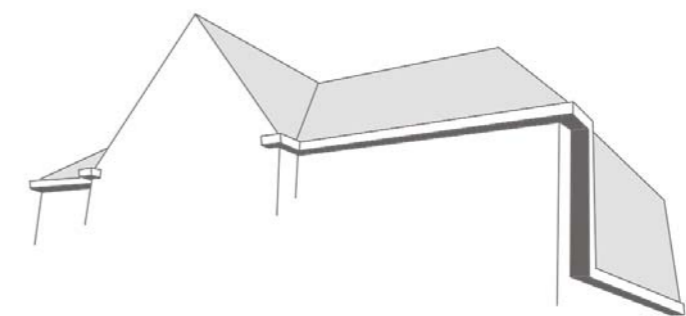
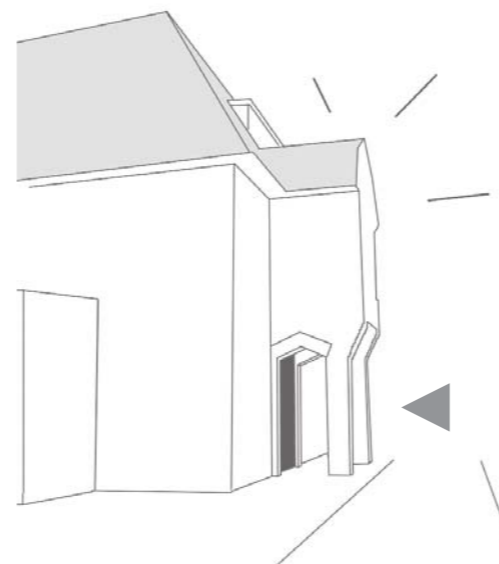
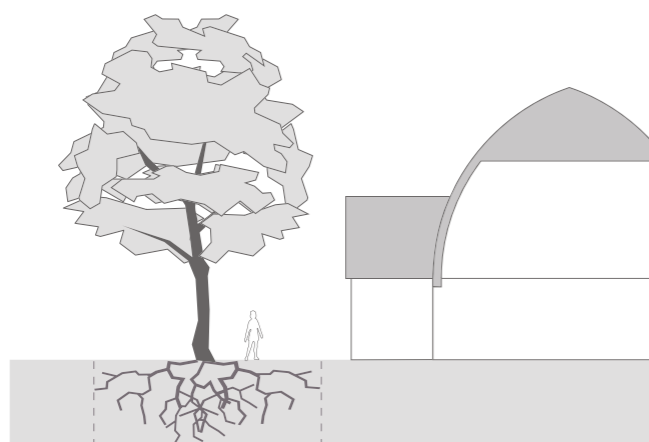
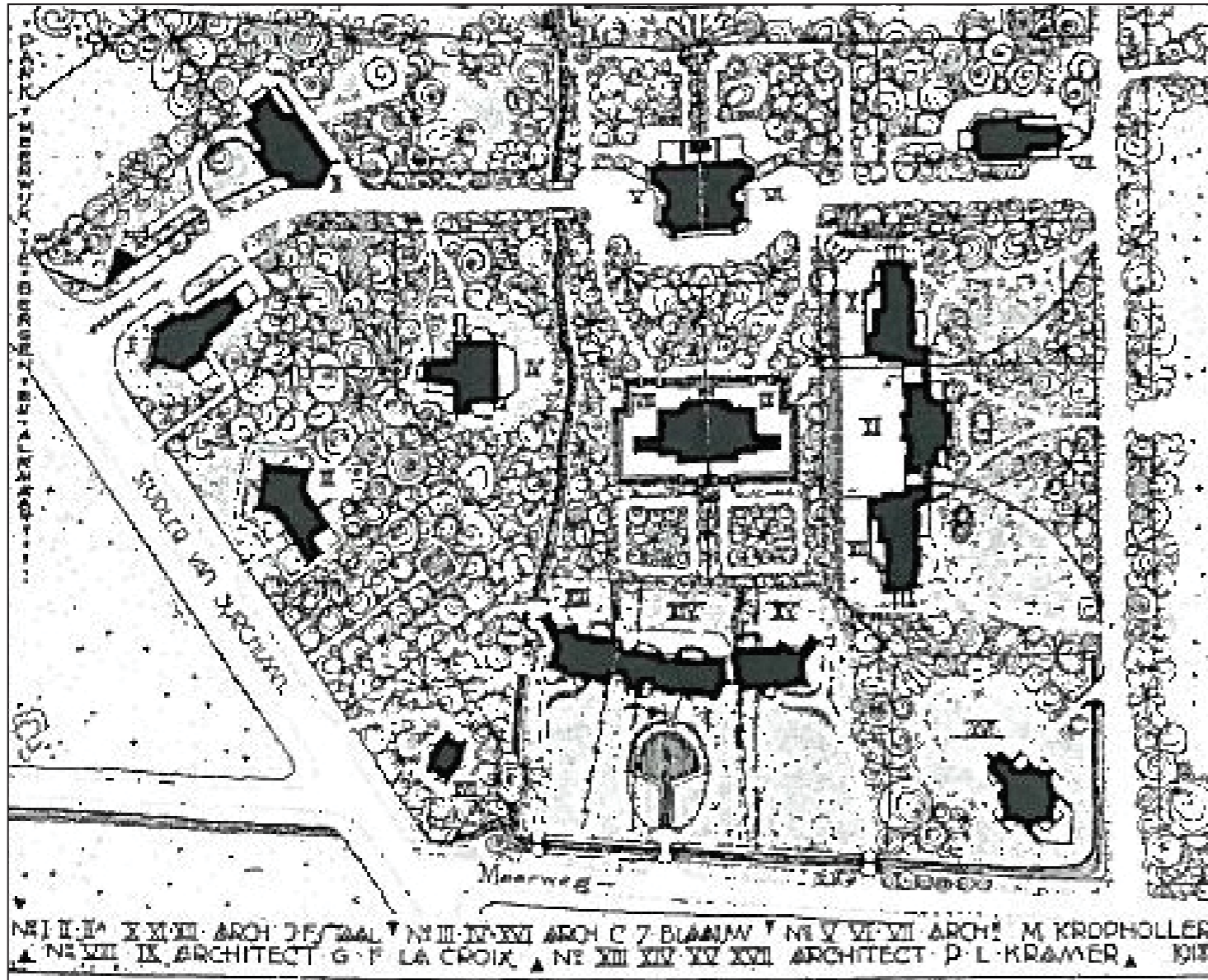


Beeldkwaliteitplan Haringbuys Aerdenhout

28 maart 2012



2	inhoudsopgave
3	intentie
4	inventarisatie van wensen
5	context
6	mental map
8	ruimtelijke karakteristiek
10	kleur, materiaal en detaillering
12	bouwenvelop
12	Hoofdvolume
13	Erfbebouwing
14	kavelscenario's
16	A. Samenvoegen van kavels
17	C. Eén villa voor 2 appartementen
18	D. Eén villa voor 3 appartementen
19	E. Terugvalsscenario
20	erf en openbare ruimte
20	Parkeren
20	Kelders
21	Parkeeroplossingen appartementen
22	Huisboom
23	Erfafscheidingen
24	duurzaamheid
25	colofon



Het Stedenbouwkundig Plan (SP) d.d. december 2011, inclusief amendementen en het Beeldkwaliteitplan (BKP) vormen samen het kader voor de nadere uitwerking van het gebied Haringbuys. In het stedenbouwkundig plan worden de structuur, de aansluiting op de omgeving, de verkaveling, de ontsluiting, de openbare ruimte en de overgang openbaar-privé uitgewerkt en in nauwkeurige samenhang vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan formuleert ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte op zich en als onderdeel van hun directe en ruimere omgeving.

Het stedenbouwkundig plan wordt bestemd in een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van het bestemmingsplan en is daarmee onderdeel van de bouwvergunningprocedure. Als onderdeel van het welstandskader, fungeert het beeldkwaliteitplan als toetsingsinstrument voor de welstandscommissie, die de bouwplannen toetst. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen de basis voor de individuele kavelpaspoorten, die een contractstuk zijn bij de aankoop van de kavel.

In het beeldkwaliteitplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Relatie tussen Haringbuys en de Aerdenhoutse context
- Kernkwaliteiten van het plan
- Maat- en schaalverhoudingen van de woningen op zich en in onderlinge verhouding
- Keuze van karakter, materiaal, kleur en textuur
- Relatie tussen bebouwde en onbebouwde ruimte
- Kavelgebonden richtlijnen, vastgelegd in individuele kavelpaspoorten

De kwaliteitseisen vormen toetsbare en werkbare richtlijnen voor het ontwerp.

Het beeldkwaliteitplan zet inspirerende en uitnodigende lijnen uit, zonder te vervallen in arbitraire keuzes of rigide eisen aan de architect. De geformuleerde beeldkwaliteit is gericht op het creëren van samenhang en identiteit. Het plan laat ruimte voor individuele interpretatie en uitwerking, maar is krachtig genoeg voor het verzekeren van een ambitieuze en overkoepelende kwaliteit.

Als voorbeeld van deze benadering refereren wij aan Park Meerwijk, een villapark van zeventien landhuizen in Bergen. De zeven vrijstaande, twee dubbele en twee driedelige villa's kenmerken zich door de toepassing van sculpturale rieten kappen, bakstenen gevels en witte houten kozijnen. Binnen deze overkoepelende identiteit zijn door vijf architecten elf villa's met elk een unieke verschijningsvorm ontworpen. Met eenvoudige en beperkte overkoepelende thema's wordt zowel een samenhangende identiteit geborgd als individuele vrijheid mogelijk gemaakt. De samenhang komt verder tot stand door een krachtige, eenduidige groenstructuur. De plattegrond toont dat de kavelgrenzen slechts summier zichtbaar zijn en bijeen worden gehouden door bomen op uitgeefbaar terrein en in de ruime bermen van de openbare ruimte.

N.B. dit voorbeeld is illustratief voor de *intentie* en *het resultaat* van het beeldkwaliteitplan, de specifieke middelen waarmee dit voor Haringbuys gestalte kan krijgen, worden hierna toegelicht.



inventarisatie van wensen

Beeldkwaliteitplan

Op 8 september heeft een workshop met de potentiële kopers plaatsgevonden. Op de avond zelf kon men op panelen aangeven wat voor soort architectuur en openbare ruimte de voorkeur heeft. Door rode en groene stickers te plakken op referentiefoto's werd langzaam duidelijk wat voor beeld de potentiële kopers voor ogen hebben van hun Haringbuys. Adviesbureau Primavilla heeft daarnaast de woonwensen van de doelgroep ten aanzien van kavel- en woningafmetingen in kaart gebracht.

Ten eerste werd duidelijk dat een deel van de potentiële kopers graag meer variatie in kavelgrootte wil. In het stedenbouwkundig plan is daarop ingespeeld door te voorzien in een aantal kleinere en flexibele kavels. In dit beeldkwaliteitplan wordt uitgelegd hoe we ook met flexibele kavels kwaliteit kunnen borgen en welke spelregels er gelden als twee kleine kavels samengevoegd worden tot één grote kavel.

Ten tweede bleek kwalitatief een grote voorkeur voor Aerdenhoutse villa's met een rijke detaillering, bijzondere kapvormen, rieten daken en bakstenen of wit gestuukte gevels. Een kleinere groep geeft de voorkeur aan meer moderne, strakke witte villa's met platte daken. Dit beeldkwaliteitplan brengt beide voorkeuren bijeen door **terugkerende thema's voor volumeopbouw en kleur** te formuleren.



Beeldkwaliteitplan

context



expressieve kappen:

recht en gebogen, wisselende goothoogte



witte kleur als terugkerend motief



informele profielen met groene grasbermen



compositie van meerdere bouwdelen, alzijdige orientatie



horizontale houten latten; wit of donker gebeitst

De hiernaast getoonde afbeeldingen zijn afkomstig uit de Aerdenhoutse context en vormen een inspiratiebron voor het beeldkwaliteitplan zonder te willen vervallen in een historiserende beeldkwaliteit. Voor de verkaveling en de openbare ruimte streven wij naar een spannende vertaling van de omgevingskenmerken van enerzijds de hoog en droog gelegen historische villawijken en anderzijds de lager gelegen en natte omgeving van Haringbuys.

