

WATERMACHINE IN DE DUINEN

Studie naar het PWN terrein aan de Zeeweg te Overveen op verzoek van:

rienden van Middenduin

Inleiding

Al geruime tijd worden de gebouwen van het waterwingebied aan de Zeeweg door het PWN niet meer gebruikt voor continue drinkwater productie en is het terrein met uitzondering van de opstallen in bezit van Cobraspen. Deze ontwikkelaar heeft de afgelopen jaren diverse plannen gemaakt voor herbestemming en ontwikkeling van het terrein. Deze plannen stuitte telkens op bezwaren van de gemeente. Eind 2008 is er een ontwerp bestemmingsplan voor het PWN terrein, de gemeentewerf en het gebied met de Tetterodehal gemaakt. De gemeenteraad heeft toen haar goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan en uitgangspunten meegegeven voor de ontwikkeling van het gebied.

4 juli 2013 is er een samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Cobraspen gesloten met als doel de ontwikkeling van het gebied vlot te trekken. Onder aansturing van een stuurgroep bestaande uit de gemeente en Cobraspen heeft de gemeente een Stedenbouwkundig Programma Van Eisen opgesteld op basis van bestaand beleid, randvoorwaarden en uitgangspunten van de raad en de input van de ontwikkelaar. Het SPVE is vastgesteld door de stuurgroep en B&W, de Raad is geïnformeerd. Een integrale toetsing vindt door de gemeente plaats en de eigenaar van de opstallen (PWN) is geconsulteerd.

Op basis van het SPVE is door een extern bureau een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan moet door de raad vastgesteld worden. Integrale toetsing vindt door de gemeente plaats. Het proces wordt aangestuurd door de gemeente en de ontwikkelaar. In deze fase worden actoren in de omgeving bij de planvorming betrokken (o.a. omwonenden).

Een aantal omwonenden zijn er gezien het SPVE niet gerust op dat er een passende in-

vulling van het terrein komt. Voor het behoud van het natuurlijke landschap van Middenduin en het landelijke karakter bij het entree van het Nationaal Park langs de Zeeweg is door deze omwonenden de Stichting Vrienden van Middenduin opgericht.

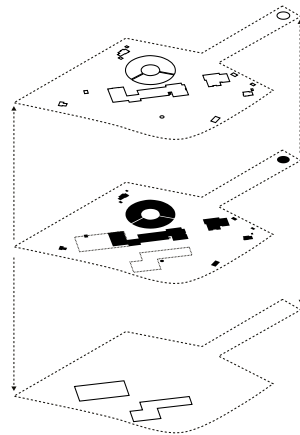
Deze stichting heeft Nico van Bockhoven benaderd met de vraag om als architect naar het PWN terrein te kijken en de stichting kennis en handvatten aan te reiken om op een inhoudelijke manier van gedachten te kunnen wisselen met de gemeente en de ontwikkelaar over een gewenste ontwikkeling van het gebied.

Aangezien het terrein ingeklemd wordt door natuurgebieden van het Nationaal Park Zuid Kennemerland is het van belang om niet alleen stedenbouwkundig en architectonisch naar het gebied te kijken maar primair ook landschappelijk naar het terrein en de relatie met de omliggende natuur gebieden. Om die reden is David Habets gevraagd zijn landschappelijke kennis met ons te delen en samen een landschappelijke / stedenbouwkundige / architectonische studie te doen naar het PWN terrein en omgeving.

Deze studie is geen alternatief stedenbouwkundig plan maar is een zoektocht naar de kenmerken en de poëzie van het terrein en haar omgeving en een verkenning van mogelijke uitgangspunten die als basis kunnen dienen voor het maken van een stedenbouwkundig, landschappelijk en in latere fase architectonisch ontwerp.

27-09-2015

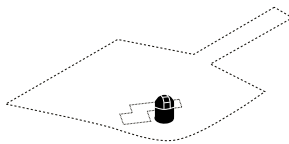
Nico van Bockhoven
David Habets



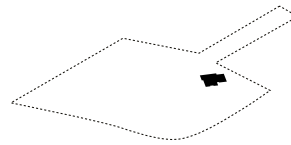
bovengronds totaal
7419 m²

totaal
11.166 m²

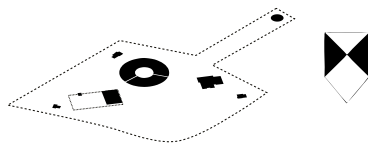
ondergronds totaal
3747 m²



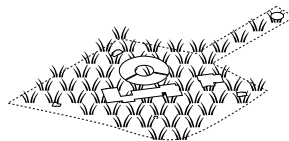
Sterrenwacht op de huidige
locatie gehandhaafd



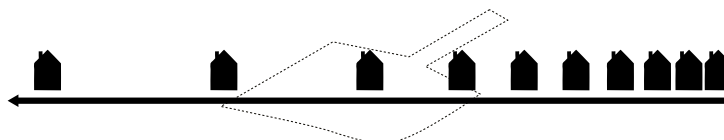
Zandwaaiergebouw blijft
openbaar toegankelijk en er
krijgt een maatschappelijke /
culturele functie



Monumenten blijven gehandhaafd



PWN - terrein zo groen
mogelijk inrichten



Afnemende overgang van Oost
naar West van bebouwing

Middenduin

Middenduin is in 1794 gesticht als Landbouw associatie in de duinen.

Sporen van Middenduin zijn ten westen van het huidige PWN terrein (zie het rode driehoekje op de afbeelding hiernaast) nog zichtbaar en de boerderij van Middenduin is nog aanwezig.

Het duingebied in die tijd zag er anders uit dan nu. Er waren veel minder bomen, het gebied bestond uit zandduinen met lage begroeiing en enkele bomen. Het beeld van Kraantje Lek (zie onder) was toen geheel anders dan het beboste gebied nu is.

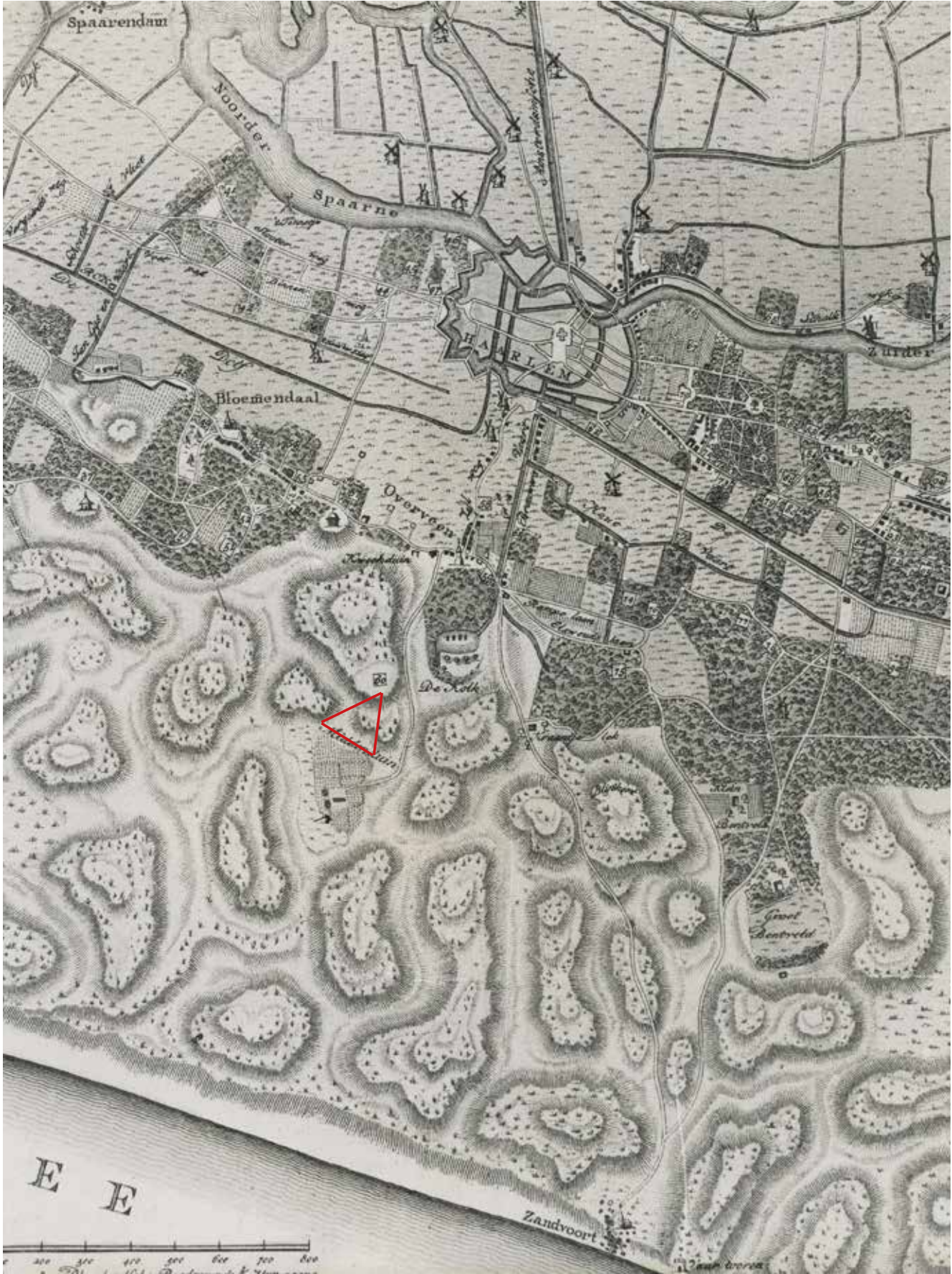
Maar ook in een recenter verleden was het duingebied rond het PWN terrein veel minder begroeid met bomen dan nu het geval is.



Kraantje Lek in vroegere tijden



Uitzicht vanaf het Overveense Kopje richting de gemeente werf met links het PWN terrein



Duinvorming


De duinen zoals we die nu kennen zijn de afgelopen eeuwen gevormd en zijn in een aantal periode in te delen.

De hoogte kaart rechtsonder toont de hoogteverschillen in het terrein. Hoe donkerder, hoe lager het terrein ligt.


Het PWN terrein ligt in een duinvalei tussen de duinen I van 1000-1300 na Chr. en de duinen II van 1300-1800 na Chr.

vorming duinen en hoogtekaart van de duinvallei van Middenduin



 duinen III na 1800 na Chr.

 duinen II 1300-1800 na Chr.

 duinen I 1000-1300 na Chr.

Jonge duinen IIb
1300 - 1800 na Chr.

Strandvlakte
duinvallei van middenduin

Oude duinen
< 1300 na Chr.



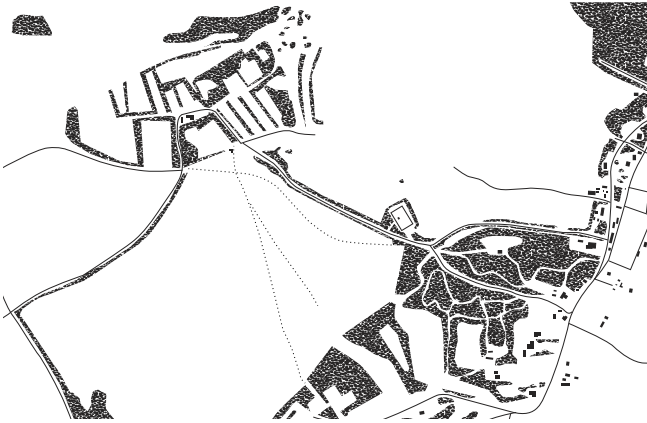
Ontwikkeling bebossing 1877 - heden

Rond 1877 waren er vooral bossen en bomen in de landgoederen zone en als bescherming tegen de zeewind rond het landbouwterrein van Middenduin en de wegen.

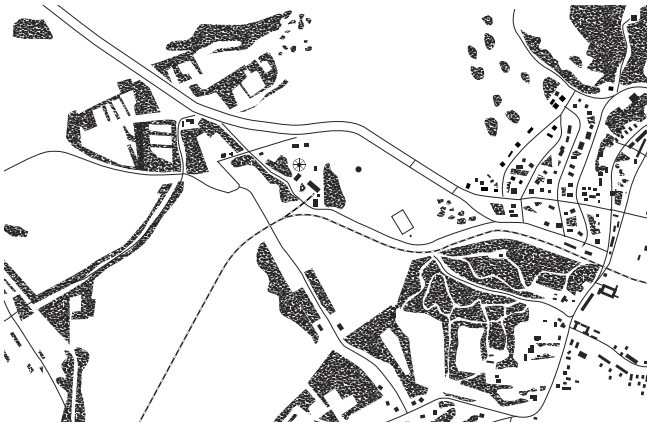
Tot de jaren 30 van de vorige eeuw kwam daar nauwelijks verandering in, uitbreiding van het bomenbestand en de bebossing was te verwaarlozen.

Pas in de jaren 30 van de vorige eeuw is er op grote schaal bomen aangeplant als productiebos en als bescherming tegen de zandverstuiving van de achter het duingebied liggende landbouwgronden.

Momenteel wordt het gebied gekarakteriseerd door bebossing. Alleen de vallei in Middenduin waar tot in de jaren 90 landbouw heeft plaatsgevonden en de voormalige schietbaan ten noorden van het PWN terrein zijn vrij gebleven van bebossing.



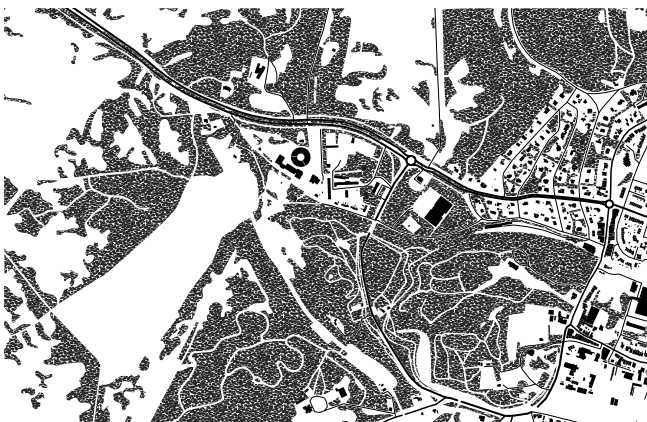
1877



1926



1951



2010

Zonering

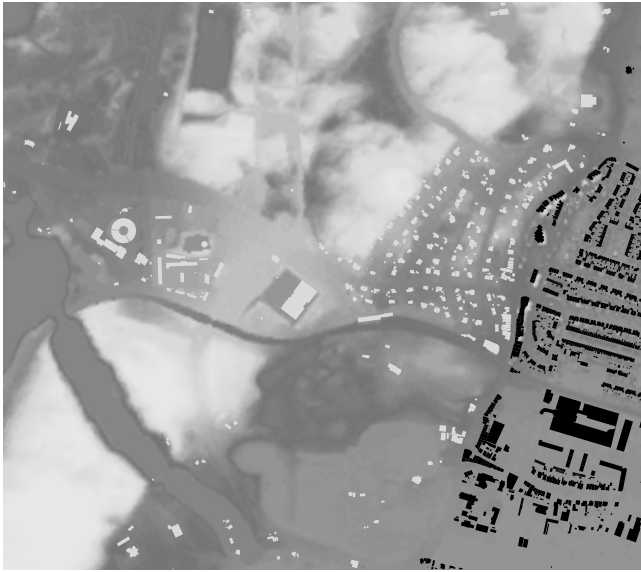
Van oost naar west, richting zee, zijn er drie zones te onderscheiden:

De dorpenzone met de kern van Overveen, de landgoederenzone waar de buitens en villa's liggen en de duinzone.

