

Stedenbouwkundig Plan

Wonen in park **Wimbledon**

20 SEPTEMBER 2013



Structuurvisie Kroon op de Regio Gemeente Bloemendaal

KROON OP DE REGIO, TOT EN MET 2023

Uit: structuurvisie Bloemendaal

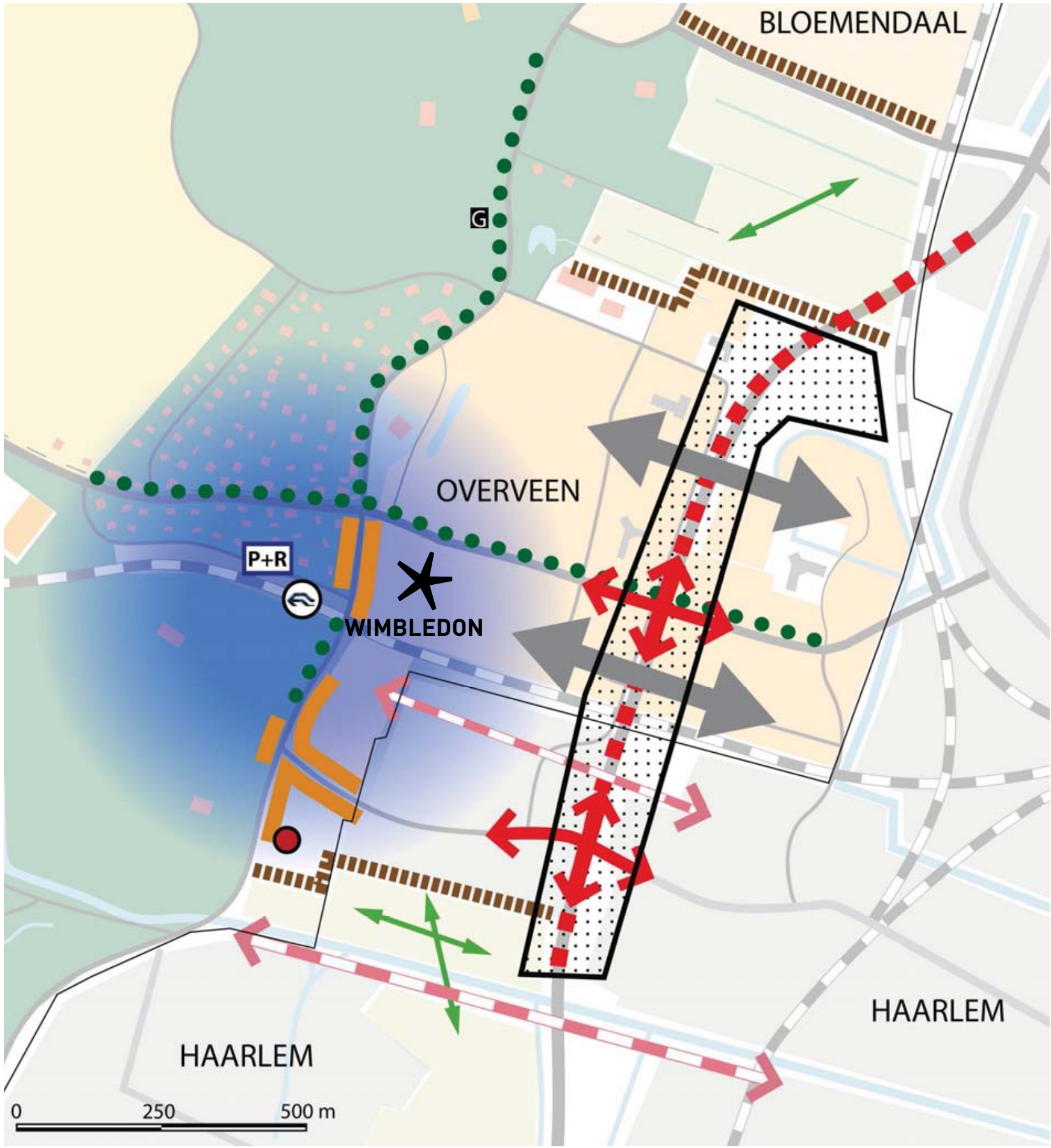
DORPENZONE (DORPEN AAN DE WESTELIJKE STADSRAND)

Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterkt worden. Historische structuren kunnen daarbij meer geaccentueerd worden. De bomenlanen worden aangevuld, waarbij gekozen wordt voor karakteristieke boomsoorten, passend bij de kern.

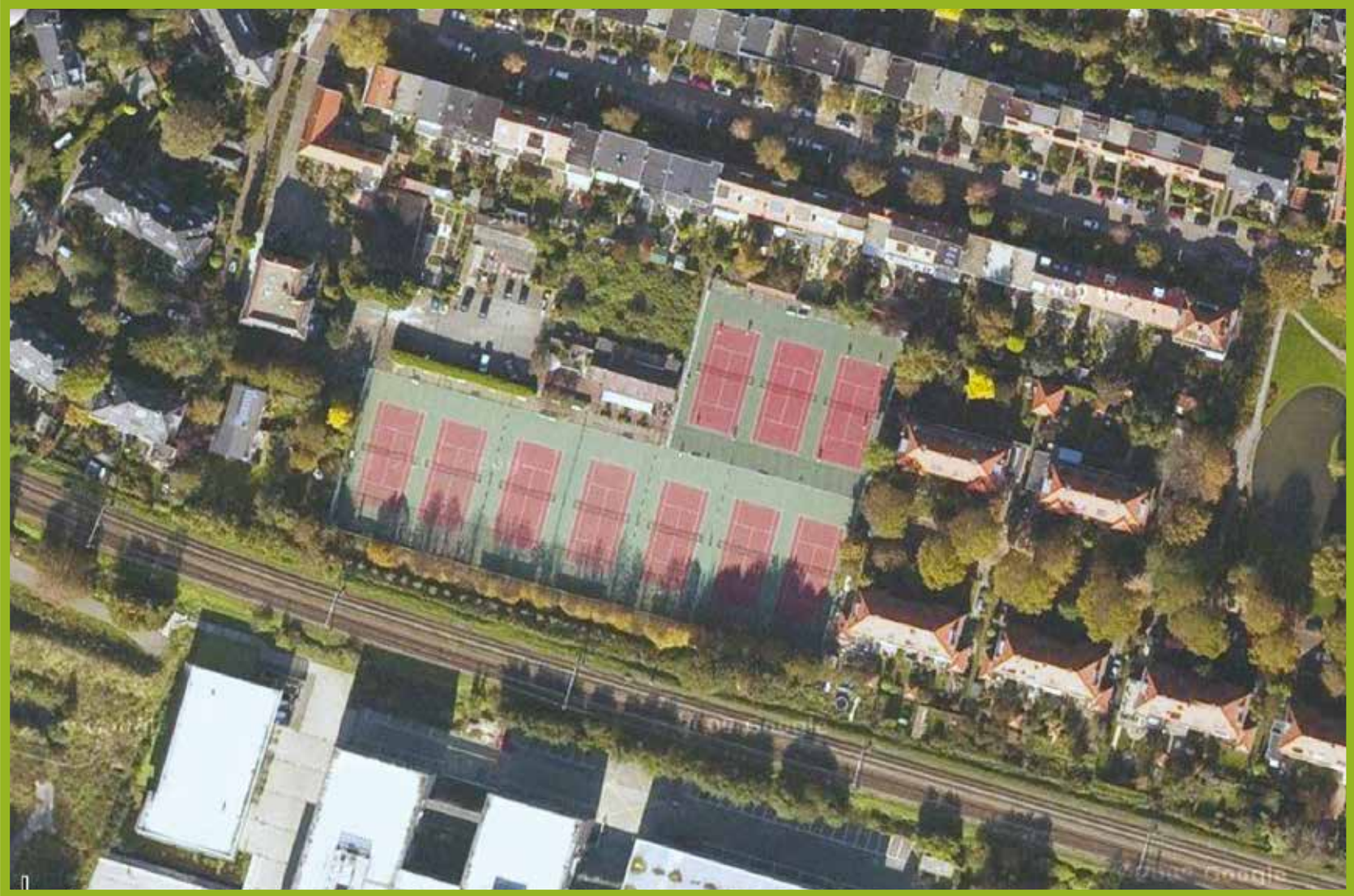
Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone. Waar mogelijk wordt bekeken of locaties binnen de zone geschikt zijn voor verdichting en herontwikkeling naar woningbouw. Waar mogelijk wordt bekeken of locaties binnen de zone geschikt zijn voor verdichting en herontwikkeling. Ook wordt binnen deze gebieden extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen in de vorm van winkelgebieden/horeca. Prioriteit is het behoud van de eigenheid en karakteristieken van de kernen waarbij de opvang van krimp de herkenbaarheid niet in gevaar brengt. Bij elke ontwikkeling moet de historische context onderzocht zijn, samenhang tussen bebouwing en landschap worden aangetoond en sprake zijn van behoud van de schaal en korrel van het landschap. De huidige kwaliteit is in loop der jaren opgebouwd, ontwikkelingen voor alleen de korte termijn passen daar niet bij. Nieuwe plannen moeten toekomstbestendig zijn.