De bekende Aerdenhoutse villawijken liggen op de hoge droge zandgronden. Kenmerkend zijn de bosrijke beplanting van eiken, beuken en dennen en het gebogen wegenpatroon, die beide typerend zijn voor de droge bodem en het aanwezige reliëf. De straatprofielen hebben een zeer groen karakter. De wegen zijn vrij smal en zijn voorzien van grasbermen met bomen, waarin af en toe wordt geparkeerd. De bebouwing wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door gevarieerde hagen met vlak daarachter forse bomen en dicht bij de woning vaak een magnolia. Voor de bebouwing zoeken wij naar een uitdagende betrekking tussen hedendaagse en historische stijlmiddelen. Kenmerkend voor Aerdenhout zijn de ruime vrijstaande villa's op grote bosrijke kavels. De rijkdom uit zich in zowel de volumeopbouw als de materialisering. De volumes zijn opgebouwd uit meerdere bouwdelen en vormen samen een evenwichtige compositie, met een oriëntatie naar meerdere zijden. Opvallend is de bijzondere gevelplastiek met erkers, balkons en dakkapellen en de diversiteit aan expressieve kapvormen. De materialisering is zeer divers en bestaat uit bruinrode bakstenen of witgestuukte gevels met rode of grijze pannendaken of rieten kappen en accenten van houten delen. Het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan voor Haringbuys is een **interpretatie** van deze ingrediënten tot een **hedendaagse uitwerking**.

mental map

Beeldkwaliteitplan

Het gebied Haringbuys ligt op de lage natte gronden en krijgt daarom een andere ruimtelijke karakteristiek dan de ruime villawijken op de strandwallen. Er is ruim plaats voor water. De ruimtelijke structuur bestaat uit rechte lijnen, in aansluiting op het aanwezige slotenpatroon van de strandvlakten en de vlakke ondergrond. Dankzij het water ontstaat een herkenbaar milieu met gebiedseigen beplanting, natuurlijke oevers en houten bruggetjes. De gebiedseigen beplanting bestaat voornamelijk uit wilgen, essen, elzen, populieren en rietkragen. De bestaande bomen op het Haringbuysterrein worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit wordt vastgelegd in kavelboekjes. De herinnering aan de oude appelboomgaard van een naburig landgoed wordt in stand gehouden door de toepassing van appelbomen als huisboom.

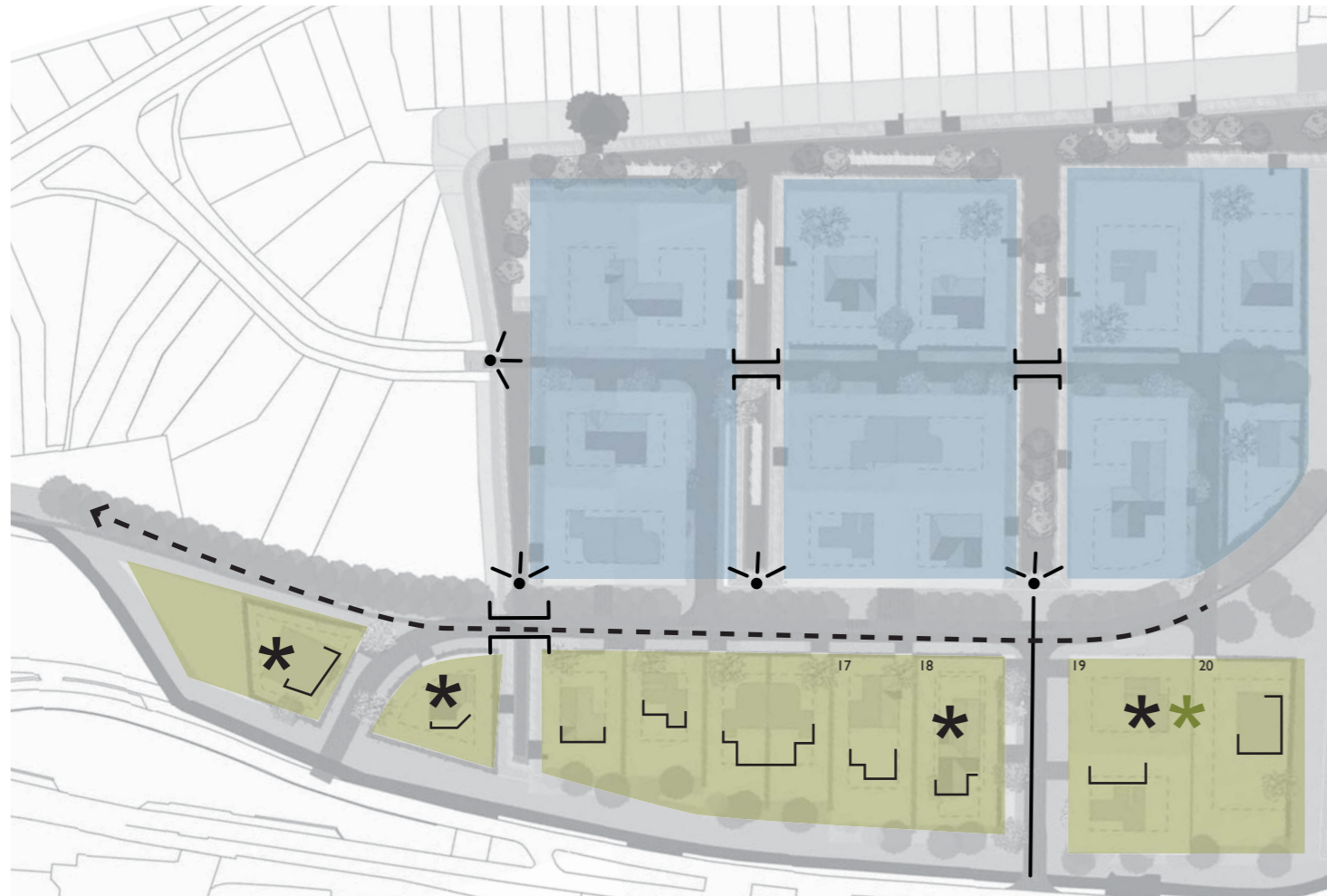
De openbare ruimte vormt als het ware een groen raamwerk waarbinnen de verkaveling is opgenomen.

De infrastructuur heeft een bescheiden karakter en bestaat uit een rijbaan van gebakken klinkers met aan weerszijden verstevigde grasbermen. Al het verkeer maakt gebruik van de weg, er zijn geen gescheiden fietspaden of (verhoogde) trottoirs. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers worden informeel en haast onzichtbaar vormgegeven. In ongebruikte situatie blijft het beeld van een groene berm in stand.



Beeldkwaliteitplan

mental map



- | | | | |
|---|------------------------|---|--|
|  | plandeel Waterkant |  | plandeel Groene Entree |
|  | voormalig tramtracé |  | extra aandacht voor bebouwing bij entree |
|  | kenmerkende bruggetjes |  | bijzondere invulling groene entree |
|  | zichtlijn / doorzicht |  | voorzijde naar Zandvoorterweg |



Het plan wordt doorsneden door de voormalige **trambaan** tussen Haarlem en Zandvoort. De cultuurhistorie van de oude trambaan wordt op een bijzonder manier in de verharding zichtbaar gemaakt. Door het tracé van de trambaan ontstaat een vanzelfsprekende zonerings van het plan in een **waterrijk** milieu ten noorden van de voormalige trambaan (plandeel Waterkant) en een meer **bosrijk** karakter langs de Zandvoorterweg (plandeel Groene Entree). Woningen aan de groene entree hebben hun **voorzijde** aan de straat, zoals gebruikelijk aan de **Zandvoorterweg**.

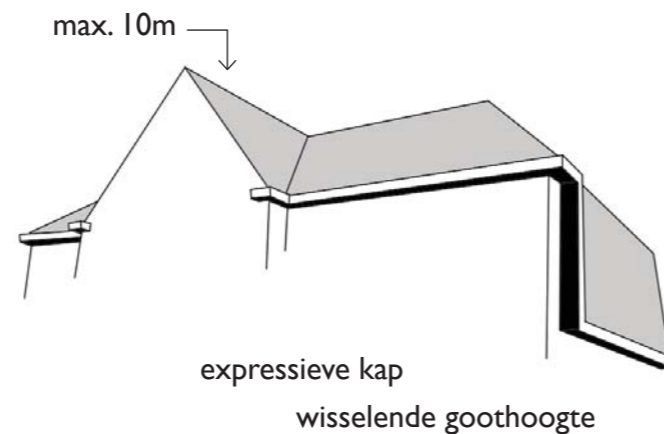
De entree aan de Zandvoorterweg ligt in het verlengde van een watergang en leidt de blik over het water. De zichtlijn vanuit de Klapheklaan staat dwars op het water. Het water wordt hier beleefbaar door kenmerkende bruggetjes tussen de eilanden van het plangebied.

Een aantal **markante plekken** in het plan vraagt om bijzondere aandacht. Op de **hoeken** van het plan en bij de **entree** is een alzijdige uitstraling extra van belang. De kavels naast de in- en uitrit van het gebied markeren bovendien de entree. Bij de hoofdentree tussen kavel 18 en 19 kan de bebouwing daarom een extra accent krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door het samenvoegen van de kavels 17-18 en 19-20 tot één kavel ten behoeve van een grotere villa of door middel van erkers, overhoekse ramen, gedraaide kappen of iets dergelijks. Van de eerste woning aan de Zandvoorterweg verwachten wij bovendien een bijzondere invulling van het thema 'Groene Entree', bijvoorbeeld door middel van groene gevels en daken.

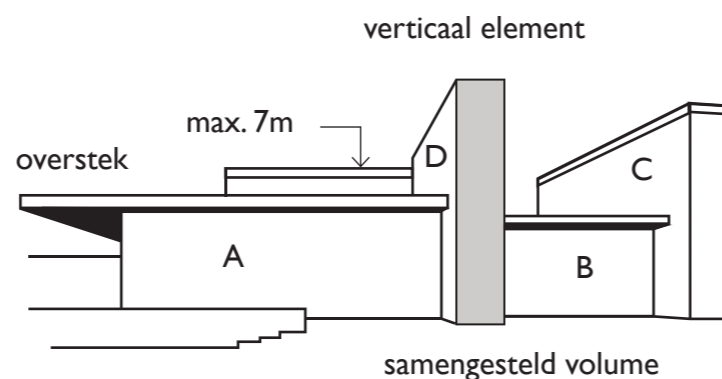
ruimtelijke karakteristiek

Beeldkwaliteitplan

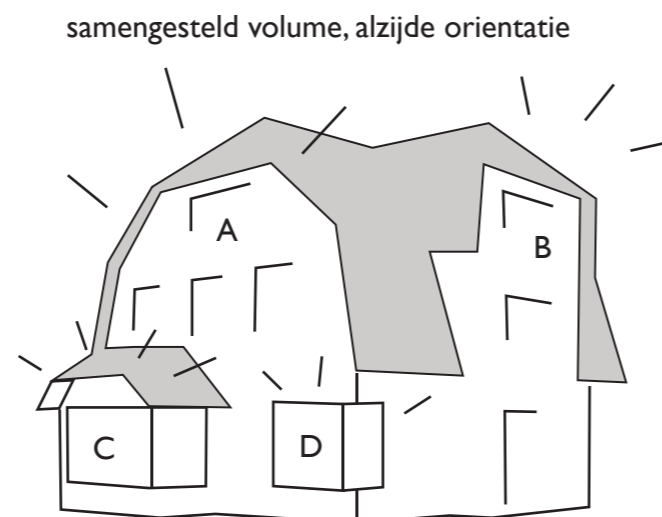
De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen van twee lagen met een kap, met een **maximale nokhoogte van 10 meter**. De **variabele goothoogte** tussen 1 en 7 meter is een middel om de **kap of de dakrand expressief** vorm te geven. De diverse **markante kappen** in Aerdenhout zijn een inspiratiebron voor een hedendaagse vertaling.



