

# Euphrasia



Structuurvisie Landgoed Dennenheuvel

April 2011

Door Biesterbos, Dok Architecten en Marielle Kok Landschapsarchitect BNT



# Inhoud

1. Inleiding . . . . .	5
2. Analyse . . . . .	7
2.1 Beschrijving van de omgeving	7
2.2 Context van de landgoederen	7
2.3 Geschiedenis van landgoed Schapenduinen en klooster Euphrasia	11
2.4 Gebouwen op het landgoed	13
2.5 Beschrijving van de groenstructuur van het landgoed	17
2.6 Ecologische context van het landgoed	19
2.7 Grenzen en gebouwen in de directe omgeving	21
2.8 Voorzieningen en bereikbaarheid	23
2.9 Vigerend beleid	23
2.10 Bestemmingsplan	25
2.11 Burgerpeiling	27
2.12 Marktanalyse	27
3. Ambitie en strategie. . . . .	29
3.1 Nieuwe toekomst voor het landgoed	29
3.2 Behoud en openstellen van het landgoed	29
3.3 Combineren wonen, welzijn en zorg	30
3.4 Prettige omgeving voor zusters	31
3.5 Transformatie gebouwen en fasering	31
4. Structuurvisie . . . . .	33
4.1 Ruimtelijk kader	33
4.2 Functioneel kader	37
4.3 Beeldkwaliteit materiaalgebruik	41
4.4 Gebouwen	45
4.6 Locatie Pelletier	48
4.7 Locatie Dennenheuvel	50
4.8 Locatie Euphrasia	52
4.9 Paviljoens	55
5. Conclusie . . . . .	56
Literatuur . . . . .	57
Colofon . . . . .	57



*Luchtfoto van het landgoed en omgeving*

# I. Inleiding

Het Klooster Euphrasia ligt in gemeente Bloemendaal op de grens met Santpoort-Zuid, een bosrijke en landelijke omgeving die deel uitmaakt van het landgoed Schapenduinen. Op het landgoed bevinden zich twee kleine verzorgingshuizen, te weten klooster Euphrasia en Dennenheuvel. Het klooster is in 1975 gebouwd voor de leden van de Nederlandse Provincie van de Congregatie van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder. Op het moment van schrijven wonen er zeventien zusters in klooster Euphrasia. Daarnaast staan er een aantal kleinere gebouwen op het landgoed. Euphrasia is vooral een klooster, maar ook een verzorgingshuis. Een aantal zusters heeft verzorging nodig, maar er wonen ook zusters die nog veel zelfstandig kunnen en willen doen.

In opdracht van klooster Euphrasia heeft BIESTERBOS een visie ontwikkeld voor het landgoed Dennenheuvel. Het op het landgoed gelegen klooster Euphrasia zal in de nabije toekomst zijn functie verliezen omdat er niet voldoende aanwas is voor de bewoning van het klooster. Dit is de directe aanleiding voor het kloosterbestuur van de kloosterorde Zusters van de Goede Herder en BIESTERBOS om samen de mogelijkheden te onderzoeken voor een passende herbestemming van de op het landgoed aanwezige opstallen.

De omvang van de beide verzorgingstehuizen is te gering om op termijn de zorg te kunnen handhaven en de continuïteit te garanderen. Ook voldoen beide gebouwen niet meer aan de hedendaagse eisen. Daarom wordt een studie verricht naar de mogelijkheden van een herontwikkeling. De zusters hechten daarbij waarde aan het behouden en herstellen van het landgoed, waarbinnen de kloosteratmosfeer een waardevol element vormt. De cultuurhistorische waarde van het landgoed geldt zodoende als uitgangspunt. Het landgoed moet een meerwaarde vormen voor de gemeenschap en een passende opbrengst genereren voor het internationaal apostolaat van de congregatie.

De ambitie is om het landgoed Dennenheuvel te transformeren tot een gebied waar de groene omgeving wordt gecombineerd met wonen, welzijn en zorg. De natuurlijke omgeving biedt uitgelezen mogelijkheden om een ontmoetingsplaats te realiseren waar jong en oud, met en zonder zorg kunnen wonen en recreëren. Deze ontwikkeling ligt in lijn met het huidige beleid van gemeente Bloemendaal en provincie Noord-Holland ten aanzien van natuur, wonen en bouwen.

Dit document is opgesteld om de randvoorwaarden in kaart te brengen en een ruggesteun te vormen bij de visievorming voor dit gebied. Het is niet bedoeld als eindproduct, maar het is een bespreekdocument dat het kader bepaalt voor de toekomstige ontwikkelingen.

## **Leeswijzer**

In Hoofdstuk 2 wordt de cultuurhistorische waarde van het landgoed en de bebouwing in kaart gebracht. Ook een beknopte analyse van de omgeving en de markt maakt deel uit van dit hoofdstuk en er wordt een overzicht gegeven van het vigerende provinciale en lokale beleid. Gezamenlijk vormen deze een overzicht van de kernwaarden, de potentie en de risico's; de do's en don'ts van deze opgave.

Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de ambities en strategie.

In Hoofdstuk 4 wordt het structuurontwerp uiteengezet. Dit structuurontwerp bevat een globaal ruimtelijk beeld voor de toekomst van het landgoed, zowel wat betreft het groengebied, de bebouwing als het gebruik. In hoofdzaak betreft het een massastudie waarin de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het plangebied en haar omgeving centraal staan. Ook wordt nader ingegaan op de fasering van de transformatie in relatie tot het huidige gebruik.

In Hoofdstuk 5 worden de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen ten aanzien van het vervolgtraject op een rij gezet.



# 2. Analyse

## 2.1 Beschrijving van de omgeving

Gemeente Bloemendaal is een langgerekte gemeente, ingeklemd tussen het stedelijke gebied Haarlem/Heemstede en de duingebieden. De gemeente omvat vijf kernen (Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Bennebroek en Vogelenzang), die met elkaar verbonden worden door een heldere noordzuidverbinding. Het zijn kernen met een dorpse opbouw, kleinschalige voorzieningencentra en een grote hoeveelheid vrijstaande woningen in de vrije sector. Duinen, strand, landgoederen en bosgebieden vormen het landelijke gebied van de gemeente, gekarakteriseerd door reliëf en een brede bosgordel van gemengde eiken- en beukenbossen, uitlopend in essenbossen. De vele buitenplaatsen en landgoederen, zoals Vogelenzang, Elswout, Duin en Daal en Wildhoef kenmerken de gemeente.

Bloemendaal telt 22.028 inwoners (1 januari 2011 bron: CBS) en heeft een oppervlakte van circa 39 km<sup>2</sup> (waarvan circa 0,5 km<sup>2</sup> water).

## 2.2 Context van de landgoederen

De landgoederen achter de Hollandse duinen kennen een lange historie. Ze liggen op een ingenieuze manier ingebed in het landschap. Bepalend voor het landschap is de opeenvolging van hoge en lagere delen van west naar oost, vanaf de duinen via de strandwallen (de oude duinen) en de strandvlakten naar de open polders. In elk landschapstype is in de aanleg van de landgoederen op een bijzondere manier gebruik gemaakt van de aanwezige hoogteverschillen, zichtlijnen en wegen- en waterstructuren.

In het landschap van Zuid-Kennemerland vormen de strandwallen de oorspronkelijke bebouwingslocaties. Op de rand van de strandwallen liepen de wegen, zoals bijvoorbeeld de Bloemendaalseweg, de Brederodelaan en de Kennemerlaan. Langs deze wegen werden de buitenplaatsen aangelegd.

De bloei van steden als Amsterdam en Haarlem had grote invloed op Zuid-Kennemerland. Rijke stedelingen namen oude grafelijke huizen van de verarmde adel over, zoals bijvoorbeeld het landgoed Aelbertsberg, waaruit het huidige Dennenheuvel is ontstaan. Men kocht de landgoederen in de eerste instantie vooral aan uit commerciële overwegingen. Woeste gronden werden ontgonnen voor het houden van schapen, in gebruik genomen als bleekerij, als landbouwgronden, maar soms betrof het alleen geldbelegging en werd het landgoed niet benut.

Na het graven van de trekvaarten nam de aanleg van buitenplaatsen een enorme vlucht. Een buitenplaats werd een statussymbool, waar men vooral in de zomerperiode verbleef. De landgoedeigenaren legden niet alleen tuinen, parken, waterpartijen, lanen en



Principe strandwallandgoederen

Illustratie links: recreatiekaart van de huidige landgoederen langs de Noordzeekust



Haarlem omstreeks 1830 met omliggende landgoederen en buitenplaatsen

Beekestijn



Hartelust



Duin en Daal



Landgoed Elswoud (1660)





vinkenbanen (vangplaatsen van vinken) aan, maar bebosten ook de strandwal als beschutting tegen de zeewind. In de bossen legden zij lanen aan, die onderdeel uitmaakten van de structuur van de tuin van het landgoed.

Begin vorige eeuw zijn door de beide oorlogen en de slechte economische toestand veel buitenplaatsen in verval geraakt. De onderhoudskosten waren hoog. In de 20e eeuw zijn geen nieuwe buitenplaatsen meer gerealiseerd. Wel zijn meerdere gesplitst en getransformeerd tot villawijken. Ook zijn buitenplaatsen in gebruik genomen als psychiatrische instelling, klooster of zorgcentrum of werden eigendom van de overheid.

Het landschap van Zuid-Kennemerland geeft duidelijk samenhang aan de vele landgoederen. Zichten vanuit een buitenplaats kunnen gericht zijn op elementen van een ander landgoed. Lanestructuren zijn onderdeel van het gehele landschap maar ook een belangrijk element in de tuinopbouw van de buitenplaats.

De landschappelijke onderlegger heeft een samenhang gecreëerd tussen de landgoederen, maar ook duidelijk verschillen. In de studie van Vista worden in deze regio vier typen onderscheiden, te weten duinlandgoederen, strandwallandgoederen, meerlandgoederen en trekvaartlandgoederen.

Landgoed Dennenheuvel is een typisch voorbeeld van een strandwallandgoed. De ruimtelijke kenmerken voor dit type landgoed zijn als volgt verwoord: 'De contouren van de landgoederen volgen het kavelpatroon van de strandwal wat resulteert in landgoederen – vaak aaneengeschakeld – met rechthoekige en vierkante grondvormen. De huizen liggen op of aan de rand van de strandwal met hun ontsluiting haaks op de centrale as van de strandwal of juist dwars over de strandwal uitkijken over de nattere strandvlakten'.

*Buitenplaats Aelbertsberg*



*Wildhoef*





Schapenduinen in 1830



Historische kaart uit 1850



Uitsnede uit topografische kaart

## 2.3 Geschiedenis van landgoed Schapenduinen en klooster Euphrasia

De omvang van het landgoed wisselde constant. Door de eeuwen heen ontstonden door vererving landgoederen van een grote omvang, die bij de dood van de eigenaar weer in enkele delen gesplitst konden worden. Daarbij waren landschappelijke grenzen geen kadastrale grenzen. Vaak gaf elke eigenaar weer het nieuw gevormde landgoed een andere naam. Klooster Euphrasia werd landgoed Dennenheuvel genoemd, maar was ook onderdeel van landgoed Schapenduinen, van landgoed Wildhoef en landgoed Aelbertsberg.

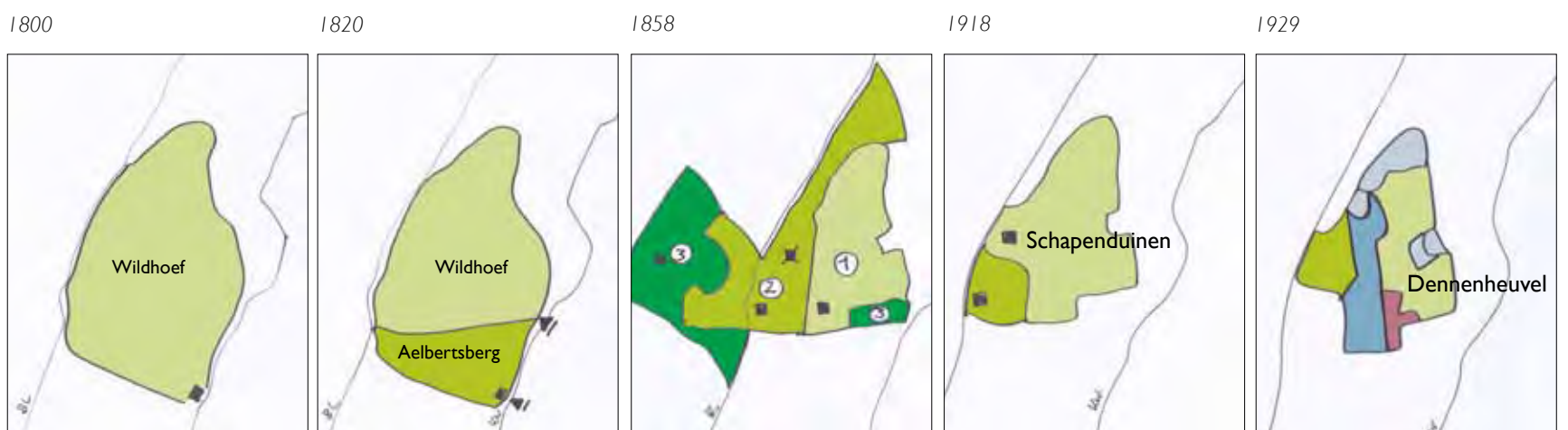
Het landgoed Wildhoef werd in 1820 verdeeld in twee landgoederen: Wildhoef en Aelbertsberg. In 1858, na aankoop van aangrenzende gronden en landgoederen, werd het landgoed Aelbertsberg in drie stukken verdeeld voor drie erfgenamen.

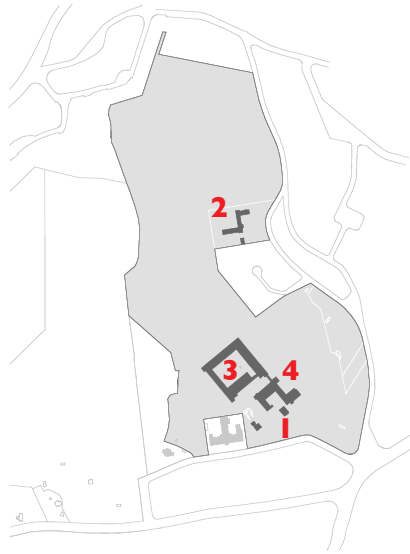
Landgoed Aelbertsberg kreeg de naam landgoed Dennenheuvel. In 1918 veilden de eigenaren van Dennenheuvel een deel van het landgoed. Dit werd gekocht door de familie Bierens de Haan en werd landgoed Schapenduinen genoemd. Van dit landgoed werd in 1929 vier hectare in het noorden afgesplitst voor de ontwikkeling van Duinlustpark met 65 woningen.