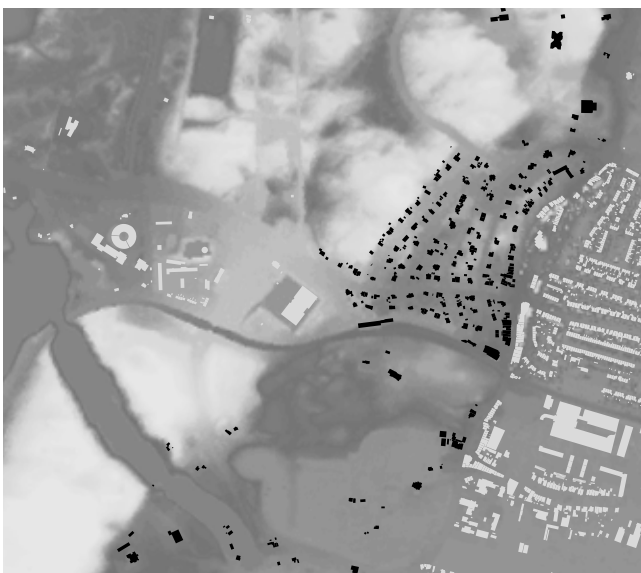
De dichtheid van de bebouwing neemt af richting zee.

De locatie van het PWN bevindt zich in de duinzone. Samen met de gemeente werf vormt het qua bebouwingsdichtheid een uitzondering in het duingebied: Twee utilitaire ensembles met hogere bebouwingsdichtheid.

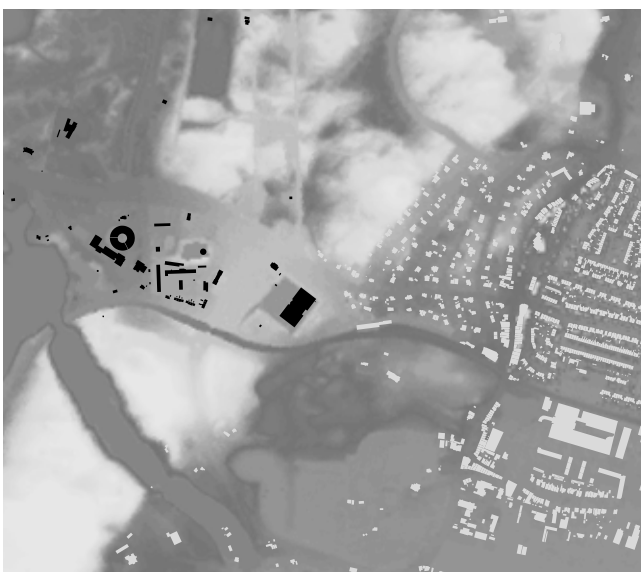
De gemeente heeft de locatie aangemerkt als herontwikkelings gebied in de landgoederenzone om bebouwing mogelijk te maken. Landschappelijk gezien behoort de locatie echter tot de duinzone.



Dorpenzone



Landgoederen zone



Duinzone

Historische wegen

Vanuit Overveen liepen er twee wegen in westelijke richting naar Middenduin. De zuidelijk gelegen Zijlweg kwam iets voor de Joodse begraafplaats samen bij de noordelijke gelegen Tetterodeweg.

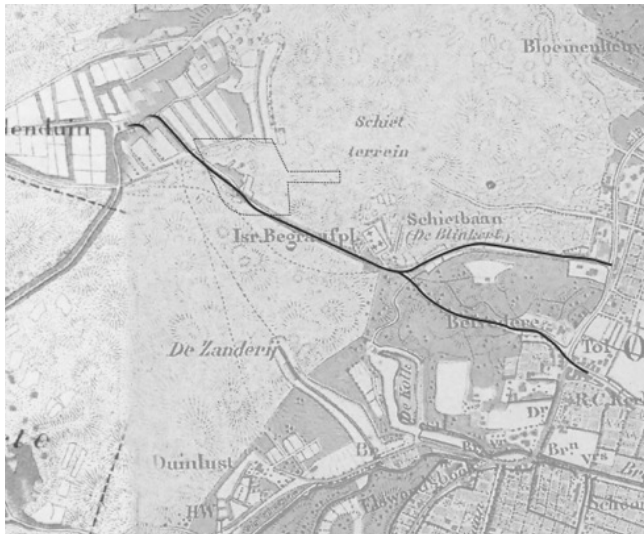
Nadat in 1881 de spoorweg naar Zandvoort was geopend werd het laatste stukje van de Zijlweg afgesneden van de Tetterodeweg. Op oudere kaarten is dit stukje weg nog zichtbaar als pad in het landgoed Belvédère. Maar later verdwijnt het helemaal en stopt de Zijlweg ter plaatse van het voormalige gemeentehuis van Overveen.

In 1921 werd de Zeeweg aangelegd. In eerste instantie met een verbinding naar de Tetterodeweg, maar deze is later (jaren 90 van de vorige eeuw) verbroken en de Zeeweg is nu een voortzetting van de Julianalaan.

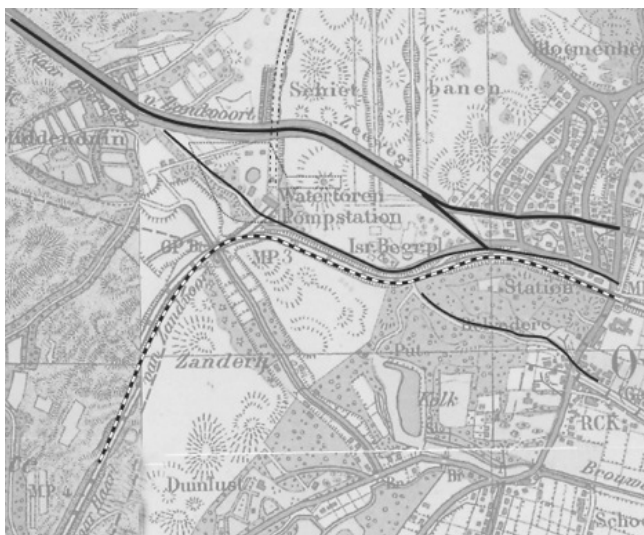
In de jaren 50 van de vorige eeuw is vervolgens de Brouwerskolkweg aangelegd, met de bedoeling om de Zeeweg via deze route aan te sluiten op de westelijke randweg. Dit laatste is niet gerealiseerd.

Zeeweg, Tetterodeweg / spoorbaan en Brouwerskolkweg kaderen het gebied van het waterleidingbedrijf en de gemeentewerf in.

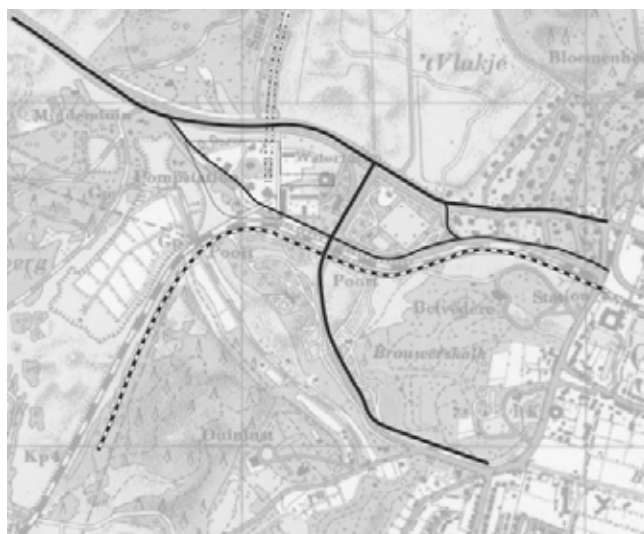
Schema's ontwikkeling onsluiting van Middenduin



1877



1905-1926



1951

Zeeweg

Weg naar zee door het ruige duinlandschap.

De Zeeweg is ontworpen door de landschapsarchitect Leonard Springer. Hij heeft niet alleen de weg ontworpen, maar ook de omgeving ervan. In 1919 werd de aanleg van de weg aanbesteed. In 1920 werd met veel blijdschap geconstateerd hoe het landschap gewijzigd werd. Er werd geschreven: "Er zijn bulten van maar eventjes 30.000, 35.000 ja van 40.000 m³ verplaatst in kuilen die in de buurt lagen. Men heeft de lijnen der hellingen en dalen uit elkaar geworpen, de kammen der toppen rechtgestreken, en nieuwe kammen opgebouwd, men heeft de trekken van het aangezicht der aarde uitgewischt en er nieuwe op vastgelegd". De aanleg van de Zeeweg had met andere woorden een ingrijpende wijziging van het landschap rond de weg tot gevolg.

De Zeeweg werd geopend op 25 juni 1921. Het wordt wel eens "Europa's oudste autotrada" genoemd.

De weg slingert op adembenemende wijze door het duinlandschap en biedt een afwisselende sequentie aan beelden van het duingebied.

*De Zeeweg, vlak na de aanleg
De oorspronkelijke horecagelegenheid bij de rotonde
is nog herkenbaar in het huidige gebouw*



Zeeweg

Zonering en verscholen ensembles.

De Zeeweg biedt een sequentie van beelden die begint bij het dorp Overveen. Het eerste deel, de dorpenzone, is gecultiveerd, met besloten hagen en statige huizen. Dan doorkruist de weg de landgoederenzone met aan weerszijden besloten bossen. Na de rotonde die een afslag richting Brouwerskolkweg heeft is er geen weg terug en begint de reis naar Zandvoort. De weg doorkruist de middenduinzone. Dit gebied is besloten, verweerd en natuurlijk en biedt op een aantal plaatsen doorzichten naar duinvalleien. Hier liggen ook een tweetal verscholen ensembles die vanaf de Zeeweg niet of nauwelijks zichtbaar zijn: Het PWN terrein en de gemeentewerf. Nog verder richting zee loopt de weg door de jonge duinenzone. Een open en ruig gebied waar je de zee al kan voelen.

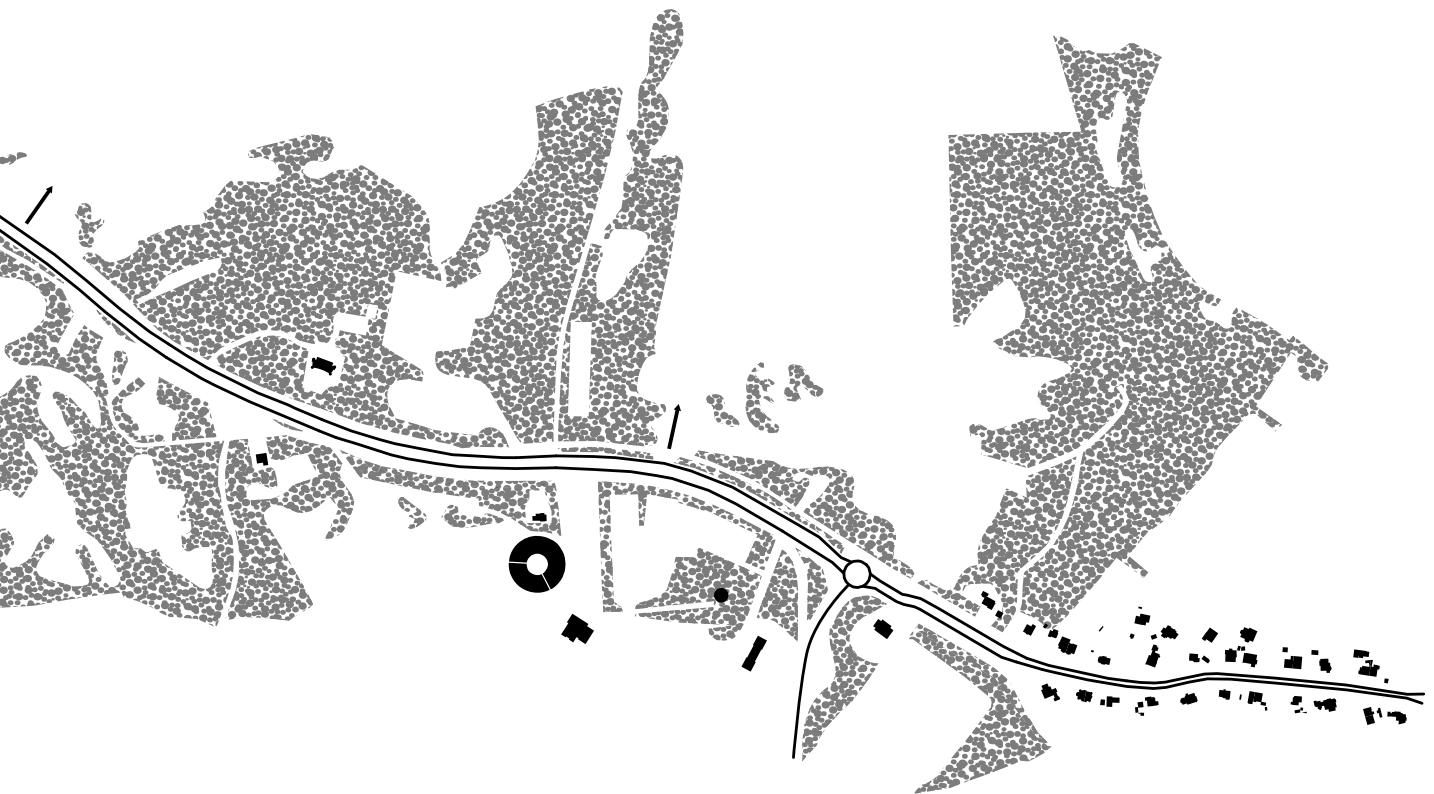
De Zeeweg met zijn sequentie aan wisselende beelden van (gecultiveerd) dorp tot ruig duingebied en de zee is een uniek infrastructureel monument dat het waard is te bewaren.



*Jonge duin zone
open, horizon, ruig, de zee in de verte, zand*

beslo





*Midden duin zone
bossen uit 1930
open, verweerd, natuurlijk, omsloten bebouwing, doorzicht
naar duinvalleien*

*Landgoed zone
besloten bossen uit
de 19e eeuw, rond-
wandeling, besloten.*

*Dorpenzone
besloten, hagen, statige
huizen*



Zeeweg

Twee verscholen utilitaire ensembles: waterleidingbedrijf en de gemeentewerf.

