

14 februari 2008

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 • Postbus 1158, 8001 BD Zwolle • T (038) 421 68 00 • F (038) 421 07 37 - E info@witpaard.nl

Inleiding

In het kader van de onderzoekvraagstelling van de gemeente Bloemendaal is het nodig een vergelijk te maken tussen het bestemmingsplan Zijlweg-west, het voorstel uit 2002 van BAM dat is vastgelegd in de Rapportage Ontwikkeling locatie voormalige Marinehospitaal te Overveen, het Masterplan uit 2005, het Beeldkwaliteitsplan Park Tetrode uit 2005 en de bouwaanvraag 2007 / 0077 zoals deze door BAM in 2007 is ingediend.

Hoofdvraag is of deze documenten in ruimtelijk opzicht op essentiële dan wel op ondergeschikte punten van elkaar verschillen.

Huidige situatie plangebied (zie luchtfoto)

De landschappelijke waarde van het gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van een oud aangelegd parkdeel, met een volwassen maar slecht onderhouden boombestand. Het noordelijke deel is open terrein, hier stond vroeger het hospitaal. De oostrand (Bijdorplaan) is halfopen, afwisselend gevormd door grote boomgroepen en hagen. In het zuidelijke deel bevinden zich waardevolle landschappelijke elementen zoals oude bomen en waterpartijen. Hier bevindt zich bovendien villa Tetrode en de monumentale woningen langs de Zijlweg. Het heeft een gesloten karakter. De westzijde doet wat rommelig aan met de achterzijden van de percelen en bebouwing langs de Bloemendaalseweg.

Door de massale aanwezigheid van de huidige beplanting en het achterstallig onderhoud zijn in het beschermde parkgebied veel van de oorspronkelijke inrichtingselementen, zoals de zuidelijke vijverpartij en belangrijke zichtlijnen niet meer herkenbaar.



Het Bestemmingsplan Zijlweg-west e.o. 2000

In het bestemmingsplan Zijlweg – west is een heldere ruimtelijke beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

De hoofdpunten (essentialia) zijn:

1. Een andere maatschappelijke voorziening
2. Inpassing van de woonfunctie als vervangend gebruik:
 - 60-90 woningen;
 - eengezinswoningen, villa's en appartementen;
 - gedifferentieerde opbouw;
 - gestapelde bouw is mogelijk (3-5 lagen, nader gespecificeerd in plan);
 - in zuidelijke terreinhelft 3 lagen).
3. De bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden dat er sprake is van wonen in een park.
4. De te bouwen woningen dienen qua situering, detaillering en materiaalgebruik te worden afgestemd op zowel de nieuwbouw van de Hogeschool, alsmede op de (deels historische) bebouwing aan de Bloemendaalseweg en de Zijlweg.
5. Uitgangspunt vormt bovendien de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke elementen in een hoogwaardig parkachtig woonmilieu. De waardevolle bomen (in ieder geval welke aangeduid op kaart in bestemmingsplan) dienen te worden gehandhaafd.
6. De openheid van het gebied dient te worden gerespecteerd.
7. Routing van langzaamverkeersroute door het park.

In het hoogwaardig parkachtig woonmilieu dat ontstaat zijn waardevolle landschappelijke elementen zoals de villa en de tuin Tetrode, bomen, en water als kwaliteiten aangegeven waarmee rekening dient worden gehouden.

Om gewenste sfeer te bereiken zijn nadere eisen/ richtlijnen opgesteld ten aanzien van de differentiatie in situering en bouwhoogte, afstand tussen de bebouwing, (ondergronds) parkeren, de aangegeven langzaamverkeersroute en de openheid van het gebied.

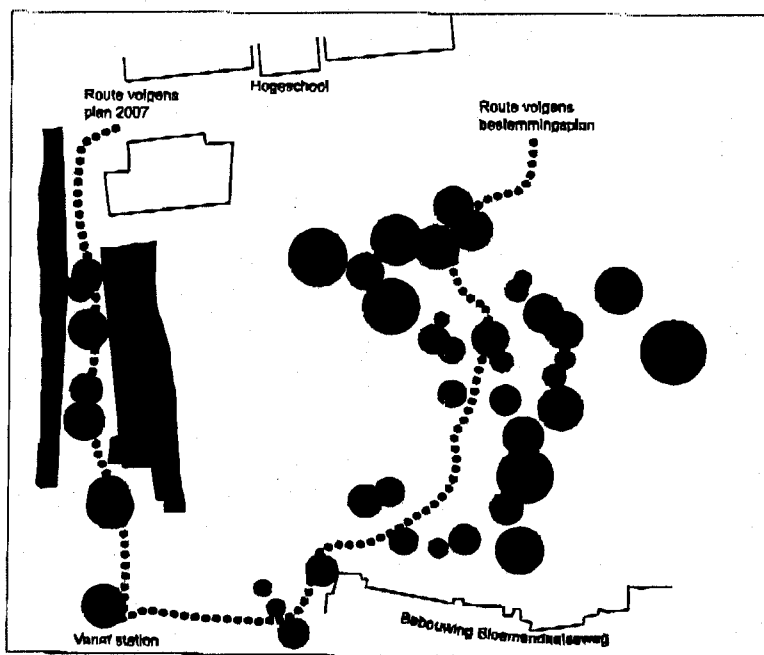


Masterplan februari 2005

Het masterplan is een verdere vertaling en uitwerking van het BAM-plan uit 2002.

De meest opvallende wijzigingen ten opzichte van de rapportage Ontwikkeling locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen (2002) alsmede van het genoemde bestemmingsplan zijn:

2. De oostzijde van het park, waar de bebouwing in één lijn als in een lint is geplaatst. In 2002 zijn drie bouwblokken aan de Bijdorplaan losjes aan de rand van het park geplaatst.
3. In vergelijking met het BAM-plan 2002 staan de drie gebouwen nu op een rij, en is het grondvlak van de bebouwing, met name gebouw C, groter. De onderlinge afstand tussen de bebouwing is hierdoor navenant kleiner geworden. Tussen de bebouwing staan zichtlijnpijlen. De beleving hiervan is echter beperkt.
4. De parkeerdruk op de Bijdorplaan is zo groot dat over bijna de gehele lengte dwars-parkeren nodig is.
5. De diversiteit van de omliggende bebouwing leidt tot een eigen architectonisch karakter voor het plangebied.
6. Het pad aan noordzijde van het plangebied van station naar hogeschool is een achteraf gelegen en benauwde route tussen talud van de spoorlijn en gebouw A. Deze oplossing is tegengesteld aan de routing door het groen zoals deze in het bestemmingsplan is aangegeven.



Het masterplan wijkt dus op essentiële onderdelen af van de stedenbouwkundige opzet zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven. Het masterplan voldoet niet aan de regel maar ook niet meer aan de geest van het bestemmingsplan.

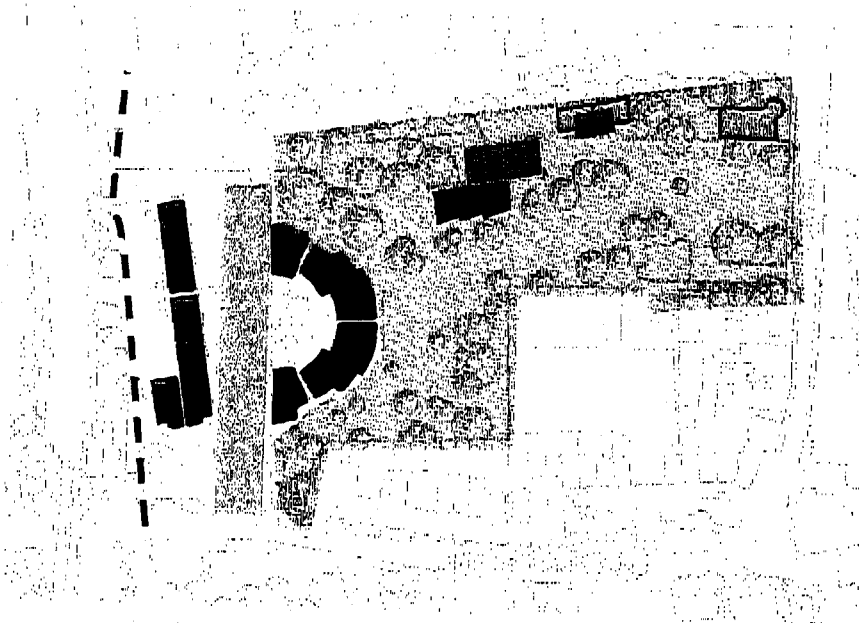
Ontwikkeling locatie voormalig Marinehospitaal te Overveen, (BAM plan 2002)

De uitgangspunten die zijn gesteld in het bestemmingsplan zijn maar ten dele vertaald in de ruimtelijke opzet en de ruimtelijke schakeling van gebouwen bij de prijsvraaginzending van BAM.

Een vergelijk tussen de ruimtelijke beschrijving en visie van het bestemmingsplan en deze rapportage van BAM levert een aantal opvallende verschillen op hoofdpunten op:

1. Vanwege de plaats en vorm van gebouw B is het terrein in tweeën gedeeld in een versteend noordelijk plein en een groen zuidelijk parkgebied. Tussen beide gebieden is geen duidelijke relatie (in strijd met essentie 6 en deels essentie 3).
2. Een deel van de woningen ligt aan een plein in plaats van in een park (in strijd met essentie 3).
3. Ook de langzaamverkeersroute naar de Hogeschool Haarlem ligt niet in het park (in strijd met essentie 7). De wandelroute die eerst deel uitmaakt van de tuin ligt nu achteraf langs het spoor en het plein is alleen een semi-privéruimte voor de aanliggende woningen. Zowel de wandelroute als het (privé-) plein en zijn zo van het park afgescheiden.
4. De bebouwing aan de Bijdorplan is drie, vier (en deels vijf) lagen hoog in plaats van de eerder aangegeven drie lagen (in strijd met essentie 2 vierde onderdeel).

Door het spel van beslotenheid/ verdichting en rust/openheid ontstaat spanning in het park. De keuze om het park in twee los van elkaar staande delen te splitsen, wijkt af van de beoogde beleving van het park als geheel, en hiermee de kwaliteit van de onderdelen, zoals beschreven in het genoemde bestemmingsplan.

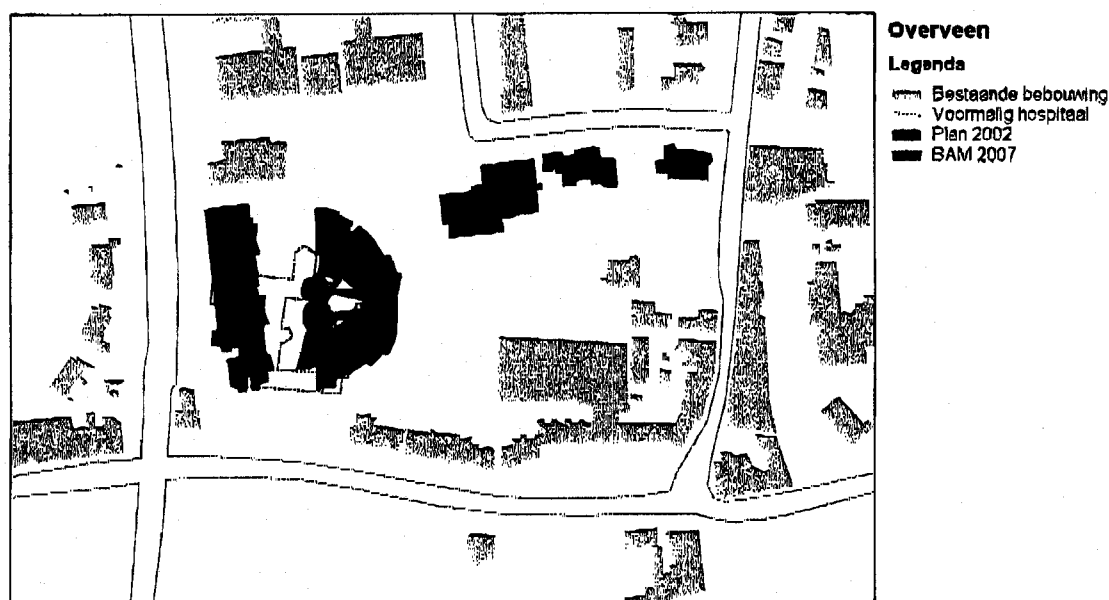


Wandelroute plein park

Uitgaande van het door de gemeente geaccordeerde masterplan wordt in het navolgende de vervolgstappen beoordeeld.

Beeldkwaliteitplan "park Tetrode", april 2005

Het beeldkwaliteitplan geeft voorafgaand aan verdere uitwerking meer inzicht in de gewenste kwaliteit en ambitieniveau van het park en de bebouwing. Het is een eerste aanzet op onderdelen voor het opstellen van uitgangspunten, voorwaarden en regieaanwijzingen. In zekere zin volgt het beeldkwaliteitplan de uitgangspunten van het masterplan.



Ingediende bouwplan 2007

In het bouwplan komt ook de laatste dimensie van de nieuwbouw tot leven. Hieruit blijkt dat:

- *De Bijdorplaan heeft niet de kwaliteit van een laan. Van de zes bomen tussen parkeerplaatsen resteren bij de uitwerking nog drie.*
- *Aan de oostzijde van het park blijkt de ruimte tussen de bebouwing te zijn ingericht als bebouwde fietsenstalling (geen zicht) en als parkeerplaats (geen zichtkwaliteit). Dit is in strijd met het belang van zichtlijnen vanaf de Bijdorplaan zoals deze in eerdere documenten is aangegeven.*
- *Gebouw C is nu bijna geheel vijf lagen hoog. Voor het overige is het bouwplan conform het masterplan uit 2005.*

Conclusie

Tussen de bouwaanvraag en het bestemmingsplan ligt een duidelijk verschil.

In het eerste traject tot en met het masterplan zijn essentiële verschillen gemaakt ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan.

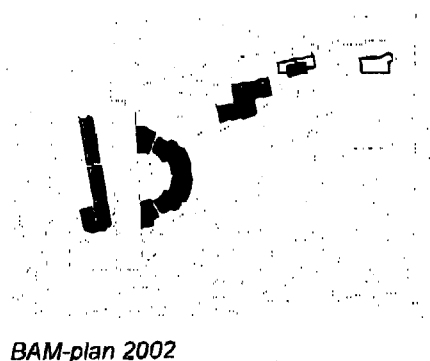
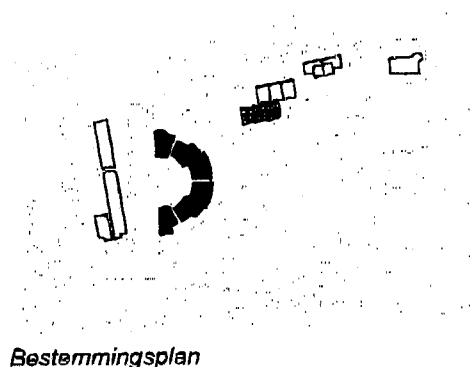
Er is sprake van een geleidelijk proces waarbij de relatie tussen bebouwing en het park cq. openbare ruimte meer en meer is losgelaten. Bij iedere fase is de grens opgezocht. Elke stap of stapje komt zo verder weg te staan van de oorspronkelijke ruimtelijke beschrijving en visie van het bestemmingsplan.

In de periode vanaf het masterplan (2005) tot heden liggen de veranderingen meer op uitwerkingsniveau.

In het bestemmingsplan is het maximale aantal woningen afhankelijk gesteld van (kwaliteits-) criteria en gelimiteerd tussen 60 en 90. Het masterplan van 2005 maakt duidelijk maximale aantal van 90 woningen op deze wijze niet meer beantwoord aan de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan c.q. haar uitwerkingsregels.

Aantal bouwlagen

Legenda
□ 3 lagen
■ 4 lagen
■ 5 lagen
■ 6 lagen



Aanbevelingen aangaande het voorliggende bouwplan 2007

De eigen architectuur van de bebouwing in het park dient voldoende eigen uitstraling te hebben om een brug te kunnen slaan tussen de sfeer van de hogeschool en die van de kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde (conform het bestemmingsplan).

In de architectuur zou mogelijk nog aandacht geschonken kunnen worden aan de bijzondere eigenschappen van plekken. Bij het huidige voorstel is de basisarchitectuur in hoofdzaak functioneel en zou nader uitgewerkt kunnen worden. De bebouwingsmassa kan dan gematigder qua volume overkomen. Deze inspirerende locatie verdient namelijk een zorgvuldige architectuur met zeggingskracht

De beide ruimten tussen de gebouwen C,D en E is bij de bouwaanvraag 2007 ingericht als parkeerplaats en als bebouwde fietsenstal. Een alternatief hiervoor is te overwegen.

Zwolle, 14 februari 2008.