Ontwikkelingen mogen niet parasiteren op de bestaande omgeving, maar moeten zelf ook goed zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarom altijd gekeken naar de vastgestelde kernkwaliteiten van de structuurvisie.

Het Tennispark Wimbledon is ontstaan in 1931, in 1982 is het bestemmingsplan reeds gewijzigd naar wonen. Middels de voorliggende visie geven wij een beeld van het Wonen in Park Wimbledon.



Historie Wimbledon



De gronden waren in vorige eeuwen afwisselend in gebruik als blekerij, buitenplaats, weiland en verder tuin- en bloembollengrond, tennispark en woonhuis van de familie Faase.

Analyse context



PLANTSOEN JOAN MAURITSLAAN



WINKELS DORPSLINT OVERVEEN



JULIANALAAN: VRIJLIGGEND FIETSPAD

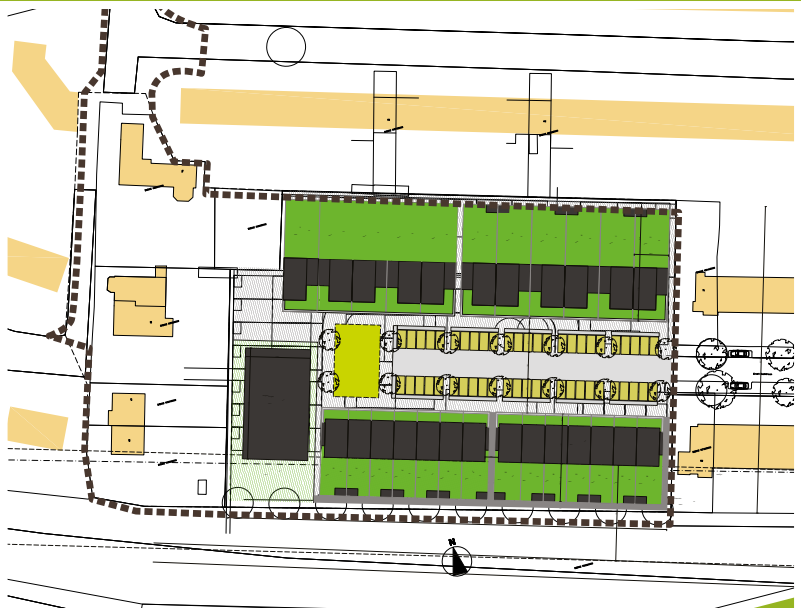


PLANTSOEN CASIMIRLAAN

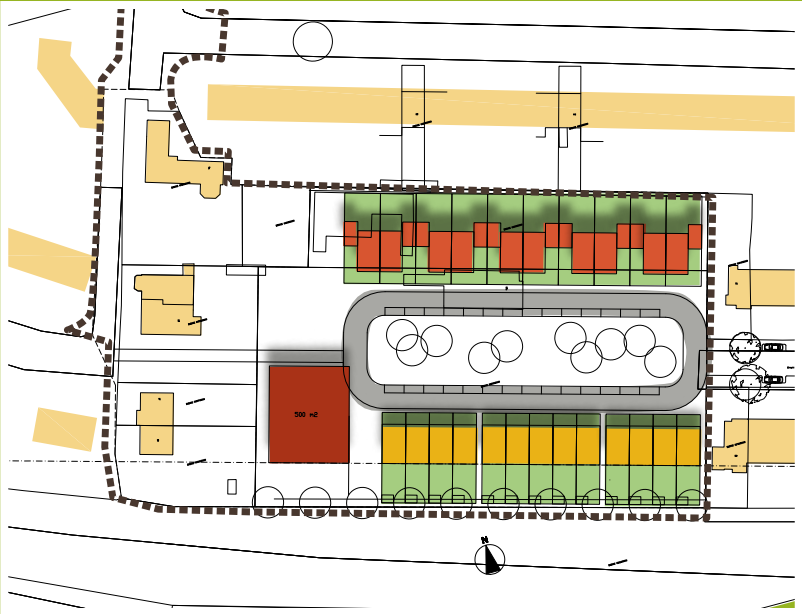


ERNST CASIMIRLAAN: 2-ZIJDIG PARKEREN

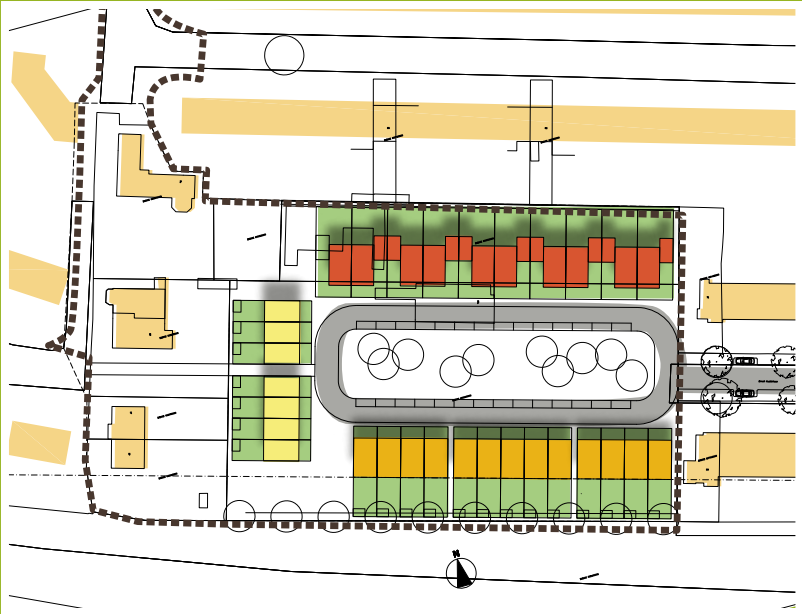
Onderzoek verkavelingen



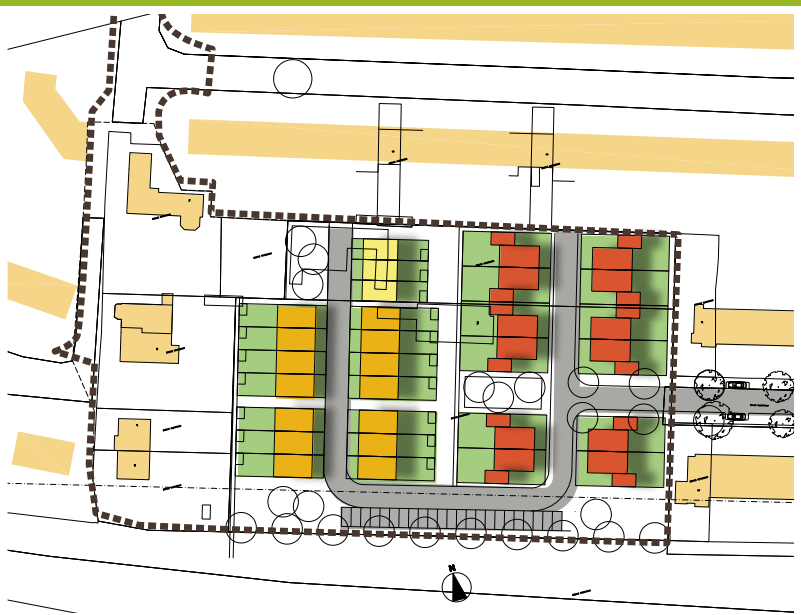
A | Model november 2012
Centrale ontsluiting
Dwarsparkeren in middenberm



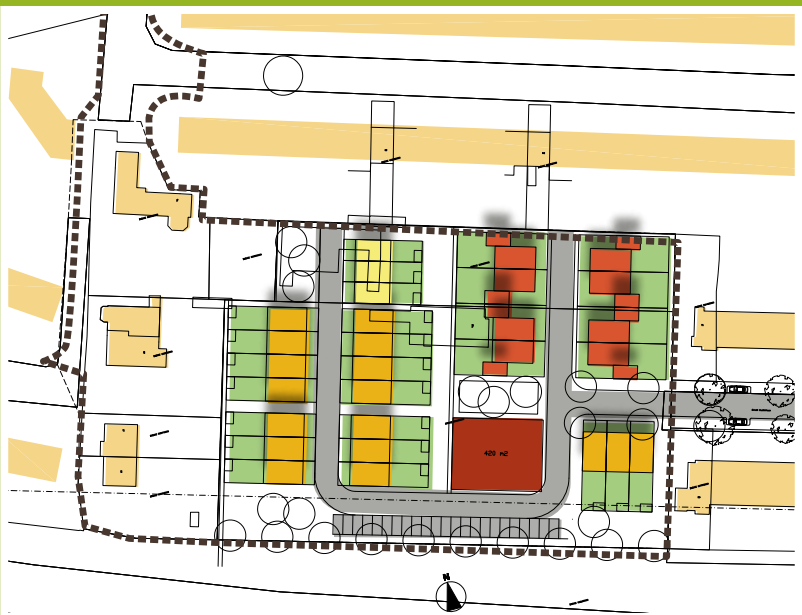
B | Centrale ontsluiting en groen
verkavelingsrichting noord/zuid
Eensgezins en appartementen



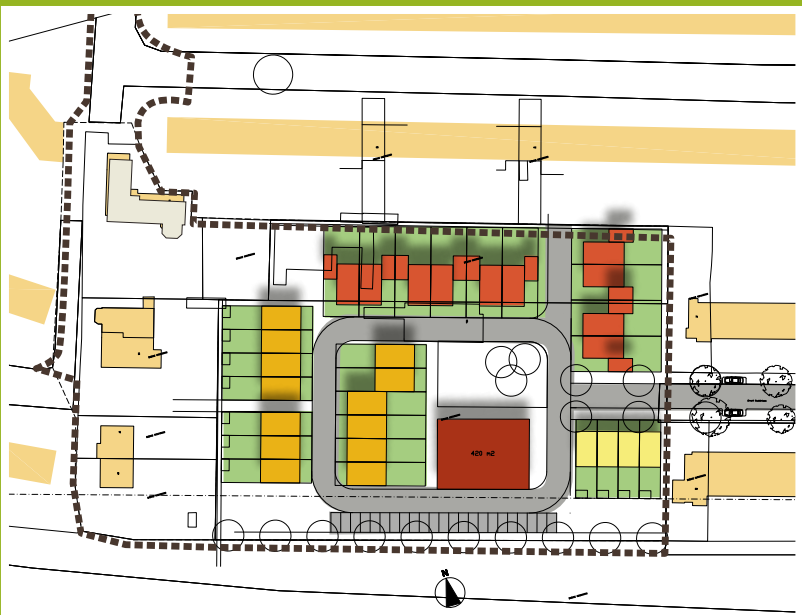
C | Centrale ontsluiting en groen
verkavelingsrichting noord/zuid
Alleen eensgezins



D | Ontsluiting langs spoor,
verkavelingsrichting oost-west
Alleen eensgezins, 29 wo



E | Ontsluiting langs spoor,
verkavelingsrichting oost-west
Eensgezins en appartementen



F | Ontsluiting langs spoor,
gemengde verkavelingsrichting
Eensgezins en appartementen

Stedenbouwkundige visie

Park Wimbledon

Op de plaats waar in het verleden blekerijen, hofsteden en uiteindelijk een tennisvereniging waren gevestigd, komt nu Park Wimbledon. De locatie is gelegen midden in Overveen, aan de noordzijde van het spoor en wordt omsloten door een woonwijk uit de jaren '30. Deze wijk is zeer gewild en kenmerkt zich door een hoogwaardige groene woonomgeving en fraai gedetailleerde woningen op korte afstand van de winkels en het NS-station. Park Wimbledon zal een bijzondere toevoeging worden aan deze wijk. De nieuwe woningen zullen zich als vanzelfsprekend in de wijk voegen, aansluitend op de bestaande structuren en het karakter van de omgeving. Met een eigen signatuur, maar alsof het er altijd al is geweest.

Stedenbouwkundig basismodel

Voor Park Wimbledon is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld, dat volledig voldoet aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is symmetrisch van opzet met een centrale as, gevormd door de doorgetrokken Ernst Casimirlaan. Deze vormt de ontsluiting, van de nieuwe buurt. De entree van de buurt wordt gevormd door de stalen toegangspoort van het voormalige tennispark Wimbledon. Een sfeervol element dat refereert aan het sportieve verleden van de locatie. Aan de westzijde van Park Wimbledon wordt de centrale as doorgezet als langzaam verkeersverbinding richting het centrum. Op die manier wordt door de nieuwe ontwikkeling een directe aansluiting gemaakt van de achterliggende wijken op het winkelgebied en het station. De bebouwing binnen Park Wimbledon is zorgvuldig geplaatst. Vanaf de Ernst Casimirlaan openbaart de buurt zich door een centraal ellipsvormig plantsoen,

geïnspireerd op de gebogen groene parken die in Overveen en omgeving aanwezig zijn. Dit plantsoen wordt aan de lange zijden omsloten door laagbouwoningen. Aan de noordzijde zijn dit woningen van het type tweekapper, aan de zuidzijde twee rijen van 5 woningen met in het midden een kleinschalig appartementengebouw.

Aan de meest westelijke zijde wordt het plan beëindigd door een viertal vrijstaande woningen op een ruim perceel. Een van de woningen is daarbij met de voorgevel nadrukkelijk centraal in de as van Park Wimbledon geplaatst.

Ruime tuinen

De kavels van de geschakelde woningen zijn noord-zuid georiënteerd. In gelijke richting als omliggende straten zoals de Oranje Nassaulaan en de Julianalaan. De 9 woningen grenzend aan de Oranje Nassaulaan hebben diepe noordtuinen, direct grenzend aan de percelen van de bestaande woningen. De rijwoningen aan de spoorzijde hebben ruime achtertuinen op het zuiden. De rijwoningen hebben per rij een gezamenlijke kap. De bestaande bomenrij en de sloot langs het spoor blijven gehandhaafd. De achtertuinen van deze woningen zullen middels een achterpad worden ontsloten.

Verkeersoplossing en parkeren

Park Wimbledon zal het karakter krijgen van een auto te gast gebied (30-km zone). Het parkeren wordt, overeenkomstig het parkeren in de directe omgeving, volledig op maaiveld gerealiseerd. Voor de tweekappers en de vrijstaande woningen worden er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op de kavels van de zuidelijke hoekwoningen komen twee parkeerplaatsen. De bewoners van de overige rijwoningen parkeren hun auto langs de straat, aan de zijde van het trottoir. Ook het bezoekersparkeren wordt op straat gerealiseerd.

Een “Overveens” plantsoen

Voor de uitwerking van de openbare ruimte wordt voortgeborduurd op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, maar worden er ook onderscheidende elementen toegevoegd die de eigenheid van Park Wimbledon benadrukken. Hierbij vormen de bebouwing en buitenruimte een samenhangend geheel dat een hoge kwaliteit uitstraalt, zowel in beeld als gebruik. De vorm en uitstraling van het centrale ellipsvormige plantsoen zijn geïnspireerd op plantsoenen in de buurt. Op het gras en tussen de bomen komen zitvoorzieningen en eventueel een speelplaats. De bestaande bomenlaan van de Ernst Casimirlaan gaat over in de nieuwe, meer groepsgewijze en solitaire boomstructuur van het plantsoen. De systematiek van het langsparkeren, de trottoirs en de voortuinen geeft Park Wimbledon een dorps karakter en versterkt de relatie met het profiel van de Ernst Casimirlaan.

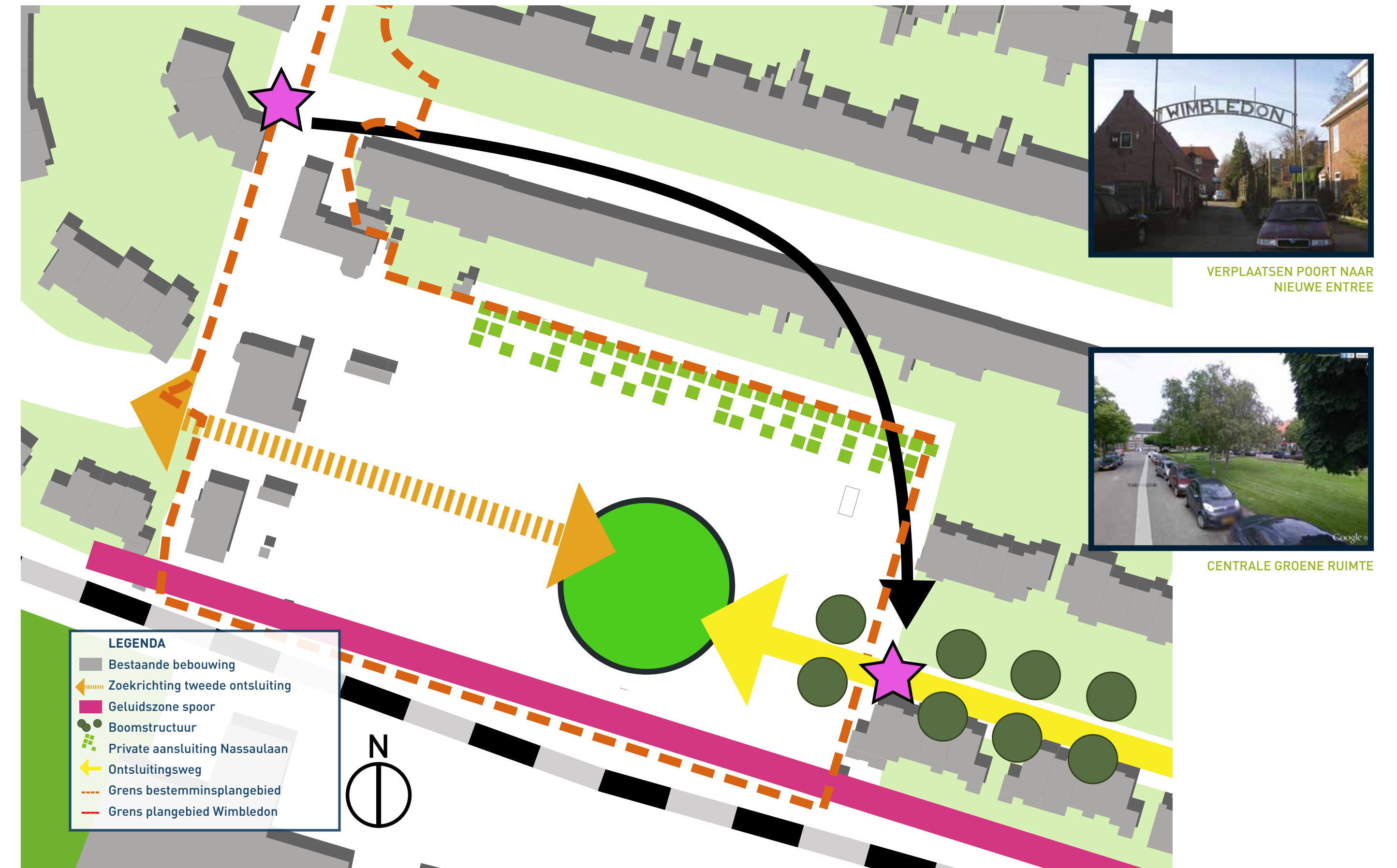
Voortuinen en hagen als bindend element

Alle woningen worden voorzien van een voortuin aan straatzijde en een erfscheiding tussen de voortuinen en het trottoir. Deze erfafscheiding maakt deel uit van het totale ontwerp. De uniforme lage en groene hagen zorgen voor een rustig straatbeeld en verbinden de bebouwing en de openbare ruimte tot een harmonieus geheel.

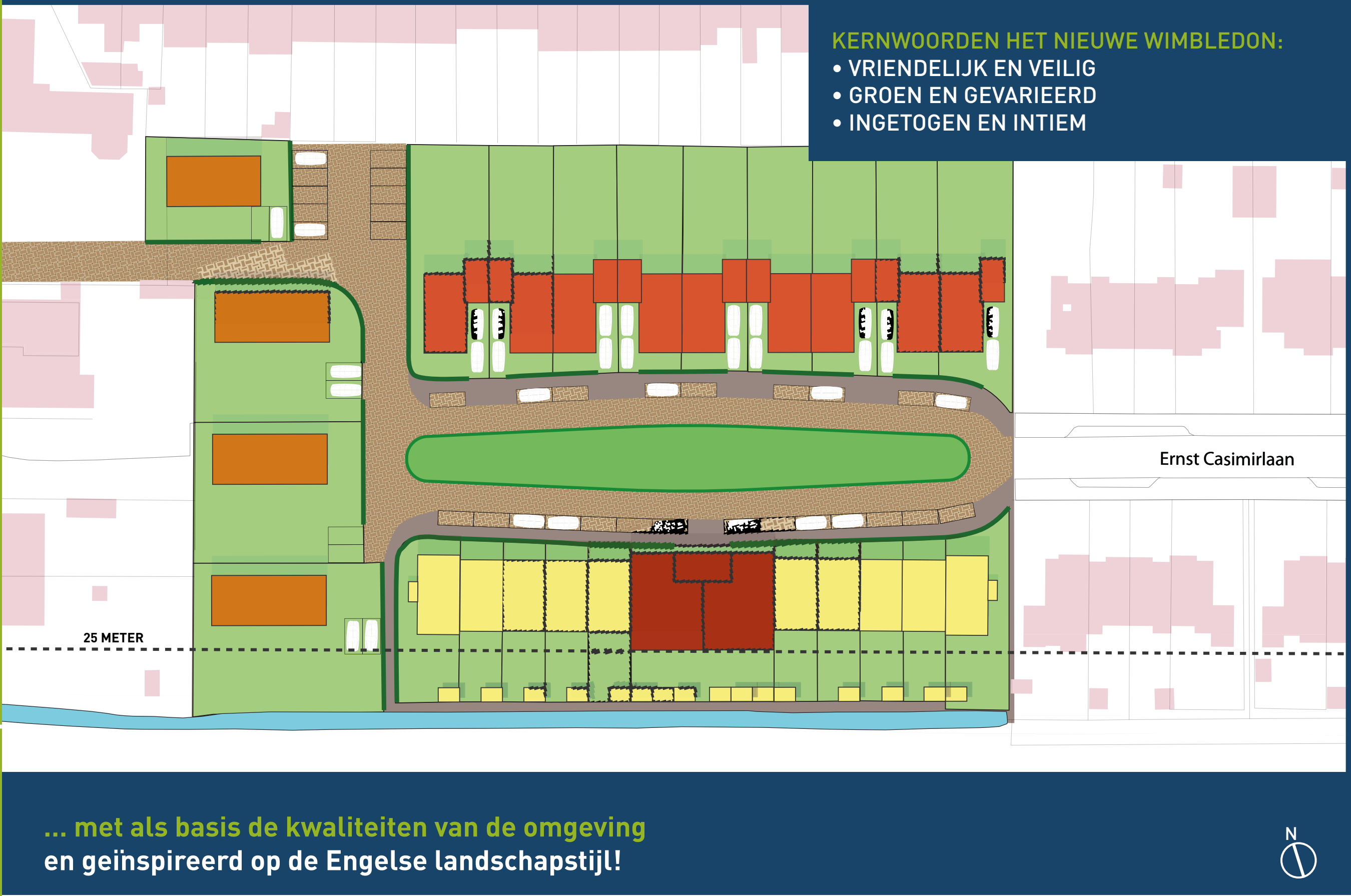
Woningen zijn familie van elkaar

In de architectonische uitwerking van de woningen zal tot uitdrukking komen dat deze op basis van vorm, materialisering en kleurstelling familie van elkaar zijn. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel van woningen rondom een plantsoen. Door toepassing van verschillende hoogtes en dakrichtingen wordt de buurt divers, maar de herkenbare architectuur maakt het tot een aansprekend geheel.

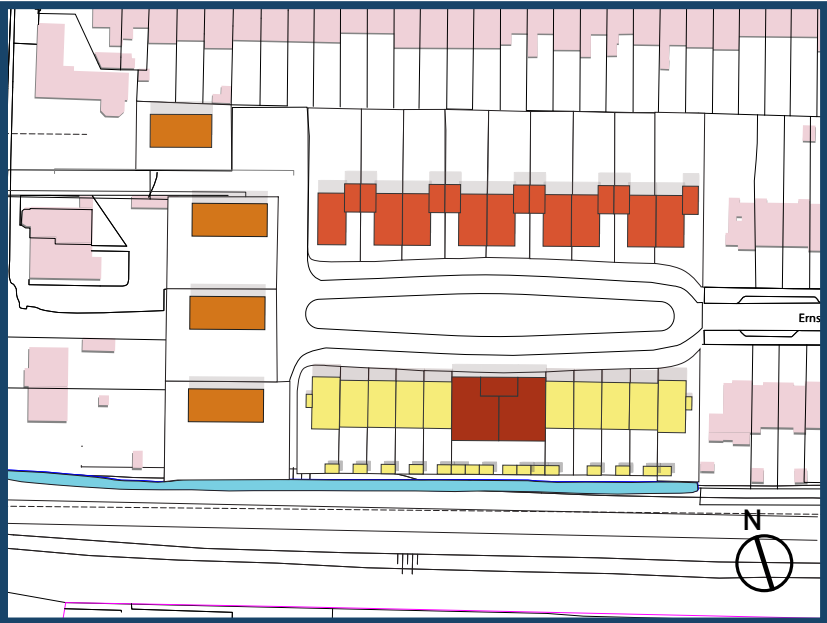
Uitgangspunten stedenbouw



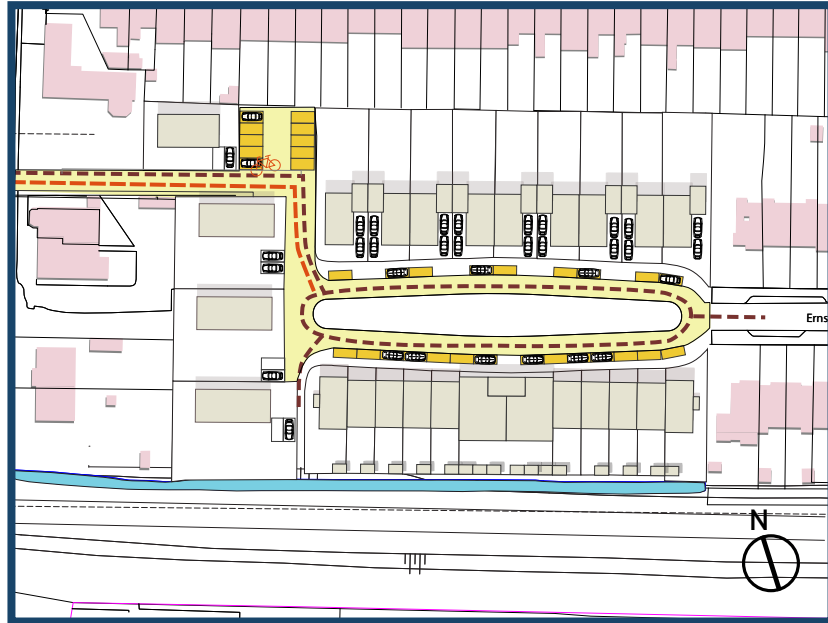
Voorkeursmodel



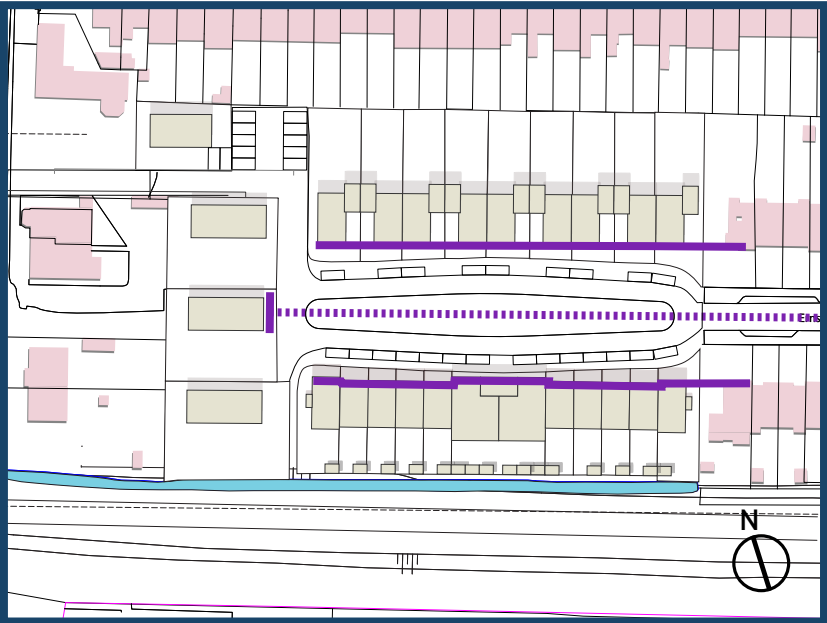
Kenmerken plan



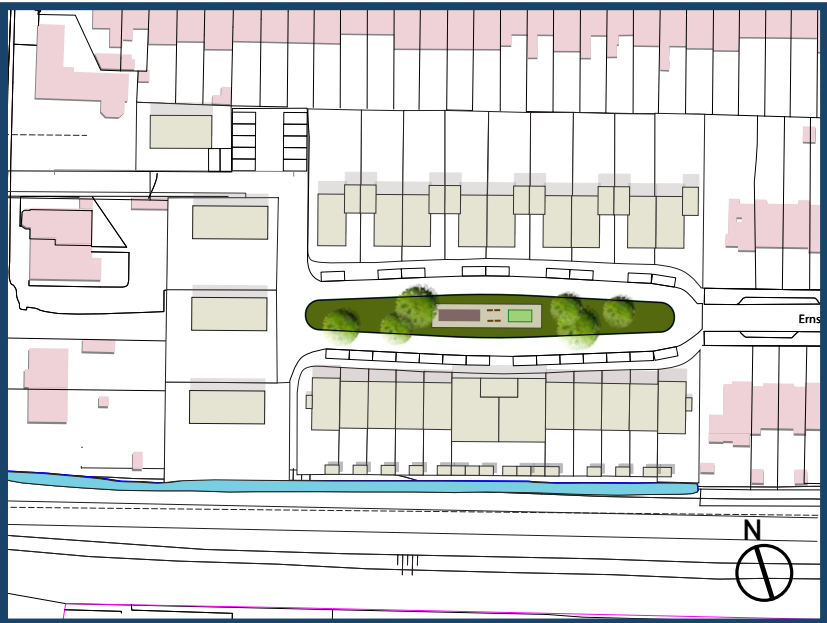
woningen



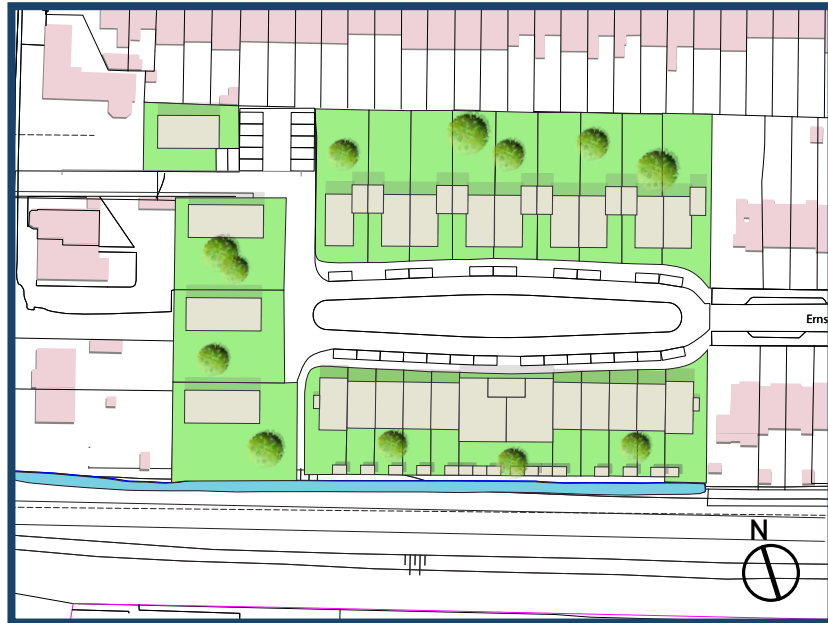
ontsluiting en parkeren



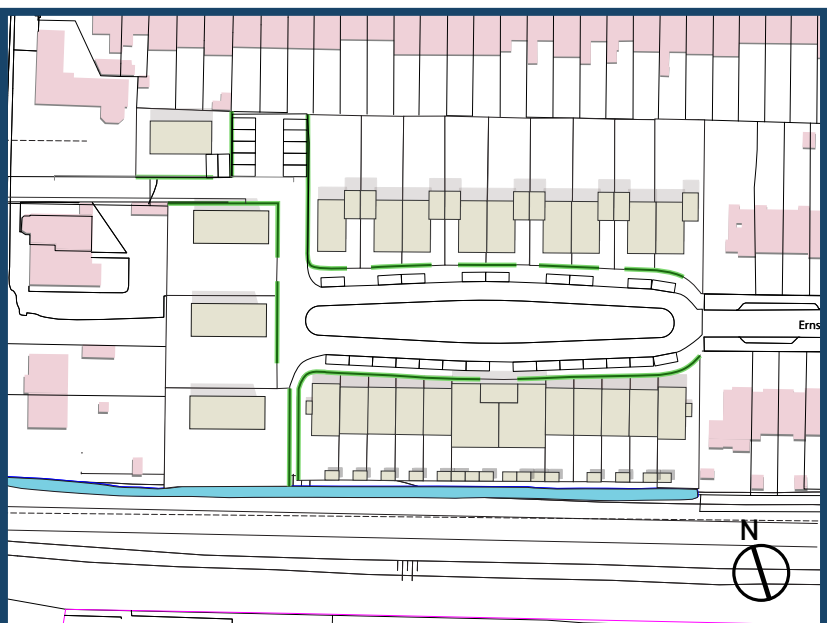
symmetrie en rooilijnen



openbaar groen en water

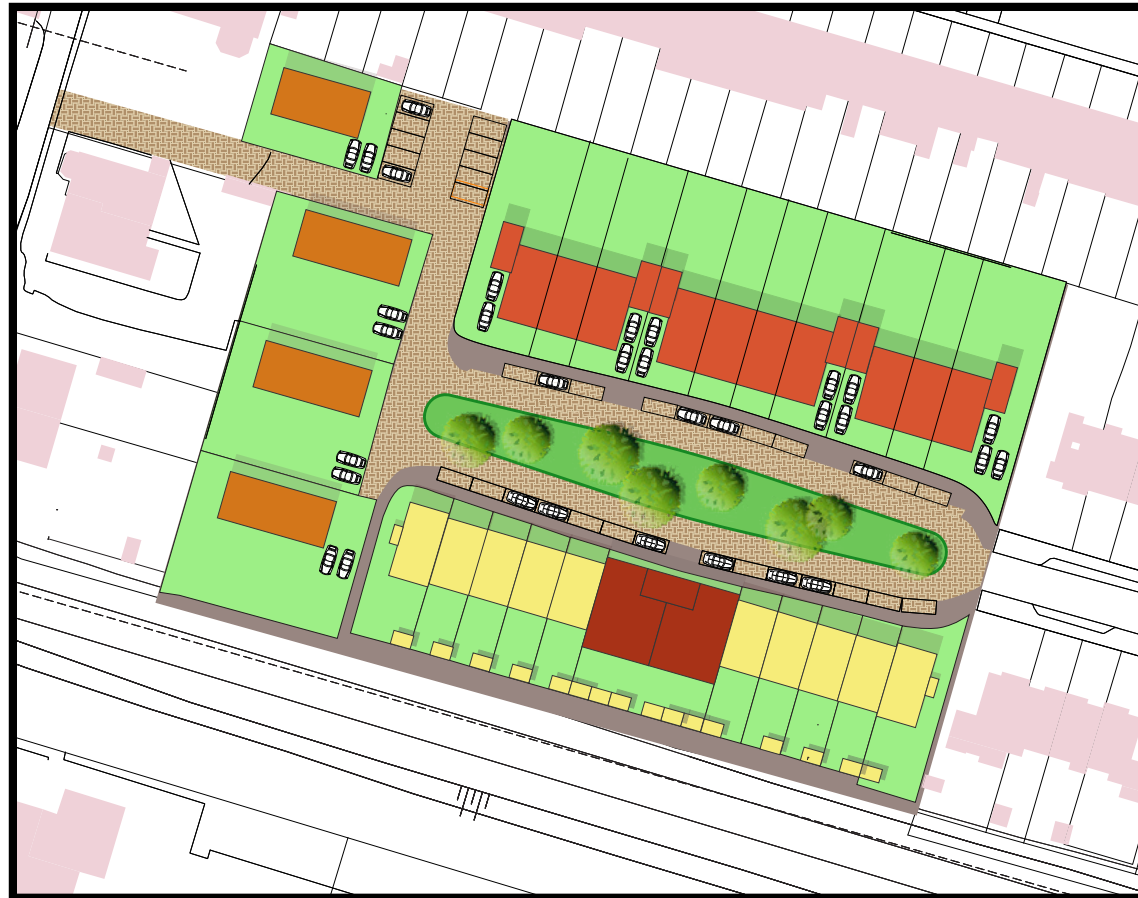


privé tuinen

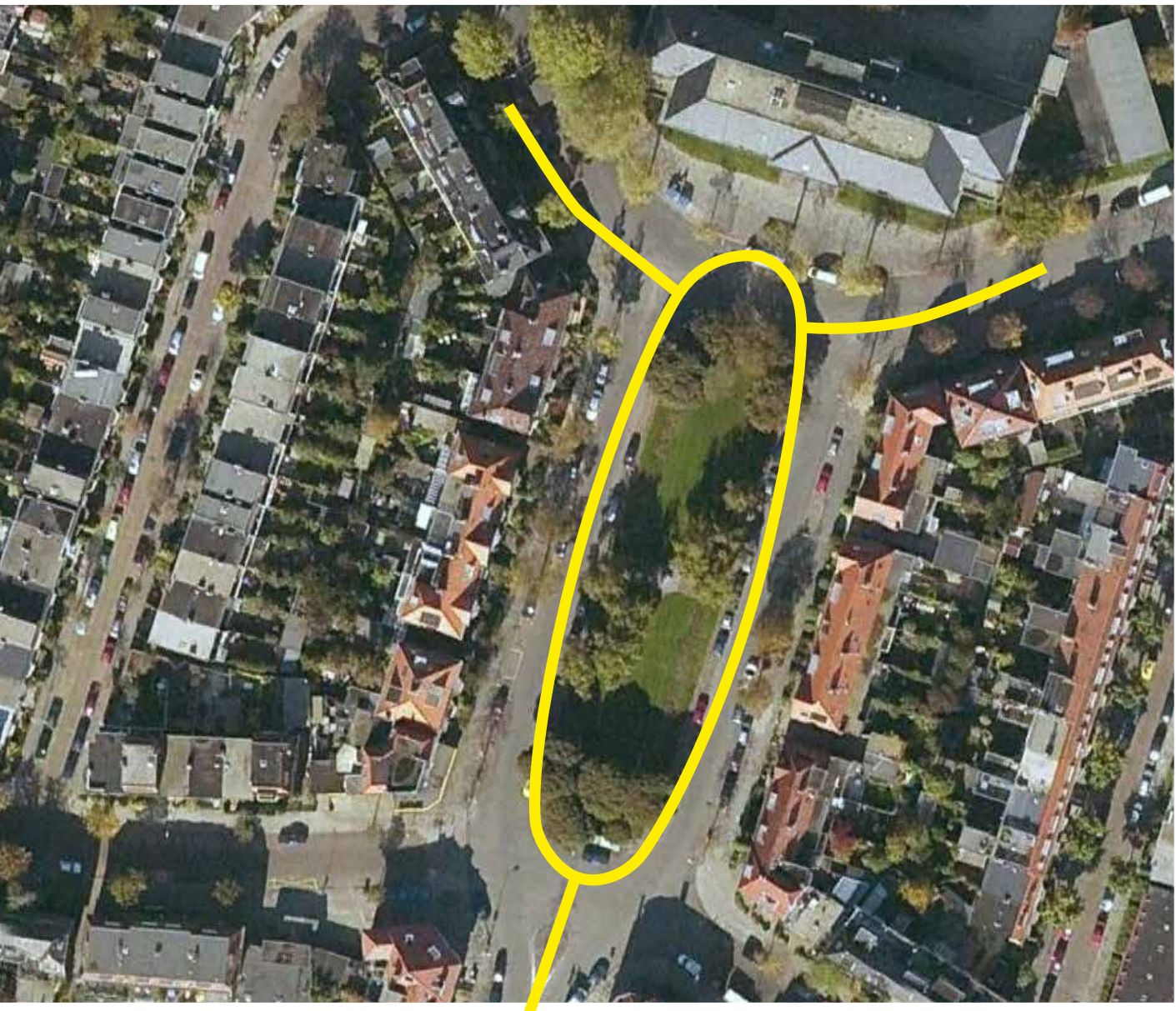


erfafscheidingen

Alternatieve modellen



Referenties groen, sfeerbeelden uit buurt



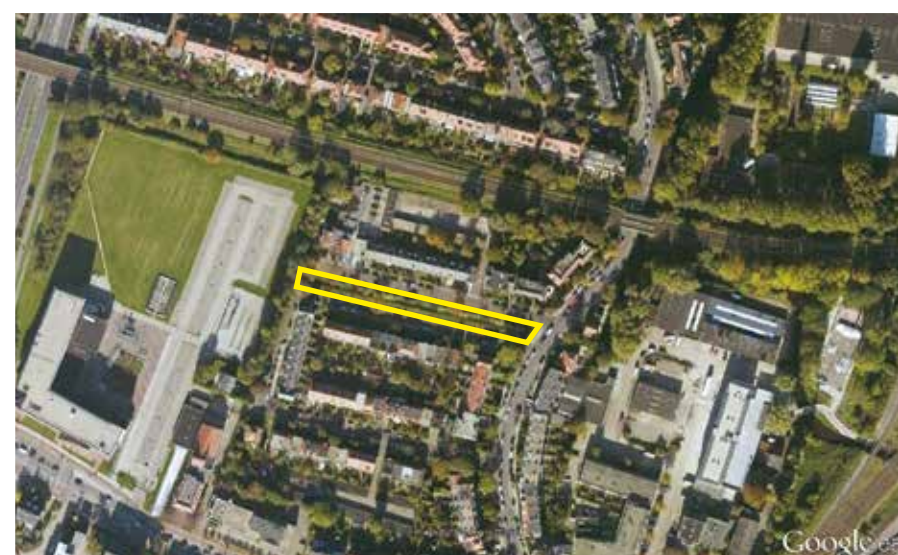
Referenties groen, vergelijkbare maat



HAARLEM
Regentesselaan

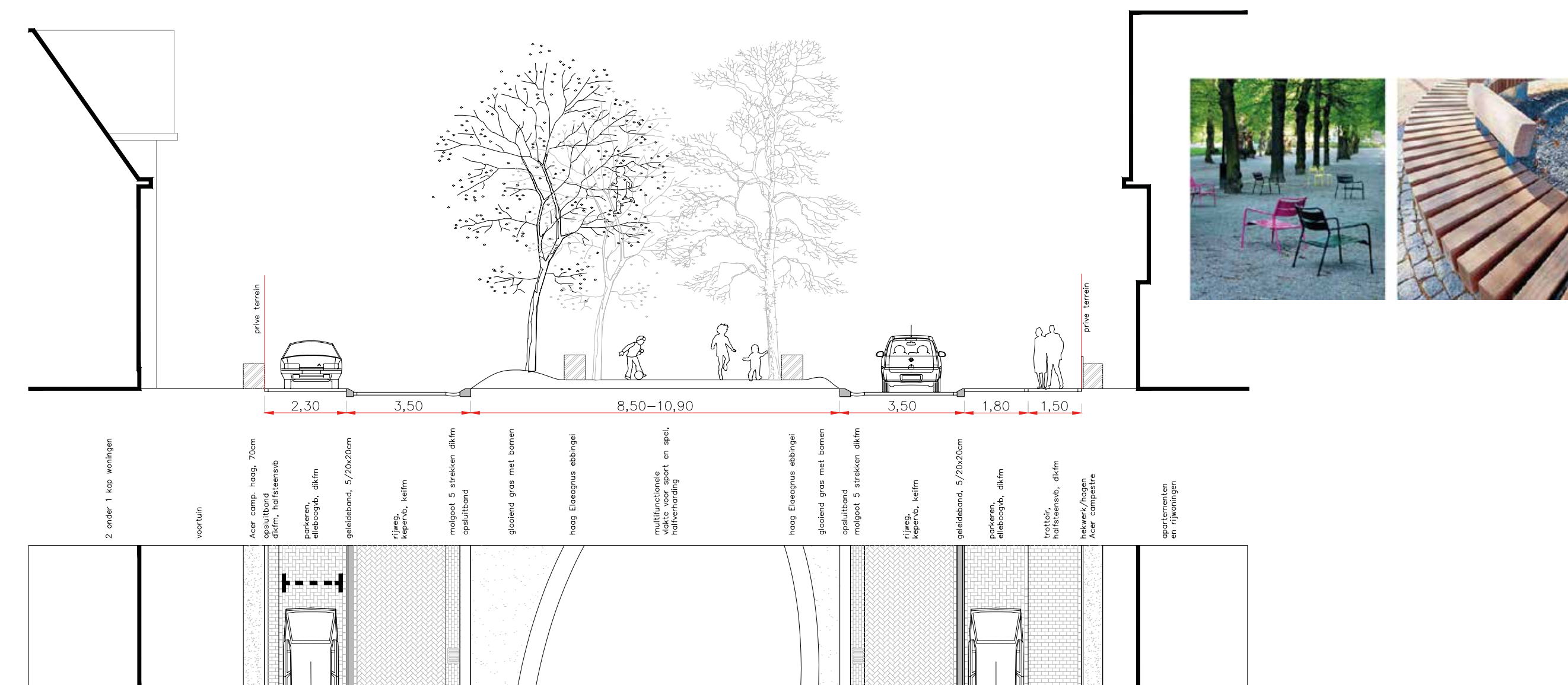


AMSTERDAM
Feike de Boerlaan



HAARLEM
Jan v. Galenstraat

Referentie beeldkwaliteit openbare inrichting





Architectuur

Ontwerp concept

Zowel in het stedenbouwkundige plan, als in het ontwerp concept van de woningen zelf, is goed gekeken naar de bestaande omgeving. Herkenbare architectonische kenmerken zijn uit de omgeving overgenomen en hebben een moderne abstracte versie gekregen. Zoals erkers, de bekende Overveense dakoverstekken, gevel ornamenten en het gebruik van metselwerk in combinatie met witte houten geveldelen of gevelstuk werk. Een abstracte, frisse versie van de ouderwetse erker, met openslaande deuren, wordt gebruikt op de begane grond bij elke woning om verbinding te maken tussen het huis en de buitenruimte: de voortuin en het gemeenschappelijk groengebied in het midden van de wijk. Deze erker dient tevens als herkenbaar, verbindend element tussen de verschillende woning types. De verschillende hoogtes, dakrichtingen en woningtypologieën maken de wijk divers, terwijl de herkenbare, “abstract Overveense” architectuur er voor zorgt dat er toch een geheel ontstaat.



Architectuur is een impressie

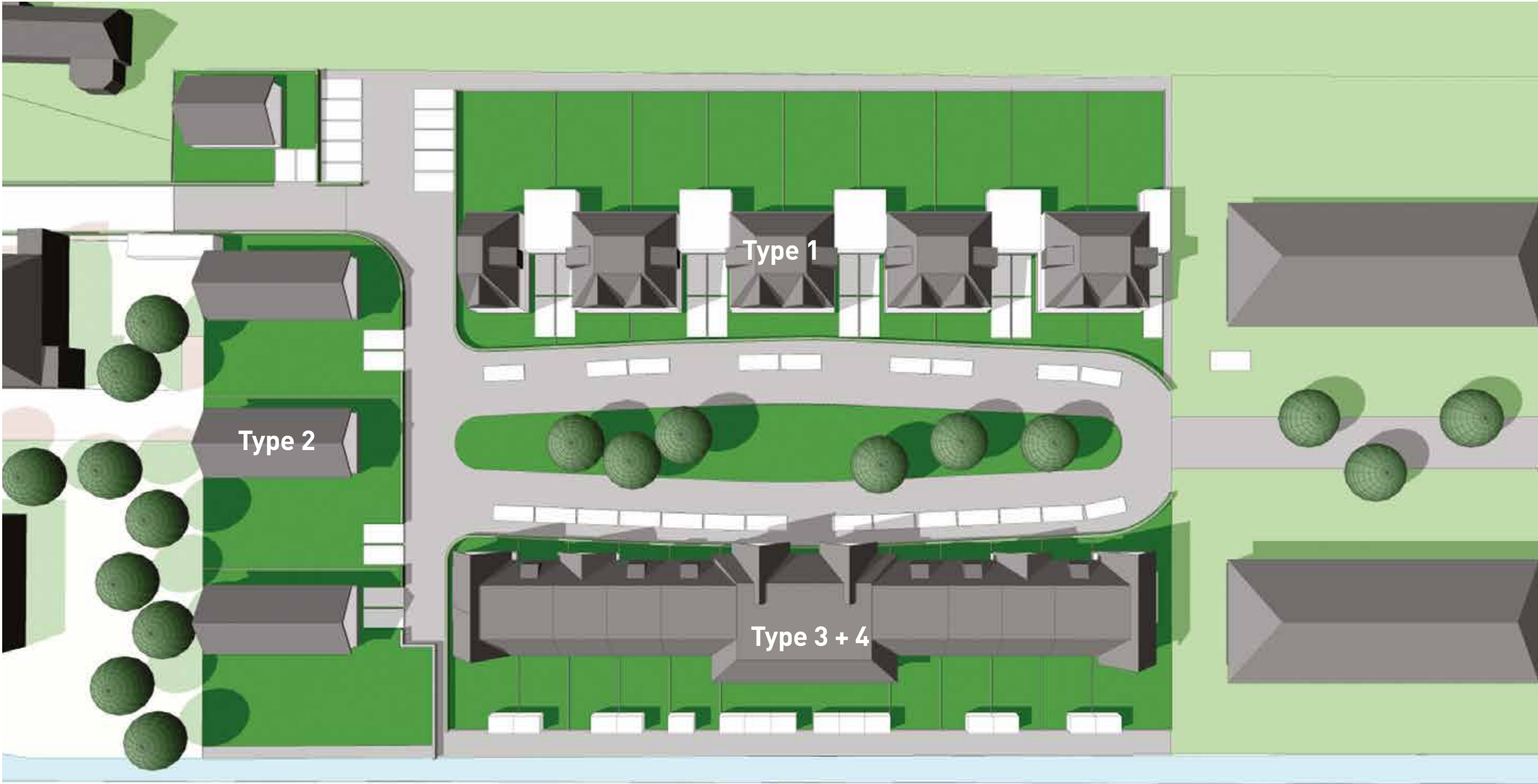
Woningtypologieën

Het plan bestaat uit 4 verschillende types woningen:

- Aan de zuidzijde bevinden zich 10 eengezinswoningen die geschakeld zijn tot twee blokken van 5 woningen met de appartementen in het midden. De woningen blijven per stuk herkenbaar door het gebruik van strakke dakkapellen en een verbijzonderde entree naast een abstracte erker. Zij hebben allen een voortuin omlijst door lage hagen en een ruime achtertuin op het zuiden. De koppen van de rijtjes worden verbijzonderd met een gedraaide kaprichting.
- Tussen de eengezinswoningen in is er plaats voor 6 appartementen, die per 2 geschakeld op een verdieping zijn. De bovenste appartementen bevinden zich in de kap. De vormgeving van deze appartementen past zich volledig aan, aan de woningen waar zij tussen staan. Samen vormen zij een mooie dichte straatwand om het groengebied in het midden. Als entree maken we een gedraaide kaprichtingen, zodat het meteen duidelijk is waar de entree van de appartementen zich bevind.
- Aan de noordzijde bevinden zich 2 onder 1 kappers, met een verlaagd tussendeel die als extra woonkamer of slaapkamer kan dienen. Zo houden de woningen een langere levensduur bestendigheid. Ook hier is gekozen voor een voortuin met een lage haag om zo de wijk groen en herkenbaar te houden. De kapvormen van deze woningen zijn abstracte versies van bestaande woningen in de omgeving en zijn goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Ook hier dient de erker op de begane grond als “buiten-binnen” schakel met de voortuin, zodat er veel gezelligheid ontstaat door burens die nog even van het zonnetje aan het nagenieten zijn in hun voortuinen.
- Aan de westzijde is er ruimte voor 4 vrijstaande villa's. Zij hebben een ruime tuin en parkeerplaatsen op eigen terrein. Qua vormgeving sluiten zij aan bij de overige woningen en zullen dezelfde abstracte Overveense vormgeving krijgen. Deze woningen bestaan uit een laag en een kap.



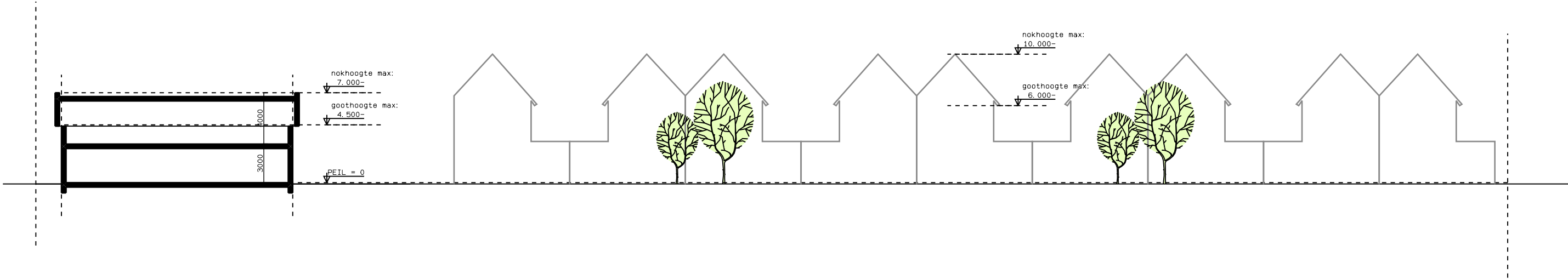
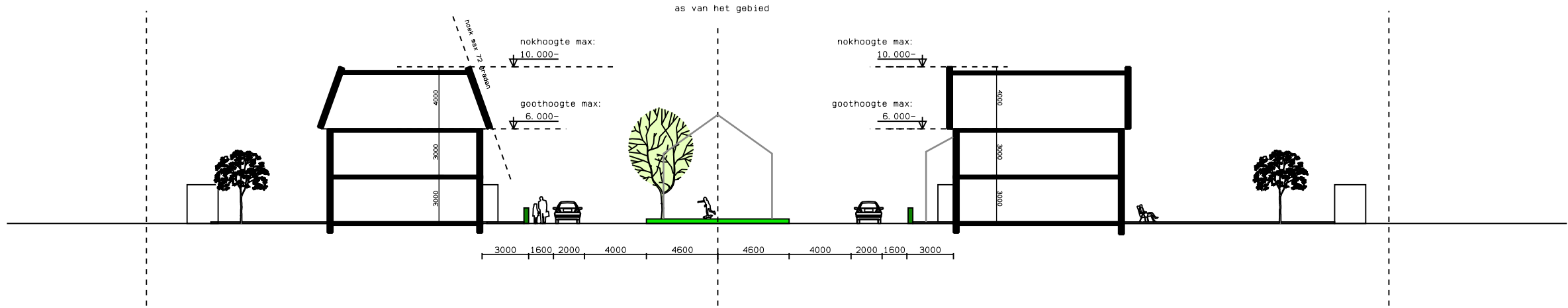
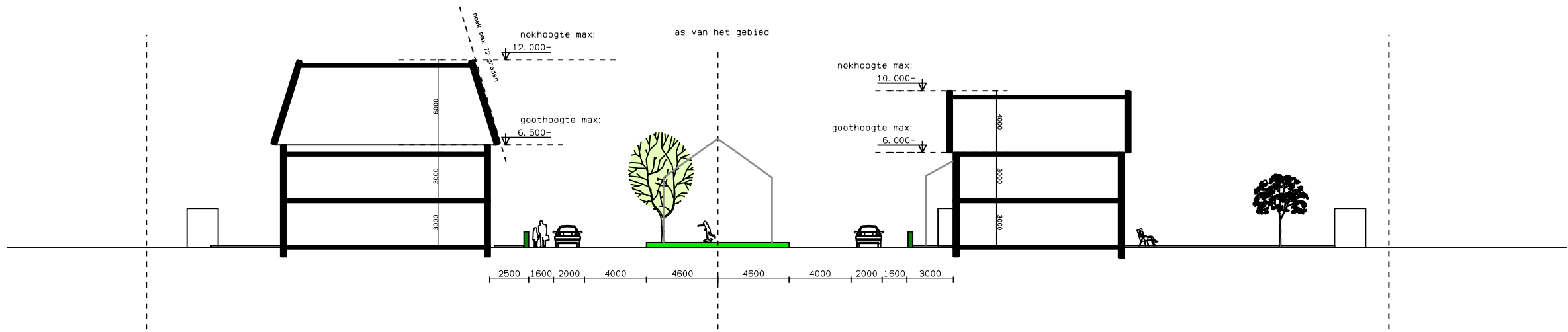
Bovenaanzicht



Perspectief



Straatprofielen



Ontwikkelaar:

hallvard

Swammerdamstraat 49
1091 RR Amsterdam

t. 020 421 70 84
f. 020 427 02 28

info@hallvard.nl
www.hallvard.nl

Stedenbouwkundig
bureau:



Architect:

