



# Stedenbouwkundig Plan

Vijverweg 14, Bloemendaal

5 September 2016

## Colofon

*Stedenbouwkundig ontwerp:*

Mark van der Heide Urban Design

*Architectonisch ontwerp:*

Van Ommeren architecten

*In opdracht van:*

Wibaut

September 2016

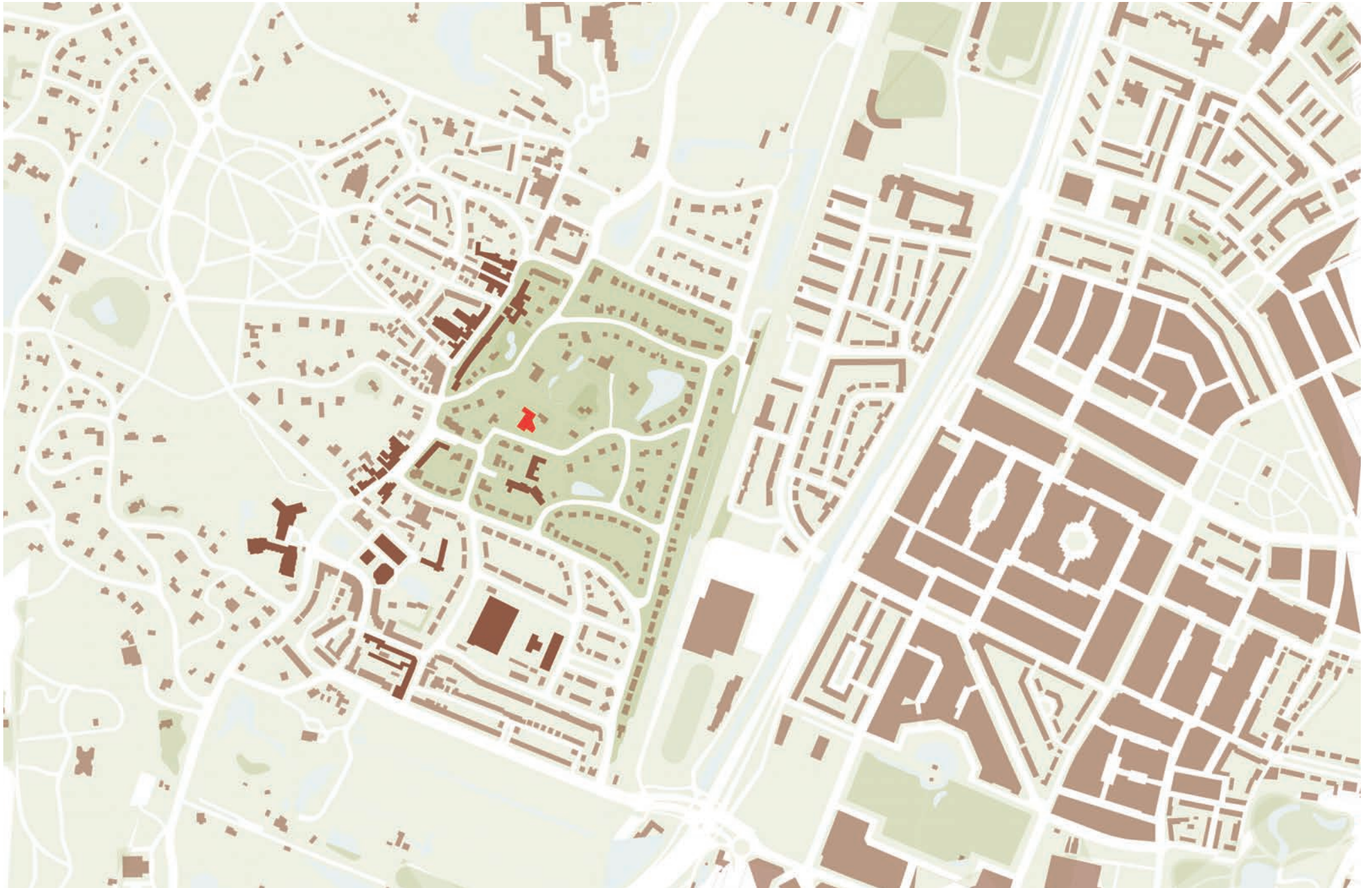
WI—  
BAUT

 markvanderheide  
urban design

 VAN OMMEREN  
ARCHITECTEN

# Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Plancontext	7
3.	Vigerend beleid	13
4.	Uitgangspunten	14
5.	Gebouwwolume	19
6.	Stedenbouwkundig plan	25



Locatie

# 1. Inleiding

## Planproces

In het najaar van 2015 heeft Wibaut een ontwerp gepresenteerd voor de locatie aan de Vijverweg 14. Dit heeft geresulteerd in een principebesluit door de gemeente Bloemendaal.

Dit plan stuitte op weerstand van direct omwonenden. In overleg met de gemeente en omwonenden is daarom besloten om middels een participatietraject de buurt nadrukkelijker te betrekken en een nieuw ontwerp te maken.

Op basis van dit ontwerp is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat zal dienen als grondslag voor het op te stellen bestemmingsplan.

## Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk twee wordt de locatie en context omschreven.

In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het vigerend beleid.

Hoofdstuk vier beschrijft de uitgangspunten voor de locatie.

Hoofdstuk vijf betreft het architectonisch ontwerp op basis waarvan het stedenbouwkundig plan is opgesteld.

Hoofdstuk tenslotte betreft de feitelijke beschrijving van het stedenbouwkundig plan.



Locatie

## 2. Plancontext

### Locatie

De projectlocatie bevindt zich aan de Vijverweg 14 in Bloemendaal. De Vijverweg is gelegen in het dorpsweefsel van Bloemendaal ten oosten van de Bloemendaalse weg.

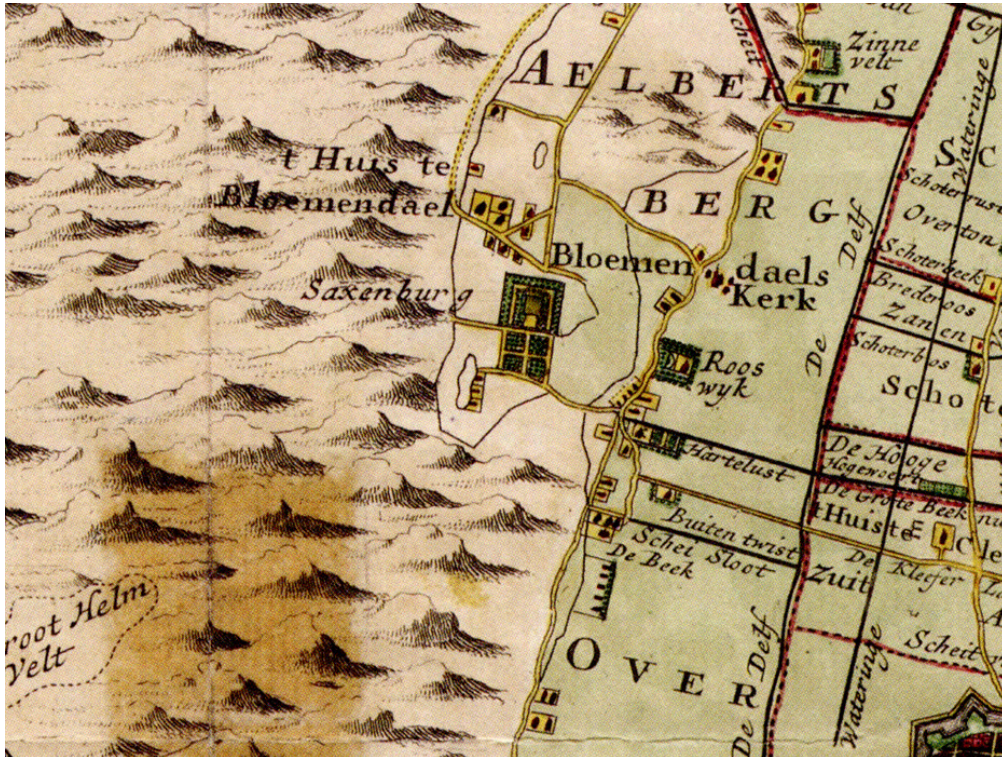


*Locatie*

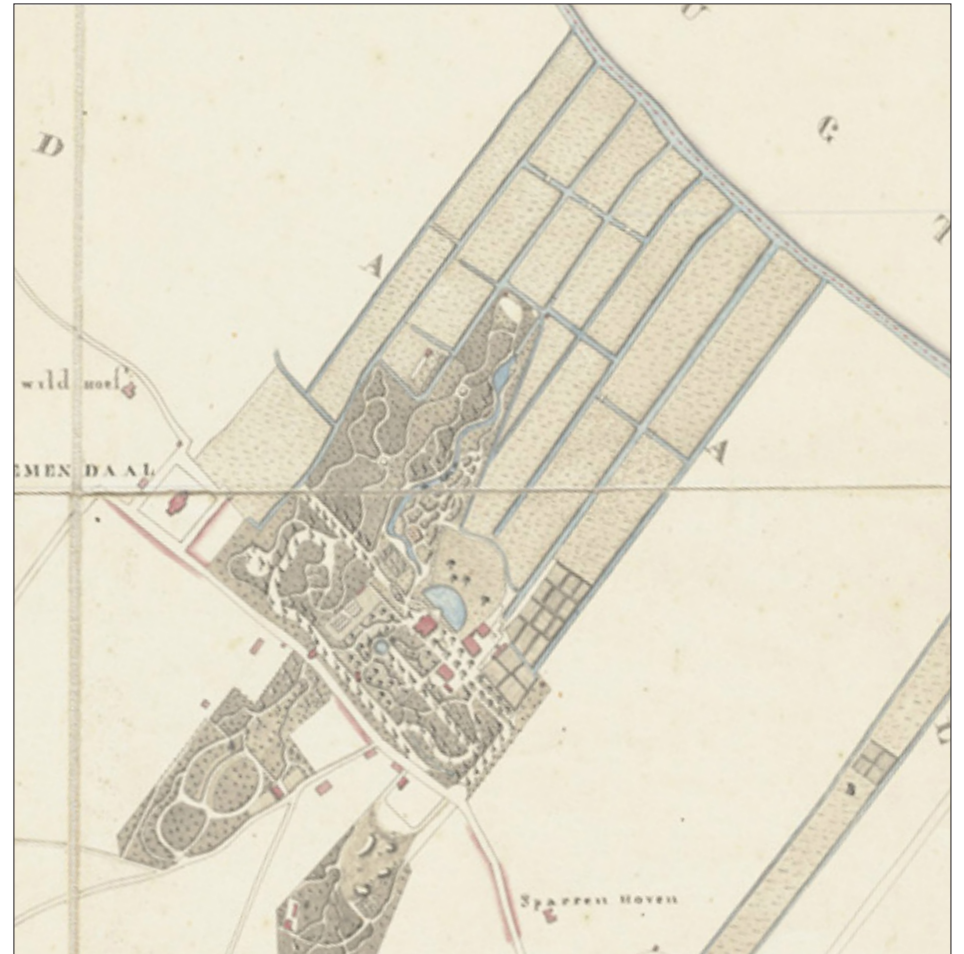
### Huidig gebruik

Momenteel bevindt zich op de locatie de Vijverwegkerk. De kerk is enkele jaren geleden buiten gebruik gesteld en verkocht aan de ontwikkelende partij. Uit onderzoek is gebleken dat de bestaande structuur zich onvoldoende leent voor herontwikkeling tot de beoogde woonfunctie. Aangezien het gebouw geen bijzondere cultuur historische waardering of status kent is gekozen voor de optie sloop en nieuwbouw.





Landgoederenzone



Landgoed Hartenlust, 1821



Villa Hartenlust, heden



## Oorsprong

De Vijverweg en het omliggende weefsel is ontstaan aan het begin van de twintigste eeuw. Daarvoor was het gebied onderdeel van het landgoed Hartenlust.

Het oorspronkelijke landgoed was onderdeel van de reeks van landgoederen in de binnenduinrand. Het had zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld tot een omvang van 40 hectare en strekte zich globaal uit van de Bloemendaalseweg in het westen tot aan de Delft in het oosten.

De uitgifte van het landgoed viel samen met de komst van de spoorwegen en het station naar Bloemendaal. Voor de ontwikkeling van het dorp is dit van grote invloed geweest.

Het hoofdgebouw van Hartenlust en de omliggende tuin herinneren nog aan het verleden. Na een periode als hotel in gebruik te zijn geweest, heeft de villa tegenwoordig een kantoorfunctie.



*Situatie, rond 1910*



*Station Bloemendaal*



*Kinheimpark*



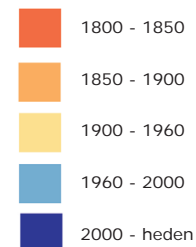
## Ontwikkeling

In de periode tussen de uitgifte en heden heeft dit deel van Bloemendaal zich ontwikkeld tot een fraai en gedifferentieerd weefsel.

Het gebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan bouwperiodes en bouwtypologieën. Behalve woongebouwen in verschillende vormen zijn ook utilitaire functies aanwezig in het gebied.

De samenhang ontstaat met name door de lommerrijke setting. De gebouwen hebben over het algemeen royale tuinen en de straten zijn overwegend voorzien van laanbeplanting.

### Legenda





Frontagetype

Solitair

Gebouwtypologie

## Conclusie

Het oostelijk deel van de kern Bloemendaal kent een dynamische ontwikkelingsgeschiedenis. In de afgelopen eeuw is het gebied sterk van kleur verschoten. Het landgoed is uitgegeven in percelen, waarop vervolgens in de loop van de tijd gebouwen van uiteenlopende stijl en typologie zijn verschenen. Inmiddels zijn een aantal van deze gebouwen getransformeerd of zelfs vervangen door nieuwbouw. De ontwikkeling van het perceel aan de Vijverweg past in deze ontwikkeling. Vanwege de pluriformiteit van de gebouwen tekenen zich in de omgeving geen dwingende typologisch of architectonische kenmerken af.

Kijken we naar de directe omgeving dan is een belangrijke karakteristiek het lommerrijke karakter. Dit veronderstelt van de nieuwbouw dat zij omgeven is door een royale tuin en dat in de openbare ruimte geboden moet worden aan laanbeplanting.



*Vijverweg*

### 3. Vigerend beleid

#### Bestemmingsplan

De locatie is onderdeel van het bestemmingsplan Bloemendaal, vastgesteld 2012-02-06. Op de locatie zijn de volgende bestemmingen van kracht:

- Enkelbestemming Maatschappelijk
- Dubbelbestemming Waarde (Arch 4)
- Maximum bouwhoogte (m): 16
- Maximum goothoogte (m): 11

Op 5 februari 2016 is voor dit perceel een voorbereidingsbesluit in werking getreden. Hierdoor kunnen de huidige bouwrechten niet benut worden. Het voorbereidingsbesluit is een jaar geldig. In deze periode wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

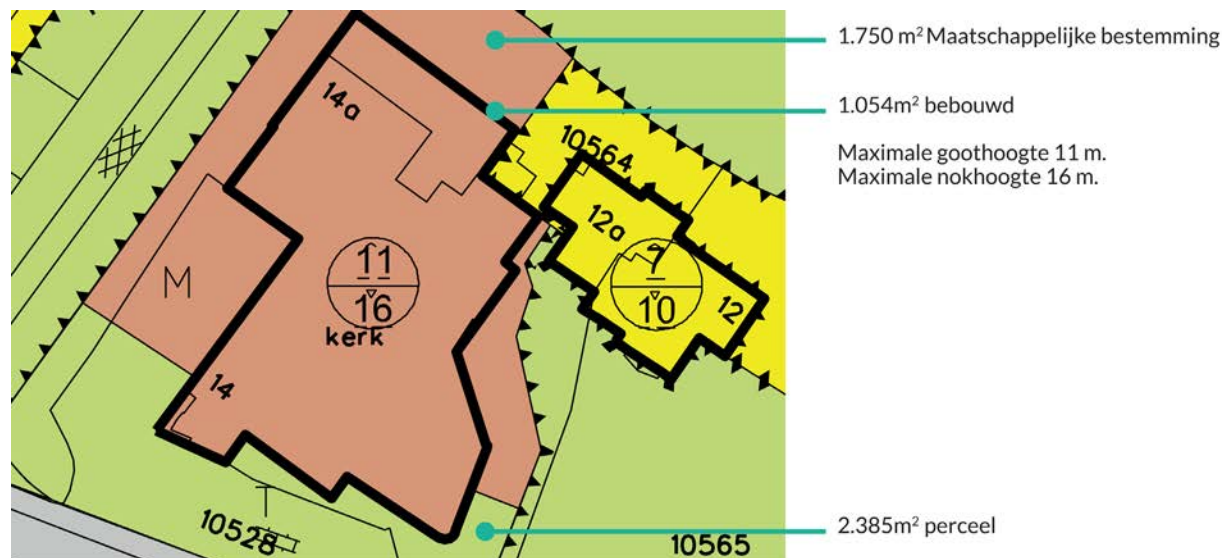
De intentie is een bestemmingsplan op te stellen dat wonen op deze plek mogelijk maakt.

#### Structuurplan en woonvisies

Het structuurplan maakt onderscheid in Kust- en Duinzone, Landgoederenzone en Dorpenzone. Het projectgebied ligt in de Dorpenzone, wat betekent dat ontwikkeling als zodanig vanuit de structuurvisie niet op bezwaren stuit.

Vanuit de structuurvisie, maar ook vanuit de diverse beleidsvisies betreffende woningbouw is de ontwikkeling van een woongebouw goed te onderbouwen. In de regio is sprake van druk op de woningmarkt. Er is zowel behoefte aan woningen voor starters als voor doorstromers.

De ligging in de directe nabijheid van het station en de centrumvoorzieningen vormen daarbij een extra motief om juist hier woningbouw te ontwikkelen. De nabijheid van deze voorzieningen maakt dat het project ook geschikt is voor senioren.



Detail Bestemmingsplan

## 4. Uitgangspunten

### **Inzet**

Het uitgangspunt is ter plaatse van de huidige kerk een kleinschalig appartementengebouw te ontwikkelen dat past in zijn omgeving en dat de individuele belangen en woonplezier van omwonenden zo weinig mogelijk aantast.

### **Aandachtspunten**

Vanuit een visie op de omgeving is deze inzet, in samenspraak met de leden van de klankbordgroep, vertaald in een aantal aandachtspunten, welke hieronder zijn weergegeven.

#### *Schaal & maat*

De omgeving vraagt om een gebouw dat zich in maat en schaal goed verhoudt tot de gebouwen in de omgeving. Dit heeft zowel betrekking op de footprint als op de hoogte van het gebouw.

#### *Gebouwworm*

Ook de verschijningsvorm is van invloed op de mate waarin het gebouw in zijn omgeving past. De omwonenden vragen om een gebouwworm die aansluit bij de typologie van de villa's in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door de inzet van plasticiteit (waarbij het volume wordt samengesteld uit kleinere volumes) en de toepassing van een kap.

#### *Architectonische uitstraling*

Het gebouw moet ook door zijn architectonische uitstraling passen in de omgeving. Onder de omwonenden bestaat geen eensluidend of vooropgezet idee over de architectonische middelen die hiervoor zouden moeten worden ingezet. Aan de hand van referenties wordt vastgesteld dat het wat hun betreft niet letterlijk historiserend zou moeten zijn. Ook een eigentijdse inzet kan leiden tot een passende oplossing. Kernwoorden die verder genoemd worden zijn zacht en vriendelijk.

### *Landschappelijke inpassing*

Passendheid heeft ook betrekking op de manier waarop het gebouw het op de kavel staat en hoe de open ruimte wordt ingericht. Dit pleit voor een gebouw dat omgeven wordt door een tuin, waarin ook ruimte is voor bomen en heesters.

### *Parkeren*

Het parkeren moet overwegend opgelost worden op de eigen kavel. Wanneer geen gebruik gemaakt wordt van een garage kan per saldo minder gebouwd worden. Dit heeft dan ook de voorkeur van de omwonenden. De inpassing van het parkeren is in dat geval wel een aandachtspunt.

### *Uitzicht*

De omwonenden geven aan bijzonder gesteld te zijn op het uitzicht vanaf de eigen woning. Dit kan zijn een directe, onbelemmerde zichtlijn, maar ook betreft het 't zicht op de hemelkoepel of achtergelegen groen. Stichting Ons Bloemendaal vraagt aandacht voor de zichtlijn op de as van Villa Hartenlust. Idealiter tast het nieuwe volume het bestaande uitzicht en zichtlijnen zo min mogelijk aan.

### *Privacy*

Het zicht vanaf het gebouw is eveneens een aandachtspunt. Omwonenden zouden graag zien dat in het gebouwtwerp rekening gehouden wordt met het (gevoel van) privacy van de omwonenden. Dit betekent dat goed wordt nagedacht over de positionering van functies en buitenruimtes in het gebouw en over de positionering en omvang van ramen en deuren. Omwonenden geven aan dat dit thema met name speelt op hoger gelegen verdiepingen.

### *Strooilicht*

De omvang van het gebouw en de plaatsing van de ramen hebben eveneens invloed op de hoeveelheid strooilicht. Omwonenden vragen aandacht voor het zoveel mogelijk beperken van strooilicht. Dit punt valt grotendeel samen met de thema's schaal & maat en privacy.

### *Bezinning*

De vorm en omvang van het nieuwe gebouw zijn van invloed op de zonlichttoetreding op aangrenzende gebouwen en percelen. De omwonenden vragen aandacht voor hun belang in deze.

## Vertaling van de uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten en wensen van omwonenden laat zich vertalen in ruimtelijke kaders. Met behulp van heatmaps zijn deze kaders inzichtelijk gemaakt. Daar waar geen 'claims' van kracht zijn bevindt zich het zoekgebied voor het nieuwe gebouw



*Groene voortuin*



*Zichtas op Villa Hartenlust*



*Landschappelijke inpassing*



*Voldoende afstand en privacy Vijverweg 12 + 12a*

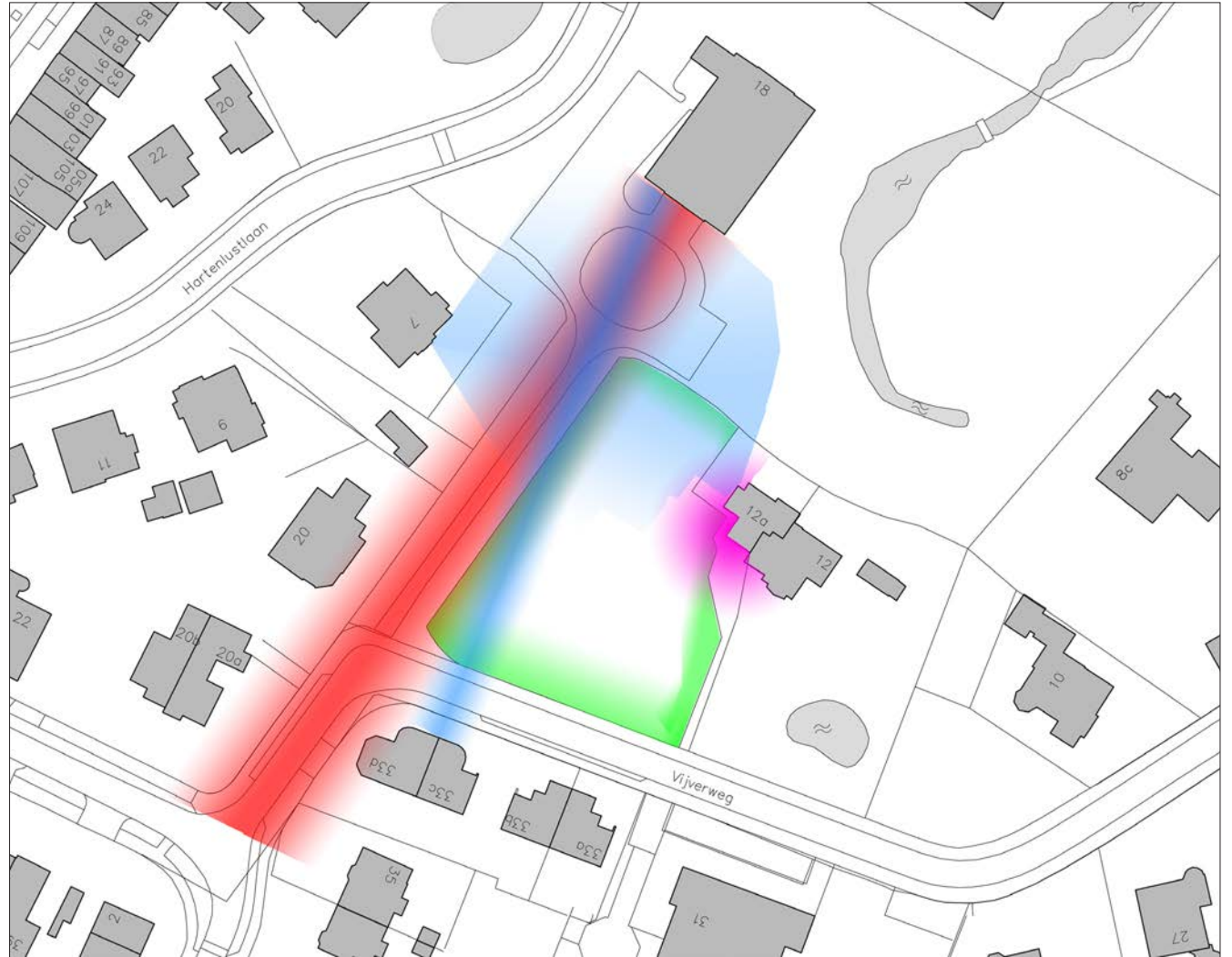




Zicht op de hemelkoepel Vijverweg 33c + 33d



Zicht op de hemelkoepel Hartenlustlaan 7



Zoekgebied



Begane grond, Schaal 1 : 500

# 5. Gebouwwolume

## Ontwerp

Op basis van de gezamenlijk gedefinieerde speelruimte is in een aantal stappen een gebouwwolume ontworpen dat de basis vormt voor het stedenbouwkundige plan.

Dit volume zal architectonisch worden uitgewerkt, alvorens te worden ingediend als bouwplan. Bij deze uitwerking zal de klankbordgroep eveneens betrokken worden.



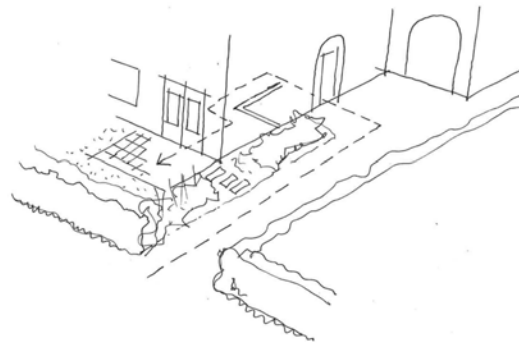
referentie Villa Noorder stationsweg

## Toelichting

Het ontwerp voorziet in een volume van drie lagen, met in totaal 8 of 9 appartementen. Op de begane grond bevinden zich tevens de bergingen, voorzien van een eigen entree.