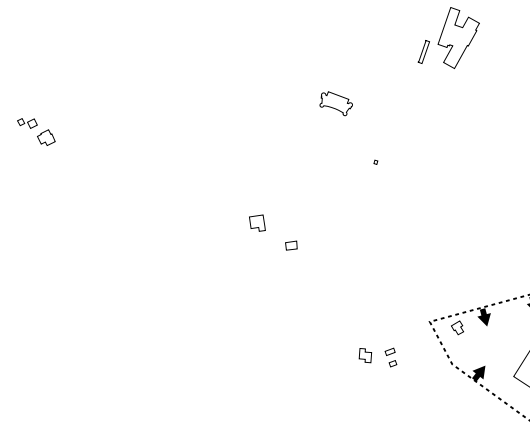
Richting de Zee neemt de bebouwingsdichtheid af.

Het hoogst is de dichtheid in de dorpen zone waar rijbebouwing langs en parallel aan oude wegen het beeld domineert.

In de landgoederen zone waar in de tweede helft van de vorige eeuw ook diverse villawijken zijn gebouwd is de dichtheid minder hoog en ligt de bebouwing gemiddeld zo'n 30 meter uit elkaar.

Verscholen in de Middenduinzone liggen twee utilitaire ensembles die los van elkaar en op verschillende tijdstippen zijn ontstaan: Het PWN terrein en de gemeentewerf. In deze zone ligt bebouwing versnipperd met een afstand van zo'n 150 meter uit elkaar. De ensembles vormen daar een uitzondering op met een grotere bebouwingsdichtheid en een kleinere onderlinge afstand van de gebouwen.

In de duinzone ligt op grote afstand van elkaar incidenteel losstaande bebouwing verscholen in de duinen.



*Duin zone
open, verscholen bebouwing
in de duinen (in principe geen
nieuwbouw)*

*Versnip
2 oude Nutsclusters,*



afnemende bebouwing

*Middenduin zone
erde bebouwing (+/- 150m uit elkaar),
behouden verscholen Ensembles in het duinland-
schap
(+/- 45m uit elkaar)*

*Landgoed zone, bebouwing op de
helling van de oude duinen, terug
kijkend naar de stad
(+/- 30m uit elkaar)*

*Dorp zone
rijbebouwing
dorpsstraten
langs en parallel op
oude wegen*

Tetterodeweg

Beleving van de oude weg.

Net zoals de Zeeweg een sequentie van beelden biedt die veranderen van dorp naar zee en waar de dichtheid van de bebouwing afneemt en het karakter verandert geldt dat ook voor de route die loopt via de Tetterodeweg - zuidelijk fietspad - Zeeweg.

Ook langs deze route zijn de verschillende zones aanwezig en te ervaren.

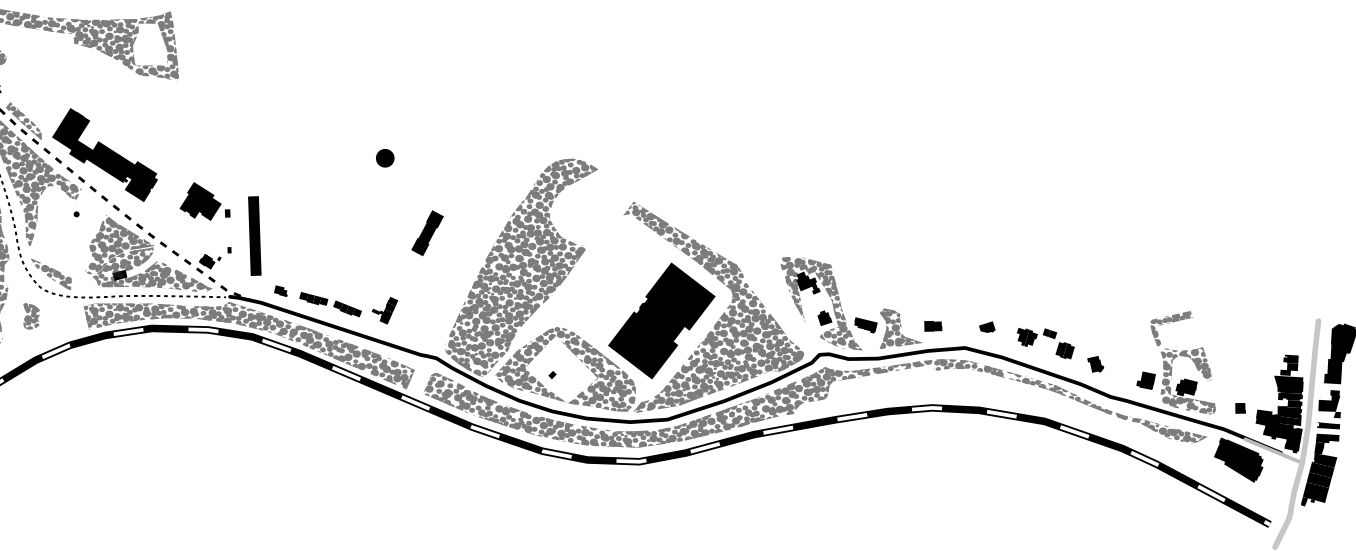
Deze route loopt ook langs de twee ensembles die ook hier verscholen liggen. Het ensemble van de gemeentewerf wordt manifest zichtbaar door de witte woningen langs de Tetterodeweg, maar het eigenlijke karakter van gemeentewerf blijft ook hier verscholen.



*Jonge duin zone
open, horizon, ruig, de
zee in de verte, zand*

*Midden duin zone
bossen uit 1930
besloten, verweerd, natuurlijke
bebouwing, doorzicht naar*





ne
30
k, omsloten be-
duinvalleien

*Duinrand zone
begraafplaats
besloten, natuurlijk, omsloten bebouwing,
doorzicht naar duinvalleien*

*Landgoed zone
besloten bossen uit de 19e
eeuw, rondwandeling, be-
sloten.*

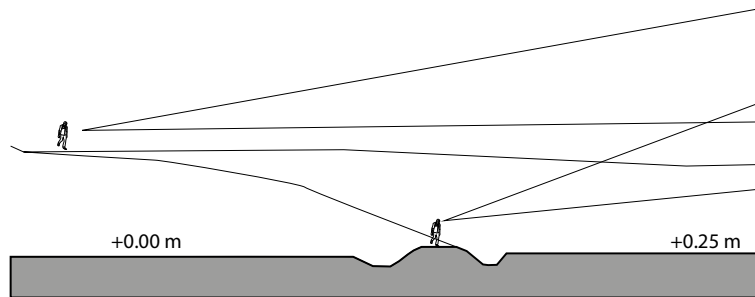
*Dorpzone
compact
centrum
station*

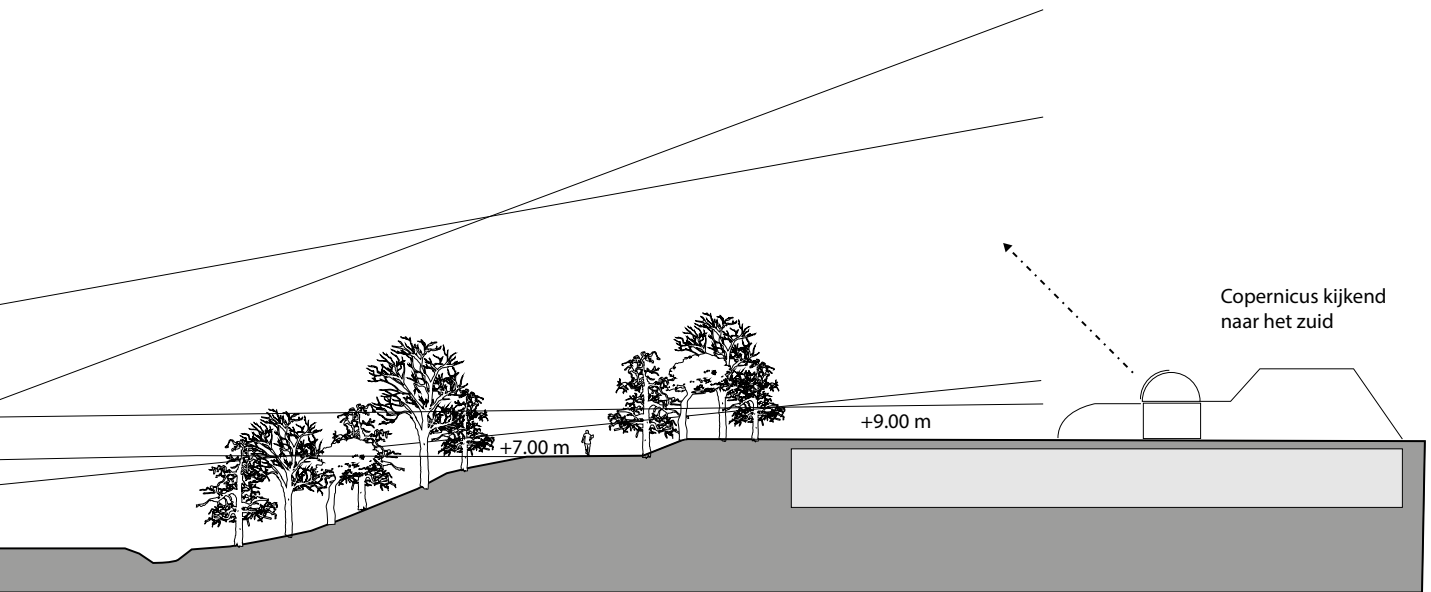


Zicht vanaf de Zanderij

Het beeld vanaf Middenduin richting het PWN terrein is een kwetsbaar beeld, zeker in de maanden dat de bomen kaal zijn. Zou er bebouwing gerealiseerd worden die dicht bij de rand van het talud naar de zanderij ligt dan zou deze bebouwing zeer manifest aanwezig zijn. Op dit moment zijn er twee plekken waar kleinschalige, historische bebouwing op de rand zichtbaar is. Een verder uitbreiding daarvan zou het natuurlijke en oorspronkelijke karakter van het gebied aantasten.

Daarbij speelt mede ook een rol dat het beeld vanaf Middenduin niet alleen vanuit de lage zanderij mogelijk is, maar er ook van hoger gelegen gedeeltes in Middenduin zicht is op het PWN terrein waardoor je makkelijker door de bomen heen kijkt.





Beeld vanuit Zanderij Middenduin



Beeld vanaf pad naar Kemperberg



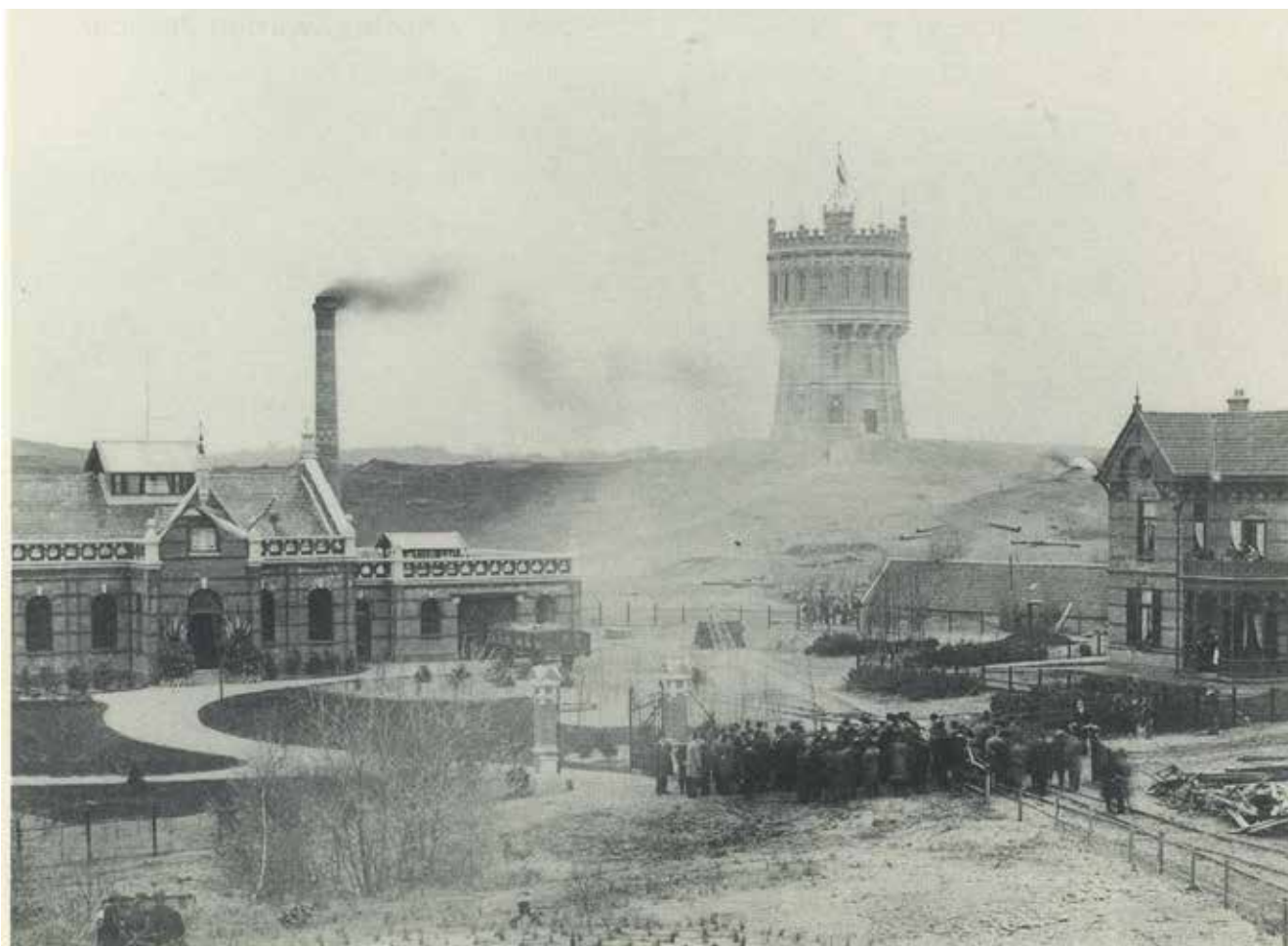
Watermachine in de duinen

14 november 1888 besloot de Haarlemse gemeenteraad tot aanleg van een eigen drinkwatervoorziening. Voor die tijd was Haarlem aangewezen op de drinkwatervoorziening van Amsterdam. Maar een toenemende vraag uit Amsterdam en Haarlem maakte het noodzakelijk de capaciteit uit te breiden en minder afhankelijk te zijn van de drinkwatervoorziening van Amsterdam.

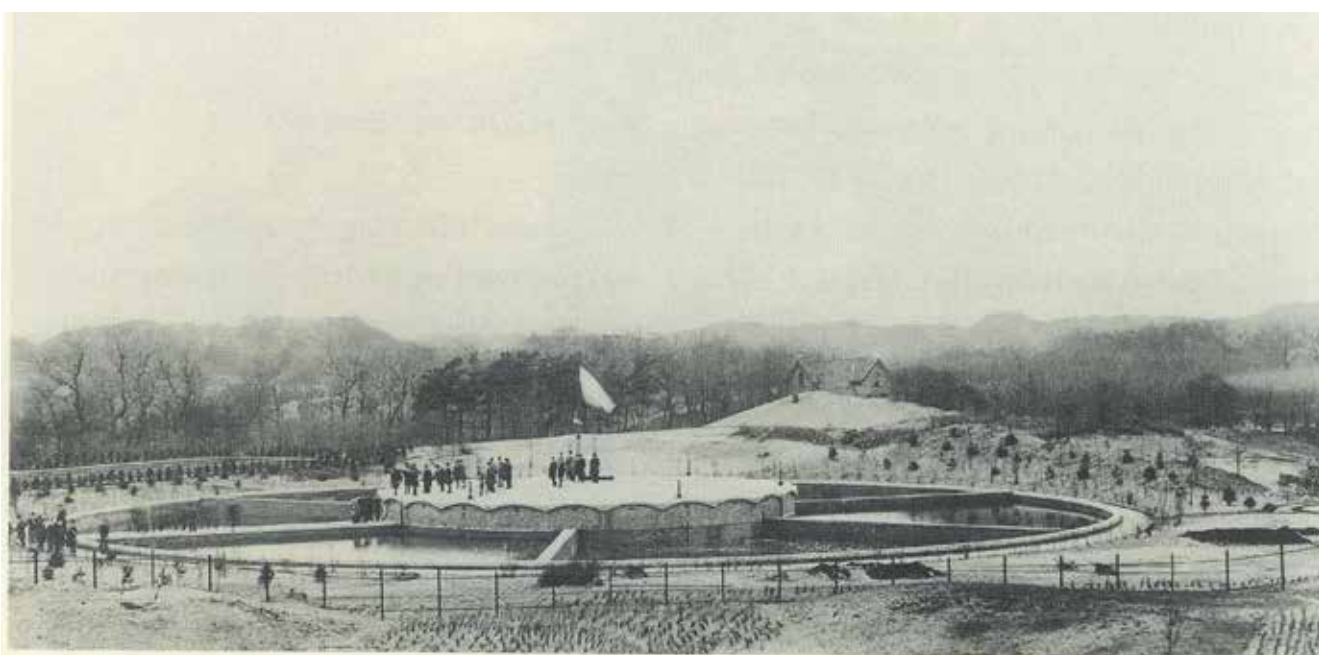
Voor het ontwerp van de drinkwatervoorziening werd de in zijn tijd vermaarde Rotterdamse architect Ingenieur J. Schotel gevraagd.

Zijn begroting voor de drinkwatervoorziening laat zien dat de 'watermachine' niet alleen uit de nu zichtbare gebouwen bestaat maar dat het buizennet de grootste investering vergde gevolgd door het belangrijkste onderdeel: De Prise d'eau, de bron waar het water gewonnen werd.

a. Prise d'eau	f.	250.000,-
b. Machine en ketels	f.	75.000,-
c. Machine- en ketelhuis	f.	40.000,-
d. Inrichtingen voor zuivering en filtrering	f.	140.000,-
e. Watertoren, met hoogreservoir	f.	55.000,-
f. Dienstwoningen	f.	10.000,-
g. Buizennet	f.	320.000,-
h. Spoorverbinding	f.	10.000,-
i. Afrastering en bestrating	f.	8.500,-
k. Telefoon	f.	6.500,-
l. Kosten van uitvoering en onvoorzien	f.	60.000,-
Totaal	f.	975.000,-



De officiële opening. De ketels gestookt, de belangstellenden bijeen; het bedrijf maakt een start



De officiële opening. Foto van het ronde zandfilter

Watermachine in de duinen

Prise d' eau Haarlems Waterleidingbedrijf

De **watermachine in de duinen** bestaat naast de diverse gebouwen, waterkelders en leidingen uit de Prise d'eau, de bron waar het water gewonnen werd.

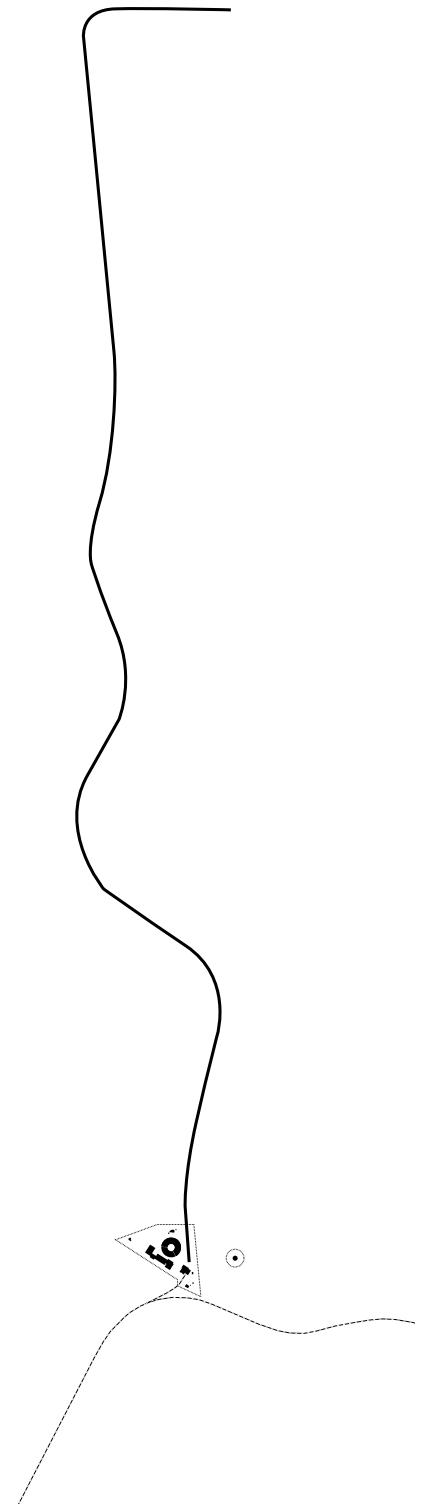
Voor aanleg van de drinkwatervoorziening werd in eerste instantie een locatie aan de Brouwerskolkweg gekozen.

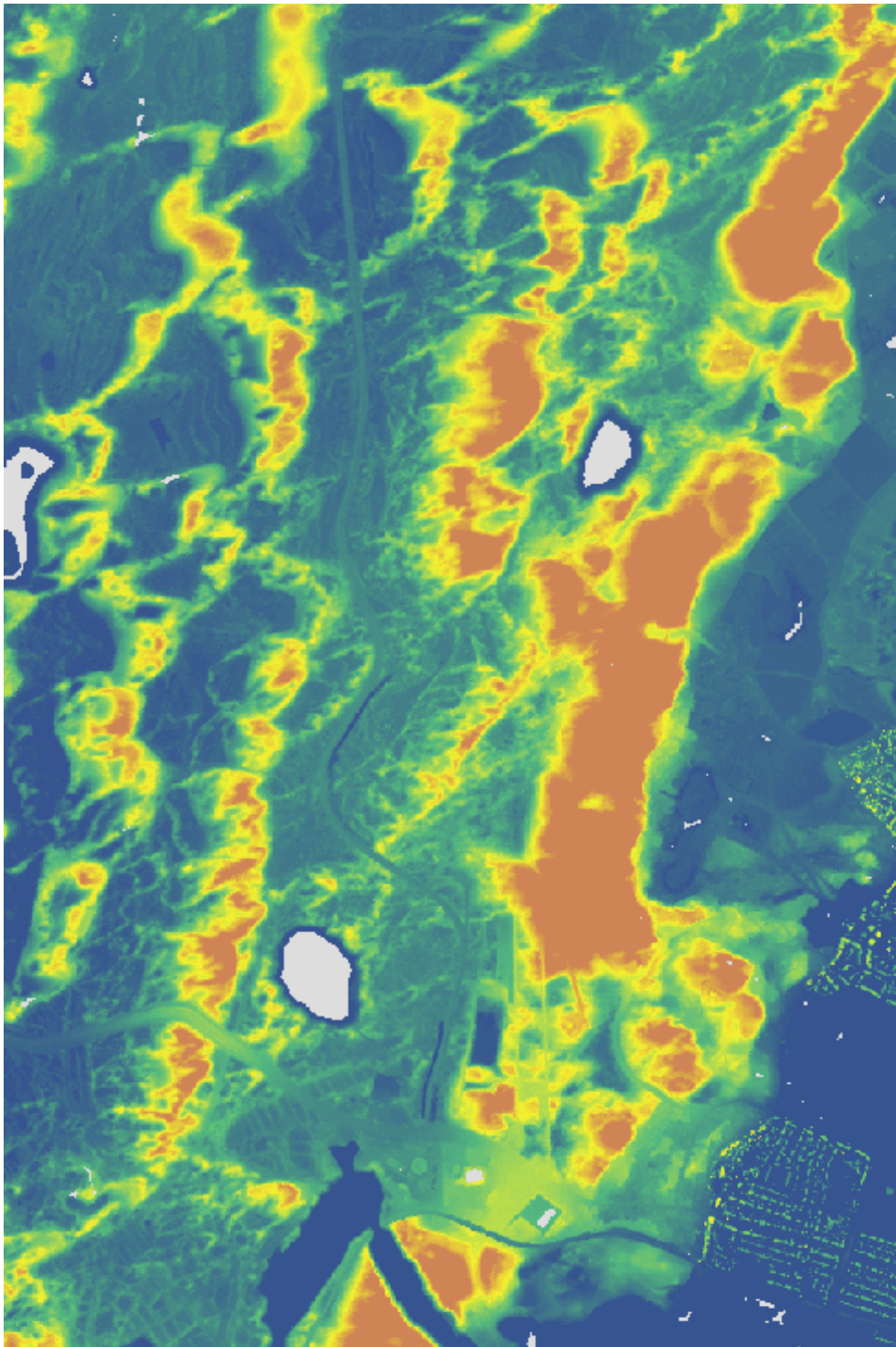
Deze locatie stuitte echter op verzet van mevrouw van der Vliet-Borski omdat daarvoor een deel van haar grond onteigend moest worden en de rest van haar duinbezit aan het complex grensde.

Door persoonlijke bemoeienis van de toenmalige burgemeester Jhr. Mr J.G. Boreel van Hogelanden werd uiteindelijk in Overveen een ander waterwingebied gevonden op Bloemendaals grondgebied.

Op 26 februari 1986 besloot de gemeente Haarlem de eerder aangekochte gronden weer over te dragen en af te zien van haar recht tot onteigening. In ruil daarvoor kreeg Haarlem de grond waar het pompstation en de watertoren op staan en een strook grond ter lengte van 5 km, met een breedte van 100 meter in eeuwigdurende erfpacht voor een bedrag van *f* 1,- per jaar.

Deze strook van 100 meter bij 5 km vormt de Prise d'eau





Watermachine in de duinen

Vegetatie.























De Prise d'eau ligt in een duinvalei en is natter dan de hoger gelegen duinen. Dit is ook terug te zien in de beplanting. Rond het Prise d'eau is de beplanting hoger en bestaat uit bebossing.

In 1940 kreeg Jaques P. Thijsse de opdracht van het PWN om de bebossing op het terrein van het PWN in kaart te brengen. De eerste aanzet tot de vorming van het nationaal park de Kennemerduinen.



Vegetatiekaart Zuid Kennemerland ten noorden van de Zeeweg
 met de duinvegetatiekaart uit 1940 Jaques P. Thijssen gevonden op de zolder van het PWN



	zand		kalkrijke duinroosvegetatie		dicht hoog struweel
	zeerepvegetatie		kalkrijke duinroosvegetatie		berkenbos
	kalkrijke pioniersvegetatie		ontkalkte duinroosvegetatie		beukenbos
	open ruigte		kalkrijk laag struweel		eikenbos
	kalkrijke mosvegetatie		ontkalkt laag struweel		populierenbos
	ontkalkte mosvegetatie		voedselrijk laag struweel		Naaldbos
	kalkrijke kruidenvegetatie		dicht duindoornstruweel		
	ontkalkte kruidenvegetatie		open duindoornstruweel		

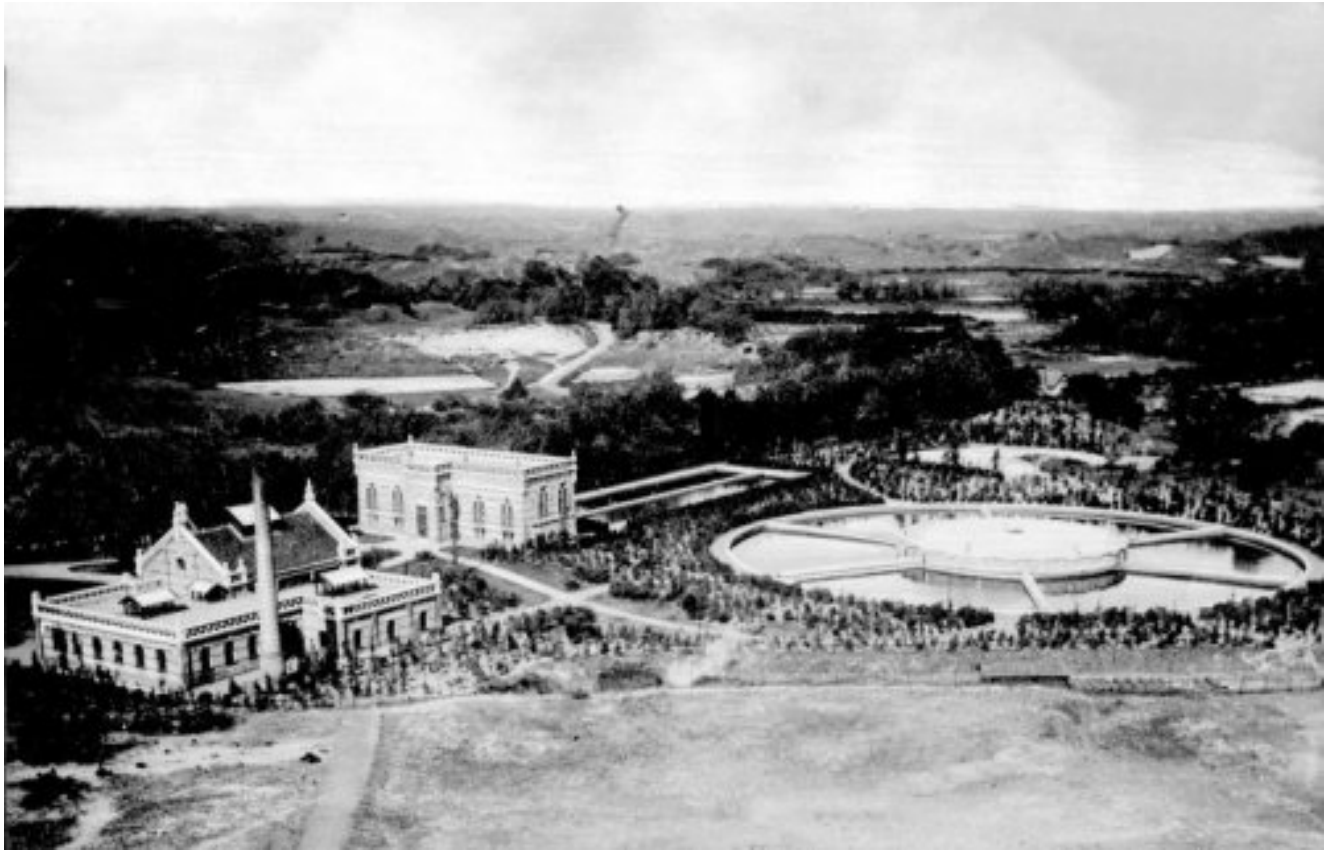
Watermachine in de duinen

Gebouwensemble.

De watermachine in de duinen bestaat dus uit een Prise d'eau waar het water gewonnen werd en een complex van gebouwen, kelders en leidingen waar het water gezuiverd, ontijzerd, opgeslagen en vervolgens gedistribueerd werd.

De bebouwing die hier voor nodig was is in 1897 / 1898 in neorenaissance stijl ontworpen. Op de voorgrond het machinegebouw dat de laatste jaren tot 2014 de Zandwaaier huisvestte, in het midden daarachter het ontijzerings gebouw dat al lang geleden gesloopt is en rechts op de voorgrond het rondwater filter met reinwateropslag, hier nog met open filters. Later is de rand van het rondwaterfilter opgehoogd en is het afgedekt. Naast deze gebouwen zijn er ook nog een aantal kleinere gebouwen gerealiseerd zoals een directeurswoning en een aantal dienstwoningen. Alle gebouwen uit die tijd zijn (vermoedelijk) van de Rotterdamse architect Schotel.

De gebouwen uit de begin periode zijn inmiddels rijksmonument.



Richting gevende analyses

Uit het onderzoek zijn een aantal richting gevende analyses te destilleren:

De gebouwen om water te zuiveren, op te slaan en te distribueren vormen samen met het Prise d'eau een ensemble dat van historisch betekenis is. Het is een cultuurhistorisch icoon dat bepalend is geweest voor het behoud van het landschap van de Kennemerduinen en voor het Nationaal Park (ook onderdeel NPZK). Het vertelt een verhaal dat voor de regio van waarde is om te conserveren.

Dit ensemble, de waterwinmachine in de duinen zou dan ook het primaire uitgangspunt moeten zijn bij de ontwikkeling / herbestemming van het gebied.

Het versterken van de relatie van de locatie met de Prise d'eau aan de overkant van de Zeeweg draagt bij aan het inzichtelijk maken van de historische betekenis. Deze relatie is primair ruimtelijk maar nog mooier zou het zijn als deze relatie ook (weer) functioneel wordt en er een langzaamverkeers route ter plaatse van de Prise d'eau onder de weg aangelegd kan worden.

Het respecteren van het historische ensemble en dit als uitgangspunt voor een nieuwe ontwikkeling nemen betekent dat het bestaande ensemble zo weinig mogelijk uitgebreid moet worden en de bestaande gebouwen herbestemd worden met functies die het ensemble duurzaam in stand houden en een nieuw leven geven

Naast dit primaire uitgangspunt zijn er nog een aantal richting gevende analyses:

Het groene karakter met bebouwing is in de loop van de tijd ontstaan. Een te hoge bebouwingsdichtheid, teveel versnipperde bebouwing en privé tuinen tasten het nu onmiskenbaar aanwezige karakter van een groen duinbos aan.

Een van de karakters van de doorsnede over het gebied is een afnemende bebouwing van dorp richting zee. Toevoegen van extra bebouwing tast dit karakter aan.

Het voormalige PWN terrein is een verscholen ensemble met een utilitair karakter dat vanaf de Zeeweg alleen ter plaatse van de Prise d'eau zichtbaar is. Bebouwing aan de rand van het terrein tast het verscholen utilitaire karakter aan.

Ditzelfde geldt voor de langzaam verkeerroute aan de zuidkant van de locatie. Daar komt bij dat bebouwing aan de rand van het talud naar de voormalige zanderij vanuit Midden-duin goed zichtbaar en aanwezig is en het groene, natuurlijke en oorspronkelijke karakter aantast.

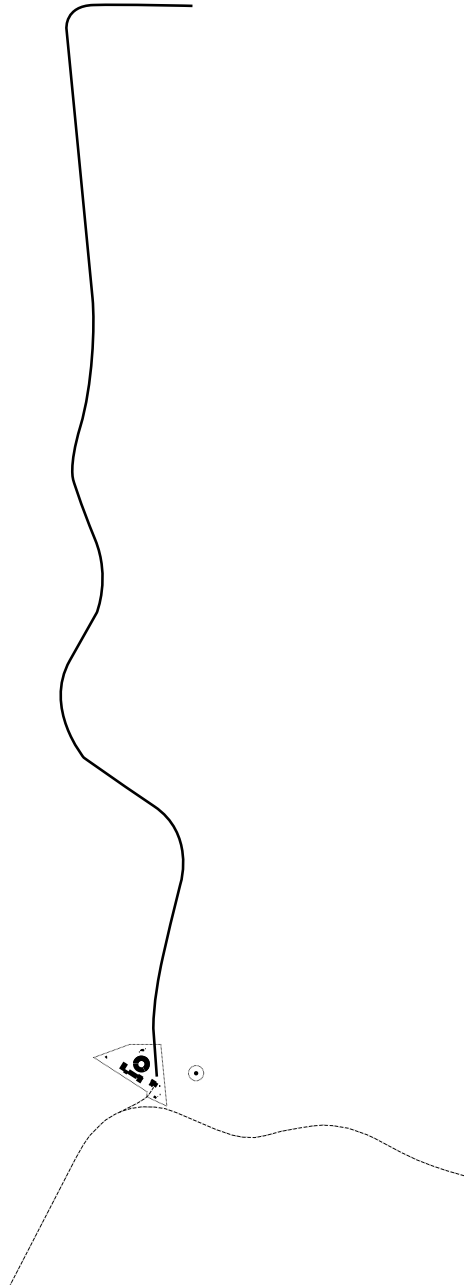
Als op de zuidelijke kant van de locatie niet gebouwd is een bijkomend voordeel dat de huidige sterrenwacht op zijn plek kan blijven, één van de oorspronkelijke uitgangspunten van de Raad.

De richtingsgevende analyses pleiten voor een aanpak waarbij handhaven en herbestemmen van de bestaande (historische) gebouw ensemble het uitgangspunt zou moeten zijn waarbij verder op het terrein geen nieuwbouw gepleegd wordt en het terrein zo natuurlijk mogelijk gelaten wordt. Dit laatste kan wellicht het beste bereikt worden door het rond het gebouw ensemble liggende terrein toe te voegen aan het Nationaal park Zuid Kennemerland.

Herontwikkeling van de historische gebouwen zou zo moeten gebeuren dat de nieuwe functies de instandhouding van het ensemble tot in lengte van jaren garandeert. Wonen lijkt hiervoor primair de meest geschikte functie, aangevuld met kleinschalige andere functies die passen bij het betreffende gebouw en de functie wonen.

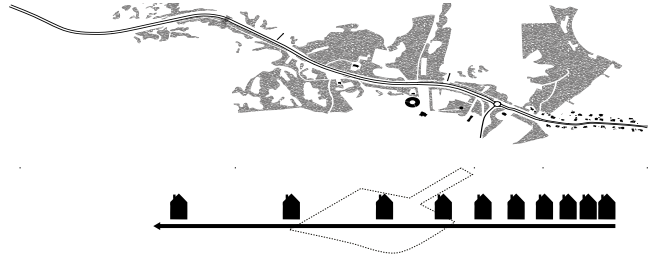
watermachine in de duinen

Locatie is onderdeel van een waterwinmachine bestaande uit een prix d'eau met gebouwensemble



afnemende bebouwing

Locatie ligt in de duinzone met een afnemende bebouwingsdichtheid richting zee



verscholen clusters

Het PWN terrein en de gemeentewerf zijn twee utilitaire clusters in de duinvalei. Vanuit de zeeweg gezien verscholen in het landschap



gevoelig beeld vanuit middenduin

Grenzend aan natura 2000 gebied met een kwetsbaar landschappelijk beeld vanaf Middenduin



Zo groen mogelijk inrichten

Historisch gegroeide bebouwing zoveel mogelijk respecteren, gebied zo groen mogelijk inrichten als onderdeel van de groene duinvalei.



Randvoorwaarden

Geluidscontouren als gevolg van het wegverkeer en spoorwegverkeer.

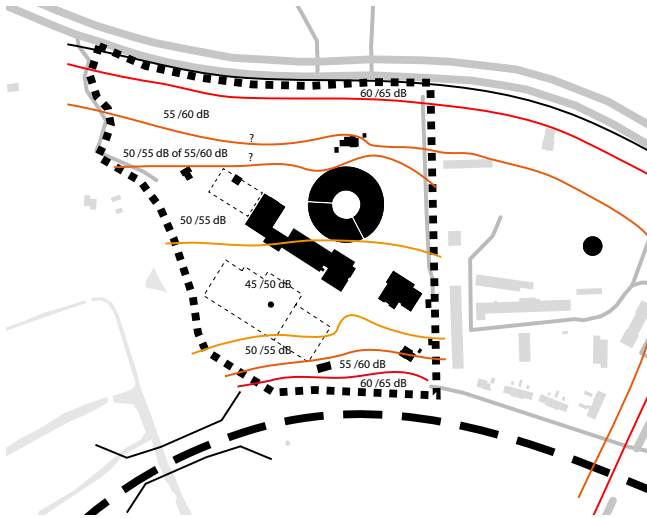
Mogelijke (woon) bebouwing is afhankelijk van toegestane maximale geluidbelasting.

Het bestaande gebouwensemble ligt in het midden van het terrein en ten opzicht van de geluidsbelasting van Zeeweg en spoorlijn het meest gunstig

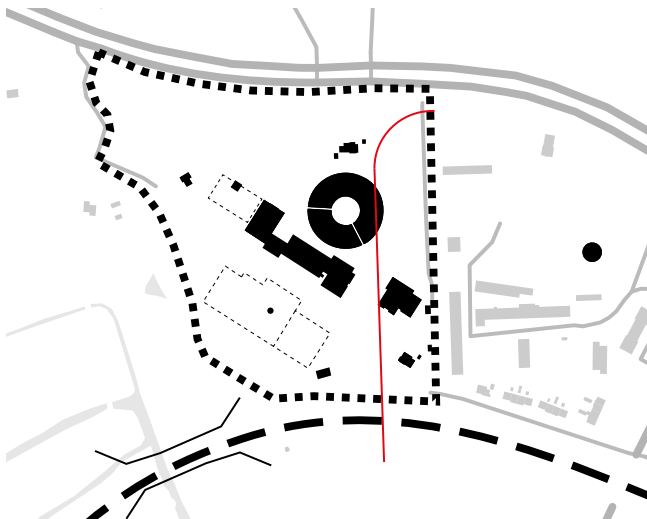
De milieuzone rond de gemeentewerf / de milieustraat bedraagt 50 meter. Binnen deze zone is (woning) bouw niet mogelijk.

Mede om die reden is een woonfunctie in het machinegebouw en de directeurswoning niet mogelijk

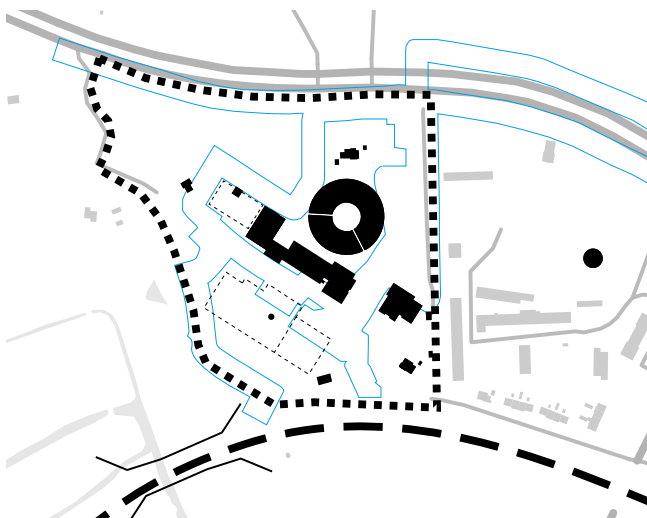
In het terrein zijn de nodige ondergrondse waterleidingen aanwezig die een functie vervullen bij de distributie van drinkwater. Deze leidingen zullen voorlopig blijven bestaan en in gebruik blijven. Aan weerszijden vanuit het hart van de waterleidingen mag op een afstand van 10 meter geen bomen geplant worden of bebouwing gerealiseerd worden.



geluidzones zeeweg en spoor



milieuzone gemeentewerf



ondergrondse waterleidingen

Bebouwingsfootprint en bouw envelop

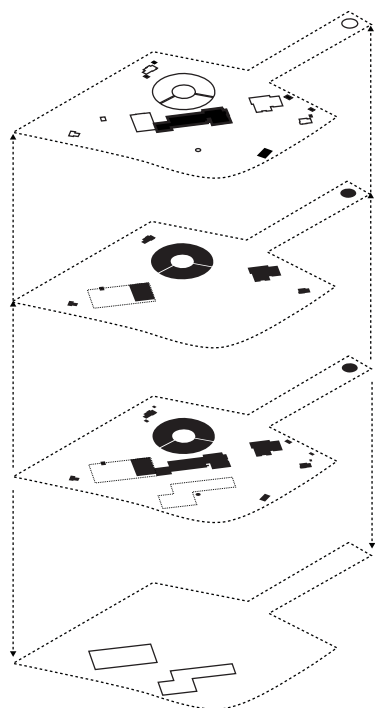
In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt de footprint van de bestaande bebouwing als referentie gebruikt voor de in een nieuwe ontwikkeling maximaal te realiseren bebouwing. Maar een footprint zegt niets over het totale volume wat aanvaardbaar is.

Bovendien wordt de footprint van de ondergrondse bebouwing op één hoop gegooid met die van de bovengrondse bebouwing. Ondergrondse bebouwing heeft een heel andere invloed op de ruimtelijke ervaring van een locatie en is dus niet 1 op1 uitwisselbaar met bovengrondse bebouwing.

Wil je goed met elkaar afspreken en conditioneren wat het maximaal toelaatbare volume van bebouwing op een locatie is en hoe dit volume over de locatie verdeeld wordt dan kan je beter een bouw envelop definiëren.

