

gemeente bloemendaal juni 2015



Bloemendaal

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

PARK VOGELENZANG

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN PARK VOGELENZANG

*vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal op 25 juni 2015
registratienummer: 2015034776*

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Samenvatting	7
Uitgangspunten	8
- plangebied,ontwerpgebied, effectgebied	8
- bestaand bebouwd gebied	8
- monumenten	9
- archeologie	9
- water	9
- riolering	10
- natuur	10
- aardkundige waarden	10
- autoverkeer	11
- langzaam verkeer	11
- openbare ruimte	11
- structuurvisie en bestemmingsplan	12
- duurzaam bouwen	12
- geluid	12
- woonvisie	13
- stedenbouwkundige invulling	14
- Floor Space Index (FSI)	16
- functies	17
- duurzame verstedelijkingsladder	17
- concept in beelden	18
- groen en landschap	20
- afvalverzameling	21
Eisenoverzicht	22
Globale eisentabel per bouwvlak	24
Beleidskaart SPvE	25
Beperkingenkaart	26
Ambitieoverzicht	27
- ambities	27
- referentiebeelden	28
Bijlagen (kaartmateriaal)	33
Voorbeelden Floor Space Index (FSI)	43
Colofon	46



Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Park Vogelenzang in Bennebroek. Het SPvE biedt het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het instellingsterrein. De herontwikkeling zal plaatsvinden over langere tijd en in verschillende fasen. Daarom is het nuttig om aan het begin van het traject uitgangspunten en spelregels te formuleren die als kader dienen voor de herontwikkeling. Het SPvE biedt zo'n kader in een vroeg stadium om de ontwikkeling op lange termijn goed te begeleiden. Als door de gemeenteraad vastgesteld document heeft het SPvE de status van gemeentelijk beleid.

De gemeente heeft verschillende bestaande beleidsuitgangspunten in het SPvE opgenomen die effect hebben op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden die het terrein biedt. Hierdoor is het SPvE verweven met documenten als de structuurvisie en de woonvisie en vormt het een nadere gebiedsuitwerking voor het bestaande instellingsterrein.

Het SPvE is geen stedenbouwkundig plan. Er wordt geen concreet ontwerp gepresenteerd waarlangs de ontwikkeling als een blauwdruk zal plaatsvinden. De kaders die opgenomen zijn als eisen in het SPvE vormen juist het eisenpakket waaraan een toekomstig stedenbouwkundig plan dient te voldoen. Het stedenbouwkundig plan zal op basis van het SPvE uiteindelijk ruimtelijke invulling geven aan de kaders van het SPvE.

Naast kaderstellende eisen, is in het SPvE een ambitielijst opgenomen. Deze ambities vormen de opmaat tot nader inhoudelijk overleg en dienen ter inspiratie van een op te stellen stedenbouwkundig plan. Op deze manier wordt een duidelijk verschil gemaakt tussen van móet en wat mág.

Het SPvE is vanuit de gemeente tot stand gekomen in overleg met GGZ InGeest en omwonenden van het terrein.



Samenvatting

Doel van het SPvE is het bieden van een kader voor een ruimtelijke ontwikkeling die gefaseerd zal leiden tot een inbreiding van de kern Bennebroek.

Op basis van het huidige bestemmingsplan is een ruime invulling mogelijk van het terrein (delen tot 25% en 35%) met de mogelijkheid tot het realiseren van vijf bouwlagen binnen de bestemming openbare en bijzondere doeleinden (waaronder zorg en onderwijs). Het SPvE brengt de maximale bebouwingmogelijkheid terug tot 20% van het terrein en verbindt lagere maximale bouwafmetingen aan de toekomstige bouwmassa - met name aan de randen van het plangebied voor een soepele overgang naar de bestaande bebouwing van Bennebroek.

Ruimtelijk uitgangspunten vormen de monumentale opzet van het oorspronkelijke plan voor het instellingsterrein en de aanwezige landschappelijke waarden. Het SPvE biedt een kader om de centrale monumentale as te versterken en beter herkenbaar te maken met puntbebouwing in maximaal 4 bouwlagen. Naar de randen van het plangebied neemt de bouwhoogte van de bebouwing af naar maximaal twee bouwlagen met een kap. Op sommige plekken is een derde laag als accent mogelijk in plaats van een kap. Hierdoor wordt een bouwprogramma mogelijk met diverse woontypologieën als rijwoningen, boswoningen en (senioren-) appartementen mogelijk.

De bouwdichtheid van het terrein komt overeen met die van een suburbane woonbuurt en past binnen de bestaande bouwdichtheden van de verschillende bestaande woonbuurten die Bennebroek kent. Er wordt een lagere bouwdichtheid nagestreefd dan in de aangrenzende buurt ten noorden van het plangebied.

Binnen de gemeente Bloemendaal bestaat een woningbouwbehoefte voor de eigen bevolking. In het zuidelijke deel waar de dorpskernen Vogelenzang en Bennebroek van uitmaken is behoefte aan zo'n 350 woningen tot 2030. Rekening

houdend met risicofactoren als planuitval, wordt uitgegaan van een plancapaciteit van maximaal 300 woningen voor het plan Park Vogelenzang.

Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het inpassen van een supermarkt in de noordoostelijke hoek van het terrein. Of hiervoor mogelijkheden bestaan, hangt in belangrijke mate af van de uitkomsten van een uit te voeren distributie-planologisch onderzoek dat aan dient te tonen wat de behoefte is aan een supermarkt is op deze plek en welk effect dit heeft op het bestaande winkelbestand.

De huidige ontsluitingen voor wegverkeer worden gehandhaafd. Een eventuele derde ontsluiting over de Amaryllislaan richting Zwarteweg is niet voorzien in het SPvE. Er kan worden gezocht naar een optimalisatie van de huidige ontsluiting vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid voortvloeiend uit de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling van het terrein.

Het SPvE streeft ernaar het terrein meer bij het dorp te betrekken. Er wordt daarom gezocht naar mogelijkheden om bestaande routes voor langzaamverkeer over het terrein te leiden. Dat geldt ondermeer voor bestaande wandelroutes vanuit de dorpskern naar het wandelbos op Hillegoms grondgebied, maar ook voor het doortrekken van een fietsroute over het terrein richting Vogelenzang en de duinen. Er is een zoekgebied aangewezen voor een fietsverbinding over de Leidsevaart.

Er zal grondoverdracht plaatsvinden aan de gemeente in de vorm van openbare ruimte. Het is daarom belangrijk dat in dit SPvE eisen zijn opgenomen met betrekking tot beheer en de invulling van de openbare ruimte omdat de gemeente uiteindelijk het beheer zal uitvoeren.

Bestaand beleid voortvloeiend uit de structuurvisie of sectoraal beleid als archeologiebeleid en monumenten blijft gehandhaafd in het SPvE. Het SPvE vormt dan ook mede de vertaling van dit beleid op het schaalniveau van de buurt en is toegespitst op de betreffende ruimtelijke plek.

In het SPvE is ook een aantal nadere processtappen opgenomen om de werking ervan ook in de toekomst te waarborgen. Hierdoor ontstaat zekerheid voor omwonenden, duidelijkheid voor de eigenaar en ontwikkelende partijen en blijft een continuïteit vanuit de gemeente gehandhaafd voor de looptijd van het project.

Processtappen die zijn opgenomen in het SPvE betreffen het nader uitwerken van de stedenbouwkundige opzet in de vorm van een integraal stedenbouwkundig plan. Het maken van een landschapsplan en een bomeninventarisatie zorgen voor een inbedding van de landschappelijke waarde in het op te stellen integraal stedenbouwkundig plan. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan regelt de ruimtelijke kwaliteit voor de vormgeving van de toekomstige bebouwing en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Ook is bepaald dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld met daarin opgenomen een aantal uit te werken gebiedsdelen. Voor ieder van deze gebiedsdelen wordt een set regels opgenomen die voortvloeit uit het integraal stedenbouwkundig plan. Een distributie planologisch onderzoek ligt ten grondslag aan de beslissing om wel of geen supermarkt op het terrein te ontwikkelen.

Uitgangspunten

Plangebied, ontwerpgebied, effectgebied

Het *plangebied* omvat het gehele terrein van de zorginstelling GGZInGeest voor zover in de gemeente Bloemendaal gelegen. Hierin liggen een landschappelijk gedeelte zonder bebouwing en een deel dat bestaat uit (monumentale) bebouwing in combinatie met het omringende landschap aansluitend aan de dorpskern van Bennebroek. Het plangebied wordt begrensd door de Leidsevaart in het westen, de gemeentegrens met Hillegom (en tevens de provinciale grens tussen Noord- en Zuid-Holland) het zuiden, de Rijksstraatweg in het oosten en de aangrenzende appartementencomplexen aan de Groot Hoefbladlaan in het noorden.

Delen van het SPvE hebben een groter bereik dan het plangebied, daar waar er sprake is van een grotere invloed of verbondenheid met het aangrenzende gebied. Dit geldt met name voor het gedeelte van het instellingsterrein dat onder de gemeente Hillegom valt. Het heeft de grote voorkeur dat het plan verder kijkt naar de omgeving en ook voorstellen doet om de kwaliteit van het terrein als geheel te verbeteren. Hoewel de gemeente Bloemendaal geen zeggenschap heeft over het gedeelte van het terrein in Hillegom is het voor het terrein als geheel belangrijk dat er een integraal ontwerp tot stand komt waarbij het terrein als eenheid wordt beschouwd. Het gedeelte van het terrein buiten de Bloemendaalse gemeentegrens wordt daarom beschouwd als *ontwerpgebied*.

Het te ontwerpen plan zal effect hebben op de directe omgeving van het plangebied. Tevens biedt deze omgeving een actuele ruimtelijke context waar rekening mee moet worden gehouden. Dat kan gaan om de gebouwde omgeving, maar ook groenstructuren en verkeersstructuren vallen hieronder. Dit gebied wordt daarom het *effectgebied* genoemd. Het plangebied dient te worden ingebed in de ruimtelijke context en dient een reactie aan te gaan met de omgeving gelegen in het effectgebied.

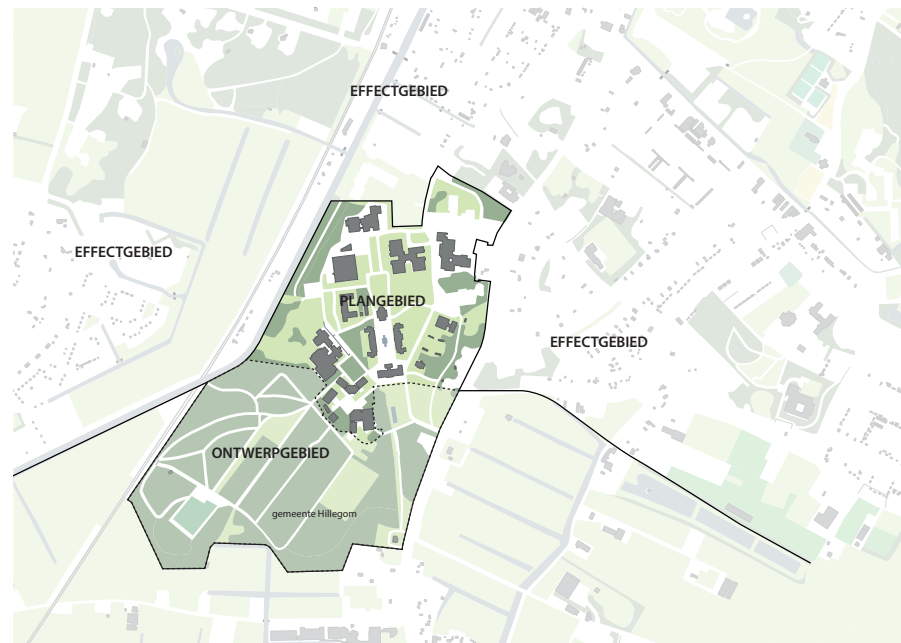
Bestaand bebouwd gebied

De Provincie Noord-Holland heeft in de gehele provincie bestaande bebouwde gebieden aangewezen. Het gaat hier meestal om aangrenzende bebouwde delen van steden en dorpen, maar ook losse bebouwing in het buitengebied en beoogde goedgekeurde ontwikkelingslocaties maken deel uit van het bestaand bebouwd gebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied waarbij sprake is van het toevoegen van bouwoppervlak passen in het beleid van de provincie. Dit, in tegenstelling tot dergelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied. Om de bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, dient nut en noodzaak te worden aangetoond van de betreffende ontwikkeling.

Momenteel bestaat het bebouwd oppervlak van het instellingsterrein uit 31.420 m² aan bebouwing.

Het Bloemendaalse deel van het plangebied valt binnen bestaand bebouwd gebied als onderdeel van de Bennebroekse bebouwde kom. Het zuidelijke, Hillegomse, deel valt hierbuiten aangezien het hier gronden binnen de provincie Zuid-Holland betreft. Het onlangs bij de gemeente Bloemendaal (en daarmee bij de provincie Noord-Holland) gevoegde onderdeel van Park Vogelenzang valt formeel buiten bestaand bebouwd gebied, aangezien het gebied nog niet is uitgebreid over het bijgevoegde deel van de gronden. In overleg met de provincie Noord-Holland en de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARO) zal een verzoek worden ingediend om het bestaand bebouwd gebied uit te breiden over het voormalig Hillegomse deel van het plangebied.



instellingsterrein en plangebied



provinciaal bestaand bebouwd gebied

Monumenten

Bij besluit van 21 augustus 2007 is het grondgebied van Park Vogelenzang door de gemeente aangewezen als gemeentelijk monument en opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het gaat daarbij enerzijds om het historische complex en anderzijds om de verschillende individuele panden binnen dat complex en de landschappelijke inrichting.

