

ONTWIKKELVISIE

TETTERODEWEG 8-10

14 december 2022



Bloemendaal

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

INHOUD

Wat is een ontwikkelvisie?	3
Proces	4
Locatie & initiatief	5
Visie	6
Toelichting visie	8
Uitstraling	11

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

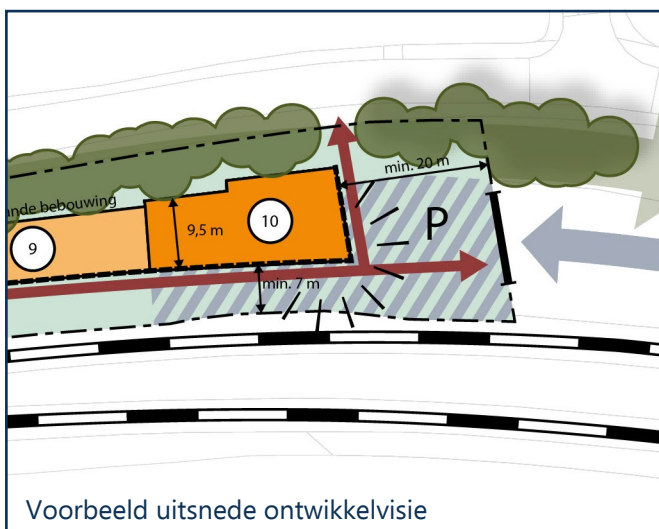
WAT IS EEN ONTWIKKELVISIE?

In een ontwikkelvisie staan voorwaarden waaraan een bouwplan moet voldoen. De voorwaarden houden rekening met plaatselijke factoren zoals de omgeving, mogelijke overlast, ondergrondse situatie en geluid. Daarom geeft een ontwikkelvisie een heldere omschrijving van de locatie en het projectgebied.

Vervolgens doet een ontwikkelvisie uitspraken over randvoorwaarden zoals:

- Gewenste functies
- Bouwhoogtes
- Verkeer en parkeren
- Brandweer
- Water en groen
- Geluid, bodem en andere milieufactoren

De gemeenteraad stelt een ontwikkelvisie vast.



ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG PROCES

Donderdag 4 november 2021 heeft de omgevingstafel het initiatief besproken en het proces uitgestippeld. De ontwikkeling van de locatie aan de Tetterodeweg volgt het onderstaande schema.



ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

LOCATIE & INITIATIEF

Locatie

De locatie is gelegen aan de Tetterodeweg 8-10 in Overveen, aan de noordzijde van het spoor naar Zandvoort. Dit is de locatie van de voormalige flitspalenfabriek van Gatsonides. De aanwezige bebouwing wordt al geruime tijd niet meer gebruikt. Het aanliggende terrein wordt tijdelijk gebruikt door een sportschool.

De locatie ligt aanzienlijk lager dan de omgeving: het spoor en de bebouwing is destijds verlaagd aangelegd en de bebouwing is door begroeiing van het talud in de zomer nauwelijks zichtbaar voor gebruikers van de Tetterodeweg.

Het gebied is erg smal en wordt vanaf de oostkant bereikt via de parkeerplaats van station Overveen.



Dit vormt nu de enige route naar het terrein, dat verder is ingekaderd tussen het spoor aan de zuidkant en begroeid talud aan de noord- en westkant.

Bovenaan het talud ligt een bijna 100 jaar oud villagegebied met lommerijk karakter, slingerende wegen en veel groen.

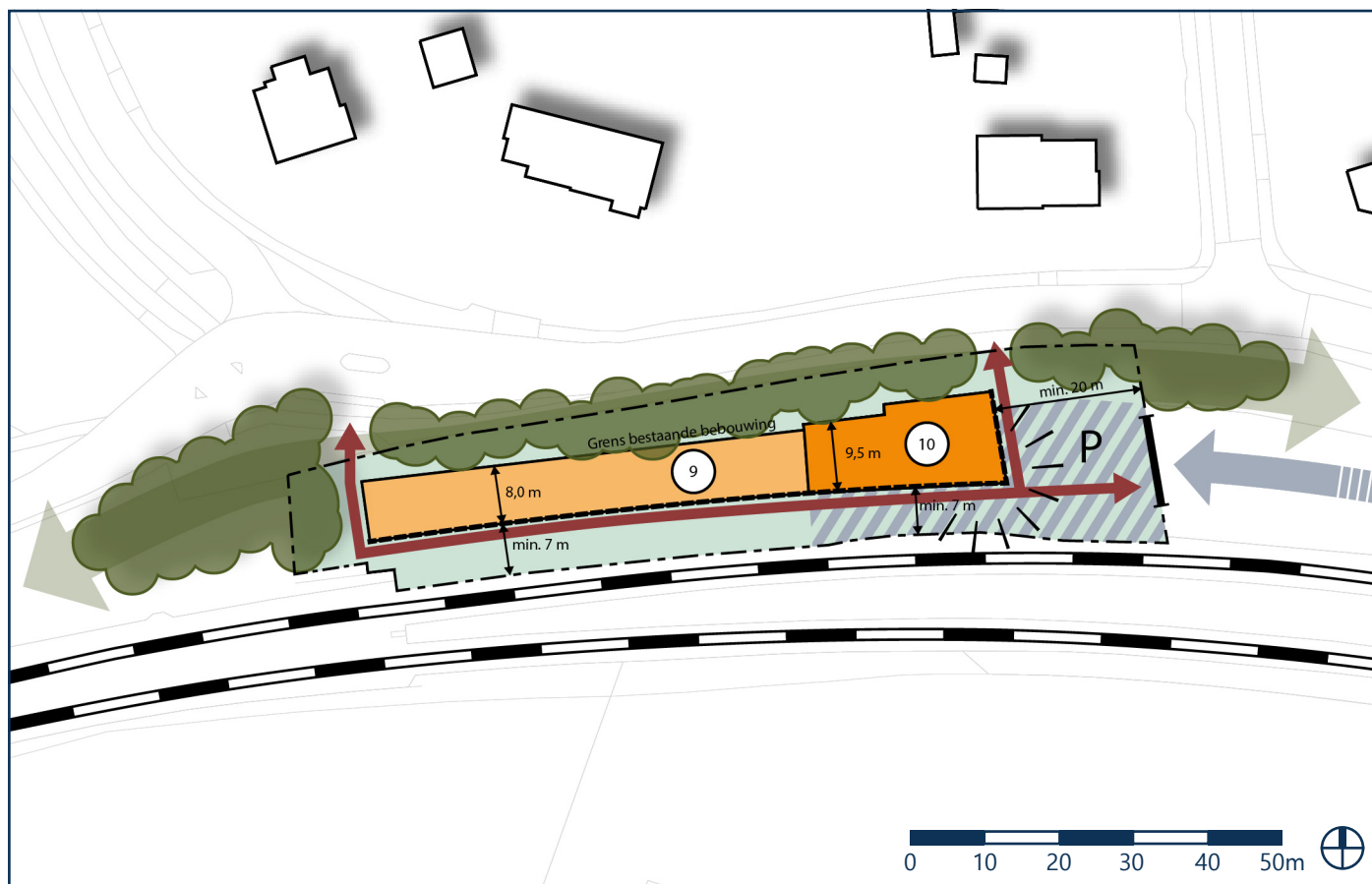
Initiatief

De grond is in 2017 aangekocht door een ontwikkelaar. Deze is voornemens woningbouw te realiseren voor voornamelijk starters. Om deze ontwikkelvisie voor te leggen aan de gemeenteraad is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee worden de ambtelijke kosten gedekt. Het afsluiten van deze overeenkomst betekent niet dat de gemeente sowieso medewerking zal verlenen.

Participatie

In een vroegtijdig stadium zijn de omwonenden geïnformeerd door de ontwikkelaar over de plannen die zijn ingediend bij de gemeente. Wanneer de gemeenteraad akkoord gaat met de ontwikkelvisie zal de participatie worden vorm gegeven volgens de mogelijkheden verderop in dit document.

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG VISIE



Legenda

	Projectgrens
	Maximaal bouwvlak
	Maximale bouwhoogte
	Voorgevel - gestippeld
	Ontsluiting voetgangers
	Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
	Zoekgebied parkeren
	Behoud groene zoom
	Afsluitbaar hek

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

VISIE

Functies	Uitsluitend wonen
Maximaal aantal woningen	30
Doelgroep	Jongeren/studenten/starters
Aandeel sociale huur	Minimaal 1/3e
Stedenbouw/rooilijnen	Zie verbeelding
Maximale bouwhoogte	10 resp. 9 meter, goothoogte 8 meter
Bouwstijl	Spoorwegelijk
Oppervlakte woning minimaal (GBO)	30 m ²
Oppervlakte woning maximaal (GBO)	60 m 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

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

TOELICHTING VISIE

Onderstaand wordt de visie verder toegelicht.

BEBOUWING

Gewenste functie: wonen voor jongeren, studenten of starters

De vraag naar woningen is groot. Binnen de gemeente Bloemendaal is het vrijwel onmogelijk om te starten op de woningmarkt of om een geschikte sociale huurwoning te vinden. Ook is de locatie gelegen naast het station van Overveen. Dit maakt het zeer geschikt voor jongeren. Jongeren (t/m 35) hebben een substantieel andere mobiliteitsbeleving dan oudere generaties.

Een alternatief is enkele vrijstaande woningen toe te voegen passend bij de omgeving, maar hierbij wordt geen substantiële toevoeging aan de woningmarkt gedaan.

Aantal woningen: maximaal 30

Dit is bepaald op basis van de afmetingen van het bouwvlak en benodigde ruimte voor parkeren.

Bouwhoogte: 9-10 meter vanaf maaiveld spoor en maximaal 8 meter goothoogte

Het verschil in maaiveld tussen het plangebied en de Tetterodeweg is

circa 5 meter. Voor de bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij het bestaande stationsgebouw van Overveen. Daarom wordt gekozen voor een bouwhoogte van maximaal 9-10 meter. Vanuit de Tetterodeweg is derhalve slechts zicht op een beperkte bouwhoogte van 4 - 5 meter. Door de groene inkleding blijft dit onopvallend en in de zomer vrijwel geheel uit het zicht.

Als alternatief een extra bouwlaag worden toegestaan. Dan wordt het gebouw meer overheersend in de omgeving. Ook kan een bouwlaag minder worden toegestaan, waarbij er minder aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Uitstraling: spoorwegelijk

Het Spoorbeeld kan als inspiratiebron voor de vormgeving worden gehanteerd. Vanwege de directe ligging aan het station dient de Spoorbouwmeester om advies te worden verzocht.

Duurzaamheid

Het ontwerp dient te voldoen aan huidige duurzame wet- en regelgeving zoals BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Ook dienen zo veel mogelijk circulaire materialen te worden gebruikt en

TOELICHTING VISIE

aan de noordzijde een volledig begroeide gevel te worden toegepast met kleine ramen.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Ontsluiting via station

De ontsluiting voor auto- en fietsverkeer vindt plaats via de parkeerplaats van station Overveen. De woningen hebben geen ingang direct aan de Tetterodeweg. Er zal wel ruimte worden gegeven om twee trappen vanaf de Tetterodeweg te realiseren. Hierbij is de mogelijkheid eenvoudig een fiets mee te nemen belangrijk.

Parkeren: 20 en deelauto's

In het plangebied dient te worden aangesloten op de parkeernormen. Bij 30 woningen betekent dit ten minste 20 parkeerplaatsen in combinatie met 2 deelauto's. De deelauto's dienen beschikbaar te worden gemaakt via een abonnement. Aan inwoners zal geen ontheffing worden verleend voor de omliggende blauwe zone.

Brandweer: Akkoord van VRK

De bereikbaarheid voor de brandweer (en andere hulpdiensten) is beperkt doordat de doorgang langs het station van Overveen smal

is. De VRK moet akkoord gaan met de plannen om te waarborgen dat de brandweer ter plaatse kan komen in geval van nood.

Afval: aanbiedplaats aan de Tetterodeweg binnen 150 meter

Ophalen van afval door een private partij is, vanwege de bijkomende kosten voor bewoners, niet wenselijk.

Rekening houden met het spoor

Er dient een passende afscheiding gerealiseerd te worden tussen het spoor en de toekomstige bebouwing.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Natuurinclusief

De bebouwing en omgeving dienen natuurinclusief te worden vormgegeven. Welke flora en fauna nu in (de omgeving van) het projectgebied aanwezig is moet in kaart worden gebracht. Er moet een visie komen op hoe hier, in een goed functionerend ecosysteem, op kan worden aangesloten. Het groen dient onderhouden te worden door de ontwikkelaar of toekomstige VVE. Daarnaast zal er een inventarisatie worden gemaakt welke bomen behouden dienen te blijven.

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG

TOELICHTING VISIE

Duurzaamheid

Het plangebied dient zo veel mogelijk circulair te worden gemaakt en lichtvervuiling dient te worden beperkt.

Water: afkoppelen

Het regenwater dient afgekoppeld te worden van het riool en ter plekke geïnfiltreerd te worden.

Bodemonderzoek

De bodem dient onderzocht te worden en zo nodig gesaneerd om infiltrerend water zuiver te houden.

Verlichting

De gemeente voorziet geen openbare verlichting ter plaatse: de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een veilige situatie.

Elektrotechnisch onderzoek en geluid

Onderzocht dient te worden of er sprake is van laagfrequent geluid en elektromagnetische velden in verband met het spoor.

De woningen dienen zo te worden gerealiseerd dat het binnenniveau geluid voldoet aan wettelijke eisen.

In het recente verleden zijn, bijvoorbeeld in Haarlem,

appartementencomplexen gerealiseerd die op minder afstand van het spoor lagen bij intensiever gebruikt spoor. Zodoende is dit technisch haalbaar.

PROCES

Regelgeving waar aan voldaan moet worden

Er dient voldaan te worden aan de volgende regelgeving; welstandsnota, bouwbesluit, grondwateronttrekking, keur Rijnland, BENG, bruidsschat Omgevingswet, Wet natuurbescherming, Nota hekken en hagen, huisvestingsverordening, kapvergunning, asbestonderzoek, quick scan flora & fauna en archeologie.

Participatie

De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de participatie en dient hiervan een verslag bij te houden op welk moment participatie heeft plaatsgevonden, op welke wijze, wat de uitkomst was en hoe deze is verwerkt in de planvorming. Dit alles geheel in lijn met het participatiebleid. De participatie dient daarnaast plaats te vinden binnen de in deze ontwikkelvisie gestelde randvoorwaarden.

ONTWIKKELVISIE TETTERODEWEG UITSTRALING



Flauwe kappen en hoge verdiepingen

De architectuur dient te passen bij naastgelegen station Overveen en de indruk te wekken als historisch bijgebouw zoals remise of loods.



Sierlijke elementen in metselwerk



Hoge verdiepingen en veel daglicht



Grote opgedeelde raampartijen



Aansluiten bij station Overveen (foto Ons Bloemendaal)