Net als in de rest van Aerdenhout, komen woningen met **platte daken** minder voor. Verspreid door het gebied zijn vijf villa's met een plat dak toegestaan, onder hierna genoemde condities. Dit geldt voor kavel 4, 8, 14, 19 en 21. Platte daken zijn op deze kavels een optie, maar geen verplichting.



De overeenkomst met de woningen met kap schuilt o.a. in de vormgeving van het **dak of de dakrand**. Woningen met platte daken krijgen dieptewerking door toepassing van een kloekke dakoverstek of een verticaal element zoals een markante schoorsteen of een boven het volume uitstekende wand of schoorsteen van de haard. Bovendien bestaat het volume uit meerdere deelvolumes met wisselende bouwhoogtes, met een maximum van 7 meter. Platte bungalows passen derhalve niet in dit beeld.



Bovendien geldt voor zowel woningen met kap als woningen met platte daken dat het volume bestaat uit een **harmonische compositie van meerdere deelvolumes**. Alle zijden van de woning kennen een architectonische uitwerking. Er is geen hiërarchie in expressie en uitstraling tussen voor-, zij- en achtergevels, waardoor een **alzijdig volume** ontstaat.

Beeldkwaliteitplan

ruimtelijke karakteristiek



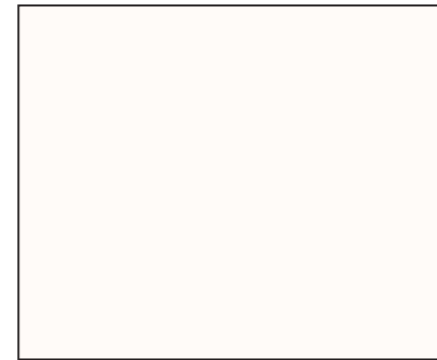
kleur, materiaal & detaillering

Beeldkwaliteitplan

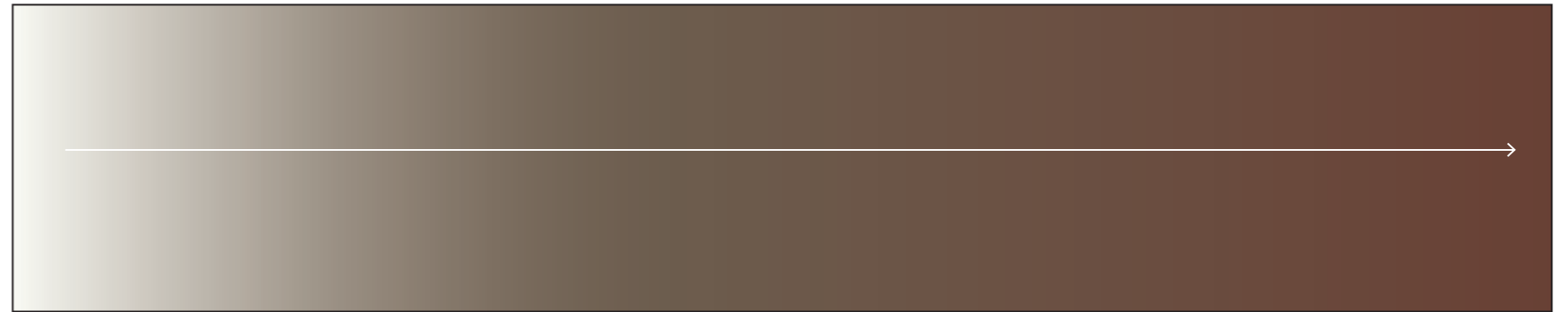
In aansluiting op de omgeving domineert in het gebied Haringbuys het bouw materiaal **baksteen**. De kleur kan variëren van grijswit tot bruinrood, volgens bijgaand kleurpalet. Gekeimde baksteen en witte stuc zijn eveneens mogelijk. Het dakmateriaal bestaat uit grijze pannen of leien, rieten daken of groen begroeide daken. Een **terugkerend thema** in alle woningen is de **kleur wit**. De witte kleur kan bijvoorbeeld voorkomen in de vorm van witte kozijnen, witte dakranden, witgeschilderde houten, gekeimde of gestuukte geveldelen. Wit wordt echter **altijd** gecombineerd met andere materialen die een warme en tactiele uitstraling hebben zoals baksteen, natuursteen, hout, leien of riet.

De Aerdenhoutse context nodigt uit tot een bewuste detaillering. De detaillering is duurzaam en zorgvuldig afgestemd op het betreffende materiaal. Het draagt bij aan de tactiliteit van de woning. De tactiliteit betreft de 'aanraakbaarheid' van het materiaal, bijvoorbeeld door textuur, maat, vorm of ritme van het materiaal, tussenliggende voegen of dieptewerking in het vlak.

variatie en dieptewerking in de gevel



witte stuc



baksteen antracietgrijs...

...tot roodbruin



combinaties van witte kleuren met warme materialen



warme, tastbare en gedifferentieerde materialen



combinaties van witte kleuren met warme materialen



Beeldkwaliteitplan

kleur, materiaal & detaillering



bouwenvelop

Beeldkwaliteitplan

Hoofdvolume

Het gewenste beeld bestaat uit vrijstaande **villa's** of **landhuizen** op ruime tussenafstand met variërende afstanden van de voorgevel tot de weg.

Om de open ruimte tussen de woningen te borgen ligt het **zoekgebied** voor het **bouwvlak** op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen (4 meter voor kavels met een breedte minder dan 20 meter). Met het oog op een ruime tuin, met voldoende bezonning en privacy van de eigen en aangrenzende kavels, ligt het zoekgebied voor het bouwvolume minimaal 10 meter uit de achtererfgrens (exacte uitwerking en eventuele uitzondering staan in de specifieke kavelboekjes).

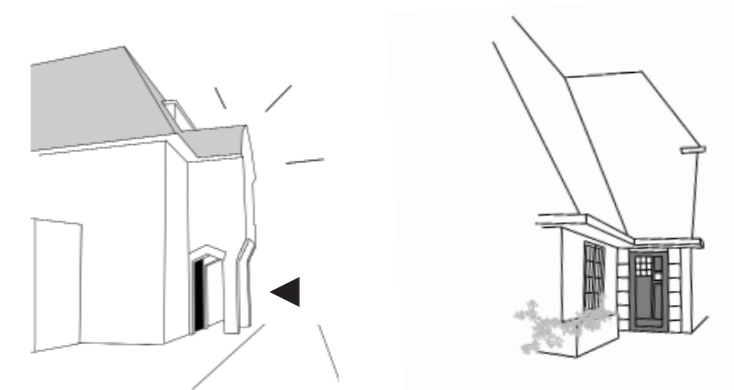
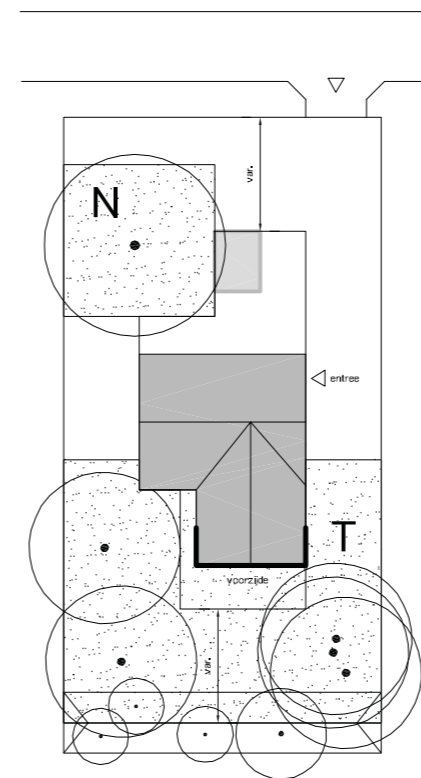
De zone langs de Zandvoorterweg vormt door de vele bestaande volwassen bomen de groene entree van Aerdenhout. Deze bijzondere kwaliteit wordt beschermd door het zoekgebied voor het bouwvlak buiten de bestaande bomen te situeren. Het zoekgebied wijkt daarom soms af van bovenbeschreven regel en wordt per kavel vastgelegd in kavelboekjes. De voorzijde van de woningen is gericht naar de Zandvoorterweg, waardoor de voortuin aan deze zijde ligt. Deze tuin krijgt de kwalificering N (natuurlijke tuin), waardoor de bestaande bomen beschermd zijn. In de voortuin mogen bovendien geen bijbehorende bouwwerken gebouwd worden, wat de kwaliteit van de groene entree waarborgt.

De natuurlijke oevers in het waterrijke deel van het plan krijgen eveneens de bestemming Natuurlijke tuin (N), en zijn derhalve gevrijwaard van bouwwerken.

In het zoekgebied is een maximale footprint van het hoofdvolume aangegeven. De maximale footprint is afhankelijk van de kavelgrootte, zoals weergegeven in onderstaande tabel:

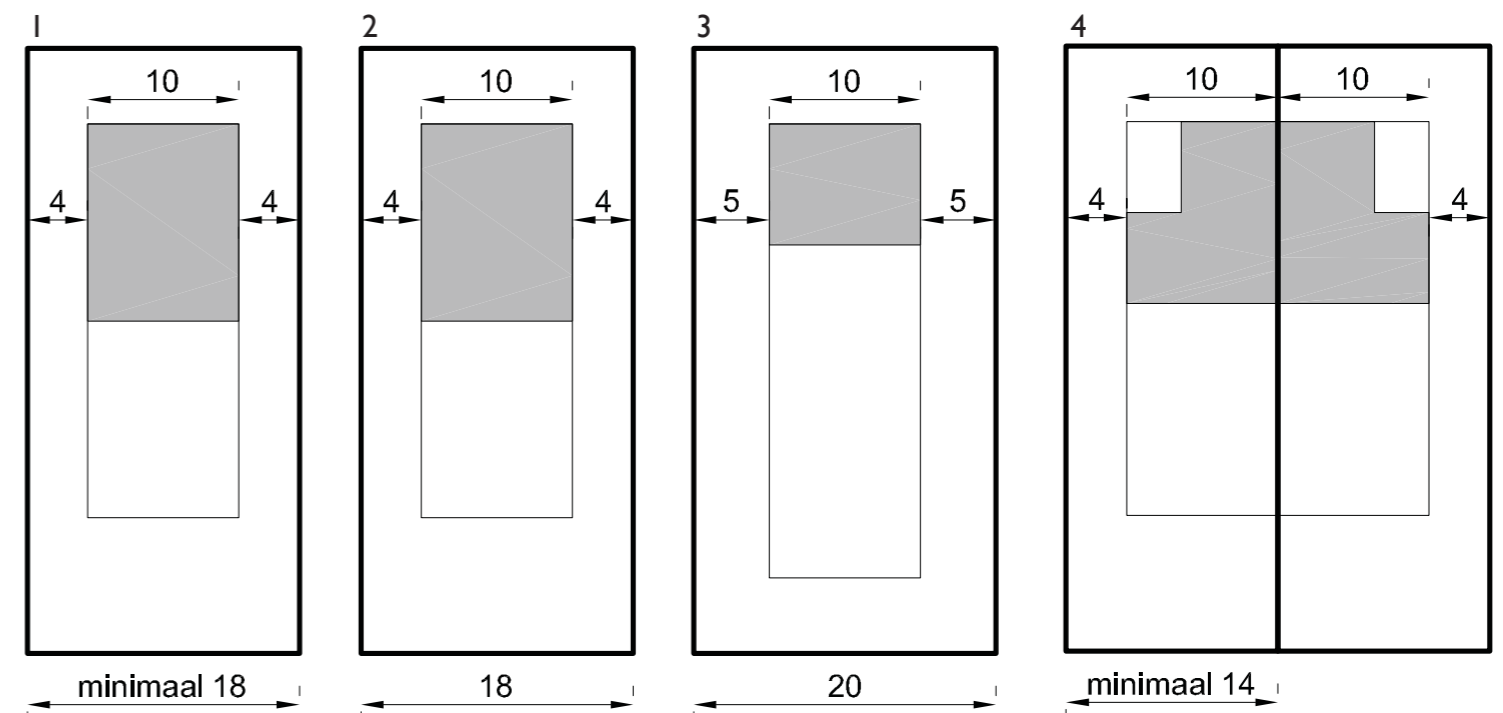
Kavelgrootte (m ²)	Max. footprint (m ²)
≤ 600	90
601-799	110
800-999	130
1000-1199	150
1200-1499	180
1500-1599	200
≥ 1600	220

Kavels die initieel bestemd zijn voor een vrijstaande woning, zijn minimaal 18 meter breed. Met aftrek van de gewenste afstandszone tot de volgende woning, blijft een voldoende brede gevel mogelijk. Kavels die reeds in de planvorming voorzien zijn voor een tweekapper, zijn minimaal 14m breed.



Zandvoorterweg

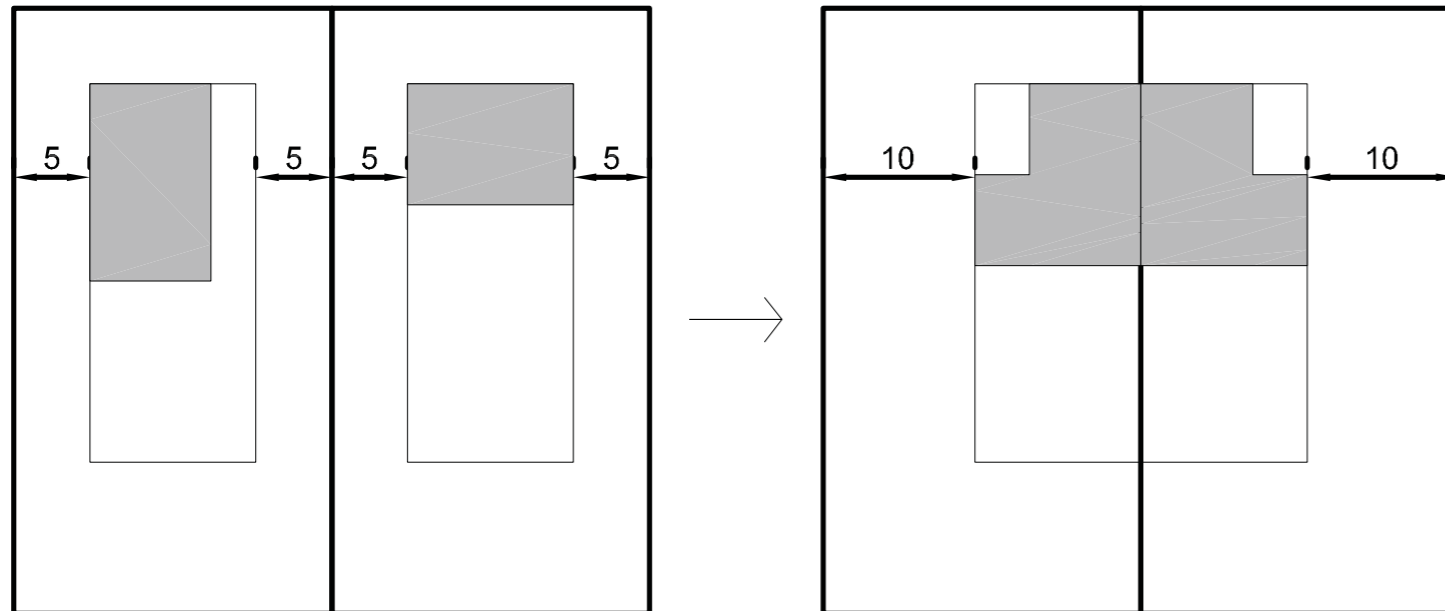
voorgevel naar de Zandvoorterweg
door voortuin geen bijgebouwen aan de voorzijde
bouwvlak blijft buiten boomkroon bestaande bomen
entrees aan de zijgevel, inrit aan de achterzijde
bijgebouwen aan de achterzijde



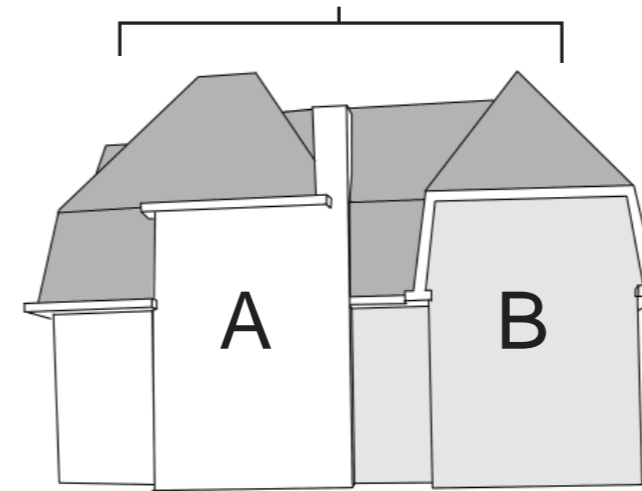
1. kavels voor vrijstaande woningen zijn minimaal 18m breed
2. kavels met een breedte ≤ 20m houden 4m afstand tussen zijgrenzen en bouwvlak
3. kavels met een breedte ≥ 20m breed houden 5m afstand tussen zijgrenzen en bouwvlak
4. kavels die **initieel** bedoeld zijn voor tweekappers (dus niet na samenvoegen) zijn min. 14m breed

Beeldkwaliteitplan

bouwenvelop



2 bouwvlakken samenvoegen ten behoeve van een tweekapper:
bouwvlakken schuiven tegen elkaar aan, voor elk kavel geldt de oorspronkelijke footprint



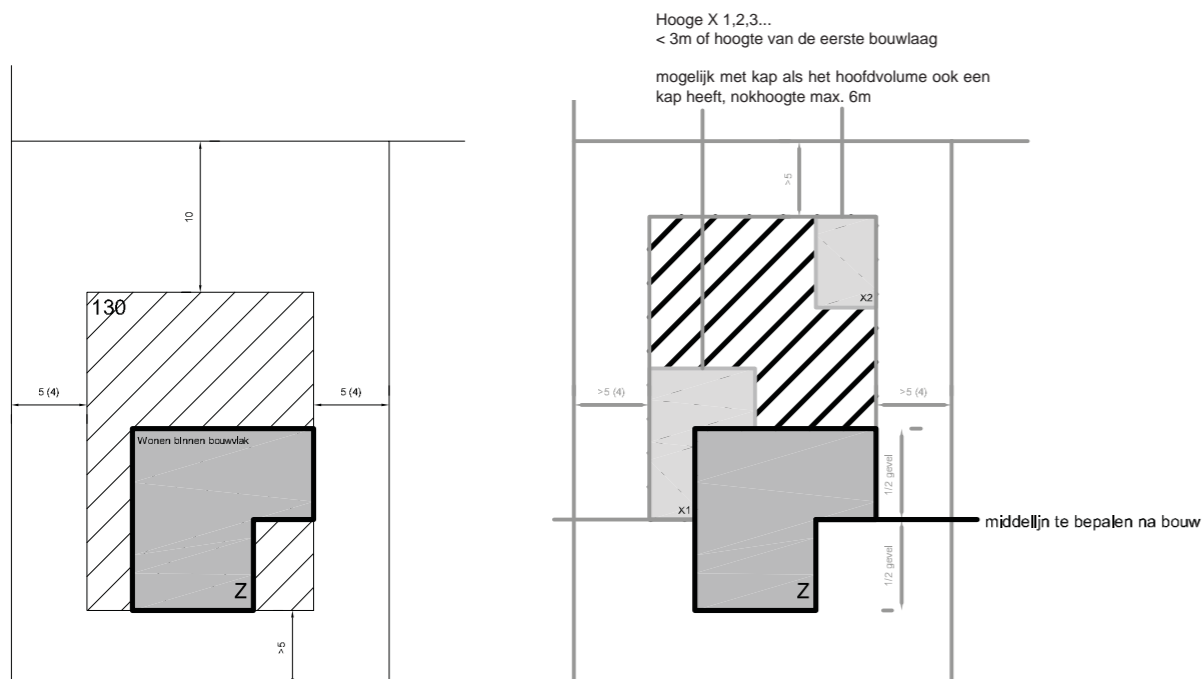
tweekapper met het uiterlijk van 1 villa

Het is mogelijk om de bouwvlakken van naast elkaar liggende kavels naar elkaar toe te schuiven, zodat een tweekapper mogelijk is. Tweekappers hebben het uiterlijk van één grote villa. Aan de buitenzijde is nauwelijks af te lezen dat het volume bestaat uit meerdere woningen. Om dit te bereiken worden middelen als een a-symmetrische kap of gevelbehandeling ingezet. De ruimtewinst die ontstaat door het tegen elkaar aanschuiven van de zoekgebieden, komt ten gunste van de andere zijde. De maximale footprint per kavel blijft gelijk.

Erfbebouwing

De plaatsing en de omvang van **bijbehorende bouwwerken** volgen in principe de Bijgebouwenregeling 2010 van de gemeente Bloemendaal.

Voor het gebied Haringbuys geldt dat bijbehorende bouwwerken achter de middellijn van de zijgevel geplaatst worden en minimaal 5 meter (4 meter bij kavels <20m breed) uit de zij- en achtererfgrens staan. De hoogte is maximaal 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag. Bijbehorende bouwwerken, zowel aangebouwd als vrijstaand, mogen uitgevoerd worden met kap als het hoofdvolume ook een kap heeft. De nokhoogte is dan maximaal 6m. De optelsom van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 40% van de bestemming 'Wonen buiten bouwvlak'. Het betreft in dit geval het zoekgebied voor bijbehorende bouwwerken, min de footprint van de woning. De optelsom is bovendien gebonden aan een maximum van 60m².



zoekgebied voor bouwvlak (Z)
aanduidig max. footprint hoofdvolume

zoekgebied bijbehorende bouwwerken
De optelsom van alle bijgebouwen bedraagt maximaal 40% van de bestemming 'Wonen buiten bouwvlak' en betreft in dit geval het zoekgebied voor bijbehorende bouwwerken, min de footprint van de woning. De optelsom is bovendien gebonden aan een maximum van 60m².

kavelscenario's

Beeldkwaliteitplan

In het Stedebouwkundig Plan zijn een startscenario (p.28 en 40) en een terugvalscenario (p.30 en 41) voorzien. In januari 2012 is een amendement aangenomen, waarin eerder op het terugvalscenario teruggegrepen kan worden, teneinde alle kavels zo snel mogelijk te verkopen. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente eerst zoveel mogelijk grote kavels verkoopt. Bovendien is meegegeven, dat de kavels ook moeten voorzien in de behoeften van senioren.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn nieuwe scenario's ontwikkeld. Deze scenario's betreffen een beperkt aantal kavels. De scenario's zijn als volgt:

- A Combinatie van kavels. Twee naast elkaar gelegen kavels kunnen samengevoegd worden tot één kavel voor één villa, bestemd voor één huishouden.
- B Startscenario. Dit betreft het scenario van 21 kavels van gemiddeld 900m², conform pagina 28 en 40 van het Stedebouwkundig Plan.
- C Twee appartementen op één kavel. In dit scenario kan op een beperkt aantal kavels één villa c.q. bouwvolume gerealiseerd worden, bestemd voor 2 huishoudens.
- D Drie appartementen op twee gecombineerde kavels. In dit scenario kan op een beperkt aantal naast elkaar gelegen kavels samengevoegd worden tot één nieuw kavel met daarop één villa c.q. bouwvolume, bestemd voor maximaal 3 huishoudens.
- E Terugvalscenario. In dit scenario kan een beperkt aantal kavels gesplitst worden in twee kleinere kavels, conform pagina 30 en 41 van het Stedebouwkundig Plan. Het maximaal aantal kavels betreft in dit geval 30 kavels.