In de redengevende omschrijving is geen begrenzingenkaart opgenomen. Om discussie bij bouwplannen te voorkomen is ter aanvulling op de gemeentelijke monumentenlijst een begrenzingenkaart opgenomen (zie afbeelding 1.1) in de Monumentenverordening Bennebroek 2006. De monumentenbescherming heeft uitsluitend betrekking op de panden en terreinen binnen deze begrenzing. Daarbuiten is de monumentenbescherming niet van toepassing.

Tot het complex behoren de volgende onderdelen:

- administratiegebouw
- Beukenhorst en Lokhorst
- kerk
- directiekeet
- watertoren en bedrijfsgebouw
- landschappelijke aanleg en inrichting

Stedenbouwkundig is het van belang dat de monumentaliteit van de hoofdas het centrale planonderdeel blijft. Het heeft de voorkeur dat de uitstraling van de as wordt versterkt volgens de oorspronkelijke principes van het ontwerp. Hierbij speelt symmetrie een belangrijke rol als begeleiding van de as.

Archeologie

Op basis van de Archeologische Beleidskaart Bloemendaal bevindt het Bennebroekse deel van het plangebied zich in een gebied waarop een archeologische waarde van toepassing is. Aan deze waarde (Waarde - Archeologie 3) is in de Bloemendaalse bestemmingsplannen een artikel gewijd in de planregels. Deze zullen integraal worden overgenomen op het plangebied van InGeest. De regels voorzien in de mate waarop

gronden kunnen worden afgegraven of verstoord en in welke gevallen een archeologisch onderzoek nodig is om de activiteiten uit te laten voeren. Voor Waarde - Archeologie zijn de volgende regels van kracht:

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- het aanleggen of verharderen van wegen en paden en parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van 250 m² of meer ;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het bebossen van gronden met een oppervlakte 250 m² of meer en het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 30 centimeter. Hetzelfde geldt voor het rooien van bos, het aanleggen van een boomgaard, het scheuren van grasland en het uitvoeren van grondbewerkingen;

Water

Volgens de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland moet een toename van verhard oppervlak worden gecompenseerd door de aanleg van oppervlaktewater. Momenteel bedraagt de totale verharding binnen het plangebied 34.364 m², bestaand uit wegen, bebouwing. Dit is exclusief de noordelijke ontsluiting aan de noordzijde van het terrein. De aanleg van watercompensatie kan binnen het plangebied problematisch zijn wegens de hoogteligging van meer dan twee meter boven het boezempeil. Er dient daarom te worden gestreefd naar handhaving of verlaging van het bestaand verhard oppervlak. Indien sprake is van een toename van verhard oppervlak, zal onderzoek moeten worden verricht naar compenserende maatregelen.

Vooralsnog bestaat er geen behoefte aan het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek. De



monumenten binnen het plangebied



archeologische waarden

gemiddelde grondwaterstand bevindt zich op minimaal twee meter beneden het maaiveld. Mochten er in het plangebied grote kelderconstructies worden gepland dan kan een geohydrologische studie misschien gewenst zijn.

Riolering

Bij de inzameling en het transport van afvalwater van nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie alleen huishoudelijk afvalwater ingezameld. Schoon- en vuilwaterstromen worden volledig gescheiden. Al het stedelijk afvalwater wordt gezuiverd.

De gemeente Bloemendaal zet met haar beleid voor niet aankoppelen bij nieuwbouw in op duurzaamheid voor de lange termijn. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw wordt hemelwater in principe in het watersysteem gehouden en niet afgevoerd via het riool.

In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- Hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren;
- Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen;
- Geen noodoverloop naar de riolering;
- Bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater, anders dan afkomstig van schone daken, een bodem- of bermpassage toepassen om de kans op calamiteiten te verminderen;
- Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien de bodemgesteldheid en/of de grondwaterstand dit niet toelaat, wordt bij voorkeur een gescheiden stelsel toegepast waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater;
- Indien het technisch/maatschappelijk niet haalbaar is om het hemelwater anders te verwerken dan aan te sluiten op het afvalwatersysteem, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het hemelwater gescheiden van de DWA aan te bieden op een bestaand gemengd stelsel. Voorwaarde hierbij is dat de hoeveelheid nieuw aangesloten verhard oppervlak gecompenseerd wordt door minimaal deze hoeveelheid oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied af te koppelen.

Natuur

Het plangebied bevindt zich buiten de zone die is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied met deze aanwijzing bevindt zich ten westen van de dorpskern Vogelenzang. Een ontwikkeling op het terrein van Park Vogelenzang heeft als zodanig geen invloed op het Natura 2000-gebied.

Een deel van het terrein bevindt zich binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De ontwikkelingen binnen het plangebied mogen geen negatieve werking hebben op de EHS. Dat is met name van belang op onderdelen van het plan die aan de EHS grenzen of zich binnen de EHS bevinden (het zuidelijk deel van het plan). Een focus op het noordelijk plandeel voor wat betreft functies en transformatie ligt hiermee voor de hand.

Aardkundige waarden

Aardkundige Monumenten zijn zeer markante voorbeelden van aardkundige waarden die door een benoeming tot Aardkundig Monument een bepaalde officiële status verkregen hebben. Het betreft hier monumenten die voortkomen uit de geomorfologische samenstelling van de grond. Het gaat hier nadrukkelijk niet om archeologische waarden - dat zijn waarden die door de mens in de grond zijn gebracht.

In het plangebied liggen geen aardkundige monumenten. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de westkant van de Leidsevaart in Vogelenzang is een deel van de gronden aangewezen als aardkundig waardevol. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de gronden met aardkundige waarden.



ecologische hoofdstructuur



aardkundige waarden

Autoverkeer

Momenteel kent het terrein twee ontsluitingen die op de Rijksweg uitkomen. Een directe route naar het centrum van Bennebroek is door middel van verkeersbepalende maatregelen afgesloten. Hierdoor fungeert de noordelijke ontsluiting tevens als ontsluiting voor de woningen direct ten noorden van het plangebied. De Rijksweg is de centrale verkeersader van Bennebroek en verbindt het dorp met Heemstede/Haarlem en Hillegom. Via de Rijksweg worden indirect Vogelenzang en de Haarlemmermeer bereikt.

Het terrein zelf is ingericht op autoverkeer via een lus om het middenterrein. Parkeren is verspreid over het terrein en bij de verschillende functies gegroepeerd. Sommige parkeervoorzieningen zijn goed ingepast in het terrein, terwijl andere parkeerplekken afbreuk doen aan de kwaliteit van open ruimte.

Gelet op de ligging en grootte van het gebied, ligt het voor de hand om te voorzien tussen doodlopende 'inprikkers' vanaf de bestaande hoofdroute(s) en een rondgaande / doorgaande verkeersweg over het terrein met verbinding langs de bestaande wijk (Bloemenbuurt) naar de Rijksweg. Er komt geen nieuwe, directe ontsluiting naar de Zwarteweg, maar er wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangen langs de Rijksweg. Er kan worden onderzocht of de routing vanaf de noordelijke toegang naar de lus om het middenterrein op het terrein zelf kan worden verlegd.

Langzaam verkeer

Het is belangrijk dat een betere inbedding van het terrein in het Bennebroekse dorpsweefsel plaatsvindt. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de belangrijkste langzaam verkeerroutes zijn, waar deze heen leiden en op welke wijze deze zijn verbonden met het terrein. Alleen op die manier kan een zinvolle koppeling ontstaan tussen de toekomstige routing op Park Vogelenzang en de rest van het dorp.

Een concrete aanleiding om een fietsroute te maken over Park Vogelenzang vanaf de Rijksweg is de nieuwe verbinding naar Vogelenzang en de Waterleidingduinen met aansluiting op de nieuwe fietsbrug over de Leidsevaart nabij de Bekslaan. Hierdoor raakt het terrein beter ingebed in de lokale langzaam verkeersstructuur.

Openbare Ruimte

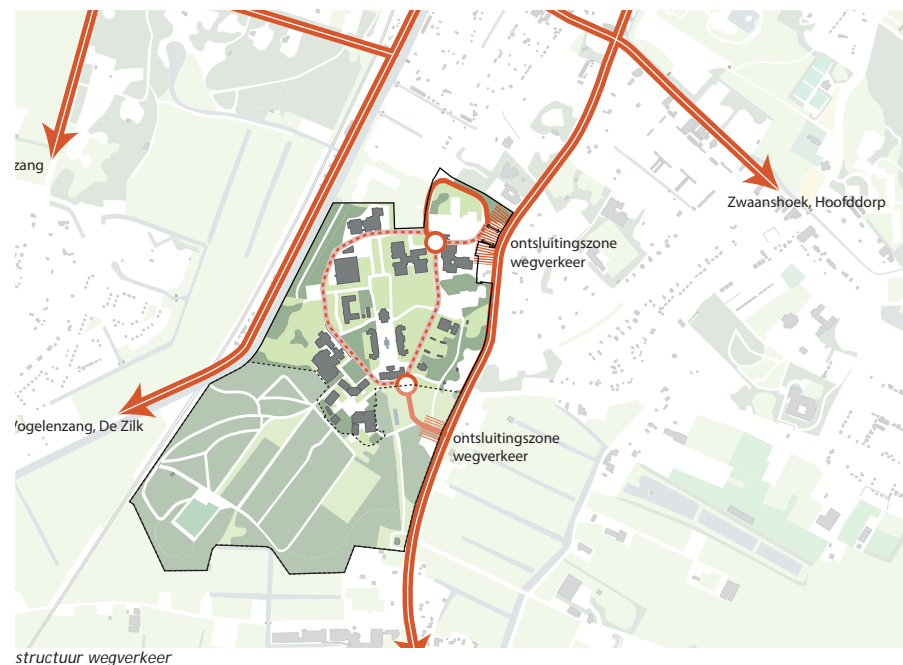
Indien openbare gronden (wegen, groen) inclusief openbare verlichting en riolering in eigendom en beheer over worden gedragen aan de gemeente, zal met het volgende rekening moeten worden gehouden.

De huidige omvang en onderhoudstoestand van deze voorzieningen is de gemeente niet bekend. In het kader van de anterieure overeenkomst zullen afspraken moeten worden vastgelegd over taakverdeling en financiering van eventuele aanleg, vervanging/renovatie en onderhoud van de bestaande voorzieningen en moment van overdracht. Daarbij moeten aanpassingen in de inrichting buiten het plangebied niet uit het oog worden verloren. Daarnaast is gezien de ouderdom van het gebied en het feit dat het terrein eigen voorzieningen had/heeft voor water, gas en elektra te voorzien dat in het terrein allerlei verontreinigingen worden aangetroffen. De risico's daarvan moeten in kaart worden gebracht.

Inventarisaties (kwantitatief en kwalitatief) die in dit kader in elk geval noodzakelijk zijn:

- Riolering en drainage;
- Kabels en leidingen (inclusief buiten gebruik gesteld);
- Bodemverontreinigingen;
- Wegverhardingen;
- Groenvoorziening;
- Bomen;
- Straatmeubilair inclusief straatverlichting.

Voor bodemverontreinigingen en kabels en leidingen is voorts een saneringsplan en risicoinventarisatie nodig. Voor aanpassingen/aanleg van de beoogde openbare ruimte moet een inrichtingsplan gemaakt worden dat voldoet aan het door



de gemeente op te stellen programma van eisen. In het inrichtingsplan moet in ieder geval worden opgenomen:

- Riolering;
- Water(compensatie);
- Wegen en paden;
- Groenvoorziening inclusief bomen;
- Straatmeubilair inclusief verlichting;
- Voorzieningen voor afvalinzameling.

Structuurvisie en bestemmingsplan

De structuurvisie Bloemendaal 2023 deelt het grondgebied van de gemeente op in een strand- en duinzone, een landgoederenzone en een dorpenzone. Het plangebied ligt geheel in de dorpenzone. Kenmerk van de dorpenzone is dat ruimtelijke ontwikkelingen in deze zone worden opgevangen. Hiermee contrasteert de dorpenzone met de landgoederenzone waar juist wordt gestreefd naar het voorkomen van nieuw bouwoppervlak. Park Vogelenzang is binnen de structuurvisie aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Op grond van de structuurvisie dient iedere ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt daarom aan dit criterium getoetst.

Op basis van het bestaande bestemmingsplan Bennebroek (herziening 1976, herziening 1985 en een herziening van het Hillegomse bestemmingsplan Landelijk Gebied) is een bebouwingsgraad van 25% van het grootste deel van het terrein mogelijk binnen de bestemming 'openbare en bijzondere doeleinden'. Functies als zorg en onderwijs passen binnen de bestemming. Wonen en functies als kantoordeeleinden, horeca en detailhandel zijn binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Het bestemmingsplan schrijft alleen een maximale goothoogte van 8 meter voor. Een nokhoogte wordt niet genoemd. Uit de bouwverordening volgt voor een niet nader gespecificeerde nokhoogte in het bestemmingsplan een maximale maat van 15 meter. Dat komt neer op bebouwing in maximaal 5 lagen waarvan een aantal lagen in de vorm van een kap met een eventuele steile hellingsgraad.

Duurzaam Bouwen

Duurzaamheid is belangrijk thema in het collegeprogramma 2014-2018. Duurzaam betekent dat op korte termijn voor Bloemendaal oplossingen worden nasgetreefd die ook op lange termijn hun waarde behouden. Dit geldt onder andere voor natuur, afval en energie. Afval zal gescheiden. Particuliere initiatieven op het gebied van duurzaamheid omarmt de gemeente.

