



**OKTOBER
2014**

AANPASSING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Marinehospitaal terrein Overveen

AM BV

MULLENERS + MULLENERS ARCHITECTEN



Figuur 1 Plangebied met plan Van Wijk

VOORWOORD

Het stedenbouwkundigplan voor het MHT d.d. december 2013 is in de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2014. Belangrijk uitgangspunt hierbij was een gezamenlijk plan tussen het voormalige Marinehospitaal terrein (MHT) en de locatie van de voormalige Van Wijk garage (Van Wijk).

Doordat de locatie Van Wijk toch ontwikkeld gaat worden conform de aangevraagde en reeds verleende omgevingsvergunning is het noodzakelijk om het reeds vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het MHT partieel te herzien. Het plan conform de verleende vergunning sluit niet aan bij de randvoorwaardenkaart zoals opgenomen in het stedenbouwkundigplan MHT van december 2013.

Aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing worden de consequenties en het beoogde aangepaste eindbeeld nader toegelicht. Op basis van deze onderbouwing is een aangepaste randvoorwaardenkaart uitgewerkt, die een kwalitatief goede ruimtelijke aansluiting tussen beide plannen mogelijk maakt.



Deze aanpassing is noodzakelijk om ruimtelijk een zo goed mogelijke aansluiting te krijgen tussen beider locaties, uitgangspunt is immers een samenhangend plan (zie figuur 1, huidig uitgangspunt omgeving plangebied).



De confrontatie



De oplossing

-  GROENE BUFFER TUSSEN BESTAAANDE EN NIEUWE BEBOUWING
-  CONTINUE LIJN IN GEVELS BESTAAANDE EN NIEUWE BEBOUWING



Figuur 3 Verkaveling en bufferprincipe

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Het oorspronkelijke plan voorzag in een slingerende parkwand die begeleid werd door bebouwing benoorden de Van Wijklocatie en een pleintje rondom bestaande bomen. In de nieuwe situatie doorbreekt het orthogonale bebouwingsplan op de Van Wijklocatie het ogenschijnlijk “natuurlijk” gegroeide patroon in de rest van plan Marinehospitaal terrein. De toekomstige bebouwing van de Van Wijklocatie is naar binnen gekeerd (met achtergevels naar het Marinehospitaal terrein) en staat daarnaast op een verhoogde plint die, ondanks een vertrapping, nog steeds aan de parkzijde ruim een meter boven het aanliggende maaiveld uitsteekt. De pleinruimte, die in het oorspronkelijke ontwerp was voorzien, krijgt hierdoor geen symmetrische begeleiding meer

door voorgevels. Bovendien is contact vanuit de woningen met het plein niet meer rondom mogelijk waardoor een (be-)leefplein niet op een kwalitatief hoogwaardige manier gerealiseerd kan worden.

Een betere inpassing van de Van Wijklocatie gaat er van uit dat de massa's wel kunnen bijdragen aan begeleiding van het park zolang ze “ingepakt” zijn door naastgelegen woningen.

Deze inpassing gaat uit van het vervallen van het plein en het verplaatsen van de woning op de kop van het plein naar voren, waardoor een natuurlijk “lint” ontstaat, waar de Van Wijklocatie deel van uit maakt.

De hoogteverschillen in het terrein zullen door een eenduidige aanplant van een groene gordel (bijvoorbeeld bestaande uit esdoorns en onderbegroeiing) gecamoufleerd worden en voor privacy van zowel bestaande als nieuwe woningen zorgen. In de huidige situatie kan een vergelijkbare inpassing aan de achterzijde van de woningen aan de Bloemendaalseweg reeds aangetroffen worden, deze wordt na eventuele grondtransacties tussen het nieuwe plan en de omgeving gerealiseerd (zie figuur 3).

CONSEQUENTIE BESTAANDE BOMEN TEN NOORDEN VAN VAN WIJK

De ontwikkeling van het plan Van Wijk (Hillgate) aan de westzijde van het terrein van het Marinehospitaal heeft consequenties voor de ruimtelijke aansluiting tussen de twee terreinen en hiermee voor de bomen die vlakbij de noordelijke perceelsgrens staan. Een belangrijk aspect is hierbij het feit, dat het maaiveldpeil op het Van Wijk terrein nagenoeg wordt doorgetrokken vanuit de Bloemendaalseweg. Het hoogteverschil met het lager gelegen aangrenzende terrein van het Marinehospitaal moet opgevangen worden. Daarnaast moet de nieuwe bebouwing ruimtelijk aansluiten op het strakke geometrische plan van Van Wijk.

Behoud van de bomen vlakbij de grens met Van Wijk wordt hierdoor nagenoeg onmogelijk. Dit betreft voornamelijk de bomen nr. 23 (paardenkastanje) en 24 (Amerikaanse eik). Deze exemplaren staan in de huidige situatie op een lage en vrij natte standplaats vlakbij een kleine poel met kwel uit het aangrenzende duingebied. De te verwachten ophoging van het maaiveld en de gevolgen voor de waterhuishouding zullen voor de bomen negatieve effecten hebben. Zelfs met behulp van technische voorzieningen is behoud op langere termijn naar verwachting niet haalbaar. Succesvolle verplanting is hier eveneens niet

haalbaar vanwege de verhouding tussen conditie, kwaliteit en de ongunstige afmetingen (vrij zware kronen, ondiep gevormde kluiten) van de bomen.

Op basis van deze analyse zal vervangende herplant hier tot een beter resultaat leiden. Voorgesteld wordt om ter compensatie twee nieuwe bomen in een zware maat (70/80 of zwaarder) te planten. Deze bomen maken geen onderdeel uit van de lijst met te herplanten bomen die als gevolg van een eerder op het terrein uitgevoerde bomenkap is opgesteld. De herplant van een kastanje wordt afgeraden omdat landelijk veel jonge exemplaren door de kastanjebloedingsziekte aangetast worden en uitvallen. Een mogelijke boomsoortkeuze zou een iep (bijvoorbeeld *Ulmus dodoens* met een opgaande kroon) en een wintereik (*Quercus petrea*) kunnen zijn. De nieuwe bomen kunnen bij voorkeur in de zone vlakbij de huidige bomen geplant worden en hiermee bijdragen aan de nieuwe inrichting van de strook tussen het terrein van het Marinehospitaal en de aangrenzende achtertuinen van de bestaande woningen langs de Bloemendaalseweg. Om meer inzicht te krijgen in de presieze plek en kroonprojectie zijn de bestaande bomen ingemeten. Het resultaat van deze inmeting is verwerkt in figuur 4.



Figuur 4 Aanpassingen t.o.v. randvoorwaarden kaart december 2013

AANPASSINGEN RANDVOORWAARDEN KAART DECEMBER 2014

Doordat het plan voor de de Van Wijk locatie blijft zoals het vergund is en de bestaande bomen zijn ingemeten is de randvoorwaardenkaart die als onderlegger dient voor het bestemmingsplan geactualiseerd (Randvoorwaardenkaart oktober 2014, figuur 6). Hierin zijn de volgende zaken aangepast/aangevuld:

- Het openbare pleintje ten noorden van Van Wijklocatie zal privaat (in plaats van openbaar gebied) worden om een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke aansluiting te waarborgen.
- Groenbuffer (ca. 2m) aan de westzijde als scheiding tussen bestaande omgeving inclusief Van Wijklocatie en het nieuwe plan, waarin een pad komt langs de Van Wijk locatie, in aansluiting op gemeenschappelijke trap van deze locatie..
- Aanpassing Groene Mal: ten noorden van de Villa Tetrode komt openbaar gebied in plaats van privaat gebied (zie figuur 5).
- Ten noorden en westen van het beoogde complex van Pre Wonen en stichting Dol-Fijn zal een zone definitief toegewezen worden aan de Groene Mal. Tevens zijn twee zoekgebieden aangewezen om, de compensatie van verlies aan openbare groene ruimte, nu de van Wijklocatie gerealiseerd wordt, te waarborgen (zie figuur 5).

























-/- aanpassingen Groene Mal
Stedenbouwkundig plan december 2013

+ zoekgebied voor compensatie vergroting
Groene Mal

Figuur 5 Compensatie oppervlakten Groene Mal

RANDVOORWAARDEN KAART OKTOBER 2014

-  BESTAANDE BEBOUWING
-  GRADIENT TUINEN-WOONBEBOUWING
-  WAARDEVOLLE BOOM
-  BOOM
-  GEEN WOONBEBOUWING
-  UITERSTE BEBOUWINGSCONTOUR
-  MINIMAAL TWEE AANEENGESLOTEN BOUWBLOKKEN
-  MINIMALE PARKSINGEL
(voor exacte maat en ligging wordt verwezen naar ST Groene Mal 14-10-2014.dwg)
-  2M BREDE GROENE BUFFER TUSSEN BESTAANDE EN NIEUWE BEBOUWING MET VOETPAD, INDIEN NODIG MET TALUD
-  ENTREES NAAR DE PARKSINGEL
-  OVERGANG VAN PARK NAAR TUIN
-  GRADIENT TUINEN-WOONBEBOUWING
-  GRENS EVT. UITBREIDING BESTAANDE TUIN MET MAX. 5M / OPENBAAR GROEN
-  ZOEKGEBIED WATERBERGING
-  WATER NIEUW
-  WATER, KWELBRON
-  AFKOPPELING (d.m.v. DUIKER)
-  BEBOUWINGSGRENS VANUIT BESTAANDE (HOOFD)BEBOUWING
-  ZICHTLIJN
-  2-4+K MAXIMALE BEBOUWINGSHOOGTE VANAF AANGEGEVEN REFERENTIEHOOGTE BLIJDORPLAAN
-  2-4+K MAXIMALE BEBOUWINGSHOOGTE VANAF AANGEGEVEN REFERENTIEHOOGTE BLOEMENDAALSEWEG
-  ACCENTEN IN BEBOUWING; MOGELIJKE UITVOERINGSVORMEN BEELDACCENTEN
-  APPARTEMENTEN MOGELIJK
-  ACCENTEN IN BEBOUWING APPARTEMENTEN MOGELIJK



Figuur 6

DIT DOCUMENT IS TOT STAND GEKOMEN MET DE VOLGENDE PARTIJEN:

AM Noord West:

Peter Heuvelink
Geer Karman
Carla Pereira

AM Concepts:

Mariet Schoenmakers
Frank Vonk
Lieuwe Conradie
Desiré Dujardin

Gemeente Bloemendaal:

Civiele techniek
Bouwen en Wonen

Mulleners + Mulleners architecten:

Ton Mulleners
Kok Mulleners
Marjolein Riemer van Rijswijk
Daniël Didden

Disclaimer:

De ter beschikking gestelde referentiebeelden zijn enkel voor eigen intern gebruik en mogen niet aan derden ter beschikking worden gesteld of hergebruikt worden. Met referentiebeelden bedoelen wij de sfeer foto's die gebruikt zijn en waarvan wij de eigenaar niet hebben kunnen traceren. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor het vermenigvuldigen of herpubliceren van dit beeldmateriaal.

Uitgave: oktober 2014

