



Beeldkwaliteitsplan

Bloemendaalse weg 166, Overveen

21 augustus 2018

DEFINITIEF

Colofon

Ontwerp:

Mark van der Heide Urban Design

ism gemeente Bloemendaal

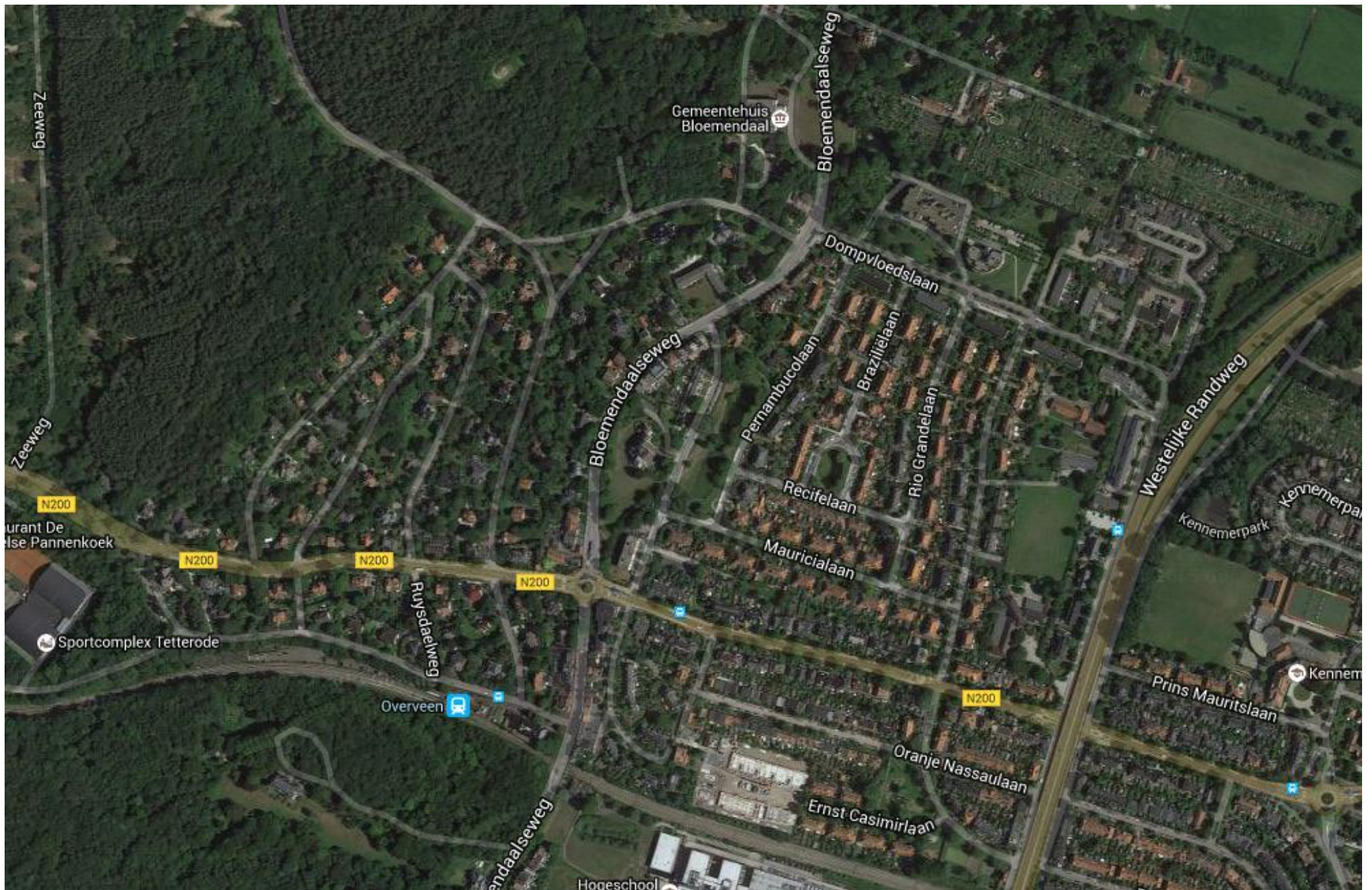
In opdracht van:

OMA Kweekduin bv

21 augustus 2018

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Locatie	7
3.	Bestemmingsplan	9
4.	Locatiespecifieke criteria	13



Situatie

1. Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

OMA bv is voornemens het perceel aan de Bloemendaalse weg 166 te herontwikkelen. Het bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid wordt als voorwaarde voor ontwikkeling gesteld dat een Beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt. Dit Beeldkwaliteitplan is in nauwe samenwerking met de gemeente Bloemendaal opgesteld. Deze rapportage vormt de weerslag daarvan.

In het Beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten beschreven voor de architectonische uitwerking. Deze criteria vormen het toetsingskader voor de beoordeling door welstand.

Planaanpassingen

Het Beeldkwaliteitplan is in het najaar van 2016 tweemaal besproken in de Welstands- en Monumentencommissie Bloemendaal. Ten behoeve van de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader, is de commissie gevraagd haar advies schriftelijk toe te lichten. Dit heeft zij gedaan in haar brief d.d. 13 november 2016, aan de hand van de versie van het Beeldkwaliteitplan van 28 oktober 2016.

Naar aanleiding van dit schrijven is het Beeldkwaliteitplan in nauw overleg met de verantwoordelijke wethouder en de gemeentelijk stedenbouwkundige aangepast. Tevens is in het voorjaar van 2017 duidelijk geworden dat één van de eigenaren van de bestaande garage(boxen) niet bereid is deze te verkopen, zodat de ontwikkelende partijen geen andere keus rest dan de garage in te passen in de nieuwbouw. In het kaartmateriaal is dit opgenomen.

Naar aanleiding van het collegiaal overleg op 1 februari 2018 is het BKP aangepast op het punt van de voetgangersentree en voor wat betreft de omschrijving van de architectuur.

In deze definitieve versie zijn er twee tekstuele aanpassingen gedaan in de regels architectuur en regels materialisatie & detaillering op verzoek van de Welstands- en Monumentencommissie. Verder is deze versie inhoudelijk hetzelfde als de versie van 22 maart 2018.

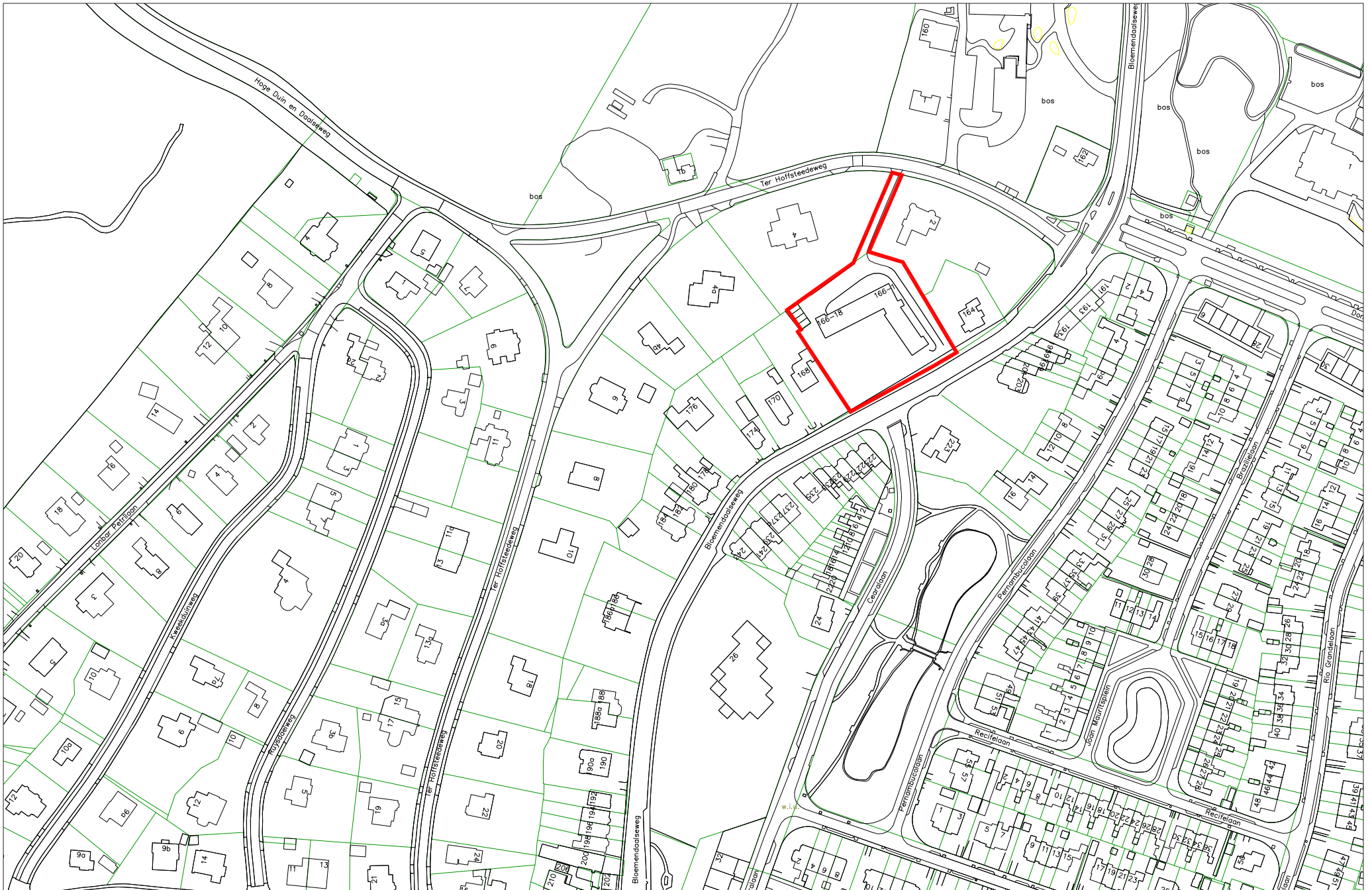
Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk twee wordt de locatie kort geïntroduceerd.

Hoofdstuk drie beschrijft de relevante delen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk vier beschrijft de locatiespecifieke criteria voor de locatie die ontwikkeld zijn in het kader van dit beeldkwaliteitsplan.



2. Locatie

Op het perceel bevindt zich momenteel het Huis Kweekduin, een L-vormig naoorlogs appartementengebouw, dat samengesteld is uit twee volumes van respectievelijk twee en drie lagen met een flauwe kap.

Het perceel wordt zowel vanaf de Bloemendaalsweg als vanaf de Ter Hoffsteedelaan ontsloten. De entrees en het parkeren bevinden zich aan de west- en noordzijde van de beide gebouwdelen, opgespannen tussen deze beide ontsluitingen.

Kenmerkend is het glooiende groene voorterrein, waarin het hoogteverschil richting de jonge duinen voelbaar is. De woningen zijn gericht op deze kwaliteit, die tevens aan de zonzijde gelegen is.



Zicht vanaf de Bloemendaalseweg



Parkeren en ontsluiting noordwestzijde



Entree Bloemendaalseweg



Entree Ter Hoffsteedelaan

3. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is ten aanzien van het perceel het onderstaande opgenomen

Toelichting

Het huidige gebouw ligt van de Bloemendaalseweg af en wijkt wat betreft grootte, ligging en uitstraling enigszins af van de omliggende bebouwing die de Bloemendaalseweg begeleidt. De gemeente is benaderd over het wijzigen en verplaatsen van het bouwvlak naar een situatie die beter past in de uitstraling van de Bloemendaalseweg. Uitgangspunt hierbij is dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwrechten die anders over het perceel worden verdeeld. Om dit mogelijk te maken is een wro-zone wijzigingsgebied opgenomen op het perceel.

Huis Kweekduin staat aan de westkant van de Bloemendaalseweg. Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's in verschillende soorten en maten. De onderlinge afstand en de afstand tot de weg is wisselend waardoor het beeld zeer gevarieerd en levendig is. Het bestaande Huis Kweekduin, een L-vormig gebouw, is in deze ritmiek een afwijkend element. Een keuze voor twee verschillende bouwmassa's in plaats van één grote bouwmassa past wat betreft stedenbouwkundige korrel beter in de omgeving. Tevens dient nieuwbouw op deze locatie aan te sluiten bij de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg.

Een keuze voor een langs de weg liggend woongebouw met de uitstraling van een villa past goed in dit beeld in combinatie met een soberder woongebouw op de achtergrond verder van de weg af.

Om de luchtigheid te behouden is het belangrijk dat eenvormige gebouwen worden gerealiseerd en geen samengestelde gebouwen zoals gebouwen met een L-vormige footprint. Een parkeergarage is wenselijk om zoveel mogelijk auto's aan het zicht te onttrekken.

Omdat de gemeente veel waarde hecht aan ruimtelijke kwaliteit, is gekozen voor de verplichting tot het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de locatie. Hierin kunnen zaken worden opgenomen als ligging ten opzichte en zicht vanaf de weg en ontwerppuntgangspunten voor de architect. Toetsing vindt plaats op basis van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de structuurvisie meer waarde wordt toegekend aan ruimtelijke kwaliteit en minder aan het bereiken van de maximale afmetingen zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het streven naar het uitbreiden van volume ten opzichte van de huidige bebouwing is daarmee geen beleidsdoel op zich.

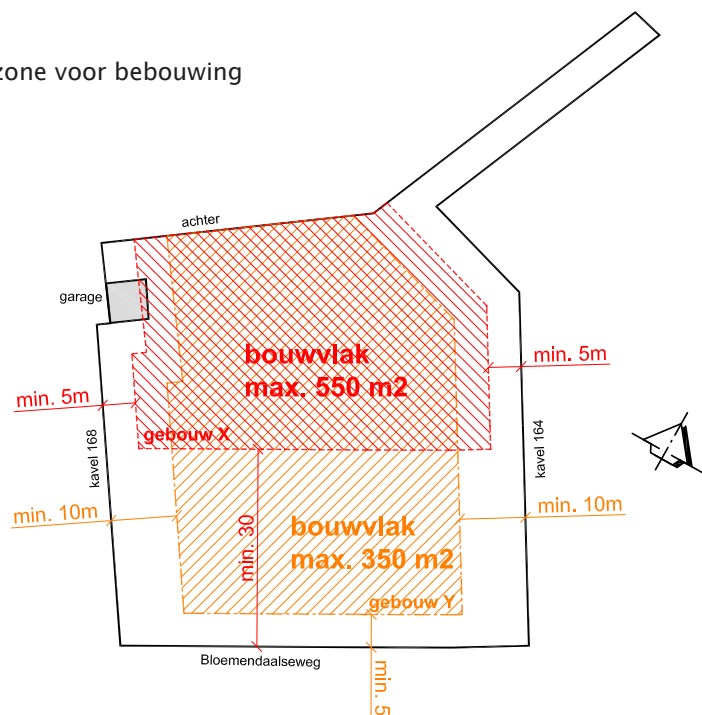
Regels (Wro-zone - wijzigingsgebied 2)

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' en de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Wonen - 2' te wijzigen, mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er mogen ten hoogste twee eenvormige bouwmassa's op het perceel met een maximale oppervlakte van 900 m² worden gerealiseerd, waarvan:

LEGENDA

 zone voor bebouwing

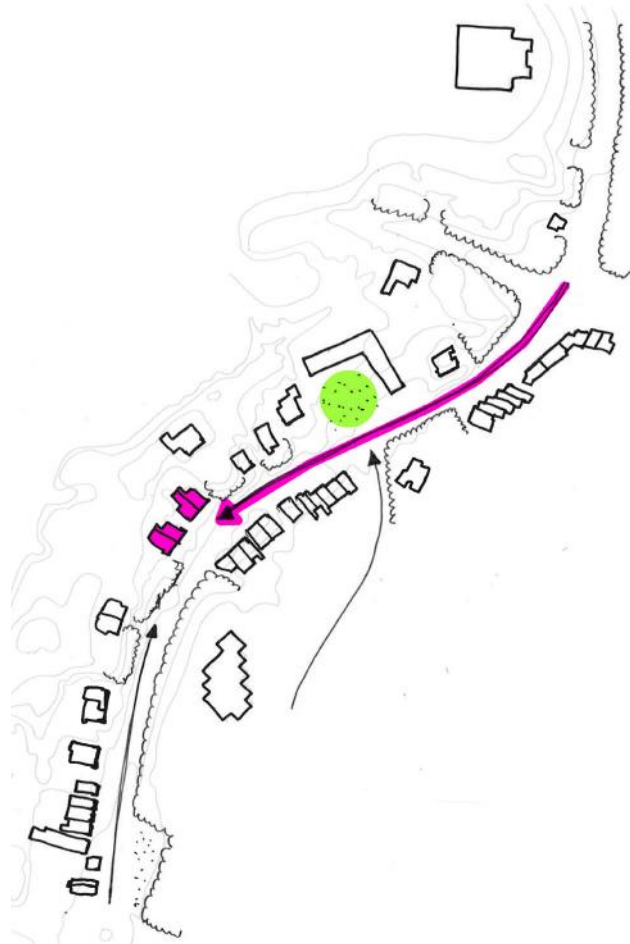


Grafische weergave van de regels voor wijzigingsgebied 2

1. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 350 m² met een maximale goothoogte van 8 meter en nokhoogte maximaal 12 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 10 meter;
2. één appartementengebouw met een maximaal bouwvlak van 550 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De afstand tot de Bloemendaalseweg bedraagt minimaal 30 meter. De afstand tot de zijpercelen bedraagt minimaal 5 meter.
- b. de gronden buiten de bouwvlakken worden bestemd als 'Tuin - 2';
- c. er mag een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd van maximaal 700 m²;
- d. er dient te worden aangetoond dat het plan verantwoord is:
 1. voor wat betreft locatiespecifieke stedenbouwkundige en architectonische aspecten, aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
 2. voor wat betreft de verkeersaspecten en de gemeentelijke parkeernorm;
 3. voor wat betreft eventueel aanwezig waardevol groen op het perceel;
 4. en voldoet aan wettelijke randvoorwaarden op het gebied van geluidshinder, luchtkwaliteit, geurhinder, bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten, cultuurhistorie en archeologie



zicht vanaf de Bloemendaalseweg richting noorden



zicht vanaf de Bloemendaalseweg richting zuiden



zicht vanaf de Cearalaan



4. Locatiespecifieke criteria

Positionering en inrichting

In de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan is een belangrijke stedenbouwkundige aanzet gegeven voor de toekomstige inrichting van het perceel.

Het gebied wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's in verschillende soorten en maten. De onderlinge afstand en de afstand tot de weg is wisselend waardoor het beeld zeer gevarieerd en levendig is. Het bestaande Huis Kweekduin, een L-vormig gebouw, is in deze ritmiek een afwijkend element. Een keuze voor twee verschillende bouwmassa's in plaats van één grote bouwmassa past wat betreft stedenbouwkundige korrel beter in de omgeving. Tevens dient nieuwbouw op deze locatie aan te sluiten bij de bebouwingsritmiek langs de Bloemendaalseweg. Een keuze voor een langs de weg liggend woongebouw met de uitstraling van een villa past goed in dit beeld in combinatie met een soberder woongebouw op de achtergrond verder van de weg af.

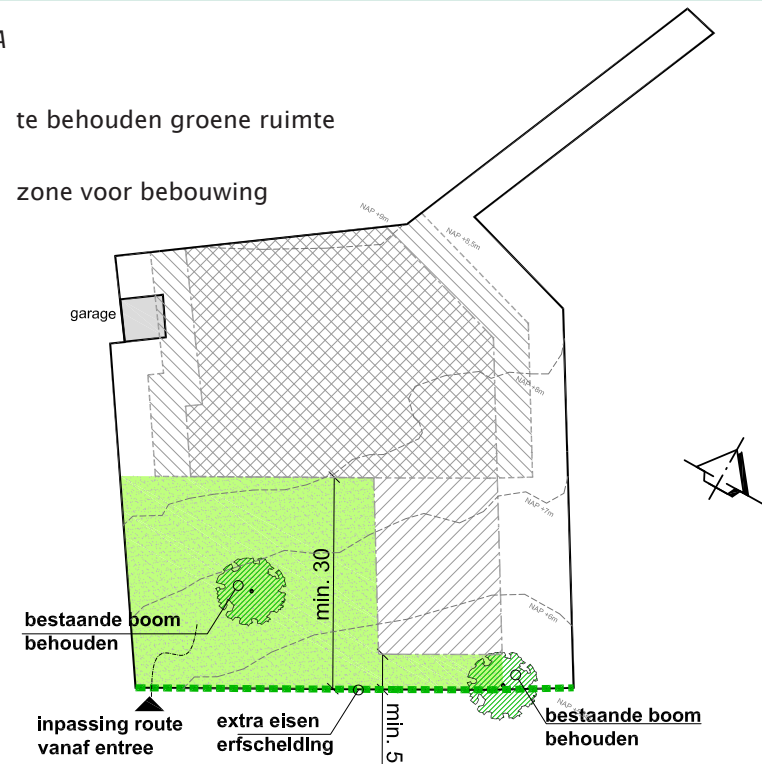
Binnen het voornoemde uitgangspunt is de keuze gemaakt om in de globale positionering van de gebouwen de huidige landschappelijke hoofdstructuur te volgen. Kenmerkend daarin is de royale groene open voorruimte. Het vormt een open plek in de verder redelijk gesloten tuingevelwand en in de vlucht van de straat en aan het eind van de Cearalaan. Deze open groene ruimte is eerder een uitzondering dan een regel in de omgeving, maar heeft tegelijkertijd ontegenzeggelijk kwaliteit. De inzet is om de huidige karakteristiek zoveel mogelijk te conserveren, als prettige plek om te passeren en om aan te wonen. Dit zal in de uitwerking zijn weerslag vinden in een landschaps- of inrichtingsplan dat zal worden voorgelegd aan de gemeente. Onderdeel van de inrichtingsopgave is de inpassing van een voetgangersroute vanaf de bestaande voetgangers entree aan de zuid-oostzijde van het perceel.

Regels positionering en inrichting

- De twee grote bestaande bomen op het voterrein dienen behouden te blijven (mits de conditie van de bomen dit toelaat)
- De tuin dient gemeenschappelijk en open/transparant te zijn: geen grote gescheiden privétuinen
- Voor de landschappelijke inrichting zal een inrichtingsplan worden opgesteld en voorgelegd aan de gemeente
- Inpassing route vanaf de bestaande voetgangers entree aan de zuid-oostzijde van het perceel

LEGENDA

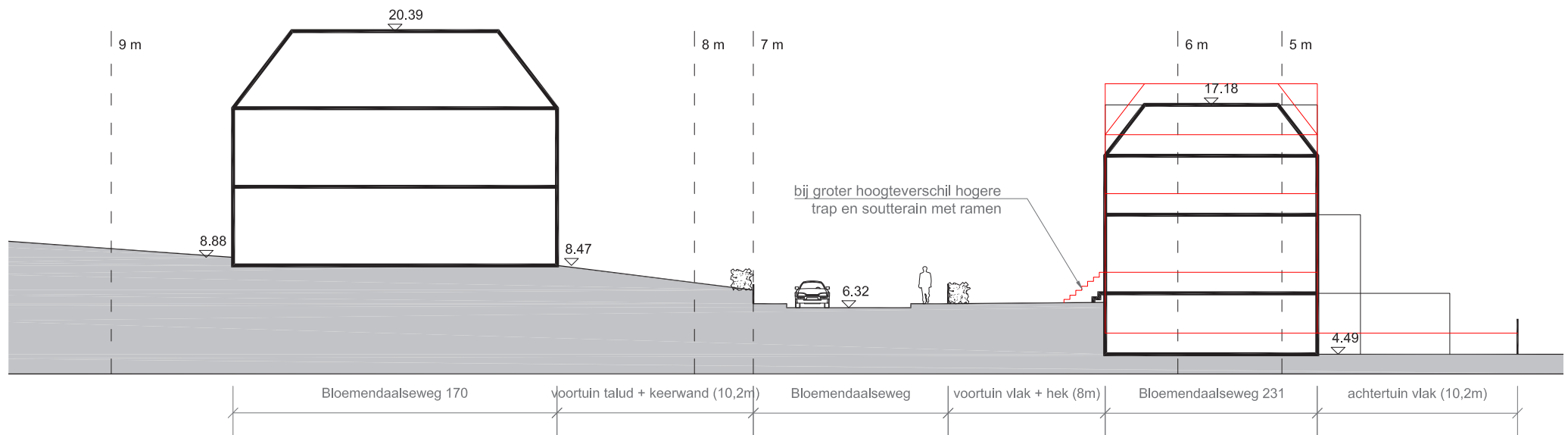
-  te behouden groene ruimte
-  zone voor bebouwing



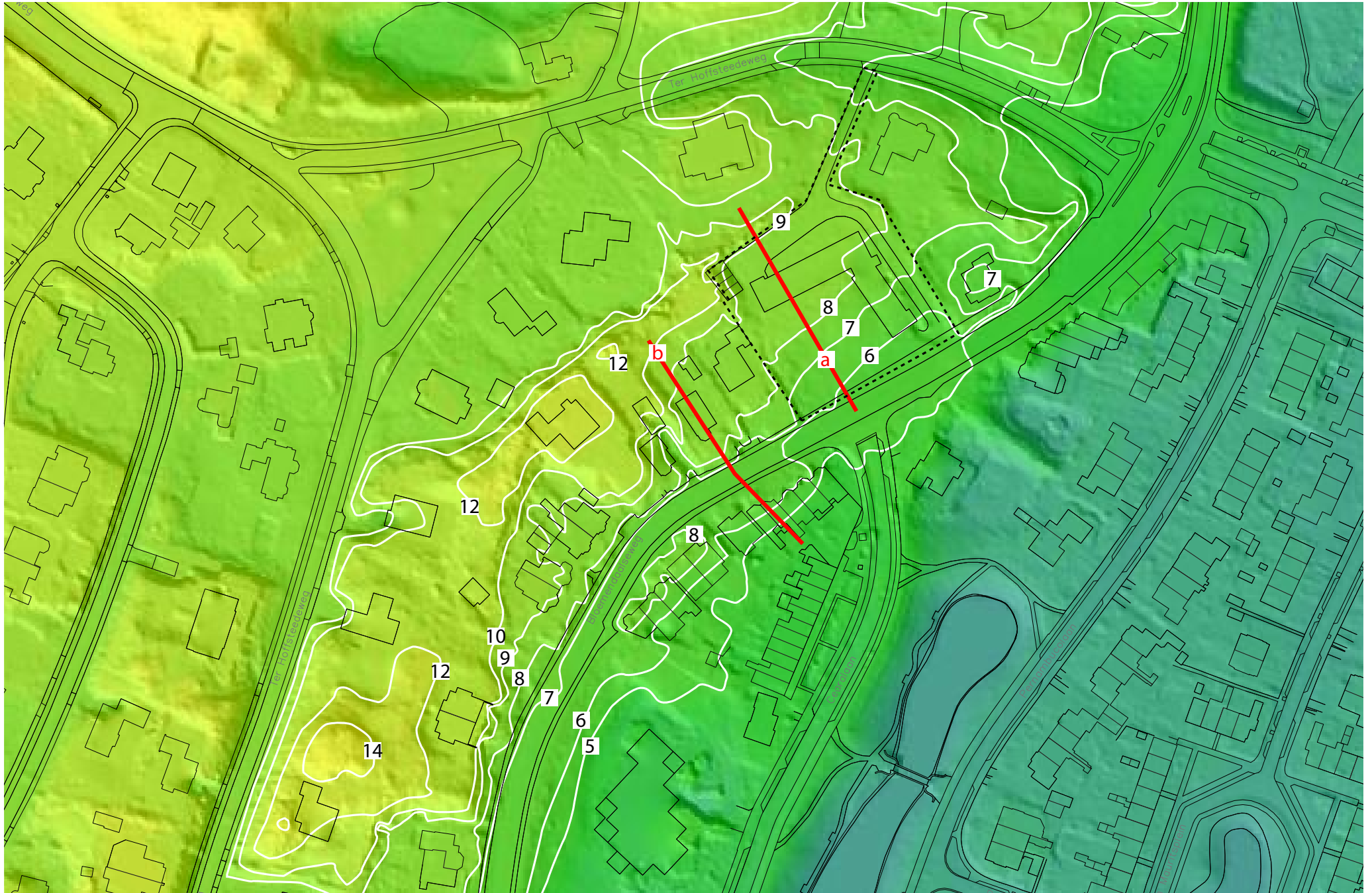
Grafische weergave van de regels tav positionering en inrichting



referentiebeelden hoogteverschillen langs Bloemendaalseweg



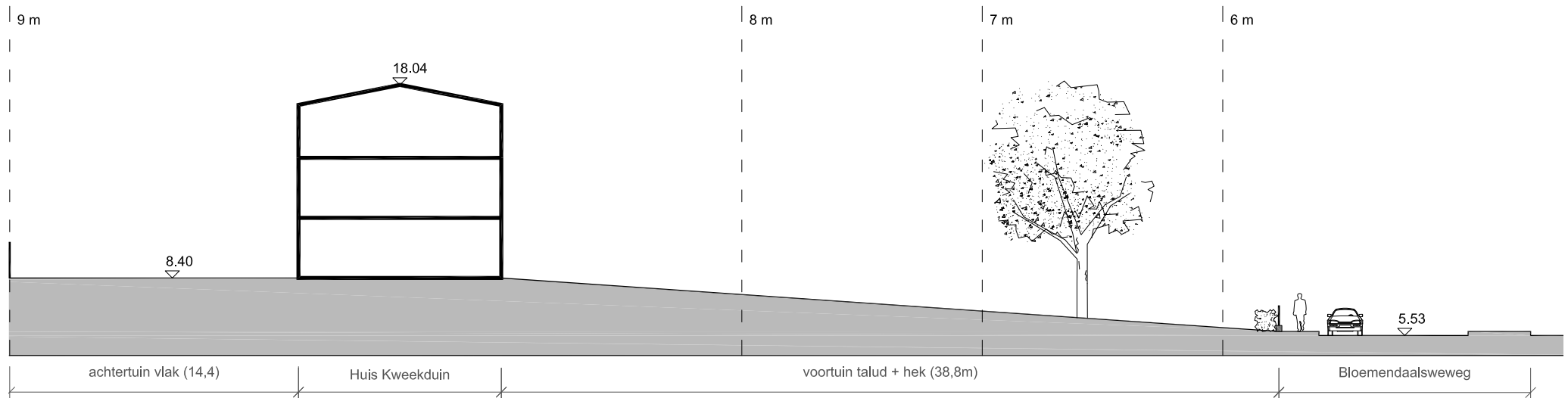
profiel B



Analyse relief, voorzien van hoogtes



Locatiebeelden



profiel A, huidige situatie

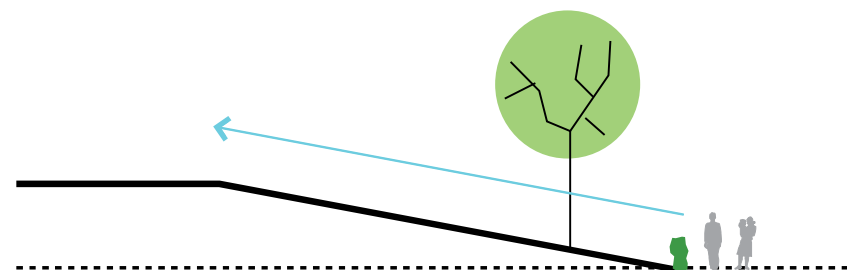
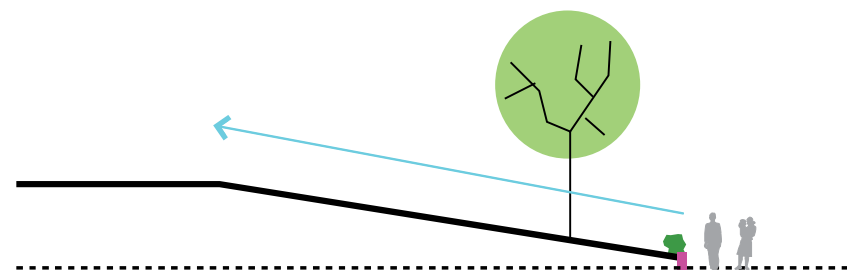
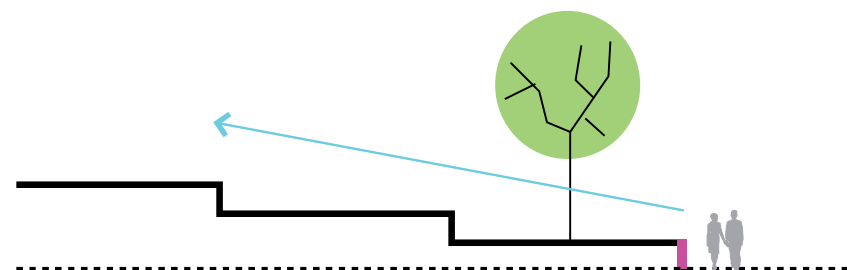
Reliëf

De Bloemendaalseweg loopt langs een stijrand en bemiddelt tussen de jonge duinen aan de westzijde en oudere strandvlakte aan de oostzijde. De weg volgt globaal de hoogtelijnen, waardoor de weg een slingerend karakter heeft. De hoogteverschillen worden in het profiel opgelost in de erfscheiding en tuin (westzijde) danwel in de gebouwen zelf (oostzijde).

Op het terrein van Kweekduin bedraagt het hoogteverschil om en nabij 3 m. In de toekomstige maaiveld inrichting wordt dit hoogteverschil op karakteristieke wijze vormgegeven. Dit kan met respect voor de context op verschillende wijze vorm krijgen. Daarvoor is een aantal uitgangspunten gegeven.

Regels reliëf

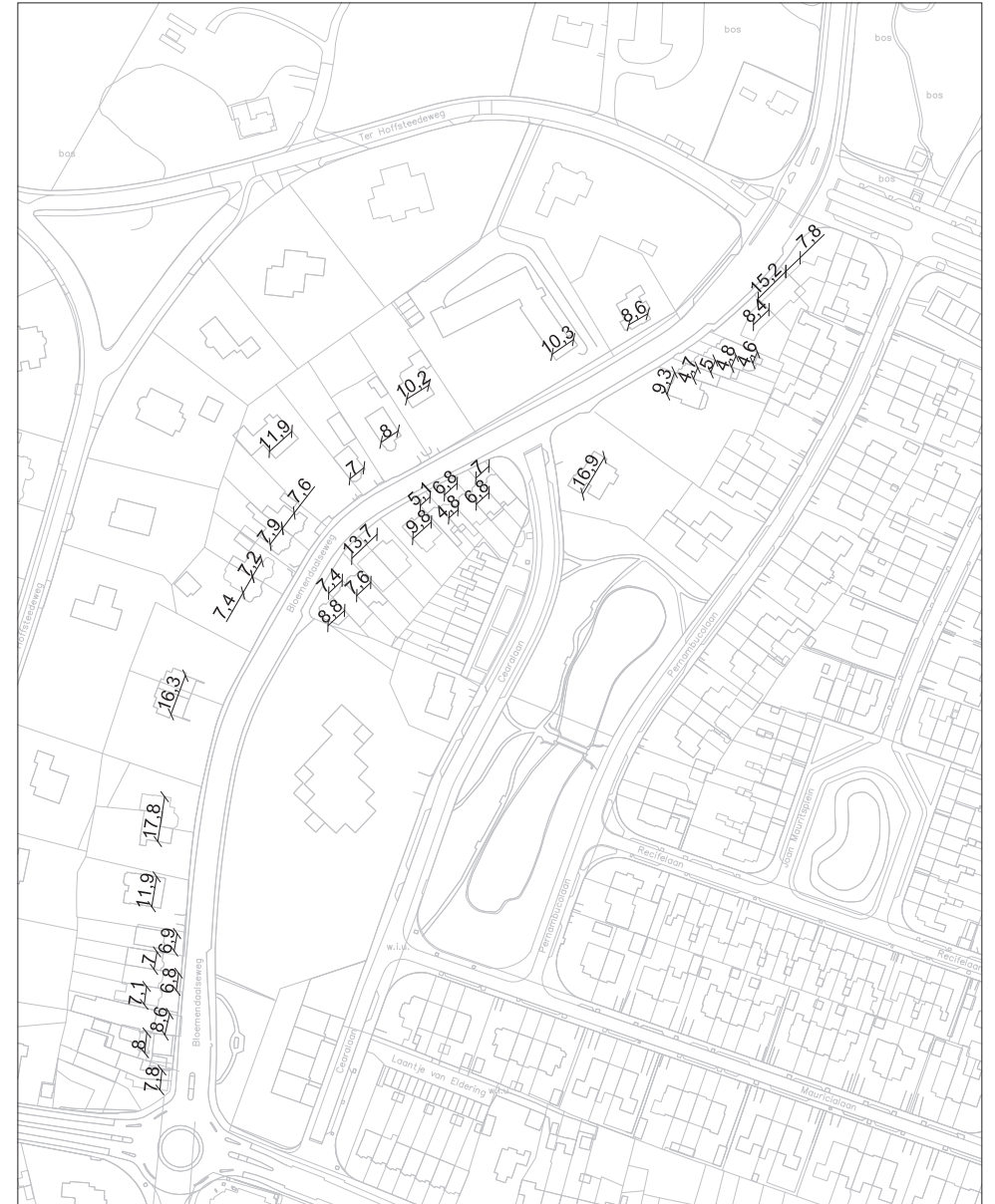
- *Hoogteverschillen worden ontworpen in het inrichtingsplan*
- *Het maaiveld grenzend aan gebouwen bevindt zich max. 60cm onder peil woongebouw*
- *Gebouwde keerwanden en erfafscheidingen zijn max. 80cm hoog en uitgevoerd in duurzame materialen, zoals bijvoorbeeld baksteen of natuursteen (m.u.v. toegangen tot kelders)*



Voorbeelduitwerkingen voor inpassen hoogteverschil



Analyse tussenruimte



Analyse gevelbreedte

Doorzicht

Om er voor te zorgen dat de twee volumes ook als verschillende volumes worden waargenomen is het belangrijk het doorzicht tussen beiden te waarborgen. Langs de Bloemendaalseweg is de afstand tussen de gebouwen uitermate gevarieerd. Dit is gedaan door – in aanvulling op de gegeven eisen aan de afstand tot de erfgrans - voorwaarden te stellen aan de afstand tussen de beide gebouwen onderling. Vanwege de groene voorruimte zal de onderlinge afstand nadrukkelijk voelbaar zijn ter plekke van het diagonale doorzicht.

Met de gegeven uitgangspunten resteert voor het gebouw aan de straat een zoekgebied met een breedte van 17,5 meter. Deze breedte valt binnen het spectrum van gevelbreedtes langs de Bloemendaalseweg.

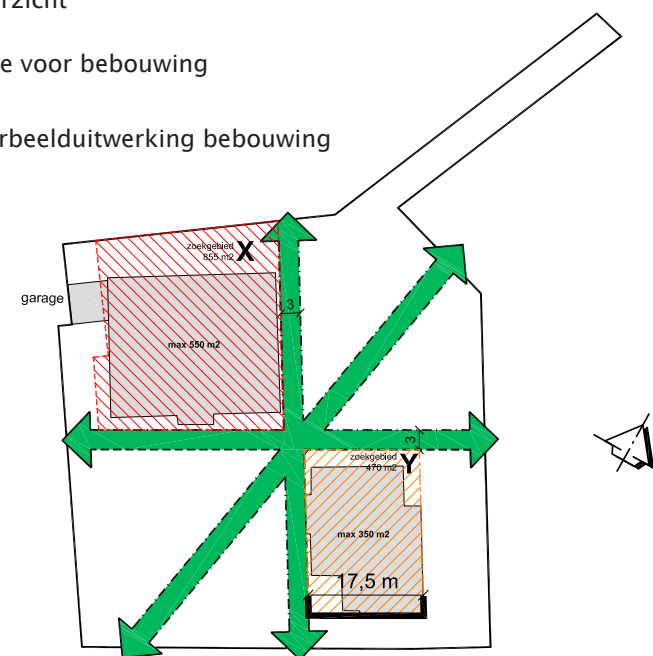


Regels doorzicht

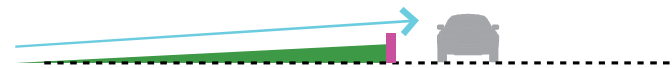
- Minimaal 3m breed doorzicht tussen zijgevels gebouw X en gebouw Y
- Minimaal 3m breed doorzicht tussen voorgevel gebouw X en achtergevel gebouw Y
- De afstand tussen de beide gebouwen bedraagt tenminste 5,0 meter

LEGENDA

-  doorzicht
-  zone voor bebouwing
-  voorbeelduitwerking bebouwing



Grafische weergave van de regels tav het doorzicht, voorzien van voorbeelduitwerking gebouvvolumes



Voorbeelduitwerking afscheiding om zicht op parkeren te ontnemen



Entree Bloemendaalseweg



Entree Ter Hoffsteedeweg

Ontsluiting en parkeren

Het perceel heeft twee ontsluitingen, vanaf de Bloemendaalseweg en vanaf de Ter Hoffstedeweg. Ook in de toekomst zullen beide toegangswegen gehandhaafd blijven. Om de genoemde open groene kwaliteit van de voorruimte aan de straatzijde te borgen is de zone voor verkeer en parkeren beperkt tot de oost- en noordzijde van het perceel. Daarnaast is het mogelijk om te parkeren onder de gebouwen.

Regels Parkeren

- *Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein onder het gebouw en/ óf in de zone voor verkeer en parkeren*
- *Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen dient ter controle voorgelegd te worden aan de gemeente*
- *Hellingbaan(en) en parkeerplaatsen dienen landschappelijk ingepast te worden*
- *Eventuele gebouwde afscheidingen om zicht op parkeren te ontnemen zijn maximaal 0,8m hoog*

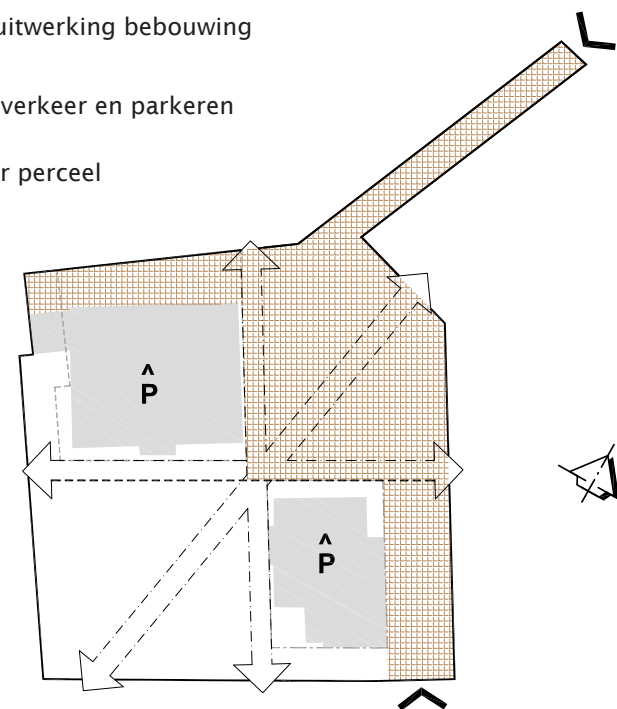
Regels Entrees

- *Beide kavelentrees dienen gehandhaafd te worden*
- *Entrees van de gebouwen zichtbaar vanuit de zone voor verkeer en parkeren*
- *Een galerij ontsluiting is uitgesloten*
- *Entrees dienen landschappelijk ingepast te worden*

De positie van de entrees van de gebouwen is zodanig dat deze zichtbaar zijn vanuit de zone voor verkeer en parkeren. Leidend voor de positie van de entrees is een praktische en op comfort gerichte ordening van de gebouwplattegrond, die kenmerkend is voor de meeste villa's in de omgeving. Onderdeel van de inrichtingsopgave is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het parkeren en de entrees van de gebouwen.

LEGENDA

-  voorbeelduitwerking bebouwing
-  zone voor verkeer en parkeren
-  entree naar perceel

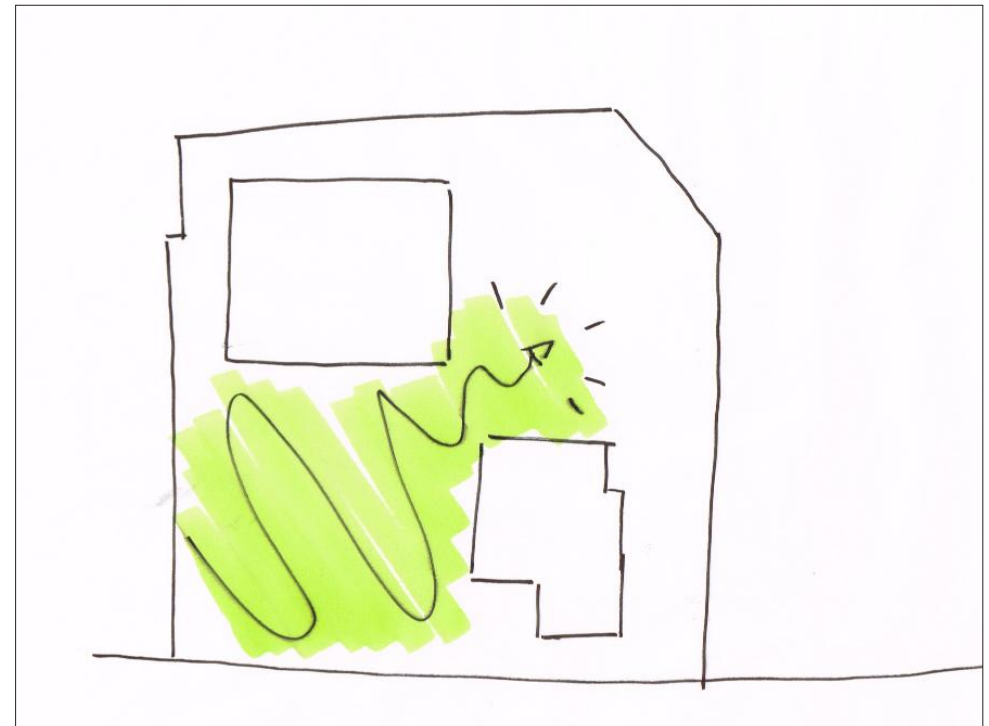


Grafische weergave van de regels tav ontsluiting en parkeren, voorzien van voorbeelduitwerking gebouwvolumes

Inrichting buitenruimte

Uitgangspunt is een integraal ontworpen buitenruimte waarbij gebouw en inrichtingsmiddelen op elkaar afgestemd zijn. Een tuin-achtige inrichting passend bij de uitstraling van de villa's vormt hiervoor de basis. Ter versterking van de tuinige sfeer van het gehele kavel zal de groene inrichting tussen de twee bouwvolumes herkenbaar moeten zijn. Hiermee wordt de groene zichtlijn versterkt. De centrale entrees van de appartementen moeten een gastvrije uitstraling krijgen. Onderdeel van de inrichtingsopgave is de inpassing van een voetgangersroute vanaf de bestaande voetgangers entree aan de zuid-oostzijde van het perceel. Extra zorg vragen de hoogteverschillen in aansluiting op het bouwplan, zoals de entree van de parkeergarage. Voorzieningen als fietsparkeren voor bezoekers, containerplekken etc. zijn mee-ontworpen. Materialen zijn duurzaam en passend bij het karakter van een villa-tuin.

Een inrichtingsplan wordt onderdeel van het bouwplan.



Principe herkenbare groene inrichting tussen de twee volumes

Regels architectuur algemeen

- *Gebouwen hebben een fraaie en alzijdige uitstraling*
- *Gebouwen dragen bij aan het behoud van de diversiteit in positionering en architectuur langs de Bloemendaalseweg*
- *De gekozen architectonische stijl moet consistent doorgevoerd worden*
- *Buitenruimten dienen ingesprongen te worden toegepast en niet 'aan de gevel' te worden opgehangen*
- *Bergingen in beginsel in pandig oplossen. Eventuele buitenberging ten behoeve van afval of tuinonderhoud uit het zicht vanaf de openbare ruimte en landschappelijk ingepast.*
- *Buitenruimte op de BG in verhouding met de verdieping en landschappelijk ingepast (privacy schermen zijn niet toegestaan).*
- *Aandacht voor de parkachtige inrichting van het gehele terrein*

Regels materialisatie & detaillering

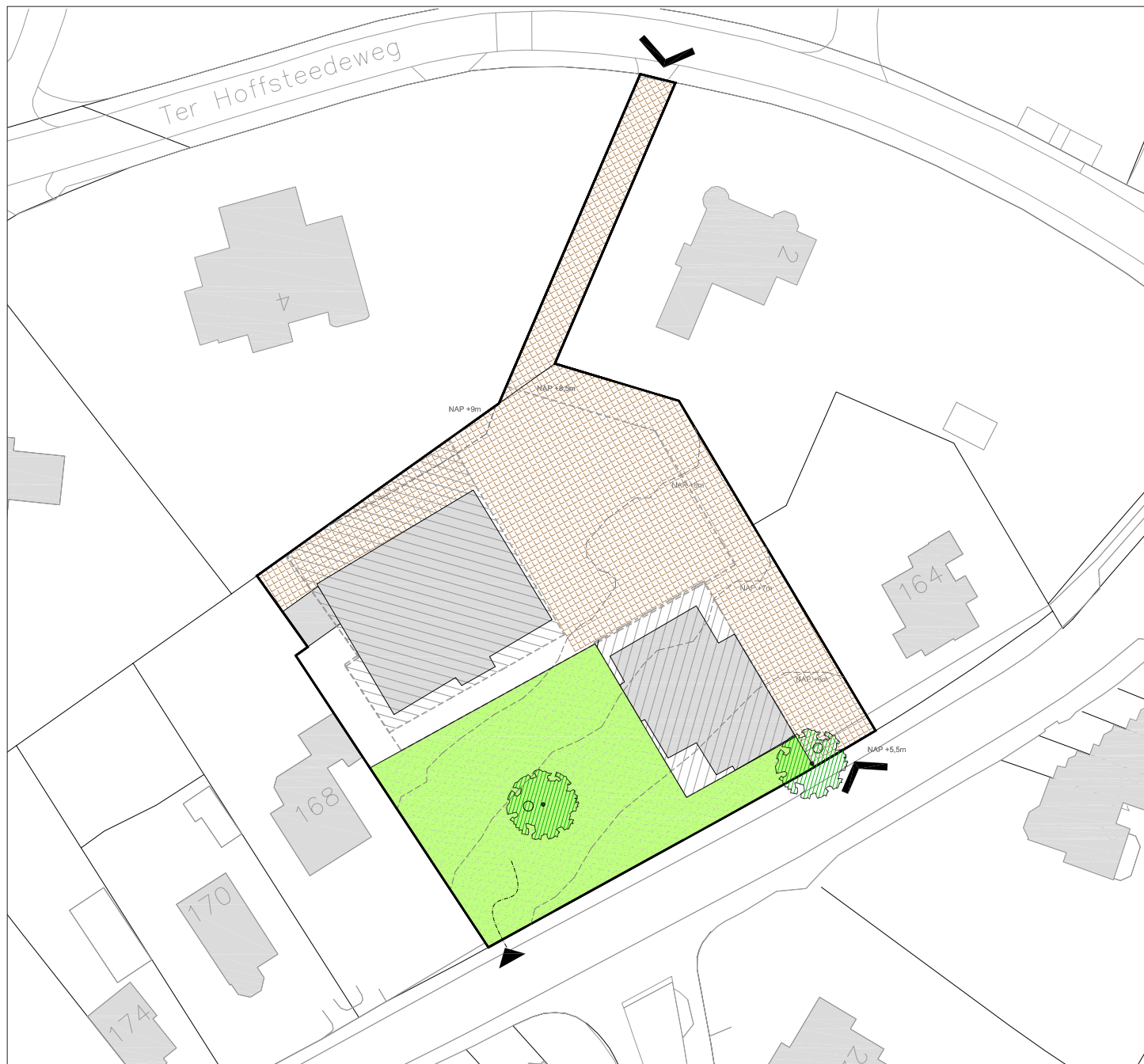
- *Materiaalgebruik en detaillering volgt uit gekozen bouwstijl en is consistent*
- *Waar mogelijk verfijnde detaillering toepassen zoals bv. overstekken en bijzondere metselverbanden, etc.*
- *Eventuele PV-panelen of zonneboilers afstemmen op compositie en in dakvlak leggen*
- *Gevel gebouw Y overwegend metselwerk in aardetinten of vergelijkbaar dakafwerking in afstemming met omgeving; bij voorbeeld: dakpannen, leisteen, riet of zinken/aluminium feldak; kleur naturel, rood/bruin of antraciet*

Regels architectuur achterste villa

- *Bouwwolume zonder kap*
- *Maximale bouwhoogte 10 m**
- *Representatieve gevel naar Bloemendaalseweg*

Regels architectuur voorste villa

- *Maximale goothoogte 8 m**
 - *Maximale nokhoogte 12 m**
 - *Bouwwolume met kap*
 - *Dakhelling minimaal 45 graden*
 - *Dakvorm: zadel-, tent-, schild-, of samengesteld dak*
 - *Afgeknot dak mogelijk*
 - *Kap passend uitwerken met een beperkte hoeveelheid ondergeschikte aantastingen hierin, zoals dakkapellen*
 - *Voorgevel accentueren door sprong(en) in de gevel*
 - *Streven naar toepassing van erkers, sprongen en samengestelde kappen*
- * liften en installaties vallen buiten max. hoogte, deze zoveel mogelijk aan achterzijde van gebouw(en) realiseren*



LEGENDA

-  te behouden groene ruimte
-  zone voor bebouwing
-  voorbeelduitwerking bebouwing
-  zone voor verkeer en parkeren
-  entree naar perceel
-  voetgangersentree naar perceel

Samenvatting van de regels in de plancontext, voorzien van voorbeelduitwerking gebouvvolumes