In 2010 heeft de gemeenteraad de duurzaamheidsvisie 2030 vastgesteld. Hierin zijn zes thema's benoemd waaraan tot 2030 gewerkt gaat worden. De thema's klimaat & energie en duurzame (ver)bouw hebben vooral een relatie met het woonbeleid. Eén van de doelstellingen van het thema klimaat & energie is om in 2030 15% van de energiebehoefte via duurzame energiebronnen te realiseren. Eén van de doelstellingen van het thema duurzame (ver)bouw is: maximale verduurzaming van alle bestaande gebouwen tot tenminste energielabel B.

De gemeente adviseert om voor het gebied een duurzaamheidsvisie op te stellen waarbij energie besparing en opwekken van duurzame energie niet alleen op het niveau van de woning, maar van de wijk en de gehele gebiedsontwikkeling wordt bekeken. Daarbij is een aandachtspunt de verduurzaming van de gemeentelijke monumenten op zo'n wijze dat energiebesparing kan plaatsvinden zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarden. Voor het opstellen van de duurzaamheidsvisie kan gebruik worden gemaakt van de routekaart van het Servicepunt Duurzame Energie en een meetinstrument om de ambities te monitoren

Geluid

Er dient aandacht te worden geschonken aan het aspect geluidhinder. Net buiten de westkant van het terrein bevindt zich de spoorlijn Haarlem-Leiden. Hierbij hoort een geluidzone van 300 meter. Aan de oostkant grenst het terrein aan de Rijksweg met een geluidzone van 100 meter. Er zal daarom akoestisch onderzoek moeten worden verricht wanneer het stedenbouwkundig plan wordt opgezet.



uitsnede kaart structuurvisie



Geldende bestemmingen binnen het plangebied

Woonvisie

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Bloemendaal 2012 - 2016. In de Woonvisie staat beschreven wat voor soort woningen er moeten worden gebouwd en welke andere maatregelen de gemeente neemt om de lokale woningmarkt goed te laten functioneren. Het beleid ten aanzien van sociale woningbouw is nader uitgewerkt in de verordening sociale woningbouw.

Woningbouwopgave

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2012 - 2015 (hierna RAP) afspraken gemaakt over het aantal en het soort woningen dat in elke gemeente wordt gebouwd. De GGZ InGeest is voornemens om het gebied geleidelijk te transformeren over een periode van 10 tot 15 jaar. Er mag daarom vanuit worden gegaan dat de herontwikkeling medio 2030 zal zijn afgerond.

Voor de periode na 2015 zijn nog geen woningbouwafspraken vastgelegd, maar de nieuwbouwbehoefte voor de periode 2016 - 2020 is reeds bekend. Deze is voor de gemeente Bloemendaal geraamd op 300 woningen.

Uit meerdere woningmarktonderzoeken blijkt dat de instroom in de gemeente Bloemendaal vooral bestaat uit gezinnen met een bovenmodaal inkomen uit Amsterdam en Haarlem. De studerende en hoogopgeleide werkende jongeren die nu in Amsterdam en Haarlem instromen zullen in de toekomst weer uitstromen naar omliggende dorpskernen, waaronder Bloemendaal. Daarom mag aangenomen worden dat er ook na 2020 een nieuwbouwbehoefte in Bloemendaal blijft bestaan.

Plancapaciteit Park Vogelenzang

Omdat woningbehoeftecijfers per gemeente ontbreken, is er vooralsnog aangenomen dat de woningbouwbehoefte voor de periode tot en met 2030 eveneens circa 300 woningen per vier jaar zal bedragen. De totale nieuwbouwbehoefte in de periode 2016 - 2030 bedraagt op basis van deze aanname circa 1.050 woningen.

De nieuwbouwbehoefte is naar rato vertaald in plancapaciteit voor de vijf dorpskernen. Omdat Vogelenzang niet over zoeklocaties voor woningbouw beschikt en de Vogelenzangse woningmarkt meer overeenkomsten vertoont met de Bennebroekse markt dan die van de andere dorpskernen, kan ervan worden uitgegaan dat de plancapaciteit voor Vogelenzang in Bennebroek moet worden gecreëerd. Circa één derde van de bewoners van Bloemendaal woont in Vogelenzang en Bennebroek. Dit betekent dat de nieuwbouwbehoefte voor Vogelenzang en Bennebroek in de periode 2016 - 2030 circa 350 woningen bedraagt.

Rekening houdend met een planuitval van 30 % is er voor deze periode een plancapaciteit van circa 500 woningen nodig in Bennebroek. De bestaande plancapaciteit in Vogelenzang en Bennebroek voor 2016 - 2030 bedraagt circa 100 woningen.

Of er daadwerkelijk maximaal 300 woningen kunnen worden toegevoegd is afhankelijk van de stedenbouwkundige kaders en de woningbehoefte. De stedenbouwkundige kaders bepalen hoeveel vierkante meter BVO er in het gebied kan worden ontwikkeld. Hoeveel woningen er binnen het maximale aantal vierkante meter BVO kunnen worden ontwikkeld, is afhankelijk van de kwalitatieve woningbehoefte (typologie en prijssegment). Mogelijk zal het woningbouwprogramma daarom minder woningen bevatten dan de geraamde maximale plancapaciteit voor het gebied.

Woningbehoefte in Bennebroek

De gemeente Amsterdam heeft recent een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft een goed beeld van de doelgroepen die in de gemeente Bloemendaal een woning zoeken en welk soort woning deze groepen zoeken. De woningmarkt van Bennebroek en Vogelenzang onderscheidt zich qua prijsniveau aanbod duidelijk van de woningmarkt in de duurdere woonkernen Aerdenhout, Bloemendaal en Overveen en trekt daarom andere doelgroepen.

Er wordt geadviseerd om daarom een nader onderzoek uit te voeren naar de woningbehoefte in de vrije sector in Bennebroek en Vogelenzang. Aan de hand daarvan kan worden bepaald aan welke woningtypen er behoefte is. Daarnaast wordt geadviseerd om een marktverkenning te houden, zodat kan worden bepaald voor welke doelgroepen Park Vogelenzang als locatie aantrekkelijk is. Op basis van deze informatie en rekening houdend met de doelstellingen uit de Woonvisie kan in overleg met de GGZ InGeest een woningbouwplan worden vastgesteld voor Park Vogelenzang.

Sociale woningbouw

In de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2013 is vastgelegd dat bij de bouw van nieuwe zelfstandige woningen tenminste één derde (33 %) van het totaal aantal te realiseren woningen een sociale huurwoning moet zijn. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan: een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens. Uitgaande van de maximale plancapaciteit van 400 woningen, dienen er 133 sociale huurwoningen op Park Vogelenzang te worden gebouwd.

Volgens de verordening sociale woningbouw kunnen ook de huurwoningen voor psychiatrische patiënten alleen worden meegeteld als sociale huurwoningen als deze door een woningcorporatie worden verhuurd. De voorwaarde van verhuur door corporaties is in de verordening vastgelegd omdat te voorkomen dat huurwoningen zonder toestemming van de gemeente boven de huursubsidiëgrens worden verhuurd. Sociale huurwoningen bestemd voor psychiatrisch patiënten die door de GGZ InGeest worden verhuurd, worden daarom aangemerkt als sociale huurwoningen. Voorwaarde is wel dat het om zelfstandige woningen gaat, waar cliënten zelfstandig wonen. Wooneenheden bestemd voor patiënten die zijn opgenomen in de GGZ InGeest instelling worden niet aangemerkt als sociale huurwoningen.

Stedenbouwkundige invulling

Bij besluit van 21 augustus 2007 is het grondgebied van Park Vogelenzang door de gemeente aangewezen als gemeentelijk monument en opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Het gaat daarbij enerzijds om het historische complex en anderzijds om de verschillende individuele panden binnen dat complex en de landschappelijke inrichting.

Centrale as

Opvallend element van het terrein is de centrale as van noord naar zuid die de ruggengraat vormt van de monumentale context. Deze ruimte bestaat uit verschillende onderdelen. Zo wordt het noordelijk deel begrensd door het kerkgebouw en het ketelhuis en geflankeerd door recentere toevoegingen. De ruimte wordt deels gebruikt als parkeerterrein. Met name de nieuwe bebouwing richt zich maar ten dele richting de centrale as en maakt op onderdelen een gesloten indruk. Hierdoor wordt de potentiële kwaliteit van het terrein maar matig gebruikt.

De zuidelijke helft van de centrale as kent een intieme sfeer van een omsloten hof bestaande uit monumentale bebouwing rond een vijver en zitkuil omzoomd door hagen.

Randen

Het terrein grenst aan de westkant direct aan de Leidsevaart. Het gaat hier om een uitgesproken groene en bosrijke overgang die het terrein afschermt van de Leidsevaart en daarmee een groene wig vormt tussen Park Vogelenzang en de Vogelenzangse bebouwing tussen de Leidsevaart en de spoorbaan Haarlem - Leiden. Langs de Leidsevaart is sprake van een besloten sfeer met doorkijkjes richting vaart en bebouwing aan de overzijde van het water.

De noordkant van het terrein grenst direct aan de nieuwbouwappartementen langs de Groot Hoefbladlaan. De appartementengebouwen staan los in de ruimte en zetten daarmee de campusachtige opzet van het terrein voort, zij het dan een relatief groot deel van de gronden om de appartementen heen gereserveerd is voor

parkeerfuncties. Het huidige eigenaarschap van de gronden onder de appartementen maakt een directe en logische aansluiting van het plangebied met de Zwarteweg en daarmee het centrum van Bennebroek via de Narcissenlaan een lastige opgave.

De zuidkant van het te ontwikkelen terrein gaat soepel over in het beboste deel van Park Vogelenzang. Deze overgang moet ook in de toekomst langs natuurlijke wijze verlopen. Het aangrenzende bos is een belangrijke kwaliteit voor het terrein en het aangrenzende deel van Bennebroek. Het bos wordt daarom opgenomen in de ontwikkeling zodat inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze (bijvoorbeeld door een uitgekiend padenstelsel) het bos ook in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van het terrein verhoogt.

Aan de oostzijde vormt de Rijksstraatweg een heldere overgang met de bebouwing van Bennebroek. Langs de weg bevinden zich oude dienstwoningen. Het terrein is door de opzet met name naar binnen gekeerd en presenteert zich slechts moeizaam aan de rest van het dorp. Het verdient aanbeveling om langs de Rijksstraatweg te zoeken naar manieren om het terrein zichtbaarder te maken om Park Vogelenzang beter in te bedden in de Bennebroekse dorpsstructuur.

Bebouwing

De gebouwen zijn op een campusachtige wijze los geplaatst in de ruimte, waarbij de nieuwere bebouwing in een wijde lus om het monumentale hart van het terrein is gewikkeld. De losse plaatsing benadrukt de sterke invloed die de landschappelijke inrichting heeft op de beleving van het terrein. Door het landschappelijk ontwerp te versterken, kan de ruimtelijke beleving nog verder toenemen in kwaliteit. Het ligt voor de hand om bij een nieuwe ontwikkeling de losse bebouwingsstructuur in een campusachtige opzet voort te zetten. Dat kan in de vorm van zorgfuncties of appartementengebouwen.

In dat opzicht ligt een invulling met typologieën als rijwoningen of lanen met tweekapwoningen en vrijstaande villa's minder op het middenter-



Noordelijk deel centrale as - deel parkeerterrein en nieuwe bebouwing deels van as afgekeerd.



Zuidelijk deel centrale as. Intieme sfeer rond hof met vijver en hage.

rein voor de hand. Aan de oostzijde van de lus kunnen, in aansluiting op het bestaande dorp, grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Het is belangrijk dat daarbij voor eenzijdige opzet van de bebouwing wordt gekozen. Private ruimten kunnen dan het beste naar binnen worden gekeerd binnen bouwblokken, zodat de buitenzijde van de blokken direct kunnen aansluiten bij de groene ruimte waar zij los in liggen.

Nieuwbouw aan weerszijden van de centrale as binnen de lus dient op elkaar te worden afgestemd zodat het monumentale karakter wordt benadrukt. De massa dient zich grotendeels te spiegelen langs de as. Het gaat niet om het realiseren van kopieën van historische bebouwing, maar in de beleving van de ruimte moet de symmetrie herkenbaar blijven, en zondig worden versterkt, als onderdeel van de bebouwde begeleiding van de as.

Hoogte

De hoogte van de nieuwbouw dient samen te hangen met de landschappelijke karakteristiek, de afmetingen van de ruimte waarin de nieuwbouw wordt geplaatst en de verhouding tot de bestaande monumentale bebouwing. Op grond hiervan ligt het voor de hand dat in het middengebied langs de centrale as bebouwing komt met een representatieve hoogte die de monumentaliteit van de as verstrekt.

Hierbij worden appartementen gebouwd, met een hoogte van vier bouwlagen. Laagbouw in de vorm van twee bouwlagen is op deze plek niet gewenst omdat de bebouwing dan verdwijnt in de ruimte en de centrale as als bijzondere ruimte niet wordt benadrukt.

Aan de buitenzijde van de lus zijn twee lagen met een kap toegestaan. De kap kan op sommige plekken door een gevel van drie lagen worden vervangen - afhankelijk van de situatie. Het gaat hier nadrukkelijk niet om hele gedeelten van de bebouwing maar accenten in de zin van bijzondere eindwoningen, markeringen op aspunten of om ritmiek aan te brengen in ensembles van

langshevels. Hierdoor ontstaat een verschil tussen lage woningen aan de randen van het plangebied en hogere bebouwing met een zijdelingse uitstraling in het middengebied.

Indien een supermarkt onderdeel wordt van de plannen, is het toegestaan om een gebouwde parkeervoorziening aan te leggen en om appartementen te realiseren boven de supermarkt. Het totaal aantal lagen bestaat in dat geval uit maximaal vier bouwlagen inclusief supermarkt.

Bouwoppervlak

Het plangebied maakt deel uit van de dorpskern van Bennebroek. Binnen de geldende bestemmingsplannen zijn de bouw mogelijkheden nu ruim opgenomen, namelijk 25% (en 35% in het voormalige Hillegomse deel). Met respect naar de hoge ruimtelijke kwaliteit van het terrein ligt het niet voor de hand om uit te gaan van het maximaliseren van dit percentage aan bouwvlak. Aan de andere kant dient een gezonde basis geschapen te worden om een ontwikkeling te faciliteren die het instellingsterrein ook voor de toekomst van de gewenste kwaliteit kan voorzien. Een bouwpercentage van maximaal 21%, ofwel ca. 36.000 m² ligt daarom meer voor de hand. Dit getal ligt weliswaar hoger dan de totale footprint die de bestaande gebouwen bij elkaar opgeteld momenteel meten, maar lager dan de vigerende (en in het bestemmingsplan vastgelegde) bouwrechten, waardoor een gezonde balans ontstaat tussen ontwikkelingsmogelijkheden en maximaal te bebouwen oppervlak.

Het bouwoppervlak dient bovendien in relatie te worden bekeken met de totale oppervlakte van het terrein en de bestaande verstedelijkingsgraad die Bennebroek kenmerkt.

Mate van stedelijkheid

Het is lastig om op voorhand zonder concreet ontwerp aan te geven tot welke mate van 'landelijkheid', 'dorpsheid' en 'stedelijkheid' een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling leidt. Een goed hulpmiddel hierbij is een combinatie van waarden binnen de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI). De combinatie zegt



Leidsevaart als westelijke grens: lommerrijke overgang naar vaart en Vogelenzangse lintbebouwing.



Noordelijke grens richting Zwarteweg: privégrond met pad langs appartementen.

niet alleen iets over het aandeel te bebouwen oppervlak, maar ook over het volume dat binnen het oppervlak wordt gerealiseerd. De FSI wordt berekend door het bruto vloeroppervlak door het totaal aantal vierkante meters van het plangebied te delen. Hierdoor ontstaat een inzicht in de verdeling van het volume ten opzichte van het terreinoppervlak. De GSI wordt berekend door het (toekomstige) beschikbare bouwoppervlak te delen door het totaal aantal vierkante meters van het plangebied, waardoor inzicht ontstaat van de dichtheid van het bebouwde gebied.

Op basis van de gecombineerde waarden van FSI en GSI kan worden afgelezen wat de mate van stedelijkheid van een bepaalde ontwikkeling is. Het is een objectieve waarderingsmethode en die een algemeen beeld geeft van de uiteindelijke ruimtelijke stedenbouwkundige druk op een gebied. Ook kan op basis van de gecombineerde waarden een bepaalde buurt goed worden vergeleken met andere buurten in Bennebroek en daarbuiten zodat ook een concreet ruimtelijk beeld ontstaat bij de berekende waarden.

Nut voor Bennebroek

Een bebouwingspercentage alleen zegt op zichzelf niet zoveel over de ruimtelijke karakteristiek van de uiteindelijke invulling van het gebied. Het betreft terrein van aanzienlijke afmetingen waarvan in de toekomst bijna vier vijfde onbebouwd zal blijven. Een van de opgevangen discussies die speelt over de ontwikkeling van Park Vogelenzang is de vraag of de ontwikkeling het dorps karakter van Bennebroek niet aantast. In het verleden is hiervoor als maatstaf wel eens gebruik op voorhand maximaal twee lagen met een kap vast te leggen voor een gebouw. Deze methode biedt echter te weinig diepgang om na te gaan of een ontwikkeling wel past bij het dorp Bennebroek. Als het te bebouwen oppervlak namelijk erg hoog is, kan alsnog een erg stedelijk plan ontstaan.

Voorbeeld hiervan is Borneoëiland in Amsterdam waar uitsluitend in laagbouw is gebouwd, maar wel een hoge dichtheid is bereikt. Bovendien is in ieder Bloemendaals dorp een variatie van

bouwlagen aanwezig die juist bijdraagt aan de ruimtelijke diversiteit van de dorpskernen. Het op voorhand aanwijzen van een maximum van twee bouwlagen met kap brengt het risico met zich mee dat deze diversiteit verdwijnt, hetgeen leidt tot een middelmaat die juist niet kenmerkend is voor de Bloemendaalse dorpskernen.

Een objectieve waarderingsmaat om stedelijkheid te meten komt daarom van pas als het gaat om instrument om op voorhand ruimtelijke kaders te stellen voor de ontwikkeling van Park Vogelenzang en om in te schatten of het plan past in de ruimtelijke context van Bennebroek.

FSI en gebiedstype

Bennebroek is een dorp met een suburbaan karakter. Daarbij hoort een bepaalde combinatie bij tussen FSI-waarden en GSI-waarden. Zie de tabel hieronder voor een indicatie van stedelijkheid op basis van FSI en GSI:

	FSI	GSI
Buitengebied	0 - 0,75	0 - 0,1
Suburbaan	0,25 - 1,5	0,08 - 0,22
Stedelijk	0,30 - 2,5	0,18 - 0,32
Hoogstedelijk	> 0,5	0,25 - 0,55

De Bennebroekse wijken passen in de typeringen buitengebied (Krakeling, FSI: 0,36 GSI: 0,15), suburbaan (buurt tussen Zwarteweg en Hyacinthenlaan, FSI 0,51 GSI: 0,20). De Bloemhof direct ten Noorden van het plangebied laat een FSI van 0,63 en een GSI 0,21 van zien.

Het is overigens belangrijk dat bij een vergelijking gebieden van een zelfde schaalniveau met elkaar worden vergeleken. Zo zal namelijk door het schaalverschil de FSI-waarde van een gemiddelde Bennebroekse kavel hoger uitvallen dan de waarde voor de stad Amsterdam als geheel. In het geval van een vergelijking met Park Vogelenzang, kunnen de FSI- en GSI-waarden daarom het beste worden vergeleken met het schaalniveau van een woonbuurt en niet met het schaalniveau van een enkele kavel, dorp, stadsdeel of hele stad.



Bloemhof: duidelijk suburbane ontwikkeling



Krakeling: aan de onderkant van de Bennebroekse verstedelijkingsladder

SPvE, FSI en GSI

De kaders van het SPvE voor Park Vogelenzang maken een ontwikkeling mogelijk die zich laat kenmerken door een suburbaan karakter, waarbij voldoende groene tussenruimte overblijft als 'lucht' tussen de toekomstige bebouwing en een divers bouwprogramma tot stand kan komen die niet leidt tot een grijs gemiddelde, maar juist ruimte laat voor diversiteit om de aantrekkelijkheid van Bennebroek te vergroten. Het SPvE levert voor de invulling van het plangebied een FSI op van 0,59 en een GSI van 0,20. Op basis van de tabel volgt hieruit de conclusie dat dit goed past binnen de gebiedstypering waarvoor de waarden gelden en die opgaat voor Bennebroek. De invulling van het plangebied met het voorgestelde volume en bouwvlakpercentage levert daarmee uiteindelijk een resultaat op dat ruimtelijk past in het dorp Bennebroek.

Als al het bouwrecht op basis van het huidige bestemmingsplan zou worden gebruikt, zou er op het terrein een ontwikkelingsplan ontstaan met een FSI-waarde van 0,88 en een GSI-waarde van 0,21. Het SPvE brengt de FSI-waarde terug tot c 0,59 en de GSI-waarde terug tot 0,20 waardoor het gebied zich beter voegt in de ruimtelijke kenschets van Bennebroek en past binnen een suburbane ontwikkeling. Omdat een gedeelte met appartementen wordt gerealiseerd, ontstaat bovendien een plan met voldoende open ruimte die ook echt gebruikt kan worden als openbaar gebied en niet opgesloten raakt in afgeschermd binnenterreinen. Hierin zit een duidelijke ruimtelijke kwaliteit die nauw samenhangt met de grote maat van het terrein.

Funcities

Het gebied zal in de toekomst bestaan uit twee hoofdfuncties: zorg (maatschappelijk) en wonen. Zorgwoningen maken deel uit van een maatschappelijke bestemming. Alle andere functies zijn ondergeschikt en mogen niet overheersen in het programma. Het gaat hier om de functies horeca, detailhandel, onderwijs en kinderopvang. Wat betreft horeca, wordt maximaal horeca binnen categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Hierbinnen vallen functies als een

restaurant en kleinschalig hotel. Bijzondere vormen van horeca, passend bij de status van monumentale gebouwen op het terrein, zoals een private bierbrouwerij met horecaverkoop, kan worden toegestaan als deze de recreatieve functie van het binnenterrein versterkt.

Detailhandel dient ondergeschikt te zijn aan de woon- en zorgfuncties. Er is maximaal één supermarkt toegestaan, eventueel vergezeld van bijbehorende detailhandel binnen een franchise-formule. Kleinschalige detailhandel in de vorm van de verkoop van regionale streekproducten, ambachtswaar of detailhandel op basis van leer- of sociale trajecten is zondermeer toegestaan.

Momenteel is het effect van een nieuwe supermarkt op Park Vogelenzang op de bestaande dorpsvoorzieningen niet bekend. Daarom dient vooraf een distributie-planologisch onderzoek te worden verricht om de effecten ervan te bepalen.

Op het gebied van ruimtelijke inpassing zal moeten worden aangetoond dat een supermarkt passend is. Er wordt een zware kwaliteitstoets aan de inpassing verbonden door het ontwerp op VO-niveau te toetsen. Ook is het creëren van een gebouwde parkeervoorziening uitgangspunt van ontwikkeling voor een mogelijke supermarkt.

Duurzame Verstedelijkingsladder

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

In de toelichting van het maken van het toekomstige bestemmingsplan zullen de stappen van de duurzame verstedelijkingsladder worden doorlopen als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.



Kansen voor nieuw gebruik in monumentale panden



Idem

Concept in Beelden



gebouwen middengebied staan los in het landschap

grondgebonden woningen, lager dan appartementgebouwen

Rijksstraatweg



verbinden fietsroutes over terrein

groene rand langs terrein

Groen en Landschap

Bomen

Het plan wordt getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening Bloemendaal, hoofdstuk 4 afdeling 3 Bewaren van Houtopstanden. Daarbij geldt dat voor de kap van bomen een afweging moet worden gemaakt van alle betrokken belangen. Dit zijn aan de ene kant de belangen van herontwikkeling van het gebied. Aan de andere kant zijn dit de waarden van houtopstanden, waaronder natuur- en milieewaarden, landschapelijke waarden, beeldbepalende waarden, etc. In Bennebroek zijn waardevolle bomen aangewezen. Deze vormen een randvoorwaarde bij de verdere planvorming. Dit zijn bomen waarbij de genoemde waarden volgens de APV in bijzondere mate van toepassing zijn. Deze bomen zijn bijzonder beschermd, als regel wordt er geen kapvergunning voor verleend. Zie voor de regels omtrent deze bomen de Beleidsregels Waardevolle Bomen en Houtopstanden Bloemendaal. Ze moeten worden vastgelegd op een kaart met planuitgangspunten. Binnen 3 meter vanaf de kroonprojectie van deze bomen mag als regel geen bouwvlak worden ingetekend, met uitzondering van boswoningen in de noordwestelijke bouwvlek achter de Leidsevaart mits van tevoren wordt aangetoond dat dit technisch mogelijk is met behoud van de bomen.

Daar bovenop zijn er misschien meer bomen op het terrein die bijzonder waardevol zijn. Voor de plannen meer gedetailleerd worden uitgewerkt moeten de bestaande bomen binnen de plangrens worden geïnventariseerd waarbij minimaal worden vastgelegd: de standplaats van de boom, de omvang van de kroon, de stamdiameter, de soort en de kwaliteit.

Bij het verlenen van een kapvergunning kan een herplantplicht worden opgelegd. Deze wordt opgelegd afhankelijk van de beschikbare ruimte om een nieuwe boom gezond te kunnen laten uitgroeien. Ook tijdens de bouw en de bouwplaatsinrichting worden eisen gesteld ten aanzien van boombehoud, volgens de 10 Geboden voor Bouwen bij Bomen.

Beplanting en gazon

De gemeente levert suggesties voor beplanting die onderhoudsarm is en goed en gezond groeit. Een uitgewerkt beplantingsplan met hoeveelheden, maten en kwaliteit van het plantmateriaal moet aan de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd voor wat betreft de aan de gemeente over te dragen beplanting. De gemeente beoordeelt het beplantingsplan met name op eisen van onderhoud en houdbaarheid op de lange termijn. Gedacht moet worden aan een combinatie van bloeiende en wintergroene sierheesters, zoveel mogelijk bodembedekkend, gezonde en onderhoudsarme soorten. Aan te leggen gazons moeten voor een grote maaimachine goed bereikbaar en berijdbaar zijn. Taluds mogen als regel niet steiler worden aangelegd dan 1:3, natuurlijke oevers hebben de voorkeur.

Grondverbetering

Voor het planten van nieuwe bomen wordt in beplanting of in gazon de eis gesteld van een plantgat van minimaal 5 kubieke meter onverdichte bomengrond. Voor bomen in verharding is dat minimaal 5 m³ eentoppig bemest bomenzand. Voor beplanting is dat minimaal 0,7 meter onverdichte bemeste doorwortelbare grond. Dit kan worden bereikt door aanleg met minstens 0,35 m onverdichte teelaarde, doorgespit met ondergrond tot min. 0,70 diep. Voor gazon is dat minimaal 0,35 meter onverdichte doorwortelbare grond. Een aanlegbestek moet aan de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd voor wat betreft de aan de gemeente over te dragen groenvoorzieningen. Van de aan te voeren grond moet een keuringsrapport aan de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd.

Overdracht groen

Het terrein tussen de monumenten bevat een tuin die kostbaar is om te onderhouden (gemetselde muurtjes, water, oude bomen, een vlindertuin). Voordat verder wordt gesproken over overdracht van eigendom naar de gemeente moet een berekening worden gemaakt van de verwachte onderhoudskosten van deze tuin en moet door het college van B&W van Bloemendaal



Campuskenmerken: bebouwing staat los in de groene ruimte.



Moderne bebouwing ligt in een wijde lus om de centrale monumentale as.

over de eventuele overdracht van deze tuin aan de gemeente een besluit worden genomen in relatie met de verwachte kosten.

Onderhoudskwaliteit bij overdracht

Voor de overdracht moet het onderhoudsniveau van de openbare ruimte in kaart worden gebracht. Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud en de kwaliteit van de openbare ruimte moet voldoen aan het door de gemeenteraad van Bloemendaal vastgestelde onderhoudsniveau B. (rapportcijfer 5-7).

Programma van eisen Groen

Voor de aanleg van het openbare, in beheer over te dragen groen worden door de gemeente nog bestekseisen (aanleiseisen en kwaliteitseisen) geformuleerd en aangeleverd.

Hondenuitlaatstrook

In het noorden van het terrein ligt nu een hondenuitlaatstrook, het behoud hiervan moet een uitgangspunt zijn bij de planvorming.

Huishoudelijk afval

Huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. De gemeente verstrekt hiervoor inzamelmiddelen. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar ondergrondse inzameling van restafval. Afhankelijk van de planologische invulling worden geschikte plekken voor ondergrondse containers gezocht in de openbare ruimte. De kosten voor aanschaf en aanleg de ondergrondse inzamelvoorzieningen zijn voor de ontwikkelaar. De inzamelvoorziening wordt aan de gemeente in eigendom overgedragen. Bovengrondse voorzieningen (minicontainers) voor grondgebonden wooneenheden en voor nietgrondgebonden woningen (minicontainers voor gft en papier) worden door de gemeente verstrekt. De bovengrondse voorzieningen moeten op niet-openbare grond te worden opgeslagen. Bovengrondse voorzieningen worden bij voorkeur op verzamelplaatsen aan de inzamelaar ter lediging aangeboden. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd. Voor de lediging van alle inzamelvoorzieningen moet de indeling van de openbare ruimte geschikt te zijn voor alle inzamelvoertuigen (vuilnisauto's).

Straatreiniging

Het is goed om te vermelden dat de keuze voor verhardingen en inrichting van wegen er o.a. op gericht moet zijn om onkruidgroei zoveel mogelijk te beperken. Dit vergemakkelijkt de straatreiniging en levert op de manier een bijdrage aan het beheersbaar houden van de onderhoudskosten.



Voor het beheer en de inrichting van het openbaar terrein worden extra regels gesteld.



Op het terrein bevinden zich meerdere waardevolle bomen.

Eisenoverzicht

Onderstaande eisen en voorwaarden dienen in acht te worden genomen bij de ontwikkeling van het terrein en zijn van toepassing op de partij die de ontwikkeling ter hand neemt:

Monumenten

- er dient een plan van aanpak te worden opgesteld voor het behoud en de revitalisering van de bestaande monumenten;
- tijdens het maken van het stedenbouwkundig plan vindt een overleg plaats met de Bloemendaalse monumentencommissie;

Aardkundige Waarden

- geen, niet van toepassing

Natuur

- de planontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben voor de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur

Groen

- geen bouwvlakken binnen 3 meter van waardevolle boomkronen;
- uitzondering bestaat voor boswonen alleen indien technisch oplosbaar;
- herplantplicht bij kap bomen;
- aan te leggen taluds zijn niet steiler dan de verhouding 1:3

Water

- bij toename verhard oppervlak verplicht onderzoek naar compenserende maatregelen;
- bij onderkeldering nagaan of geohydrologisch onderzoek moet worden verricht.
- Voorkomen van vervuiling tijdens afstroming van schoon hemelwater door het nemen van bronmaatregelen;
- Geen noodoverloop naar de riolering;
- Bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater, anders dan afkomstig van schone daken, een bodem- of bermassage toepassen om de kans op calamiteiten te verminderen;

Archeologie

- uitvoering plan volgens voorwaarden 'Waarde - Archeologie 3'. Vooraf toetsen of plannen haal-

baar zijn door middel van onderzoek.

Ontsluiting

- ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats op ongeveer huidige plekken naar Rijksstraatweg;
- er wordt gewerkt met inprikkers vanaf de huidige ontsluitingspunten en een rondweg / doorgaande weg over het terrein zelf.

Inpassing dorpsweefsel:

- er wordt op een aparte kaart inzichtelijk gemaakt op welke wijze het gebied met het bestaande dorpsgebied wordt verbonden;
- het terrein wordt beter zichtbaar vanuit Bennebroek door de toegang tegenover de Sparrenlaan ruimer en formeler te maken;
- het zicht vanaf de Leidsevaart op het plangebied blijft groen;
- langzaam verkeerroutes over het terrein worden nadrukkelijk verknoopt met Bennebroekse voorzieningen.

Uitgangspunten ontwikkeling:

- landschap wordt drager plan;
- ingepast in landschappelijke opzet;
- campusachtige bebouwing binnen de lus: losse bebouwing in groene ruimte;
- grondgebonden woningen toegestaan buiten de lus, privéruimten aan binnenzijde bouwblok;
- geen zichtbare privéruimte (erven) aan buitenzijde bouwblokken;
- nieuwe bebouwing dient tot dezelfde ruime architectonische familie te behoren, en dient zich altijd te voegen naar het landschap;
- de bebouwing heeft een open karakter en richt zich op het omliggende park;
- aan de zijde van de Leidsevaart zijn kleinschalige boswoningen toegestaan oostelijk van het huidige wandelpad. Deze bebouwing en ontsluiting richten zich op het terrein van Park Vogelenzang en niet op de Leidsevaart;
- De Leidsevaart en de bebouwing in zone V worden gescheiden door een groenstrook van tenminste 20 meter breed, voorzien van bomen en struweel.

Plaatsing

- aan de randen van de centrale as, in bouwvlak-

ken rond de huidige bebouwingsvelden en langs de lus;

- clustergewijs, losse puntbebouwing of (half-) gesloten bouwblokken (lus);
- hoogte bebouwing dient in overeenstemming te zijn met de landschappelijke drager en de monumentale opzet. Van iedere bouwvlek wordt daarom een doorsnede gemaakt waaruit de inpassing helder af te lezen valt;
- binnen de lus worden 4 lagen in de vorm van alzijdige appartementengebouwen gerealiseerd;
- buiten de lus mogen maximaal 2 lagen met een kap worden gerealiseerd (accenten zoals bijzondere eindwoningen tellen maximaal 3 lagen plat) in de vorm van grondgebonden woningen zoals rijwoningen en twee- en meerkappers;
- voorstellen voor hogere gebouwen zijn op plekken mogelijk, maar dit moet ten goede komen van de ruimtelijke kwaliteit en het bebouwde oppervlak (footprint) neemt dan navenant af;
- boswoningen bestaan uit maximaal twee lagen en een kap en worden optimaal ingepast binnen de bestaande bosstructuur met een beperkte buitenruimte. Boswoningen zijn vrijstaand of meerkappers met een maximum van drie;
- de bebouwingsstructuur benadrukt de landschappelijk opzet;
- binnen de lus wordt de symmetrie van de hoofdas door de nieuwe bebouwing aan weerszijden van de hoofdas benadrukt;
- overschrijding van de huidige bouw mogelijkheden dient vanuit een noodzaak met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit te worden onderbouwd;
- buiten de lus bestaan mogelijkheden voor het realiseren van een extra bouwlaag, mits de footprint op evenredige wijze afneemt.

Bouwvlekken

- het totaal aantal vierkante meters aan footprint bedraagt maximaal 20% van het plangebied, ofwel een oppervlak van circa 35.380 m²;
- per bouwvlek wordt niet meer dan 40% bebouwd. In totaal wordt het bouwoppervlak voor het gehele plangebied niet overschreden. Een nadere specificatie komt voort uit het op te stellen stedenbouwkundig plan;
- ondergrondse bouwwerken tellen mee bij de berekening van bebouwd oppervlak wanneer

deze meer dan 1 meter uitsteken buiten de gevel van het bovengrondse gebouw;

- de afmeting van de vlekken wordt bepaald door de landschappelijke opzet en de ruimtelijke context van de monumentale bebouwing;
- de vlekken dienen onderling verbonden te worden;

Toegestane functies:

- maatschappelijke zorgfuncties (intensief en extensief);
- wonen (hoofd functie);
- horeca, maximaal categorie 1 (restaurant, thema hotel/herberg, specifieke horeca zoals een kleinshalige brouwerij met bijbehorende horeca);
- onderwijs en kinderopvang;
- detailhandel (waaronder maximaal 1 supermarkt);
- detailhandel in de vorm van een supermarkt is alleen toegestaan na het doen van distributieplanologisch onderzoek, een ruimtelijke inpassing op VO-niveau en gebruikmaking van en gebouwde parkeeroplossing;
- een combinatie van een supermarkt met bovengelegen woningen is mogelijk;
- op de plankaart SPvE is nader uitgewerkt welke functies bij welke clusters horen.

Parkeren

- bezoekersparkeren wordt opgelost aan de flanken van het gebied in de vorm van parkeerhoven omzoomd door hagen;
- parkeren met betrekking tot de zorgfunctie wordt binnen de bestaande parkeervoorzieningen opgelost;
- parkeren voor nieuwe woningen wordt binnen de bouwvlek buiten het zich opgelost;
- parkeren voor een detailhandelfunctie wordt ondergronds of op een bovengronds parkeerdek (buiten zicht) opgelost;
- parkeren voor appartementen vindt (half-) verdiept plaats onder de gebouwen;
- parkeren voor boswoningen vindt plaats op eigen erf;
- parkeren voor rijwoningen buiten de lus vindt plaats op basis van langsparkeren in de laan en op basis van parkeercoffers achter de woningen.

Volkshuisvesting

- 1/3 deel van het totaal aantal nieuwe woningbouw bestaat uit sociale huurwoningen;
- sociale huurwoningen dienen te worden verhuurd door een woningbouwcorporatie;
- de plancapaciteit biedt ruimte aan maximaal 300 woningen.

Proces

Fase stedenbouwkundig plan (SP)

- er wordt een landschapsplan opgesteld;
- er wordt een bomeninventarisatie opgesteld;
- er wordt een waarderingskaart opgesteld voor de bestaande groenstructuur;
- er wordt een integraal stedenbouwkundig vlekkenplan opgesteld dat voldoet aan de in het SPvE omschreven voorwaarden;
- onderdeel van het stedenbouwkundig plan vormt het landschappelijk plan dat als drager dient voor het stedenbouwkundig plan;
- er wordt een faseringsplan opgesteld voor de voorgenomen ontwikkelingen;
- in de fasering van de herontwikkeling wordt prioriteit gegeven aan de monumenten;
- er wordt onderzoek gedaan naar de huidige ligging van water- en gasleidingen in het gebied;
- er wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan woontypologie en er wordt een marktverkenning uitgevoerd;
- Er worden verschillende scenario's opgesteld voor de invulling van het plangebied;
- Eén van de op te stellen scenario's gaat uit van een maximale invulling van het plangebied met maximaal 18% bebouwing.

Fase Bestemmingsplan (BP)

- de uiteindelijke planologisch-juridische invulling van de ontwikkeling vindt plaats in de vorm van een bestemmingsplan met een aantal uit te werken planonderdelen. De planonderdelen worden voorzien van een set regels afkomstig uit het op te stellen integraal stedenbouwkundig plan.
- de gemeente laat een beeldkwaliteitplan opstellen in samenwerking met GGZ InGeest.

Fase na bestemmingsplan

- er wordt een inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte;
- de vlekken worden uitgewerkt op basis van opgenomen uitwerkingsplichten uit het vastgestelde bestemmingsplan.

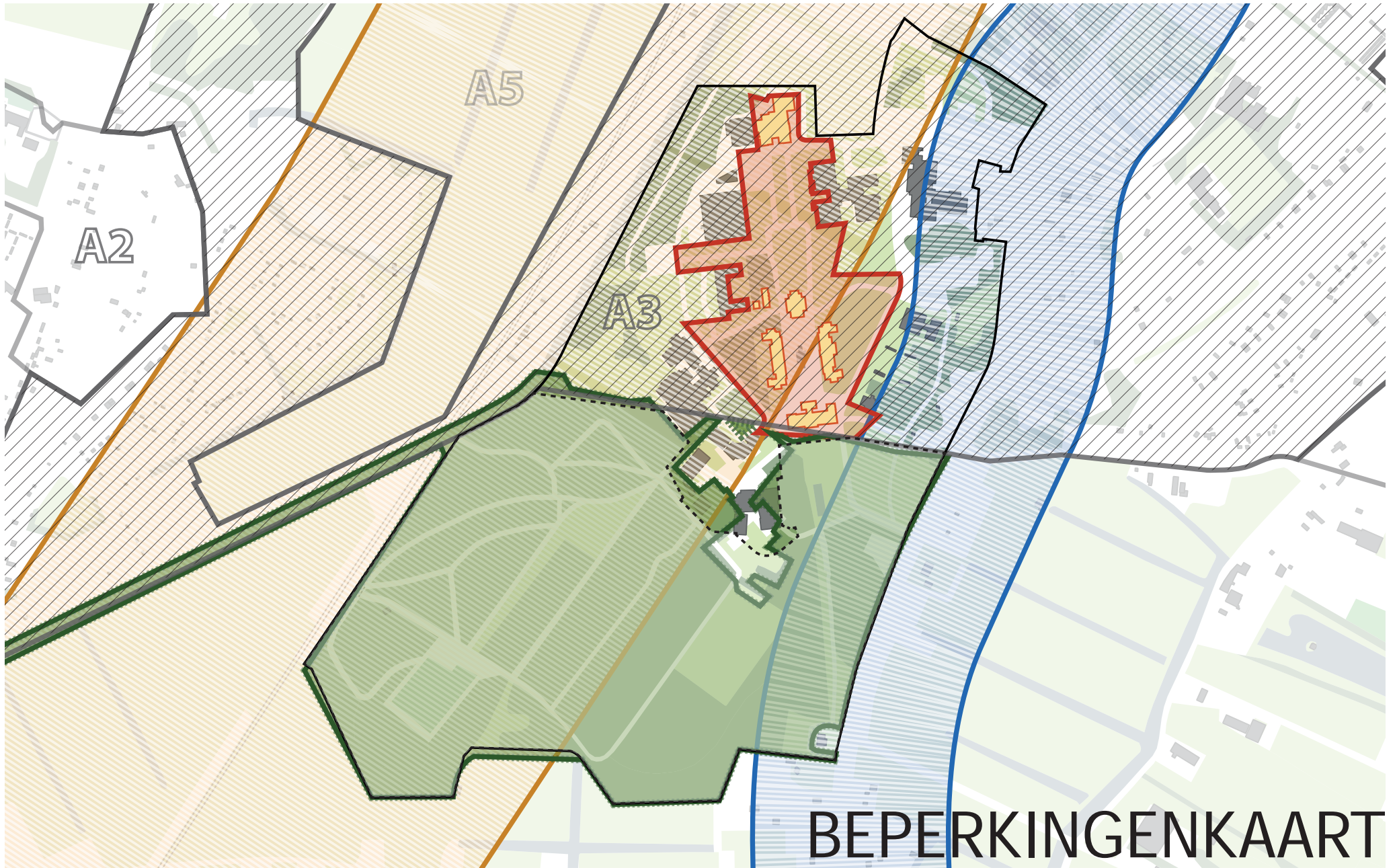
Specifieke eisen per bouwvlek (voor corresponderende nummers, zie plankaart)

	bebouwingspercentage	aantal bouwlagen	functies	parkeren	opmerkingen
Ia/b	40%	2-3*	wonen zorg detailhandel**	eigen terrein openbaar terrein ondergronds / bebouwd	* in combinatie met detailhandel maximaal 4 bouwlagen ** zoekgebied alleen in deelvlek Ia *** alleen verplicht bij combinatie met detailhandel groenbuffer richting Rijksstraatweg blijft behouden
II	40%	2-3	wonen*	eigen terrein openbaar terrein	* bestaande zorgfunctie kan worden gecontinueerd groenbuffer richting Rijksstraatweg blijft behouden
III	40%	als bestaand	wonen zorg detailhandel* horeca onderwijs kantoren	eigen terrein openbaar terrein	* alleen van toepassing in kerk en directiekeet
IV	40%	als bestaand	zorg	eigen terrein	
V	20%	2-3	wonen	eigen terrein	groenbuffer van minstens 20 meter richting Leidsevaart blijft behouden
VI	40%	4	wonen zorg	ondergronds / bebouwd	alzijdige bebouwing, bebouwing vult ensemble aan samen met bebouwing in bouwvlek VIII
VII	40%	als bestaand	detailhandel horeca onderwijs kantoren	eigen terrein	groenbuffer richting Leidsevaart blijft behouden, zoeklocatie voor ontmoetingsplek
VIII	40%	4	wonen zorg	ondergronds / bebouwd	alzijdige bebouwing, bebouwing vult ensemble aan samen met bebouwing in bouwvlek VI
M	0%	n.v.t.	openbaar groen	geen	groen middengebied blijft vrij van bebouwing, zoeklocatie voor ontmoetingsplek. Monumentale as wordt benadrukt



PLANKAART SPVE

samenvattingskaart uitgangspunten SPVE



beperkingenkaart (archeologie, geluidhinder, ecologische hoofdstructuur, monumenten)

Ambitieoverzicht

- streven naar handhaving of het verkleinen verhard oppervlak;
- Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien de bodemgesteldheid en/of de grondwaterstand dit niet toelaat, wordt bij voorkeur een gescheiden stelsel toegepast waarbij het schone hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater;
- Indien het technisch/maatschappelijk niet haalbaar is om het hemelwater anders te verwerken dan aan te sluiten op het afvalwatersysteem, dan is het in bepaalde gevallen mogelijk om het hemelwater gescheiden van de DWA aan te bieden op een bestaand gemengd stelsel. Voorwaarde hierbij is dat de hoeveelheid nieuw aangesloten verhard oppervlak gecompenseerd wordt door minimaal deze hoeveelheid oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied af te koppelen.
- in noordelijke richting wordt gezocht naar langzaam-verkeerroute over Narcissenlaan;
- Er wordt aandacht besteed aan de nieuwe fietsroute over het terrein richting Vogelenzang / Waterleidingduinen met een toekomstige brugverbinding over de Leidsevaart;
- Bij voorkeur wordt een inspanning gedaan op grond van duurzame toepassingen tijdens de ontwerpfase;
- Onderzoek naar de mogelijkheid om een gedeelte van het project te ontwikkelen binnen de sfeer van collectief-particulier opdrachtgeverschap (cpo) wordt ondersteund;
- indien gezinswoningen worden gerealiseerd, is het streven om een speelvoorziening aan te leggen voor kinderen van 3-6 jaar, respectievelijk 6-12 jaar. Bij voorkeur wordt op de plankaart van het SP alvast een plek aangewezen waar deze speelvoorziening zou kunnen komen.
- in de openbare ruimte rond de watertoren en

langs de centrale as bestaan mogelijkheden voor het inrichten van gethematiseerde ontmoetingsplekken. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een speeltuin, een ligweide of een terras gekoppeld aan kleinschalige horeca.

Referentiebeelden nieuwbouw middengebiet



alzijdig karakter appartementengebouwen

Diversiteit dmv inspringende geveldelen

minimaal 3 bouwlagen

appartementen staan vrij in het groen

Referentiebeelden boswoningen



boswoningen gaan organisch over in landschap



beperkte buitenruimte

foto: [www.vanconinck.nl](#)



materialisering sluit aan bij bosomgeving



optimaal ingepast t.o.v. bestaande bomen

Referentiebeelden nieuwbouw oostelijk deel



Referentiebeelden detailhandel



kleinschalige uitstraling door opknippen volumes



gebouwde parkeeroplossing in de vorm van bebouwd parkeerdek



pandsgewijze indeling verhuft groot bouwvlak



stand-alone supermarkt met bijzondere uitstraling



supermarkt deels bestaand uit appartementen met opgedeeld volume

Referentiebeelden overig



appartementen: (half-) verdiept parkeren



recreatief middengebied verbindt plandelen



hergebruik monumentaal erfgoed



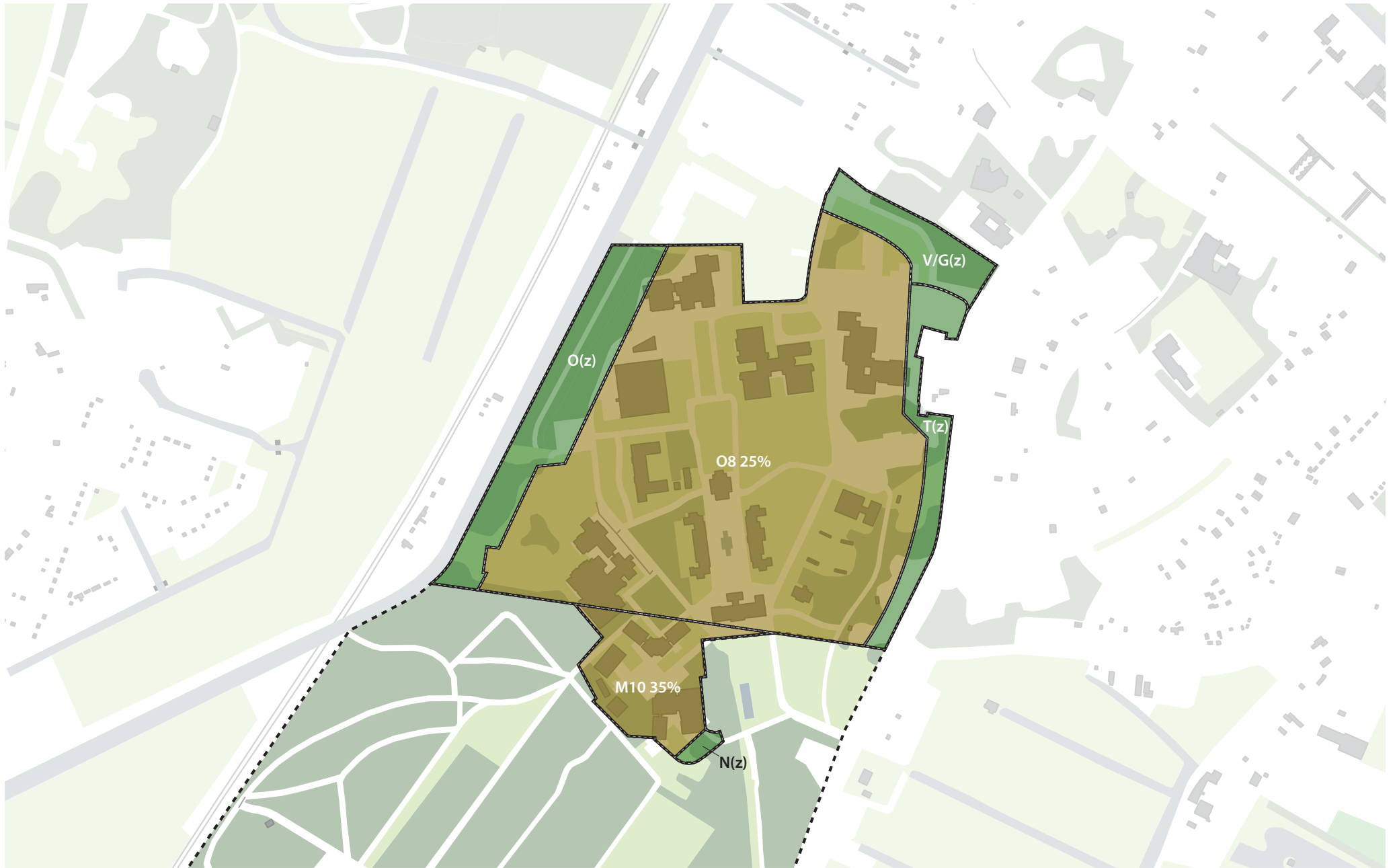
lus als laan met groen langsparkeren



informele natuurspeeltuin als groene invulling

Bijlagen

vergrotingen kaartmateriaal, voorbeelden FSI/GSI en Duurzame verstedelijkingsladder.



bestaande bestemmingsplannen met functieletter en maximaal bebouwingspercentage ('z' betekent geen bebouwing toegestaan)



monumenten binnen het plangebied



archeologische waarden



provinciaal bestaand bebouwd gebied



aardkundige waarden



ecologische hoofdstructuur



structuur wegverkeer



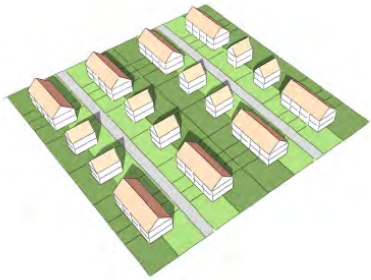
structuur langzaam verkeer



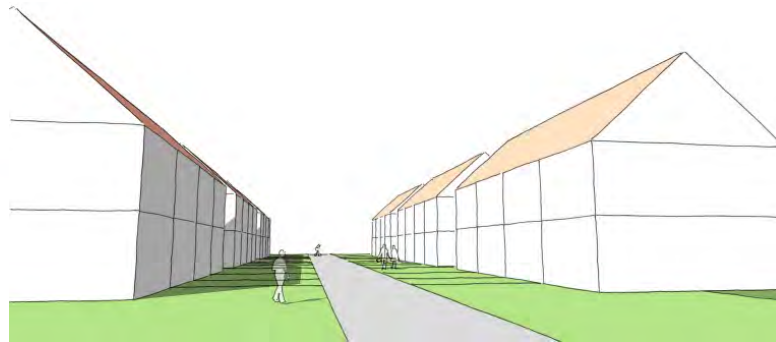
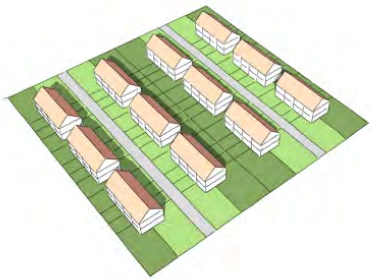
milieu - geluidhinder



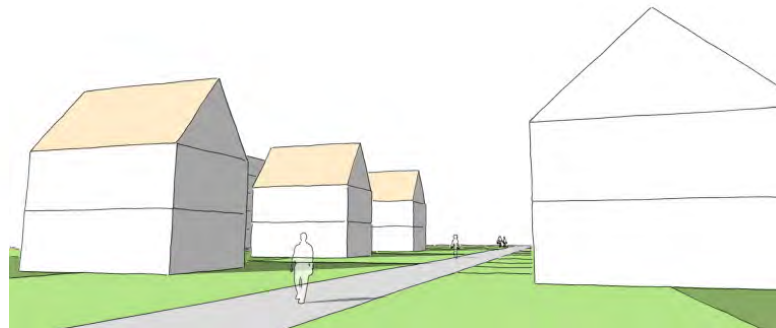
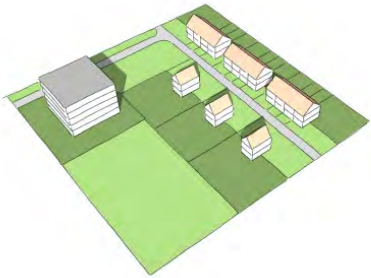
FSI-waarde: 0,12
 GSI-waarde: 0,05
 BVO: 1215 m²
 Aantal woningen: 9
 Typering: villawijk
 Typologie: vrijstaand, grondgebonden
 Goot/nokhoogte: 6/9 meter



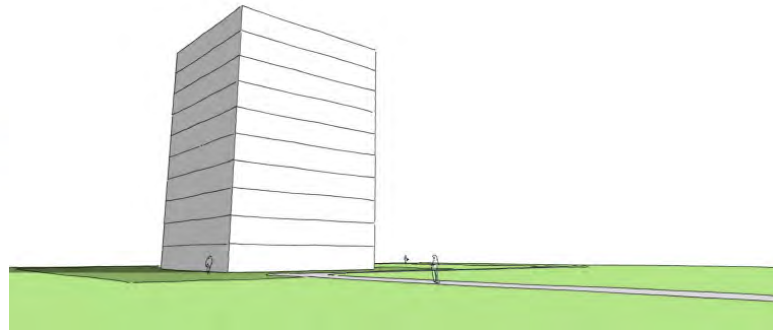
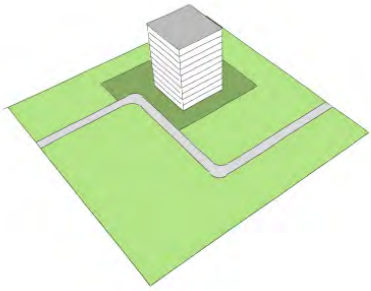
FSI-waarde: 0,47
 GSI-waarde: 0,19
 BVO: 4680 m²
 Aantal woningen: 40
 Typering: woonwijk, lage intensiteit
 Typologie: vrijstaand en aaneengesloten, grondgebonden
 Goot/nokhoogte: 6/9 meter



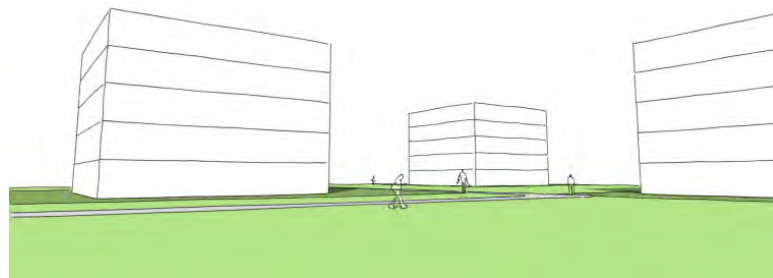
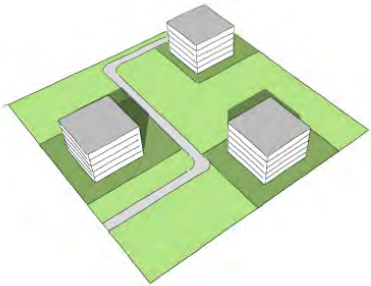
FSI-waarde: 0,54
 GSI-waarde: 0,22
 BVO: 5400 m²
 Aantal woningen: 48
 Typering: jaren '30-buurt
 Typologie: aaneengesloten, grondgebonden
 Goot/nokhoogte: 6/9



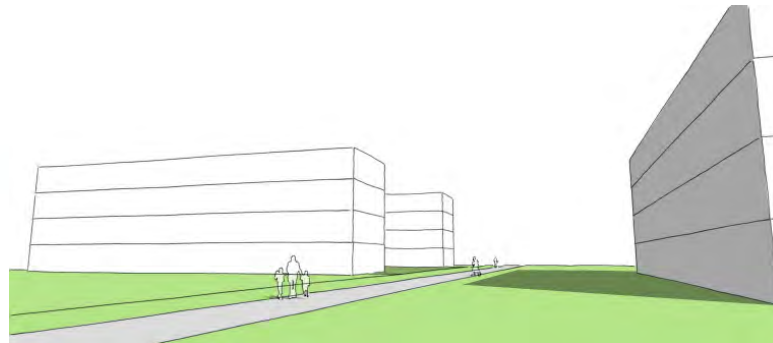
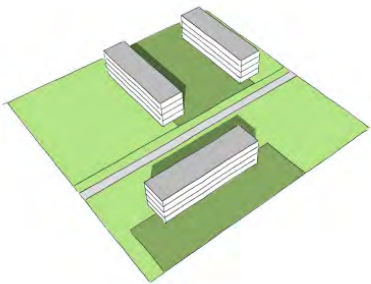
FSI-waarde: 0,38
 GSI-waarde: 0,11
 BVO: 3755 m²
 Aantal woningen: 35
 Typering: gemengde wijk, divers woonmilieu
 Typologie: vrijstaand en aaneengesloten, grondgebonden en app.
 Goot/nokhoogte: 6/9 meter tot 15 meter



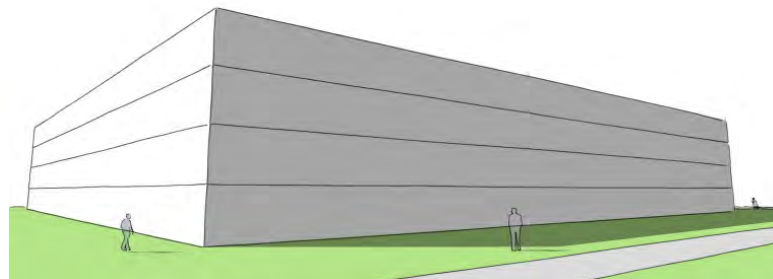
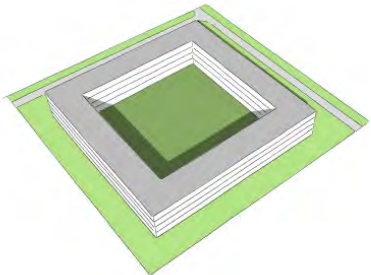
FSI-waarde: 0,40
 GSI-waarde: 0,04
 BVO: 4000 m²
 Aantal woningen: 40
 Typering: solitaire woontoren in park
 Typologie: appartementen
 Goot/nokhoogte: 30 meter



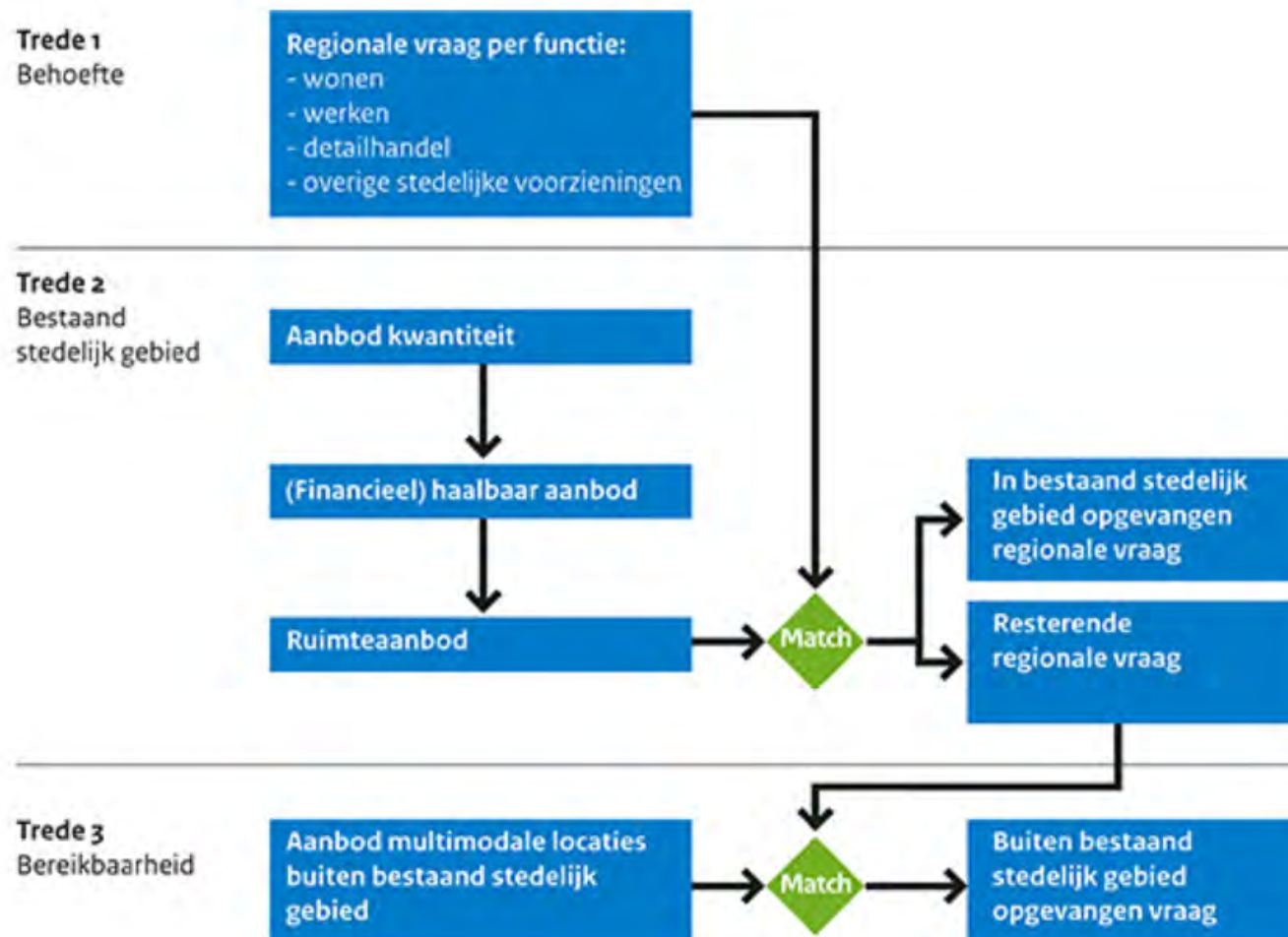
FSI-waarde: 0,60
 GSI-waarde: 0,12
 BVO: 6000 m²
 Aantal woningen: 60
 Typering: kleinschalige appartementen
 Typologie: (senioren-) appartementen
 Goot/nokhoogte: 15 meter



FSI-waarde: 0,48
 GSI-waarde: 0,12
 BVO: 4800 m²
 Aantal woningen: 60
 Typering: stokenverkaveling
 Typologie: appartementen
 Goot/nokhoogte: 12 meter



FSI-waarde: 0,96
 GSI-waarde: 0,24
 BVO: 9600 m²
 Opp. terrein: 10.000 m²
 Typering: gesloten bouwblok met binnentuin
 Typologie: appartementen, benedenwoningen
 Goot/nokhoogte: 12 meter



duurzame ladder van verstedelijking - stappenplan Ministerie van Infrastructuur en Milieu

MASSASTUDIE MIDDENGEBIED PARK VOGELENZANG

Voor u ligt een stedenbouwkundige verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden rond het monumentale middengebied in plan Park Vogelenzang. De verkenning vindt plaats in het kader van het vaststellen van het SPvE Park Vogelenzang. De studie heeft tot doel extra inzicht te bieden over hoe een stedenbouwkundige invulling van het middengebied kan plaatsvinden. De in deze verkenning getoonde beelden zijn nadrukkelijk niet bedoeld als vaststaand eindbeeld. Regels rond zaken als architectonische vormgeving zullen in een later stadium aan bod komen.

Goed om tijdens het bekijken van de studie in het achterhoofd te houden:

- de monumentale as van het plan loopt dwars over het plangebied van noord naar zuid
- de as heeft een formele opzet stammend uit de jaren '20
- centraal op de as zijn geplaatst het hoofdgebouw, de kerk en het bedrijfsgebouw met watertoren
- aan weerszijden van de as tussen hoofdgebouw en kerk bevindt zich de monumentale flankbebouwing Beukenhorst en Lokhorst
- de ruimte tussen kerk en bedrijfsgebouw met watertoren is 1,5 groter dan de ruimte tussen de kerk en het hoofdgebouw
- in het spve is een groene en levendige invulling van het middengebied voorzien



HUIDIGE SITUATIE

De omliggende gebouwen doen weinig met de plek. De ingangen zijn van het middenterrein weggericht. Het terrein zelf doet hoofdzakelijk dienst als parkeerterrein.

Massa

De bebouwing bestaat uit één tot twee lagen zonder kap met een behoorlijk grote footprint. Aan weerszijden van het middenterrein maakt de bouwmassa weinig tot geen contact met elkaar. Op het huidige middenterrein is de as waarin de gebouwen zijn geplaatst nauwelijks herkenbaar. Door de geringe hoogte en de schijnbaar willekeurige opzet, vloeit de ruimte weg waar deze tussen kerk en hoofdgebouw juist heel aardig wordt gevangen en een prettige ruimte oplevert.

De ruimte is circa 1,5 maal zo groot als de ruimte tussen hoofdgebouw en kerk. Om een interessante ruimte van het middengebied te maken, dient deze maat mee te worden gewogen in de bebouwing rond het middenterrein. Het ligt voor de hand dat de toekomstige opzet de formele indeling van het oorspronkelijke terreinontwerp volgt.



MODEL 1

- 6 appartementengebouwen (ca. 96 app)
- goothoogte 9 m / 12 m
- nokhoogte 12 m

Algemeen

Zes eigentijdse appartementengebouwen geprojecteerd langs de centrale as met een deels terugspringende vierde laag. Het plan blijft luchtig door de vele doorzichten. Hierdoor blijven ook meerdere delen van de gevels zichtbaar en dat draagt bij aan een afwisselend beeld. De hoogte zorgt voor het omvatten van de middenruimte.

Dankzij de relatief kleine footprint kunnen de gebouwe nog verder uit elkaar worden geschoven, zodat het middengebied nog luchtiger wordt en toch herkenbaar blijft als onderdeel van een monumentale as.

Aandachtspunten

Voordeel van eigentijds bouwen is het makkelijker kunnen verwerken van balkons in de architectuur en minder discussie over bouwkundige details die horen bij ontwerp in een retrostijl.



MODEL 2

- 6 appartementengebouwen (ca. 96 app)
- goothoogte 10 m
- nokhoogte 15 m

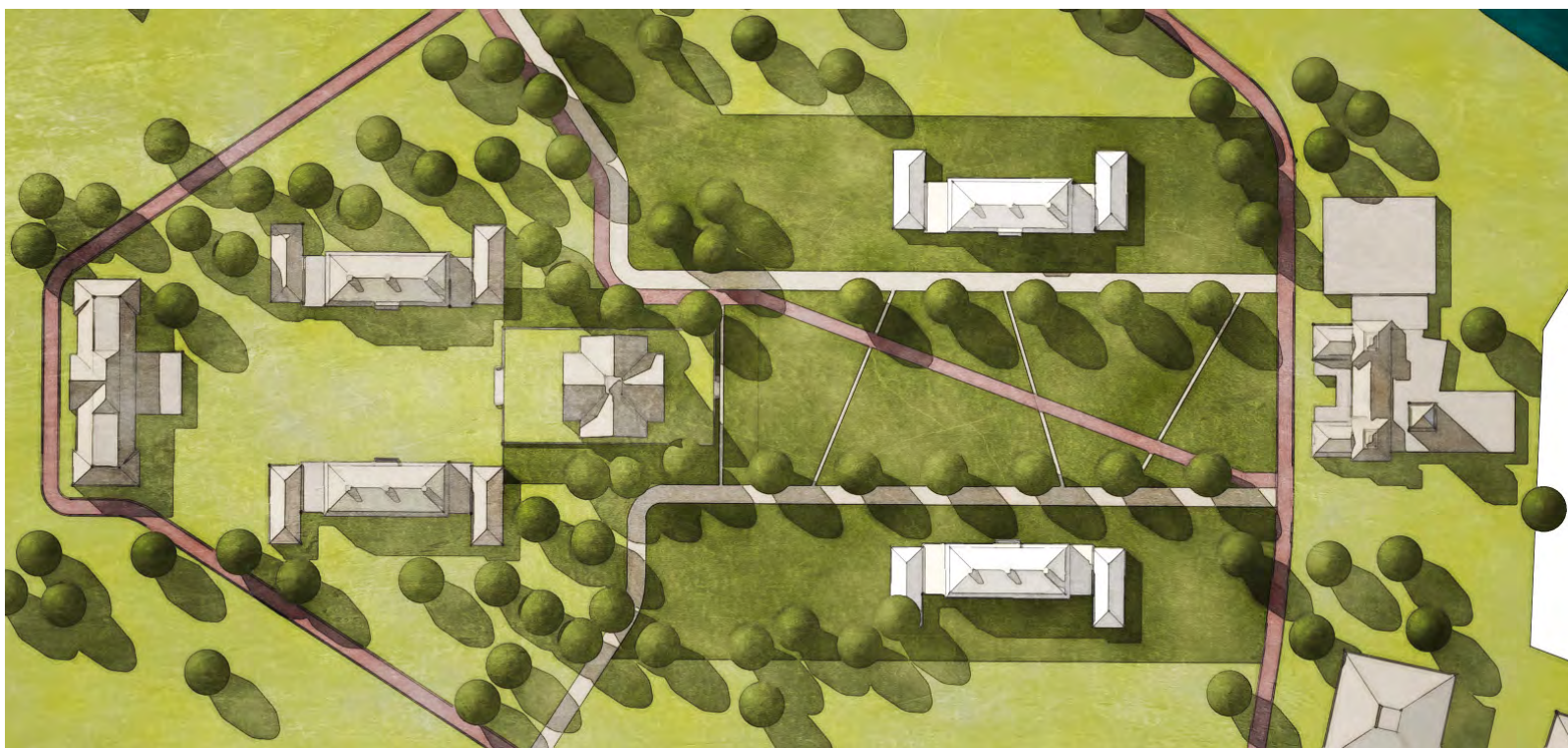
Algemeen

Zes statige appartementengebouwen geprojecteerd langs de centrale as met hoge verdiepingvloeren en een voorname kap. Het plan blijft luchtig door de vele doorzichten. Hierdoor blijven ook meerdere delen van de gevels zichtbaar en dat draagt bij aan een afwisselend beeld. De hoogte zorgt voor het omvatten van de middenruimte.

Aandachtspunten

Bij appartementen horen balkons. In de praktijk zal een kopie van de bestaande bebouwing er dus waarschijnlijk anders uit gaan zien en zal de gevel balkons bevatten.

In de praktijk hebben ontwikkelaars vaak moeite met hogere verdiepingmaten en ruime kappen. Bij een keuze voor een dergelijk model, zal de gemeenteraad dus vroeg eisen moeten stellen aan een minimale verdiepingshoogte en een ruime kap.



MODEL 3

- 2 appartementengebouwen (ca. 34 app)
- goothoogte 8 m
- nokhoogte 14 m

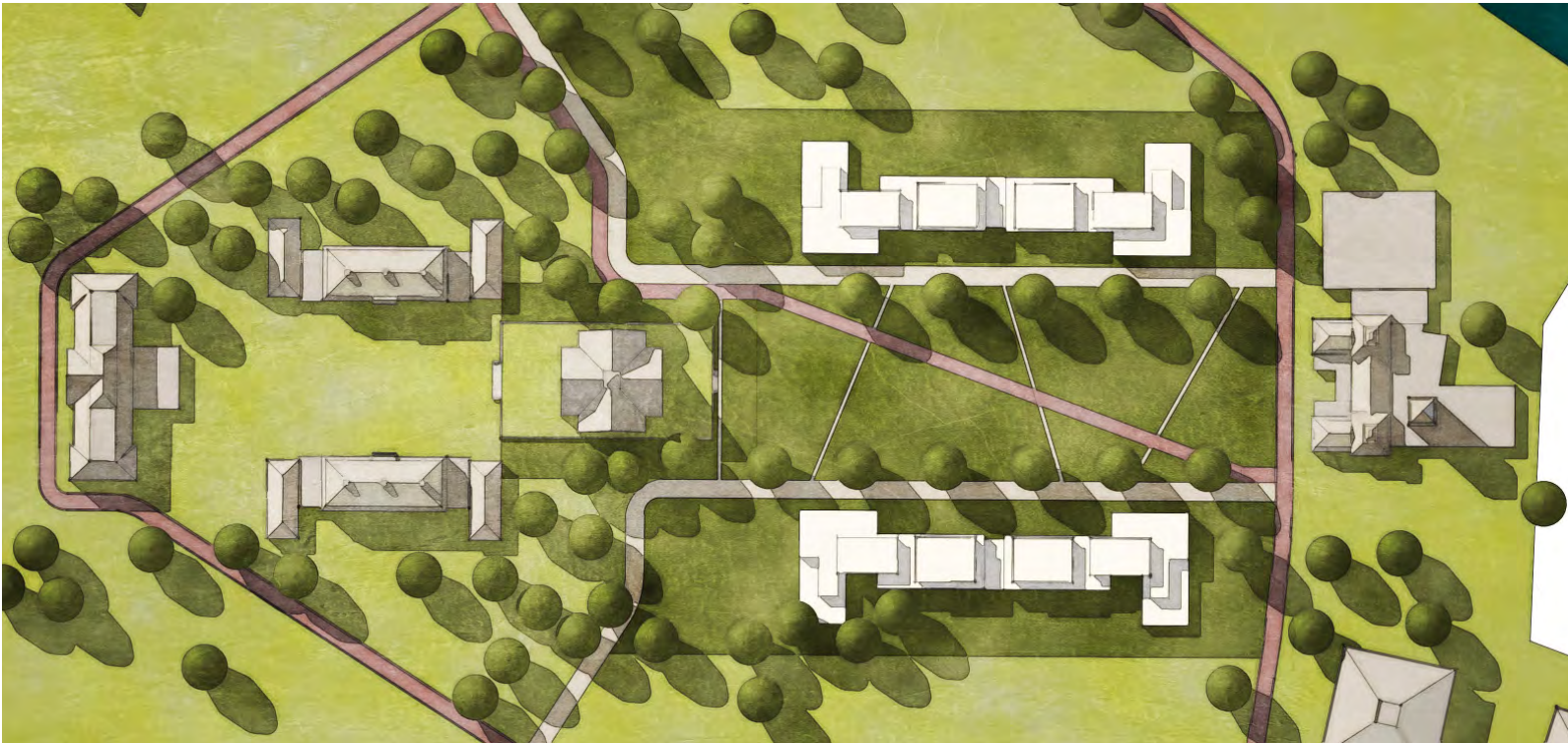
Algemeen

Een letterlijke kopie van de bebouwing tussen de kerk en het hoofdgebouw. Door de grotere afmeting van dit deel van het terrein, 'zwemt' de bebouwing in de ruimte en wordt deze onvoldoende afgebakend om als eigen ruimte te worden herkend.

Aandachtspunten

Bij appartementen horen balkons. In de praktijk zal een kopie van de bestaande bebouwing er dus waarschijnlijk anders uit gaan zien en zal de gevel balkons bevatten.

Het geringere aantal appartementen en de vorm van de footprint maakt het lastiger een verdiepte parkeervoorziening te realiseren.



MODEL 4

- 2 appartementengebouwen (ca. 100 app)
- goothoogte 6 m / 9 m
- nokhoogte 9 m

Algemeen

Een moderne vertaling van model 3 dat naar verhouding is meegegroeid met de grotere ruimte. Dit doet al snel erg massaal aan. Dat komt deels door de horizontaliteit (geringe bouwhoogte) en deels doordat de gebouwen uit één breed deel bestaan.

Aandachtspunten

Doorkijkjes zijn belangrijk. Deze gaan in deze opzet in feite verloren waardoor de beleving van de ligging van de plek binnen een grotere groene parksetting deels verdwijnt.



MODEL 5

- 28 grondgebonden rijwoningen
- goothoogte 6 m / 9 m
- nokhoogte 9 m

Algemeen

De flankbebouwing vangt de ruimte redelijk op. Door de geringe hoogte ontstaat echter wel een beleving van een langgerekte massa langs de centrale as.

Aandachtspunten

Parkeren vindt normaal gesproken op eigen erf plaats. Dit betekent dat iedere woning over een auto-ontsluiting dient te beschikken. Dat kan betekenen dat het middengebied niet autofrij wordt.

De woningen zullen worden omgeven door tuinen. Bij tuinen horen hekken en hagen. Deze kunnen, zeker op langere termijn, het rustige beeld van het middenterrein aantasten.

Rijwoningen hebben meestal een duidelijke voor- en achterkant. Er kan op basis van dit model een achterkantsituatie ontstaan richting ringweg.



MODEL 6

- 20 grondgebonden tweekappers
- goothoogte 7 m
- nokhoogte 11 m

Algemeen

De stedenbouwkundige korrel wijkt erg af van de opbouw van de oorspronkelijke monumentale bebouwing. De beleving van de monumentale wordt minder leesbaar door het grote aantal kleinere bouwmassa's.

Aandachtspunten

Parkeren vindt normaal gesproken op eigen erf plaats. Dit betekent dat iedere woning over een auto-ontsluiting dient te beschikken. Dat kan betekenen dat het middengebied niet autofrij wordt.

De villa's zullen worden omgeven door tuinen. Bij tuinen horen hekken en hagen. Deze kunnen, zeker op langere termijn, het rustige beeld van het middenterrein aantasten.



voorbeeldinvulling monumentale as (Ripperda Haarlem)



Gemeente Bloemendaal

Afdeling Bouwen en Wonen
Team Ruimtelijke Ordening

Auteurs

Mirjam Fopma (projectleiding)
Menno van Dijk (projectleiding)
Ricsi van Beek (stedenbouw)

25 juni 2015

Meer info

telefoon 14 023
e-mail r.vanbeek@bloemendaal.nl
internet www.bloemendaal.nl