

# TETTERODEWEG 8-10



project: tetterodeweg 8-10  
onderwerp: principe verzoek bedrijfsunits  
opdrachtgever: Pluis Group + Minerva Development  
datum: juni 2018

**VAN OMMEREN  
ARCHITECTEN**



# INHOUDSOPGAVE

3	TETTERODEWEG 8 -10
4	HUIDIGE SITUATIE
9	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE
10	ONTWERPSTRATEGIE
12	PRINCIPE BEDRIJFSUNIT
13	WENSBEELD: SCHETSONTWERP
14	VERKAVELING
15	PLATTEGROND
16	DOORSNEDE (INGEMETEN)
17	REFERENTIEBEELDEN
18	COLOFON

## TETTERODEWEG 8 - 10

inleiding

Met het vertrek van de Gatsometer -de oorspronkelijke eigenaar- en het vertrek van Prorail, staat het bedrijfsgebouw aan de Tetterodeweg 8-10 er verlaten bij. De jaren van leegstand, met vandalisme en krakers tot gevolg, doet het gebouw en omgeving geen goeds. Zowel de technische- als de esthetische staat van het gebouw en omgeving is aan een hoogwaardige transformatie toe.

Minerva Development en Pluis Group zijn van plan om op de Tetterodeweg 8-10 tien bedrijfsunits te realiseren. Om de bedrijfsactiviteiten te mogen uitvoeren is een bestemmingswijziging vereist: van 'Verkeer - Railverkeer' naar 'Bedrijf'.

Dit schetsontwerp is een eerste verkenning om tot een integraal en haalbaar plan voor deze bijzonder plek te komen.

Het uiteindelijke integrale voorstel zal wat ons betreft bestaan uit een omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing met bijzondere aandacht voor: flora en fauna, (spoor)geluid, verkeer en parkeerdruk.

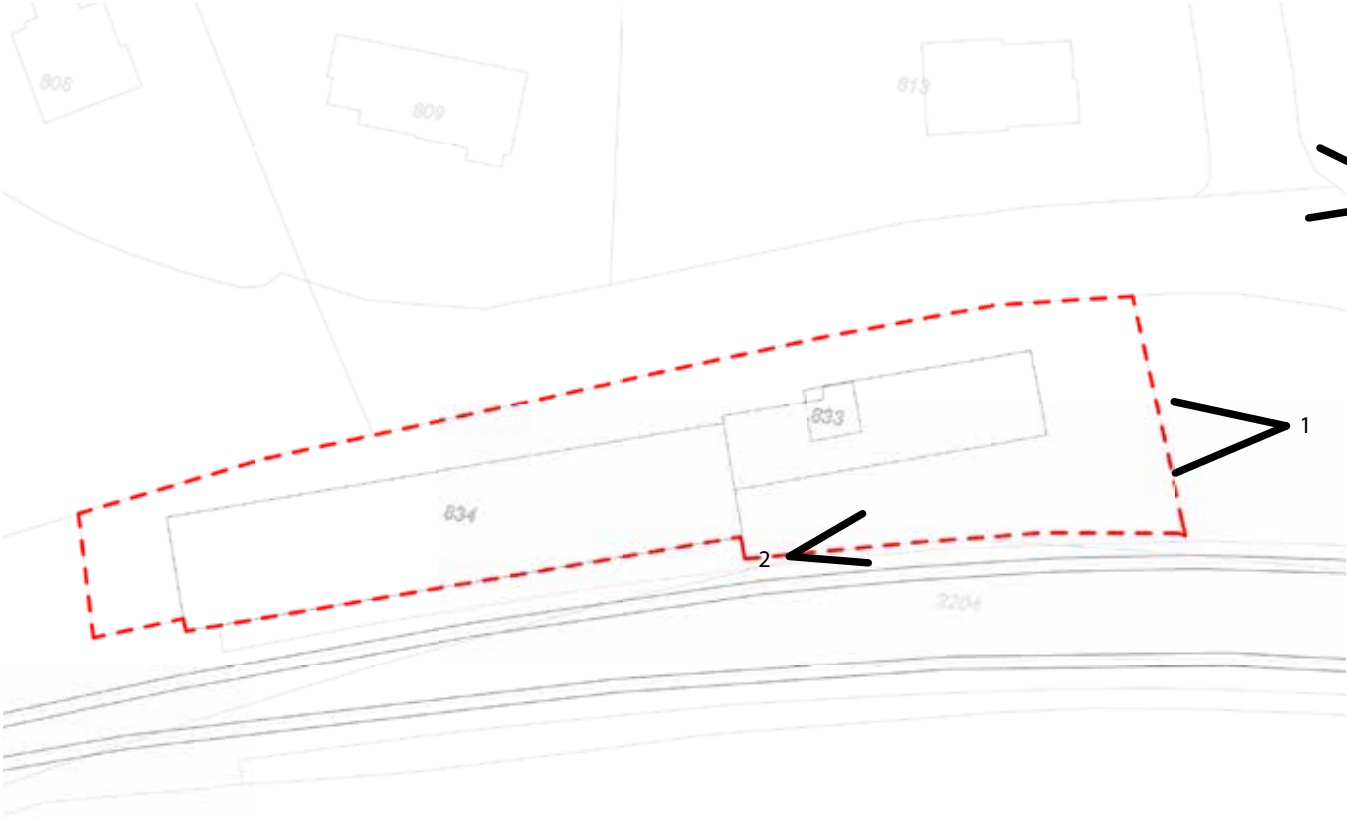




HUIDIGE SITUATIE



1. Massa's fabriek en kantoor



2. Zichtlijn langs station Overveen



3. gebouwen niet zichtbaar Vanaf de Tetterodeweg




# LUCHTFOTO

plangrenzen

Legenda

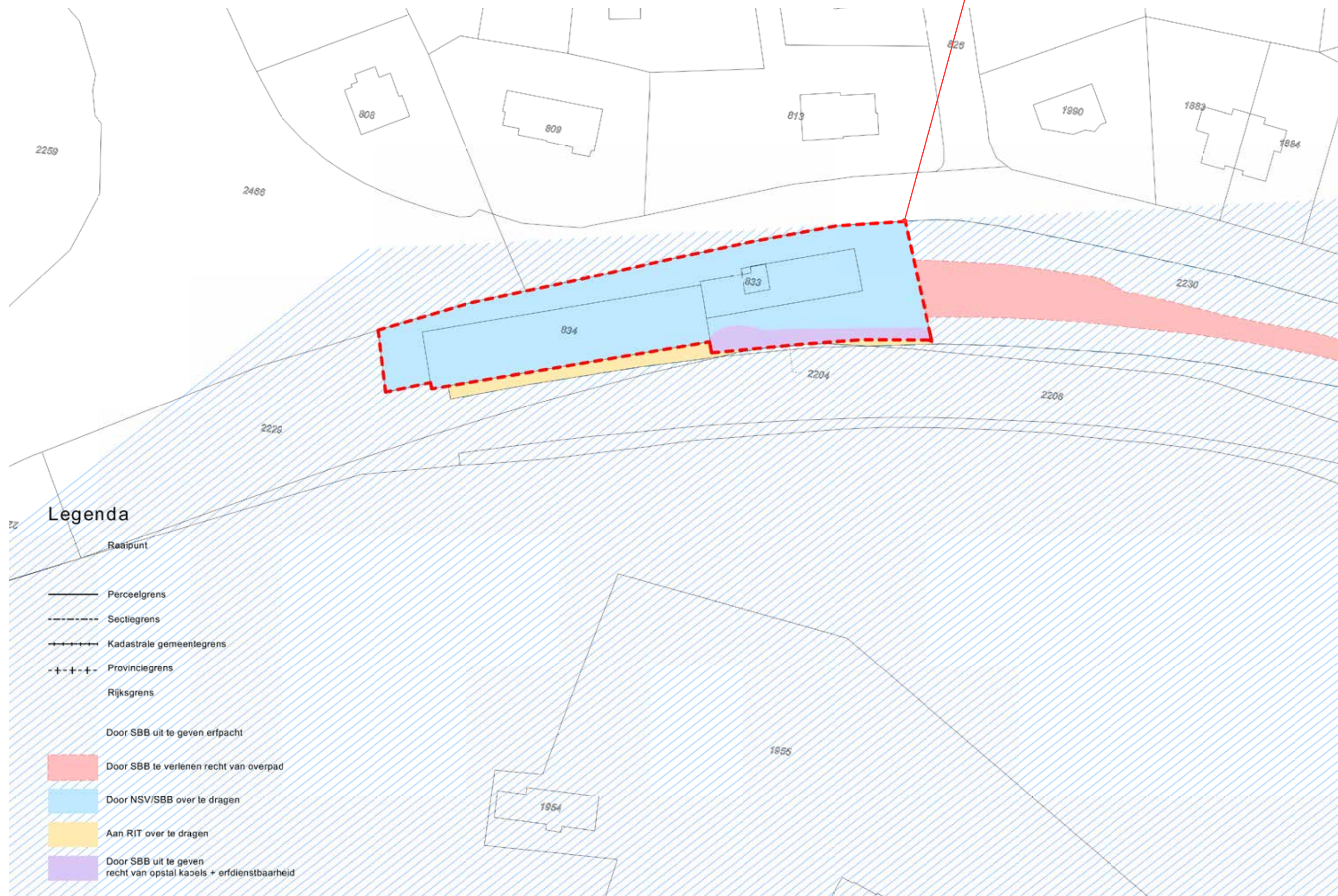
— — — — — Plangebied

 Bouwvlak



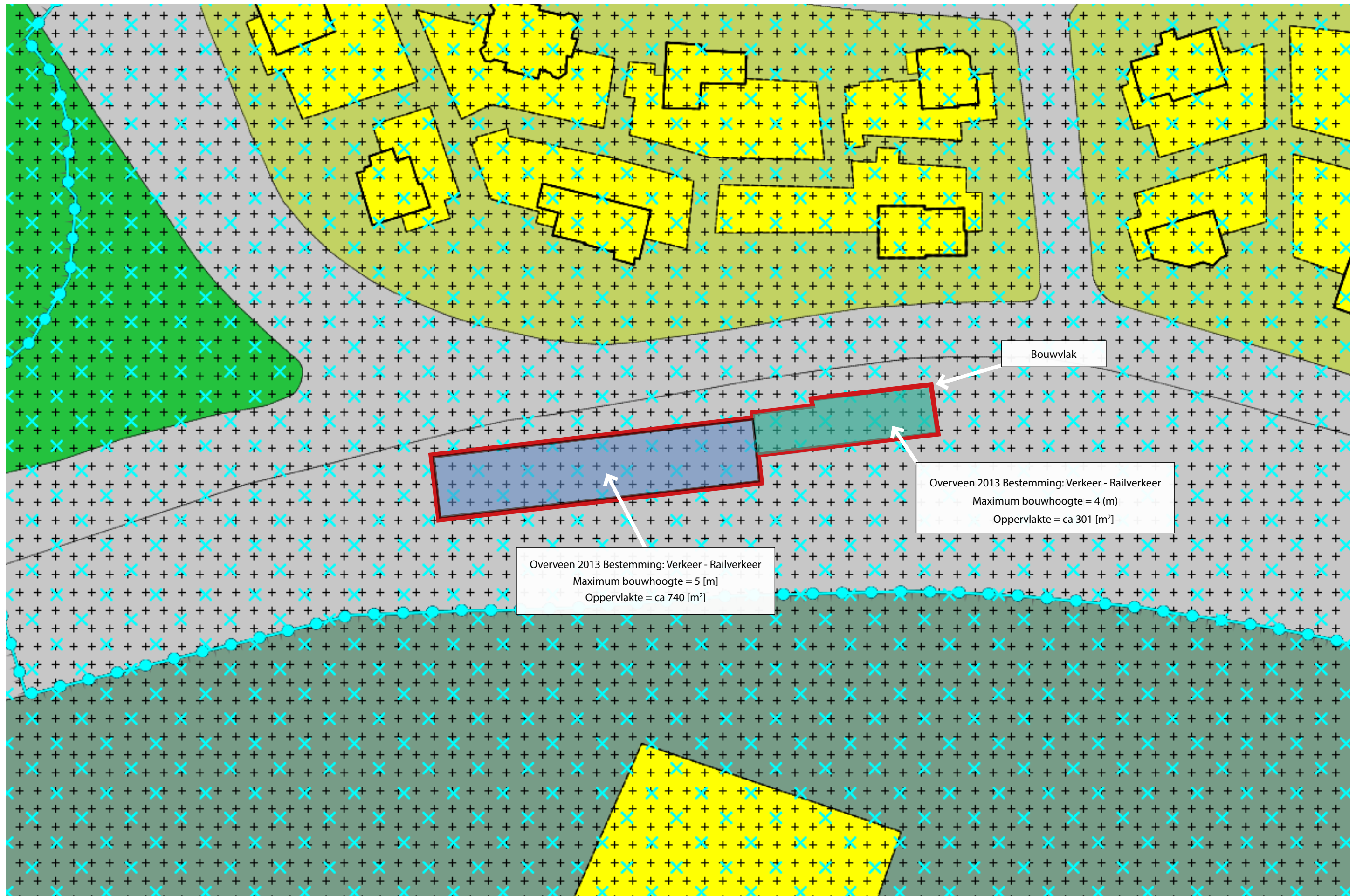


Plangebied = ca 2285 [m<sup>2</sup>]

