



STEDENBOUWKUNDIG PLAN LANDGOED COUDEWATER.

ROBUUSTE TORENS

CONTEXT

In het noordwestelijk deel van het landgoed bevindt zich de Kliniek. Dit kenmerkende gebouw is het enige bestaande gebouw dat boven de bomen uitsteekt, en is daarmee ook een herkenningspunt voor het landgoed als GGZ-locatie geworden. Onze ruimtelijke studies hebben uitgewezen dat de Kliniek ongeschikt is om getransformeerd te worden tot woongebouw. Daarom is besloten om de Kliniek duurzaam te slopen, waarbij materialen zoveel mogelijk hergebruikt kunnen worden.

Dit deel van het landgoed vormt de overgang van de orthogonale landschapsstructuur aan de Peter de Gorterstraat en het historische deel van het landgoed met Engelse landschapsstijl. Door het verdwijnen van de Kliniek ontstaat een mogelijkheid om de kwaliteiten van beide landschappen in deze zone te versterken. Door een losse boomstructuur aan te planten tussen Milla de Campen ontstaat een nieuwe boskamer, waar volgens het principe van de Engelse landschapsstijl nieuwe gebouwen in geplaatst kunnen worden.

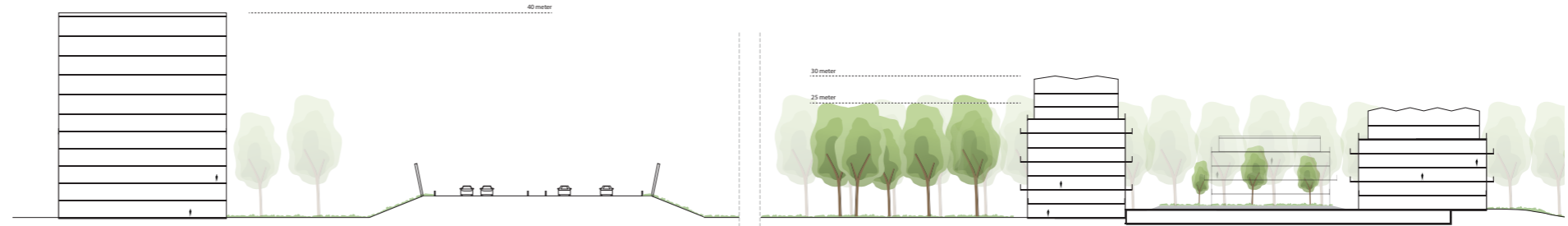


Kliniek-gebouw (gesloopt)

ONTWIKKELVISIE

- Kamerstructuur vormt raamwerk
- Maximale bouwhoogte = hoogte van bomen
- Maat en hoogte gebouwen afstemmen op omliggende monumenten
- Gebouwen zo plaatsen dat open karakter behouden blijft en 'wandvorming' voorkomen wordt
- Rondom gebouwen voldoende ruimte voor solitaire bomen en planten





SCHEMATISCHE DOORSNEDE

PLAN

Nieuwe bomen tussen het plangebied en Milla de Campen vormen een groene kamer waarin 3 robuuste torens geplaatst zijn. In de ontwikkelvisie is het gebouw aan de overzijde van de weg, die vanuit de Peter de Gorterstraat het landgoed ontsluit, ook onderdeel van de robuuste torens. In ons plan vormt de weg samen met de bomenrij echter een dermate sterke ruimtelijke scheiding dat dit gebouw net als de andere appartementengebouwen op het landgoed als losstaand volume in het park geplaatst wordt.

De hoogte van de robuuste torens is afgestemd op de positie ten opzichte van de omliggende monumenten; het meest zuidelijke blok is 5 lagen, zodat de dakrand niet boven Milla de Campen uitsteekt. Het rechter gebouw is 7 lagen en blijft daarmee net onder de boomkronen. Het linker gebouw, dat bij de entree van het gebied gepositioneerd is, steekt met 10 lagen net boven de boomkronen uit. Als stedenbouwkundig accent, vergelijkbaar met de Kliniek in de huidige situatie, markeert het gebouw hiermee het gebied.

De torens worden gebouwd in een orthogonaal systeem. Ondanks hun robuuste vorm hebben de torens onderling voldoende afstand om doorzichten vanuit verschillende hoeken te behouden. Tussen de torens gloeit het landschap iets omhoog over de halfverdiepte parkeergarage, waardoor het park tussen de torens door vloeit.



FRAGMENT PLANKAART

Er wordt als het ware een geleidelijke overgang tussen het historische landgoed in de Engels Landschapsstijl en de orthogonale boskamers aan de noordzijde van de Peter de Gortersstraat gemaakt. Tussen de torens en Milla de Campen wordt een nieuwe boomstructuur met een los karakter geplant. Op deze wijze krijgen de robuuste torens een eigen identiteit en vormen ze tevens een eenheid met het landgoed.



FOTO'S SCHETSMAQUETTE

ENTREEZONE MILLA DE CAMPEN & EMMA

CONTEXT

In het begin van de 20e eeuw waren er uitbreidingen nodig. Aan de oostzijde werd op een agrarisch perceel in 1903 damesvilla Loofert gebouwd. Aan de noordwestzijde werd in 1910 herenvilla Milla de Campen gebouwd op de plek waar voorheen moestuinen waren. De orthogonale moestuinen bepaalden de richting van het gebouw. Rondom de voorname villa werd een formele tuin aangelegd. Achter Milla de Campen werd een nieuwe ontsluitingsweg, de huidige hoofdentree, vanaf de Peter de Gorterstraat aangelegd. De historische laan tussen Milla en Parkzicht werd hiermee doorbroken. Met een ruime boog werd de nieuwe weg aangesloten op de historische laan met Amerikaanse eiken.