Dennenheuvel was tot 1923 in handen van Jeanette Duymaer van Twist, weduwe van Jacob Constantijn Teding van Berkhout, die het in 1923 verkocht aan de Zusters van de congregatie 'De Goede Herder' in Haarlem. De congregatie is in 1853 gesticht door zuster Maria Euphrasia Pelletier uit het Franse Angers, ten behoeve van liefdadigheidswerk voor 'gevalen' meisjes. Ook de Zusters verkochten onderdelen van het landgoed, een stuk grond om een begraafplaats te stichten en recentelijk een stuk grond voor de villa's aan het Leonard Springerhof.

Elke periode heeft landschappelijk zijn sporen na gelaten. De eigenaar van landgoed Wildhoef, de heer Kops, heeft in 1794 in het noordelijk deel van zijn landgoed schapen uitgezet om te scheren en de wol te bewerken. Dit deel van het landgoed Wildhoef kreeg de naam Schapenduinen. Op het huidige landgoed Dennenheuvel zijn op een aantal plaatsen kleine ronde vijvers aanwezig, die fungeerden als drinkplaats voor de schapen.

Wanneer de routes, de Brederodelaan en de Kennemerlaan, aan de randen van de strandwal door slecht weer onbegaanbaar waren, werd een brede laan gebruikt die in noord-zuidrichting dwars over het landgoed Wildhoef over de hogere delen was aangelegd. Deze beukenlaan stamt waarschijnlijk uit de middeleeuwen en vormt nu de kadastrale grens tussen landgoed Schapenduinen en landgoed Dennenheuvel.





1. De Terp



2. Pelletier



3. Klooster Euphrasia



4. De Terp en Dennenhevel

Er zijn aanwijzingen dat de (tuin)architect J.G. Michaël in de 18e eeuw delen van landgoed Wildhoef opnieuw heeft ontworpen in 'vroege landschapsstijl'. Er werden in die tijd wandelwegen op Wildhoef aangelegd. De duinen van Schapenduinen werden in de 18e/19e eeuw als proef beplant met bos. Deze proeven slaagden en het gebied werd vermaard om zijn entourage als wandelbos. Beschrijvingen van wandelingen door Bloemendaal halverwege de 19e eeuw getuigen hiervan: 'Een deel van het Bosch is als Schapenduinen bekend en verbergt een plein met hoge boomen omringd, onder wier lommer menig wandelend gezelschap in vroege jaren het landelijke middagmaal gebruikte dat de boerin uit de schaapskooi bereid had' (J. Craandijk, 1875). Begin 20ste eeuw is Leonard Springer aangetrokken om landschapsadviezen te geven voor het landgoed. Bekend is een beplantingsplan voor de directe borders rond de Villa Dennenheuvel uit 1917, maar waarschijnlijk heeft hij meer delen van het landgoed aangepast.

De zusters hebben op het landgoed een grote landschappelijk ingreep gedaan. Om geld te verdienen is tijdens de Tweede Wereldoorlog in het noordelijk deel zand gewonnen. Op deze plek is een waterpartij ontstaan die in de loop der jaren begroeid geraakt is met moerasbos. Verder zijn op het landgoed verschillende uitingen van de huidige bewoners terug te vinden; enkele gebedsplekken, restanten van een aantal kruiswegstatiën en een eigen begraafplaats.

## 2.4 Gebouwen op het landgoed

Van de oorspronkelijke bebouwing op het landgoed is niets terug te vinden. De aanwezige bebouwing dateert uit de 20ste eeuw. In 1924 werd het St. Jozefgesticht van Haarlem overgeplaatst naar een nieuwbouwinternaat aan de Dennenweg in Bloemendaal waar de zusters de bestaande villa gingen bewonen en een nieuw rectoraat lieten bouwen. De zusters verkochten een deel van de gronden aan de Katholieke Kerk voor het maken van RK begraafplaats Sint Adelbertushof (naar een ontwerp van L. Springer).

### **Euphrasia**

Klooster Euphrasia is een klooster annex verzorgingshuis. Het gebouw stamt uit begin 70er jaren en is ontworpen door de architect W.J.C. van der Linden. Het heeft de vorm van een carré van circa 73 bij 73 meter met een ruim binnenhof. Dit binnenhof van 56 bij 56 meter biedt plaats aan een gebruikstuin met terrassen en een waterpartij. De gebouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen. De westelijke vleugel is één bouwlaag hoog en bevat aanleunappartementen. De oostelijke vleugel omvat drie bouwlagen. Aan deze zijde van het gebouw is het maaiveld ongeveer vier meter lager en heeft het gebouw zowel een souterrain als een eerste verdieplingslaag. Het souterrain bevat opslagruimtes, werkplaatsen, een aantal garages en ruimte voor de expeditie.

De kapel (met sacristie en mortuarium) ligt naast de entree in de zuidelijke vleugel van het gebouw. Hier vinden kerkdiensten plaats die ook toegankelijk zijn voor derden. De noord- en oostvleugel bevatten de privé-vertrekken van de zusters, de gemeenschappelijke ruimtes, faciliteiten en kantoorruimtes.

Voor het grootste deel loopt de interne gang langs de buitengevel. Alleen in de westvleugel loopt de gang langs het binnenhof. De constructie is samengesteld. Het souterrain is opgebouwd uit betonnen kolommen en balken en de hogere lagen hebben stalen kolommen. Daarnaast is een deel van de muren constructief, met name de 'cabines' die aan de buitengevel liggen langs de gang en die toiletten, douches, bergingen en dergelijke bevatten.



Duinlustparkweg

C. Schulzlaan

Dr. J. van Deventerlaan

Dr. J. van Deventerlaan

Aberdorp, Tuijlaan

Johan Verhulstweg

Pelletier

Schieperlaan

Johan Verhulstweg

Krommeaan

L. Springerlaan

begraafplaats Euphrasia

Nr. 8 Euphrasia

Nr. 6 Dennenheuvel

RK Begraafplaats Sint Adelbertushof

Nr. 14 RK Sint Theresia Basisschool

Nr. 4 De Terp

Nr. 10 Tuinmanswoning

Nr. 16 Sint Adelbertkapel

Dennenweg

J. Verhulstweg

Kennerweg

### Dennenheuvel

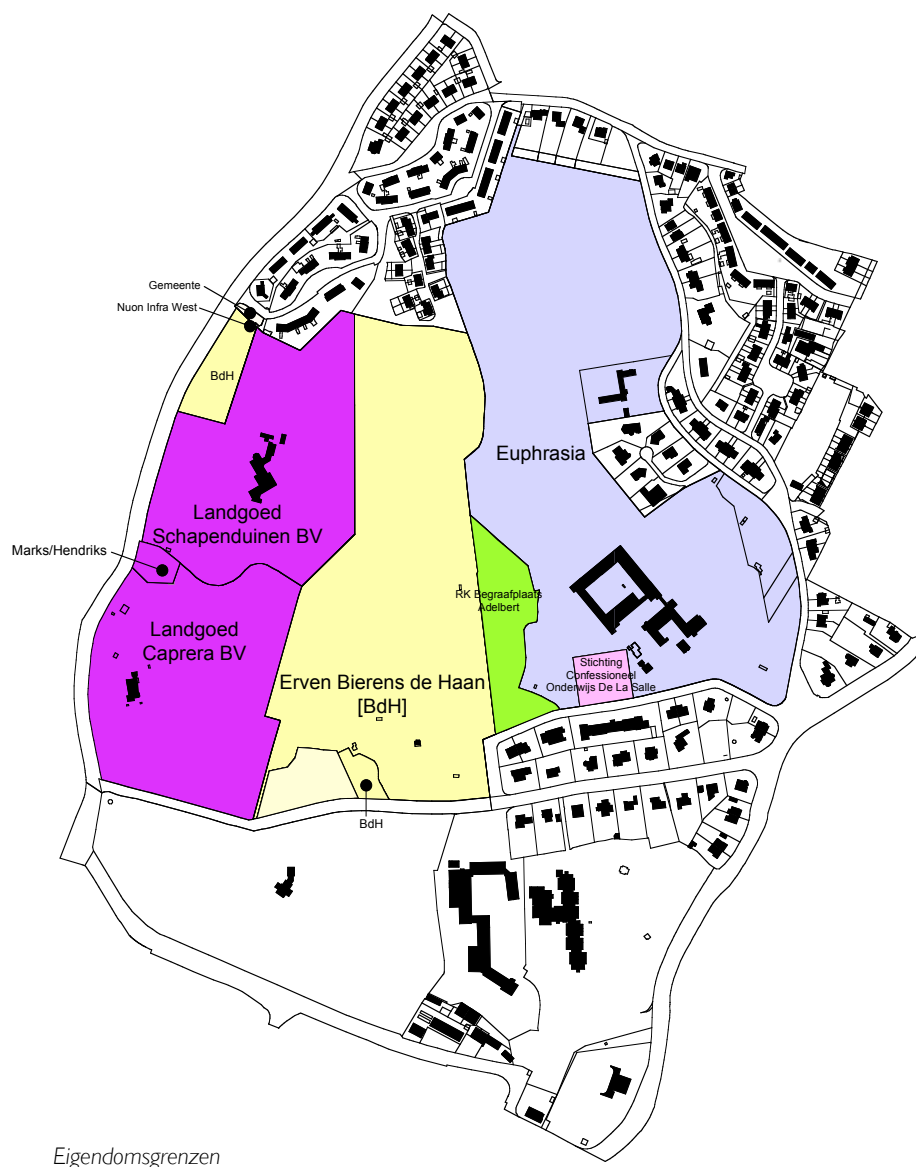
Het St. Jozef Internaat is in 1983 vervangen door het verzorgingshuis Dennenheuvel. Dit gebouw aan de Dennenweg nr. 6 wordt tegenwoordig verhuurd aan verzorgingshuis Dennenheuvel. Het gebouw herbergt 49 appartementen. Een deel daarvan is bestemd voor ouderen met een lichte verstandelijke beperking. Daarnaast zijn er appartementen gereserveerd voor ouderen met lichte psychische problemen. Vijftien appartementen zijn bestemd voor ouderen met een indicatie voor een verzorgingshuis. Het gebouw heeft een constructieve gemetselde buitengevel en binnenwanden. Aanpassingen van het bestaande gebouw aan de huidige zorgen is daardoor moeilijk en kostbaar.

### De Terp, Pelletier en andere gebouwen op het terrein

Naast het in 1923/1924 gebouwde rectoraat, dat ook wel 'de Terp' wordt genoemd, werd op nummer 10 een tuinmanswoning gebouwd. In 1927 wordt 'Maria Immaculata' geopend. Dit was het eerste katholieke observatiehuis voor meisjes in Nederland. Het stond op de plaats van de huidige Leonard Springerhof.

Het bouwjaar van Huize Pelletier is onbekend. Wel bekend is, dat het van 1970 tot 1975 in gebruik was als provinciaal. Het gebouw wordt op dit moment antikraak bewoond.

De gebouwen op het landgoed hebben geen monumentenstatus en geen relevante cultuurhistorische waarde.







## 2.5 Beschrijving van de groenstructuur van het landgoed

Het landgoed bestaat uit twee delen, namelijk de jonge duinen op de oude strandwal en de strandvlakte (al dan niet geëgaliseerd) aan de oostzijde.

De begroeiing op de voormalige duinen bestaat overwegend uit loofhout, waarschijnlijk Zomereiken-verbond (een verbond is een plantensociologische eenheid), waarvan typische soorten de zomereik, beuk, ruwe berk, tamme kastanje, wilde lijsterbes, hulst, gewone salomonszegel en eikvaren zijn. Het bos verkeert in een degeneratiefase, het wordt niet onderhouden en omgewaaide bomen blijven liggen. Veel bomen zien er niet vitaal uit, alleen verjonging van beuk en esdoorn vindt plaats.

In het bos zijn beuken aangeplant, zowel een brede beukenlaan langs de begraafplaats, het bomenplein van beuken van vier-zes rijen dik en er zijn restanten van een beukenlaan in het bos zichtbaar. Op verrassende plekken in het bos of aan de bosrand zijn bijzondere variëteiten bomen aangeplant, zoals rode beuken, esdoorns en tamme kastanjes. De voormalige drinkplekken van de schapen zijn omzoomd met oude lindebomen. Gezamenlijk structureerden deze elementen in het verleden het oorspronkelijke landgoed Wildhoef.

De lagere oostzijde, de oorspronkelijk nattere strandvlakte, is in gebruik als moestuin en weide. In de sloot aan de rand van die weide is waarschijnlijk kwelwater aanwezig. Deze laagte wordt aan de oostzijde omkranst door een oude vitale ligusterhaag.

Kortom, het landgoed biedt vanuit het landschappelijk kader een aantal parels, te weten:

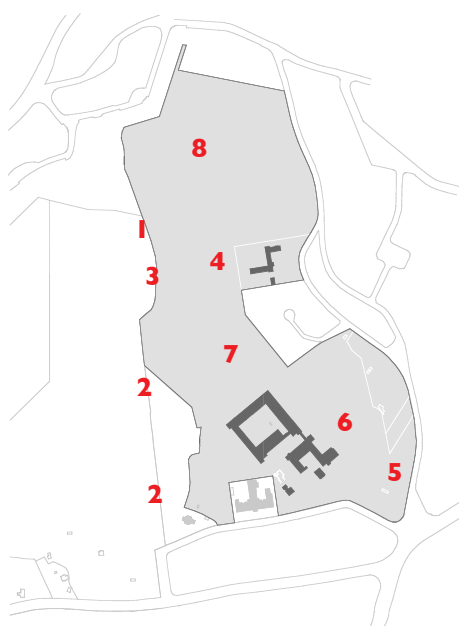
- de brede beukenlaan en het beukenplein;
- delen van de beukenlaan gericht op dit bomenplein;
- de drinkputten voor de schapen met lindes omzoomd;
- de zandwinput aan de noordzijde;
- enkele solitaire bomen in het park;
- de strandvlakte laagte met de kwelzone aan de voet van de strandwal;
- de oude ligusterhaag.