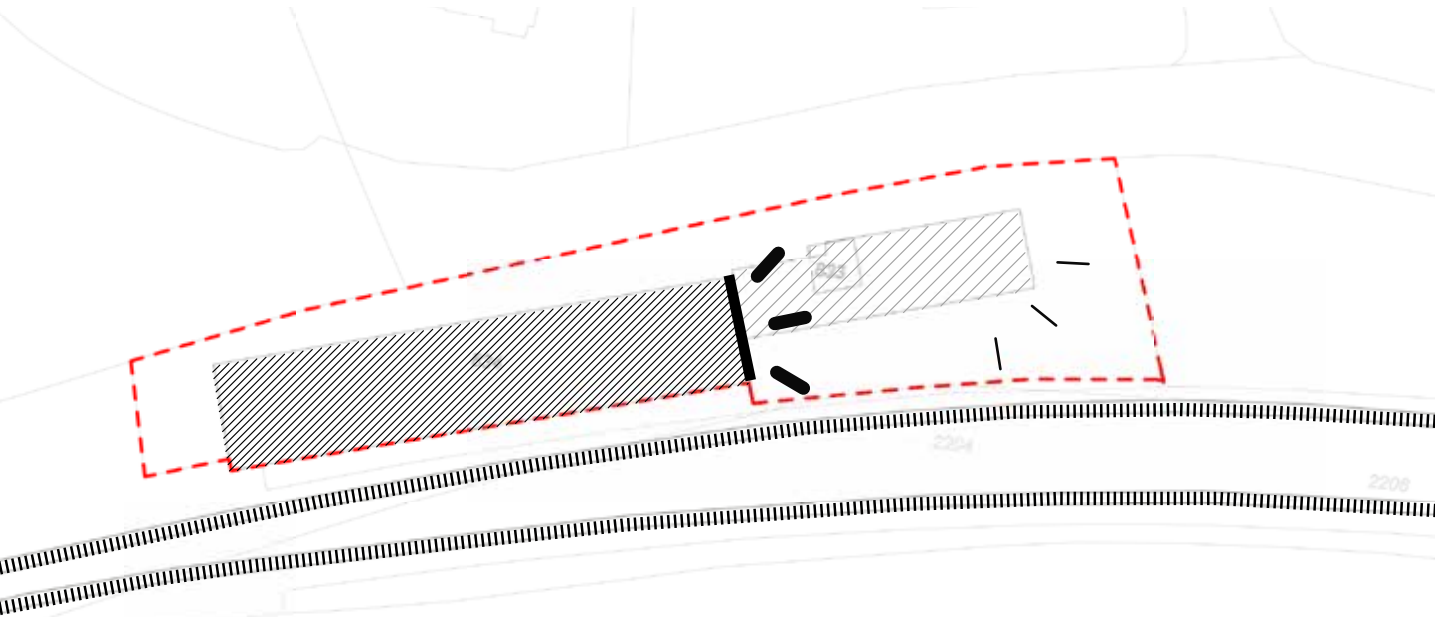
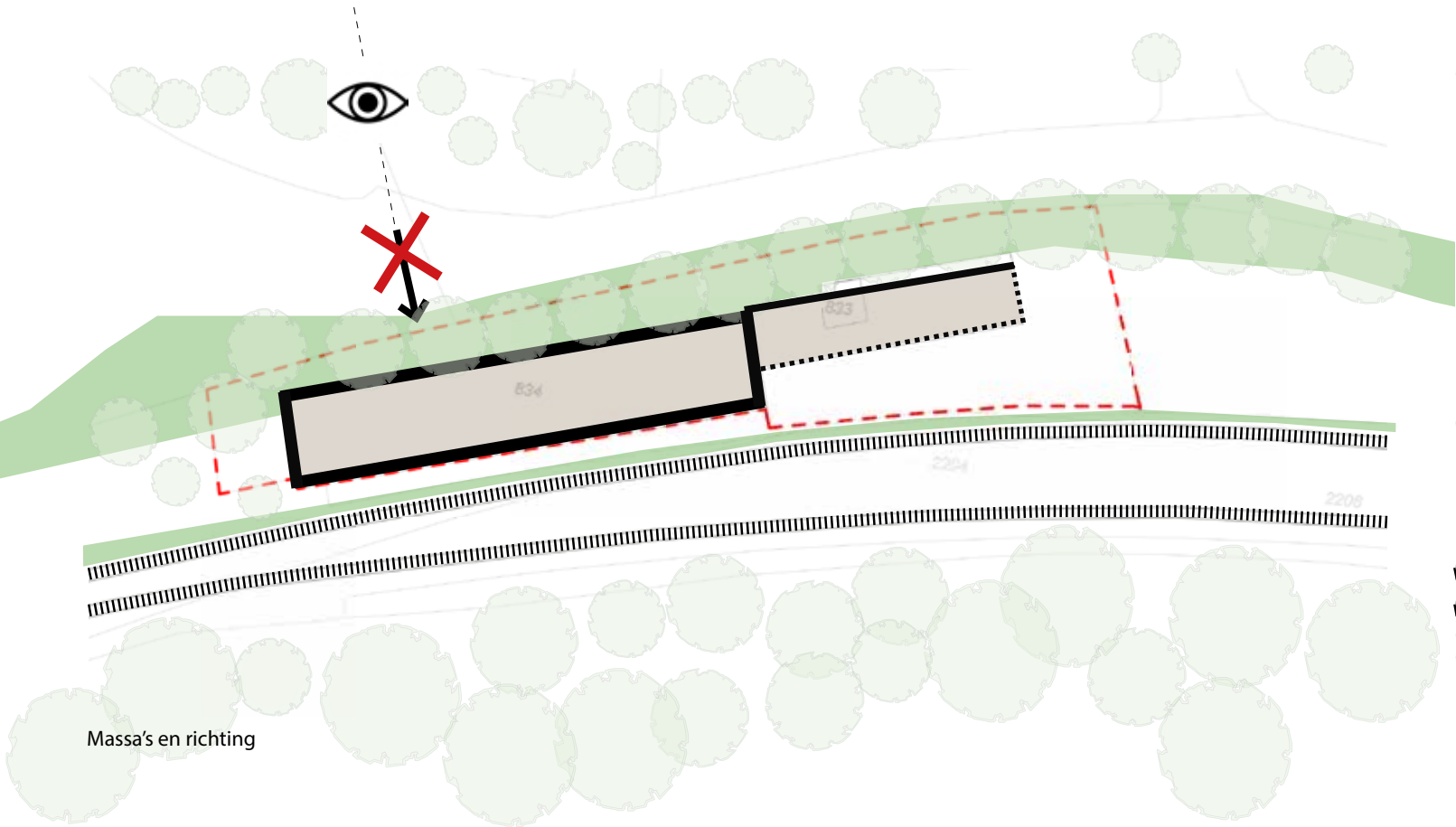