Net voor de tweede Wereldoorlog werd het nieuwe klooster Emma met bijbehorende kapel gebouwd in de oksel van de boog. Het gebouw onttrekt zich net aan het orthogonale systeem door een kleine hoekverdraaiing. Het voorterrein van Kapel en Klooster werd ingericht in de Engelse landschapsstijl met een rond lopende waterpartij met bruggetjes, grote solitaire bomen en Rododendrongroepen. Met het volgroeien van de bomen werd de formele tuinstijl rond Milla de Campen gaande de tijd meer en meer losgelaten. De tuin rond de villa kreeg vrijere vormen. Het ruim opgezette parkgebied van Milla de Campen en Emma is te beschouwen als een overgangsgebied van het historische hart met de Engelse landschapsstijl naar het orthogonale zone aan de Peter de Gorterstraat.

Milla de Campen is gaandeweg meer anoniem verborgen op het landgoed komen te liggen omdat gebouw Spreeuwenburg in een van de diagonale zichtlijnen is gebouwd en de beplanting tussen Milla de Campen en de Berlicumseweg steeds dichterbij is geworden.



ONTWIKKELVISIE

- Open veld met solitaire bomen vormt kader voor Milla de Campen
- Monumentale oprijlaan ontstaat door verplaatsen hoofdentree gebied naar Peter de Gorterstraat
- Toe te voegen bebouwing doet mee in ritme zonder aandacht van Milla de Campen te ontnemen
- Nieuwe bebouwing leent vorm aan bestaande gebouwen, bijv. als de villa's, of met een langgerekte opzet als Hoofdgebouw en Klooster en Kapel 'Emma'
- Bij herbestemming Milla de Campen kan villa worden uitgebreid
- Uitbreiding Milla de Campen is krachtig ontwerp, waarbij villa herkenbaar blijft door spannend spel tussen oud en nieuw



PLAN

Bij de bomeninventarisatie is gebleken dat veel van de bomen die bij Milla de Campen staan in goede staat zijn. Deze solitaire bomen worden gehandhaafd. De onderbegroeiing wordt echter wel ingeperkt, waardoor de zichtlijnen op Milla de Campen hersteld worden.

De oprijlaan naar Milla de Campen met bestaande monumentale bomen wordt aangevuld met nieuwe bomen. Een poort ter plaatse van de entree aan de Berlicumseweg versterkt de monumentaliteit van de oprijlaan.

Het nieuwe appartementengebouw leent de vorm aan het langgerekte Hoofdgebouw, hoewel het in schaal kleiner is. Het kleinere volume met 3 geclusterde terraswoningen leent zijn vorm aan de bestaande villa's, die rondom terrassen en veranda's hebben. Beide gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen, met halfverdiept parkeren onder het gebouw.

Milla de Campen is een bijzonder fraai gebouw wat in de loop der tijd een beetje verborgen is komen te liggen door de bouw van Spreeuwenburg en doordat beplanting is dichtgegroeid. Daarom worden zichtlijnen herstelt door Spreeuwenburg te slopen en onderbeplanting te verwijderen. Milla de Campen ligt wat hoger dan zijn omgeving en er blijft een opgetilde beperkte private ruimte rondom het gebouw behouden.



FRAGMENT PLANKAART

Bij Milla de Campen kan een uitbreiding van maximaal 1000 m² worden gerealiseerd in het lichtpaarse gebied. Afhankelijk van de functie, positie en maat van de uitbreiding zal het parkeren hier aangepast worden.

Een uitbreiding van Milla kan geen zelfstandig gebouw zijn en dient een ondergeschikte toevoeging te zijn.



FOTO'S SCHETSMAQUETTE

BOSWONEN

CONTEXT

Gesitueerd aan de noordzijde van de Peter de Gorterstraat ligt het boszone-gebied. De boszone is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur binnen de Provincie Noord-Brabant. Bij ontwikkelingen in deze gebieden moet veel zorg besteed worden aan behoud, vervangen of verbeteren van flora en fauna.

In dit gebied aan de voormalige agrarische bovenrand van het landgoed liggen een negental boskamers. Deze boskamers hebben door de jaren heen verschillende functies voor het landgoed vervuld, waaronder een moestuin, paardenwei en hondenvereeniging. Gebouw "de Bijenkorf" was er gehuisvest en daarna tot recent het zorgcomplex "de Vonder".

De eerste twee boskamers bieden ruimte aan de belangrijkste parkeervoorziening van het plan. In twee andere boskamers wordt het Boswonen gerealiseerd. De voormalige locatie van zorgcomplex de Vonder en de naastgelegen boskamer kunnen ontwikkeld worden tot woongebieden.

De boskamers zijn open velden en worden begrensd door het bos, de houtwallen en laanstructuur van de Peter de Gorterstraat. Deze omkadering vormt de natuurlijke begrenzing en de belangrijkste kwaliteit van de verder open ontwikkelgebieden.



ONTWIKKELVISIE

- 30-40 woningen is relict uit tijd dat zorgwoningen werden voorgesteld; hogere dichtheid is voorstelbaar
- Combinatie grondgebonden en gestapeld is voorstelbaar om te voorzien in verschillende woningtypologiën
- Door verdere intensivering van de boskamer ontstaat kans om gebied bereikbaar te maken voor sociale en middeldure segment
- Besloten hofstructuur is voorstelbaar, waarbij iedere woning uitzicht op het bos en hof collectieve ontmoetingsplaats is