Oude Ligusterhaag



Gebruikte bijzondere variëteiten



1. Overgebleven laanstructuren; 2. Beukenlaan; 3. Ovalen boomcirkel;  
4. Overgebleven laanbeplanting; 5. Laagte voor de strandwal;  
6. Poel met lindebomen in cirkelvorm; 7. Begraafplaats; 8. Zandwinput



*Natura 2000 geprojecteerd op een luchtfoto van het gebied*



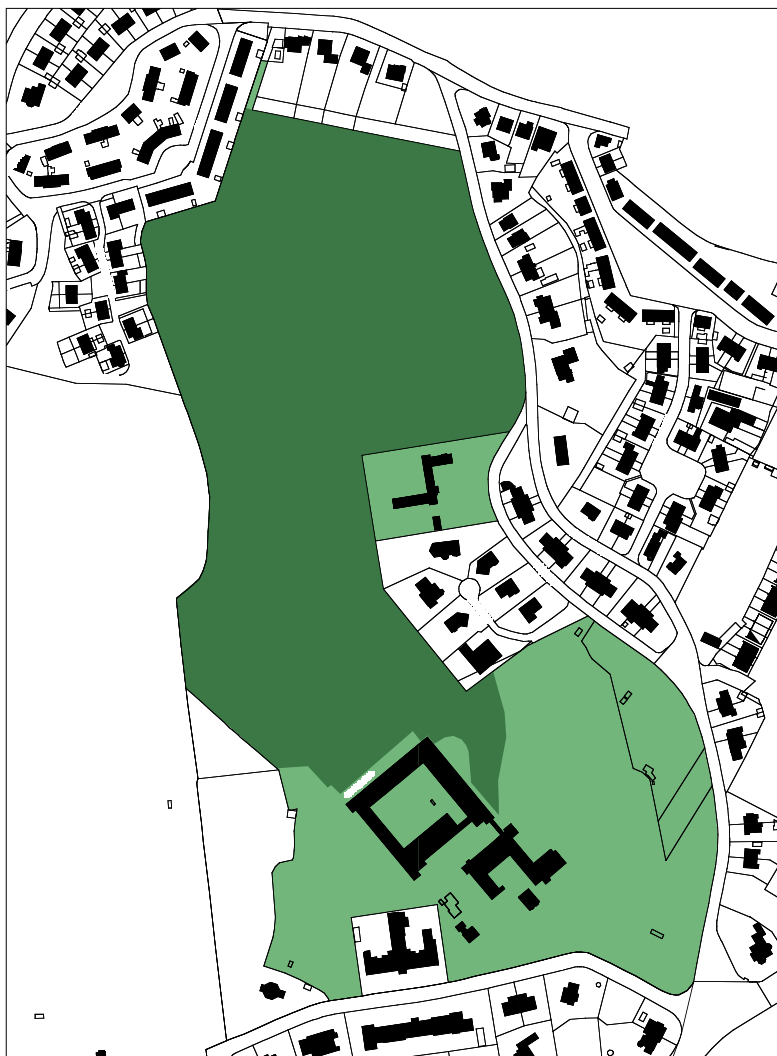
*Bestaand Bebouwd Gebied geprojecteerd op een luchtfoto van het gebied*

## 2.6 Ecologische context van het landgoed

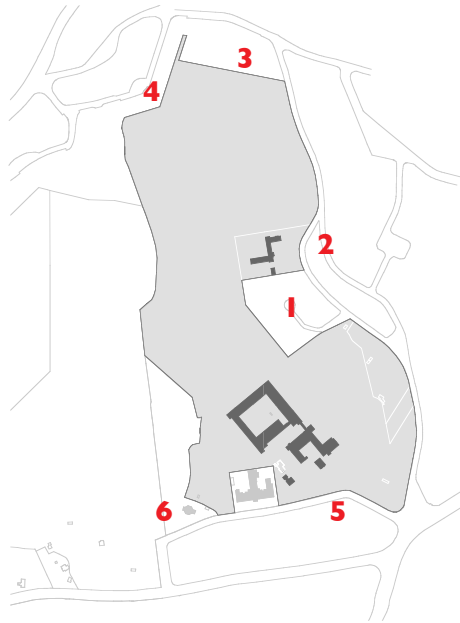
Schapenduinen en Dennenheuvel zijn deels onderdeel van Natura 2000 gebied. Het zijn volgens het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie 'oude met loofhout beboste duinlandschappen, deze zijn in Europa zeldzaam en de genoemde bostypen zijn vrijwel tot Nederland beperkt'.

De binnenduinrand in Bloemendaal, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een bosrijk gebied. De meeste landgoederen in de binnenduinrand dateren uit de 18e eeuw, wat betekent dat de aangeplante bossen zich hebben kunnen ontwikkelen tot volwaardige parken met grote ecologische betekenis. De waarde van de bossen komt onder andere tot uiting door de aanwezigheid van een groot aantal vogelsoorten, die afhankelijk zijn van oude bossen met veel dood hout en holle bomen. Voorbeelden hiervan zijn de boomklever, de glanskop, de buizerd, de bosuil, de zwarte specht en de groene specht. Op het landgoed leven ondermeer reeën en eekhoorns en incidenteel wordt een vos gesignaleerd. Ten gevolge van het vele dode hout is het bos rijk aan zwammen.

De afgraving in het noorden heeft een hoge potentiële natuurwaarde, gevoed door grond- en kwelwater. Door de huidige verlanding staat de waarde onder druk. Het zou een perfecte biotoop kunnen zijn voor amfibieën.



*Landgoed Dennenheuvel als onderdeel van Natura 2000 gebied (donkergroene zone op kaart)*



1. Leonard Springerhof



2. Krommelaan



3. Duinlustparkweg



4. Dr. J. van Deventerlaan



5. RK Sint Theresa Basisschool  
aan de Dennenweg



6. Sint Adelbertkapel op de  
RK begraafplaats aan de  
Dennenweg

## 2.7 Grenzen en gebouwen in de directe omgeving

Het landgoed en de omringende landgoederen zijn niet openbaar toegankelijk. Om de landgoederen af te sluiten wordt gebruik gemaakt van hekwerken in vele vormen en maten. Daarnaast worden verboden toegang borden gebruikt. De begrenzingen zijn niet landschappelijk ingebed en volgen geen logische landschappelijke lijn.

Aan de westzijde grenst het landgoed aan de RK Begraafplaats en aan het landgoed van erven Bierens de Haan. De Sint Adelbertkapel op de RK begraafplaats (Dennenweg 16) werd in 1923 gebouwd als kerkhofkapel en is ontworpen door de Benedictijner monnik Dom Paul Bellot. Sinds 1989 is de kapel in gebruik als stiltecentrum. Het is een provinciaal monument.

Ten oosten van het landgoed lopen de Johan Verhulstweg en de Krommelaan, met voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen met royale tuinen. Aan de oostzijde is een hap uit het landgoed genomen ten behoeve van een kleine villawijk aan het Leonard Springerhof. De tuinen van deze villa's grenzen aan landgoed Euphrasia. Aan de noordzijde liggen een aantal villa's en een serie geschakelde woningen. Deze woningen liggen met de tuin (en buitenberging) tegen het landgoed aan. Ten zuiden van het landgoed loopt de Dennenweg met een aantal grote villa's en (voormalige) institutionele gebouwen, zoals de St. Theresiaschool. Dit gebouw is gebouwd in 1924 naar een ontwerp van architect Van Santen en doet onder de naam RK Sint Theresia Basisschool nog altijd dienst als school. De afscheiding tussen de school en het landgoed is een hoge betonnen schutting.

Het merendeel van de omliggende bebouwing is 9 tot 12 meter hoog. In het geval van de school betreft het twee ruime bouwlagen en een kap. Omdat het landschap vrij geaccidenteerd is, lijken de hoogteverschillen extremer.



Poort



Schutting tussen landgoed en school



Hekwerk in bos aan westzijde



Eén van de verboden toegang borden



Ligging plangebied in relatie tot infrastructuur en voorzieningen

## 2.8 Voorzieningen en bereikbaarheid

Het landgoed Euphrasia ligt op één kilometer afstand van de dorpskern van Bloemendaal. De afstand naar het strand is ongeveer vijf kilometer en de afstand naar het centrum van Haarlem is tien kilometer.

Bloemendaal is met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Er zijn directe verbindingen met Haarlem, Amsterdam en Den Haag, zowel met een treinverbinding als meerdere buslijnen. Met de A200 en de A208 is Bloemendaal ook met de auto goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte (lijn 81) ligt aan de Bloemendaalsestraatweg, op circa 200 meter afstand van de huidige hoofdentree van het landgoed. Lijn 81 rijdt van Santpoort-Zuid, via Bloemendaal, Overveen en Haarlem naar Zandvoort.

## 2.9 Vigerend beleid

### Provinciaal Beleid

De provincie Noord Holland stelt in de structuurvisie 2040 'Kwaliteit door Veelzijdigheid' dat zij wil inspelen op globalisering, klimaatverandering en demografische ontwikkelingen door mee te veranderen waar nodig, maar vooral door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie Noord Holland wil dat bereiken door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland en vormen de basis voor haar ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te behouden, te benutten bij nieuwe ontwikkelingen en waar nodig te versterken. Hierbij stelt de provincie dat een goede toegankelijkheid van recreatief groen belangrijk is, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting.

Onder de noemer duurzaam ruimtegebruik ambieert de provincie Noord-Holland het op een efficiënte en toekomstbestendige manier inpassen van nieuwe functies, zoals nieuwe woningen, bedrijven en wegen. Hierbij spelen verschillende factoren een rol, zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen en de goede bereikbaarheid van verschillende functies.

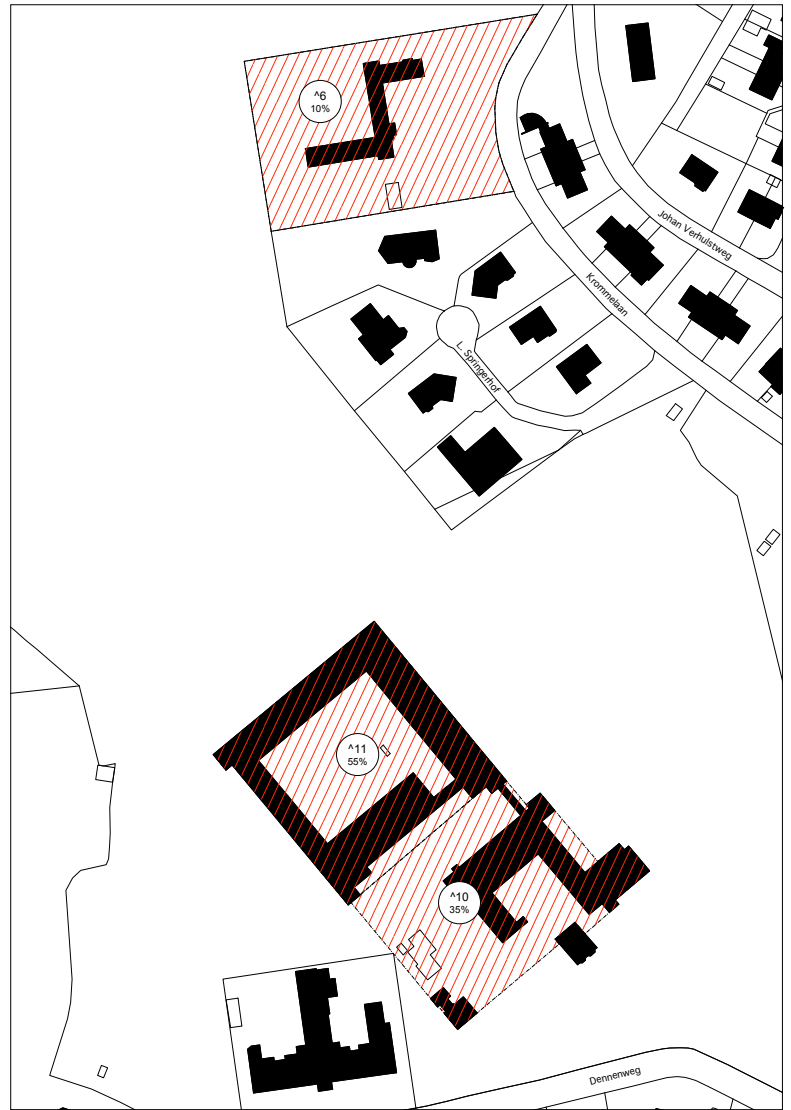
Voor de inpassing van nieuwe woningen heeft ze een woonvisie opgesteld, die het kader vormt voor de door de regio's op te stellen actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (de voormalige 'rode contour'). De huidige opstallen van het Klooster vallen binnen de contouren van het Bestaand Bebouwd Gebied. Eventuele herontwikkeling van de locaties is dus in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie 2040.

Een groot gedeelte van het landgoed van het Klooster valt onder de voorlopige aanwijzing van het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid. Deze aanwijzing is nog niet definitief. Natura 2000 gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogel- en habitatrictlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit. Eén van de instrumenten hierbij is het opstellen van de Natura 2000 beheerplannen. Volgens de planning van het Regiebureau Natura 2000 verschijnt het beheerplan Kennemerland-Zuid in maart 2011, maar deze is op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Voorlopig onderzoek door Projectbureau Els & Linde toont aan dat de voorgenomen bouwplannen met betrekking tot de huidige en potentiële natuurwaarden of de instandhoudingdoelstelling van Natura 2000 geen onoverkomelijke bezwaren oplevert.



Bestemmingsplankaart



Deel uit bestemmingsplan met goothoogte en bebouwingspercentage



### Gemeentelijk Beleid

Het college van B&W zet in de collegeperiode 2010-2014 in op een duurzame verbetering van de kwaliteit van leven en wonen in de gemeente Bloemendaal. Hiervoor is de gemeente bezig met het opstellen van een woonvisie. Het behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden en een gemêleerde bevolkingsamenstelling hebben hierbij de prioriteit.

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 27 januari 2011 ingestemd met de Structuurvisie. Deze gemeentelijke structuurvisie sluit aan bij de Provinciale Structuurvisie op het gebied van het behouden van ruimtelijke kwaliteit en het stellen van duurzaamheid als speerpunt van beleid. Hierna wordt in algemene zin een beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen en meer specifiek voor de onderhavige locatie.

De cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten moet behouden blijven. De contrasten tussen het gesloten karakter van landgoederen en de open strandvlakten, zijn essentieel voor de zone en kunnen versterkt worden. Het openbare en particuliere groen moet zoveel mogelijk verweven zijn, waardoor een doorlopende groene zoom met natuurlijke erfgrenzen ontstaat.

De landgoederenzone bevindt zich tussen de kuststrookzone en de dorpenzone. Het vormt een aaneengesloten hoogwaardig en uniek landschap met bossen, landgoederen en open landschap. Binnen de zone vallen landgoederen, villawijken, bossparken, strandvlakten en zanderijen. Binnen de landgoederenzone wordt Klooster Euphrasia aangewezen als één van de twee zoekgebieden voor woningbouw.

Uitgangspunt is het toegankelijk maken van zoveel mogelijk historische landgoederen voor bezoekers. Gestreefd wordt naar nieuwe wandelverbindingen tussen landgoederen onderling en een vrije doorgang naar het achterliggende duingebied, zodat één groot natuurlijk gebied ontstaat.

Binnen de landgoederenzone liggen de aantrekkelijkste woonmilieus van de gemeente en de metropoolregio. Het behoud van dit exclusieve woonklimaat sluit nauw aan bij het beleid van de Structuurvisie Randstad 2040. In de hele landgoederenzone wordt ingezet op het behouden van ruime groene villapercelen, met architectonisch hoogwaardige bebouwing in een cultuurhistorische setting. Het intact houden van de huidige grote groene landgoederen en percelen, zonder mogelijkheid tot versnippering of splitsing, is het streven. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op landgoederen en in villawijken leidt tot een verdere versnippering en blijft daarom ongewenst.