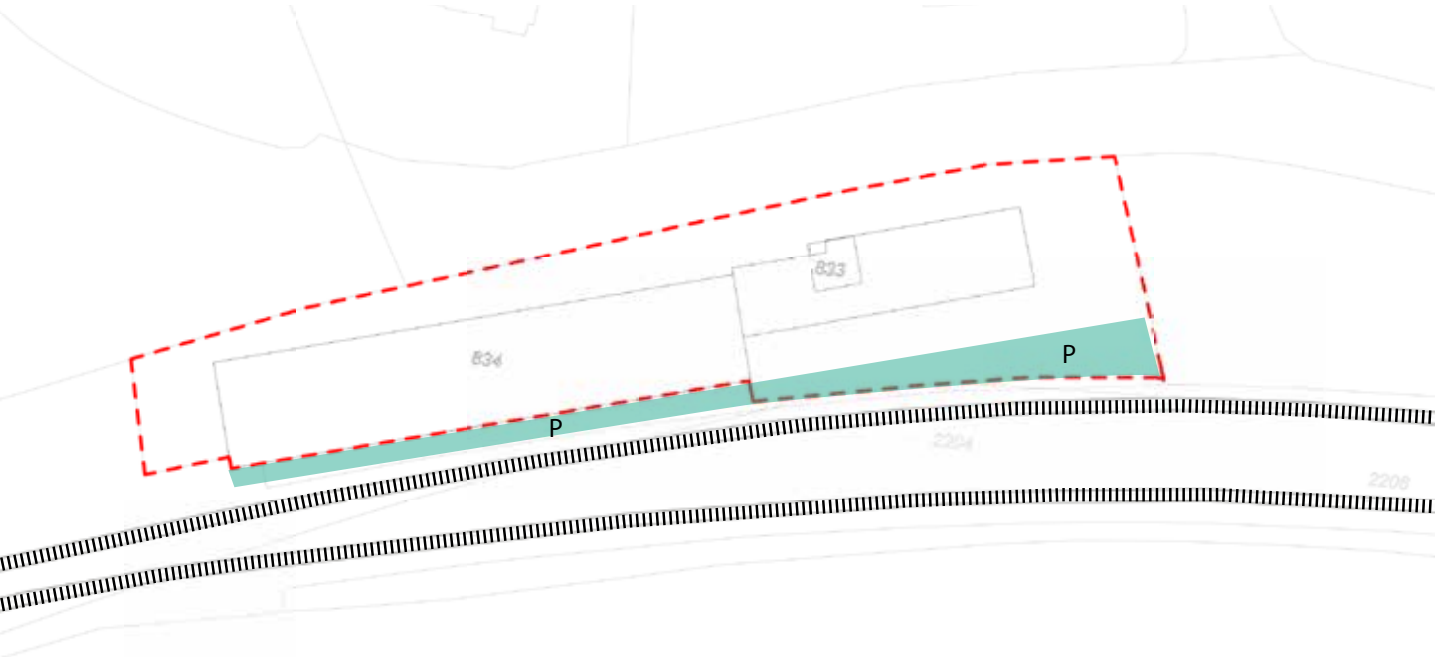
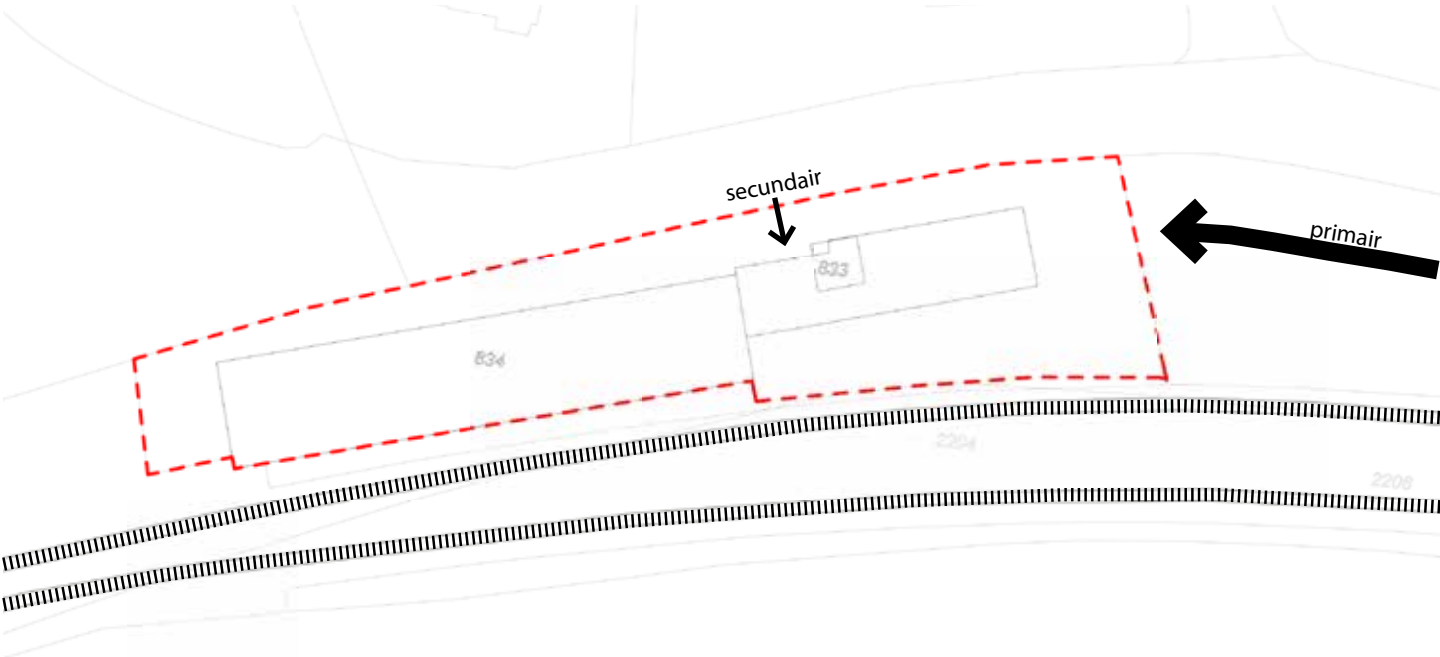
# BESTEMMINGSPLAN



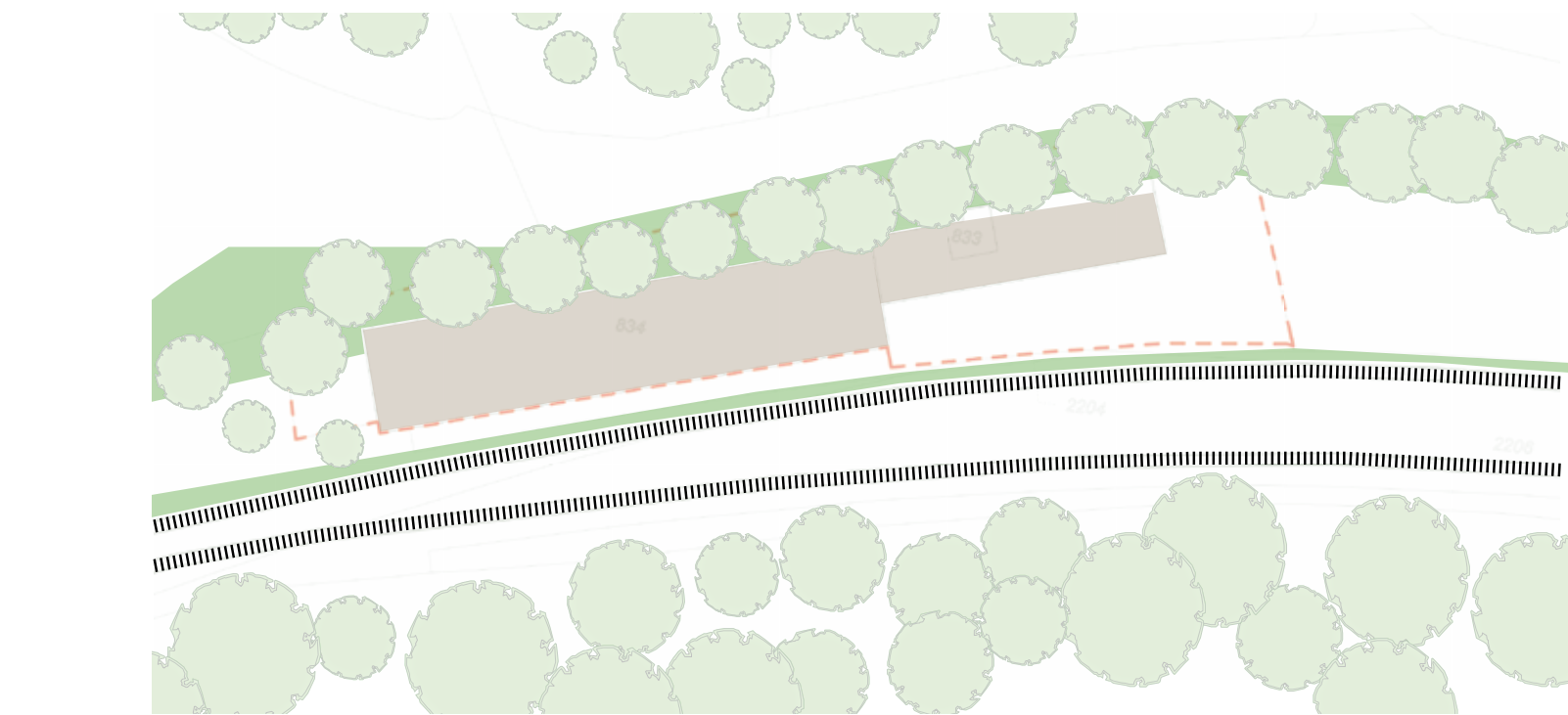
ANALYSE HUIDIGE SITUATIE



- Gesloten
- Semi-open







- bebouwing
- stedebouwkundige voorkant
- bebouwing
- bijgebouwen
- spoorlijn
- grenslijn wet spoorweg hinder

Identiteit van de plek

Het plangebied bevindt zich aan het eind van de parkeerfaciliteiten bij Station Overveen. De huidige volumes zijn gesitueerd aan het binnentalud van de infrastructurele ader tussen Haarlem en Zandvoort aan Zee. De verlaagde positie van de bouwmassa’s ten opzichte van de woningen aan de Tetterodeweg en de aanwezigheid van veel groen zorgen voor een hoge mate van beschutting. Gezien vanaf de Tetterodeweg zijn de bouwvolume’s vrijwel volledig aan het zicht onttrokken.

Deze infrastructurele ader kenmerkt zich door haar meanderende vorm, die subtiel in contrast staat met de bestaande lineaire massa’s van de voormalige fabriek.

Meer lucht en ruimte langs infrastructurele corridor

De voorgestelde volumes worden zo dicht mogelijk gesitueerd aan het binnentalud. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de groenstrook tussen de bebouwing en het spoor te maximaliseren en zijn de bedrijfsunits optimaal aan het zicht vanaf de Tetterodeweg onttrokken.

Het contrast tussen de meanderende infrastructurele ader en de lineaire orthogonale bebouwingsvorm blijft in het ontwerp gehandhaaft.

Synergie met stationsgebied Bloemendaal Overveen

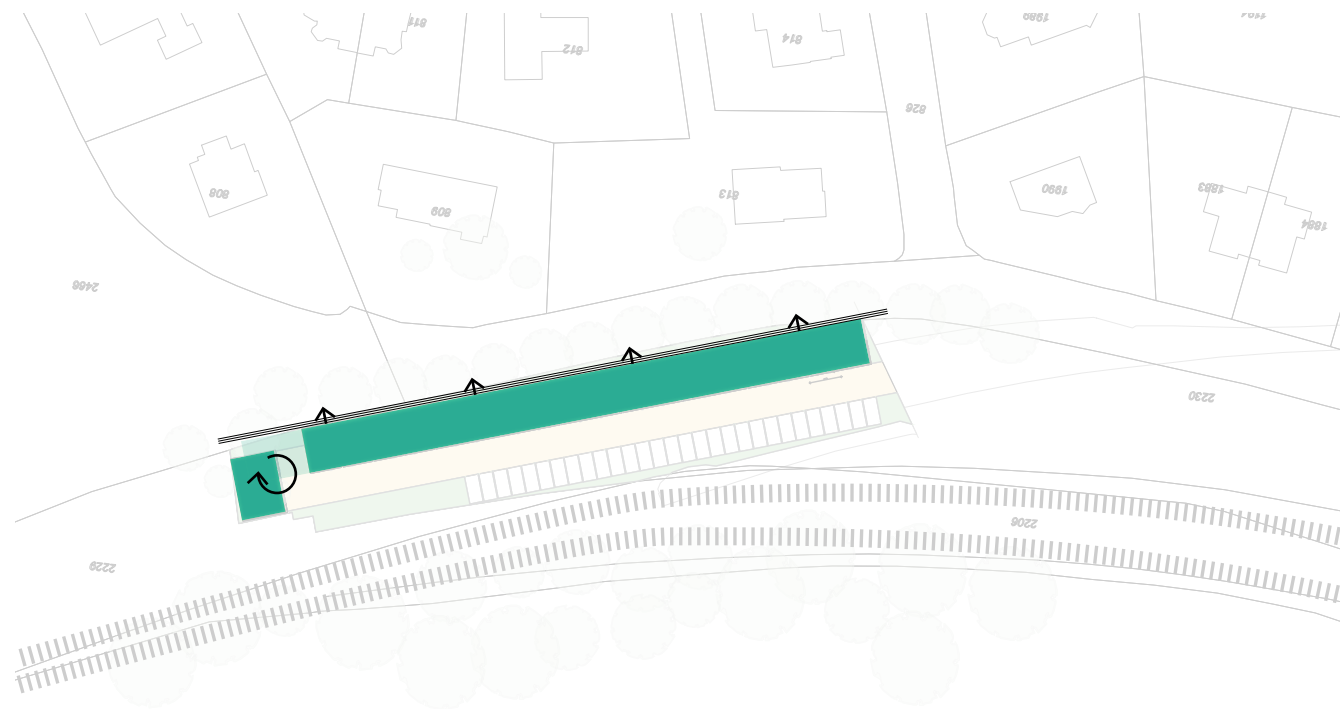
Na jaren van verloedering en verval van deze oorspronkelijke infrastructurele bestemming bestaat nu de kans om dit vastgoed een aanzienlijke opwaardering te geven.

Tevens zorgt de bedrijfsbestemming voor een subtiel levendigheid op deze plek, waardoor er verhoogde sociale controle ontstaat.

De ambitie is om een hoogwaardig opwaardering te laten plaats vinden, met aandacht voor architectuur en detail.