In het gebouw worden een aantal principes gehanteerd die terugrijpen op de karakteristieken van de (villa) bebouwing in de omgeving. Zo is het gebouw in volume geleed. Dat wil zeggen dat er sprongen in de gevel en in de hoogte gemaakt zijn, waardoor de schaal van de delen kleiner wordt.

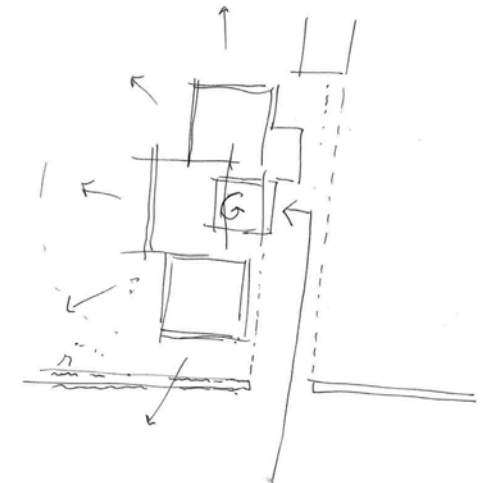
Door deze opzet verjongt het gebouw op de verdiepingen, waardoor er meer 'lucht' ontstaat.



principe U- vormige 'route architectural'

Evenals vele villa's in de omgeving heeft het gebouw een asymmetrische opzet. Op de begane grond is een drietal appartementen rondom de entree en het stijppunt gegroepeerd. De appartementen kijken elk in een andere richting weg. Daardoor bevinden zich op elke hoek van het gebouw slechts twee a drie burens, wat de gevoelde privacy van de omwonenden ten goede komt.

Een principe dat veelvuldig wordt toegepast in Bloemendaal is een U-vormige 'route architectural', waarbij de entree van het erf de start is en de voortuin zich aan het einde bevindt. Door de geschetste opzet ontstaat in het gebouw een zelfde structuur.



principe 'asymmetrische organisatie'



Eerste verdieping, Schaal 1 : 500



Tweede verdieping, Schaal 1 : 500



*Impressie vanuit het oosten*



*Impressie vanuit het zuiden*



Stedenbouwkundig plan, Schaal 1 : 2000



## 6. Stedenbouwkundig plan

### Contramal

Het gebouwoontwerp dat in het vorige hoofdstuk besproken is, vormt de contramal voor het stedenbouwkundig ontwerp dat de basis zal vormen voor het bestemmingsplan. In de plankaart is de contour van het gebouw weergegeven. Deze contour zal - met een smalle margestrook van 0,2 meter - als bouwvlak vastgelegd worden in het bestemmingsplan.

Het ontwerp voorziet in een gebouw van drie lagen. Aan de zuid- en westgevel trapt het gebouw terug naar twee bouwlagen.



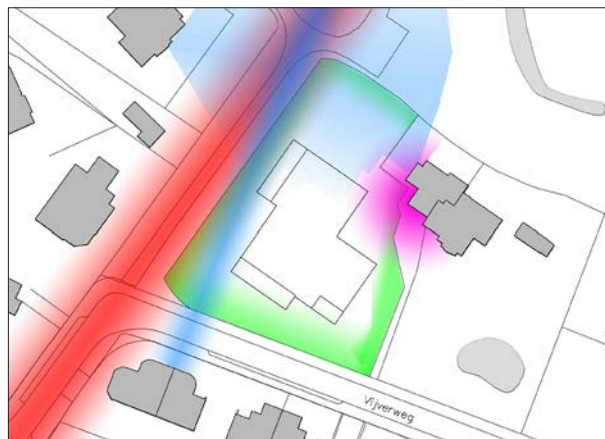
*Twee lagen (lichtgrijs) en drie lagen (donkergrijs)*

### Positie op de kavel

De positie van het gebouw op de kavel wordt bepaald door de randvoorwaarden vanuit de omgeving. In onderstaande kaart wordt zichtbaar dat het gebouw hier rekening mee houdt.

De hoogte van het volume ter plaatse van de drie bouwlagen is vergelijkbaar met de hoogte van de huidige kerkzaal. Ook qua volume zijn het oude en het nieuwe gebouw vergelijkbaar.

Onder invloed van de randvoorwaarden komt het gebouw iets centraler op het perceel te staan en schuift het voorste deel van het volume enigszins op in westelijke richting (<2m).



*Ontwerp in relatie tot zoekgebied*

Aan de straatzijde ligt het gebouwdeel met drie bouwlagen in lijn met de huidige voorgevel van de kerkzaal.

Het nieuwe bouwvolume blijft in oppervlakte achter bij de footprint van het huidige kerkgebouw. Deze reductie komt met name ten goede aan de afstand tot de percelen aan de oost- en noordzijde van het gebouw.



*Ontwerp in relatie tot bestaande kerkgebouw*



Stedenbouwkundig plan, Schaal 1 : 500

## **Toelichting**

In overleg met de buurt en met het oog op de belevingskwaliteit vanuit de openbare ruimte is er voor gekozen om het parkeren aan de achterzijde van het gebouw te organiseren.

De ontsluiting van het parkeren is gekozen aan de oostzijde van het gebouw. Daarmee wordt voorkomen dat de entree voor auto's pal naast de oprijlaan van Villa Hartenlust komt te liggen.

Tegelijkertijd zorgt dit principe er voor dat de appartementen overwegend in westelijke en zuidelijke richting zijn georiënteerd. Dit is voor de oriëntatie van de woningen aantrekkelijk, maar maakt ook dat de privacy van de bewoners op Vijverweg 12 en 12a zo min mogelijk aangetast wordt.

De formele entree, voor voetgangers, bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw in het hart van de kavel. Dat zorgt er voor dat het gebouw een echt gezicht aan de straat krijgt en draagt bij aan de sociale veiligheid.

Aan de meest representatieve zijdes is het gebouw daarmee ingebed in een groene zoom. In deze tuin bevinden zich tevens de buitenruimtes voor de appartementen die op de begane grond zijn gelegen.

De tuin wordt aan de straatzijde afgezoomd met een lage heg, in aansluiting op de karakteristiek van de erfscheidingen in de omgeving. De entree kan eventueel geaccentueerd worden met behulp van een fraai toegangshek.

## **Buitenruimte**

Voor de buitenruimte behorende bij het gebouw zal een inrichtingsplan worden opgesteld. Het uitgangspunt is om een fraaie representatieve tuin te maken. Onderdeel van het inrichtingsplan zal zijn de waardevolle onderdelen van de bestaande groenstructuur te integreren. Doordat het nieuwe gebouw vrijwel op dezelfde plaats komt te staan als het bestaande gebouw, is dit goed mogelijk. In de klankbordgroep is afgesproken dat ook het inrichtingsplan besproken

## **Programma**

Het plan voorziet in een woongebouw met 8 tot 9 appartementen.

Overeenkomstig de geschetste architectonische uitwerking bedraagt het Bruto Vloer Oppervlak (BVO) van het gebouw maximaal 2125 m<sup>2</sup>.

NB: Dit getal wijkt licht af van de oppervlaktes gepresenteerd in de klankbordsessies, aangezien dit het Bruto Vloer Oppervlak inclusief de overdekte buitenruimtes betreft. Voor deze wijze van meten is gekozen omdat deze omschreven is in een norm (NEN 2580) en daarmee objectief toetsbaar is.

De gebouwhoogte bedraagt maximaal 10.500mm gemeten vanaf vloerpeil entree. Deze hoogte is exclusief ondergeschikte gebouwinstallaties (liftuitloop, dakdoorvoeren, zonnepanelen, etc.)

## **Parkeren**

Vanuit de gemeente is voor dit project een parkeernorm meegegeven van 1,9 pp/wo. Deze norm is samengesteld uit 1,6 pp/wo bewonersparkeren en 0,3 pp/wo bezoekersparkeren. De totale parkeeropgave bedraagt dan 8 tot 9 x 1,9 = 15,2 tot 17,1 pp

Uit het gesprek met de klankbordgroep is naar voren gekomen dat de omwonenden er aan hechten dat het parkeren beperkt blijft tot het achterterrein. Bovendien werd vanuit de klankbordgroep meegegeven dat er in de openbare ruimte voldoende capaciteit voor handen is om het bezoekersparkeren op te vangen. Een parkeeronderzoek in de omgeving heeft dit ook bevestigd. Het blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit in de directe omgeving bestaat om de totale parkeeropgave te accommoderen.

Op het achterterrein kunnen op kwalitatieve wijze 13 pp worden gerealiseerd. De resterende behoefte van 2,2 tot 4,1 pp is voorzien in de openbare ruimte.

## **Beeldkwaliteit architectuur**

De beeldkwaliteit zal in overleg met de architect en de leden van de klankbordgroep nader worden uitgewerkt in samenhang met de concrete ontwikkeling van het gebouw.