A samenvoegen		
variant	kavelnr.	# huish.
A1	1	1
A2	2+3	1
A3	4+5	1
A4	6+7	1
A5	8+9	1
A6	10	1
A7	11	1
A8	12	1
A9	13+14	1
A10	15+16	1
A11	17+18	1
A12	19+20	1
A13	21	1

13

A5
8+9
2107 m²
fp 220m²

1 kavel, 1 woning

B standaard		
variant	kavelnr.	# huish.
B1	1	1
B2	2	1
B3	3	1
B4	4	1
B5	5	1
B6	6	1
B7	7	1
B8	8	1
B9	9	1
B10	10	1
B11	11	1
B12	12	1
B13	13	1
B14	14	1
B15	15	1
B16	16	1
B17	17	1
B18	18	1
B19	19	1
B20	20	1
B21	21	1

21
in SP

B9
9
1032 m²
fp 150m²

B8
8
1075 m²
fp 150m²

B9
9
1075 m²
fp 150m²

2 kavels, 2 vrijstaande woningen

2 kavels, 2 onder 1 kap woning

C app. 2 op 1		
variant	kavelnr.	# huish.
1	1	1
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
C1	8	2
C2	9	2
C3	10	2
11	1	1
12	1	1
13	1	1
14	1	1
15	1	1
16	1	1
17	1	1
C4	18	2
C5	19	2
20	1	1
21	1	1

26

C1
8
1075 m²
fp 150m²

C2
9
1032 m²
fp 150m²

2 kavels, 4 woningen in 2 gebouwen

D app. 3 op 2		
variant	kavelnr.	# huish.
1	1	1
2	1	1
3	1	1
4	1	1
5	1	1
6	1	1
7	1	1
D1	8+9	3
D2	17+18	3
D3	19+20	3
21	1	1

24

D1
8+9
2107 m²
fp 220m²

1 kavel, 3 woningen in 1 gebouw

E terugval		
variant	kavelnr.	# huish.
E1	1a	1
E2	1b	1
E3	2	1
E4	3	1
E5	4	1
E6	5	1
E7	6a	1
E8	6b	1
E9	7a	1
E10	7b	1
E11	8a	1
E12	8b	1
E13	9a	1
E14	9b	1
E15	10a	1
E16	10b	1
E17	11	1
E18	12	1
E19	13	1
E20	14	1
E21	15	1
E22	16	1
E23	17	1
E24	18a	1
E25	18b	1
E26	19a	1
E27	19b	1
E28	20	1
E29	21a	1
E30	21b	1

30
in SP

E13
9a
516 m²
fp 90m²

E14
9b
516 m²
fp 90m²

E11
8a
538 m²
fp 90m²

E12
8b
538 m²
fp 90m²

4 kavels, 4 woningen

Beeldkwaliteitplan

kavelscenario's

A samenvoegen



C appartement 2op1



D appartement 3op2



E terugval



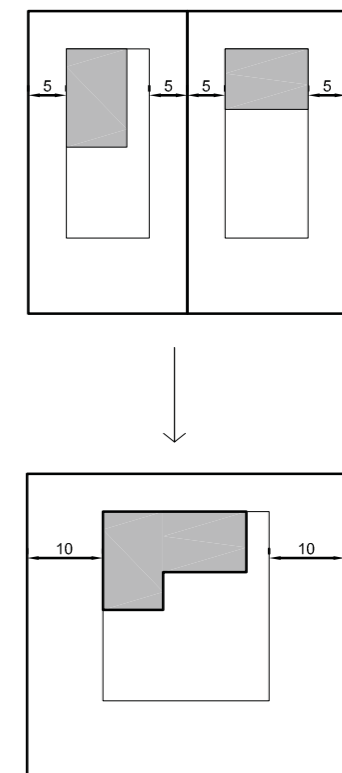
Voorgaande scenario's zijn samengevat in bijgaande tabel. Per scenario is af te lezen hoeveel kavels er in dit scenario maximaal gerealiseerd kunnen worden. Uit de tabel blijkt, dat het terugvalscenario leidt tot het meeste aantal kavels. Combinatie van kavels leidt tot minder kavels dan het oorspronkelijke Stedebouwkundig Plan. In werkelijkheid zal een mix van scenario's ontstaan, waarbij minimaal 13 en maximaal 30 woningen in totaal mogelijk zijn.

Naast bovenstaande scenario's is het ook mogelijk om de bouwvlakken van twee naastgelegen kavels tegen elkaar te schuiven ten behoeve van een tweekapper. Omdat het aantal kavels en het aantal woningen hierdoor niet veranderd, is dit niet als een apart kavelscenario opgenomen. Het principe wordt toegelicht onder het kopje 'Hoofdvolume'.



A Samenvoegen van kavels

Het is mogelijk om twee kavels samen te voegen tot één groot kavel. Het betreft de kavels 2+3, 4+5, 6+7, 8+9, 13+14, 15+16, 17+18 en 19+20. Net als bij de optie van de tweekapper, worden de bouwvlakken naar elkaar toegeschoven. De maximale footprint is afhankelijk van de aldus ontstane kavelgrootte, volgens bovenstaande tabel.



2 bouwvlakken samenvoegen tot 1 kavel, bouwvlakken schuiven tegen elkaar
 voor het samengevoegde kavel wordt een nieuwe footprint bepaald, volgens de tabel op pagina 13.

Beeldkwaliteitplan

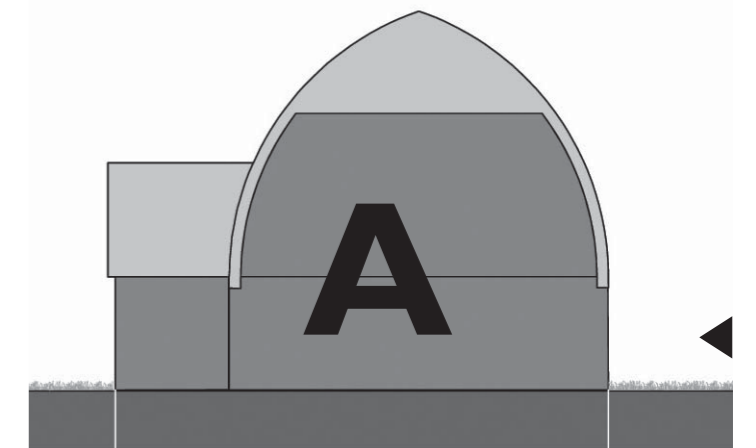
kavelscenario's



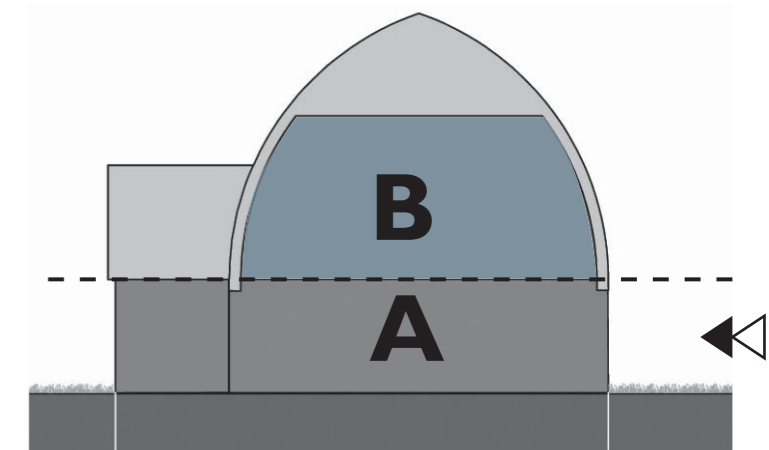
C Eén villa voor 2 appartementen

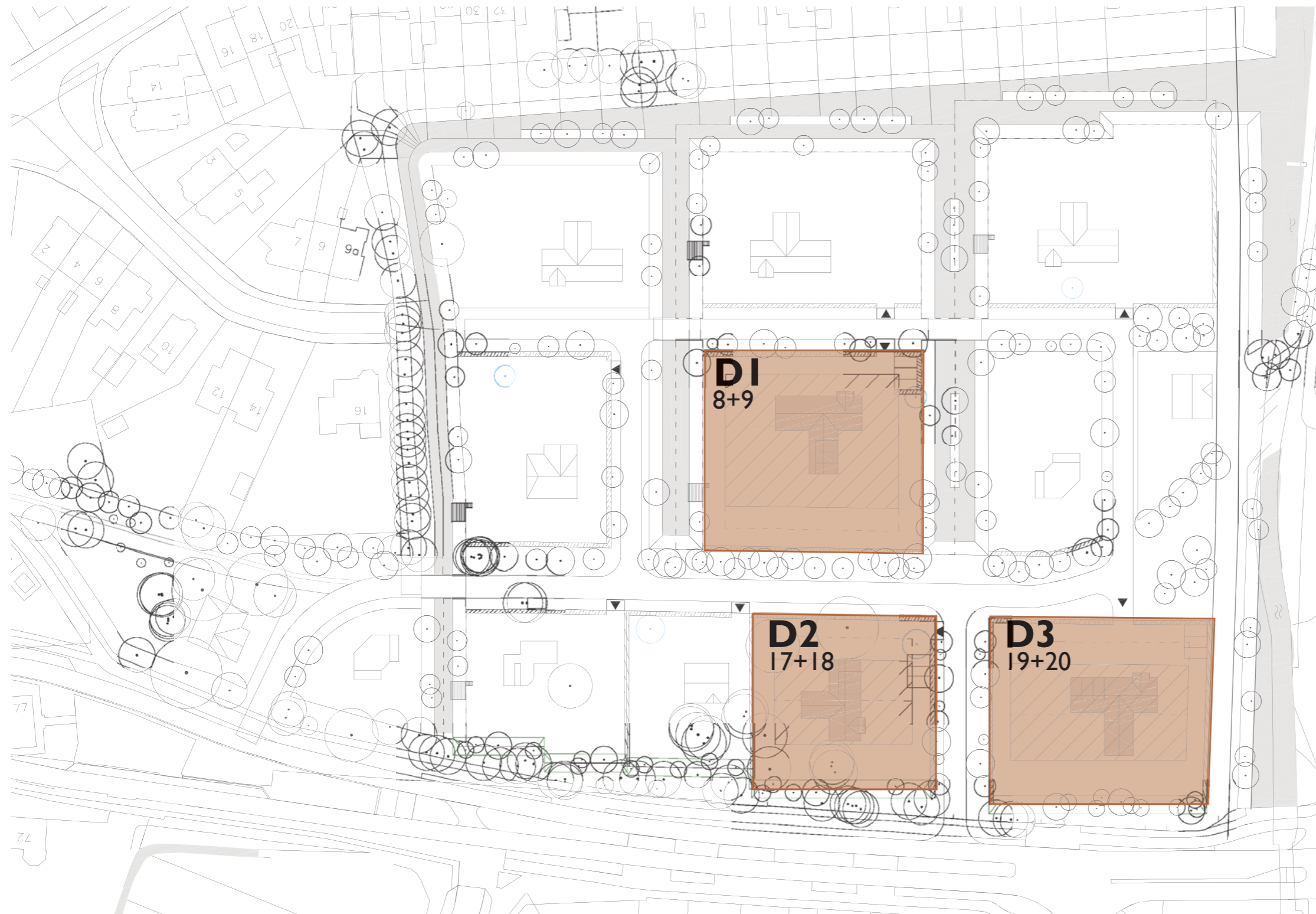
Kavel 8, 9, 10, 18 en 19 kunnen mogelijk gesplitst worden in maximaal twee appartementen binnen één volume. Het bouwvlak en de footprint blijven gelijk, dus het volume neemt niet toe. Er is één (gezamenlijke) oprit toegestaan, en één (gezamenlijke) tuin. Per appartement dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien. Nadere voorschriften ten aanzien van parkeren worden toegelicht in het hoofdstuk 'Erf en openbare ruimte'.

Van 1 villa voor 1 huishouden...

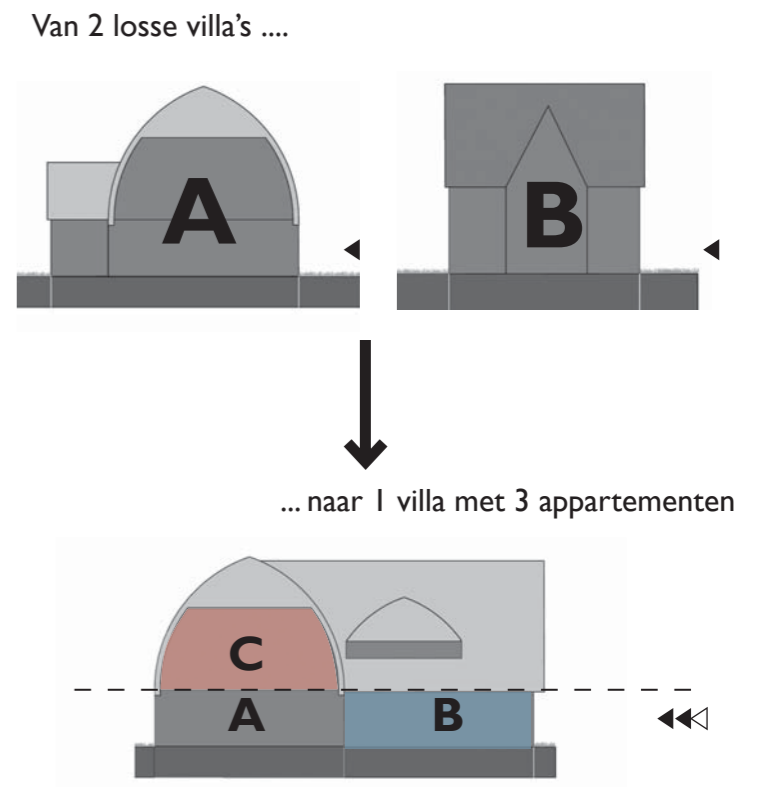


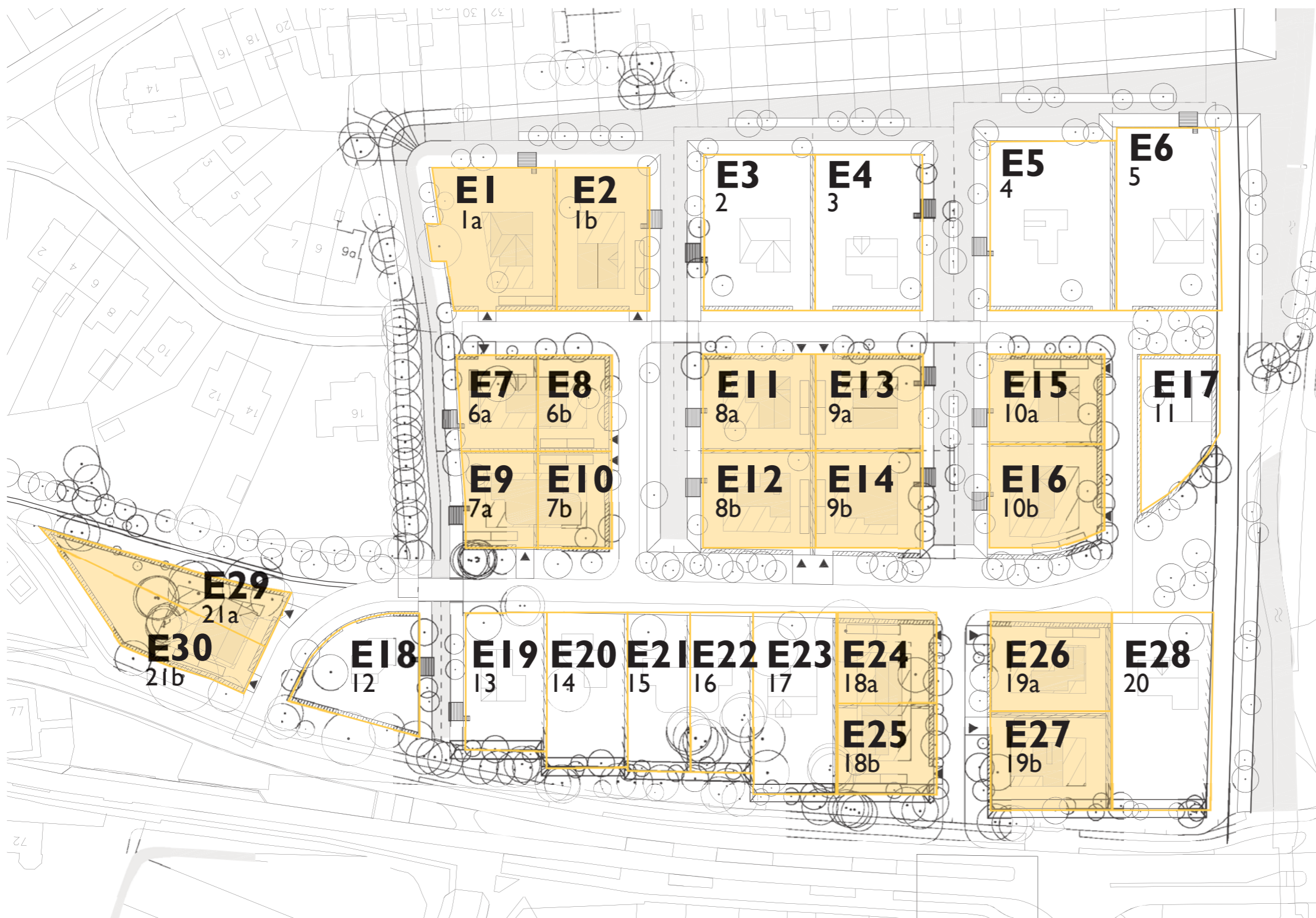
...naar 1 villa met 2 appartementen





D Eén villa voor 3 appartementen
 Op de combinatie van kavels 8+9 ,17+18 en 19 +20 kan maximaal één volume gerealiseerd worden ten behoeve van maximaal drie appartementen. Het bouwvlak wordt opnieuw bepaald volgens de tabel op pagina 13 en bedraagt maximaal 220m². Het volume neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er wordt bij voorkeur één (gezamenlijke) oprit gerealiseerd en maximaal twee. Er ontstaat één (gezamenlijke) tuin.
 Per appartement dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien. Nadere voorschriften ten aanzien van parkeren worden toegelicht in het hoofdstuk 'Erf en openbare ruimte'.





E Terugvalscenario

In het terugvalscenario worden enkel die kavels gesplitst, die voldoende groot en breed zijn, en bovendien te ontsluiten zijn via de wegen van het niet gesplitste ontwerp. Het betreft kavel 1, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 19 en 21. Enkele kavels worden in dit scenario minder breed dan 18 meter en zijn dus automatisch bestemd voor tweekappers. Voor bouwvlak, bouwvolume en dergelijke gelden dezelfde spelregels en logica als bij de niet-gesplitste kavels. De exacte uitwerking wordt vastgelegd in de specifieke kavelboekjes.

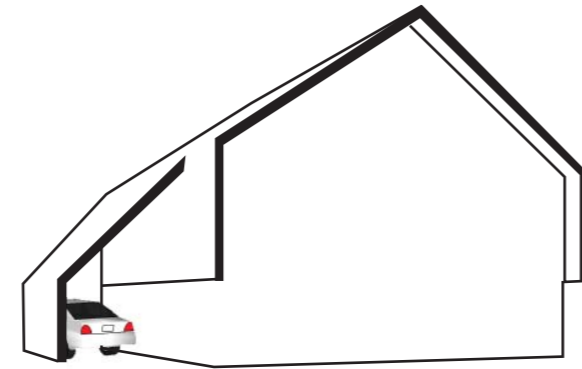
erf en openbare ruimte

Beeldkwaliteitplan

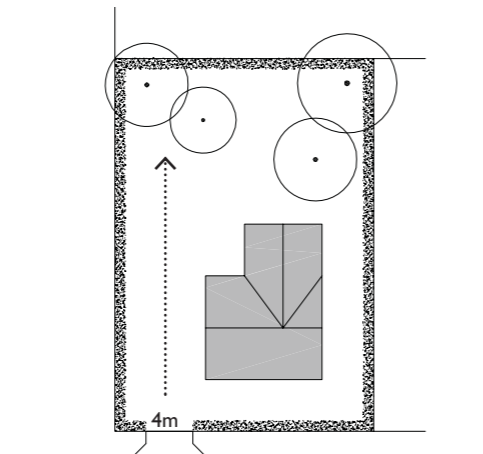
Parkeren

Per kavel wordt voorzien in **minimaal twee opstelplaatsen voor auto's**. Garages of andersoortige overdekte opstelplaatsen zijn **onderdeel van het hoofdvolume** en de compositorische opbouw daarvan. Losse garages zijn niet toegestaan.

De **oprit is 4 meter breed** en bevindt zich naast het hoofdvolume, zodat er vanaf de straat altijd zicht is op het achterliggende groen. Bij tweekappers kan hierop een uitzondering worden gemaakt, zodat de woningen op de garages geschakeld kunnen worden. De opritten en parkeerplaatsen op eigen terrein worden bij voorkeur onverhard of met open verharding uitgevoerd. Vanuit de openbare weg is er zo min mogelijk zicht op geparkeerde auto's. Ook worden parkeerplekken bij voorkeur niet aan de waterkant gepositioneerd, tenzij deze aan het zicht onttrokken worden door een haag. De locatie van de oprit is gekoppeld aan de huisaansluiting voor water, kabel en elektra. De exacte positie wordt in overleg met de stedenbouwkundige vastgelegd in het inrichtingsplan.



parkeergarage onderdeel van hoofdvolume



oprit max. 4m breed, naast hoofdvolume



garage onderdeel van geheel



garage binnen hoofdvolume

Kelders

Kelders onder het bouwvolume zijn toegestaan. Een half verdiepte parkeerkelder is mogelijk, mits de nokhoogte van het hoofdvolume niet hoger is dan 10 meter.

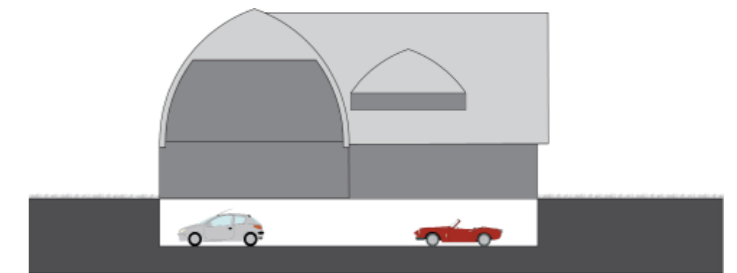
Kelders blijven zoveel mogelijk onder de footprint van het hoofdgebouw. Indien een kelder uitsteekt buiten de footprint, telt dat deel mee als bijgebouw. De daken van dergelijke kelders worden uitgevoerd als groene daken met zoveel mogelijk het karakter van een tuin. Het aantal toegestane opritten blijft ongewijzigd. Voor een kelder kan geen aparte inritvergunning worden aangevraagd.

De hellingbanen naar de kelder worden zo bescheiden mogelijk, uitgevoerd, zodat de tuin intact blijft en zo min mogelijk doorsneden wordt. Het materiaal van de hellingbaan sluit aan bij de kleur- en materiaalkeuze van het hoofdvolume.