ONTWERPSTRATEGIE



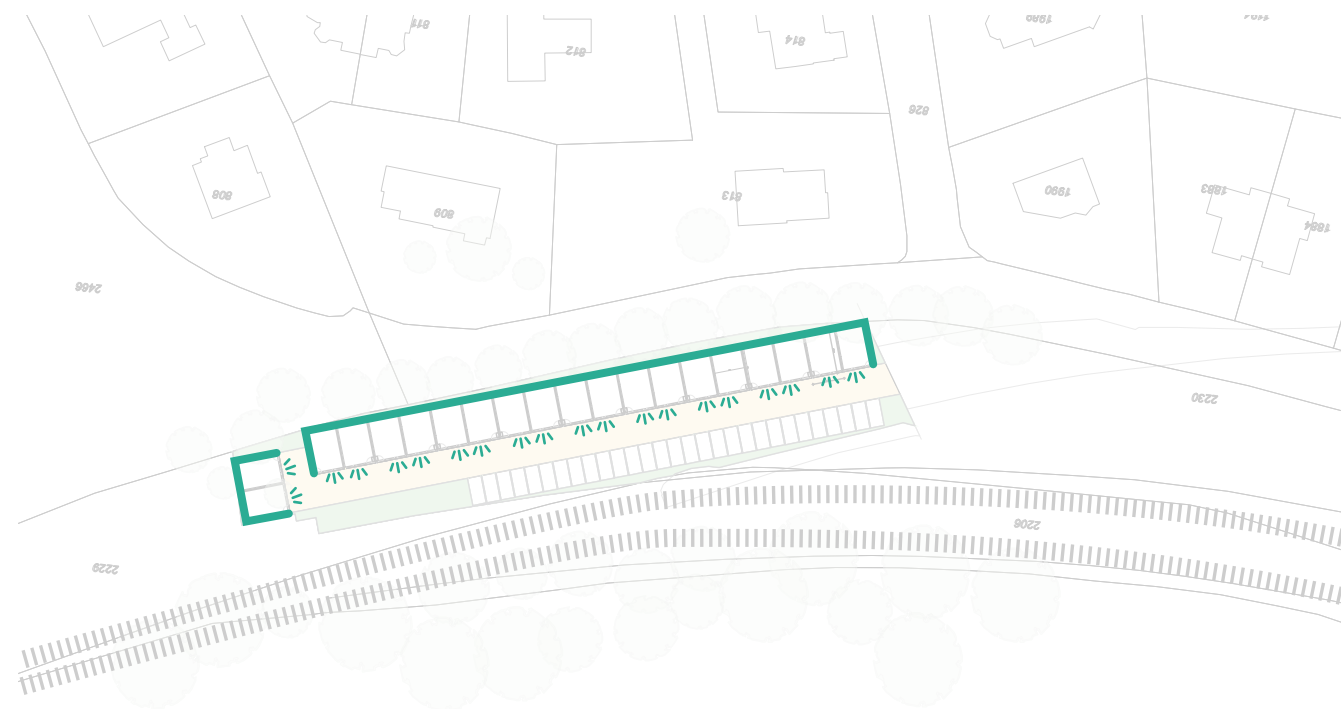
Positionering bebouwing aan talud



Zone parkeren

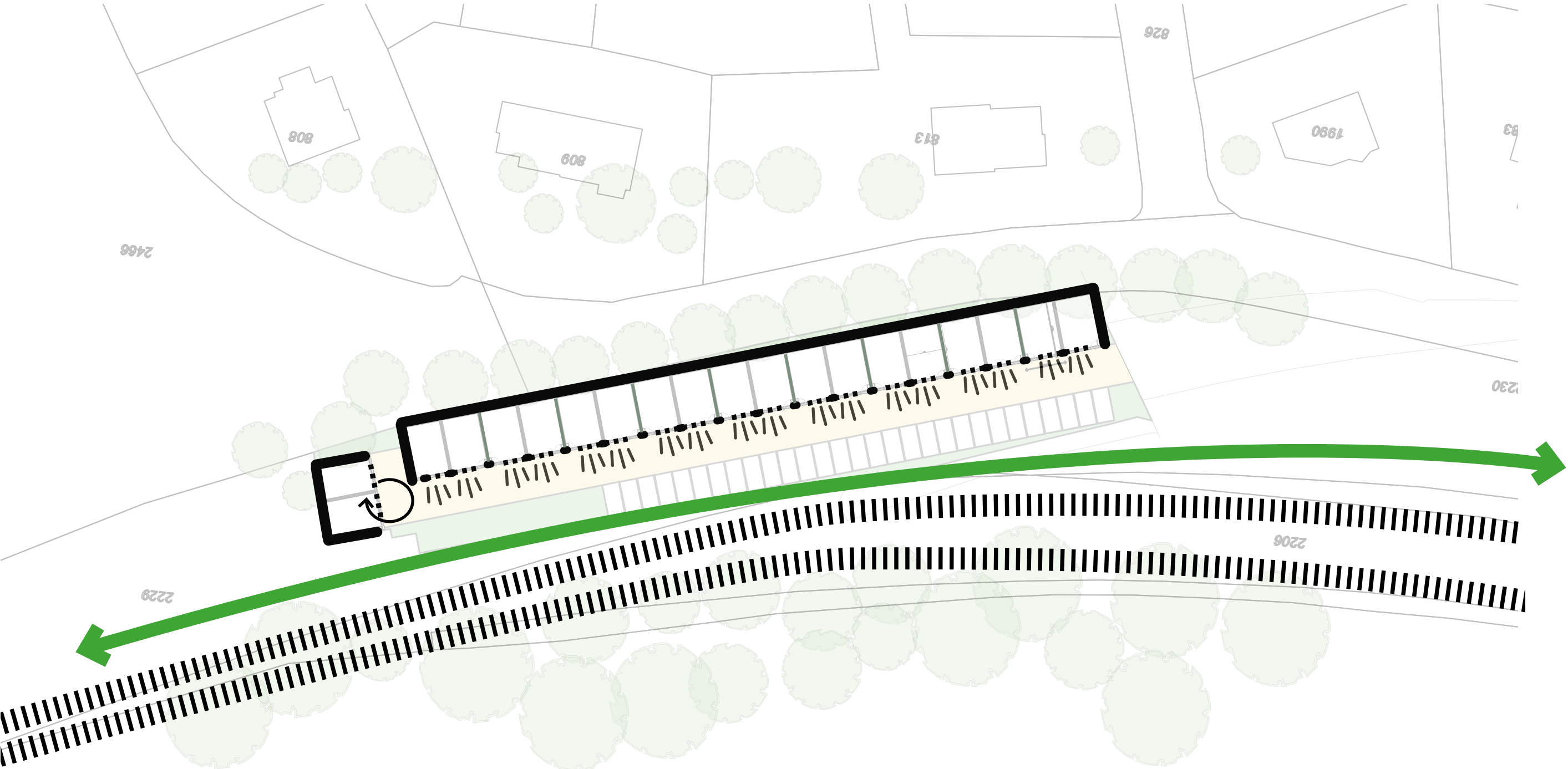


Ontsluiting en orientatie entree



Karakter open/gesloten





|||||

spoor

—————

gesloten

.....

semi-open

↙ ↘

orientatie van opening

↻

keerpunt

↔

doorzetten groenstrook

Bestaande kwaliteiten benutten

De bestaande orthogonale bebouwingsstructuur heeft een terughoudend karakter in het duinlandschap waar de spoorlijn door meandert. Het ontsluitingsprincipe van het plangebied blijft gehandhaaft. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.

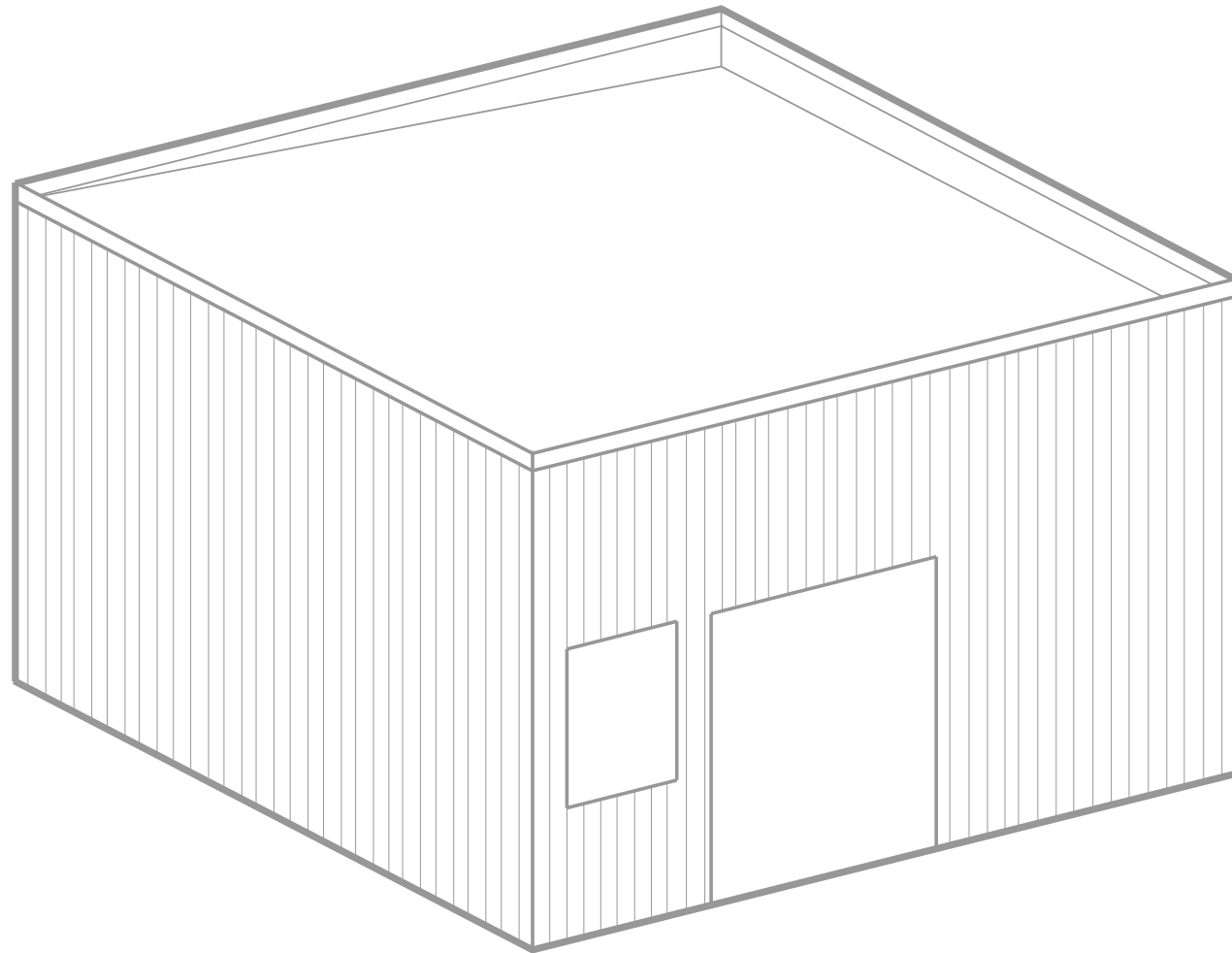
De terreininrichting wordt naast gebruik voor parkeren en ontsluiting, aantrekkelijker gemaakt door groen en verblijfsruimte toe te voegen.