Bij gebouwen in de zone die niet passen in het geschetste beeld kan een architectonische impuls worden gegeven. Hierbij ligt de focus van de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Vervangende nieuwbouw moet altijd een meerwaarde bieden aan de omgeving.

## 2.10 Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Veen en Duin dat stamt uit 1992. Het grootste deel van het landgoed heeft de bestemming 'doeleinden voor natuur en landschap'. Uitzondering hierop vormt de laagte aan de zuidwestzijde, die op dit moment als moestuin wordt gebruikt. Deze zone heeft grotendeels een agrarische bestemming en het bovenste deel heeft een bestemming als volkstuin.

Het bestemmingsplan onderscheidt drie kavels die bebouwing toestaan:

- Het kavel dat plaats biedt aan Pelletier. Van dit gebied mag maximaal tien procent worden bebouwd en de maximale goothoogte bedraagt zes meter vanaf het maaiveld. De bestemming is maatschappelijke doeleinden; klooster/bejaardentehuis.
- Het kavel met het klooster Euphrasia. De maximale bebouwing bedraagt 55% en de maximale goothoogte elf meter vanaf het maaiveld. De bestemmingsplangrens volgt de huidige buitenmuur en het hof valt binnen dit gebied. De bestemming is maatschappelijke doeleinden; klooster/bejaardentehuis.



- De zone met Dennenheuvel. Dit kavel grenst aan Euphrasia en omvat naast Dennenheuvel ook de Tuinmanswoning en de Terp. Van dit gebied mag maximaal 35% worden bebouwd en de maximale goothoogte bedraagt 10 meter vanaf het maaiveld. De bestemming is maatschappelijke doeleinden; klooster/bejaardentehuis.

Buiten deze gebieden mag binnen het huidige bestemmingsplan niet worden gebouwd. Voor woonfuncties en niet-ondersteunende zorgfuncties moet een wijziging van het bestemmingsplan worden aangevraagd.

De gemeente streeft ernaar om in november 2011 een ontwerpbestemmingsplan voor Bloemendaal te hebben.

## 2.11 Burgerpeiling

Eind 2009 heeft de gemeente Bloemendaal in samenwerking met Quint Result een burgerparticipatieproject doorlopen, waar een burgerpeiling onderdeel van uitmaakte. De volgende resultaten uit deze peiling zijn relevant voor het landgoed:

Omdat Bloemendaal al veel oudere inwoners heeft en voorzieningen moeten worden behouden, zijn jonge gezinnen welkom. Het hoge aantal oudere inwoners vraagt tegelijkertijd om aandacht voor seniorenhuisvesting. Hierbij moet worden gedacht aan woningen in verschillende segmenten en combinaties van zelfstandig wonen en zorg. Het betreft woningen van verschillende grootte in het sociale en het luxe segment. Wat betreft locaties gaat de voorkeur uit naar bestaande plekken, zoals Euphrasia en het voormalig Marinehospitaal-terrein. Een meerderheid van de inwoners ziet Euphrasia graag senioren huisvesten.

## 2.12 Marktanalyse

Terwijl in Nederland het bevolkingsaantal nog maar licht groeit, neemt het aantal ouderen fors toe. Dit heeft een effect op de woningbehoefte. Er is een sterke groei van huishoudens die ouder zijn dan 75 jaar en daarmee een grote zorgvraag hebben. Ook is er een relatief sterke groei van de woningbehoefte bij één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen neemt niet meer toe. Vanwege de daling van het aantal personen per huishouden zal het aantal woningen blijven toenemen.

Uit CBS-prognoses uit 2005 en 2008 komt naar voren dat de bevolkingsomvang van Bloemendaal krimpt. Verwacht wordt dat de daling tot 2025 rond de tien procent zal bedragen, wat neerkomt op een bevolkingsafname van circa 22.000 naar 20.000 inwoners. Bloemendaal kent een zogenaamde 'grijze druk'. Per honderd inwoners zijn er 22 inwoners 65 jaar en ouder (het landelijk gemiddelde is circa vijftien). De vergrijzing speelt in Bloemendaal dus een meer dan gemiddelde rol in de demografische ontwikkeling. Tegelijkertijd heeft Bloemendaal relatief veel jonge inwoners. Van de honderd inwoners zijn 26 inwoners negentien jaar en jonger (het landelijk gemiddelde is 24 per honderd inwoners). Het aantal bewoners tussen twintig tot 64 jaar, als aandeel van de totale bevolking neemt dus af. Dit duidt erop dat veel jongeren na hun negentiende wegtrekken uit de gemeente.

De gemeente Bloemendaal streeft naar een meer evenwichtige samenstelling van haar bevolking. Dat betekent dat Bloemendaal aantrekkelijker moet worden voor jongvolwassenen en jonge gezinnen. Beleid hiertoe wordt ontwikkeld in de Woonvisie die de gemeente op dit moment opstelt.

Omdat het aandeel alleenstaande ouderen toeneemt en het aantal jonge gezinnen daalt, neemt de bevolkingsdichtheid af, zeker omdat er in Bloemendaal maar weinig nieuwe woningen worden gebouwd. Bloemendaal is daarmee binnen de Randstad één van de weinige krimp gemeenten, wat op den duur tot het verlies van plaatselijke voorzieningen kan leiden. Een reëel probleem, want het verlies van gemeentelijke voorzieningen vormt een bedreiging voor het hoogwaardige woon- en leefklimaat in Bloemendaal. Om de krimp op te vangen en de voorzieningen in stand te houden zal er gekeken moeten worden naar intensiveringsmogelijkheden. In het algemeen kunnen op kleine schaal seniorenwoningen worden toegevoegd in de bestaande dorpen. De woningen worden in de buurt van bestaande voorzieningen gebouwd zodat deze beter worden benut.



# 3. Ambitie en strategie

## 3.1 Nieuwe toekomst voor het landgoed

Klooster Euphrasia wordt op dit moment bewoond door een steeds lager aantal zusters waarbij de gemiddelde leeftijd circa 85 jaar bedraagt. Het is hun uitdrukkelijke wens om de toekomst van het landgoed veilig te stellen. Ze beschouwen hierbij het landgoed als een geheel, een gebied dat een kwalitatief hoogstaand onderdeel van de omgeving zal vormen.

De zusters willen dat het landgoed een meerwaarde gaat vormen voor de gemeenschap en een passende opbrengst genereert voor het internationaal apostolaat van de congregatie. De ontwikkeling van de gebouwen op het landgoed is de economische drager en daarmee de voorwaarde om het landgoed te revitaliseren, beheren en onderhouden. Dit is de aanleiding van dit document en het is een belangrijke inhoudelijke drijfveer voor de onderstaande ambities.

## 3.2 Behoud en openstellen van het landgoed

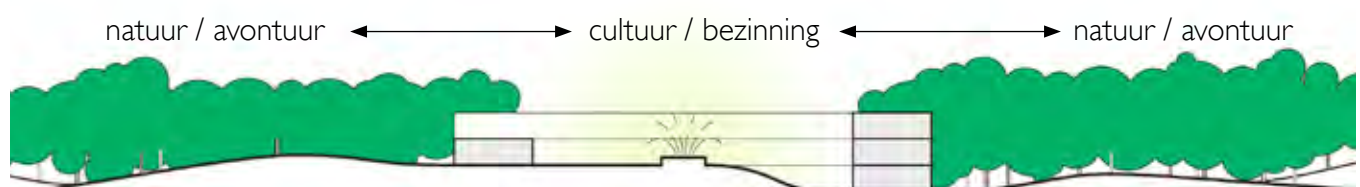
Het behoud en herstel van het landgoed is een belangrijk onderdeel van de totale herontwikkeling van Dennenheuvel. De laatste decennia is het landgoed nauwelijks onderhouden en het degenereert op veel plekken. Door de cultuurhistorische kenmerken te herstellen zal de geschiedenis van het landgoed leesbaar worden. Het onderhoud van de groenstructuur zal het landschap revitaliseren, zowel wat betreft natuurlijke kwaliteiten als de gebruikswaarde. Het landgoed wordt geïntegreerd in de 'deken' van landgoederen, die een kenmerkend onderdeel uitmaakt van regio Bloemendaal.

Vervolgens kan de mogelijkheid worden onderzocht om het landgoed open te stellen voor publiek. Het krijgt daardoor een sociaalrecreatieve en mogelijk educatieve functie. Het kan onderdeel worden van landschapswandelroutes in de omgeving en van de grotere groenstructuur in de kuststrook van Noord-Holland. Het zal zodoende een meerwaarde vormen voor zijn omgeving.

Bij het herstel van het landgoed zijn het historische kader richtinggevend. Een landgoed is van oudsher een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling geïnspireerd wordt door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Een landgoed is ook een functionele eenheid, dat bestaat uit bos en/of natuur al dan niet met een productiedoelstelling. Op de buitenplaats/landgoed staan een of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling.

Dit wil dus zeggen, dat om dit landgoed een specifiek buitenplaatskarakter te geven de volgende bouwstenen noodzakelijk zijn:

- Duidelijke landschappelijke entrees.
- Raamwerk van formele lanen.
- Wooncomplex met een tuin met allure.
- Solitaire parkbomen op glooiende gazons of bospleinen.
- Natuurlijk wandelbos met glooiende wandelpaden.



De omringende natuur golft tegen de gebouwen

- Oriëntatiepunten en zichtlijnen.
- Verankering in omgeving door lanen en een doorgaande wandelroute.
- Elementen in het bos, zoals bijvoorbeeld een brug en natuurlijke of spirituele follies.

Landgoed Dennenheuvel en Schapenduinen geven veel kansen om het geheel weer tot een strandwallandgoed te vormen door:

- Het versterken van visueel verbonden buurlandgoederen in de lanenstructuur en, in de toekomst, in de padenstructuur en doorgaande routes.
- Het maken van duidelijke entrees haaks op de hoofdweg (Kennemerweg).
- Het creëren van een gesloten eigen wereld met groene randen (hekwerken weggewerkt in hagen, laagtes, takkenbossen).
- Het gebruik maken van een inheems sortiment (verjonging van bos toestaan) in het algemeen en op specifiek plekken accenten aanbrengen met exotische boomsoorten (bijvoorbeeld arboretum bij het centrale gebouw).
- Het creëren van lange zichtlijnen over de langste zijde met doorkijken naar lager gelegen gronden en lange doorkijken over laagtes.
- Het aanbrengen van een duidelijk contrast tussen de natuur en de gecultiveerde tuinen bij de woongebouwen, gebaseerd op het principe van kloostercomplexen.

### 3.3 Combineren wonen, welzijn en zorg

Het combineren van wonen, welzijn en zorg is één van de sleutels van het project, niet in de laatste plaats vanwege de geschiedenis van het landgoed. Het is een prettige woonplaats in een bosachtige omgeving, met verschillende voorzieningen de buurt. De duinen en het strand liggen binnen handbereik, evenals verscheidene boswandelpaden.



Omdat het landgoed goed toegankelijk is en de voorzieningen gericht zijn op alle leeftijden, is het plangebied zeer geschikt voor een gemengd woonmilieu met een gevarieerde leeftijdsmix. De doelstellingen van provincie Noord-Holland en gemeente Bloemendaal in acht genomen, wordt voor het woonprogramma gedacht aan een combinatie van ouderenhuisvesting, woningen in het middensegment en vrije kavels voor exclusieve woningen. De woningen kunnen gedeeltelijk luxe (service)appartementen betreffen, maar ook worden clusterwonen, een palliatieve unit, begeleid of beschut wonen, een klein woonzorgcomplex, villa's en een zorghotel, overwogen.

Voor de ouderenwoningen zullen op den duur zorgvoorzieningen beschikbaar moeten zijn. Dit sluit aan bij de zorgvraag van de zusters. Dit kan bijvoorbeeld een gezondheidscentrum met een huisartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk betreffen, een kapper, sportfaciliteiten, een wellness centrum, een hospice en een kinderdagverblijf.

Uiteraard moet worden gezorgd voor een goede parkeeroplossing, die voldoende parkeerplekken biedt terwijl de groene omgeving intact blijft.

### 3.4 Prettige omgeving voor zusters

De meeste zusters hebben een groot deel van hun leven op het landgoed gewoond, daar hun dagelijkse routines opgebouwd en zijn eraan verknocht. Het landgoed en het klooster hebben emotionele waarde. Daarom is het belangrijk de kernwaarden van het plangebied te identificeren en te versterken: het waardevolle cultuurhistorische landgoed in combinatie met de verstilde atmosfeer van het klooster als plek van bezinning.

De transformatie van het landgoed en de gebouwen moet zo soepel mogelijk verlopen, zodat de dagelijkse routine van de zusters niet wordt verstoord. Functies en ruimtes die godsdienstbeoefening mogelijk maken blijven zolang als benodigd, behouden. De woningen van de zusters blijven bestaan zolang zij er gebruik van maken, net zoals de gebedsruimte en de kloosterkapel. Andere gebouwdelen worden nauwelijks meer gebruikt en kunnen mogelijk eerder worden aangepakt. Tegelijkertijd kunnen onderdelen worden geoptimaliseerd, zoals de groenstructuur, de begraafplaats, de entree, de parkeervoorziening en de gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Dit verhoogt de kwaliteit van leven.

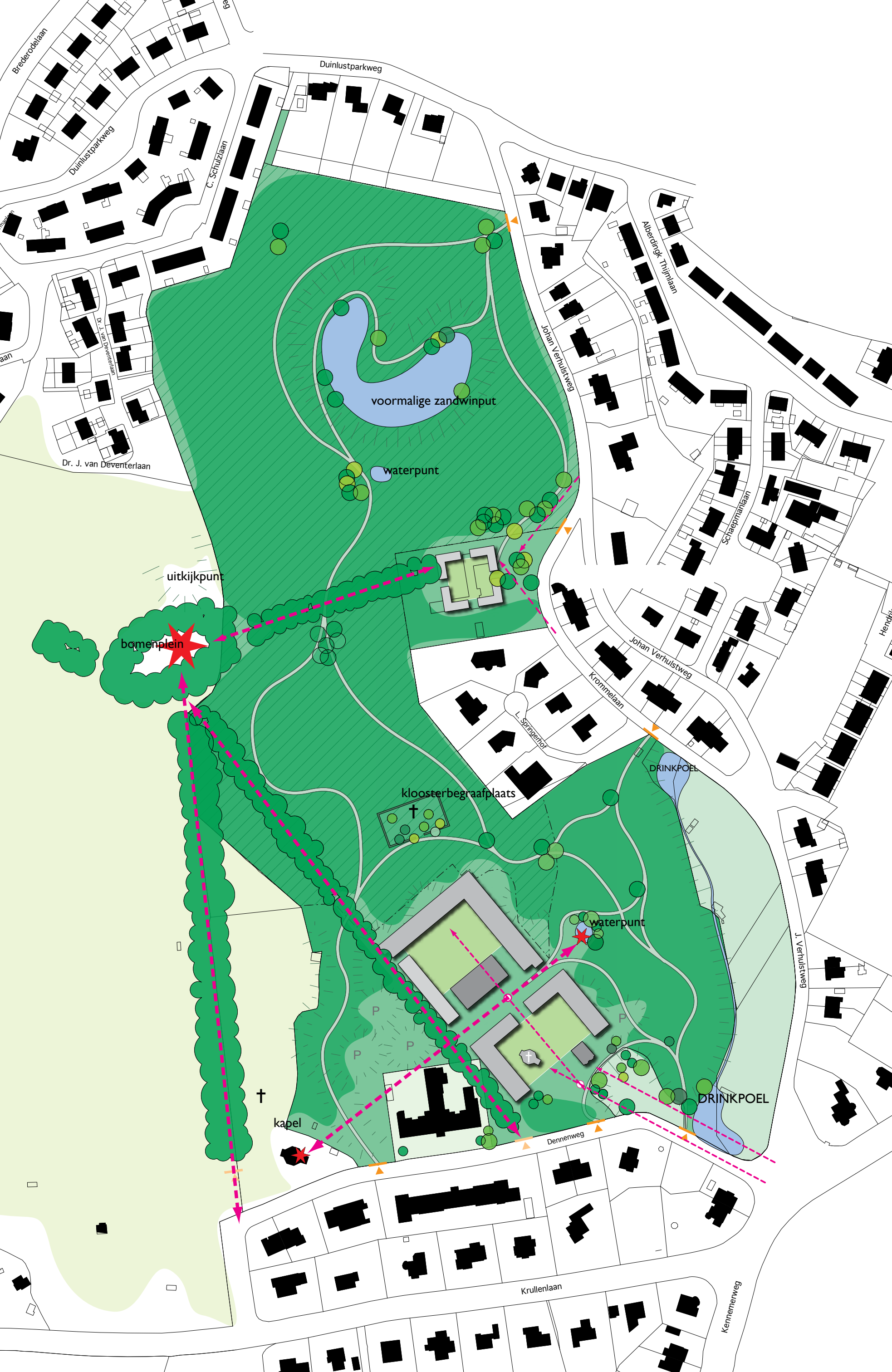
Een groeiend aantal van de zusters is zorgbehoevend. Het is van belang dat de zusters die zorg nodig hebben dit aangeboden krijgen, zonder het klooster in een zorgcomplex te transformeren. Zorg waar nodig, zonder zorgen.

### 3.5 Transformatie gebouwen en fasering

Ondanks dat de bestaande gebouwen geen cultuurhistorische waarde hebben, kunnen ze waar mogelijk worden behouden en worden hergebruikt. Als de bestaande structuur verouderd is en niet gemoderniseerd kan worden, maakt deze plaats voor nieuwbouw. De renovatie en nieuwbouw van gebouwen zal stapsgewijs plaatsvinden en wordt afgestemd op het levenspatroon van de zusters en een gezond groeitempo van een kleinschalige nieuwe leefbuurt.

De toekomstige structuur vindt aansluiting bij de aard van het landgoed en de geschiedenis als kloostercomplex. Als structurerend principe wordt de hovenstructuur van klooster Euphrasia ingezet. Het natuurlijke landschap loopt door tot de buitengevels van de gebouwen en de hoven vormen de buitenruimte voor de bewoners en andere gebruikers. De gebouwen vormen dus als vanzelfsprekend de scheiding tussen de gecultiveerde tuinen en de ongebreidelde natuur van het landgoed. Samen vormen de verschillende gebouwen een ensemble met grote samenhang en een heldere plaatsing ten opzichte van entrees.

De bouwhoogte van de verschillende gebouwen is conform het bestemmingsplan en ligt in lijn met de bebouwing in de omgeving. De omvang van de gebouwen past bij de schaal van het landgoed en de cultuurhistorische traditie van het bouwen op een landgoed.



Brederodelaan  
Duinlustparkweg  
C. Schulzlaan

Duinlustparkweg

voormalige zandwinput

waterpunt

uitkijkpunt

bomenplein

kloosterbegraafplaats

waterpunt

kapel

DRINKPOEL

Dennenweg

Krullenlaan

Kennemerweg

Alberdingk Thijmplein

Johan Verhulstweg

Dr. J. van Deventerlaan

Schaeplmanlaan

Johan Verhulstweg

Kommelaan

L. Springerlaan

J. Verhulstweg

Hendrik



# 4. Structuurvisie

## 4.1 Ruimtelijk kader

### Groenstructuur

De belangrijkste ingreep in deze structuurvisie is het herstel en de verdere ontwikkeling van de laanstructuren, zodat de bouwlocaties landschappelijk gekoppeld worden aan de structuur van de landgoederen Schapenduinen en Dennenheuvel. Vanuit het bomenplein worden twee lanen voorgesteld: een beukenlaan in de oost-westrichting en een tweede beukenlaan in de noord-zuidrichting naar de entree aan de Dennenweg. Hierbij moet worden opgemerkt dat een deel van deze oorspronkelijke structuur op het aangrenzende landgoed ligt. Het integraal herstructureren van het landgoed zal de continuïteit van het landschap bevorderen.

Dwars op de noord-zuid gerichte laan staat een as, die een dwarsdoorsnede van het landgoed laat zien. Deze as loopt vanaf de kapel, over de laagte en de binnenhoven van de nieuwbouw naar een door linden omgeven waterplek.

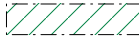














De formele lanen en de slingerende wandelroutes ontsluiten het natuurbos. Dit natuurbos bestaat uit bosdelen in verschillende stadia van ontwikkeling. Een vitaal bos herbergt bomen van verschillende leeftijden en een gelaagde opbouw in een kruidenlaag en heesterlaag. Dit kan gerealiseerd worden door middel van beheer. In de eerste plaats moet rondom de wandelpaden het bos worden verjongd. Op plekken in het bos die weinig worden bezocht kan het bos oud worden en vervallen en een eigen natuurlijke ontwikkeling volgen. Zo kan er bijvoorbeeld een zwammenparadijs/holle bomen voor holbroeders en vleermuizen ontstaan.

### Bijzondere plekken op of nabij het landgoed

Aan de wandelroutes ligt een aantal 'highlights':

- De zandwinput kan transformeren tot een duinen met een rustplek. De waterpartij, gevoed door regen en grondwater suggereert een oneindigheid door zijn vorm en is door de flauwe oevers een optimale biotoop voor reptielen en amfibieën. Deze open plek in het bos, waar optimaal de zon invalt, is een aantrekkelijke en beschutte plek in een natuurbos.
- De twee drinkpoelen, zichtbare herinneringen uit de tijd van het schapen hoeden.
- Het uitkijkpunt bij het bomenplein, een hoger duin om het geheel te overzien. Hier zou een paviljoen niet misstaan.
- De begraafplaats van de zusters in het bos. Op deze plek relatief kale plek wordt voorgesteld om de hekwerken te laten begroeien met klimrozen, waardoor een rozenkrans rondom deze plek wordt gevormd. Op de begraafplaats zelf kunnen enkele fruitbomen aangeplant worden, zoals bijvoorbeeld de appelboom, de kers, de perenboom en de pruimenboom.

### Legenda:

	strandvlakte grasland
	bos onderdeel van natura 2000
	bos
	tuin
	bijzondere bomen
	bijzondere bomenlaan / cirkel
	water
	paden
	talud
	gebouwen
	parkeren
	hoofdas
	zichtlijn
	speciale plek
	begraafplaats
	entree



Groenstructuur (vanaf linksboven met de klok mee): overgang zomereikenverbond naar beukenbos; vitaal zomereikenverbond; berkenlaan; beukenbos



Lanen. Boven: beukenlaan en onder: voorbeeld van de accentuering van een kruising

### Zichten en uitzichten

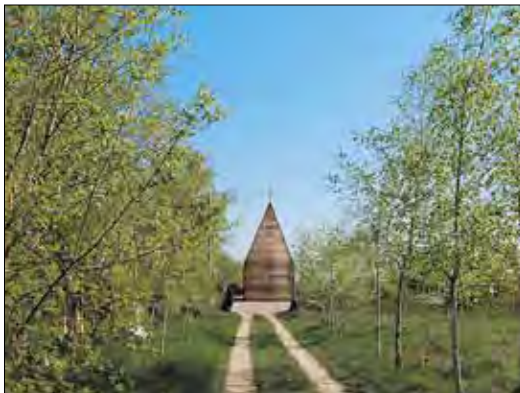
De voorzijden van de gebouwen van dit strandwallandgoed zijn gericht op de hoofdwegen, de oorspronkelijk Kennemerweg, de historische route aan de rand van de strandwal. De gebouwen zijn vanaf deze weg zichtbaar. Glooiende gazons en boomgroepen kaderen het zicht in en geven diepte aan het beeld vanaf de weg. Vanuit deze gebouwen is er een prachtig uitzicht op de omgeving.

### Watersysteem

De kwelsloot onderaan de strandwal wordt natuurlijk ingericht, door middel van een flauwe oever aan de zijde van de strandvlakte en een steile oever aan de zijde van de strandwal. Het kwelwater wordt hierdoor aangesneden. De flauwe oever ontwikkelt zich tot een brede plas/draszone met bijzondere vegetaties. Kwelwater wordt zolang mogelijk vastgehouden, waardoor twee grotere vijvers ontstaan, die de biodiversiteit vergroten, maar ook het zicht vanaf de bebouwing vanaf de Dennenweg landschappelijk verfraaien. De zandwinput en de drinkpoelen zullen opgeschoond en uitgebaggerd moeten worden om weer zuurstofrijke wateren te bevatten, die vervolgens kunnen worden gevoed door grond- en regenwater.

### Randen

De randen van het landgoed krijgen extra aandacht. Aan de grens onthult een landgoed zich bewust niet, of wordt de grens juist benadrukt: Aan de noordzijde, grenzend aan de G. Schultzlaan kan het hekwerk worden verborgen in de bosverjonging en een aanplant van dichte zoomvegetatie. Aan de westzijde, ter plekke van het noordelijke deel van de Johan Verhulstweg/Krommelaan, kan de erfafscheiding worden weggewerkt in de helling van het bos. Aan de westzijde langs de strandvlakte kan het hekwerk worden gemaskeerd door de aanwezige ligusterhaag en de nieuwe aanplant van deze haagsoort bij de kruising van deze weg met de Dennenweg. De haag zal hier lager zijn vanwege (uit)zichten. De Katholieke begraafplaats heeft grenzend aan het landgoed Dennenheuvel geen hekwerk nodig, vanwege de steilte van het talud. Door middel van aanplant van inheemse heesters op dit talud kan de geborgenheid van de begraafplaats worden gegarandeerd.



Bijzondere plekken (vanaf linksboven met de klok mee): fruitbomen op de begraafplaats; stilteplek met paviljoen; bijzondere plek door solitaire bomen; klimrozen als krans rondom de begraafplaats



Zichten (vanaf linksboven met de klok mee): diepte in zicht door coulissenlandschap; verzicht vanuit woning in Warmond; bijzondere beplanting op zichtlocatie; lange zichtlijn in Amsterdamse Bos



Watersysteem (vanaf linksboven met de klok mee): kwelbron onderaan teen van zandrug; illusie van oneindigheid waterpartij door wegdraaien langs de strandwal; spiegelend effect van vijver.

### **Binnen en buiten, natuur versus cultuur**

Een belangrijk groenprincipe van Springer wordt toegepast rondom de bebouwing. De natuur omringt de bebouwing, maar in de directe omgeving van de bebouwing komt het gecultiveerde tot uiting in de tuin, in de sortimentskeuze en de mate van inrichting van de tuin. Dit is vertaald naar het gecultiveerde groen aan de voorzijden van het gebouw en op de binnenhoven. Aan de andere drie zijden golft de natuur als het ware tegen het gebouw op. Hierdoor ontstaat een spannende contrast tussen 'in het hof zijn of buiten verblijven', maar ook de wisselwerking van het zicht van binnenuit, vanuit de woningen naar het landschap of naar de tuin is zeer boeiend.

## 4.2 Functioneel kader

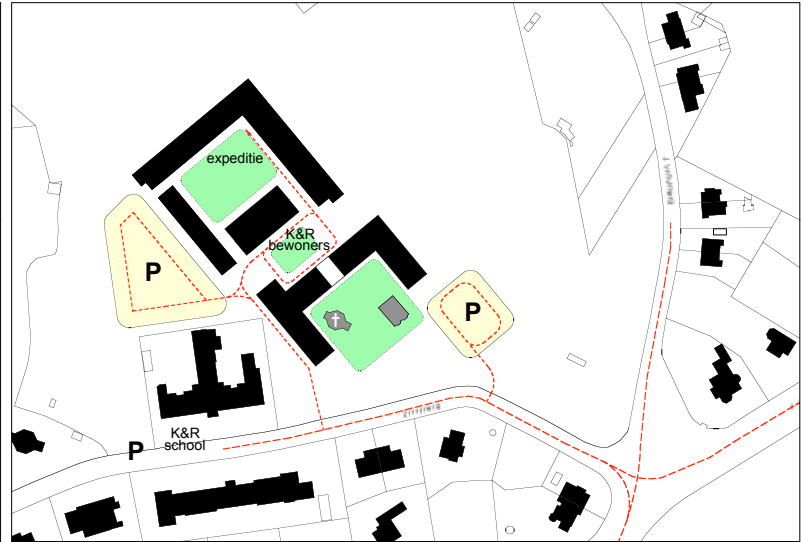
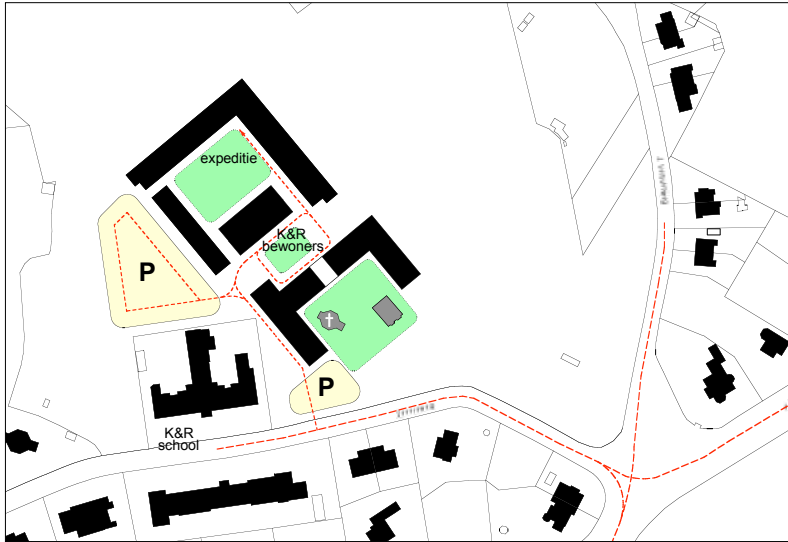
### **Entrees**

Het landgoed kent enkele entrees. De hekwerken en poorten op deze plekken behoren duidelijk toe aan het landgoed. Door middel van eenduidigheid in stijl en uitstraling kan dit zichtbaar worden. Veel van de voorgestelde entrees zijn op dit moment al formeel of informeel aanwezig. Van noord naar zuid worden de volgende entrees voorgesteld:

- Vanaf de Johan Verhulstweg. Dit betreft een nieuwe entree, die aansluit op de wandelpaden rondom het duinven.
- Ten zuiden van het Leonard Springerhof. Dit is een nieuwe entree, die aansluit op de wandelpaden bovenlangs de rand van de strandwal. Deze entree kan gecombineerd worden met een uitzichtspunt op de laagte langs de wal en een folly die het bestaande energieverdeelpunt herbergt.
- Vanaf de Dennenweg wordt het gebied ontsloten voor voetgangers, auto's en expeditie. Deze entree bevindt zich op de rand van de strandwal. Ook de hoofdentree ligt aan de Dennenweg, ter plaatse van huidige entree. Daarnaast kan een nieuwe entree tussen de school en het kapel worden overwogen, die aansluit op een reliëfrijke wandelroute.

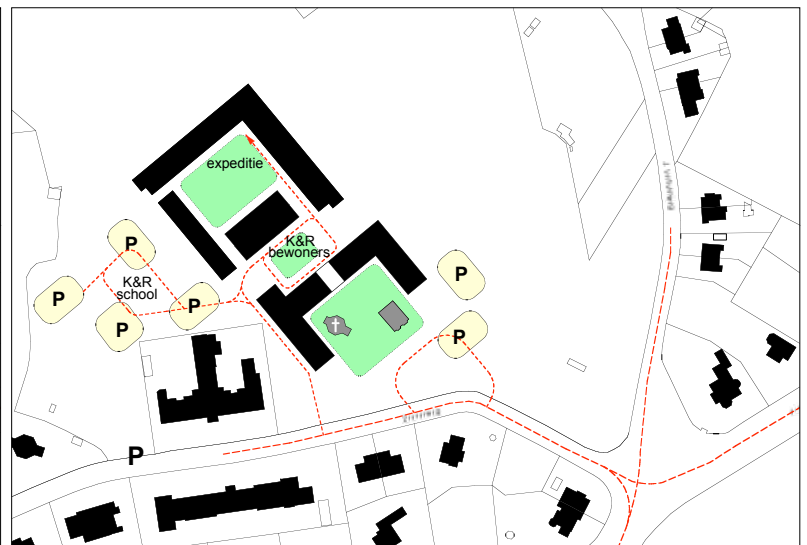
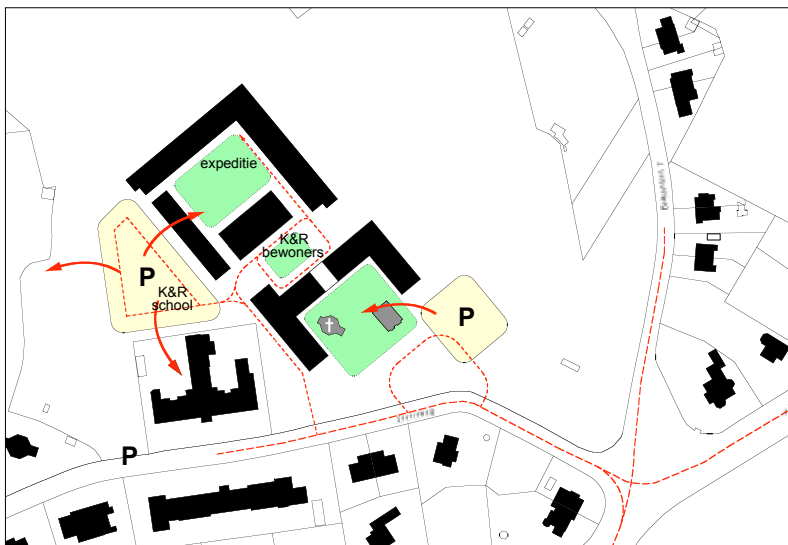


*Voorbeeld van een herkenbare poort*



Optie 1: ontsluiting van de twee parkeerplaatsen vanaf de Dennenweg naast de school

Optie 2: twee gescheiden inritten van de twee parkeerplaatsen vanaf de Dennenweg.



Optie 3: twee gescheiden inritten van de twee parkeerplaatsen vanaf de Dennenweg; de nieuwe parkeerplaats kan ook als kiss&ride voor de school dienen

Optie 4: het parkeerprogramma is opgedeeld in kleine parkeervelden in kommen tussen de duinen; de nieuwe parkeerplaats kan ook als kiss&ride voor de school dienen

### **Routes**

Het wandelpadennetwerk is fijnmazig rondom de woongebouwen en ruimer van maat op het landgoed zelf. De auto's en het expeditieverkeer komen het landgoed binnen vanaf de Dennenweg. Deze ontsluiting wordt afgestemd op de nieuwe bebouwing. Voor Pelletier volstaat een oprit vanaf de Krommelaan, met een draaimogelijkheid nabij het gebouw.

### **Parkeren**

Op dit moment parkeren personeel en bezoekers op een parkeerplaats ten westen van het gebouw Euphrasia. De Dennenweg beschikt over een aanzienlijk aantal parkeerplekken, maar vanwege de kiss&ride functie ten behoeve van de school is er op piekmomenten nog altijd een tekort. Daarnaast is deze functie op de huidige locatie niet optimaal, omdat de auto's langs de rijbaan parkeren en daarom gedwongen zijn achteruit in of uit te steken.

Overwogen kan worden de kiss&ride parkeerplaats van de school te combineren met de parkeerfunctie van Euphrasia. In dat geval loopt deze ontsluiting in een lus rondom de school (eenrichtingsverkeer). Dit zal de veiligheid en logistiek aanzienlijk verbeteren en de parkeerdruk op de Dennenweg verlagen. Wel zal dit nadelige gevolgen hebben voor de hoeveelheid 'verkeer' op het landgoed.

In deze visie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 125 parkeerplekken. Dit is een richtgetal, want het uiteindelijke aantal benodigde plekken zal afhangen van de hoeveelheid vloeroppervlakte en het type functies. Gezien de combinatie van functies (woningen, seniorenwoningen, zorg, kiss&ride voor de school en voor de zorg en welzijn) kan een vorm van gedeeld parkeren aantrekkelijk zijn. Dit zal de hoeveelheid parkeerplekken verlagen en ten goede komen aan de groene omgeving.

Voorgesteld wordt om het aantal benodigde parkeerplaatsen op te nemen in het natuurlijke landschap (optie 4). Een deel van het parkeren kan worden weggewerkt in de grote hoogteverschillen in de buurt van het huidige kloostercomplex. De overige parkeerplekken worden in kleinere hoeveelheden opgedeeld en ingebed in het landschap in de laagtes van aanwezig duinen of gevormde duinen. Hierdoor worden grote parkeervlakken vermeden en ontstaan ruimtes die passen in de korrelgrootte van het landschap.



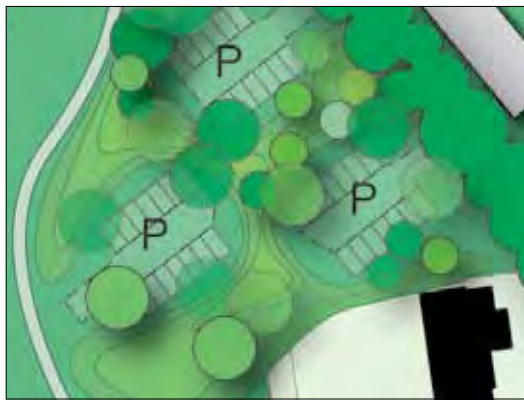


### 4.3 Beeldkwaliteit materiaalgebruik

Een landgoed kent vele bouwstenen. Het straatmeubilair, de banken, de hekwerken, de poorten en de follies dragen allemaal bij aan het communiceren van de karakteristiek van het landgoed. Het is daarom belangrijk dat ze in samenhang worden geselecteerd of ontworpen.

De algemene aard van de materialisatie is sober en robuust. De wandelpaden zijn onverhard of bestaan uit een halfverharding. De lanen worden verhard met gebakken klinkers of bestaan uit een halfverharding. De beeldkwaliteit van de inrichting van de tuinen is afgestemd op de architectuur van de nieuwe bebouwing.

De verdere invulling van het materiaalgebruik en detaillering maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie en zal aan de orde komen tijdens de verdere uitwerking in het vervolgtraject.



*Kleine kommen houden het parkeren uit het zicht*

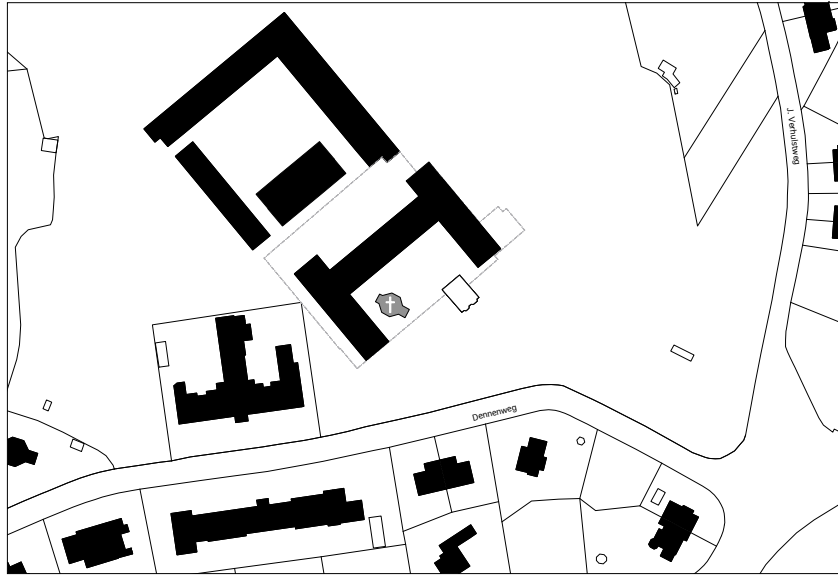


*Parkeren in het bos*

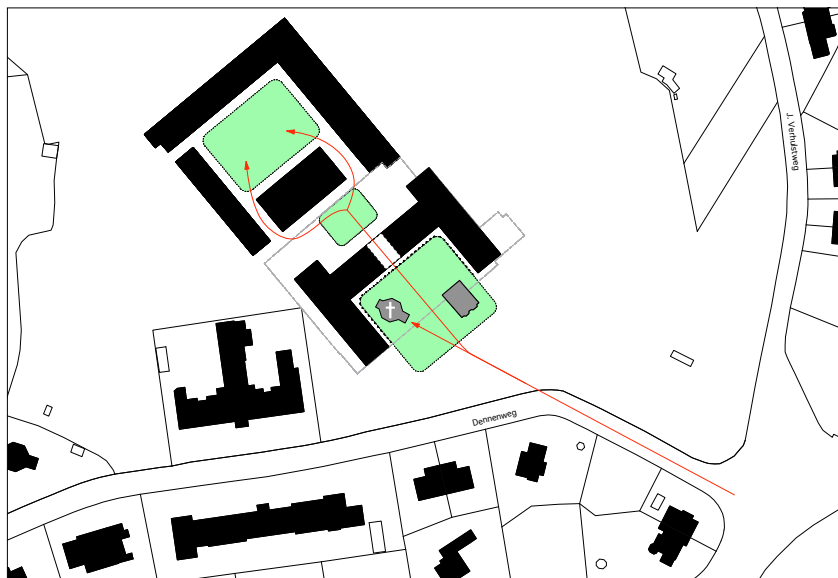


*Voorbeeld van in het landschap passende bewegwijzering*

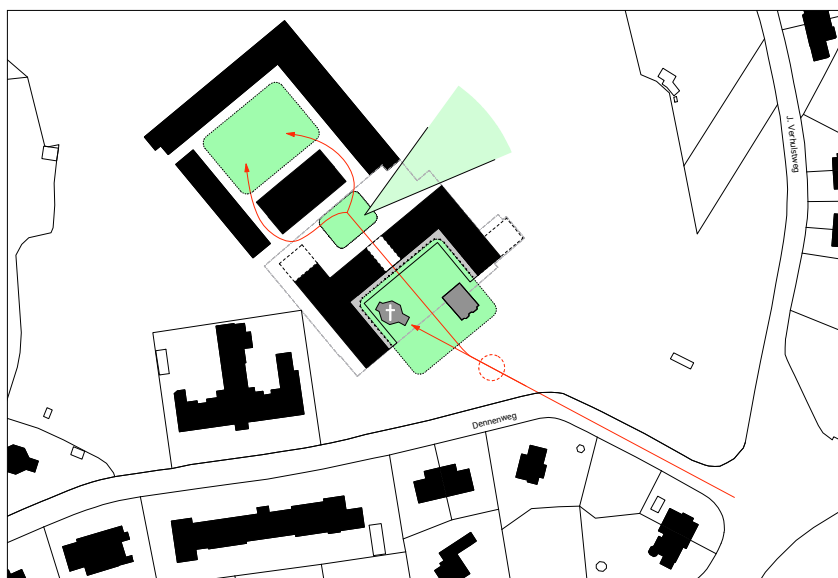
Hoofdpzetz Dennenheuvel / Euphrasia met  
anderhalf carree



De gebouwen vormen 3 hoftuinen



Smalle openingen in de carrees bieden  
doorzichten naar het omliggende landgoed



## 4.4 Gebouwen

### Hofstructuur

Voor de bebouwing is gekozen voor een hofstructuur; een gebouwvorm die goed aansluit bij een strandwallandgoed en de huidige opzet van klooster Euphrasia. De bebouwing ligt in een carré rondom een groot binnenhof. Met een menselijke en intieme schaal geven de binnenhoven geborgenheid. Het hof kan worden bereikt via een beperkt aantal smalle doorgangen. Zodoende zijn er altijd doorzichten van het binnenhof naar het omringende groene landgoed buiten de bebouwing en omgekeerd.

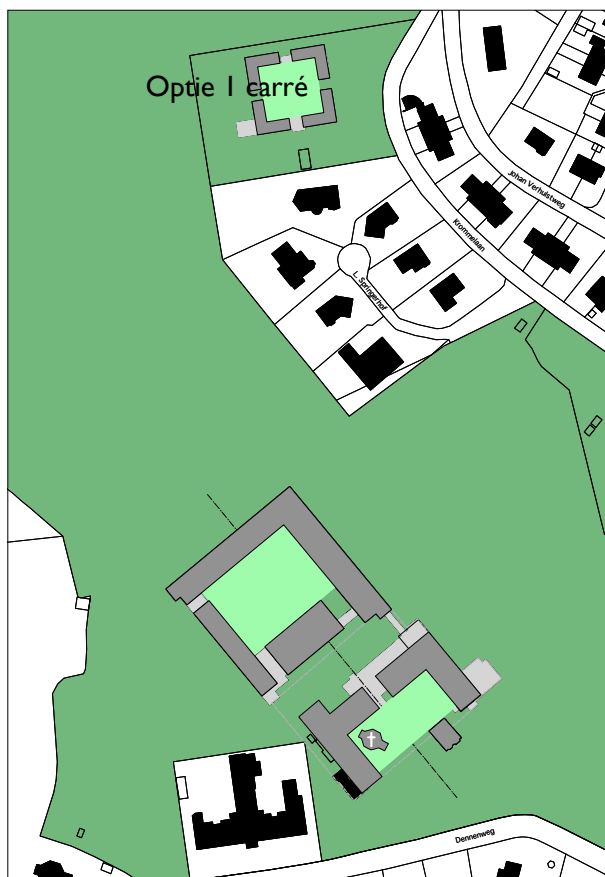
### Symmetrie

Het half open carré op de plaats van het huidige gebouw Dennenheuvel is een gebouw met twee vleugels, die de bezoeker als het ware omarmen en vloeiend het gebouw binnen leiden. Dit half open carré is, net zoals de rest van de bebouwing, op het eerste gezicht symmetrisch van opzet. Deze symmetrie past binnen de typologie van het kloosterlandgoed en geeft de gebouwen een passende rustige uitstraling. Daarnaast geeft eenheid in de typologie een eenheid in uitstraling. De hoofdgebouwen bieden een heldere en rustige structuur; waarbinnen de Terp en mogelijk een beperkt aantal nieuwe kleine paviljoens voor frisse en verrassende accenten kunnen zorgen. Dergelijke accenten kunnen asymmetrisch worden geplaatst. Door de terughoudende opzet komt de nadruk te liggen op de tuin en het omringende landgoed.

De nieuwbouw op de plek van Dennenheuvel is de eerste in een opeenvolging van ombouwde buitenruimtes. In totaal worden in de nieuwe opzet drie hoven gemaakt: de entreezone met het halfopen hof op de plek van Dennenheuvel; het pleintje tussen het halfopen hof en klooster Euphrasia en het binnenhof van Klooster Euphrasia. De smalle doorzichten tussen de gebouwen tonen een glimp van de aansluitende hoven, geven richting en vormen daardoor als vanzelfsprekend een leidraad. Daarnaast verschaffen de smalle doorzichten een blik op het omringende landschap.

Op het kavel van Pelletier geeft deze visie twee mogelijkheden aan. De eerste optie is een gebouw in de vorm van een carré rondom een hof, gelijk aan de bebouwing elders op het landgoed. Dit hof is kleiner dan dat ter plekke van Euphrasia en het gebouw is zeer ondiep. Via het entreegebied aan de Krommelaan haakt het gebouw aan op de groene as aan de westzijde van Pelletier. Dit voetgangerspad verbindt de verschillende locaties met elkaar.

Optie twee is een aantal villa's als voortzetting van de bebouwingsstructuur van de directe omgeving, zoals bijvoorbeeld het Leonard Springerhof. Het betreft vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen, die losjes zijn gegroepeerd in de groene omgeving.



In lichtgroen de 'gecultiveerde hofuinen' en in donkergroen de omringende natuur



## Architectuur

De binnen het bestemmingsplan geoorloofde goothoogtes variëren van zes meter ter plekke van Pelletier tot elf meter ter plekke van Euphrasia. Dit betekent dat de gebouwen twee tot drie lagen hoog kunnen worden, exclusief kap. Afhankelijk van de ruimtevraag kan worden overwogen om kappen toe te passen, maar dat is niet noodzakelijk. De meeste omringende bebouwing heeft een kap, dus de stijl is gebiedseigen. Tegelijkertijd vormen de gebouwen op het landgoed een uitzondering omdat ze zich eerder relateren aan het landgoed dan aan de omringende bebouwing. Het is daarom met name belangrijk dat de gebouwen op het landgoed gezamenlijk een duidelijke samenhang vertonen. Een mate van eigenheid en uitgesprokenheid in uitstraling zal de identiteit van het landgoed bevorderen.

De twee carrévormige gebouwen vormen de hoofdstructuur. Vanwege de samenhang zijn ze herkenbaar als ruimtelijke structuur en een identiteitsdrager van het landgoed. De eenheid wordt voor een belangrijk deel bereikt door de symmetrische hoofdopzet. Binnen die eenduidige structuur kan de architectuur van de gebouwen variëren. De mate van variatie moet goed worden omschreven. Gedacht kan worden aan het toepassen van een voorgeschreven palet aan materialen of details voor een variëteit aan verschillende ontwerpen.

De relatie tussen het landgoed, de hoftuinen en de gebouwen vormt een leidraad. Waar aan de buitenzijde de 'natuur' tegen het gebouw aangolft, vormt de binnentuin een gemeenschappelijk buitengebied voor gebruik en toegang tot de verschillende gebouwen. De overgang tussen binnen en buiten is hier geleidelijk en gelaagd. Gedacht kan worden aan een tussenzone tussen de hofuin en de private binnenruimte in de vorm van een colonnade of privé tuinen. In principe grenst elke unit zowel aan de hofuin als aan het landgoed.

Gezien de variatie van doelgroepen en de combinatie van wonen en zorg, moet nadrukkelijk worden gestreefd naar een flexibele en aanpasbare opzet van de gebouwen. Hierbij kan worden gedacht aan het vermijden van dragende binnenwanden en het toepassen van een kolommenstructuur.



Geleidelijke overgang  
tussen binnen en buiten



Symmetrie



Hof is tuin voor  
gezamenlijk gebruik



Hof



Mogelijke functies plint



Mogelijke functies verdieping

## 4.5 Fasering

Fase 1 behelst de nieuwbouw van Pelletier, inclusief de aanleg van de entreezone en de hofuin. Pelletier is een functioneel zelfstandig geheel en de nieuwbouw staat feitelijk los van de rest van het landgoed.

Fase 2 betreft de sloop van Dennenheuvel en de tuinmanswoning. Beide gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde en zijn geen identiteitsdragende elementen. Het eerste, halfopen hof kan dan worden gebouwd. De eerste hofuin wordt aangelegd en ook de entreezone kan worden heringericht. De terp blijft behouden en krijgt een prominente plek binnen de nieuwe structuur.

Fase 3 is de gefaseerde transformatie van Euphrasia. Deze kan verschillende invullingen krijgen, afhankelijk van de wensen van de zusters. Overwogen kan worden om op termijn gebouwdelen van Euphrasia die niet meer worden gebruikt te herbestemmen en/of te transformeren.

Op den duur kan ook de gebedsruimte worden herbestemd. De bestaande structuur kan worden hergebruikt en door middel van een optopping kan het volume worden uitgebreid. Hierbij moet de waarde van de bestaande bebouwing worden onderzocht.

Volledige nieuwbouw behoort ook tot de mogelijkheden. Als de zusters de bestaande aanleuneenheden in de westvleugel niet meer in gebruik hebben, kan worden overwogen dit deel nieuw te bouwen. Dit kan aantrekkelijk zijn vanwege de huidige eenlaagse gerealiseerde bouwhoogte en de mogelijkheid hier drie bouwlagen te realiseren.



Mogelijke fasering gebouwen

## 4.6 Locatie Pelletier

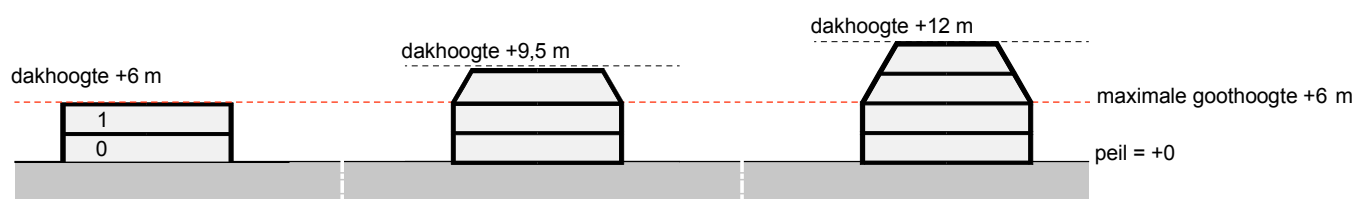
### Optie I: carré

De nieuwbouw op locatie Pelletier is bestemd voor woningen. Er zijn twee opties mogelijk: een hofgebouw dat aansluiting zoekt bij de andere gebouwen op het landgoed, of een aantal villa's die aansluiting zoeken bij de directe woonomgeving van het kavel.

In het eerste geval zoekt de gevel in zijn ritmiek en materialisatie aansluiting bij Dennenheuvel en Euphrasia. Alle gebouwen gebruiken eenzelfde vormtaal die een beeldmerk vormt voor het landgoed. Het gebouw lijkt met name geschikt voor grondgebonden geschakelde woningen. De gebouwen zijn met vijftien meter zeer ondiep. Hierdoor zullen de leefvertrekken aan zowel de hof- als de buitengevel grenzen. Terwijl de buitengevel transparant is, is de hofgevel meer gesloten en rustig. De private buitenruimtes zitten aan de buitenzijde van de gebouwen. Het hof is een gezamenlijk buitengebied.



Optie I: variant met binnenhof



Drie mogelijke gebouwdoorsnedes van nieuwbouw Pelletier die passen binnen het bestemmingsplan

<b>Pelletier</b>	oppervlakte kavel <i>m<sup>2</sup></i>	bebouwing <i>%</i>	footprint <i>m<sup>2</sup></i>	goothoogte <i>m</i>	aantal lagen met kap	oppervlakte bvo <i>m<sup>2</sup></i>
Huidige bebouwing	5.447	8,6%	469	6	2	938
Oppervlakte in visie (carré)		10%	545	-	2,5	1.629
Oppervlakte in visie (villa's)		10%	545	-	2,5	1.629

Oppervlaktetaal



### Optie 2: villa's

De tweede optie betreft circa zes villa's die verspreid liggen op het kavel. Ze zoeken zowel aansluiting bij het Springerhof als bij de woningen aan de overzijde van de Krommelaan. De villa's zijn gegroepeerd rondom een kleine binnenplaats en worden ontsloten door een smalle weg. De tuinen zijn vrij diep en nodigen daarom uit tot een groene invulling. De bosrand golft in royale bochten om het kavel heen en loopt incidenteel tussen de woningen door. De ontsluiting van dit kleine buurtje kan worden gebruikt als ontsluiting van het landgoed.

Voor de opzet en architectuur van de villa's is het belangrijk ze in samenhang te ontwikkelen, in sterke relatie met het omringende landschap. Een mooie referentie hiervoor vormt Plan Meerwijk in Bergen, waar in de dertiger jaren een aantal Amsterdamse Schoolvilla's in sterke samenhang in een transparante parkachtige omgeving is gerealiseerd. Dit deel van het plan kan eventueel onder supervisie als vrije kavels worden ontwikkeld.



Optie 2: variant met villa's

## 4.7 Locatie Dennenheuvel

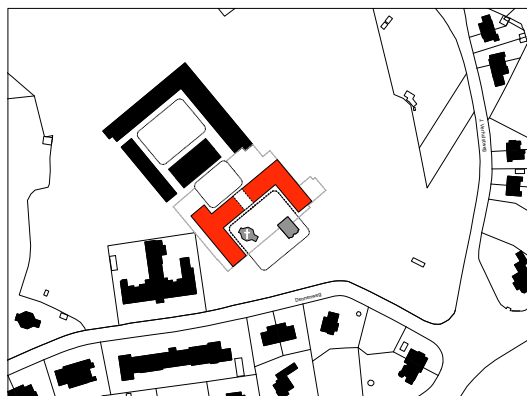
Het nieuwe gebouw op de voormalige plek van Dennenheuvel heeft een half open hof aan de zijde van de Dennenweg en twee vleugels die het hof omvatten.

De begane grond kan worden bestemd voor derden, ten behoeve van commerciële zorg of welzijnsfuncties. Op de etage kunnen woningen worden gerealiseerd, zowel zelfstandige woningen als zorgeenheden. Ook kan worden overwogen hier grondgebonden woningen te realiseren.

Voor elke functie geldt dat het hof een gemeenschappelijke tuin is. Deze vormt de ontsluiting en voorziet in kleinschalige buitenfuncties, zoals bankjes, een jeu de boulesbaan of speeltoestellen voor kleine kinderen. Ook kan een klein paviljoen in het hof worden opgenomen.

Hoewel de vorm van het gebouw klassiek is, kan de uitstraling hedendaags zijn. De private buitenruimtes liggen aan de buitenzijde en zijn gericht op de omgeving. Voor de grens tussen het hof en het gebouw is een overgangstrook wenselijk. Hierbij kan worden gedacht aan een colonnade, privétuinen of een gevel die een zekere gelaagdheid heeft. De buitengevel is opener en expressiever dan de binnengevel, die vrij verstillend en rustig kan zijn. De gevelritmiek van de binnengevel versterkt de hoofdvorm van het gebouw.

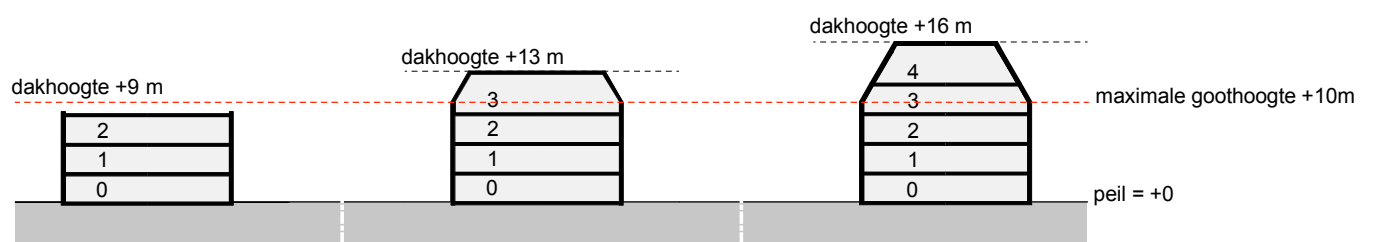
De Terp sluit goed aan op de omgeving en vormt een waardevol element op het landgoed. Het blijft daarom behouden en vormt in de nieuwe structuur een assymetrisch en vooruitgeschoven accent.





Dennenheuvel

Schetsmatige plattegronden Dennenheuvel met mogelijke indeling



Drie mogelijke gebouwdoorsnedes locatie Dennenheuvel die passen binnen het bestemmingsplan

Dennenheuvel	oppervlakte kavel m <sup>2</sup>	bebouwing %	footprint m <sup>2</sup>	goothoogte m	aantal lagen met kap	oppervlakte bvo m <sup>2</sup>
Huidige bebouwing	4.752	27,4%	1.302	10	2,5	3.255
Oppervlakte in visie		35%	1.663	10	3 tot 4	6.653

Oppervlaktestaat

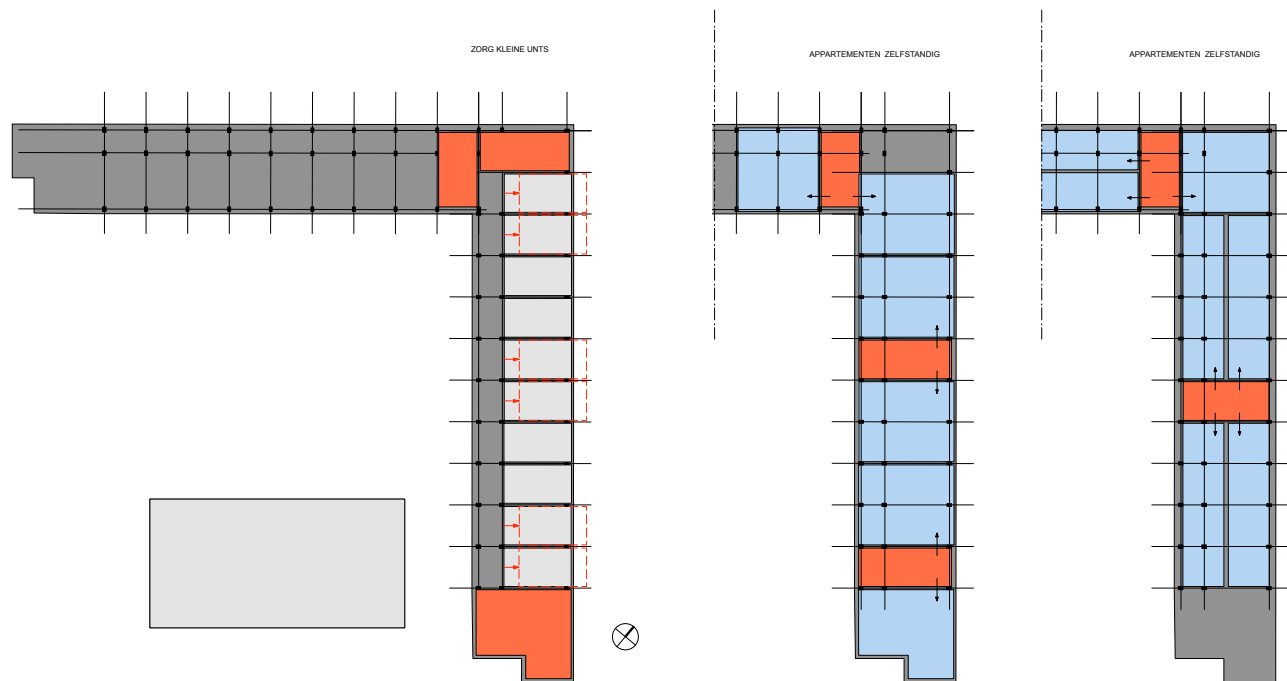
## 4.8 Locatie Euphrasia

Euphrasia blijft een hofgebouw. In de toekomst zullen verschillende varianten mogelijk zijn, van gedeeltelijke nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie tot volledige nieuwbouw. Ook zal het gebouw gedurende het transformatieproces verschillende gedaantes kennen. Het is daarom van belang de samenhang tussen de verschillende onderdelen te bewaken.

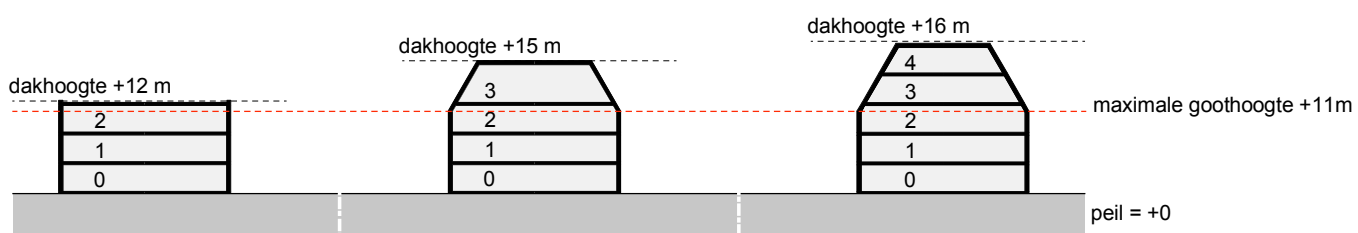
Het grootste deel van Euphrasia is bestemd voor woonprogramma. Dit kan variëren van zelfstandige woningen tot zorgeenheden. Ook een mengvorm is aantrekkelijk. Het centrale gebouw, ter plekke van de huidige kapel, is geschikt als hoofdgebouw. Dit volume is een etage hoger dan de omringende bebouwing. Vanwege de centrale ligging is het de ideale plek voor het zorgprogramma. De etages zijn bestemd voor zorgwonen, maar ze zijn ook geschikt voor reguliere appartementen.

Het gebouw is het enige alzijdige gebouw in het plan, omdat het met beide zijden aansluit aan de binnenhoven. Een transparante begane grond zou een meerwaarde vormen voor de beleving van het maaiveld en een mooie ruimtelijke schakering van de hoven. Ook dit gebouw kan een hedendaagse uitstraling hebben ondanks de klassieke opzet van het ensemble. De gevels sluiten aan bij de andere gebouwen die het hof begrenzen.





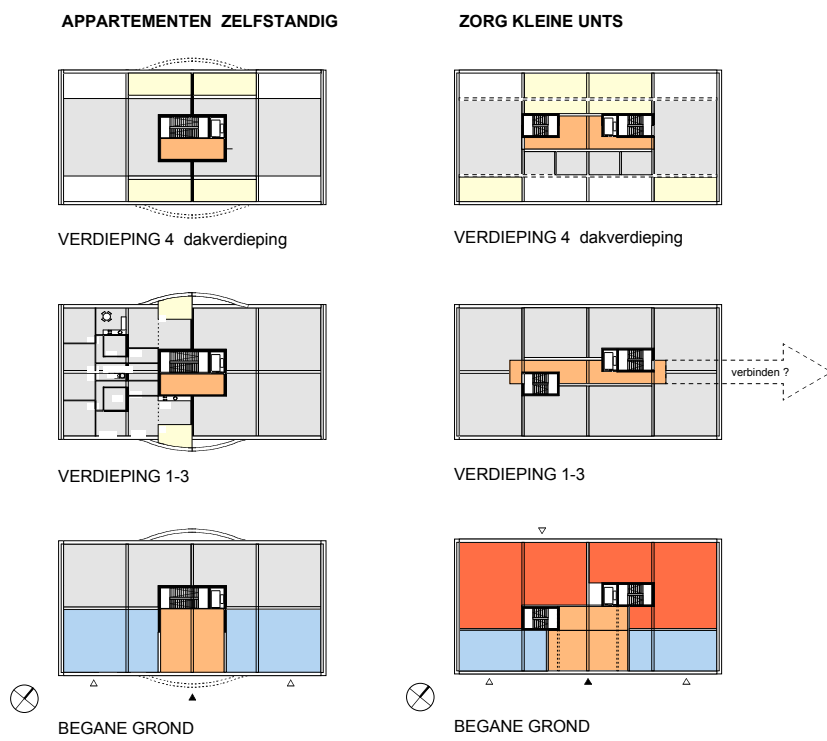
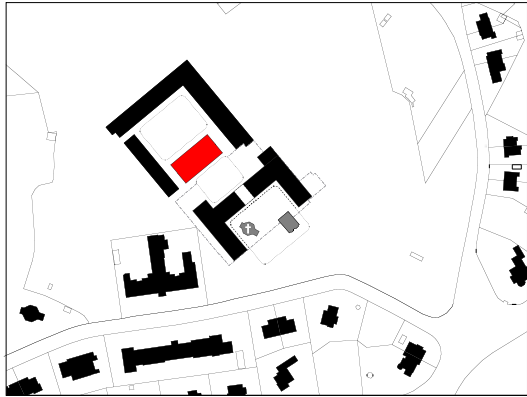
Varianten van indeling plattegronden Euphrasia



Drie mogelijke gebouwdoorsnedes nieuwbouw Euphrasia die passen binnen het bestemmingsplan

<b>Euphrasia</b>	oppervlakte kavel <i>m<sup>2</sup></i>	bebouwing %	footprint <i>m<sup>2</sup></i>	goothoogte <i>m</i>	aantal lagen met kap	oppervlakte <i>m<sup>2</sup></i>
Huidige bebouwing	5.184	54%	2.812	11	2,5	7.030
Oppervlakte in visie		55%	2.851	11	1 – 4,5	11.405

Oppervlaktestaat

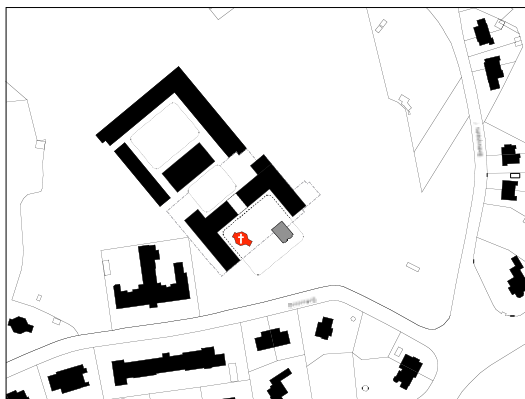


Schetsmatige plattegronden centraal gebouw Euphrasia

## 4.9 Paviljoens

Het landgoed is een prachtige plek voor een serie kleine paviljoens. Deze kunnen tijdelijk of permanent zijn en worden gebruikt voor functies die een toegevoegde waarde geven aan de identiteit van het landgoed. Hierbij kan worden gedacht aan een gebedsruimte, of een infopaviljoen voor wandelaars en recreanten. Deze paviljoens onderscheiden zich in vorm en schaal van de andere gebouwen en zoeken een relatie met de directe omgeving.

De paviljoens kunnen in de binnenhoven staan, maar ook als lichtvoetige gebouwtjes elders op het landgoed.



## 5. Conclusie

Het doel is Landgoed Dennenheuvel te transformeren naar een gebied waar de cultuurhistorische waarde van het landgoed, de bijzondere ecologische waarde van de natuur en het gebruik in de vorm van zorg, wonen en welzijn, hand in hand gaan. Gezien de huidige staat van het landgoed en de gebouwen, kent de structuurvisie drie componenten: de revitalisatie van de ecologische structuur, het herstel van de waardevolle cultuurhistorische overblijfselen van de groenstructuur van het landgoed en de herbestemming van bestaande gebouwen of vervangende nieuwbouw op de percelen van de huidige gebouwen. Als deze componenten integraal worden aangepakt, zal een prachtig landgoed ontstaan dat daadwerkelijk een meerwaarde vormt voor zijn gebruikers én de omgeving.

Het landgoed Dennenheuvel kan worden ontwikkeld binnen de huidige kaders en gestelde beleidsdoelstellingen, mits aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- het behoud van cultuurhistorische waarde van het landgoed;
- het behoud van de natuurlijke waarde van het landgoed conform de grenzen van het Natura-2000 gebied;
- de focus op kwaliteit en duurzaamheid, zowel wat betreft groenstructuur als bebouwing, waarbij zowel de nieuwbouw als de groenstructuur aansluiting zoekt bij de omgeving en de aard en geschiedenis van het landgoed;
- een passend toekomstig gebruik, in de vorm van een combinatie van zorg, welzijn en wonen. Dit past bij de huidige functie van het landgoed en de aard van de omgeving;
- de herontwikkeling binnen de huidige bebouwingsrestricties wat betreft bebouwingspercentage en goothoogte, zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan;
- een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan wat betreft de bestemming van een deel van de percelen, in verband met de toevoeging van woonprogramma en welzijn;
- de ontwikkeling van een goede parkeeroplossing en kiss & ride oplossing, gebaseerd op een integrale aanpak van de parkeerdruk van de basisschool St. Theresia en de parkeerbehoefte van de gebruikers van landgoed Dennenheuvel;
- een stapsgewijze transformatie als fasering, die de huidige gebruikers van klooster Euphrasia zoveel mogelijk ongemoeid laat;
- de te realiseren opbrengsten door herontwikkeling van de gebouwen op het landgoed zullen in verhouding moeten staan met de te maken kosten voor het revitaliseren van de natuur en het herstel van de cultuurhistorische groenstructuren, zodanig dat dit uiteindelijk een passende opbrengst genereert voor het internationaal apostolaat van de congregatie.

Omdat het landgoed van oorsprong deel uitmaakte van een groter geheel is het op termijn de ambitie het open te stellen voor wandelaars en te verbinden met regionale wandelroutes met cultuurhistorische waarde.

De bebouwingscontouren zullen op delen worden aangepast. De herontwikkeling betreft een beperkte toename van het bouwvolume in vergelijking met de huidige bebouwing.



## Literatuur

### De documenten en informatie die ten grondslag liggen aan deze structuurvisie zijn:

Buro Adrichem, 'Landschapsbeschrijving Gemeente Bloemendaal'. 2009

L.H. Alberts, 'Landgoederen van Zuid-Kennemerland; inventarisatie en beschrijving van de cultuurhistorische aspecten van de tuinen, parken en bossen'.

Vista landscape en urban design (contactpersoon Pieter Veen), 'Visie landgoederenzone, Zuid- en Noord Holland; cultuurhistorie als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling'.

P. van der Linden, 'Euphrasia en schapenduinen te Bloemendaal; ecologisch onderzoek'. Els & Linde B.V., 2008

Wim Post, 'Buitenplaatsen van Bloemendaal'. 1992

'Schapenduinen, aanzet tot behoud en herstel van een landgoed'. Mostert Landleven, 2000

Structuurvisie Provincie NH 2040. Februari 2010

Ontwerp Provinciale Woonvisie 2010 – 2020. Mei 2010

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Provincie Noord-Holland. Maart 2010

Ontwerp structuurvisie gemeente Bloemendaal. Mei 2010

Landschapsbeschrijving Gemeente Bloemendaal. September 2009

Burgerpeiling gemeente Bloemendaal. Januari 2009

Springer archief, LUW

Fotobestanden Noord Hollands Archief

## Colofon

Opdrachtgever:	<b>Klooster Euphrasia, Zusters van de Goede Herder</b> Marijn van Zon Hubert Janssen
Ontwikkelaar	<b>Biesterbos</b> Steffan Kunst Daan Klaase Anet Redmer
Architectuur en stedenbouw:	<b>Dok Architecten</b> Ludo Grooteman Liesbeth van der Pol Suzanne Ellis
Landschapsarchitectuur:	<b>Marielle Kok Landschapsarchitect BNT</b> Marielle Kok
Boekwerk:	<b>Dok Architecten</b> Ludo Grooteman

Copyright 2010