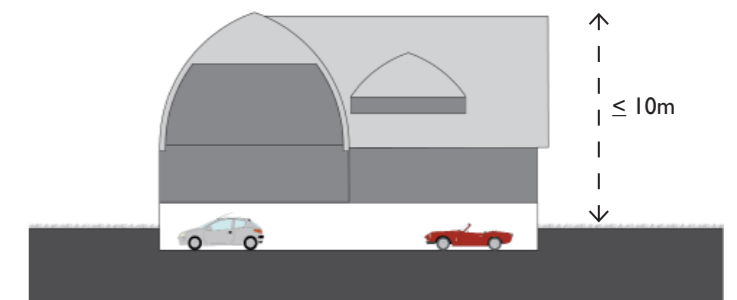


hellingbaan zo kort mogelijk
zelfde materiaal als hoofdvolume

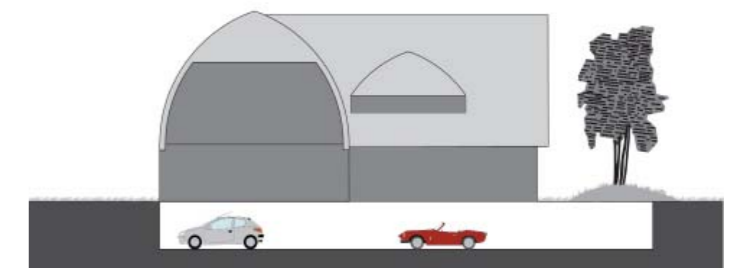
kelder toegestaan onder hoofdvolume

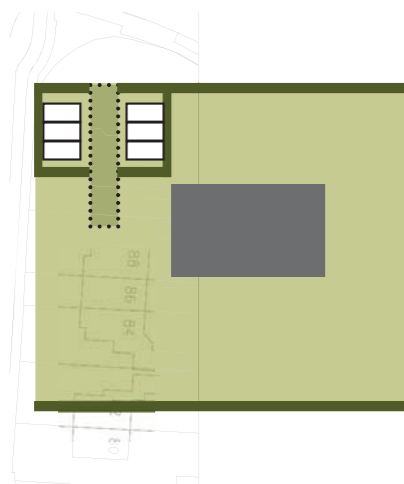


kelder half verdiept toegestaan mits nokhoogte < 10m

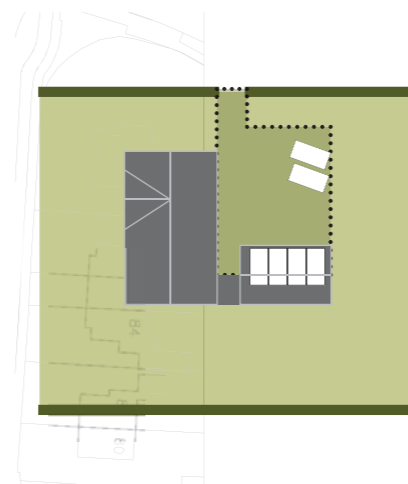


kelder buiten bouwvolume toegestaan mits
- deze binnen de bijgebouwenzone valt en waarbij het volume meetelt als bijgebouw
- het dak een groen karakter heeft

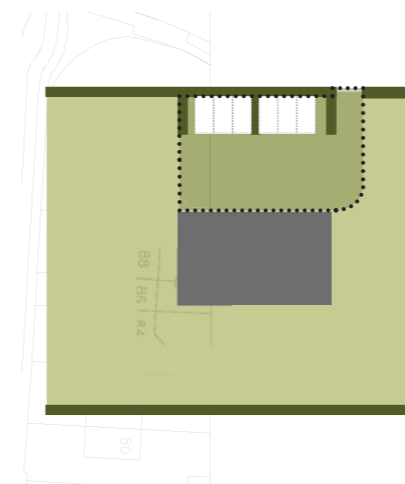




alles op het erf, achter een haag



deels in bijgebouw, deels op erf



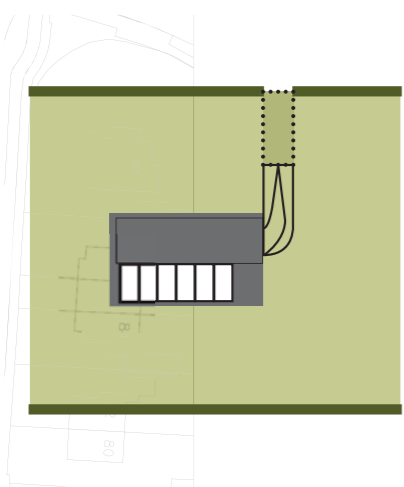
alles op het erf, achter de haag

Parkeeroplossingen appartementen

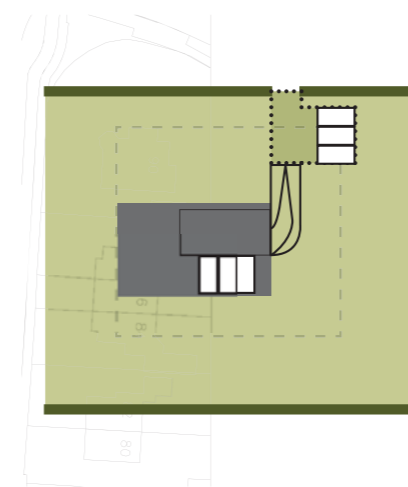
Nevenstaande afbeeldingen tonen een overzicht van acceptabele parkeermogelijkheden in het scenario van 3 appartementen op 2 samengevoegde kavels.

Voor acceptabele parkeeroplossingen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- geen zicht op auto's vanuit openbare weg
- geen auto's aan het water, tenzij achter een haag
- maximaal 1 oprit voor het gecombineerde kavel
- zo min mogelijk verharding
- oprit naast het hoofdvolume, zicht op tuin en groen
- geen parkeervakken aanduiden
- oprit en parkeerplaatsen zoveel mogelijk in open materiaal: grasklinkers, halfverharding, grind, gefundeerd gras



alles in parkeerkelder



deels kelder, deels op erf



oprit naast hoofdvolume
uitgevoerd in grind



achter een haag

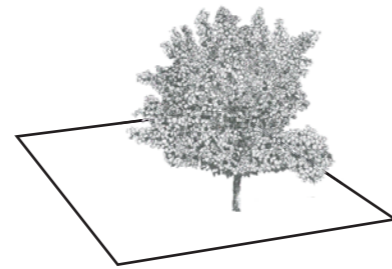
Huisboom

Rondom elke woning is voldoende ruimte voor een riante tuinaanleg met struiken en volwassen bomen. Om al in een vroeg stadium een groen beeld te verkrijgen, krijgt elk kavel een huisboom cadeau. Bewoners van kavels < 600m² kunnen kiezen uit een appelboom of meidoorn in de voortuin. De appelboom refereert aan de voormalige boomgaard van het landhuis op het Haringbuysterrein, terwijl de crataegus het agrarische gebruik in herinnering roept.

Kavels tussen de 600 en 900 m² krijgen de iets grotere en prachtig bloeiende Koelreuteria paniculata. De grootste kavels krijgen een typisch Aerdenhoutse boom, de forse Magnolia kobus. Indien op een kavel al een bestaande boom staat, is de huisboom optioneel.

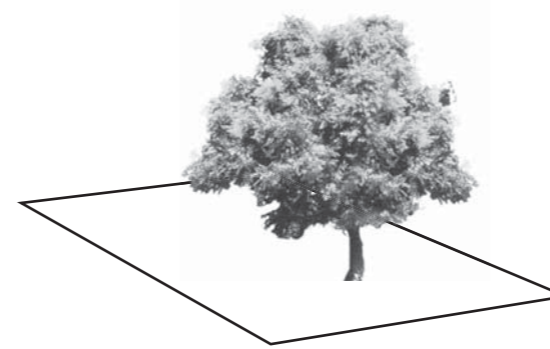
kavel < 600m²

Appelboom (Malus)
of
Meidoorn (Crateagus monogyna)



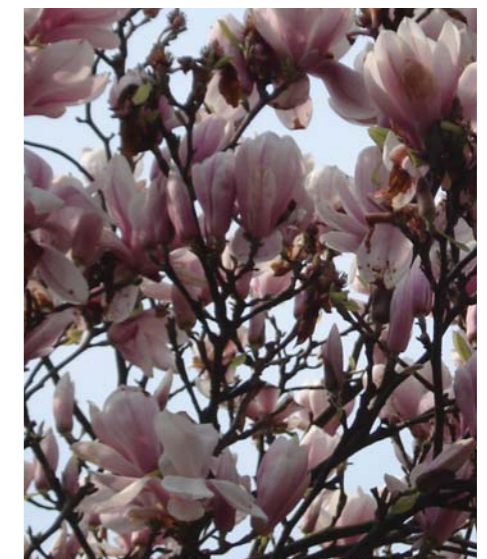
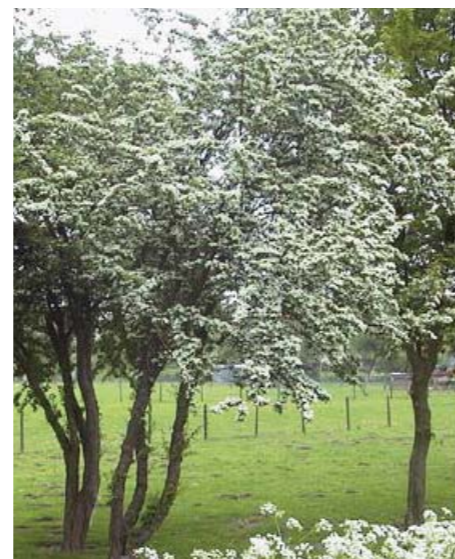
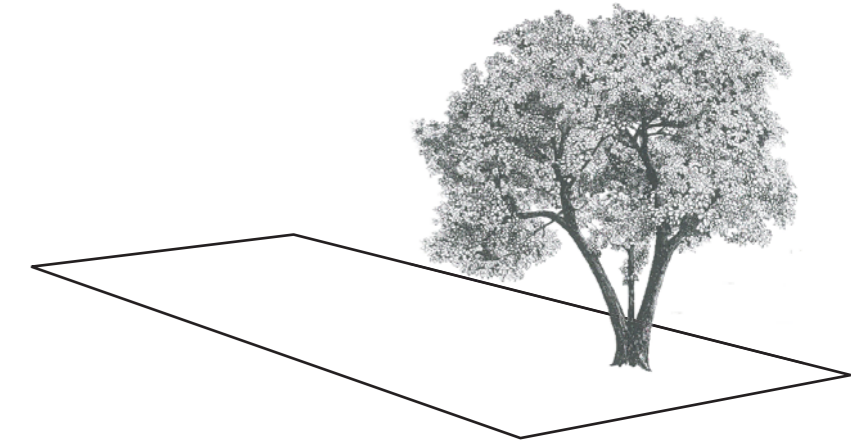
kavel 600m² - 900m²

Koelreuteria paniculata



kavel > 900m²

Magnolia Kobus



Beeldkwaliteitplan

erf en openbare ruimte

Erfafscheidingen

In het gebied worden drie types overgangen tussen openbaar en privégebied onderscheiden:

1. Hagen, 2. Natuurlijke oevers, 3. Begroeid talud
1. De erfgrenzen die naar de binnenzijde van het plangebied gericht zijn, worden voorzien van **hagen**. Verspreid door het gebied worden verschillende soorten hagen toegepast; liguster, veldesdoorn en haagbeuk. Hagen zijn aan de voorzijde maximaal 1.20 meter hoog en aan de overige zijden maximaal 1.80 meter. Hagen worden aangeplant door de gemeente en staan op eigen terrein. Het onderhoud gebeurt door de bewoners en mogelijk door een vereniging van eigenaren. Tussen twee aangrenzende kavels wordt eveneens een haag uit hetzelfde assortiment aanbevolen. In het midden van de haag kan gaashekwerk geplaatst worden.



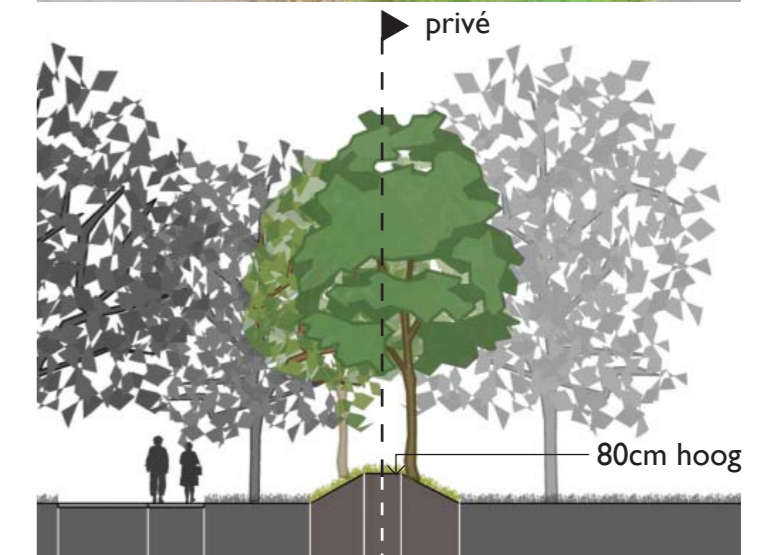
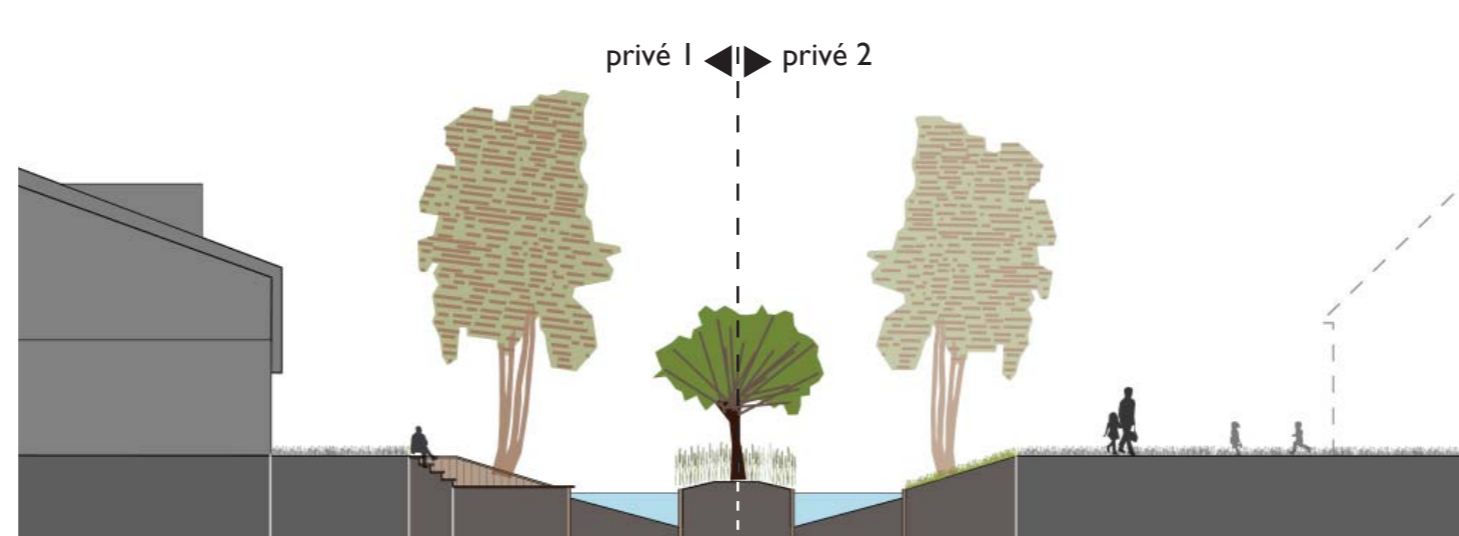
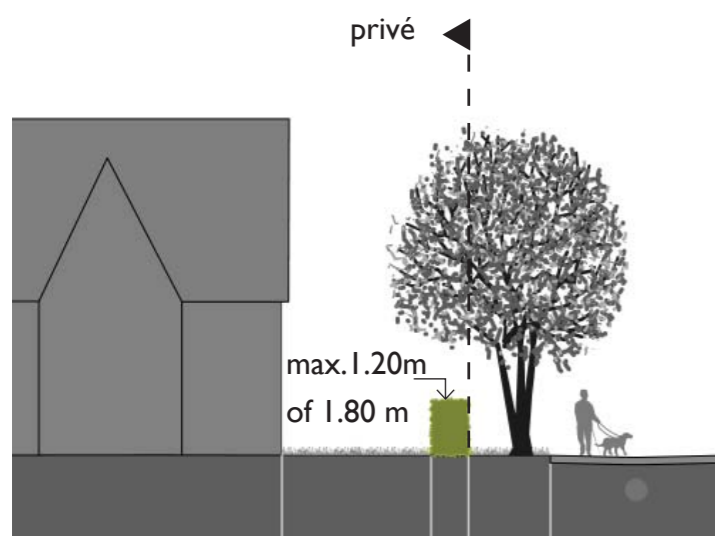
2. Daar waar kavels grenzen aan het water, worden zij voorzien van **natuurlijke oevers**. Het 3 meter brede talud wordt aangelegd en ingeplant door de gemeente. De oever, de helft van het water en -indien van toepassing- (de helft van) een eiland, zijn in eigendom van de eraan grenzende kaveleigenaar. Eilanden aan de noordzijde zijn geheel in eigendom van de Haringbuysbewoners. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van oevers, eilanden en water. Het hoogheemraadschap Rijnland ziet toe op juiste uitvoering van het onderhoud.



Het is mogelijk om in de zone van de natuurlijke oever een **vlonder** aan te leggen. Vanwege de onderlinge privacy en de eenheid in het beeld, moet de vlonder voldoen aan bijgaand ontwerp. De vlonder is maximaal 4 meter breed en 3 meter diep en houdt minimaal 3 meter afstand tot de zijgrens van de kavel. De vlonder bevindt zich net boven de waterspiegel en niet op kavelniveau, zodat onderlingen privacy gegarandeerd is. De vlonder is optioneel bij aankoop van de kavel.



3. Langs de Zandvoorterweg worden de kavels voorzien van een lage **wal**, begroeid met bomen en onderbegroeiing. Op de kruin van het talud wordt een transparant gaaswerk geplaatst. Het talud ligt voor de helft op eigen terrein en voor de helft op openbaar gebied. De zijde grenzend aan het openbaar gebied wordt door de gemeente onderhouden.

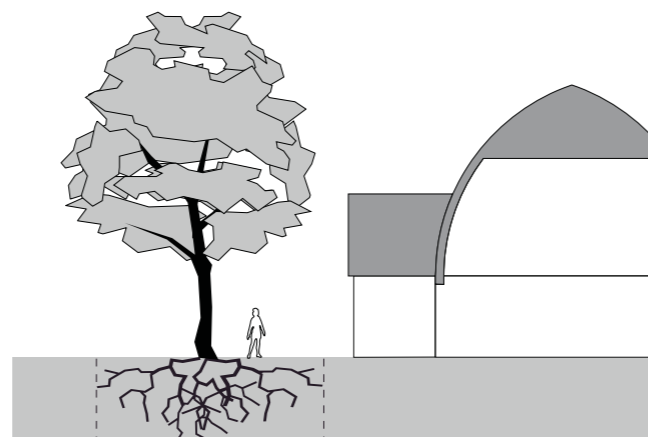


duurzaamheid

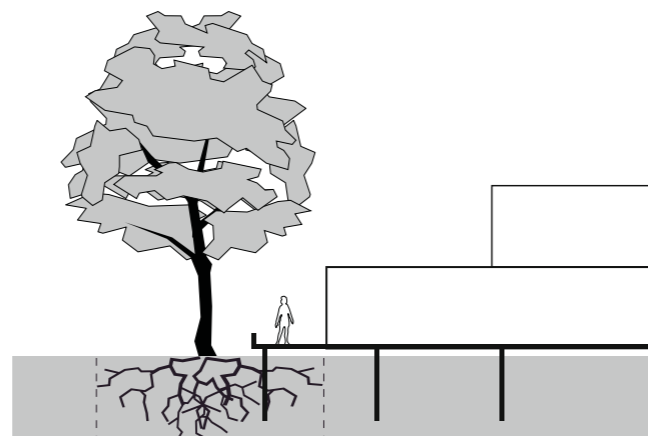
Aan architecten wordt gevraagd op **inventieve wijze** vorm te geven aan **duurzaamheid**. Met de bepaling van de bouwvlakken is rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor bezonning van de individuele woningen en hun tuinen. Vanzelfsprekend wordt hiermee ook rekening gehouden bij de definitieve positionering van de woning binnen het bouwvlak. De oriëntatie van vertrekken en de gevelopeningen spelen in op de bezonning. Het vangen en keren van de zon gebeurt zoveel mogelijk met **architectonische middelen** zoals lichte happers en brise-soleils. Deze kunnen tevens een rol spelen in de compositie en plasticiteit van de volumeopbouw.



Bestaande bomen worden zoveel mogelijk **gehandhaafd**, ook als deze op eigen terrein staan. De woningen blijven buiten de kroonprojectie, tenzij speciale maatregelen, zoals zwevende funderingen of terrassen worden toegepast.



woningen blijven buiten de kroonprojectie van bestaande bomen....



.....tenzij speciale voorzieningen worden getroffen



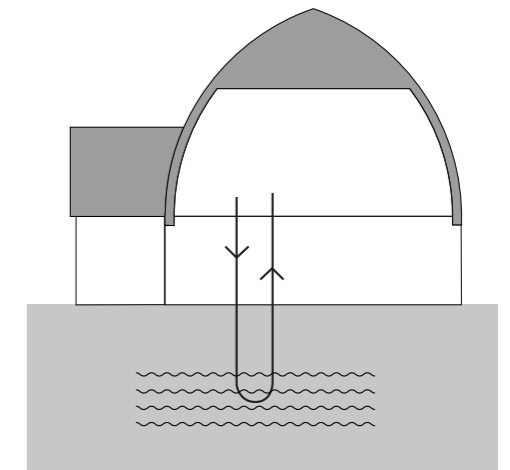
Architecten worden uitgedaagd om te zoeken naar duurzame energievoorziening of beperking van energieverlies. WKO, zonneboilers, zonnecellen en groene daken behoren tot de mogelijkheden. Zonneboilers en zonnecellen zijn onderdeel van de architectuuropgave en worden bij voorkeur niet aan de zijde van het openbaar gebied opgenomen.

Op het niveau van de onbebouwde ruimte spelen groen en water een belangrijke rol. Nieuwe beplanting is bij voorkeur gebiedseigen. De nieuwe natuurlijke oevers hebben een belangrijke ecologische functie.

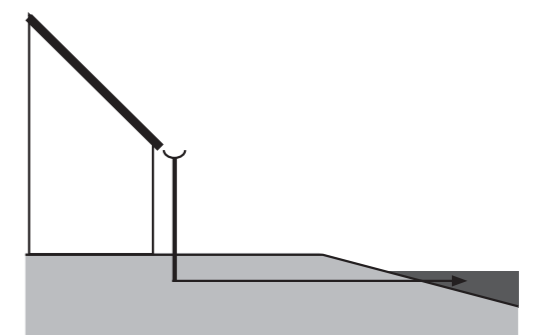
Het is voor de perceeleigenaar verboden zijn hemelwater en grondwater af te voeren via het vuilwatersysteem (riolering). De perceel eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en grondwater. Indien oppervlaktewater aanwezig is grenzend aan het perceel, dient het hemelwater en grondwater hiernaar afgevoerd te worden. De locatie hiervoor wordt bepaald op aangeven van de gemeente Bloemendaal.

Indien geen oppervlaktewater grenzend aan het perceel aanwezig is, dient de perceeleigenaar het hemelwater en grondwater gescheiden van het vuilwater aan te bieden bij de erfgrans. De locatie hiervoor wordt bepaald op aangeven van de gemeente Bloemendaal, waarna het wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel van de gemeente Bloemendaal en afgevoerd naar oppervlaktewater. Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast die de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

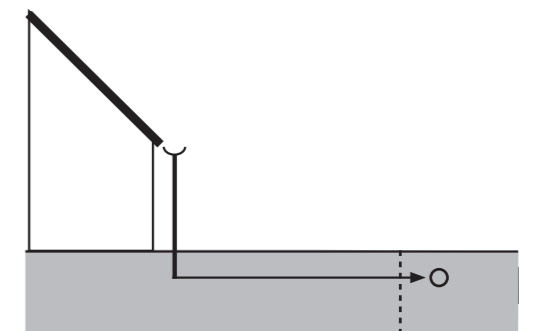
De langzaamverkeersverbindingen naar de buurt zorgen voor een duidelijke aanhechting met de omgeving. Het collectieve onderhoud van watergangen, natuurlijke oevers en hagen stimuleert bovendien de sociale cohesie. De nieuwe buurt krijgt een duidelijk karakter, waarmee mensen zich graag identificeren. In een fijne buurt blijft men lang wonen, wat per saldo duurzaam is.



duurzame energie-opwekking



hemelwater naar aangrenzend oppervlakte water



hemelwater naar aangewezen locatie op erfgrans

Beeldkwaliteitplan

colofon

Haringbuys Aerdenhout
Beeldkwaliteitplan 4 april 2012

opdrachtgever:
Gemeente Bloemendaal

ontwerp:
Buro Lubbers
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp
Peter Lubbers
Marian de Vries
José Vorstermans
Marieke Scholten

advies: Primavilla Rotterdam

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp