

ONTWIKKELING TETTERODEWEG 8-10

Aan de Tetterodeweg 8-10 in Overveen, tussen het spoor en het talud naar de Tetterodeweg, staat de voormalige flitspalenfabriek van Gatsonides. De locatie fungeert op dit moment als buitengym voor ZERO23.

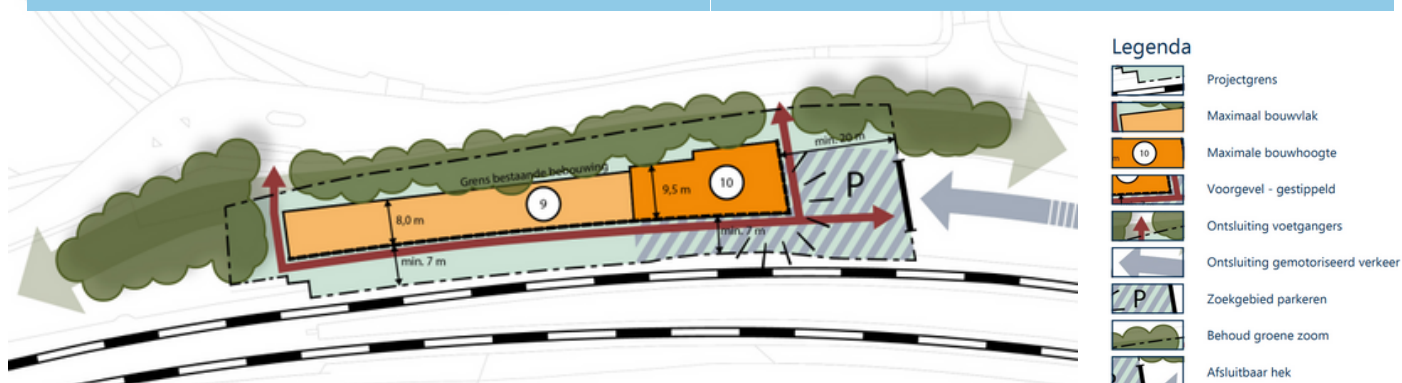
Ontwikkelaar Minerva Development, sinds 2017 eigenaar van het terrein, wil op deze locatie 30 betaalbare starters appartementen ontwikkelen. Met als doelgroep onder andere jongeren die graag in Overveen willen (blijven) wonen. De vraag naar woningen is groot. In Bloemendaal is het, net als in de rest van Nederland, lastig om als starter op de woningmarkt een betaalbare woning te vinden. Het bouwplan sluit aan op de gemeentelijke ambitie om meer betaalbare woonruimte te realiseren.



VOORWAARDEN GEMEENTE

Met de vaststelling van de ontwikkelvisie in februari dit jaar, heeft de gemeenteraad de kaders voor herontwikkeling bepaald. Deze zijn uitgangspunt voor de gepresenteerde plannen.

Functies:	Uitsluitend wonen
Maximaal aantal woningen:	30
Doelgroep:	Jongeren/studenten/starters
Aandeel sociale huur:	Minimaal 1/3e
Stedenbouw/rooilijnen:	Zie verbeelding onder aan het paneel
Maximale bouwhoogte:	10 resp. 9 meter, goothoogte 8 meter
Bouwstijl:	Spoorwegelijk
Oppervlakte woning minimaal (GBO):	30m ²
Oppervlakte woning maximaal (GBO):	60m ²
Afvalinzameling:	Ophaalpunt aan Tetterodeweg
Parkeren:	20 plaatsen en 2 deelauto's
Ontsluiting gemotoriseerd verkeer:	Via parkeerplaats station
Groen:	Behoud nader aan te wijzen bomen
Natuur:	Natuurinclusief bouwen
Duurzaamheid:	Gasloos, BENG
Water:	Afkoppelen



Heeft u aandachtspunten voor de gemeente Bloemendaal?

VOORLOPIG ONTWERP EN WOONPROGRAMMA

Het bouwplan gaat uit van in totaal 30 woningen: 15 woningen op de begane grond (ca 35m²) en 15 woningen op de eerste verdieping. (ca 40m²). Alle woningen hebben een eigen opgang, welke uitkomt aan de straatzijde van het complex. In basis hebben alle woningen een woon/slaapkamer met daarin een keuken en een afzonderlijke badkamer. Een wand plaatsen om zo een afzonderlijke slaapkamer te creëren is optioneel.

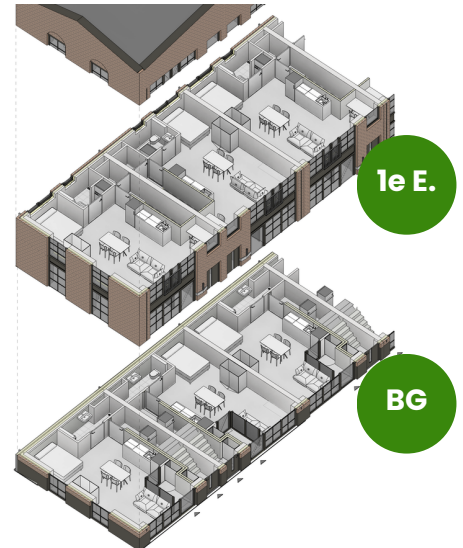
Uitgangspunt is dat één derde van het totaal aantal woningen sociale huurwoningen worden. Het doel is deze 10 woningen onder te brengen bij een woningcorporatie. De overige 20 woningen zijn bestemd voor de particuliere verkoop.



studio begane grond

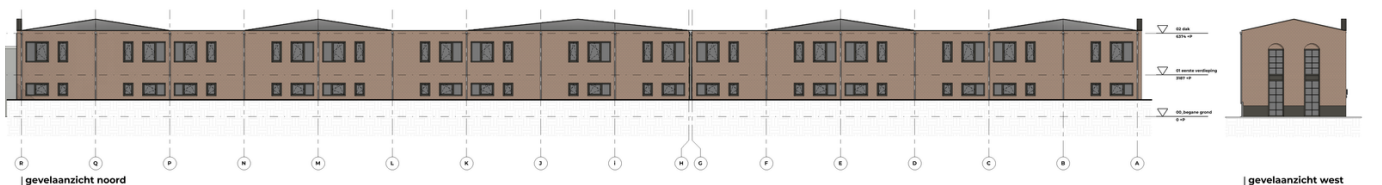


studio eerste verdieping



gevelaanzicht zuid

gevelaanzicht oost



gevelaanzicht noord

gevelaanzicht west

INTERESSEPEILING

Op 8 mei 2023 is er door Dietz Strategie & Communicatie een interessepeiling uitgevoerd onder de studenten van InHolland Haarlem (500m van het plangebied).

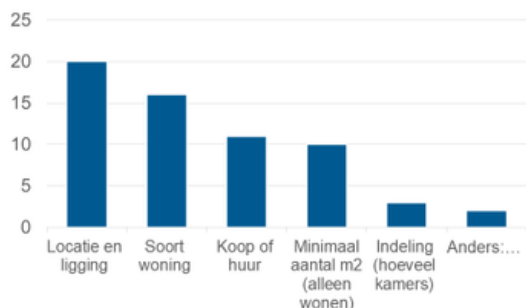
Tijdens deze peiling zijn 27 studenten gevraagd naar hun huidige woonsituatie, toekomstige woonbehoefte en mening over het bouwplan voor de Tetterodeweg 8-10.

De helft van de gesproken studenten gaf aan zichzelf wel in de beoogde woningen te zien wonen. Het merendeel van de respondenten omschreef de omgeving van de woningen als positief (rustig en mooi, dichtbij OV, dichtbij school). En zij gaf aan het spoor niet als hinderlijk te ervaren 'zolang je er geen geluidshinder van hebt' en de woningen 'perfect voor starters en/of voltijdstudenten te vinden'. Een deel van de studenten was deeltijdstudent, had haar werk- en woonplaats verder van Haarlem af en was daardoor minder snel geneigd naar Haarlem te verhuizen. Toch was deze groep positief over meerdere aspecten van de plannen (ligging, type woning, aantal vierkante meters).

Hieronder ziet u een samenvatting van de resultaten van de peiling:

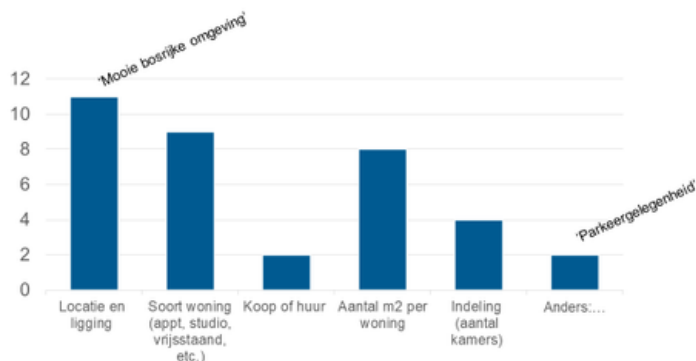
WAT VIND JE BELANGRIJK BIJ HET KIEZEN VAN EEN WONING?

(MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)



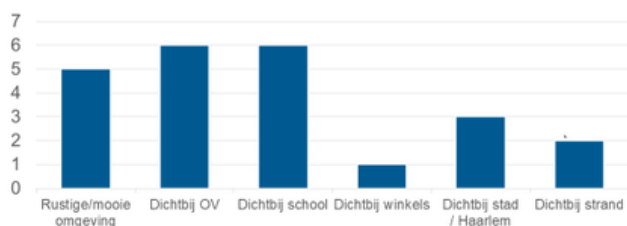
WELK ONDERDEEL VAN DE BOUWPLANNEN SPREEKT JE AAN?

(MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)

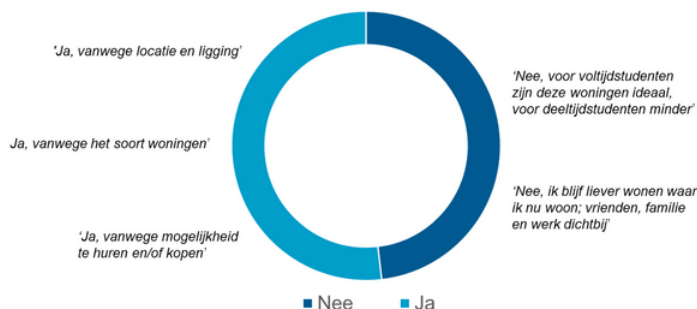


WAT SPREEKT JE AAN, AAN DE OMGEVING VAN DE WONINGEN?

(OPEN VRAAG)



ZOU JE ZELF IN DEZE WONINGEN WILLEN WONEN? WAAROM WEL/NIET?



DE WONINGEN IN DE OMGEVING

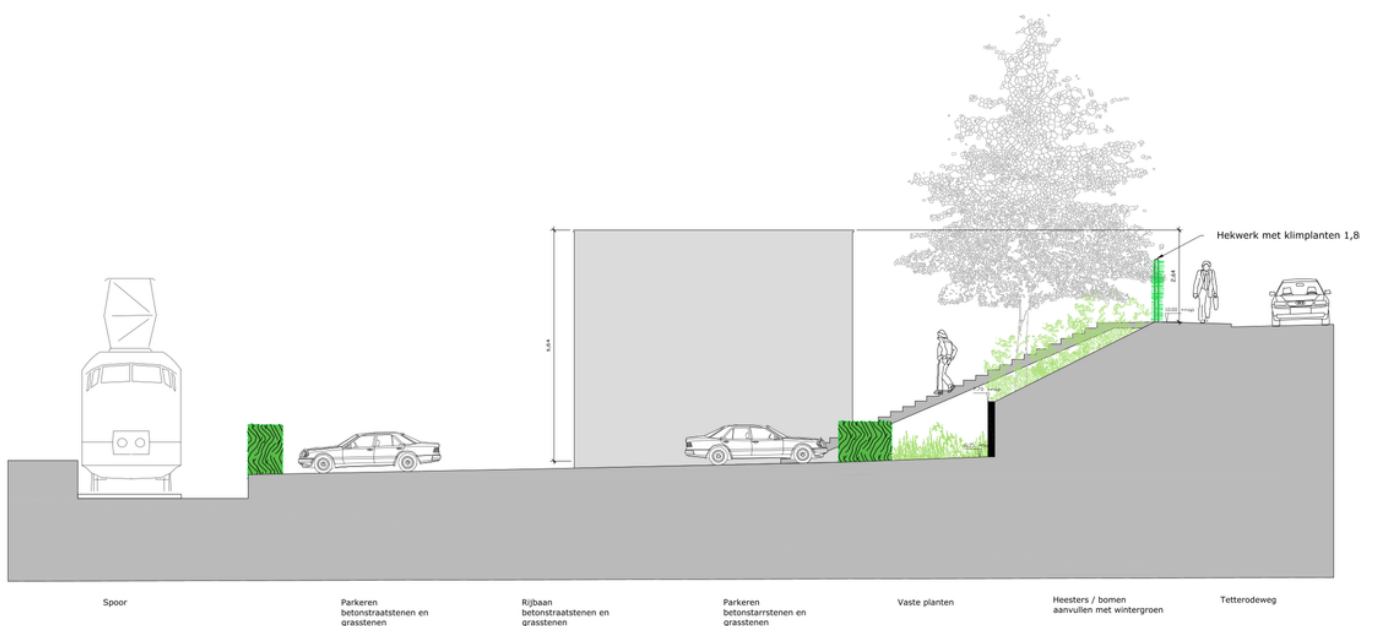
De ontwikkeling ligt vlak bij het NS-station van Overveen. Het stationsgebouw, geopend in 1881, is voor de architect een inspiratiebron geweest voor het ontwerp. Zo krijgen de nieuwe woningen veel daglicht door de industriële raampartijen en wordt er gebruik gemaakt van metselwerk dat dezelfde uitstraling heeft.



Met een bouwhoogte van ongeveer 6,60 meter, gaat het gebouw mooi op in de omgeving. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de maximale te bouwen hoogte van 9-10 meter, die is opgenomen in de ontwikkelvisie van de gemeente. Door bijvoorbeeld te kiezen voor een begroeid hekwerk van rond de 1,80 meter, zullen de woningen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Tetterodeweg.



U kunt deze impressie van de bouwhoogte nu op locatie bekijken



Concept zij aanzicht bouwplannen

Heeft u aandachtspunten voor ons voor de verdere uitwerking?

SCHETS- ONTWERP

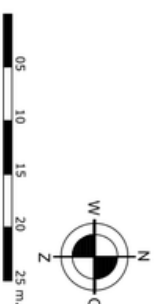


Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.



LEGENDA

- Gebouw
- Gebakken klinkers
- Betonstratenstenen
- Grasbetonstenen
- Boom, bestaand
- Vaste planten
- Haag
- Dakgroen
- Hekwerk
- Schuilpoort
- Poorfie
- placetafel



PROJECT | Tellerdreefweg

ONDERNEMER: Mireva Development
TOEGANG: Overdekte toegang
RECHTEN: MOTIVO
RECHTEN: 2023-04-22 MOTIVO 50
P.O. de Heerdlaan 128
1096 XE Amsterdam
Tel: 020-4923007
Fax: 020-4639259
www.vrijgemaakt.nl
Bureau Vrijgemaakt

TECHNISCHE: H&VVE
Datum: 22 mei 2023
Schaal: 1:1000 (A3)
Teken: MUGP

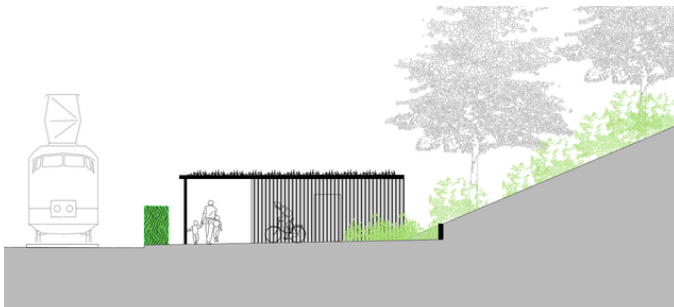
BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Voorzieningen

Bij de ontwikkeling worden op eigen terrein 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Twee hiervan zullen worden gebruikt voor de inzet van elektrische deelauto's. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. De nieuwe bewoners hebben geen mogelijkheid tot het verkrijgen van een vergunning waardoor er niet in de omliggende straten geparkeerd kan worden. Naast de parkeerplaatsen wordt er ook voorzien in een overdekte fietsenstalling, die plaats biedt aan 32 fietsen. Het terrein waar de appartementen zich bevinden is alleen toegankelijk voor de bewoners en zal worden afgesloten middels een (schuif)poort.

Bereikbaarheid

Auto's en fietsers hebben alleen via de P+R van station Overveen toegang tot het terrein. Voor voetgangers komen er twee trappen vanaf de Tetterodeweg naar de woningen welke tevens zijn voorzien van droge blusleidingen voor de hulpdiensten. Wanneer je het P+R terrein verlaat, word je door middel van de aangegeven rijrichting naar het centrum van Overveen gestuurd. Hiermee wordt extra verkeer in de omliggende wijken voorkomen.



Welke aandachtspunten geeft u ons mee met betrekking tot parkeren en ontsluiting?

DUURZAAMHEID EN GROEN

De woningen komen in een groene omgeving te staan. Welke flora en fauna nu in rond het projectgebied aanwezig is wordt in kaart gebracht. Daarnaast wordt er een inventarisatie gemaakt welke bomen behouden dienen te blijven. Wij willen zo veel als mogelijk van de bestaande beplanting behouden. Ook willen we het gebied aantrekkelijk maken voor verschillende diersoorten en insecten. Opties waaraan gedacht wordt zijn: vleermuiskasten en nestkasten voor zangvogels.

Het ontwerp van de woningen voldoet aan de huidige duurzame wet- en regelgeving zoals BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Naast dat de woningen goed geïsoleerd worden, worden zij geheel gasloos en wordt er gebruik gemaakt van warmteterugwinning. De twee elektrische deelauto's die door de bewoners gebruikt kunnen worden, geven ook een duurzaam karakter aan het geheel.

Aan de kant van de Tetterodeweg blijft het huidige beplante talud zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt de beplanting aangevuld met een onderbegroeiing van wintergroen. Ook wordt het hekwerk tussen de Tetterodeweg en de appartementen voorzien van een begroeiing. Naast de groene uitstraling, zorgt dit er ook voor dat de woningen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Aan de zijde van het spoor wordt het terrein begrensd met een geknipte haag die in soortkeuze en hoogte aansluit op de hagen bij station Overveen. De overdekte fietsenstalling krijgt een groen dak en het terrein wordt hier en daar voorzien van halfbestrating voor een extra groen en een duurzaam karakter. Het groen wordt onderhouden door de toekomstige VVE.



Heeft u aandachtspunten voor ons over de inrichting van het groen?

DUURZAAMHEID EN GROEN: DENK MEE!



Optie 1 Hekwerk met wintergroene klimop



Optie 2 Hekwerk met mix van wintergroene klimop met bloeiende soorten



Welke groenuitstraling spreekt u het meest aan? Plak een sticker!

PROCES & VOORLOPIGE PLANNING