Dat kan op vele verschillende manieren. Onderstaand is een eenvoudig voorbeeld hoe dit zou kunnen. Je legt vast waar op het terrein bebouwing gerealiseerd mag worden (bestaand en nieuw, met de nadruk op bestaand!), wat het maximale oppervlak daarvan is (lengte en breedte maat) wat de maximale hoogte is en wat het maximale te bebouwen percentage is van het volume dat door lengte, breedte en hoogte (de 'envelop') gedefinieerd wordt. Er kunnen desgewenst aan een dergelijke envelop nog allerlei andere randvoorwaarden toegevoegd worden.

Schema bebouwingsfootprint PWN terrein en voorbeeld bouw envelop



Bovengronds totaal
7.419 m²

Bovengronds overig
2.216 m²

Bovengronds monument
5.203 m²

Bovengronds + ondergronds
11.166 m²

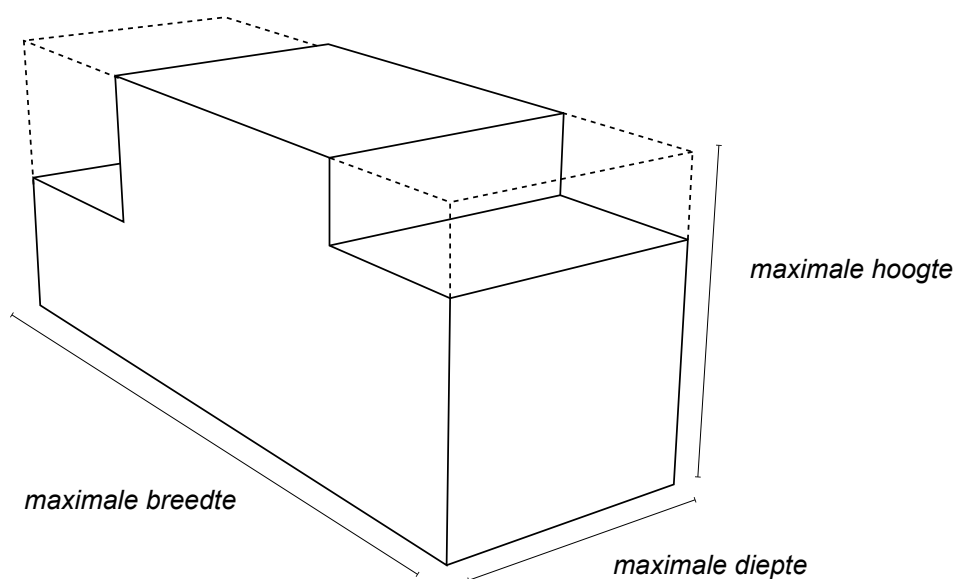
Ondergronds
3.747 m²

Bij gelijkblijvende bebouwingsfootprint:

Maximaal bovengronds bijbouwen wat bovengronds gesloopt wordt

Maximaal ondergronds bijbouwen wat ondergronds gesloopt wordt

maximaal bebouwingspercentage envelop x %



Ontsluiting en parkeren

Ontsluiten in de lijn van de Prise d'eau.

Voor het goed functioneren van het gebied is het ook belangrijk dat het terrein adequaat ontsloten wordt.

De hoofdontsluiting van het gebied moet via de Zeeweg lopen aangezien een onsluiting via de Tetterodeweg een te grote belasting voor de bestaande woningen zou vormen.

Om de ruimtelijke relatie van de locatie met de Prise d'eau te versterken kan juist op dat punt een opening in de groene wand langs de Zeeweg gerealiseerd worden / kan de bestaande opening versterkt worden. Het ligt voor de hand om het terrein op deze plek te ontsluiten.

Een hoofdontsluiting op deze plek heeft nog een aantal voordelen: De weg loopt precies in de milieuzone van de gemeentewerf en ter plaatse van een groot aantal bestaande ondergrondse waterleidingen, een zone die toch al moeilijk voor andere doeleinden gebruikt kan worden.

Een rotonde ligt vanuit oogpunt van het karakter van de Zeeweg niet voor de hand. De rotonde bij de Brouwerskolk weg markeert de overgang naar het duingebied richting Zandvoort. Uiteraard moet er wel een adequate verkeerssituatie ontworpen worden die toegang van beide richtingen tot de ingang Koevlak van het Nationaal Park en de PWN locatie mogelijk maakt.

De ontsluiting van de diverse gebouwen op het terrein zelf kan gerealiseerd worden door de historische Tetterodeweg, die in de basis

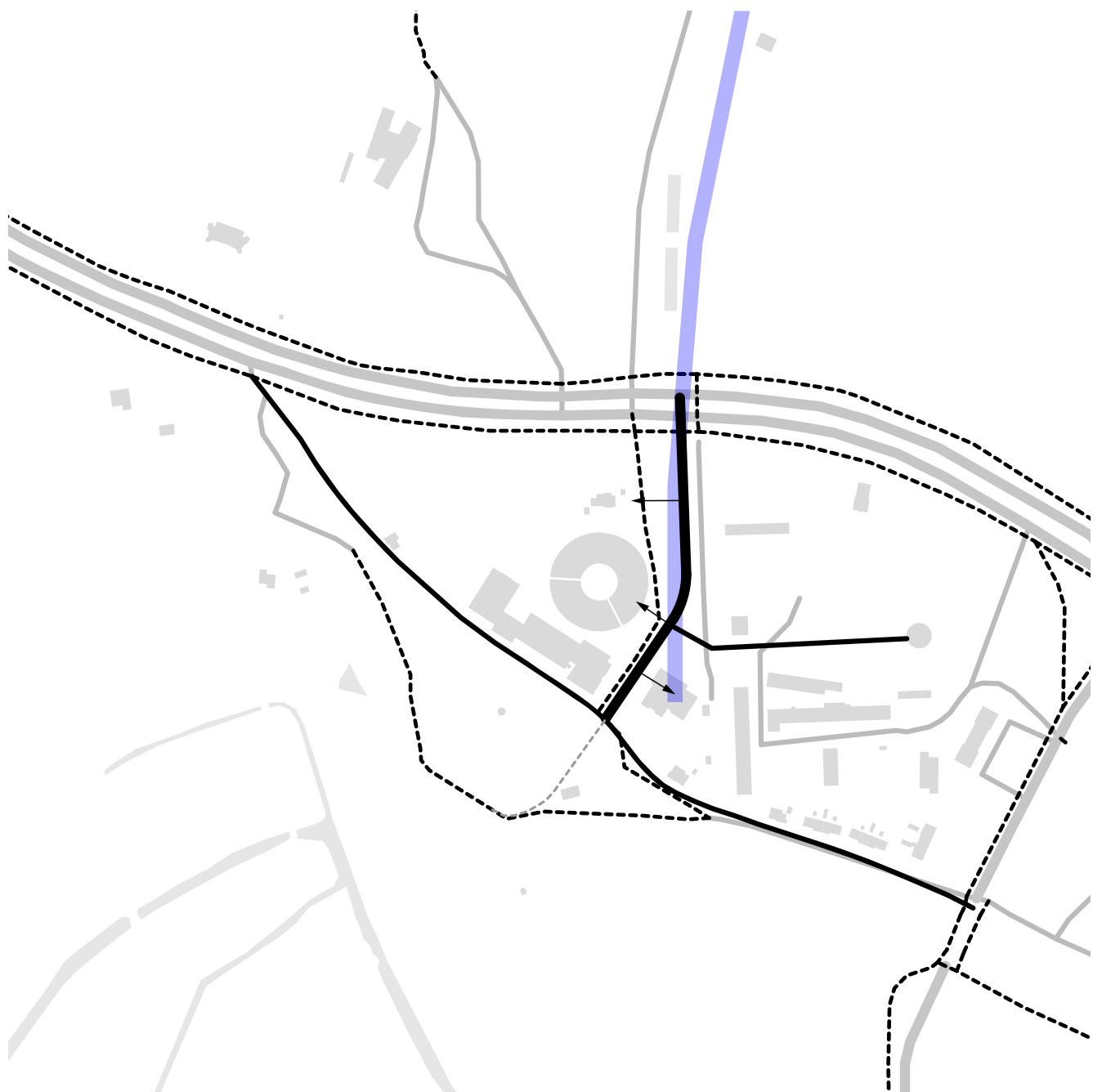
nog aanwezig, is te herstellen. Via de ontsluiting langs de Prise d'eau en deze in ere herstelde Tetterodeweg kunnen alle bestaande gebouwen ontsloten worden. Op de locatie zelf kunnen deze wegen gebruikt worden door autoverkeer (30 km zone), fietsers en voetgangers.

Vanuit historisch perspectief is het aan te bevelen de ruimtelijke relatie van de bestaande Tetterodeweg langs de witte huizen van de gemeentewerf en het te revitaliseren gedeelte van de Tetterodeweg op het voormalige PWN terrein te herstellen.

Vanuit functioneel oogpunt is aansluiting van deze twee weggedeeltes, alsmede de aansluiting van het weggedeelte op het PWN terrein op de Zeeweg alleen voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) in te richten.

Het parkeren moet op een zo ingetogen en onopvallende manier als mogelijk gebeuren. De (nog niet bekende) functies bepalen de benodigde parkeercapaciteit. Ook dit pleit voor weinig verkeer aantrekkende, niet grote hoeveelheden publiek trekkende functies zoals wonen.

Een groot deel van het parkeren kan in de diverse kelders plaats vinden, vooral in de kelders ten zuiden van het gebouwensemble. Voor het overige kan er parkeren op maaiveld gerealiseerd worden, onder andere voor bezoekers van bewoners en eventuele kleinschalige leisure functies en bezorgers. Een uitgelezen plek daarvoor is de oostrand langs de voorgestelde ontsluitingsroute naast de gemeentewerf.



Gebouw ensemble

Het ensemble van het waterwinbedrijf bestaat uit gebouwen uit diverse perioden en een wingebied (Prise d'eau). Het complex zoals dat vanaf het begin ontstaan, veranderd en gegroeid is bestaat nog helemaal.

Het oorspronkelijke ensemble bestond uit het Prise d'eau, de watertoren, reinwaterkelder met zandfilter, een machinegebouw, een ontijzeringsgebouw, een directeurswoning en een drietal dienstwoningen. Al deze gebouwen dateren uit 1897 - 1898. Het ontijzeringsgebouw is in 1968 gesloopt. De overgebleven gebouwen uit deze periode zijn rijksmonument

De watertoren staat leeg en heeft na zijn oorspronkelijke functie geen andere functie gehad.

Het machine gebouw staat na het vertrek van de Zandwaaier naar een gebouw aan de andere kant van de Zeeweg weer leeg nadat het jarenlang als voorlichtings-, expositie en horeca ruimte heeft gefunctioneerd.

De dienstwoningen worden (tijdelijk) bewoond en de directeurswoning wordt als kantoor gebruikt.

In 1936 is er een voorfiltergebouw met reinwaterkelder toegevoegd in de Amsterdamse school stijl. De architect is onbekend.

Ook dit is een rijksmonument en staat momenteel leeg

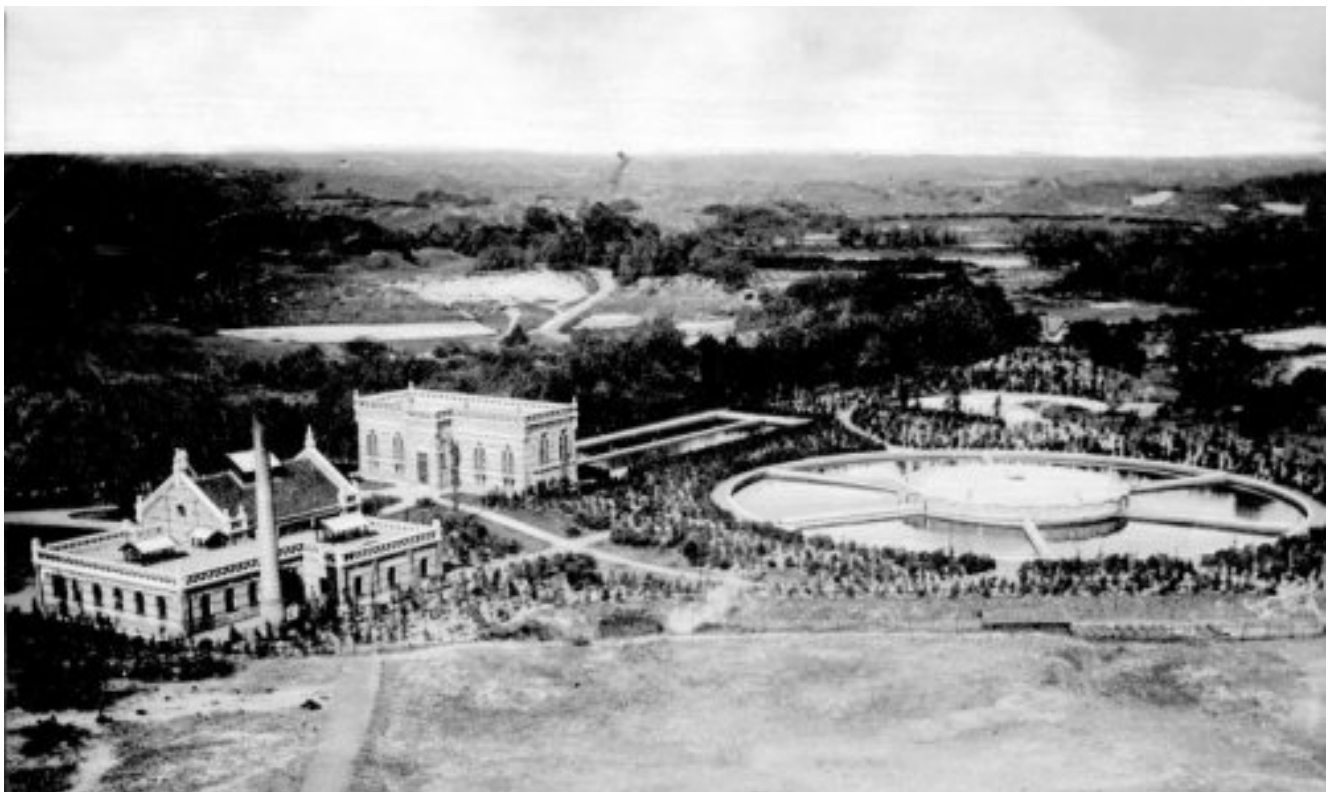
Van nog latere datum (1970) is het filtergebouw en pompstation.

Hoewel geen monument is het de moeite van het onderzoeken waard of ook dit gebouw gehandhaafd kan worden zodat de tijd afleesbaar blijft. Ook dit gebouw staat leeg, op enkele antikraak bewoners na.



Het huidige bouwensemble

Het bouwensemble aan het eind van de 19e eeuw



Behoud van de watermachine in de duinen

Het uitgangspunt is dat alle bestaande gebouwen zo mogelijk gehandhaafd blijven. De gebouwen kunnen geschikt gemaakt worden voor een nieuwe functie door ze te verbouwen. Als het voor een goed gebruik en een sluitende exploitatie nodig is en vanuit oogpunt van behoud van monumenten en ruimtelijke wenselijkheid mogelijk is kunnen de bestaande gebouwen uitgebreid worden. Op die manier wordt het bestaande ensemble in tact gelaten en wordt er een nieuwe laag in de tijd toegevoegd. De manier waarop dat gebeurt en de functie die een gebouw krijgt kan per locatie verschillen en is afhankelijk van de mogelijkheden van het gebouw.

Aangezien het rijksmonumenten betreft zal de Rijksdienst van het Cultureel erfgoed nauw bij dat traject betrokken moeten worden om te onderzoeken of en hoe de bestaande monumenten geschikt gemaakt kunnen worden voor een nieuwe functie en wat de verbouw en uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Het vastleggen op een bepaald scenario (wonen of leisure) is daarbij niet wenselijk omdat het weinig flexibel is. Bovendien is een (grootschalige) leisure functie die veel publiek aantrekt niet passend bij het karakter van het ge-

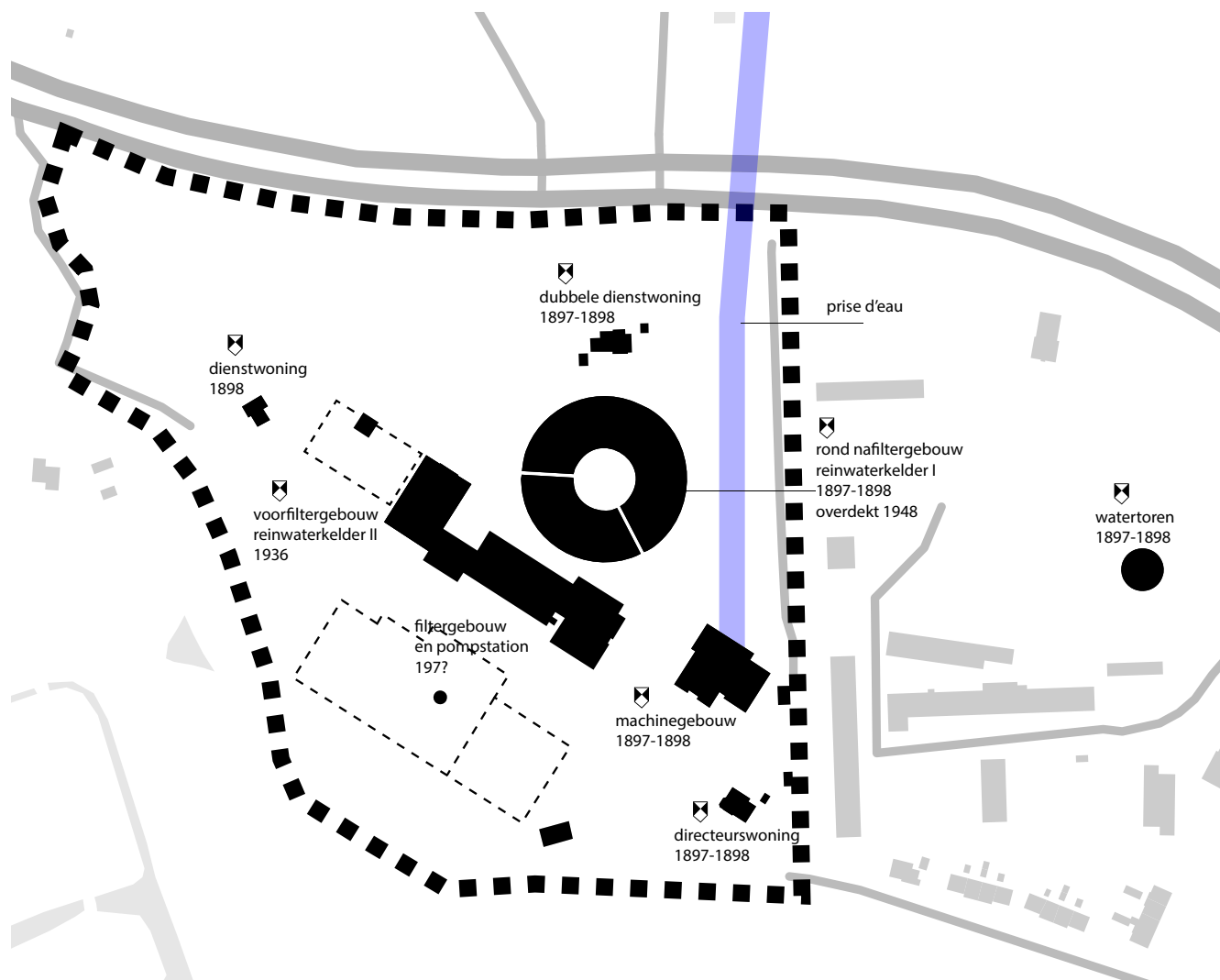
bied en bij de omliggende functies.

In het stedenbouwkundig plan van Cobraspen worden twee modellen voorgesteld: een leisure model en een woonmodel. De raad laten kiezen uit deze twee modellen is een onmogelijke opgave:

Het leisure model is ruimtelijk gezien het model dat de locatie het meest respecteert, maar is qua functie het minst geschikt. Het woonmodel is qua functie het meest passend maar is ruimtelijk desastreus voor het karakter van het gebied. De stelling dat de bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor woningbouw is aanvechtbaar.

Het heeft de voorkeur om per gebouw te onderzoeken welke potentie het heeft, welke functie het best past en de beste garantie geeft dat zowel het individuele monument als het ensemble van gebouwen en Prise d'eau duurzaam in stand blijft.

Daarbij moet gedacht worden aan in hoofdzaak wonen maar ook werken aan huis, kleinschalige kantoorfuncties / bedrijven of kleinschalige vrijetijd functies als een hotel, horeca of bijvoorbeeld fitness.



Watertoren

De watertoren van Overveen is één van de mooiste van Nederland. Het is een relatief lage, enigszins gedrongen toren op een heuvel. Het is jammer dat de watertoren momenteel niet meer in zijn volle glorie te bewonderen is, rondom de toren staan overal dennebomen.

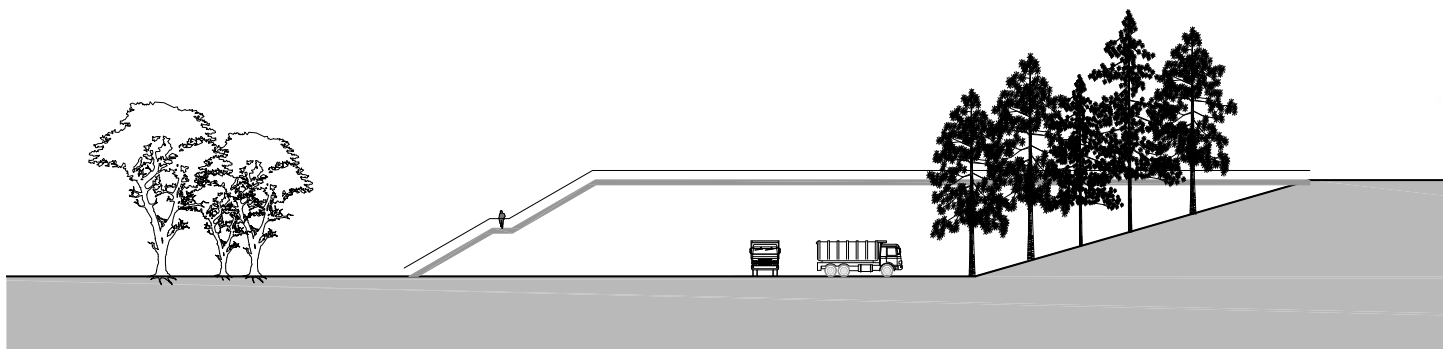
De toegang vanaf het PWN terrein loopt over de gemeentewerf en kruist de weg naar het milieuplein. Een goed gebruik van de toren vereist eigenlijk een adequate ontsluiting, onafhankelijk van de gemeentewerf. Het milieuplein zal voorlopig wel op deze locatie gehandhaafd blijven.

Wellicht kan onderzocht worden of er een ongelijkvloerse kruising voor voetgangers gerealiseerd kan worden.

Voor het herbestemming van een watertoren zijn vele voorbeelden te vinden die uiteenlopen van horeca, bed and breakfast, wonen, kantoren etc.

Het is denkbaar dat een hotel / horeca functie in combinatie met het in de nabijheid gelegen machinegebouw gerealiseerd wordt.

De watertoren is in 1930 gerestaureerd en in 1954 hersteld.

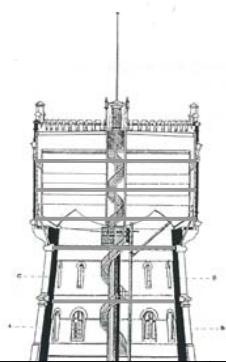




1889



1995



Machinegebouw

Het machinegebouw is één van de mooiste monumenten op het terrein.

Dit gebouw leent zich door zijn structuur minder voor een woningbouwfunctie, bovendien maakt de milieuzone rond de gemeentewerf dit ook onmogelijk. Een kleinschalige leisure-functie zoals het ook lange tijd gehad heeft, ligt meer voor de hand. Te denken valt aan een horeca functie zoals een restaurant, eventueel zalen in de kelder, wellicht kleinschalige hotelfunctie in combinatie met de watertoren.

Indien een goede exploitatie van dit gebouw dat noodzakelijk maakt is uitbreiding op een respectvolle manier een goede optie.

Daarbij moeten niet de architectuurstijlkenmerken van de monumenten gekopieerd worden maar kan de uitbreiding architectonisch contrasterend en qua vorm harmoniserend zijn. Een uitbreiding aan de westkant met een

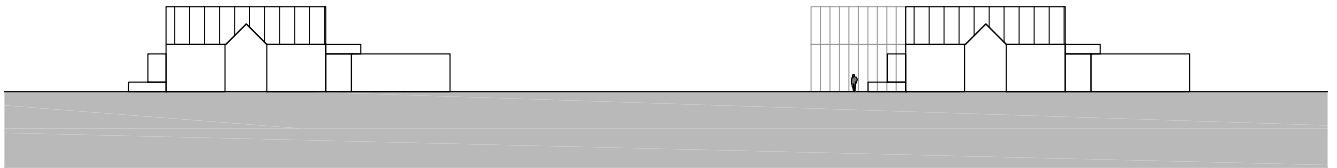
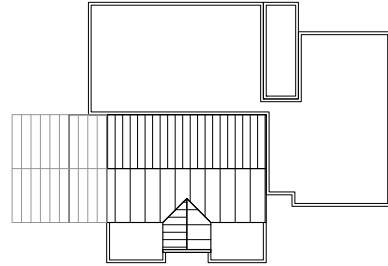
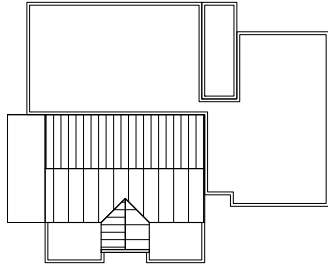
vergelijkbare doorsnede als het bestaande gebouw maar een contrasterende, lichtere en transparante materialisering kan een goede optie zijn.

Een voorbeeld van een dergelijke aanpak is het FRAC door Lacaton & Vassal.

Niet alleen vanuit de functie moet per monument / bestaand gebouw gekeken worden naar een optimale invulling, ook ruimtelijk en architectonisch kan per monument de aanpak verschillen.

Daarbij blijven de monumenten in neorenaissance stijl de toonaangevende, beeldbepalende gebouwen en zijn verbouwingen, uitbreidingen en toevoegingen daaraan ondergeschikt.





Lacaton & Vassal
FRAC Nord-Pas de Calais, Dunkerque

Voorfiltergebouw en reinwaterkelder

Het voorfiltergebouw, een ontwerp uit de jaren dertig van de vorige eeuw, heeft een beperkt volume. Maar naast het gebouw bevindt zich een circa 7 meter diepe kelder. De kelder steekt ongeveer een meter boven maaiveld uit en is afgedekt met aarde met aan de zij-kanten een talud.

Het bestaande gebouw leent zich wellicht voor een aantal bijzondere woningen of woningen met werkruimte aan huis. Een andere optie is het gebouw de functie te geven van een kleinschalig bedrijverzamelgebouw waar kleine bedrijven een beperkte ruimte kunnen huren. Bij een recente bijeenkomst van ondernemers uit de gemeente Bloemendaal kwam naar voren dat er in deze omgeving behoefte is aan kleinschalige, betaalbare kantoor / bedrijfsruimte.

Voor de kelder kan een ontwerp gemaakt worden waarbij bebouwing wordt gerealiseerd die

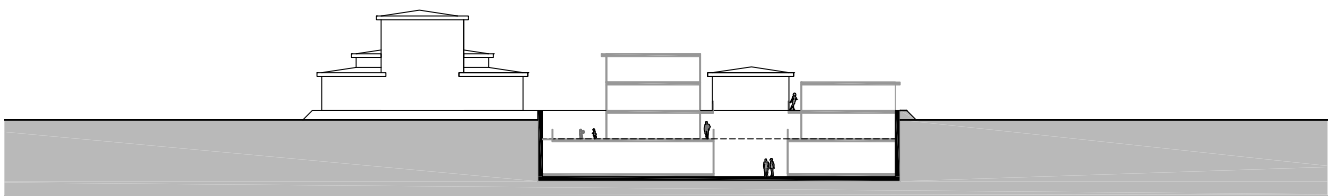
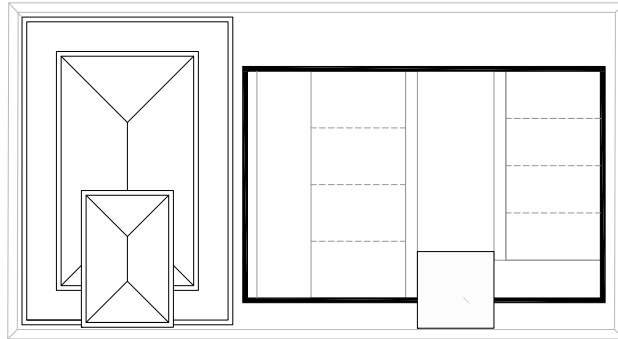
deels in de kelder staat en deels daar boven uitsteekt. Op deze manier kunnen 8 tot 12 woningen van verschillende grootte gerealiseerd worden die deels ook geschikt zijn voor gezinnen. Privé buitenruimten worden binnen de contouren van de bestaande kelder gerealiseerd.

Voor het laagste niveau in de kelder kan een andere functie gezocht worden. Een fitnessruimte, sportschool of een andere functie die wat minder daglicht nodig heeft is denkbaar.

Door de bebouwing in de kelder te plaatsen en rond deze bebouwing ruimte te laten wordt de kelder zichtbaar en blijven de nieuwe gebouwdelen ondergeschikt aan het bestaande voorfiltergebouw.

De voorbeelden van Tadao Ando laten zien dat deels ondergrondse bebouwing ook licht en ruimtelijk kan zijn.





Tadao Ando

Filter en pompgebouw

Als onderdeel van het ensemble is het waardevol om te onderzoeken of het filter en pompgebouw ook gehandhaafd kan blijven en een nieuwe bestemming kan krijgen.

Hoewel onderdeel van het ensemble is het geen monument. Dat heeft als voordeel dat er meer mogelijkheden zijn om het gebouw aan te passen aan een nieuwe functie.

De manier waarop het gebouw nu aansluit op het voorfiltergebouw is niet fraai. Dit tussenlid, nu het hoogste deel van het gebouw, kan gesloopt worden waardoor het voorfiltergebouw weer rondom vrij komt te staan.

Indien het voor een goede, rendabele invulling noodzakelijk is kan dit gebouw uitgebreid worden door rondom terugliggend een verdieping toe te voegen. Met name bij de aanpak van dit gebouw zal ook gelet moeten worden op de nachtelijke lichtuitstraling ten opzichte van de sterrenwacht.

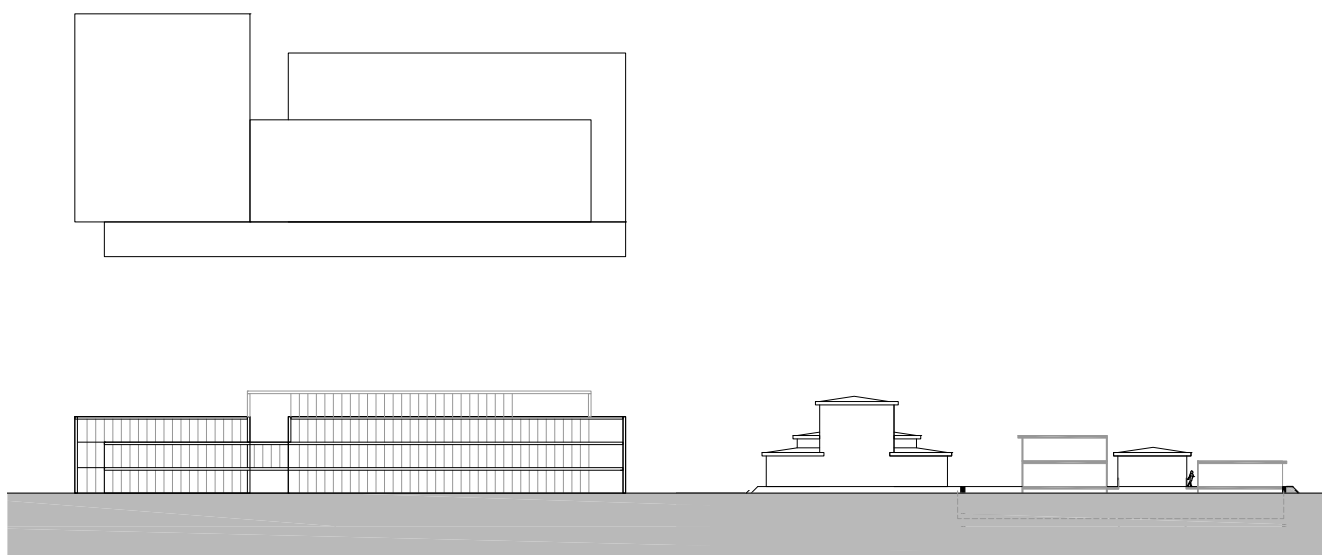
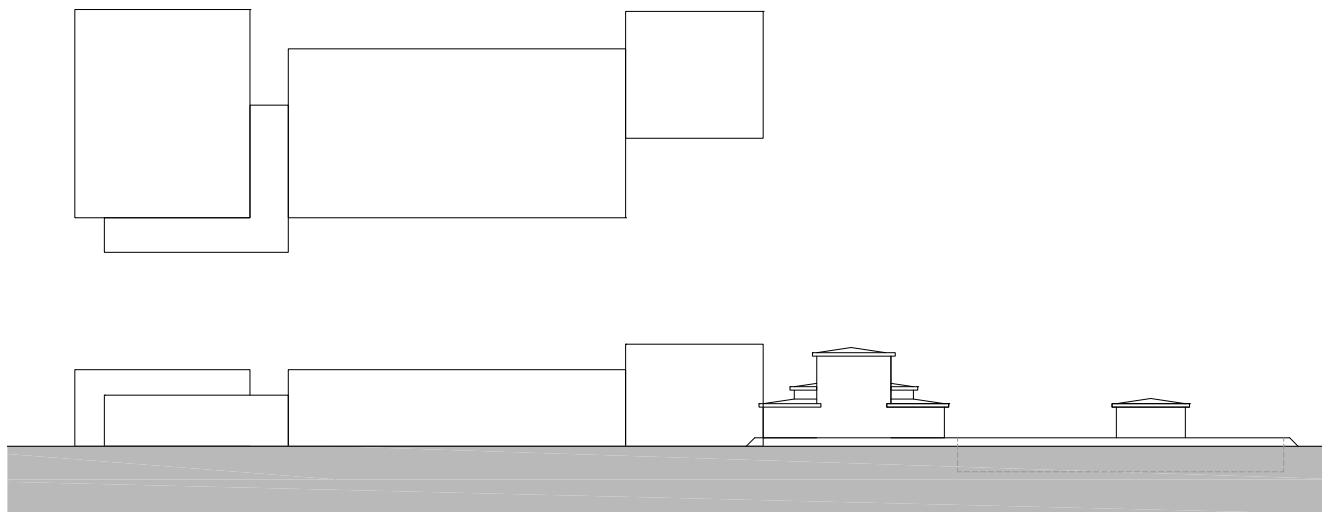
Aangezien het gebouw geen monument is kan de gevel aangepast worden aan een nieuwe functie. Daarbij kan een terughoudende maar toch karaktervolle gevel ontworpen worden die zich goed verhoudt tot de neorenaissance gevels van de bestaande monumenten. Een voorbeeld van moderne architectuur die goed samengaat met klassieke bouwwerken zijn de gebouwen van David Chipperfield.

Wonen in de vorm van appartementen ligt gezien de structuur van dit gebouw voor de hand.

Mocht uit studie blijken dat het niet haalbaar is om het bestaande gebouw te transformeren dan kan er ook voor gekozen worden om op dezelfde footprint en met dezelfde hoogte nieuwbouw te realiseren.

Vanuit oogpunt van duurzaamheid en behoud van het ensemble heeft transformatie echter de voorkeur.





David Chipperfield



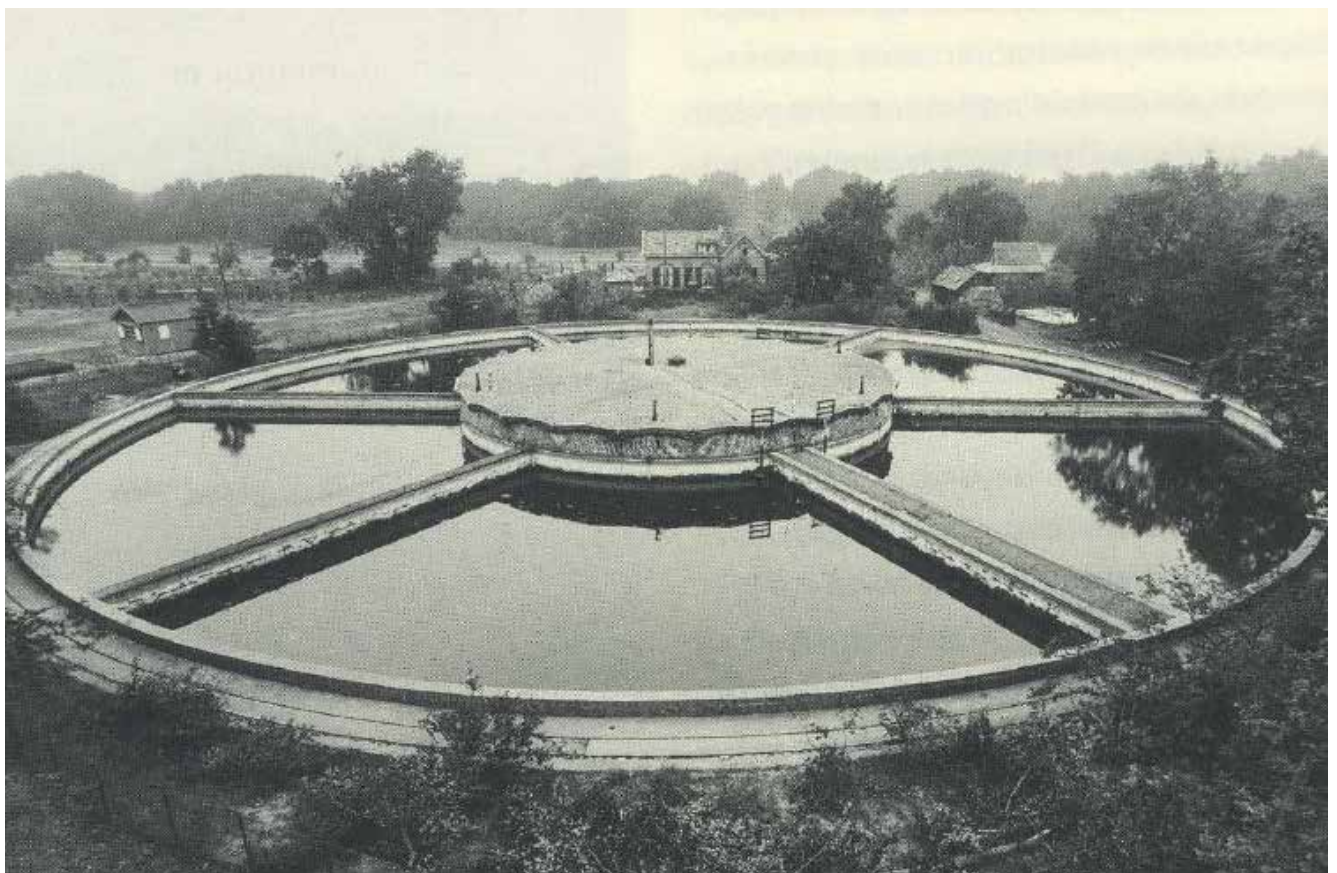
Rondwaterfilter en reinwaterkelder

Het rond filter gebouw met reinwaterkelder is een prachtig en uniek utilitaire monument en is het meest kenmerkende onderdeel van het ensemble.

De foto rechtsboven laat zien hoe het filter destijds gebouwd is. Dikke muren werden op de gestorte betonvloer gemetseld. Alle materialen werden met paard en wagen aangevoerd.

De reinwaterkelder in het midden was van het begin af aan voorzien van een dak, het filter, verdeeld over zes segmenten, was oorspronkelijk open.

De overgang van filterbasin naar maaiveld was mooi vormgegeven met een trapgewijs aflopende rand.



Rondwaterfilter en reinwaterkelder

De rand van het filter is verhoogd, de trapsgewijze aansluiting op het terrein is daarbij uit het zicht verdwenen of wellicht gesloopt en het open filter is afgedekt.

Het enorme filtergebouw met een doorsnede van ongeveer 60 meter moet een functie krijgen die de kenmerkende monumentale vorm duurzaam in stand houdt. Een functie als vijf- of zes verdiepingen hoog is, is geen duurzame oplossing. Het onderhoud zou dan de achilleshiel voor het in stand houden worden.

Wonen is een duurzame functie die tot in lengte der dagen in stand gehouden zal worden.

FNP architecten hebben in Duitsland een vervallen, monumentale varkensschuur verbouwd tot multifunctioneel gebouw met behoud van het oorspronkelijke karakter. Ze hebben dat gedaan door een gebouw in en gebouw te maken.

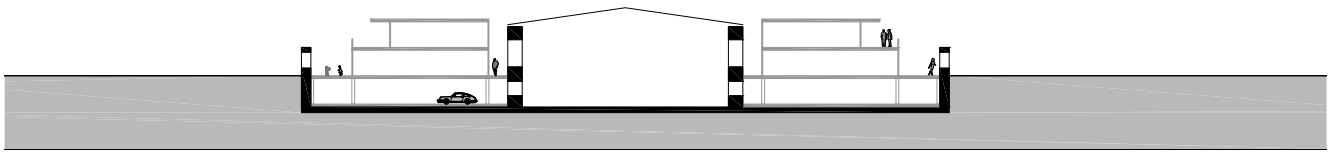
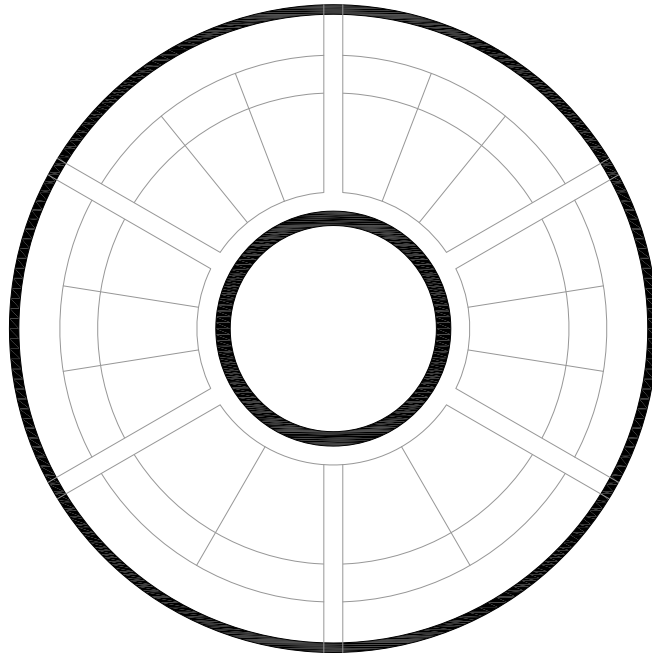
Op vergelijkbare manier kan in het filtergebouw een nieuw woongebouw gerealiseerd worden.

Door de overkapping van het filter te verwijderen kunnen in het basin 12 tot 18 ruime, bijzondere woningen voor gezinnen gerealiseerd worden.

De woningen kunnen drie lagen hoog worden waarbij er geparkeerd wordt op het laagste niveau. De privé buitenruimten worden binnen de structuur van het bestaande gebouw gerealiseerd.

De gemetselde structuur van het filtergebouw wordt zichtbaar gemaakt en de imposante kenmerkende ronde structuur wordt geconserveerd.





*'Hous within a house'.
200-year-old abandoned pigsty in Rheinland-Pfalz,
Germany, FNP Architekten, 2004*

Geraadpleegde bronnen:

Stedenbouwkundig programma van eisen Reinwater park 2013038212

Website van de stichting vrienden van Middenduin

Het monumentenregister van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen.

Publicatie van de N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland van december 1998
'Een waterleidingbedrijf van start tot finish'

Brochure 'de watertoren van Overveen' van de stichting Ons Bloemendaal i.s.m het WLZK en de gemeente Bloemendaal uit augustus 1995



Vrienden van Middenduin