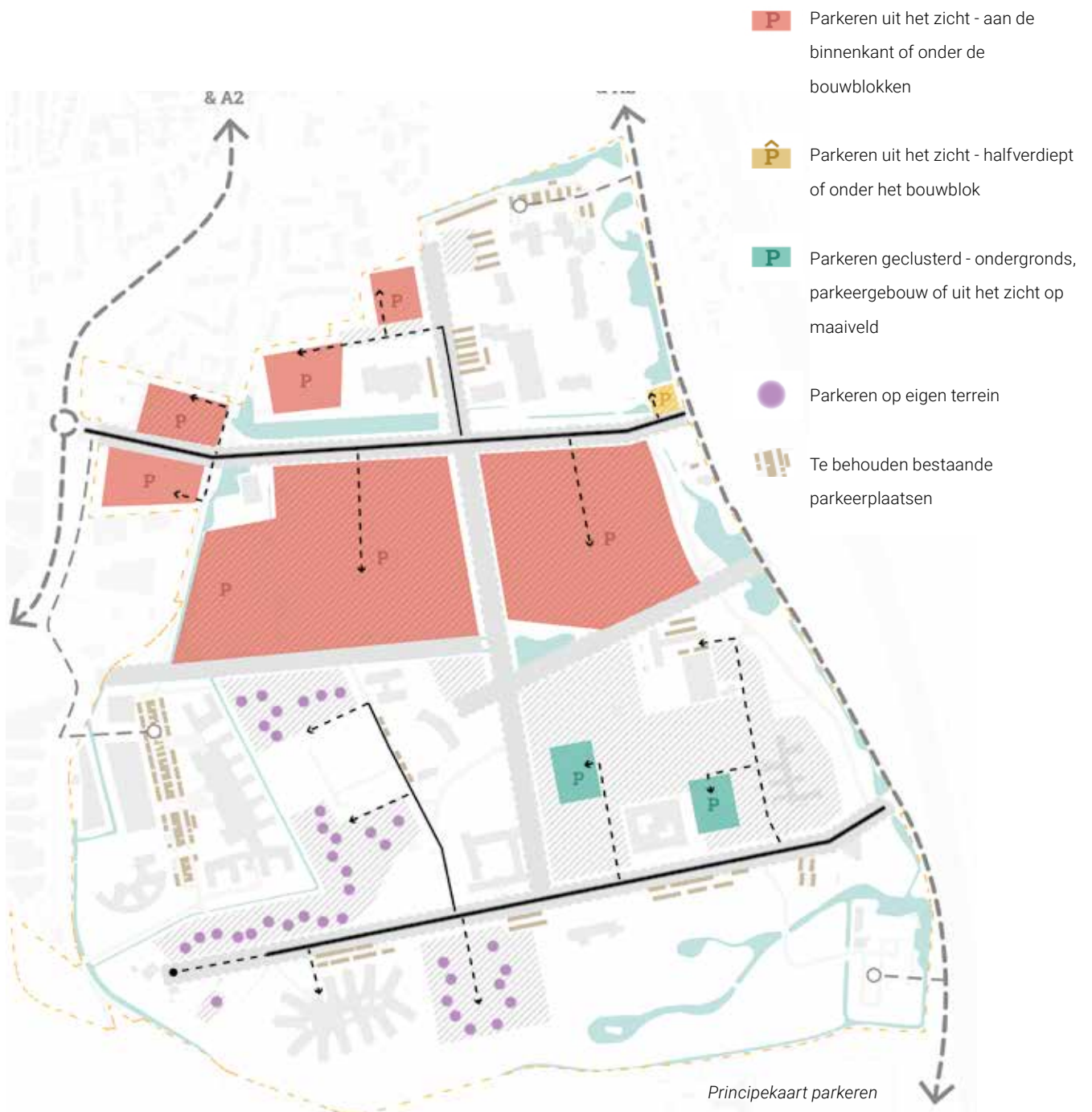
Principekaart auto

Parkeren

De basis van het parkeren op het nieuwe Park Voorburg is dat dit uit het zicht gebeurt. In tegenstelling tot de auto zouden fietsenstallingen een prominente plek moeten krijgen. Bij bestaande gebouwen kunnen bestaande parkeerkeffers langs de lanen behouden blijven.

Parkeren woonclusters.

Voor de nieuwe ontwikkelvelden wordt in principe aan de binnenkant van de bouwblokken of onder de gebouwen geparkeerd. Een enkele bezoeksparkeerplaats in een met groen ingepakte parkeerkeffers kan daar een uitzondering op zijn. Voor de verschillende ontwikkelvelden gelden verschillende principes voor het parkeren van auto's.



- Bij de bouwblokken bij de entree wordt de auto geparkeerd aan de binnenzijde van het blok. Dit gebeurt onder een overkapping, op maaiveld of onder het gebouw.
- In de bebouwingsclusters in De Velden wordt geparkeerd op maaiveld aan de binnenzijde van de bouwblokken.
- In 'Het Hart' wordt geclusterd geparkeerd in één of twee clusters. Dit past bij de dichtheid van het gebied en hierdoor maken de verschillende functies optimaal gebruik van de parkeerplaatsen wat dubbelgebruik ten goede komt. Het kan bijvoorbeeld een met weelderig groen omzoomde parkeerplaats op maaiveld zijn of een parkeergarage.
- Op de kavels in het bos wordt geparkeerd op eigen terrein en uit het zicht, zowel door bewoners als bezoekers.
- De Blikvanger bij de nieuwe entree aan de Boxtelseweg parkeert verdiept en/of onder het gebouw op het eigen bouwvlak.

Passende parkeeroplossing

Hoewel het huidige parkeerbeleid verouderd is, is dit van toepassing tot de vaststelling van nieuw parkeerbeleid. In het beleid (zie einde hoofdstuk 2) zijn parkeernormen, loopafstanden en aanwezigheidspercentages benoemd om tot een parkeerbalans te komen waarmee de gemeente akkoord kan gaan. In het beleid wordt voor de (her)ontwikkeling ruimte geboden voor een afwijking tot 15% op het aantal parkeerplaatsen, mits in een onderbouwd mobiliteitsplan wordt aangetoond dat er daadwerkelijk een lagere parkeerbehoefte zal zijn. Naast een goede onderbouwing worden ook garanties gevraagd, zodat het aanleggen van minder parkeerplaatsen ook na enkele jaren nog steeds toereikend is. Onderdeel van een onderbouwing om af te kijken van de parkeerkencijfers kunnen actuele CROW-kencijfers zijn. Aangevuld met

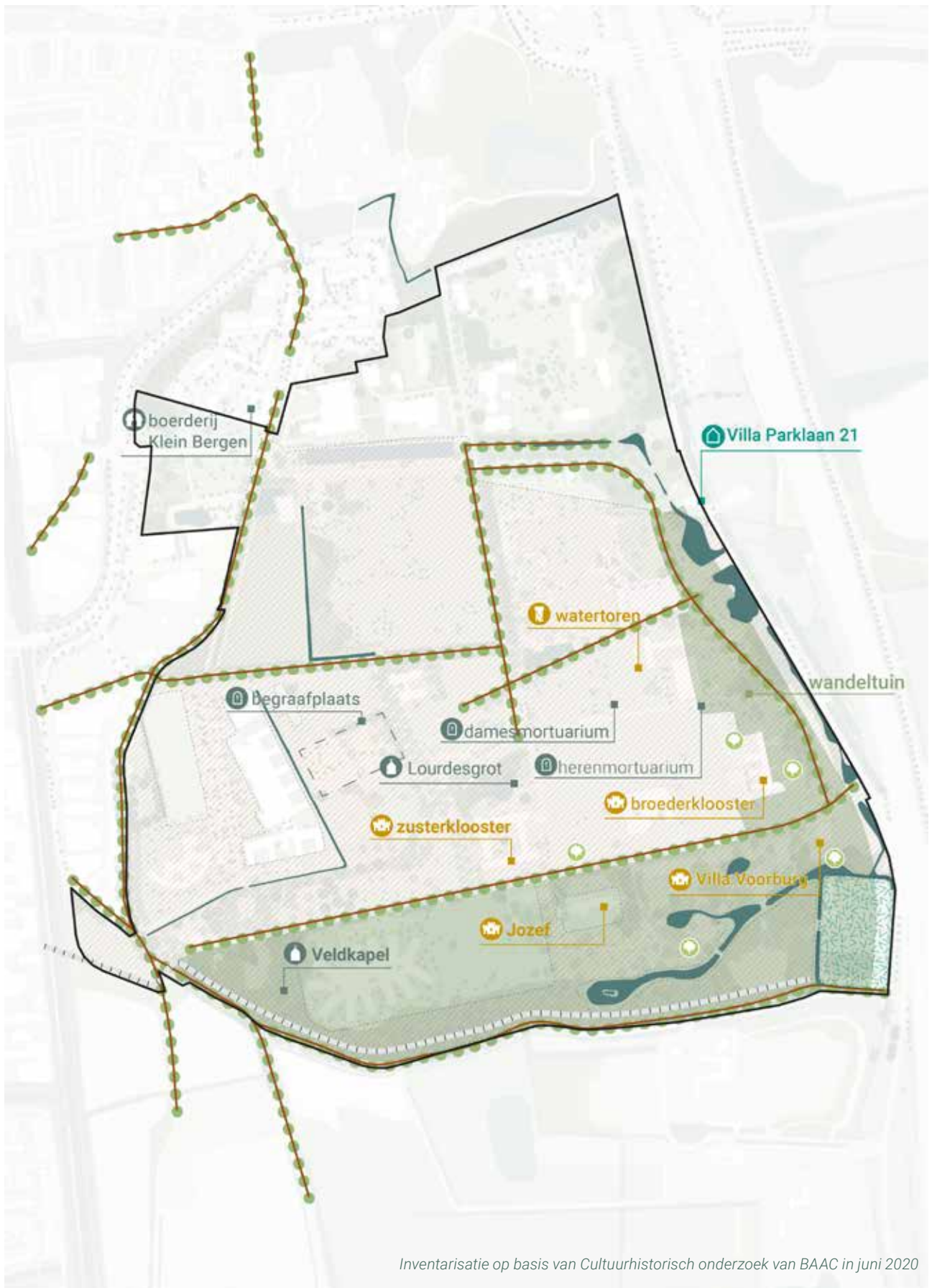
mobiliteitsmaatregelen, zoals het centraal stellen van fietsparkeren, hoogwaardige fietsverbindingen naar het omliggende gebied, het aanbieden van mobiliteitsconcepten zoals deelauto's en een goed toegankelijke openbaar vervoerverbinding.

In de totstandkoming van de Ontwikkelvisie is expliciet rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen de zorgfuncties van Reinier van Arkel, de toekomstige woningen en andere voorzieningen. Op basis van het te ontwikkelen plan moet een actuele parkeerbalans opgesteld worden. Kansen voor een dubbelgebruikberekening liggen op de volgende plekken:

- Het Herlaarhof i.c.m. de blikvanger bij het Noorden van de Carillonlaan.
- De combinatie van Zuiderbos, de sporthal en de naastgelegen ontwikkelvelden ten noorden van de Parklaan.
- Het Dienstencentrum i.c.m. de woningen en de voorzieningen in de twee blokken bij de entree.
- De Lichtboog, Waterboog en het kleine ontwikkelveld daarnaast.
- Het Hart, de voorzieningen rondom de watertoren, Klimop, Magnolia, Jozef en de Vijverhof kunnen worden gezien als één parkeergebied voor dubbelgebruik.

Groen parkeren op maaiveld in een bouwblok





Inventarisatie op basis van Cultuurhistorisch onderzoek van BAAC in juni 2020

Erfgoed

Cultuurhistorische waarden

Op basis van het Cultuurhistorisch onderzoek door BAAC in juni 2020 zijn verschillende waardevolle elementen in het gebied te identificeren. De rijksmonumenten vallen samen binnen een complexbescherming. Uitgangspunt van de complexbescherming is dat de samenhang van de samenstellende onderdelen een meerwaarde geeft aan het geheel en daarmee ook aan elk van de onderdelen. Elk complex heeft een complexnummer (hier nummer 521292). In de omschrijving van het complex wordt de samenhang tussen de samenstellende onderdelen omschreven en de meerwaarde die hieraan wordt toegekend. Bij een ontwikkeling dient men rekening te houden met het complex en de rijks- en gemeentemonumenten die daarbinnen vallen.

Door zorgvuldig aanvullend onderzoek te laten uitvoeren (in de vorm van een cultuurhistorische effectenrapportage), wordt bij specifieke bouwplannen nieuwbouw verbonden worden met de historie van de locatie.

Een kans ligt in het beleefbaar maken van erfgoed en in het koppelen van alle bijzondere elementen en tijdlagen. Dit kan bijvoorbeeld met een belevingsroute. Samen vormen het verleden en de nieuwe ontwikkeling het verhaal van Voorburg. Dit zou wellicht verder vormgegeven kunnen worden met huidige en nieuwe gebruikers van Voorburg.

Legenda

-  weg
-  laanbeplanting
-  dijk
-  waterloop
-  parkaanleg
-  voormalige moestuin
-  vijver
-  begraafplaats
-  rijksmonument
-  gemeentelijk monument

- CONCEPT -

3.4

Ruimtelijk kader deelgebieden

Deelgebied Het Entreegebied

Dit is dé levendige voordeur van Park Voorburg! Bebouwing begeleidt de binnenkomst op de Parklaan in een vloeiende beweging. De entree bevat naast woningen ook de 'levendigheid' van (gezondheids)voorzieningen.

Stevige bebouwing in het groen

Het Entreegebied wordt gevormd door de blokken bij de entree aan de Laagstraat en de blokken ten noorden van de waterpartij van de Parklaan. Stevige bebouwing is hier goed voorstelbaar en sluit aan op de typologie van vrijstaande gebouwcomplexen zoals de sporthal en de school. De twee locaties aan weerszijden van de entreeaan markeren letterlijk de entree van Park Voorburg. Hier komen dorp en park samen. Aan de ene kant de massievere dynamiek van de Laagstraat waarna de entree zich opent naar het water en het groen van Voorburg. Ruimtelijk kan dit worden bereikt door hogere bebouwing aan beide zijden van de entreeaan die een relatie met elkaar aangaan.

Plint

De blokken zijn gesitueerd met hun voorkant in het parkachtige landschap of aan de ecologisch vormgegeven Parklaan. De relatie tussen het landschap en de bebouwing staat centraal bij de bouwblokken. Vooral op de begane grond wordt gebruik gemaakt van groene kwaliteiten. Bij de twee gebouwen aan weerszijden van de entree is een open en levendige plint waardevol.

Waterrijk landschap

Het gebied rondom de Parklaan is één van de lager gelegen gebieden van Voorburg waardoor er veel

ruimte is voor open water. Dit karakter wordt versterkt door bijpassende beplanting en brede, natuurinclusieve taluds.

Eigen karakter

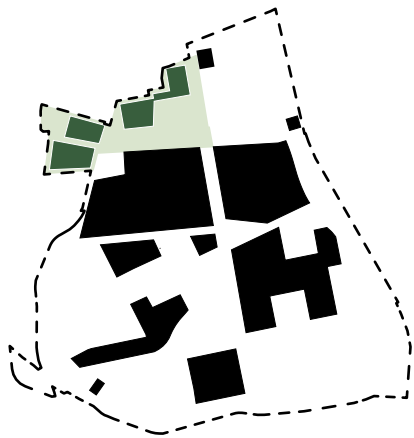
De bouwblokken verschillen in grootte en uitstraling. Het uitgangspunt is dat de blokken reageren op de stedenbouwkundige situatie en hun oriëntatie. Hierbij worden belangrijke zichtlijnen en groene assen meegenomen in het ontwerp. De twee gebouwen aan weerszijden van de entree gaan een dialoog met elkaar aan. Deze gebouwen zijn prominent aanwezig en zijn rondom ontworpen. De voorgevel van andere gebouwen is gericht naar de lanen.














Voorzieningen

Het uitgangspunt is een levendige plint met actieve sociale controle (ogen op straat) en een goede overgang naar de openbare ruimte.

Er ligt een mooie kans om voorzieningen op te nemen in de plinten van de gebouwen direct aan de entreestraat. Enerzijds omdat een levendig en uitnodigend Entreegebied de toon zet voor een fijn en dynamisch landgoed en anderzijds omdat hier ook een hogere woondichtheid is voorzien. De voorzieningen dienen dan complementair te zijn ten opzichte van Het Hart specifieke woningtypes, zoals woningen voor senioren, zouden hier bijvoorbeeld goed op kunnen aansluiten.

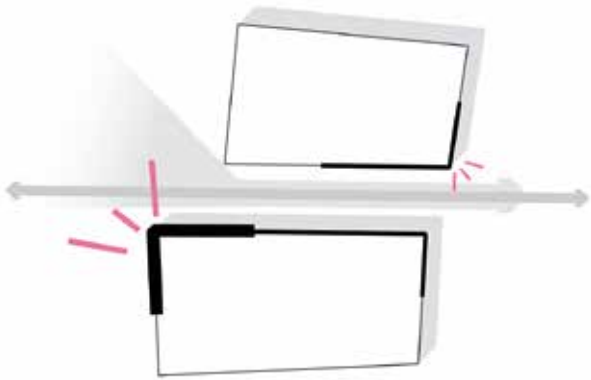
- CONCEPT -



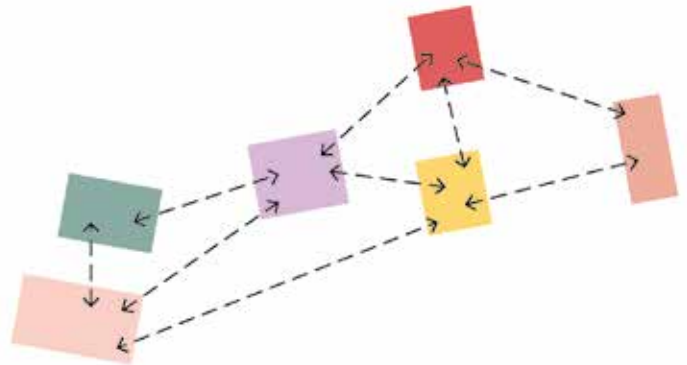
-  ontwikkelveld
-  bijzondere entree
-  blikvanger
-  verbijzondering
-  suggestie rooilijn
-  aanpasbare contour woonclusters
-  suggestie toegang auto
-  suggestie langzaam verkeer
-  hart van de wijk
-  suggestie centraal punt/plein
-  suggestie waterbergingszone
-  suggestie groenzone
-  bijzondere laanbomen



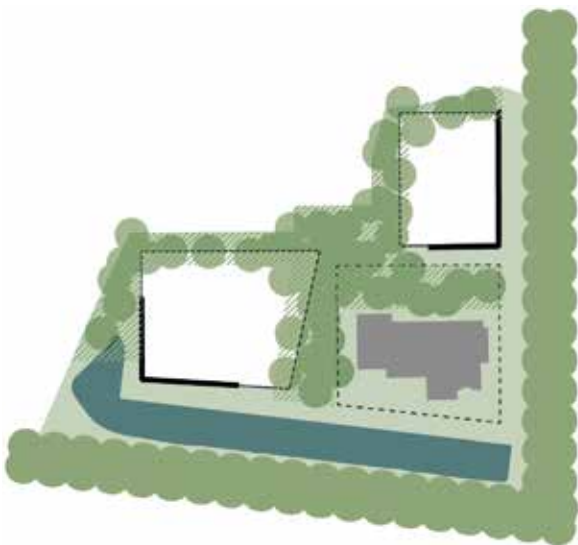
Randvoorwaarden



1. De entree heeft een hoogteaccent: de blikvanger onderscheidt zich van de overige bebouwing en is onderdeel van het bouwblok.



2. De bouwblokken zijn qua gebouwkorrel familie van elkaar, maar mogen qua uitwerking verschillend zijn.

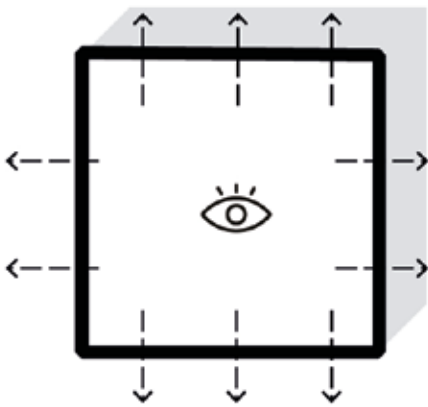


3. De bouwblokken staan in het groen en aan het water. Het natuurlijke landschap raakt de gevels.

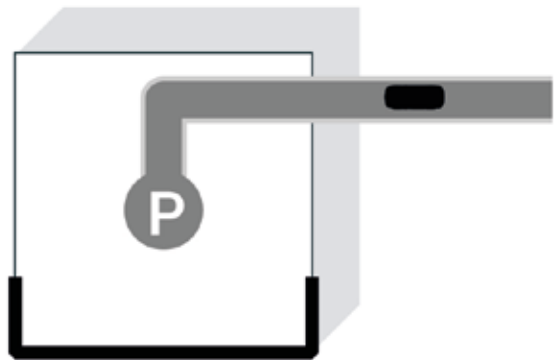


4. De Parklaan heeft een waterrijk, groen en ecologisch karakter

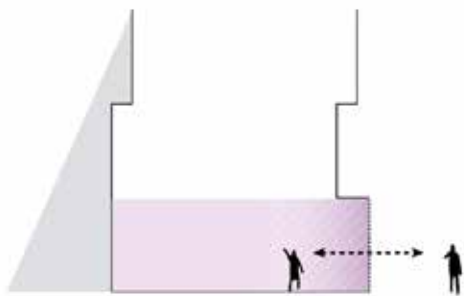
- CONCEPT -



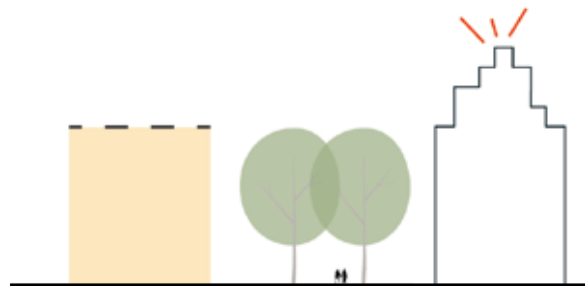
5. Oriëntatie van de blokken naar de buitenzijde



6. Parkeren uit het zicht: binnen of onder het blok



7. De blokken bij de entree hebben een levendige plint



8. Bouwhoogte: de maximaal bouwhoogte van de blokken is gelijk aan de hoogte van de bomen hoek Parklaan-Laagstraat. De blikvanger in het blikvanger-blok mag boven de bomen uitsteken.

Sfeerimpressie



Impressie van de natuurlijke Parklaan met ruimte voor fietsen, wandelen en verblijven

- CONCEPT -



Referenties: uitstraling bouwblokken, waterrijke Parklaan, binnenzijde blokken en levendige plint

Deelgebied Het Hart

Dit is de meest **levendige buurt** in het gebied. Een mix van doelgroepen, zorgactiviteiten en andere functies laten een **gemeenschap** ontstaan. Het is altijd een plek om naar toe te gaan met een **levendig plein, kinderboerderij, buurthub** en een netwerk van verbonden binnentuinen.

Opzet

Het Hart heeft een orthogonale opzet die geïnspireerd is op het voormalige gesticht uit de 19e eeuw. Hierdoor nemen de blokken de richting aan van de Carillonlaan en de Laan van Voorburg. Typerend voor de opzet zijn de blokken met groene en intieme binnenhoven. Vanaf de buitenkant is het gebied herkenbaar als een sterke eenheid. Aan de binnenkant daarentegen is de structuur fijnmaziger; hier moet de menselijke schaal veel sterker terugkomen in het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte

Levendige mix

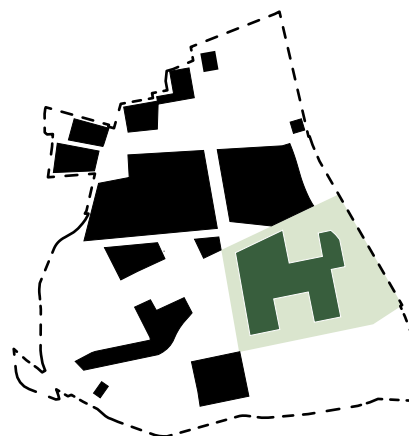
Ooit was het gebied een op zichzelf staande wereld met eigen voorzieningen zoals een weverij, bakkerij, slagerij en wasserij. Het gesticht was bedoeld voor zowel mannen als vrouwen die echter strikt gescheiden werden gehouden in twee afzonderlijke vleugels. Zelfs de kapel was door een hoge muur in tweeën gedeeld. Nu is het een nieuw levendig gebied waar ruimte is voor diverse voorzieningen en een mix van woningtypes.

Openbare ruimte














De openbare ruimte tussen de bouwblokken is groen en vooral het domein van fietsers en wandelaars. Een fijnmazig netwerk van straten en paden (deels kruipdoor-sluipdoor) biedt ruimte aan voetgangers en fietsers. Bij de watertoren is de centrale open ruimte dé ontmoetingsplek van de buurt, maar ook in de

andere straten en blokken bevinden zich kleinschalige verblijfsplekken in de vorm van hoven en pleintjes. Vanwege de hoge dichtheid is het belangrijk om goede fietsparkeervoorzieningen te maken die in het zicht liggen, zowel bij woningen als bij voorzieningen. Het gebied is autoluw; de auto is te gast.

Om een hoge hoge dichtheid te kunnen bereiken met levendigheid en voldoende ruimte voor groen is het parkeren in 'Het Hart' geconcentreerd op enkele locaties. Hierbij geldt hetzelfde principe als voor heel Voorburg; de auto's moeten uit het zicht staan achter de woningen en/of ingepakt in groen.

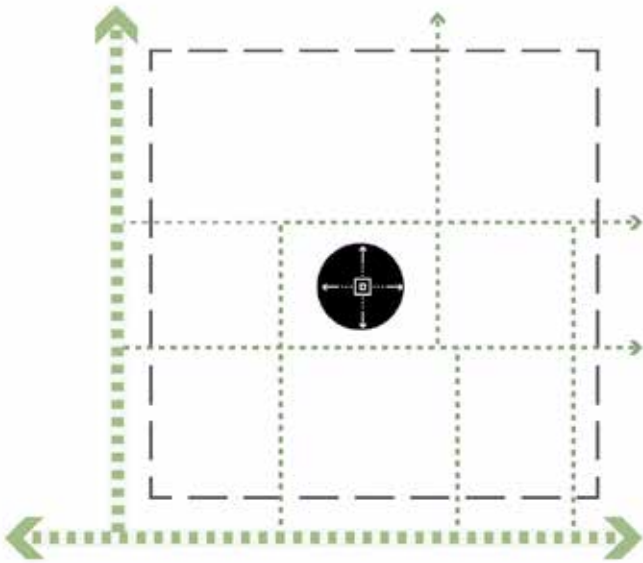


- CONCEPT -

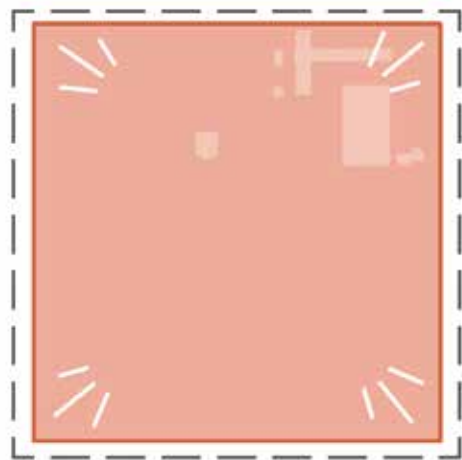
-  ontwikkelveld
-  bijzondere entree
-  blikvanger
-  verbijzondering
-  suggestie rooilijn
-  aanpasbare contour woonclusters
-  suggestie toegang auto
-  suggestie langzaam verkeer
-  hart van de wijk
-  suggestie centraal punt/plein
-  suggestie waterbergingszone
-  suggestie groenzone
-  bijzondere laanbomen



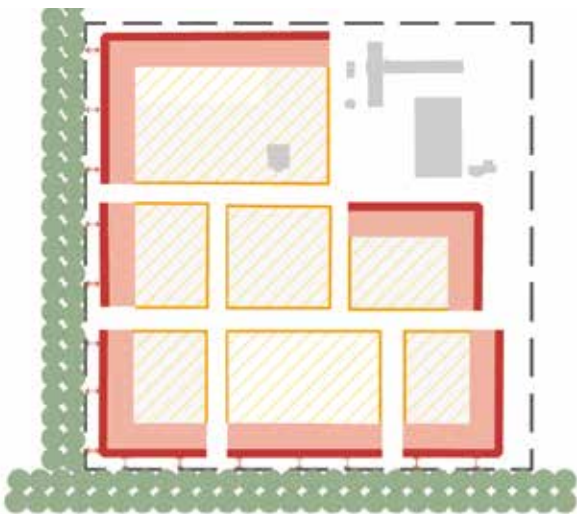
Randvoorwaarden



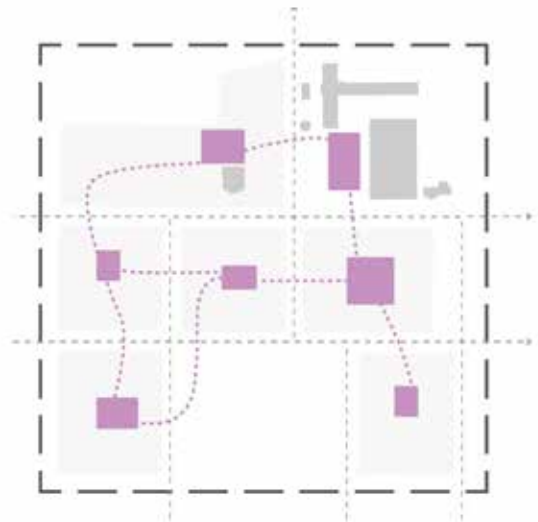
1. De wijk heeft een orthogonaal grid, in de richting van de Carillonlaan/Laan van Voorburg



2. De wijk heeft één herkenbare sfeer

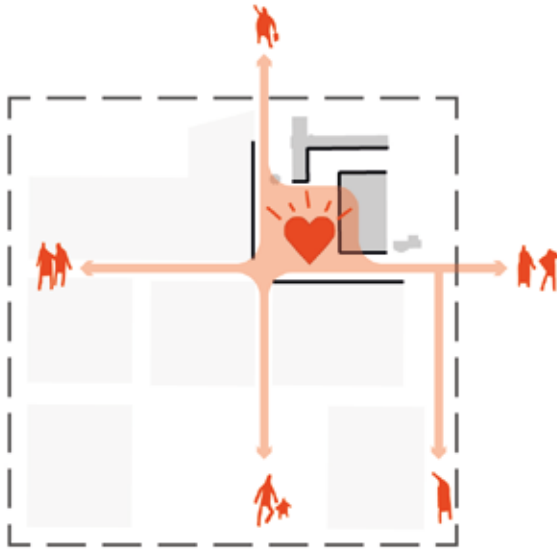


3. Herkenbare stoere buitenrand. Boomkruinen lanen zijn maximale rooilijn. Negatieve impact op laanbomen voorkomen.

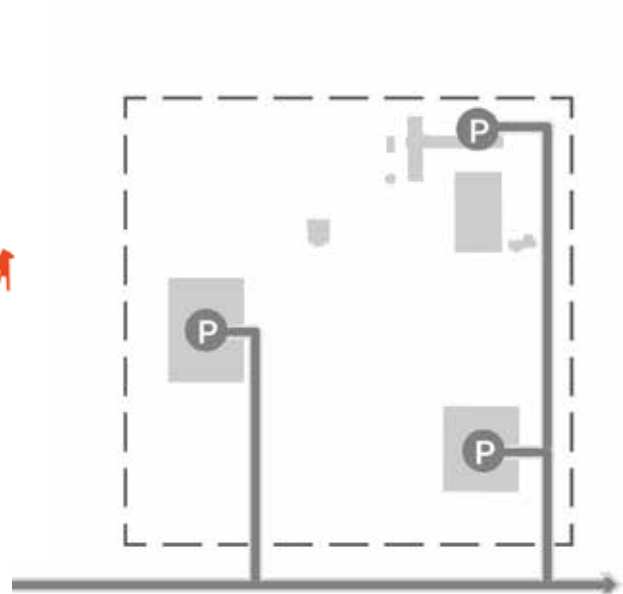


4. De binnenkant is fijnmazig met menselijke maat. Fijnmazige, doorwaadbare structuur met pleintjes en hofjes.

- CONCEPT -



5. Het hart van Het Hart. Levendige plinten met voorzieningen.



6. Geconcentreerd parkeren als onderdeel van de bouwblokken, auto te gast in de straten.



7. Bouwhoogte: maximaal kroonhoogte van de omliggende lanen

Klimop

De Klimop heeft een relatief groot vloeroppervlak, waardoor het gebouw een mix aan functies kan gaan huisvesten. Daarom is een herbestemming naar (kleine) wooneenheden, wooneenheden voor bijzondere doelgroepen en kleinschalige bedrijvigheid aan de orde.

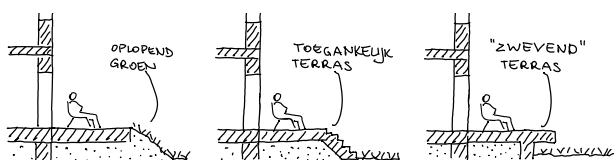


Hoort bij Het Hart

Het gebouw Klimop en het bijbehorende terrein vormen integraal onderdeel van het Hart en de functies die daar bedacht zijn. Een bijpassende bestemming voor Klimop wordt wenselijk geacht.

Extra woningen

Het toevoegen van wooneenheden is toegestaan. De wooneenheden zijn additioneel aan de 910 woningen, die specifiek van toepassing zijn op het ontwikkelprogramma op de Ontwikkelvelden. Reinier van Arkel heeft een eerste ruimtelijke verkenning laten uitvoeren naar het aantal toe te voegen wooneenheden. Deze verkenning heeft geresulteerd in de mogelijkheid om in Klimop circa 40 wooneenheden te realiseren.



Rijksmonument

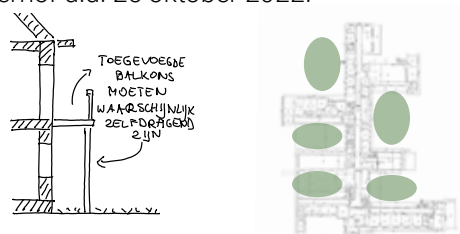
Klimop is een rijksmonument. Renovatie en herbestemming moet daardoor het gespecialiseerde ontwerp- en goedkeuringstraject doorlopen.

Parkeren

Aangezien Klimop als onderdeel van het Hart wordt beschouwd, wordt fiets- en autoparkeren integraal opgelost met de parkeeropgave van dit Deelgebied. Dubbelgebruik is hierbij een kans.

Overige kenmerken

Ten behoeve van herontwikkelingsmogelijkheden en overige aandachtspunten wordt verwezen naar de ruimtelijke verkenning (Quickscan) Klimop en Vijverhof d.d. 25 oktober 2022.





Sfeerimpressie



Sfeerimpressie van levendigheid, ontmoeten en verblijven in 'Het Hart' bij de watertoren

- CONCEPT -



Referenties: uitstraling bebouwing, levendigheid in openbare ruimte en gebouwen, binnentuinen.

Deelgebied De Velden

De Velden bestaan uit clusters van ontspannen woonomgevingen met een ontmoetingsplek voor elke buurt. Hier woon je met de voordeur aan het autovrije parklandschap. Afhankelijk van de plek is dat een bosschage, een weide of een vijver.

Vrije ligging

De woonclusters in De Velden bestaan uit meerdere bouwblokken met daartussen knusse straten en een centrale plek. Ze liggen vrij in het groen, los van de lanen en onafhankelijk in het landschap. Door hun strakke buitenranden presenteren ze zich als heldere eenheden in de open omgeving rondom de lanen. Door hun vrije en niet-parallelle ligging ten opzichte van de lanen ontstaan er boeiende groene of groenblauwe ruimtes die de parkbeleving versterken. Overhoekse zichtlijnen van de ene laan naar de andere definiëren de randen en de groene parkvelden.

Samenhang

De clusters zelf worden samenhangend ontworpen, tussen de clusters onderling kunnen er verschillen zijn. De samenhang kan worden gevonden in vorm, materiaal, kleur of een combinatie daarvan. De bedoeling is dat de gebouwclusters sterke 'partners' zijn van het landschap. De uitdaging is om een vormtaal, kleurenpalet en/of materialisering te ontwikkelen waarin elk cluster een verhaal vertelt.

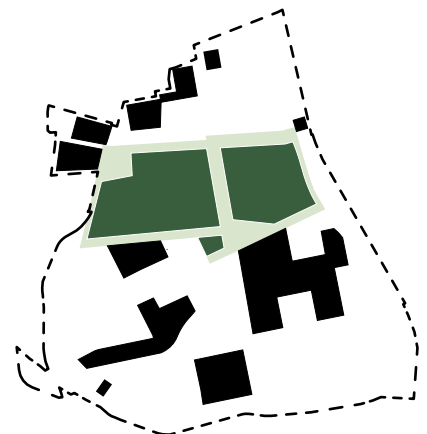
Bouwblokken rond buurthart

De woonclusters bestaan uit verschillende bouwblokken die zó ten opzichte van elkaar zijn geplaatst dat er een centraal plein of hof ontstaat. Hier kunnen de bewoners uit alle blokken elkaar ontmoeten, spelen en verblijven. Vanuit dit buurthart

is via de knusse straten altijd contact met de omringende groene omgeving. Deze plek is tevens verbonden met een groter wandelommetje dat door heel Voorburg loopt.

Buitenkant- binnenkant

De blokken worden aan de buitenzijde bereikt via een woonpad. Er is geen auto-ontsluiting aan de buitenzijde van het cluster. Binnen het cluster kunnen de straten een smal profiel hebben. De auto is te gast en wordt uit het zicht geparkeerd binnen de bouwblokken.

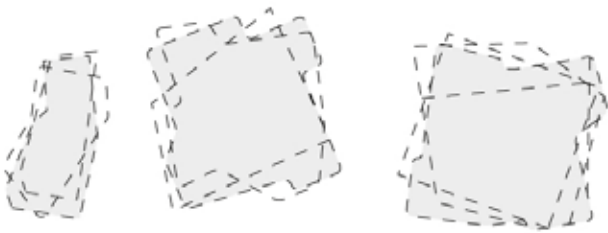


- CONCEPT -

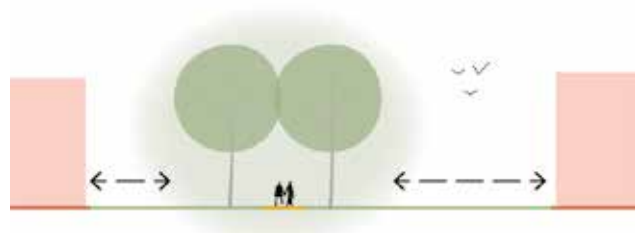
-  ontwikkelveld
-  bijzondere entree
-  blikvanger
-  verbijzondering
-  suggestie rooilijn
-  aanpasbare contour woonclusters
-  suggestie toegang auto
-  suggestie langzaam verkeer
-  hart van de wijk
-  suggestie centraal punt/plein
-  suggestie waterbergingszone
-  suggestie groenzone
-  bijzondere laanbomen
-  * op deze locatie kan eventueel een woongebouw ontwikkeld worden. De uitteefbare grond en verharding worden dan in mindering gebracht op de woonclusters van dit deelgebied.



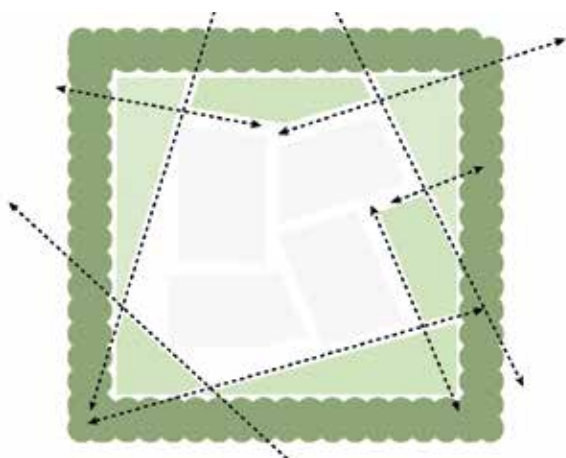
Randvoorwaarden



1. De woonclusters beslaan maximaal 70% van de ontwikkelvelden. De vorm van elk wooncluster is aanpasbaar mits de structuur behouden blijft en mits voldaan wordt aan randvoorwaarden 2 t/m 8.



2. Openheid langs de lanen: de woonclusters liggen vrij in het groen.



3. Bouwblokken hebben een andere richting dan de lanen

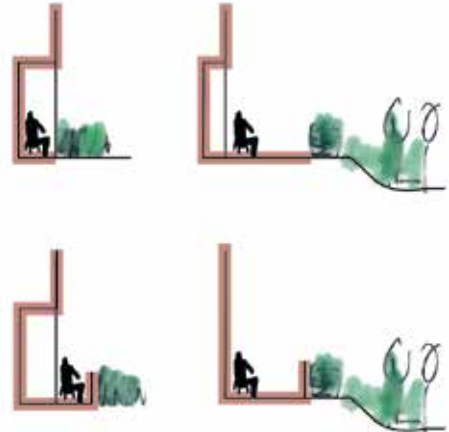


4. Clusters en bouwblokken hebben intern een sterke samenhang

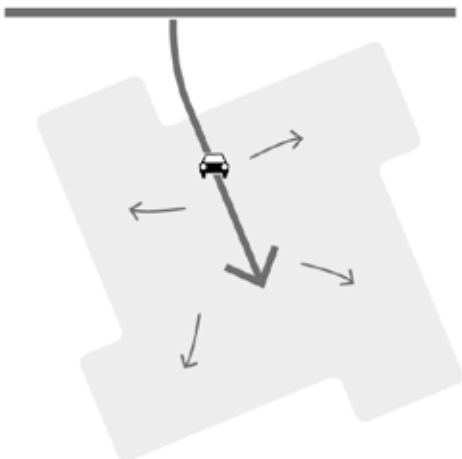
- CONCEPT -



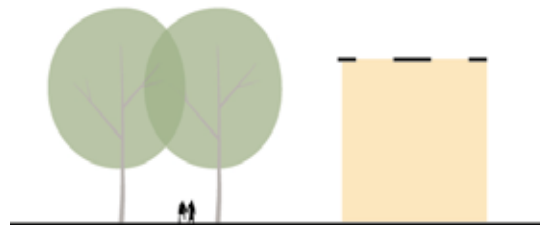
5. Woonclusters hebben een strakke buitenranden met voorkanten. Het zijn ensembles rondom een ontmoetingsplek voor het buurtje



6. Overgang openbaar-privé door publieke groenzone of door erfafscheidingen die integraal worden mee-ontworpen als onderdeel van de gebouwen



7. Eén aansluiting op hoofdstructuur voor gemotoriseerd verkeer via middengebied clusters. Parkeren uit het zicht: binnen of onder de bouwblokken.



8. Bouwhoogte ondergeschikt aan kroonhoogte van de lanen,

Sfeerimpressie



Samenhang door sculptuur



Sfeerimpressie ontmoetingsplek voor de buurt: een groene verblijfsruimte tussen de bouwblokken

- CONCEPT -



Samenhang in kleur



Samenhang door materiaal (bijvoorbeeld hout)

Deelgebied Boswonen

Een lommerrijk en natuurlijk woongebied met lage woondichtheid. Hier is ruimte voor grondgebonden woningen in kleinschalige volumes. De bestaande bomen en groenstructuren zijn beeldbepalend in dit deelgebied, waarbij in sommige delen voldoende bomen bijgepland worden voor een geborgen en verkoelende bossfeer.

Opzet

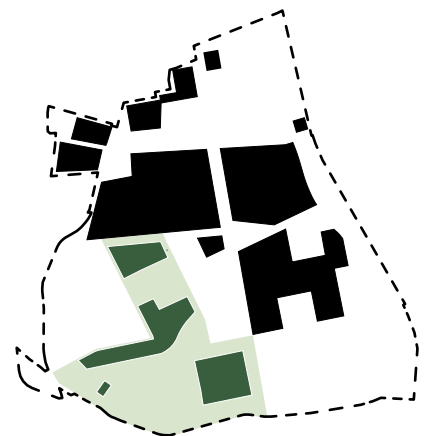
De kleinschalige woonvolumes in het bosgebied liggen verborgen in het groen. Door doorgaande bosstructuren en door een onafhankelijke positie van de gebouwen ten opzichte van lanen en wegen, hebben de woningen een vrije positie en zijn ze nauwelijks zichtbaar vanaf de hoofdstructuur.

Structurerend groen














Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd, zowel in de openbare ruimte als op de kavels zelf. De locatie van de woning wordt bepaald door de aanwezige bomen op het perceel. Auto's worden geparkeerd op eigen terrein en achter de voorgevelrooilijn. Ze zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De kavels zijn omgeven door natuurlijke groene erfafscheidingen en hebben een groene openbare strook tot aan de wegen en paden. Bij zij- en achtertuinen zijn deze openbare groenzones dichtbegroeid. Uitgangspunt is dat de toegangen georiënteerd zijn richting de openbare ruimte.

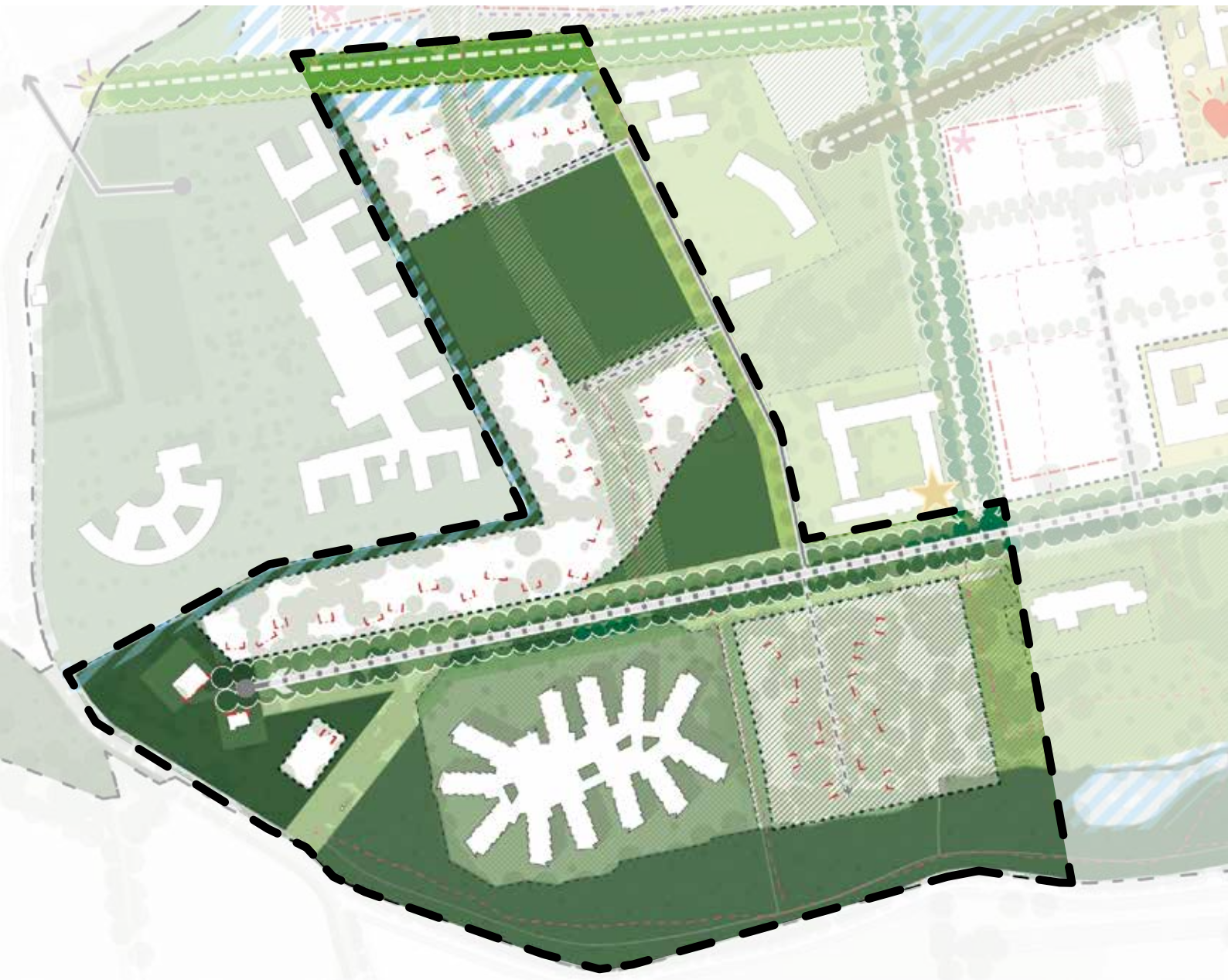
Eenheid bebouwing en bos

Door de woningen te ontwerpen met natuurlijke materialen, worden ze geïntegreerd in het boslandschap en vallen ze samen met de omgeving.

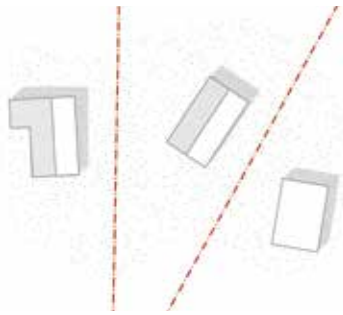


- CONCEPT -

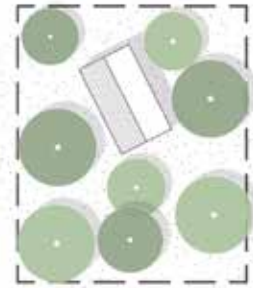
-  ontwikkelveld
-  bijzondere entree
-  blikvanger
-  verbijzondering
-  suggestie rooilijn
-  aanpasbare contour woonclusters
-  suggestie toegang auto
-  suggestie langzaam verkeer
-  hart van de wijk
-  suggestie centraal punt/plein
-  suggestie waterbergingszone
-  suggestie groenzone
-  bijzondere laanbomen



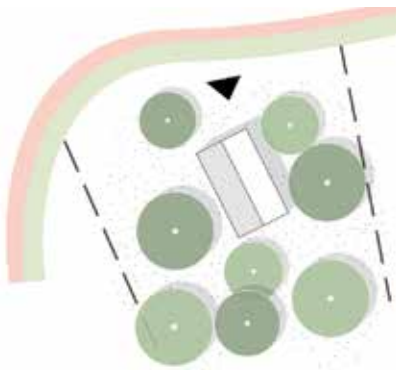
Randvoorwaarden



1. Kleine gebouwkorrel en vrije ordening; andere oriëntatie t.o.v. hoofdlanen



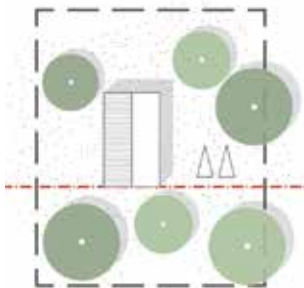
2. Bestaande bomen bepalen de positie en richting van de woning



3. Voorkant perceel richting de openbare ruimte.



4. De woningen gaan op in het groen door materialisering en groene erfafscheidingen



5. Parkeren op eigen terrein, achter de rooilijn, uit het zicht vanaf publieke ruimte



6. Bouwhoogte onderste helft van de kronen van de lanen.

Sfeerimpressie



Sfeerimpressie: de groene inpassing, donkere materialen en eenvoudige volumes maken de volumes onderdeel van het bos



Donkere kleuren, natuurlijke materialen en relatief eenvoudige vormen passen bij een bosrijke omgeving

Deelgebied Blikvangers

De blikvangers zijn markante gebouwen, gekoppeld aan de monumentale lanen en markeren de entrees van het gebied. Een zekere eenduidigheid in architectuur bindt de blikvangers aan elkaar.

Opzet

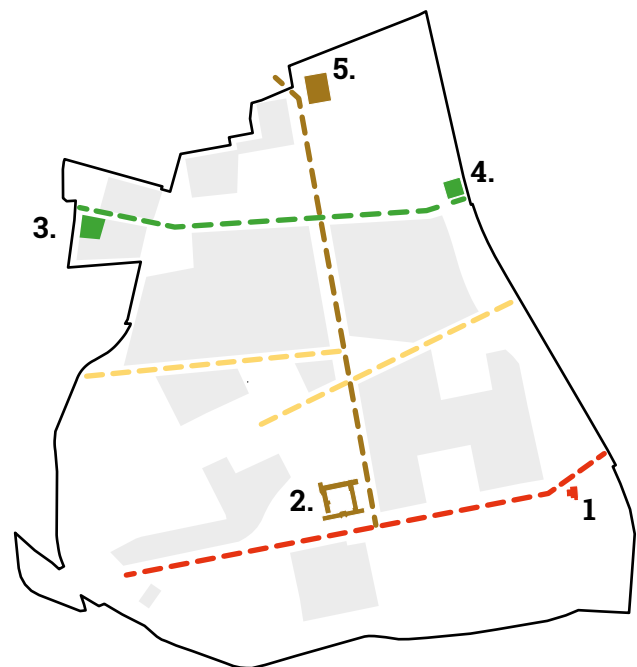
Park Voorburg heeft diverse entrees ter plaatse van de lanen. Analoog aan Huize Voorburg worden nieuwe, opvallende gebouwen verbonden aan deze plekken. Deze staan strategisch geïoriënteerd aan de lanen. Door hun bijzondere vormgeving fungeren ze als een soort ANWB-paddestoelen op de hoek van de entree. Een levendige pint is ook belangrijk bij deze entrees, bijvoorbeeld met voorzieningen, een uitnodigde entreehal of woningen.

Ontwerpprincipes

De blikvangers hebben elk een uniek 'karakter', maar vertonen consistentie. Dit hoeft niet per se te gaan over de materiaalkeuze, maar kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de vormgeving of architectuur. Een bijzondere bovenbouw, gelijke hoogte of een gemeenschappelijke beeldtaal zijn hierbij denkbaar.

Parkeren

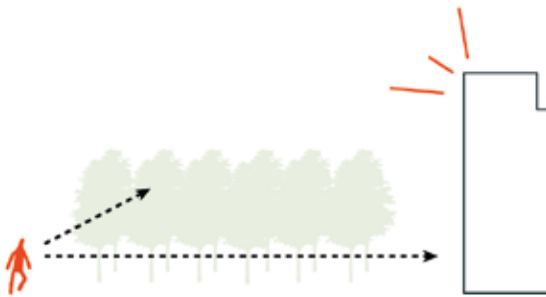
De fiets mag prominent geparkeerd worden, bijvoorbeeld als onderdeel van een levendige plint. Het parkeren van auto's wordt landschappelijk ingepast en uit het zicht opgelost, zowel voor bezoekers als bewoners. Parkeren kan onder het gebouw geplaatst worden, maar het kan ook verdiept en landschappelijk naast het gebouw worden aangelegd.



Per blikvanger

- 1 & 2: Historische blikvangers. Worden herbestemd en gerenoveerd. Parkeren op bestaande parkeerplaatsen en/of dubbelgebruik met 'Het Hart'.
- 3: Blikvanger hoofdentree Laagstraat. Mag afwijken van de andere blokken van de entreezone, parkeren oplossen binnen het bouwblok.
- 4: Blikvanger hoofdentree Boxtelseweg. Parkeren (half)verdiept oplossen op bouwveld.
- 5: Blikvanger secundaire entree. Opmaat naar mogelijke wandelverbinding via Landgoed Huize Bergen. Parken via dubbelgebruik Herlaarhof.

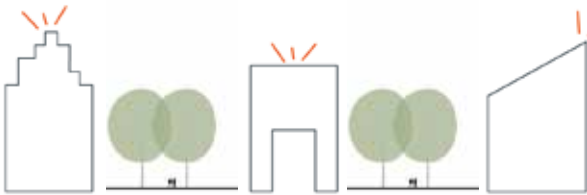
Randvoorwaarden



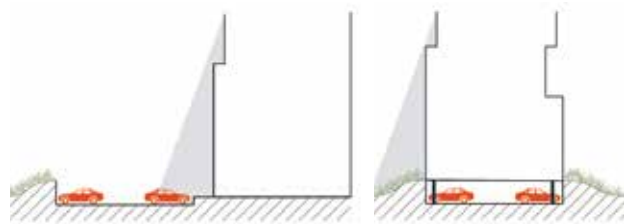
1. Blikvangers: gebonden aan de laanstructuren: strategisch geplaatst en richting is evenwijdig aan de lanen.



2. De blikvangers markeren de entree van Voorburg en hebben een levendige plint



3. Oriëntatie-objecten: unieke gebouwen die boven de bomen mogen uitsteken. Hebben bijzondere toplaag en beeldtaal.



4. Blikvanger 4: parkeren is uit het zicht en landschappelijk ingepast

Referentiebeelden



- CONCEPT -

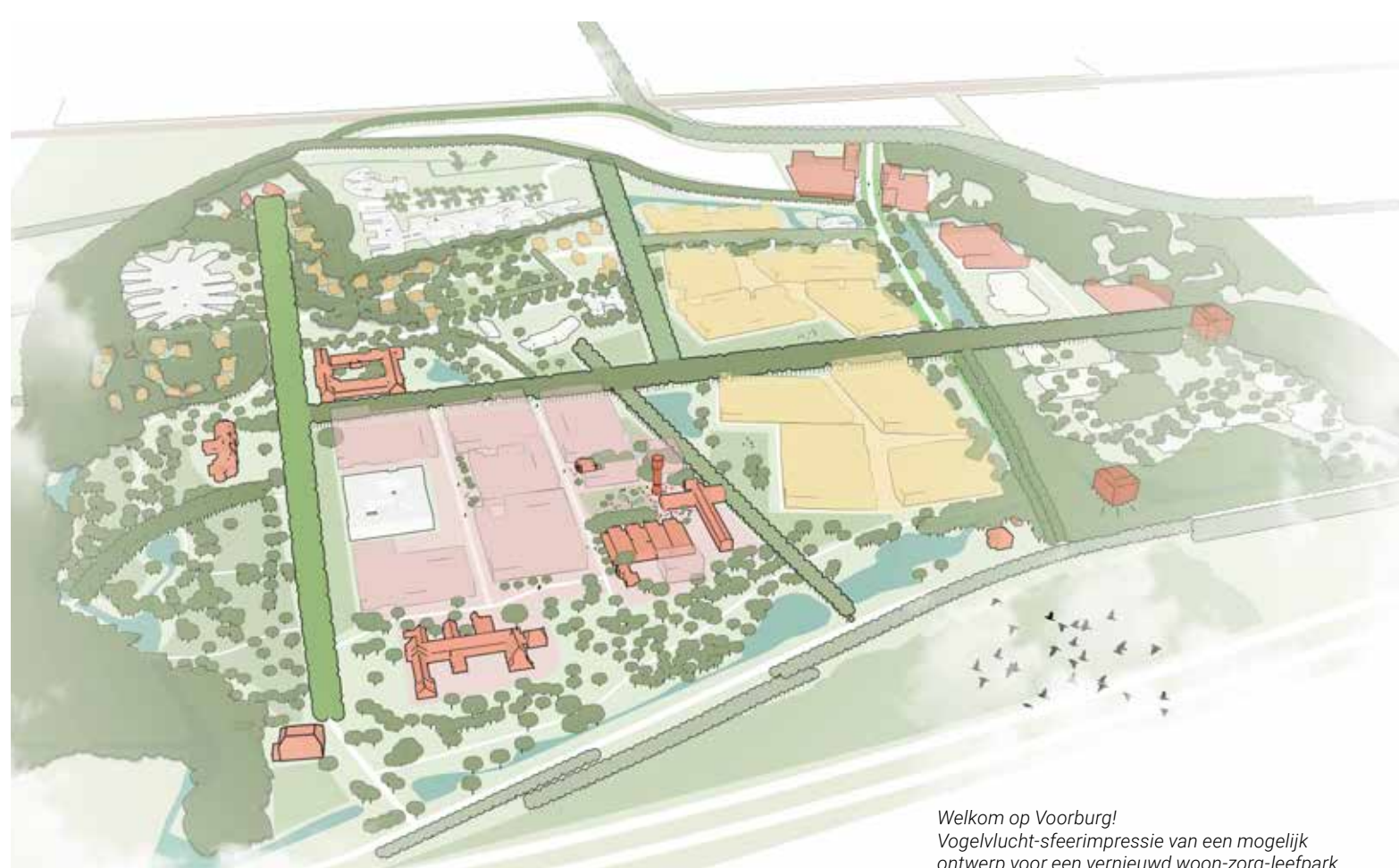
4. Visiekaart



- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| [- -] ontwikkelveld | - - - suggestie langzaam verkeer |
| \ / bijzondere entree | ♥ hart van de wijk |
| ★ blikvanger | ⊙ suggestie centraal punt/plein |
| * verbijzondering | ▨ suggestie waterbergingszone |
| ■ aanpasbare contour woonclusters | ▩ suggestie groenzone |
| | ● bijzondere laanbomen |

Visiekaart

◁ Op de ontwikkelvisiekaart zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke principes op hoofdlijnen samengevat. In combinatie met de randvoorwaarden per deelgebied vormt deze kaart het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van dit gebied.



*Welkom op Voorburg!
Vogelvlucht-sfeerimpressie van een mogelijk
ontwerp voor een vernieuwd woon-zorg-leefpark*

- CONCEPT -

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl