

Corsanummer: 2017016277

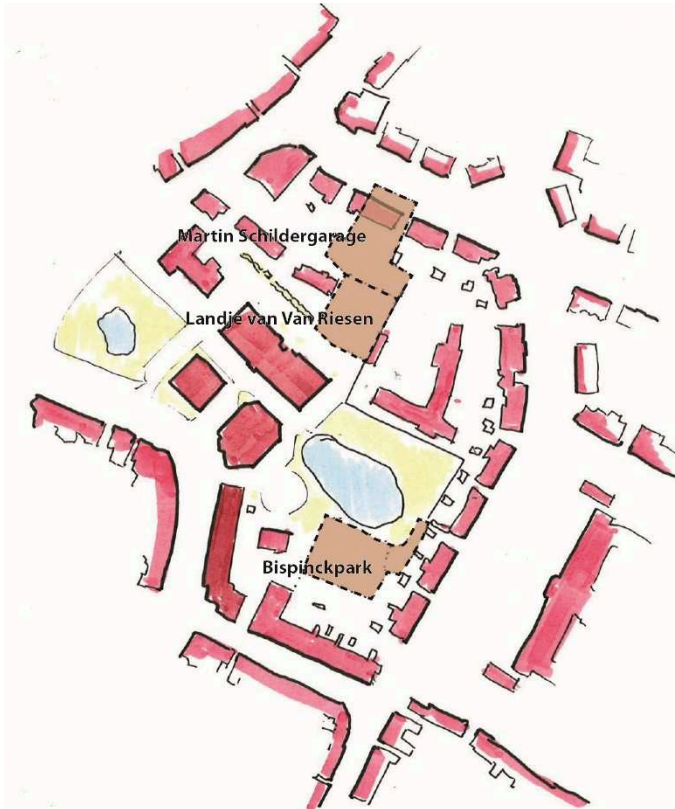
Concept

Stedenbouwkundig perspectief

Bispinckpark en Landje van Van Riessen, Bloemendaal

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Wat is een stedenbouwkundig perspectief?.....	3
1.3	Gevolgde procedure	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten en doelstellingen	5
2.1	Ruimtelijke uitgangspunten	5
2.2	Sociaal programma.....	5
2.3	Financiële haalbaarheid	6
2.4	Draagvlak.....	6
3	Voorkeursscenario.....	7
3.1	Verbetering openbare ruimte	7
3.2	Invulling plangebieden	8
3.3	Alternatieve plannen.....	9
4	Ruimtelijke analyse.....	11
4.1	Historische ontwikkeling	11
4.2	Ruimtelijke analyse.....	12
4.3	Ruimtelijk beleid - Structuurvisie	16
5	Alle ingediende ideeën en participatie.....	20
5.1	Participatietraject	20
5.2	Beoordelingscriteria bij alle ingediende plannen.....	20
5.3	Alle ingediende ideeën.....	22
5.4	Beoordelingsschema alle ingediende plannen.....	50

1 Inleiding



1.1 Aanleiding

In 2008 is door de Gemeente Bloemendaal het 1080 m² grote perceel gekocht dat we nu het **Landje van Van Riessen** noemen. Diverse ontwikkelplannen zijn in de tussentijd gestrand, het Landje ligt al jaren braak. Ten noorden staat de **Martin Schildergarage**, het garagebedrijf is vertrokken en een plan is gemaakt voor de bouw van 6 woningen (4 woningen direct aan de Dr. Dirk Bakkerlaan en 2 woningen als 2^{de} lijns bebouwing). Deze bouwaanvraag was aanleiding om na te denken over de relatie en de fysieke overgang met het Landje van Van Riessen. Het in samenhang bekijken wordt in dit stedenbouwkundig perspectief gedaan. Daaraan is een 3^{de} gebied toegevoegd: plangebied Bispinckpark.

De naam **Bispinckpark** is de naam voor zowel het daadwerkelijke park, de straat

die door het gebied loopt maar ook het perceel van het voormalige kinderdagverblijf Les Petits. Op deze laatste locatie staat een gebouw dat niet meer in gebruik is. In dit document wordt met de term Bispinckpark dit perceel bedoeld. Voor al deze gebieden bestaat de wens het eventuele toekomstig gebruik in kaart te brengen. Een landschappelijke - en stedenbouwkundige blik moeten lijden tot een verantwoorde inpassing van groen en woningen. In het vervolg van dit document worden deze 3 percelen en het tussenliggende gebied aangeduid met "het plangebied".

1.2 Wat is een stedenbouwkundig perspectief?

Een Stedenbouwkundig perspectief is een ruimtelijke verkenning op hoofdlijnen.

Daarmee kan de gemeente een eerste inschatting maken naar de mogelijkheden en bedreigingen van het gebied. Deze verkenning is een modellenstudie naar:

- passende bouwmassa's, zichtlijnen en situering;
- gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden in het gebied en
- positieve en negatieve consequenties van elk model voor het gebied als geheel.

Met een Stedenbouwkundig Perspectief kunnen u en wij de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving beoordelen. Goede aansluiting op de ruimtelijke omgeving is immers in ieders belang.

1.3 Gevolgde procedure

De opdracht om een Stedenbouwkundig Perspectief te maken is gedaan samen met bewoners en belanghebbende op een participatieve manier. Er zijn 3 avonden en een discussiemiddag

georganiseerd om tot een stedenbouwkundig ontwerponderzoek te komen. Deze participatiemomenten hebben als doel gehad om de lokale kennis en ideeën op te doen. De gemeente heeft tijdens de eerste avond de randvoorwaarden neergezet en een serie van bebouwingmogelijkheden gepresenteerd. Voor de 2^{de} en 3^{de} avond werden bewoners en belanghebbende uitgenodigd om zelf ook met ideeën te komen. Om te helpen in dit proces van idee- en planvorming (en indien gewenst van visualisatie) is er een middag georganiseerd waar de gemeente meedacht en advies gaf om de ideeën te versterken. Tijdens de 3^{de} avond zijn deze plannen door de indieners gepresenteerd en door de gemeente van een reactie voorzien. Belanghebbende zijn uitgenodigd om hun voorkeur uit te spreken door middel van een formulier, deze voorkeur is verwerkt in de beoordeling van alle plannen.

1.4 Leeswijzer

Dit document bestaat uit 2 delen. In het eerste deel zijn de uitgangspunten, doelstellingen en het gekozen scenario beschreven. In het tweede deel is de achtergrondinformatie te vinden; de ruimtelijke analyse, het vigerende beleid, alle ingediende plannen en de beoordeling hiervan. De plannen zijn gecodeerd met letters van A tot en met T. Bij varianten zijn er nummers toegevoegd. In de bijlage zijn alle originele ingediende plannen te vinden.

2 Uitgangspunten en doelstellingen

De ontwikkelingen moeten:

- ruimtelijk passen;
- financieel haalbaar zijn;
- sociale woningbouw mogelijk maken.

2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het doel is om het gebied te ontwikkelen op een manier dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. Om dit te toetsen wordt de beoordelingsmethodiek uit de Nota Ruimtelijke Beoordeling gebruikt. Deze methodiek bestaat uit een beoordeling van de gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden. De Structuurvisie Bloemendaal en algemene stedenbouwkundige - en landschappelijke principes geven houvast. In een later stadium van planvorming zal detaillering in bestemmingsplan en toetsing aan beeldkwaliteitsplan aan de orde komen. Dit betekent onder andere dat schaal en het ontwerp van nieuwbouw moeten worden aangepast aan de bestaande structuur.

Gebruikswaarden:

De structuurvisie beschrijft dat binnen de dorpenzone (daar valt dit gebied in) wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Het doel is om het buitengebied te ontzien, door binnen de kernen te verdichten. Voor het plangebied is intensiveren van het gebruik dus wenselijk. Echter dient gecontroleerd te worden of het plan een negatieve impact heeft op het gebruik van de omgeving (bijvoorbeeld bezonning of privacy vermindering).

Belevingswaarden:

De structuurvisie beschrijft dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het authentieke karakter van het dorp en de historische structuren. Uit de analyse van woonmilieus (hoofdstuk 4.2.1) blijkt dat het meest waardevolle gebied rondom de plangebieden de dorps erfstructuur is rondom het Landje van Van Riessen. Voor het plangebied Bispinckpark is de bijzondere positie direct aan het park erg waardevol.

Toekomstwaarden:

Duurzaamheid is een belangrijk aspect van ruimtelijke ontwikkeling, zowel wat betreft milieu als de lange termijn. Is het aannemelijk dat het plan ook op de langere termijn wenselijk is? Is het plan goed te beheren? Is er voldoende flexibiliteit? Is er voldoende vraag naar het voorgestelde programma, nu en in de toekomst? Is er voldoende waterberging?

2.2 Sociaal programma

De bouw van sociale woningen is een uitgangspunt in dit project. Uit een long list van mogelijk geschikte locaties voor sociale woningbouw is het voormalig kinderdagverblijf gekozen als locatie die geschikt is voor (een bescheiden aantal) sociale woningbouw. Nu deze locatie in samenhang wordt bekeken met het Landje van Van Riessen geldt dat inclusief de sociale woningbouwopgave.

2.3 Financiële haalbaarheid

Is het voorgestelde plan financieel haalbaar? Is er een verwachte opbrengst, of verlies, of zal het resultaat rond de 0 euro zijn? Er zijn al investeringen gedaan voor deze gebieden. In het bijzonder in het Landje van Van Riessen is de afgelopen jaren tot €1,2 miljoen geïnvesteerd. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk hiervan kan worden terugverdiend door verkoop.

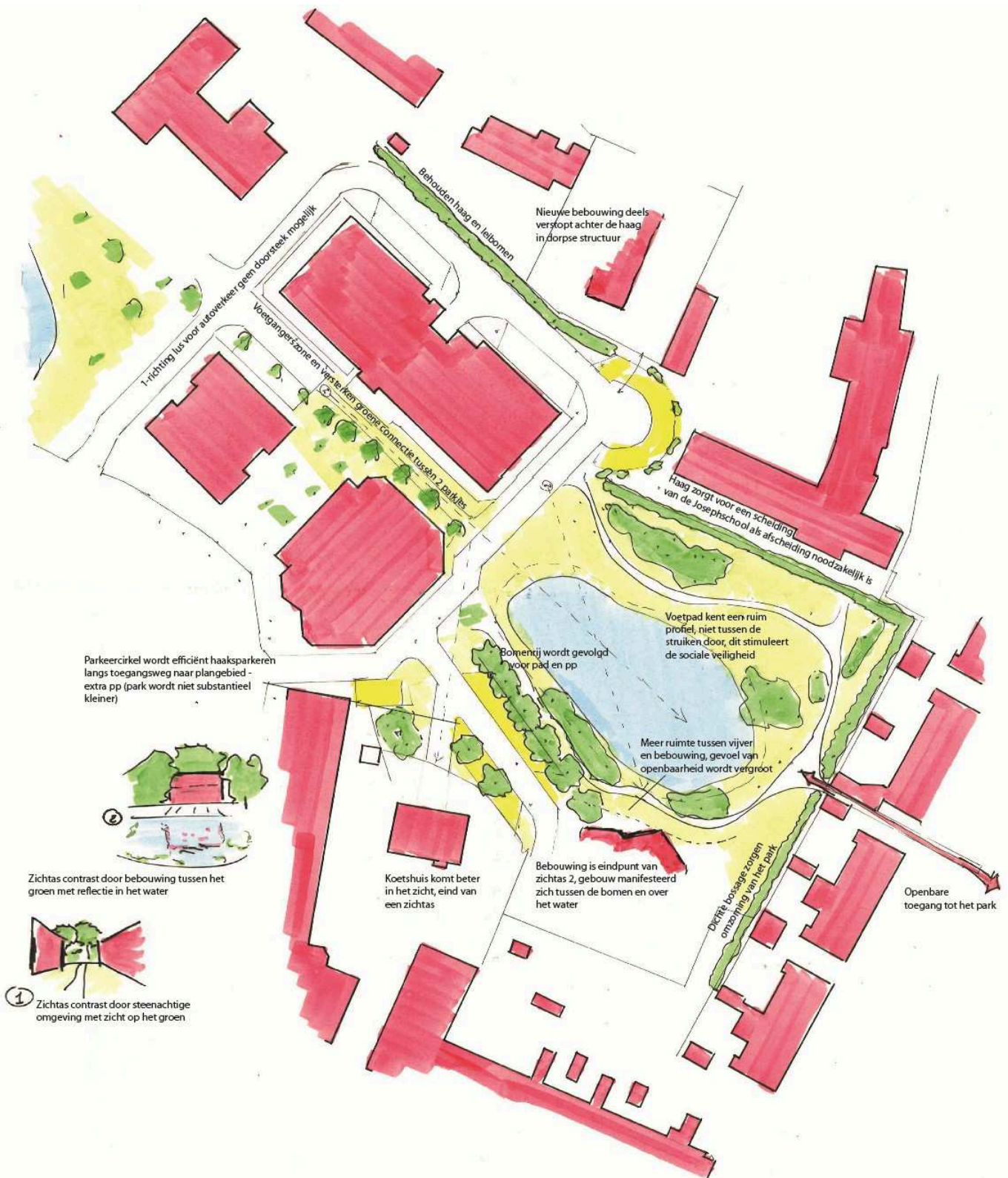
2.4 Draagvlak

Op 27 september 2017 vond een derde bewonersavond plaats. Diverse plannen zijn ingebracht door zowel de gemeente als door Bloemendaalse bewoners. Deze plannen zijn gepresenteerd en belangstellende konden hun mening ventileren en een voorkeur voor een planvariant aangeven. Deze voorkeuren zijn verwerkt in de beoordeling van de plannen.

3 Voorkeurscenario

3.1 Verbetering openbare ruimte

Er zijn kansen voor verbetering van de openbare ruimte. In hoofdstuk 4.2.2 staat een analyse van de openbare ruimte. In de onderstaande afbeelding staan een aantal verbetervoorstellen. Deze zijn nog niet getoetst op haalbaarheid en hebben de status van een schetsontwerp. In een vervoltraject (stedenbouwkundig plan of afzonderlijk traject) zouden deze plannen uitgewerkt moeten worden. De voorkeursmodellen van bebouwing passen in deze onderstaande schets.



3.2 Invulling plangebieden

Dit stedenbouwkundig perspectief is een onderzoek naar welke stedenbouwkundige invulling van het gebied het beste past in dit gebied. 4 doelstellingen zijn geformuleerd:

1. goede ruimtelijke inpasbaarheid
2. de wens om sociale huurwoningen te realiseren
3. financiële haalbaarheid
4. draagvlak van omwonenden

Na het onderzoek waarin alle ingediende voorstellen zijn beoordeeld (hoofdstuk 5) is de conclusie dat er geen voorstel is dat al deze 4 doelstellingen behaald.

De combinatie van voorstel D3 op het Landje van Van Riessen en voorstel K3 op Bispinckpark komt het dichtst bij. Dit levert een programma op van 6 sociale huurwoningen op het Landje van Van Riessen en 2 koopwoningen op Bispinckpark. Deze plannen passen ruimtelijk prima op de plangebieden. De totale grondwaarde is €645.000,-, dat is niet voldoende om de geïnvesteerde kosten op het Landje van Van Riessen terug te verdienen.

Landje van Van Riessen	PLAN D3	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - huur	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	75	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	60	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 125.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	+

Bispinckpark	PLAN K3	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	2 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	150	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	2	Toekomstwaarden	++
BVO per woning (m ²)	150	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	475	Financiële haalbaarheid	0
Grondwaarde (€)	€ 520.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



Bij de enquête naar de voorkeur voor de diverse plannen zijn deze plannen niet benoemd als wenselijk. Een soortgelijk plan op het Landje van Van Riessen (Plan M: 6 woningen, 1 laag met kap) kent juist wel erg veel draagvlak. Plan M is het plan met de meeste voorkeursstemmen, dit plan gaat echter uit van koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. De conclusie kan getrokken worden dan niet zozeer de bebouwingsmassa, maar het sociale programma geen draagvlak kent. Ook voor de bebouwing op de locatie Bispinckpark is er weinig draagvlak. Er is enkel draagvlak voor onbebouwde plannen en beperkt draagvlak voor het handhaven en verbouwen van het huidige schoolgebouw naar 1 of 2 woningen (plan I). Het huidige gebouw heeft echter dusdanig weinig waarden (technisch en historisch) dat sloop-nieuwbouw een betere oplossing is.

Compromis

Getracht is om de ideeën en wensen van de omwonenden te volgen. Dat is voor een deel gelukt, maar niet helemaal. De beperkte voorgestelde bouwmassa op Bispinckpark is een compromis, ten opzichte van de grotere bouwmassa's van plan A en B.

De 6 woningen op het Landje van Van Riessen is ruimtelijk erg lijkend op het meest wenselijke plan op dit gebied.

3.3 Alternatieve plannen

Er is geen plan dat alle doelstellingen volledig haalt. Er zijn een aantal alternatieve plancombinaties mogelijk die een andere prioriteit kiezen.

Alternatief 1: Het realiseren van slechts koopwoningen op Bispinckpark en het landje van Riessen.

Koopwoningen met dezelfde footprint en bouwhoogte als het voorgestelde sociale woningbouwplan (D3), dit leidt tot de volgende varianten: Voor het Landje van Van Riessen: D1, D2, E1, M1 of Q1 en voor de locatie Bispinckpark variant K3. Dit genereert een grondwaarde van tussen de €1.365.000,- (D1) en €2.050.000,- (M1). Met deze varianten wordt voldaan aan de ruimtelijke inpasbaarheid en aan de financiële haalbaarheid maar niet aan het beleid sociale woningbouw en komt iets meer tegemoet aan het draagvlak van de omgeving.

Alternatief 2. Groene invulling op het Landje van Van Riessen en bebouwing op Bispinckpark

Het Bispinckpark wordt net als in de voorgaande plannen volgens ontwerpvariant K3 bebouwd. Het Landje van Van Riessen wordt verhuurt/verpacht ten behoeve van moestuinen en de verkoop aan de Josephschool voor de uitbreiding van het schoolplein (variant T). Dit alternatief biedt uitzicht op totale inkomsten van €925.000,- in de veronderstelling dat de Josephschool haar schoolplein wil uitbreiden door de koop van de grond. Met deze varianten wordt voldaan aan de ruimtelijke inpasbaarheid en kan deels rekenen op draagvlak van de omgeving.

Alternatief 3. Het realiseren van koopwoningen op het Landje van Van Riessen en het onbebouwd laten van Bispinckpark.

De locatie Bispinckpark wordt voor 40% opgedeeld ten behoeve van tuinvergroting van bewoners van de Bispincklaan. De rest van het plangebied wordt opgenomen in het park. Daarnaast wordt 260m² van het huidige openbare park verkocht aan bewoners van Bispincklaan (variant L en M). Op het Landje van Van Riessen komen koopwoningen uit de ontwerpvarianten D1, D2, E1, M1 of Q1. Dit genereert een totale opbrengst tussen €1.025.000 (D1) en €1.710.000 (M1). Deze variant heeft het draagvlak in de directe omgeving, is ruimtelijk goed inpasbaar maar heeft geen sociale woningbouw.

Alternatief 4. Geen bebouwing, een groene invulling op beide gebieden.

Het Landje van Van Riessen wordt verhuurt/verpacht ten behoeve van moestuinen en de verkoop aan de Josephschool voor de uitbreiding van het schoolplein (variant T). De locatie Bispinckpark wordt voor 40% opgedeeld ten behoeve van tuinvergroting van bewoners van de Bispincklaan. De rest van het plangebied wordt opgenomen in het park. Daarnaast wordt 260m² van het huidige openbare park verkocht aan bewoners van Bispincklaan (variant L en M). Dit alternatief biedt uitzicht op totale inkomsten van €585.000,-. Deze variant kent draagvlak van de omgeving, maar kent geen sociale woningbouw en gaat in tegen de doelstellingen uit de structuurvisie voor verdichting in de dorpenzone (om het buitengebied open en groen te houden).

Alternatief	1	2	3	4
draagvlak	±✓	±✓	✓	✓
Ruimtelijk inpasbaar	✓	✓	✓	X
Sociale woningbouw	X	X	X	X
grondwaarde	€ 1,3 a 2 mio	€ 925.000,-	€ 1 a 1,7 mio	€ 585.000,-

4 Ruimtelijke analyse

4.1 Historische ontwikkeling

Samenvatting van de geschiedenis van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied met de huidige naam Bispinckpark (bron: Ons Bloemendaal, 27^e jaargang, nummer 2, zomer 2003)

- 16^e eeuw: Het gebied was in gebruik als Bleekveld.
- 18^e/19^e eeuw: De blekerij werd getransformeerd tot een buitenplaats. De blekerswoning werd geleidelijk tot een hofstede omgebouwd (het huidige Sparrenheuvel). In 1825 is de neoklassieke gevel van de hofstede gebouwd en is de tuin veranderd in een tuin in de Engelse landschapstijl. Deze stijl wordt gekenmerkt door kronkelige paden en ronde vormen, diverse gebouwen zijn gebouwd (o.a. een theehuis, een oranjerie en een koetshuis).
- 1807 - 1876: Het landgoed werd stap voor stap verkaveld en verloor meer dan 10 hectare. Deze gronden werden vaak voor gebruikt voor woningbouw.
- 1875: Een fabriek (De Garenklos) wordt gebouwd, gelegen aan de huidige Korte Kleverlaan, en later verkocht.
- 1926: De buitenplaats was nog 2,5 hectare groot en had nog diverse gebouwen. Het gebied werd ondergebracht in een stichting.
- 1954: De katholieke kerk werd gebouwd in het gebied.
- 1956-1958: De Josephschool werd gebouwd en de oranjerie werd afgebroken.
- 1986: Het centrumplan Bloemendaal werd gemaakt. De Garenklos werd gesloopt en 37 sociale woningen werden gebouwd. De kerk verduwen en vervangen voor een kleiner nieuw kerkgebouw. Drie appartementencomplexen, een bibliotheek en een gezondheidscentrum werden in het kader van dit plan gebouwd.

11

Het centrumplan had één hoofduitgangspunt en diverse doelstellingen:

De bouw moet aansluiten bij de directe omgeving

- De groene lobben die op diverse plekken tussen de binnenduinrand en Haarlem de gemeente doorkruisen zijn als kenmerkende landschappelijke structuur bepaald. De groene lob die van het Bloemendaalse Bos tot en met Sparrenheuvel loopt moest worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- Er moest een verkeers- en zichtas vanaf het Bloemendaalse bos naar de oostelijke vijver komen en een voetgangers-as van de Korte Kleverlaan naar de Patna huizen.
- De achterste vijver moest zichtbaar worden en omringd worden door een wandelpad.
- De bebouwing diende te worden geconcentreerd rond de huidige kerklocatie.
- Het materiaal moest van baksteen én licht van kleur zijn, om niet te concurreren met het omliggende groen.
- De vegetatie van de groene as moest



overeenkomen met de vegetatie van het Bloemendaalse Bos.

Er wordt verschillend gedacht over het centrumplan Bloemendaal: velen ervaren de ruimtelijke kwaliteit die er in de jaren vijftig was als aanzienlijk beter. De flats worden als te hoog en te massaal gezien en de relatie tussen het Bloemendaalse Bos, flats en park is beperkt (zie ook 4.2.2).

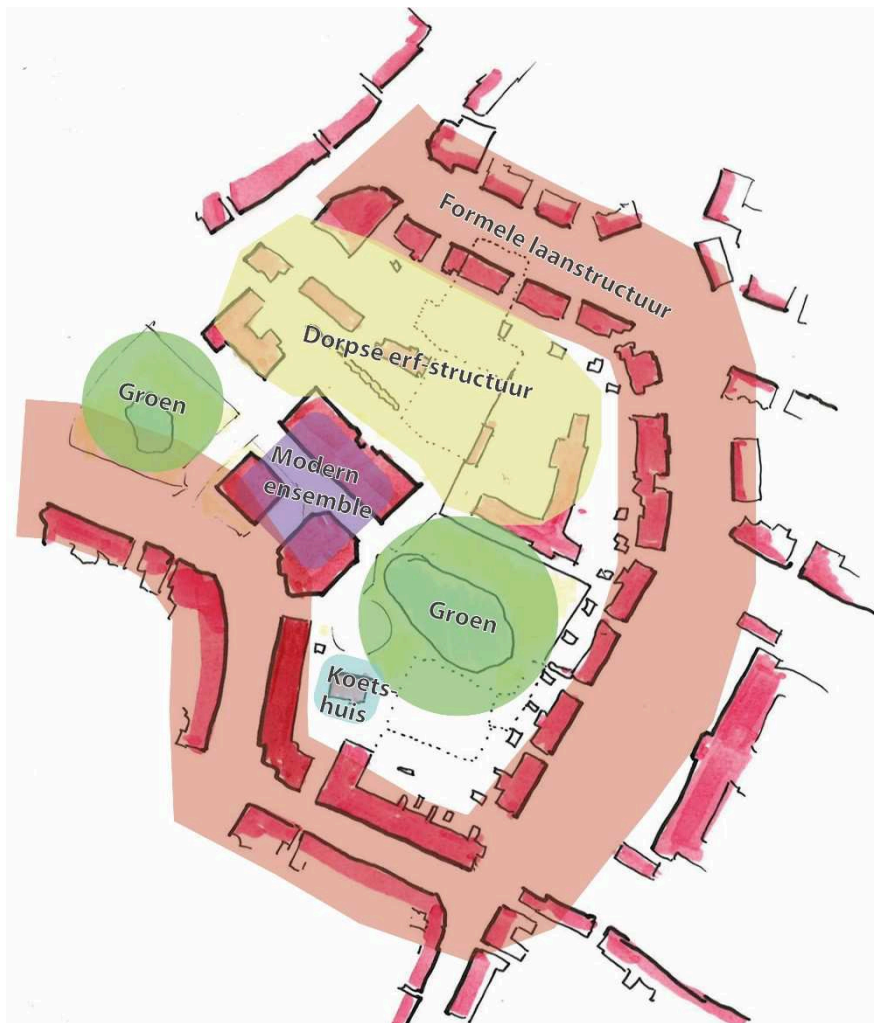
4.2 Ruimtelijke analyse

4.2.1 Woonmilieus

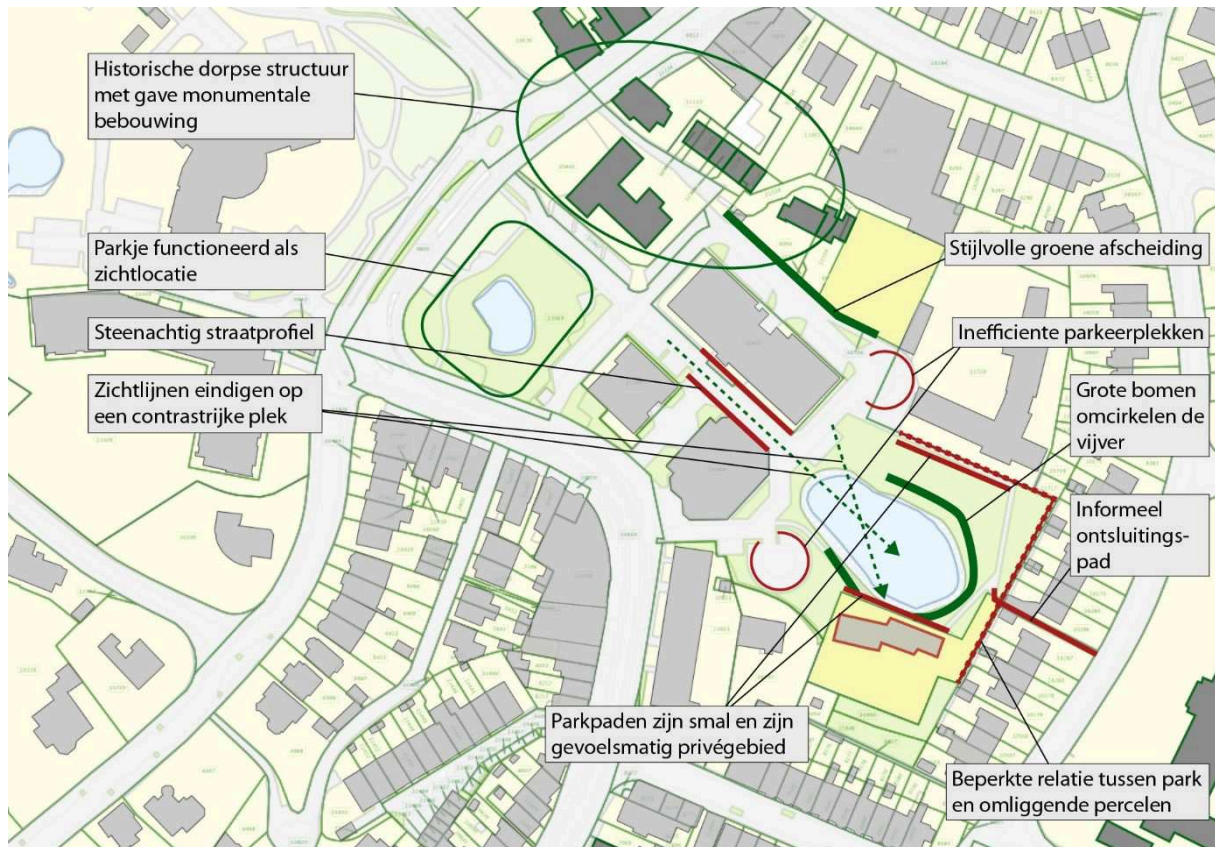
De diverse woonmilieus hebben invloed op de ontwikkeling van de plangebieden. Deze hebben ook verschillende invloed op de plangebieden. Zo is de dorpsse erfstructuur dominant rondom Het Landje van Van Riessen. De bouwplannen op de Martin Schildergarage sluiten ook aan op deze dorpsse erfstructuur, dit versterkt de noodzaak om voor de ontwikkeling van dit terrein deze structuur als uitgangspunt te nemen. Dit is ook een gebied dat hoog gewaardeerd wordt op zijn ruimtelijke kwaliteit.

De locatie Bispinckpark is omringd door bebouwing die bij het woonmilieu 'Formele laanstructuur' passen. Toch is deze locatie niet erg sterk georiënteerd deze structuur, maar veel sterker op het park. De woningen binnen de formele laanstructuur hebben weinig relatie met het park, achtertuinen en een stevige groene afscheiding zorgen ervoor dat het perceel niet makkelijk een relatie met deze bebouwing kan aangaan. Het ligt dus ook niet voor de hand om aan te sluiten op deze bebouwing.

Logischer is om aansluiting te vinden met de vormtaal van het naastgelegen Koetshuis en een goede relatie te vinden met het park.



4.2.2 Openbare ruimte



De verscheidenheid van de woonmilieus zet zich voort in de openbare ruimte. De informele dorpse structuur zet zich voort in de openbare ruimte, samen met de 2 parkjes zijn deze gebieden fraai. Ook de zichtlijnen over de vijver zijn waardevol; het contrast tussen groen en steen is in deze zichtlijnen duidelijk. Enerzijds kijken vanuit een steenachtige plek nabij de bibliotheek naar de groen omzoomde vijver en anderzijds kijkend vanuit het groen naar een gebouw die tussen de bomen verscholen staat. Tussen de plangebieden Bispinckpark en Landje van Van Riessen is er ook een aantal mindere facetten aan de openbare ruimte. Zo is de verbinding tussen de 2 vijvers erg steenachtig, hoewel dit bij het centrumplan in 1986 als een groene as was voorgesteld. Het pad dat rond de vijver loopt is soms erg smal (nabij de school) en voelt op sommige plekken als een privé pad (bijvoorbeeld bij het benaderen van het kinderdagverblijfgebouw). Hier is ook het talud van de vijver vrij steil. Aan de oostkant is een toegangspad dat dagelijks wordt afgesloten (het paadje is in privé bezit), dit stimuleert het gebruik van het park uiteraard niet.

Daarnaast is de relatie tussen de omliggende bebouwing (en tuinen) met het park zeer beperkt. Dit is niet per definitie negatief, maar zicht vanuit gebouwen op een openbare plek zorgt wel voor betere sociale veiligheid.



De gesloten poort stimuleert het gebruik van het park niet.



De groene haag met leibomen zorgt voor een stijlvolle groene afscheiding.



De overgang tussen achtertuinen van de woningen aan de Ign. Bispincklaan en het plangebied Bispinckpark is niet heel fraai.



Delen van de paden zijn erg smal en lijken privé paden te zijn; tevens is het talud hier erg steil; niet erg wenselijk in een openbaar park.



De steenachtige straat Bispinckpark verbindt de twee parken. Dit had een groene route moeten zijn volgens het centrumplan van 1986.



Over het water en tussen de bomen door spiekt het kinderdagverblijfgebouw, het gebouw is mooi in het groen ingepast.

4.2.3 Plangebieden

Bispinckpark:

Het plangebied Bispinckpark is gelegen aan het gelijknamige park. Het gebied is in gebruik geweest als kinderdagverblijf, maar het wordt nu al enige tijd niet gebruikt. Momenteel staat op het 1420m² grootte terrein een 1-laags gebouw met een flauwe kap. Het gebouw is 270m² groot en heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter. Een voetpad dat door het park loopt is de enige toegang naar het terrein. Het achterterrein



is grotendeels betegeld en er staan enkele bomen op. Deze bomen hebben geen monumentale waarden. Voor de exploitatie- berekeningen wordt met een perceeloppervlak van 1250m² gerekend, door de grillige vorm van het perceel is dat het gebied dat ook daadwerkelijk gebruikt kan worden voor bouwactiviteiten.

Landje van Van Riessen:

Het landje van Van Riessen ligt momenteel braak. Het wordt niet gebruikt en is afgesloten van het openbaar gebied. Het terrein is 1080m² groot. Aan één zijde grenst het gebied aan de openbare weg. Er staan geen bomen op, er is wel een peilverschil van ongeveer 1 meter met de locatie Martin Schildergarage.



Martin Schildergarage:

Voor dit terrein is al een plan, de planontwikkeling is in een vergevorderd stadium. In totaal komen er zes woningen op het terrein; vier woningen aan de Dr. Dirk Bakkerlaan en op het achterterrein een twee-onder-een-kapwoning. Dit gebouw ligt nabij de grens met het Landje van Van Riessen, zie afbeelding hieronder. Dit plan is geen onderdeel van dit perspectief, het is echter wel belangrijk om



Impressie Koetshuis & achtergevel vanaf Landje van Riessen

het hoogteverschil op de erfgrans goed te verwerken.

Dat kan bijvoorbeeld door een geleidelijke overgang, waarbij de parkeergarages uit het plan van de Martin Schilder-garage wat verdiept worden aangelegd, of waar de geleidelijke overgang op het

Landje van Van Riessen wordt aangelegd. Als 3^{de} opties kan ook gekozen worden voor een harde overgang waardoor het hoogteverschil tussen beide gebieden zichtbaar wordt. Alle 3 de overgangen kunnen op een fraaie manier worden ontworpen.

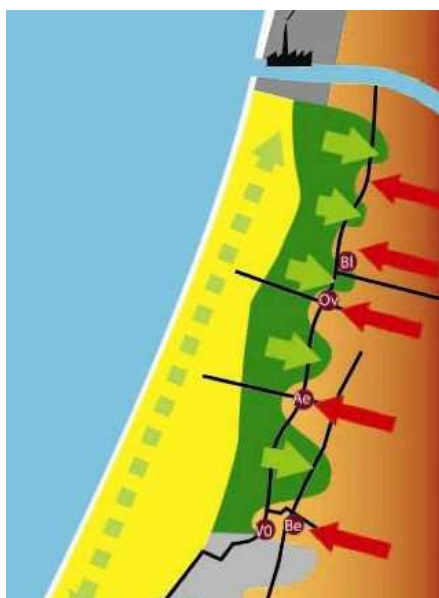
4.3 Ruimtelijk beleid - Structuurvisie

De Structuurvisie Bloemendaal is opgebouwd uit 3 zones waarin de gemeente is verdeeld; de duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Het plangebied ligt in de dorpenzone. De relevante onderwerpen zijn hieronder beschreven.

Samenvatting:

Dorpenzone (Dorpen aan de westelijke stadsrand)

Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterkt worden. Historische structuren kunnen daarbij meer geaccentueerd worden. De bomenlanen worden aangevuld, waarbij gekozen wordt voor karakteristieke boomsoorten, passend bij de kern.



Visie op hoofdlijnen:

Zone 3: Dorpenzone

De westelijke dorpenzone wordt gevormd door de vijf dorpskernen van Bloemendaal, die overgaan in de oostelijk gelegen buurgemeenten. De grens tussen de landgoederenzone en de dorpenzone verloopt golvend. Open groengebieden van de landgoederenzone dringen als groene passages soms door tot aan de grens van de stedelijke buurgemeenten. Hierdoor hebben deze groene passages een functie voor de gehele regio. Op andere plaatsen lopen de dorpskernen vanuit het stedelijk gebied als rode passages juist ver de landgoederenzone in. Hierdoor ontstaat van noord naar zuid een afwisselende beleving van groene en open gebieden en bebouwde dorpskernen.

DRK EN LANDJE VAN VAN RIESSEN, BLOEMENDAAL, corsanummer: 2017016277

Figuur 1 Uitsnede uit de structuurvisie

“Bispinckpark ligt ook in zo’n groene passage. Het is niet als zodanig aangegeven in de Structuurvisie, maar in de Landschapsbeschrijving Bloemendaal uit 2009 is dit gebied wel onderdeel van de groenstructuur van Bloemendaal. Hier vormt het een eenheid met het groengebied ten westen van de Mollaan tot en met het Bloemendaalse Bos. Deze landschapsbeschrijving is echter geen beleidsdocument, maar een analyse van het landschap in de gemeente. Door de huidige inrichting van dit gebied, met name het kwartet bouwvolumes tussen de 2 parken, is deze groene relatie niet erg sterk.”



Figuur 2 Uitsnede uit de Landschapsbeschrijving Bloemendaal 2009

Thema: Landschap en natuur

Binnen de dorpenzone wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig leefklimaat. Daarbij hoort een groen karakter van de dorpen. Om dit verder uit te bouwen, wordt onderzocht op welke plekken ontbrekende plekken in de bomenlanenstructuur kunnen worden ingevuld. Per kern wordt gekeken welke boomsoorten het beste passen bij het karakter van het dorp.

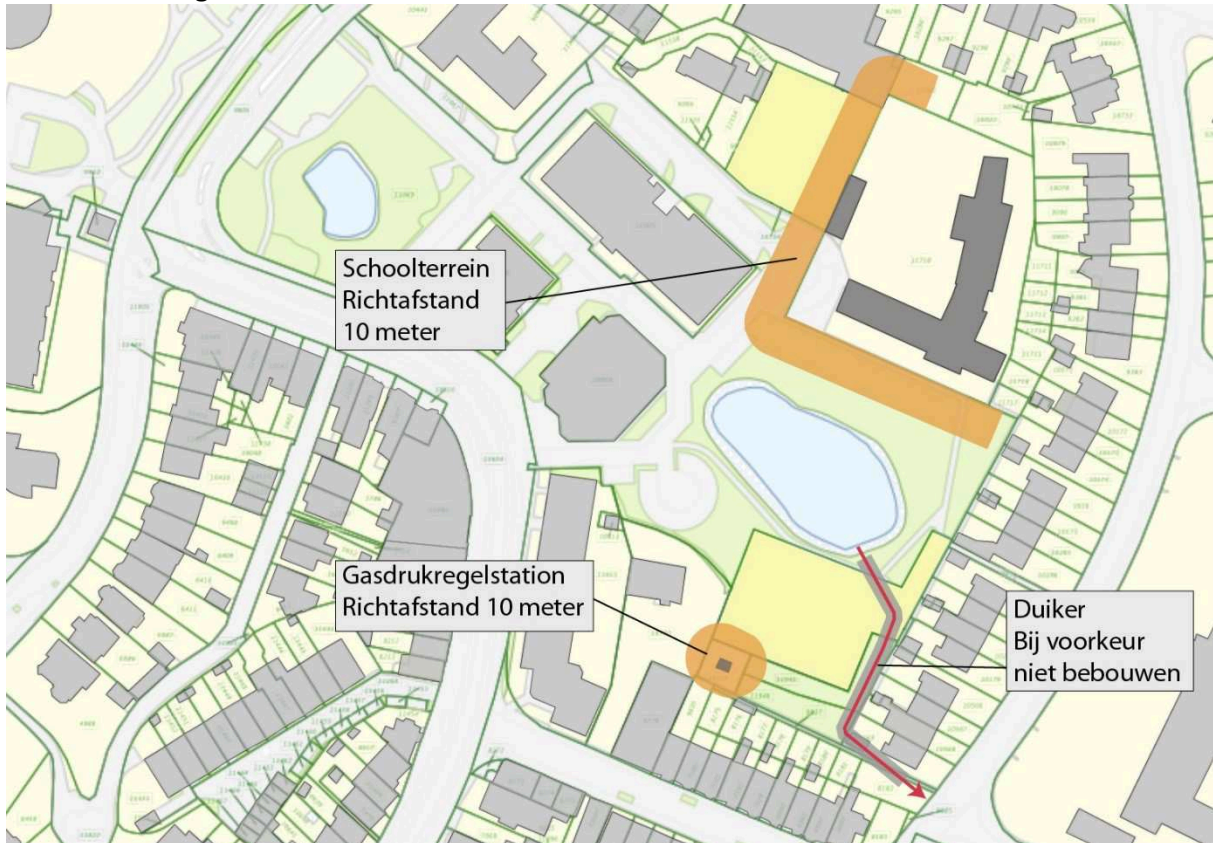
Thema: Leven, bouwen en wonen

In 2008 is in de aanloop naar de fusie tussen Bennebroek en Bloemendaal het dorpskernenbeleid opgesteld. Dit is erop gericht om het eigen, authentieke karakter van ieder dorp te behouden en te versterken. Aandacht moet worden besteed aan het accentueren van historische structuren in de dorpen. Omdat deze voor een belangrijk deel de ruimtelijke identiteit van de dorpskernen vormen, mogen ze niet verloren gaan.

Binnen de dorpenzone wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Deze laatste kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. Ook zijn er plekken waar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Dit kan door het toevoegen van extra groen, het opknappen van de publieke ruimte of het stellen van kaders waarbinnen interessante architectonische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie.

Het provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn er allebei op gericht om nieuwe woningbouw zo veel mogelijk binnen de bestaande stads- en dorpskernen op te vangen. Op deze manier blijft het landschap groen en open.

4.4 Zonering



4.4.1 Gasdrukregelstation

Op het adres Verbindingsweg 36B is een gasdrukregelstation gevestigd. Dit station is niet ver verwijderd van het plangebied Bispinckpark. Belangrijk is om na te gaan wat de consequenties zijn van dit station op de gebruiksmogelijkheden. De Omgevingsdienst Rijnmond adviseert het volgende:

Het gebied ter hoogte van de Verbindingsweg 36B is een combinatie van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke functies. Dit gebied wordt als gemengd gebied aangemerkt.

Stedin is de eigenaar van onderhavig gasdrukregelstation. Dit station wordt als een zogenaamd categorie B station aangemerkt. De categorie wordt bepaald door de ontwerpcapaciteit en de operationele inlaatdruk. Voor onderhavig station geldt een inlaatdruk van 4 bar en de ontwerpcapaciteit betreft minder dan 2000 m³/uur.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven in meters:

Gasdistributiebedrijven:	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst, cat. A	0	0	10	10	10	1
- gasdrukregel- en meetruimten	0	0	30	10	30	2

(kasten en gebouwen), cat. B en C

--	--	--	--	--	--

De bepalende (hoogste) richtafstand is die van geluid, namelijk 30 meter. Voor gemengd gebied (deze locatie) geldt dat de categorie met 1 stap wordt verminderd, van categorie 2 naar categorie 1. **De maximale richtafstand van categorie 1, en dus deze locatie, is 10 meter gemeten vanaf het station.**

In het gemeentelijk archief is het volledig rapport te vinden onder Corsanr. 2017015942.

4.4.2 Schoolomgeving

Het gebied ter hoogte van de Josephschool (adres Bispinckpark 31) is een combinatie van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke functies.

Onderwijs:	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
- Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2

Dit gebied wordt als gemengd gebied aangemerkt. Onderwijs kent een richtafstand van 30 meter (categorie 2), maar bij een gemengd gebied wordt deze categorie met 1 verminderd naar categorie 1, de richtafstand die daar bij past is 10 meter. **De maximale richtafstand voor deze locatie is 10 meter gemeten vanaf het schoolplein.**

4.4.3 Duiker

Onder het plangebied Bispinckpark ligt een duiker die het water afvoert van de vijver. Voor mogelijke onderhoudswerkzaamheden in de toekomst wordt niet gebouwd boven de duiker. Bij verkoop van de grond moet in elk geval een zakelijk recht worden gevestigd zodat bereikbaarheid is gegarandeerd.

5 Alle ingediende ideeën en participatie

5.1 Participatietraject

In totaal zijn er 26 plannen (plan A tot T) deze leiden tot 45 varianten (waarbij bijvoorbeeld het aantal woningen varieert of een verschil is gemaakt tussen koop en sociale huur). 8 plannen zijn door de gemeente voorgesteld (in totaal 23 varianten). Daarnaast zijn er 18 plannen door omwonenden voorgesteld (22 varianten). Door het grote aantal plannen is een ontwerp onderzoek ontstaan, waarbij verschillen en overeenkomsten duidelijk worden.

Er zijn voor de locatie Bispinckpark 8 plannen ingediend door belanghebbenden. Van deze varianten pleiten 3 voor een volledig groene invulling, 4 plannen pleiten voor woningbouw dat varieert tussen de 1 en 6 woningen en 1 plan pleit voor een maatschappelijke voorziening. Diverse plannen hebben als onderdeel van het plan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in en om het park voor ogen. Voor de locatie Landje van Van Riessen zijn er 10 plannen ingediend door belanghebbenden, hiervan zijn er 3 met een groene invulling, 7 pleiten voor woningbouw dat varieert tussen de 1 en 12 woningen.

De plannen zijn op volgende pagina's te zien. Eerst apart de varianten voor respectievelijk Bispinckpark en het Landje van Van Riessen (hierdoor zijn de plannen niet op alfabetische volgorde geordend). Een korte toelichting en een tabel is toegevoegd waarin de metrages van de plannen en de beoordeling is te lezen. Er is per plan maar 1 variant beoordeeld, de overige varianten zijn in het eind-beoordelingsschema te zien, deze is achter de plannen toegevoegd. Alle plannen zijn beoordeeld op diverse onderdelen door middel van een waardering van - -, -, 0, + en ++.

De originele ingediende plannen worden in een aparte bijlage toegevoegd.

5.2 Beoordelingscriteria bij alle ingediende plannen

Gebruikswaarden:

In de structuurvisie staat dat de dorpenzone intensief gebruikt moeten worden zodat het buitengebied zoveel mogelijk open en onbebouwd kan blijven. Vanuit deze gedachten zijn de volgende criteria ten behoeve van de daaruit volgende beoordeling gemaakt.

Bebouwing met een relatief intensief gebruik (meer dan 3 woningen of openbare functie): ++

Bebouwing met een relatief extensief gebruik (1, 2 of 3 woningen): +

Geen bebouwing met een intensief (dorps) gebruik: -

Geen bebouwing met een extensief (landelijk) gebruik: --

Belevingswaarden:

In de structuurvisie staat dat het karakter van de dorpen moeten worden behouden en versterkt. Voor deze locatie houdt dat in dat het karakter van de direct aanliggende gebieden uitgangspunt zou moeten zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Uit de analyse van de diverse woonmilieus blijkt dat voor het Landje van Van Riessen de dorps erfstructuur hoog gewaardeerd wordt. Voor de locatie Bispinckpark is het park en zijn directe omgeving het meest waardevol. Vanuit deze gedachten zijn de volgende criteria ten behoeve van de daaruit volgende beoordeling gemaakt.

Plan dat ruimtelijk aansluit op een wenselijk omliggend woonmilieu en "Bloemendaals" is: ++

Plan dat ruimtelijk aansluit op een wenselijk omliggend woonmilieu, maar een contrast heeft qua bouwhoogte en massa met zijn directe omgeving: +

Plan dat ruimtelijk niet aansluit op de wenselijke woonmilieus maar wel “Bloemendaals” is: -
Plan dat ruimtelijk niet aansluit op de wenselijke woonmilieus en ook niet “Bloemendaals” is: - -

Toekomstwaarden:

In hoeverre is een plan duurzaam en toekomstbestendig? Is het gemakkelijk te beheren? Is er een verhoogde kans op overlast (als gevolg van te veel geluid, te weinig bezonning en een gevoel van sociale onveiligheid)? Dit is onderverdeeld in 5 onderwerpen. Deze onderwerpen zijn geselecteerd uit het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. (voor elk positief antwoord wordt het plan hoger gewaardeerd, bij 2 of minder positieve antwoorden: - -, bij 5 positieve antwoorden: ++):

Water / groen: Is er minder verhard oppervlak en dus meer kansen voor groen en natuur in het plan ten opzichte van de huidige situatie?

Beheer: Is het plan makkelijk te beheren?

Kans op geluidsoverlast: Is er kans op geluidsoverlast voor omwonenden of valt de bebouwing in een geluidszone?

Bezonning: Is er een significante vermindering van de bezonning in de tuinen van omwonenden?

Sociale veiligheid: Is er uitzicht op de openbare ruimte, met name belangrijk voor Bispinckpark?

Sociale woningbouw:

Een van de doelstellingen is om sociale woningbouw te realiseren. Beoordeeld wordt of het plan hier rekening mee heeft gehouden? Ja = + +, nee = - -.

Financiële haalbaarheid:

Levert het plan (na aftrek van kosten) geld op, of moet de gemeenschap er op toe leggen? Er is al 1,2 miljoen euro geïnvesteerd in het gebied, uitgangspunt is dat dat geld terugverdient moet worden. De gevolgde methode is de residuele grondwaardemethode. De grondwaarden zijn berekend aan de hand van recente bouwkostenkengetallen en de transactiegegevens van de laatste 8 jaar in de gemeente Bloemendaal. De residuele grondwaarde is daarna gecorrigeerd met een kostenraming voor de benodigde bouw- en woonrijpmaak-kosten.

De residuele grondwaarde is berekend voor elk plan.

Residuele grondwaarden die hoger is dan €1.000.000,- = ++

Residuele grondwaarden die hoger is dan €750.000,- = +

Residuele grondwaarden die hoger is dan €500.000,- = 0

Residuele grondwaarden die hoger is dan €250.000,- = -

Residuele grondwaarden die minder is dan €250.000,- = - -

Draagvlak:

Tijdens de participatieavonden is een schriftelijke peiling gedaan naar de voorkeuren van de deelnemers. Voor de participatieavonden zijn 200 adressen aangeschreven. 113 formulieren zijn ingestuurd en verwerkt. De varianten zijn als volgt gewaardeerd.

Veel draagvlak (25 of meer voorkeursstemmen): + +

Beperkt draagvlak (Tussen de 2 en 25 voorkeursstemmen) : +

Weinig of geen draagvlak (2 of minder voorkeursstemmen): -

Eindbeoordeling:

De eindbeoordeling is een optelsom van de deelbeoordelingen, waarbij de 3 ruimtelijke waarden gezamenlijk, sociale woningbouw, financiën en draagvlak alle 4 even zwaar meewegen.

5.3 Alle ingediende ideeën

Bij alle ingediende ideeën is rekening gehouden met parkeerbehoefte. Als deze niet past binnen het plangebied (Bispinck of Landje van Van Riessen) is daar een opmerking over gemaakt. De huidige footprint van de kinderopvang is 270m^2 . Het huidige volume is $(270 \times 3,5) 945\text{m}^3$.

5.3.1 Plan van stedenbouwkundige – Mulleners en Mulleners

Architectenbureau Mulleners en Mulleners heeft een aantal schetsen gemaakt op de vraag: Wat voor bebouwing zou hier het beste passen? De voorstellen zijn hieronder gevisualiseerd in de plattegrond, de plannen komen overeen met de plannen A en D.



- BEBOUWINGSMETHODE
- ARIJEN STRUCTUUR.
- PARKEREN

VOORKANTEN/ACHTERKANTEN



5.3.2 Plan A

Plan van de gemeente

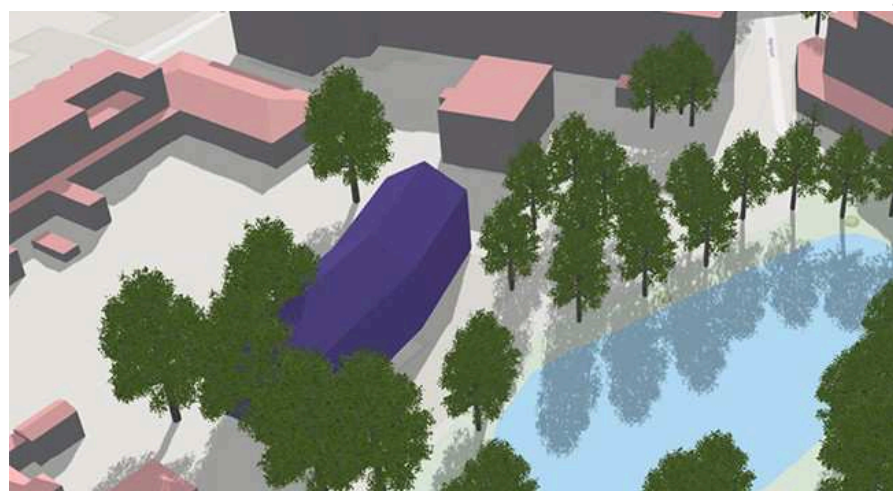
Dit plan gaat uit van een voorzetting van de ruimtelijke structuur van de omliggende straten (Ign Bispincklaan en Verbindingsweg). Eenzelfde massa, bouw en goothoogte (2 lagen met een kap). Hier zouden 6 woningen kunnen komen.

Diverse varianten zijn mogelijk, zo is het ook mogelijk om 1 verdieping minder te bouwen (plan A2 en A4), koop woningen (plan A1 en A2) en appartementen in hetzelfde volume (plan A5).

Stedenbouwkundig commentaar

Dit plan is een voortzetting van de omliggende straten, maar dit is niet erg sterk. Dit gebied is sterk georiënteerd op het park en niet op de achterburen (de omliggende bebouwing kent immers nauwelijks een relatie met het park). Een relatie aangaan met bebouwing aan het park is logischer. Daarnaast is de hoogte van 2,5 laag erg fors, het zorgt voor schaduwwerking in naastgelegen percelen. Een verlaagde variant met 1 laag en een kap (plan A2 en A4) heeft de voorkeur boven de hogere variant.

Bispinckpark	PLAN A3	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - huur	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	325	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	2,5	Toekomstwaarden	0
BVO per woning (m ²)	135,4	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	84,2	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 80.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan B

Plan van de gemeente

Uitgangspunt voor dit plan is het gebruiken van de massa en schaal van het naastgelegen koetshuis.

Twee soortgelijke gebouwen zijn geplaatst op het plangebied. Ze zouden geen copy moeten worden, maar een architectonische relatie is wel wenselijk.

Het aantal woningen wat in deze volumes past varieert tussen de 2 (plan B1), 4 (plan B2) en 6 (plan B3), waarbij ook sociale huur (plan B4) mogelijk is.

Stedenbouwkundig commentaar

Een sterk plan, waarbij de nieuwe bebouwing refereert aan het koetshuis. De uniekheid van het Koetshuis moet echter niet in het gedrang komen, geen historiserende architectuur. De 2 gebouwen staan wel redelijk dicht op elkaar, de volumes van de 2 gebouwen zijn vrij groot. Wellicht zouden de gebouwen wat kleiner kunnen of zou er 1 in plaats van 2 gebouwen moeten komen.

Bispinckpark	PLAN B1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	2 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	+
Aantal lagen	2	Toekomstwaarden	0
BVO per woning (m ²)	300	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	400	Financiële haalbaarheid	++
Grondwaarde (€)	€ 1.140.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.4 Plan I

Plan van dhr Swen

Het idee is om het voormalige kinderdagverblijf als bungalow te verkopen. De verwachting is dat er voldoende potentiële kopers zijn voor een bungalow op die locatie.

Stedenbouwkundig commentaar

Vanuit duurzaamheid is hergebruik van gebouwen een goede gedachten, hier staat tegenover dat het lastig zal zijn dit gebouw energetisch duurzaam te krijgen. De vorm, oppervlak en bouwhoogte van het gebouw is uiterst geschikt voor een schoolfunctie. Nu een andere bestemming aanstaande is, is het belangrijk wat voor gebouw bij die bestemming het beste past. Het huidige gebouw kent immers geen hoogwaardige architectonische waarden.

Door de bebouwing op het plangebied niet te veranderen is er ook geen verbetering van die zijde van het park mogelijk (bijvoorbeeld een minder steile helling naar de vijver en breder pad).

Bispinckpark	PLAN I1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	1 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	270	Belevingswaarden	--
Aantal lagen	1	Toekomstwaarden	++
BVO per woning (m ²)	270	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	890	Financiële haalbaarheid	-
Grondwaarde (€)	€ 470.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	-



5.3.4 Plan J

Plan van dhr Kwint - Ons Bloemendaal

Beter wellicht om de oude peuterspeelzaal als een geheel te verkopen met de bestemming wonen/werken met behoud bij sloop van hetzelfde volume en goot/dakhoogtes. Dat past ook beter naast de villa. Wel dient de inpassing in het park beter te zijn. In samenhang met de school dient tevens de inrichting van het park herzien te worden. Minder sluiproute naar school naar leuke doorgang cq verblijfsgebied. Minder opgesloten en weggeduwd.

Stedenbouwkundig commentaar

Dit plan sluit erg aan op Plan I (hiervoor beschreven), met het verschil dat het volume van het gebouw uitgangspunt is voor de herbouw in plaats van het huidige gebouw zelf. Hierdoor kan het gebouw bijvoorbeeld verder naar achteren geplaatst worden om tot een betere kwaliteit van het park te komen.

De verandering zal een kleine impact hebben op de huidige situatie omdat de massa niet verandert, de vorm van het gebouw (bungalow) past echter niet bij de omgeving.

Bispinckpark	PLAN J4	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	1 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	270	Belevingswaarden	--
Aantal lagen	1	Toekomstwaarden	++
BVO per woning (m ²)	270	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	890	Financiële haalbaarheid	-
Grondwaarde (€)	€ 470.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	--



5.3.5 Plan K

Plan van dhr Burggraaf

Het plan is om het terrein van de voormalige kinderopvang te bestemmen voor de bouw van één villa. Dat is daar het meest passend, tast het park niet aan en vergt bovendien geen openbare parkeerruimte (die daar al schaars is). Wel is het belangrijk bij de verkoop garanties in te bouwen tot behoud van de fraaie bomen aan de randen van dit terrein.

Stedenbouwkundig commentaar

Dit is een invulling van het perceel die past bij de omgeving (er staat immers al een andere grote woning aan het park). Het heeft een kleine impact op de omgeving en geeft de kans tot een kwaliteitsverbetering van het hele park. Er zouden in dit gebouw ook 2 of mogelijk meer families kunnen wonen. Het is met dit plan belangrijk een goede architectonische reactie (geen copy) te geven op het naburige koetshuis.

Een variant (plan K2) is ook mogelijk waarbij er 1 familie in dit bouwvolume woont.

Bispinckpark	PLAN K3	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	2 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	150	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	2	Toekomstwaarden	++
BVO per woning (m ²)	150	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	475	Financiële haalbaarheid	0
Grondwaarde (€)	€ 520.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan L / Plan M

Plan van dhr Bik, dhr Knuijt en dhr Spek

Motto: Bispinckpark van Steen naar Park (pps)

Het voormalige kinderdagverblijf aan het Bispinckpark wordt gesloopt. Doel is om het Bispinckpark weer tot waardig Park te vormen. Om de Gemeente tegemoet te komen wordt een voorstel gedaan om het perceel voor om en nabij 40% te verkopen aan omwonenden en 60% te incorporeren, bij de huidige publieke ruimte, om tot een landschappelijk evenwichtige Parkaanleg +waterberging/overloop te komen. De verkochte gronden kunnen of toegevoegd worden aan het Park (pps) of als uitbreiding van tuinen gaan dienen (privé). Echter de overgangen van Park naar Tuin wordt zodanig voorgesteld dat er een evenwichtige overgang gevormd wordt. De huidige situatie is introvert en onaantrekkelijk. Het verbrokkelde Park vormt geen samenhang met zijn omgeving. Het is een residu van de beoogde parkaanleg uit het Centrumplan van de jaren '80 uit de vorige eeuw. De Park aanleg is destijds eruit bezuinigd door de ontwikkelaar (zie archief). Daarnaast moet het hele park meer kwaliteit krijgen door een herinrichting. Mogelijk kunnen meerdere gronden verkocht worden tbv tuinen aan de Bispincklaan die in samenhang kunnen meedoen aan de Park layout.

Stedenbouwkundig commentaar

Dit plan geeft de kans aan omwonenden een grotere tuin te creëren. Door het perceel deels bij

Bispinckpark	PLAN L2 / M2	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	--
Gebruik terrein als tuin en park. 40% (572m2) van het perceel wordt verkocht als tuingrond aan omwonenden, 60% (858m2) wordt openbaar park. 260m2 van het		Belevingswaarden	++
Grondwaarde (€)	€ 180.000	Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
		Draagvlak	++
		Eindbeoordeling	0



het park te voegen blijft het park even groot. Door dit plan ontstaat een kans om de randen van het park te veranderen, door het toevoegen van een eenduidige en groene tuinafscheiding voor alle bewoners. Bij voorkeur zal deze tuinafscheiding voor meer relatie zorgen tussen de woningen en park, zodat het zicht wordt verbeterd. Dit heeft echter wel privacy-verlies tot gevolg. Dit plan gaat alleen werken als alle bewoners meedoen. Het voorstel om de openbare ruimte te verbeteren is sterk en zorgt voor een kwaliteitsverbetering.

5.3.3 Plan N

Plan van omwonenden

Het perceel van het voormalige kinderdagverblijf is grofweg 34 meter breed (evenwijdig aan de Verbindingsweg). In mijn visie kunnen op beide locaties 6 kleine woningen gebouwd worden in de typologie van de dorpse structuur. Als voorbeeld heb ik de arbeiderswoningen achter de Albert Hein aan de Zomerzogerlaan genoemd met 1 bouwlaag en een kap. Geschikt voor starters en ouderen maar (waarschijnlijk) te klein voor een gezin. Sociale woningbouw zegt tegenwoordig meestal ook iets over de omvang van een woning.

Stedenbouwkundig commentaar

Door dit plan ontstaat er een soort spiegeling van de Josephschool. Een aardige gedachte om de dorpse typologie door te zetten over de vijver, zodat er een relatie wordt gezocht met de structuur van de Josephschool, het Patnahofje en de gebouwen ten westen hiervan.

Het is belangrijk dat het park als het ware omarmt wordt en er geen afscheiding tussen gebouw en park komt.

Door de bijzonderheid van de locatie en het groene karakter is het de vraag of deze bebouwingsstructuur dat versterkt, of dat 30 meter gebouw niet te steenachtig is.

Bispinckpark	PLAN N2	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - huur	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	75	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	88,3	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 150.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan O

Plan van dhr Duyvis

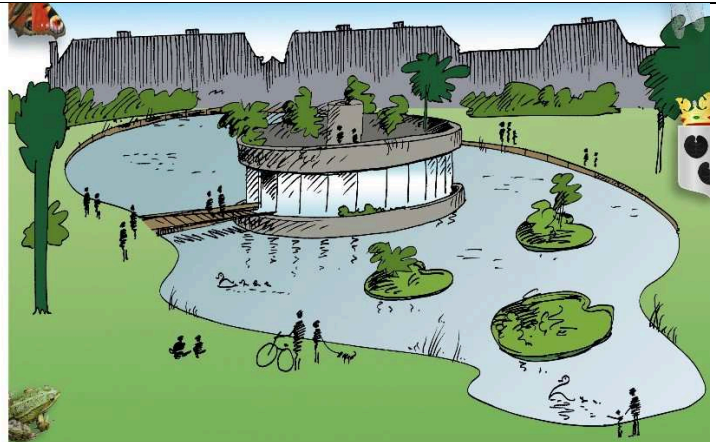
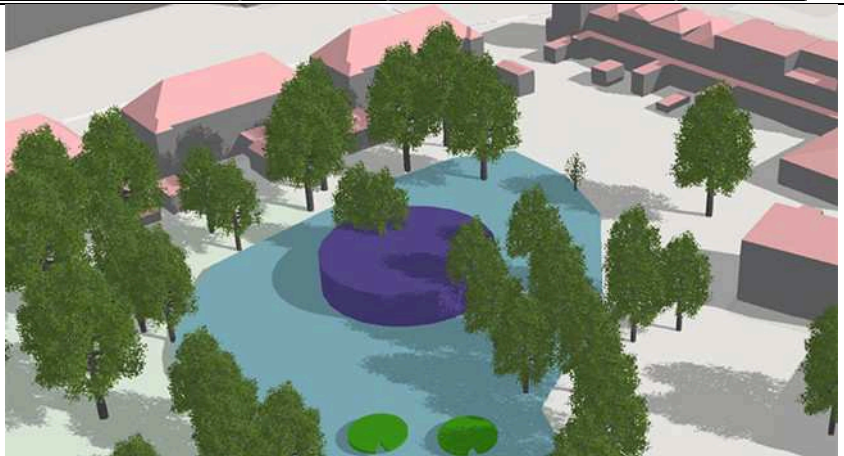
Sinds de familie Bispinck het landgoed Sparrenheuvel schonk aan de kerk is het landgoed in de loop der jaren steeds verder verkaveld, de vijver werd verkleind en daardoor zorgt ondergrondse duinwaterafvoer nu voor overlast door kwelwater. Een probleem dat door de klimaatverandering alleen maar zal toenemen. Het park ligt nu wat verloren ingeklemd in de bebouwing.

Door in het hart van het park een maatschappelijke functie te creëren en de biodiversiteit te verbeteren ontstaat een kwalitatief hoogwaardig groen hart in Bloemendaal-dorp. Door herhuisvesting van de bibliotheek – De Drijfbiëb- in het eco-paviljoen ontstaat de mogelijkheid om in de huidige bibliotheek woningen en eventueel parkeergelegenheid te realiseren.

Stedenbouwkundig commentaar

Een interessant idee, dat door het drijvende paviljoen een grote kans is voor een bouwkundige parel in de gemeente. De vraag rijst of de (vergrote) vijver niet te klein is voor een drijvend paviljoen, waar een bibliotheek in komt. Om het effect van een drijvend gebouw te hebben moet het een minimale afstand tot de oevers hebben. De vijver lijkt wat klein hiervoor. Ook is de noodzaak voor een drijvend bouwwerk beperkt, er is geen variërend peilniveau of een grote kans op overstromingen. Daarnaast zijn er implicaties voor het beheer van dit park. Het idee is erg sterk en duurzaam, deze locatie is minder geschikt. De functie horeca (Plan O2) is ook onderzocht op financiële haalbaarheid.

Bispinckpark	PLAN O1	Beoordelingstabel	
1 drijvend gebouw - bibliotheek Bouw van een bibliotheek in een drijvend gebouw van 375m2 . Verkoop van huidige bibliotheek (600m2 (inschatting)).		Gebruikswaarden	++
		Belevingswaarden*	+
Grondwaarde (€)	€ 460.000	Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
*Dit plan heeft een hoge waardering door zijn bijzonderheid.		Financiële haalbaarheid	-
		Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	-



5.3.3 Plan P

Plan van mevr Fontein

Het is belangrijk te benadrukken dat ik mijn plan heb ingediend met als doel instandhouding van het cultureel historisch erfgoed, de leefbaarheid, het groen in onze gemeente en het vergroten van de sociale cohesie in de buurt.

We maken van het Bispinckpark een circulair duurzaam park, waar:

- kinderen in de natuur en met natuurlijke materialen, zoals boomstammen, water, etc., kunnen spelen;
- workshops met bijvoorbeeld restmateriaal;
- we regelmatig sociale activiteiten voor Bloemendaal kunnen organiseren zoals een biomarkt met lekkere, pure en eerlijke producten;
- waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en buiten kunnen sporten en bewegen.

Stedenbouwkundig commentaar

Erg leuke ideeën voor een kwaliteitsverbetering van het park en het stimuleren van de sociale cohesie van de buurt. De vraag is wel of deze ideeën op dit perceel zouden moeten. Er is in het huidige park (of in het Bloemendaalse Bos een paar 100 meter verderop) ruimte om invulling te geven aan het idee spelen in de natuur en het element buitensporten en bewegen kan ook in het huidige park. De biomarkt is ook een goed idee, helaas is dat geen succes gebleken toen dat een aantal jaar geleden is geprobeerd.

Bispinckpark	PLAN P2	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing Gebruik het volledige terrein als openbaar park.		Gebruikswaarden	-
		Belevingswaarden	++
		Toekomstwaarden	0
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	-€ 105.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	--



Plan P1 laat een kaart zien waarbij de groenstructuur van Bloemendaal zichtbaar wordt. Volgens de initiatiefnemer is de beperkte groene ruimte een belangrijk argument om dit gebied groen te houden.

5.3.3 Plan S

Plan van mevr Fokke en dhr ten Duis

De wens is om het Bispinckpark volledig groen te maken, waarbij de mogelijkheid kan worden geboden aan bewoners om een stuk grond bij hun tuin aan te kopen, waarmee de gemeente nog gelden zou kunnen ophalen. Opvallend is dat er nauwelijks publiek groen is voor kinderen om te kunnen spelen. Het Bispinckpark is uitermate geschikt om (toekomstige) bewoners van Bloemendaal duidelijk te maken dat ook gezinnen met kinderen meer dan welkom zijn en dat de gemeente zich inzet voor het verjongen van de buurt.

Stedenbouwkundig commentaar

Het is belangrijk dat er voldoende speelvoorzieningen zijn, iedereen moet zich er immers thuis kunnen voelen. Er zijn echter al wel diverse speelplekken in de omgeving van het Bispinckpark (waaronder de speelplaats van de Josephschool en het Bloemendaalse Bos). Hoewel de speelplaats natuurlijk wel steenachtig is. Toevoeging van speelvoorzieningen zou ook kunnen in het huidige park, daarvoor is een vergroting van het park met het kinderdagverblijfperceel niet persé noodzakelijk. De noodzaak voor dit initiatief op dit terrein lijkt te ontbreken.

Bispinckpark	PLAN S1	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	--
Gebruik terrein als tuin en park. 40% (572m ²) van het perceel wordt verkocht als tuingrond aan omwonenden, 60% (858m ²) wordt openbaar park.		Belevingswaarden	++
		Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 100.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	-



5.3.3 Plan C

Plan van gemeente

In dit plan is de gebouwmassa geleend van de westelijke gebouwen (dorpse erf-structuur). Door deze structuur door te zetten wordt dit hooggewaardeerd gebied uitgebreid.

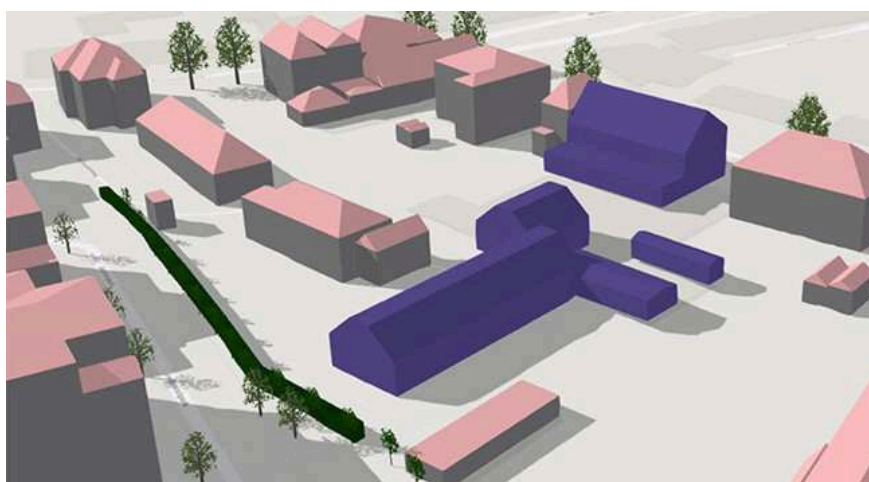
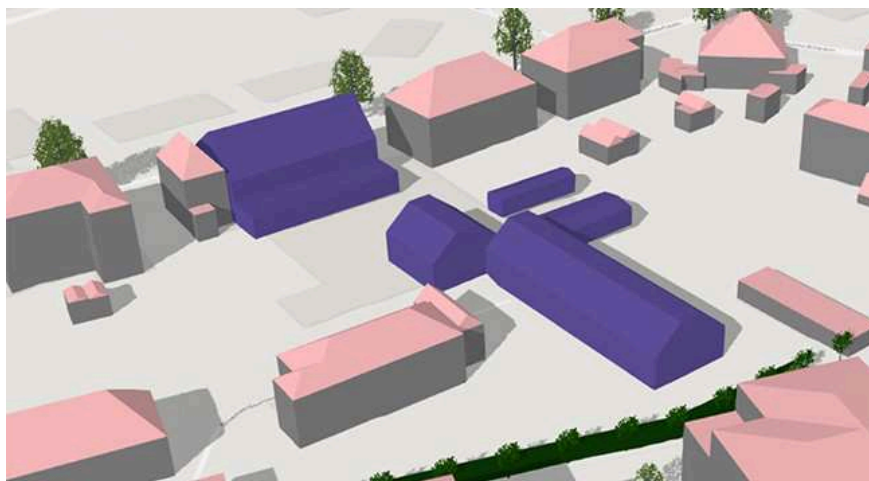
In dit plan is de fysieke aansluiting gezocht met de bebouwingsplannen van de Martin Schildergarage, door letterlijk tegen het gebouw aan te bouwen. Varianten zijn mogelijk met 4 woningen in plaats van 6 (plan C2) en een sociale huurvariant met 6 woningen (plan C3)

Stedenbouwkundig commentaar

De vergroting van de dorpse erf-structuur is erg sterk, een goed uitgangspunt.

Een fysieke verbinding met de bebouwing aan de Martin Schildergarage is in het Martin Schilderplan niet voorzien en zou ook weinig toegevoegde waarde opleveren. Door het gebouw direct aan bebouwing op de Martin Schildergarage te bouwen ontstaat een erg lang gebouw. Het doel om aan te sluiten met de omgeving wordt hierdoor niet bereikt.

Landje van Van Riessen	PLAN C1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	+
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	75	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	60	Financiële haalbaarheid	+
Grondwaarde (€)	€ 845.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan D

Plan van gemeente

In dit plan is de gebouwmassa geleend van de westelijke gebouwen (dorpse erf-structuur). Door deze structuur door te zetten wordt dit hooggewaardeerd gebied uitgebreid.

In dit plan wordt het nieuwe gebouw los gebouwd en is er geen verandering nodig van de plannen van de Martin Schildergarage. Varianten zijn mogelijk met 4 woningen in plaats van 6 (plan D2) en een sociale huurvariant met 6 woningen (plan D3)

Stedenbouwkundig commentaar

De vergroting van de dorpse erf-structuur is erg sterk, een goed uitgangspunt.

De richting van de bebouwing zorgt voor een efficiënt gebruik van het perceel (de geluidszonering van de school wordt niet bebouwd en de tuin hebben een gunstige westelijke ligging). Een sterk plan.

Landje van Van Riessen	PLAN D1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	75	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	60	Financiële haalbaarheid	+
Grondwaarde (€)	€ 845.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan E

Plan van gemeente

Op het terrein van de Martin Schildergarage is een 2-onder-1-kapwoning gepland. Het gebouw wat hier is voorgesteld wordt 2 maal gekopieerd op het terrein. 4 woningen koop als huur (plan E2) is mogelijk.

Stedenbouwkundig commentaar

Hoewel de vorm van de bebouwing nieuw is in het gebied, sluit het wel prima aan op de omgeving. De schaal van de bebouwing is relatief klein. Ook deze bebouwing heeft een gunstige bezonning en houdt de geluidszonering onbebouwd.

Landje van Van Riessen	PLAN E1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	4 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	320	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	120	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	115	Financiële haalbaarheid	+
Grondwaarde (€)	€ 915.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	++



5.3.3 Plan F

Plan van gemeente

In dit plan is de gebouwmassa geleend van de westelijke gebouwen (dorpse erf-structuur). Door deze structuur door te zetten wordt dit hooggewaardeerd gebied uitgebreid.

Door het gebouw in dezelfde lijn te leggen als de westelijke bebouwing wordt deze structuur versterkt. Maximaal 4 woningen kunnen hier komen op deze manier, koop en huur (plan E2) is mogelijk.

Stedenbouwkundig commentaar

De vergroting van de dorpse erf-structuur is erg sterk, een goed uitgangspunt.

Het perceel wordt wel minder efficiënt gebruikt door deze ligging van het gebouw. In de geluidszonering wordt niet gebouwd, de bebouwing staat relatief dicht op de westelijk gelegen bebouwing en de bezonning is niet ideaal.

Landje van Van Riessen	PLAN F1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	4 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	185,0	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	69,4	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	148,8	Financiële haalbaarheid	0
Grondwaarde (€)	€ 505.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan G

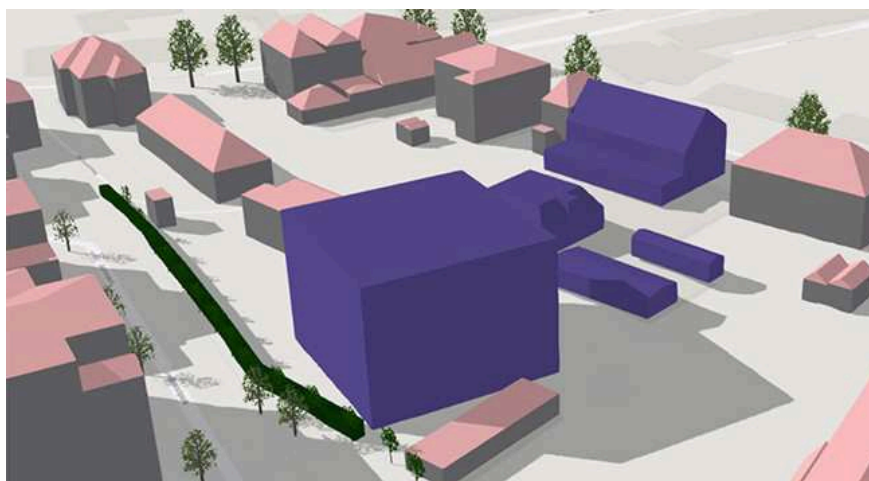
Plan van gemeente

Het doel in de structuurvisie is om de omgevingskwaliteiten te gebruiken voor nieuwe ontwikkelingen. Dit plan is om te toetsen of het appartementengebouw een mogelijke invulling kan zijn.

Stedenbouwkundig commentaar

De massa is veel te groot, het past wellicht fysiek, maar ruimtelijk past het niet in de omgeving. Er is simpelweg niet voldoende ruimte om het gebouw heen. Een goede aansluiting met de omgeving is niet aanwezig. Per saldo zou dit plan een verslechtering van ruimtelijke kwaliteit opleveren.

Landje van Van Riessen	PLAN G1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	17 - koop app	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	360	Belevingswaarden	--
Aantal lagen	5	Toekomstwaarden	-
BVO per woning (m ²)	105,9	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	nvt	Financiële haalbaarheid	+
Grondwaarde (€)	€ 875.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	-



5.3.3 Plan H

Plan van gemeente

Dit plan onderzoekt of een appartementencomplex mogelijk is op deze locatie. Het zal als een overgangsgedebouw tussen de appartementen en de kleinschalige omliggende bebouwing functioneren. Er kunnen 9 appartementen in, zowel huur als koop (plan H1).

Stedenbouwkundig commentaar

Nog steeds is er een groot contrast met de omgeving en dan met name met de Patna woningen en het voorgestelde plan van Martin Schildergerage. De dorps erfstructuur is vrij kwetsbaar en wordt door dit te massale appartementencomplex verzwakt. Per saldo zou dit plan een verslechtering van ruimtelijke kwaliteit opleveren.

Landje van Van Riessen	PLAN H2	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	9 - huur app	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	256	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	3	Toekomstwaarden	0
BVO per woning (m ²)	85,3	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	nvt	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 115.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan I

Plan van dhr Swen

Ik zou serieus overwegen om van het Landje van Riessen geheel of gedeeltelijk parkeerterrein te maken. Als je die aardig aankleedt met fraaie bomen of ander groen wordt dat best aardig. Grasstenen zullen vriendelijker ogen dan tegels. En zorgen gelijk voor een betere waterafvoer. En dat hoge water daar lijkt dan geen probleem.

Volgens een mij bekende vuistregel moeten op 1000 M2 ongeveer 50 plaatsen kunnen. Een flink deel daar van zou je kunnen verkopen. Plaatsen die niet worden verkocht kunnen dan openbaar blijven.

Maar met voldoende groen is dat uitzicht aardiger dan het zicht op gevels en daken. Ik zou ze gefaseerd op de markt brengen, te beginnen met 10 of 15 plaatsen.

Er zullen in ieder geval naambordjes bij elke plaats moeten komen, maar één of andere vorm van afsluiting is denkbaar. Kost geld, en is onhandig, maar je bent zeker van je eigen plaats.

Stedenbouwkundig commentaar

Meer parkeerplaatsen kunnen altijd van pas komen, met name als de parkeerdruk erg hoog is en er systematisch parkeerproblemen zijn. Het gehele plangebied veranderen in parkeerplaats is een wel erg grote maatregel hiertegen. Ook conflicteert de grootschaligheid van zo'n parkeerplaats met de kleinschaligheid van de omgeving. Mocht dit plan er komen dan zal deze parkeerplaats niet openbaar worden, maar in eigendom van een vve van de individuele parkeerplaatsen.

Landje van Van Riessen	PLAN I2	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	-
Gebruik terrein voor parkeerplaatsen. Verkoop de individuele parkeerplaatsen voor 15.000 euro (aanname) per stuk.		Belevingswaarden	--
Inschatting totaal 40		Toekomstwaarden	-
Grondwaarde (€)	€ 155.000	Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
		Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	--



40



5.3.3 Plan J

Plan van dhr Kwint - Ons Bloemendaal

Het landje van Van Riessen ligt veel verder weg van het park maar is daarentegen wel weer onderdeel van het dorpse karakter ter plekke. Ook hier dient voorzichtig omgegaan te worden met bouwvolumina. Zo denken wij dat 4 woningen van max twee lagen met een kap (of 8 in de vorm van beneden met twee kamers groot ca 70 m²/bovenwoningen op de 1^e verdieping woonkamer met terras en onder de kap twee slaapkamers, groot ca 80 m² – (plan J2)) mogelijk is.

Stedenbouwkundig commentaar

Dit bouwvolume zorgt voor een overgang tussen de dorpse bebouwing en de appartementenbebouwing. De massa is wel wat fors in vergelijking met de omliggende bebouwing, de overgang met de nieuwbouw op de Martin Schildergarage wordt enigszins verzacht door het hoogteverschil van 1 meter. Een fijnere en kleinere bouwopgave past beter. De indiener kwam zelf ook tot deze conclusie na het zien van het 3d-model.

Landje van Van Riessen	PLAN J1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	4 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	280	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	2,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	175	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	125	Financiële haalbaarheid	++
Grondwaarde (€)	€ 1.365.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



41



5.3.3 Plan K

Plan van dhr Burggraaf

Op dit perceel kan gemakkelijk een flatje in drie lagen met 12 kleine appartementen (uiteeraard met lift) gerealiseerd worden in de sociale huursector, bestemd voor jongeren en senioren. Daar is grote behoefte aan en dat zal deels ook voor doorstroming zorgen. Op het terrein zelf, rondom het gebouw, moeten zeker 18 parkeerplaatsen te realiseren zijn (ik neem aan dat de parkeernorm 1,5 per appartement is). De toegang van het terrein is evenmin een probleem, want die kan komen aan het Bispinckpark, daar waar nu al een opening in de tuinmuur zit. Zo'n flatje sluit ook mooi aan op de flatgebouwen die al op het Bispinckpark staan.

Stedenbouwkundig commentaar

Dit bouwvolume zorgt voor een overgang tussen de dorps bebouwing en de appartementenbebouwing. De massa is wel wat fors in vergelijking met de omliggende bebouwing, de overgang met de nieuwbouw op de Martin Schildergarage wordt enigszins verzacht door het hoogteverschil van 1 meter. Een fijnere en kleinere bouwopgave past beter.

Landje van Van Riessen	PLAN K1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	12 - huur app	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	240	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	2,5	Toekomstwaarden	0
BVO per woning (m ²)	50	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	nvt	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 155.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	0



42



5.3.3 Plan L

Plan van Plan van dhr Bik, dhr Knuijt en dhr Spek

Motto: Bispinckpark van Steen naar Park

Voorgesteld in opbouw:

50%: schooltuinen / plantendepot / herbarium / rosarium en

50%: inrichting tav voetbalveld / basketbalveld / sportfaciliteit / speeltuin.

Zie voor extra toelichting de tekst bij plan L in de presentatie van Plan L voor Bispinckpark

Stedenbouwkundig commentaar

Een goed idee dat (bij goed beheer) kwaliteit zal opleveren. Of de basisschool de extra ruimte nodig heeft valt te betwijfelen, ze hebben namelijk niet lang geleden eigen grond verkocht aan omwonenden. De sportfaciliteiten zouden ook prima gedaan kunnen worden op het schoolplein van de Josephschool, deze is na schooltijd toegankelijk als speelvoorziening.

Landje van Van Riessen	PLAN L1	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	-
Gebruik terrein voor speelvoorzieningen. 50% voor de naastgelegen basisschool, 50% openbaar.		Belevingswaarden	++
		Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	-€ 95.000	Draagvlak	++
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan M

Plan van dhr Bik, dhr Knuijt en dhr Spek

Voorgesteld voor de bouw van 6 woningen met 1 laag met een kap. Voorgesteld is de bouw van 6 woningen met een footprint van 9 x 6 meter met een kap, dit heeft een vloeroppervlak van 135m² tot gevolg. De voorgevel loopt tot een goothoogte van 3 meter, de gevel aan de achterzijde heeft een goothoogte van 6 meter. Verkeer en parkeerruimte wordt veranderd naar groene ruimte.

Stedenbouwkundig commentaar

Een sterk plan die de maat en schaal overneemt van de omliggende bebouwing uit de "Dorpse structuur". Het voorgestelde bouwvolume is een prima invulling van het terrein. Het plan om wegen te veranderen naar groen zorgt in het voorgestelde plan tot een ongewenste verkeerssituatie (doodlopend straatje nabij de school). Mogelijk zou op een andere plek deze vergroening beter passen, bijvoorbeeld de oost-west straat tussen de gebouwen door.

Landje van Van Riessen	PLAN M1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - koop	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	135	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	88,3	Financiële haalbaarheid	++
Grondwaarde (€)	€ 1.530.000	Draagvlak	++
		Eindbeoordeling	++



5.3.3 Plan N

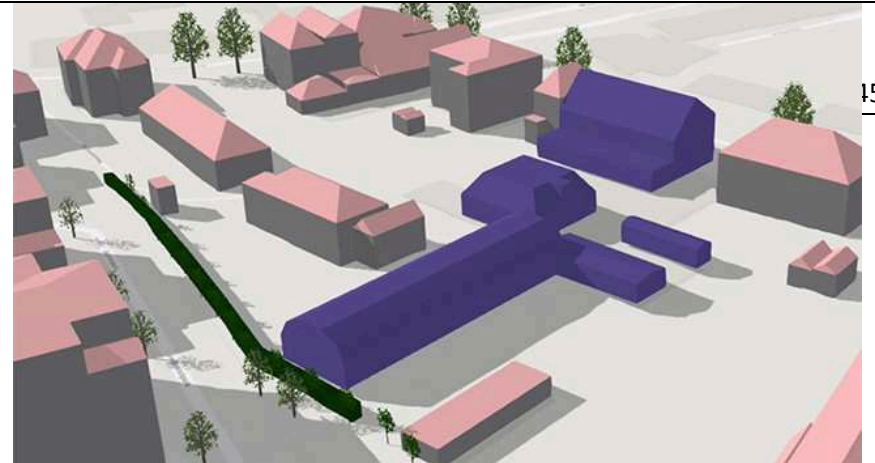
Plan van omwonenden

Het Landje van Van Riessen is grofweg 34 meter diep (haaks op de Bakkerlaan). In mijn visie kunnen op beide locaties 6 kleine woningen gebouwd worden in de typologie van de dorpse structuur. Als voorbeeld heb ik de arbeiderswoningen achter de Albert Hein aan de Zomerzorgelaan genoemd met 1 bouwlaag en een kap. Geschikt voor starters en ouderen maar (waarschijnlijk) te klein voor een gezin. Sociale woningbouw zegt tegenwoordig meestal ook iets over de omvang van een woning.

Stedenbouwkundig commentaar

Een uitstekend plan dat net als Plan M de maat en schaal van de omgeving als uitgangspunt heeft genomen. Een bescheiden plan. Ook de sociale doelstellingen worden in dit plan meegenomen.

Landje van Van Riessen	PLAN N1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	6 - huur	Gebruikswaarden	++
Totale footprint (m ²)	300	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	75	Sociale woningbouw	++
Tuingrootte (m ²)	60	Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	€ 125.000	Draagvlak	-
		Eindbeoordeling	+



5.3.3 Plan P

Plan van mevr Fontein

Het is belangrijk te benadrukken dat ik mijn plan heb ingediend met als doel instandhouding van het cultureel historisch erfgoed, de leefbaarheid, het groen in onze gemeente en het vergroten van de sociale cohesie in de buurt.

We maken biologische stadslandbouw mogelijk op het Landje van Riessen, denk aan:

- samen tuinieren: een gemeenschappelijke tuin waar we samen groenten verbouwen. En daarnaast een hele leuke kindertuin waar een schoolkinderen eten verbouwt in hun eigen miniboerderij.
- een oogstpakket: geen tijd om zelf te tuinieren maar wil je toch iedere week verse biologische groenten. Neem dan een oogstpakket. Een Stadsgroenteboer verbouwt jouw groenten met liefde op natuurlijke en professionele wijze
- je eigen moestuin: verbouw je eigen biologische groenten in de stadstuin. Wij leveren al het materiaal en de benodigde kennis. Je kan kiezen uit verschillende abonnementen.
- met een tuinhuis dat we kunnen gebruiken voor activiteiten, vergaderingen, bedrijfsuitjes,

Stedenbouwkundig commentaar

Dit totaalconcept past erg in de duurzame samenleving; een goed idee. Echter is dit perceel zo'n 1000m² groot. Het programma is erg groot voor dit perceel. 1 moestuintje is niet veel meer dan 100m² groot. Er is ook niet een tekort aan groen in de omgeving, misschien kan dit al aanwezige groen wel beter bereikbaar en gebruikt worden gemaakt.

Landje van Van Riessen	PLAN P1	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	-
Gebruik als moestuinen + gebouw voor lichte horeca van 50m2 (aanne)me). Verkoop van het hele gebied (1080m2). In beheer door een stichting.		Belevingswaarden	++
		Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	--
Grondwaarde (€)	-€ 5.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	-



5.3.3 Plan Q

Plan van dhr Kamst en dhr Kramer

De nieuwbouw op het Landje van Van Riessen moet een landelijk karakter hebben en passen in de Dorpse erf-structuur en bij het plan van de Bakkerlaan.

De nieuwbouw zal in harmonie zijn met de bestaande omgeving en volgt de contouren van het historische bestemmingsplan waarbij 2 schuren stonden op het perceel in een hoek van 90 graden. Er wordt rekening gehouden met de geluidscontour van de school met de bebouwing. Het voorstel is om 2 of 3 woningen te bouwen op dit landje in de historische structuur.

- Woning aan Bloemendaalseweg 135 (Patna) kan een stuk snippergrond / tuingrond aankopen langs huidige kavel.
- Duurzaam bouwen en wonen en streven naar wonen zonder aardgas.
- Het is het plan om huizen te voorzien van groene energie (bv zonnepanelen)
- Het huidige bestemmingsplan zal worden veranderd in wonen.

Stedenbouwkundig commentaar

Terugbouwen van nieuwe gebouwen op plekken waar vroeger gebouwen hebben gestaan helpen mee te beseffen hoe het gebied zich heeft ontwikkeld. Deze ontwikkeling past uiteraard goed bij de historische situatie. Een sterk plan. Het zijn wel relatief weinig woningen voor een centrumlocatie.

Landje van Van Riessen	PLAN Q1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	2 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	204	Belevingswaarden	++
Aantal lagen	2,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	255	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	363	Financiële haalbaarheid	+
Grondwaarde (€)	€ 995.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	+



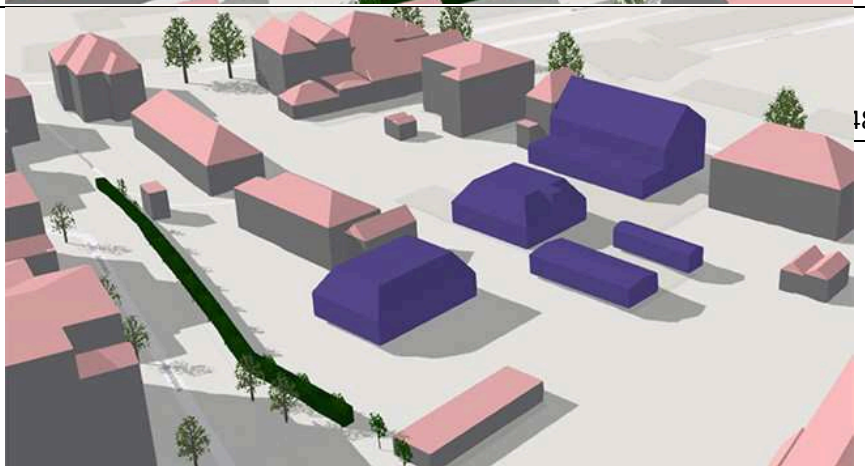
5.3.3 Plan R

Plan van dhr Kamst en dhr Kramer

- Landelijk gelegen huis (villa) midden in een grote tuin met parkeren op eigen terrein
- In stijl met Patna en omgeving
- Er zal zo veel mogelijk gebouwd mogelijk met duurzame materialen als hout.
- Het streven is om geen aardgas te gebruiken
- Het is het plan om het huis te voorzien van groene energie (bv zonnepanelen)
- Geluidstrook kan bijvoorbeeld worden gebruikt als moestuin voor school
- Woning aan Bloemendaalseweg 135 (Patna) kan een stuk snippergrond / tuingrond aankopen langs huidige kavel.
- Het huidige bestemmingsplan zal worden veranderd in wonen.

Stedenbouwkundig commentaar
 Ruimtelijk is er niet veel tegen dit plan, de voorgestelde massa past prima in de omgeving. Enig commentaar is dat er in het centrum van Bloemendaal op 1000m² maar 1 woning wordt toegevoegd. Dit is wel een minimale verdichting en sluit niet aan bij de wens om de dorpen te verdichten om daardoor het buitengebied open en groen te houden.

Landje van Van Riessen	PLAN R1	Beoordelingstabel	
Aantal woningen	1 - koop	Gebruikswaarden	+
Totale footprint (m ²)	200	Belevingswaarden	-
Aantal lagen	1,5	Toekomstwaarden	+
BVO per woning (m ²)	300	Sociale woningbouw	--
Tuingrootte (m ²)	790	Financiële haalbaarheid	0
Grondwaarde (€)	€ 575.000	Draagvlak	+
		Eindbeoordeling	0



5.3.3 Plan T

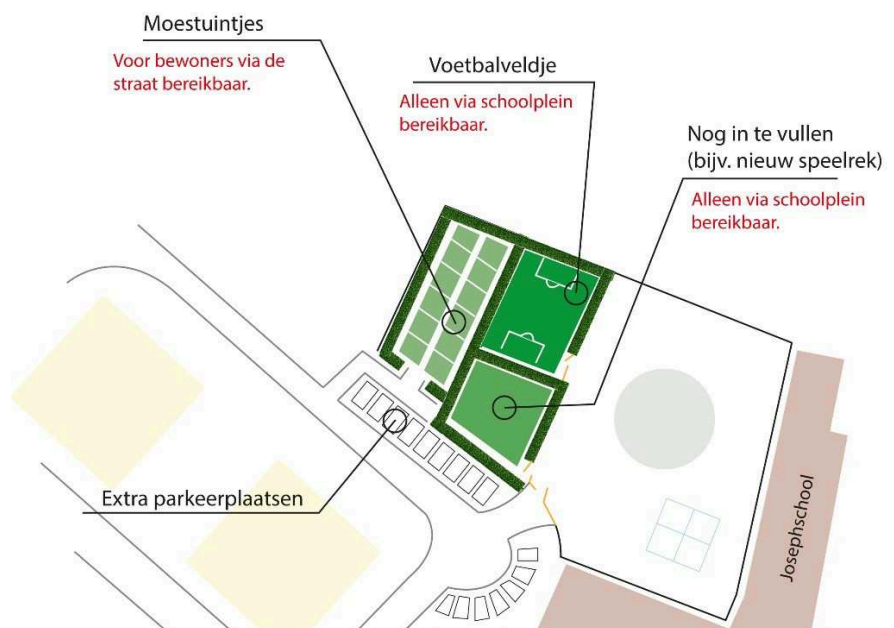
Plan van mevr Wierts

Het is noodzakelijk dat het Landje van Van Riessen en het Bispinckpark groen blijven omdat de afgelopen decennia de hele buurt is versteend. De enige stukjes groen die nog resteren zullen voor een gezond leefklimaat in stand moeten blijven. stel het Landje of een deel van het Landje ter beschikking aan de school. Dan kunnen de kinderen ook spelen in het groen en kan de bal van het plein verplaatst worden naar het gras. Door de hoogbouw van de school (door gemeente doorgedrukt) is het een echoput geworden dat de buurt veel overlast bezorgd. Het andere deel zou gebruikt kunnen worden voor moestuintjes voor bewoners uit de buurt.

Stedenbouwkundig commentaar

De voorgestelde groene invulling van de ruimte is mooi. Of de basisschool de extra ruimte nodig heeft valt te betwijfelen, ze hebben namelijk niet lang geleden eigen grond verkocht aan omwonenden. De sportfaciliteiten zouden ook prima gedaan kunnen worden op het schoolplein van de Josephschool, deze is na schooltijd toegankelijk als speelvoorziening. De speelplaats van de school zou ook zelf prima vergroend kunnen worden. Voor moestuintjes is de overige ruimte erg klein, de tekening suggereert zo'n 400m² (40%), dit zou ruimte bieden aan 4 'normale' moestuintjes. De opbrengsten komen door de verkoop van de grond aan de school.

Landje van Van Riessen	PLAN T1	Beoordelingstabel	
Geen bebouwing		Gebruikswaarden	-
Gebruik als schoolterrein + moestuinen. 65% (700 m2) schenking aan de school, 35% (380m2) verkoop als moestuinen.		Belevingswaarden	++
		Toekomstwaarden	+
		Sociale woningbouw	--
		Financiële haalbaarheid	-
Grondwaarde (€)*	€ 405.000	Draagvlak	+
*Bij verkoop aan de school		Eindbeoordeling	0



5.4 Beoordelingsschema alle ingediende plannen

Alternatieven (44 stuks, 8 dubbele)	Locatie	Aantal woningen	Koop / huur / appartement	Bouwhoogte in bouwlagen (0,5 is een kap)	BVO per woning (m ²)	Gebruikswaarden	Belevingswaarden	Toekomstwaarden	Sociale woningbouw	Financiële haalbaarheid	Draagvlak	Totaal beoordeling	Grondwaarde
A1	Bispinckpark	6	Koop	2,5	135,4	++	-	0	--	++	-	0	€ 1.540.000
A2	Bispinckpark	6	Koop	1,5	81,3	++	-	0	--	+	-	-	€ 870.000
A3	Bispinckpark	6	Huur	2,5	135,4	++	-	0	++	--	-	0	€ 80.000
A4	Bispinckpark	6	Huur	1,5	81,3	++	-	0	++	--	-	0	€ 80.000
A5	Bispinckpark	10	Huur app	2,5	65,0	++	-	0	++	--	-	0	€ 80.000
B1	Bispinckpark	2	Koop	2	300,0	+	+	0	--	++	-	0	€ 1.140.000
B2	Bispinckpark	4	Koop	2	150,0	++	+	0	--	++	-	0	€ 1.120.000
B3	Bispinckpark	6	Koop	2	100,0	++	+	0	--	++	-	0	€ 1.100.000
B4	Bispinckpark	6	Huur	2	100,0	++	+	0	++	--	-	0	€ 80.000
I1	Bispinckpark	1	Koop	1	270,0	+	--	++	--	-	+	-	€ 470.000
J4	Bispinckpark	1	Koop	1	270,0	+	--	++	--	-	-	--	€ 470.000
K2	Bispinckpark	1	Koop	2	300,0	+	++	++	--	0	-	0	€ 530.000
K3	Bispinckpark	2	Koop	2	150,0	+	++	++	--	0	-	0	€ 520.000
L2 / M2	Bispinckpark	0	geen bebouwing			--	++	+	--	--	++	0	€ 180.000
N2	Bispinckpark	6	Huur	1,5	75,0	++	-	+	++	--	-	0	€ 150.000
O1	Bispinckpark	1	Koop			++	+	+	--	-	-	-	€ 460.000
P2	Bispinckpark	0	geen bebouwing			-	++	0	--	--	-	--	-€ 105.000
S1	Bispinckpark	0	geen bebouwing			--	++	+	--	--	+	-	€ 100.000
C1	LvvR	6	Koop	1,5	75,0	++	+	+	--	+	-	0	€ 845.000
C2	LvvR	4	Koop	1,5	112,5	++	+	+	--	+	-	0	€ 855.000
C3	LvvR	6	Huur	1,5	75,0	++	+	+	++	--	-	+	€ 125.000
D1	LvvR	6	Koop	1,5	75,0	++	++	+	--	+	-	0	€ 845.000
D2	LvvR	4	Koop	1,5	112,5	++	++	+	--	+	-	0	€ 855.000
D3	LvvR	6	Huur	1,5	75,0	++	++	+	++	--	-	+	€ 125.000
E1	LvvR	4	Koop	1,5	120,0	++	++	+	--	+	+	++	€ 915.000
F1	LvvR	4	Koop	1,5	69,4	++	++	+	--	0	-	0	€ 505.000
F2	LvvR	4	Huur	1,5	69,4	++	++	+	++	--	-	+	€ 75.000
G1	LvvR	17	Koop app	5	105,9	++	--	-	--	+	-	-	€ 875.000
G2	LvvR	17	Huur app	5	105,9	++	--	-	++	--	-	-	€ 235.000
H1	LvvR	9	Koop app	3	85,3	++	-	0	--	+	-	-	€ 805.000
H2	LvvR	9	Huur app	3	85,3	++	-	0	++	--	-	0	€ 115.000
I2	LvvR	0	geen bebouwing			-	--	-	--	--	-	--	€ 155.000
J1	LvvR	4	Koop	2,5	175,0	++	-	+	--	++	-	0	€ 1.365.000
J2	LvvR	8	Koop app	2,5	87,5	++	-	+	--	0	-	-	€ 735.000
J3	LvvR	8	Huur app	2,5	70,0	++	-	+	++	--	-	0	€ 95.000
K1	LvvR	12	Huur app	2,5	50,0	++	-	0	++	--	-	0	€ 155.000
L1	LvvR	0	geen bebouwing			-	++	+	--	--	++	0	-€ 95.000
M1	LvvR	6	Koop	1,5	135,0	++	++	+	--	++	++	++	€ 1.530.000
N1	LvvR	6	Huur	1,5	75,0	++	++	+	++	--	-	+	€ 125.000
P1	LvvR	0	geen bebouwing			-	++	+	--	--	+	-	-€ 5.000
Q1	LvvR	2	Koop	2,5	255,0	+	++	+	--	+	+	+	€ 995.000
R1	LvvR	1	Koop	1,5	300,0	+	-	+	--	0	+	0	€ 575.000
T1	LvvR	0	geen bebouwing			-	++	+	--	-	+	0	€ 405.000