Bedrijfsunits

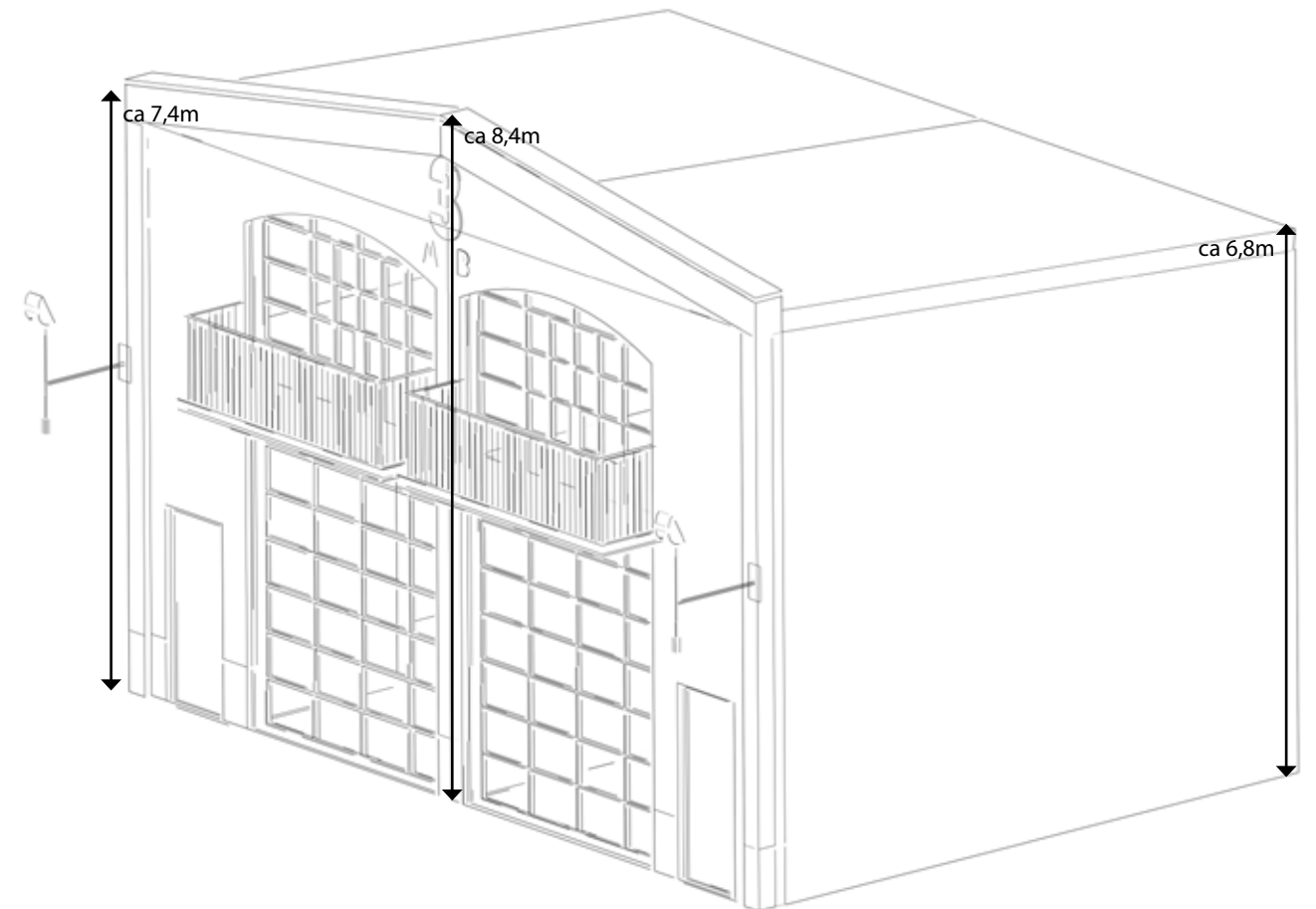
Dit ontwerpvoorstel voorziet tien (dubbele) bedrijfsunits met 29 parkeerplekken, te realiseren binnen de plangrenzen. Om de ontsluiting van de units te optimaliseren is er voor gekozen om de bedrijfsunit op de kop een kwartslag te roteren.



## PRINCIPE BEDRIJFSUNIT



De grote fabriekshal en bijgebouw maken plaats voor meerdere kleine bedrijfsunits met een aangename verscheidingsvorm en ruimtelijke kwaliteit.



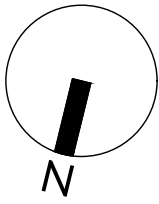
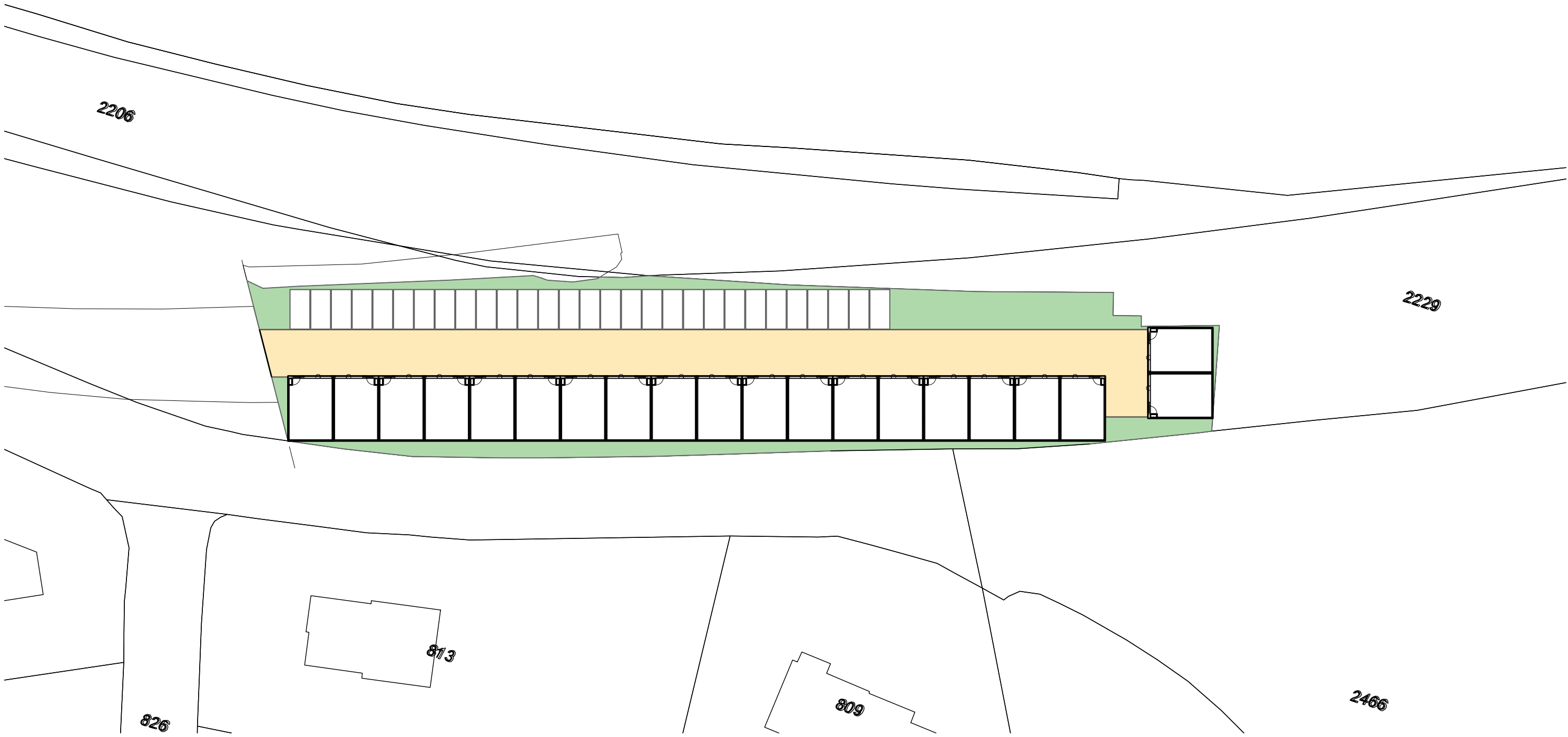
Deze bedrijfsunits kunnen als geheel, of als halve units, worden gebruikt, zonder dat hierdoor het gevelritme verstoord hoeft te worden.







VERKAVELING



Situatie

SCHAAL 1:500



**VAN OMMEREN**  
**ARCHITECTEN** © 2017

CONTACT:

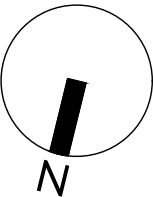
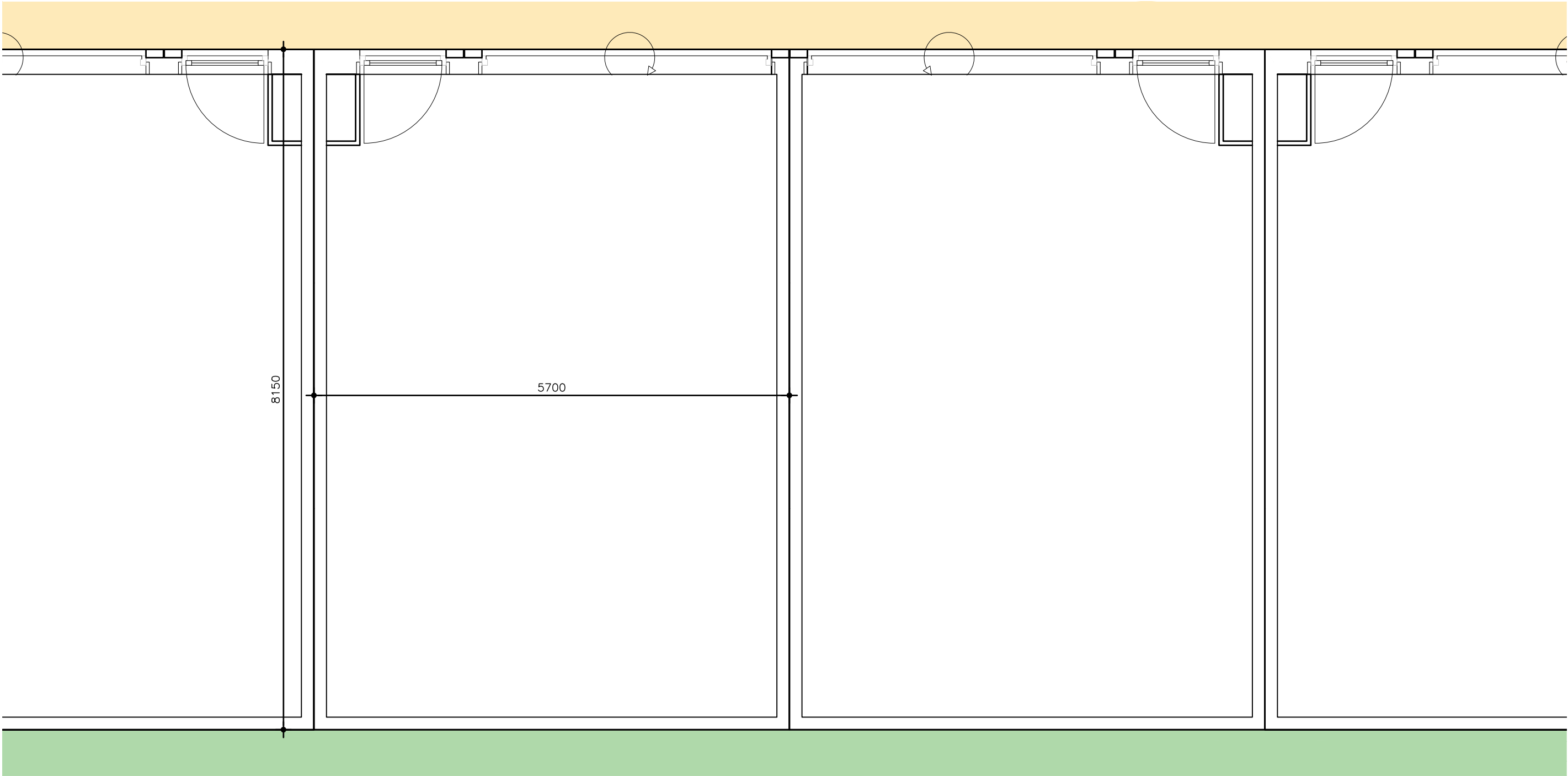
VANOMMEREN-ARCHITECTEN  
KEIZERSGRACHT 126  
1015CW AMSTERDAM  
020-7822222

info@vo-a.nl  
www.vo-a.nl

project: tetterodeweg



PLATTEGROND



plattegrond  
SCHAAL 1:50



**VAN OMMEREN**  
**ARCHITECTEN** © 2017

CONTACT:  
VANOMMEREN-ARCHITECTEN  
KEIZERSGRACHT 126  
1015CW AMSTERDAM  
020-7822222

info@vo-a.nl  
www.vo-a.nl

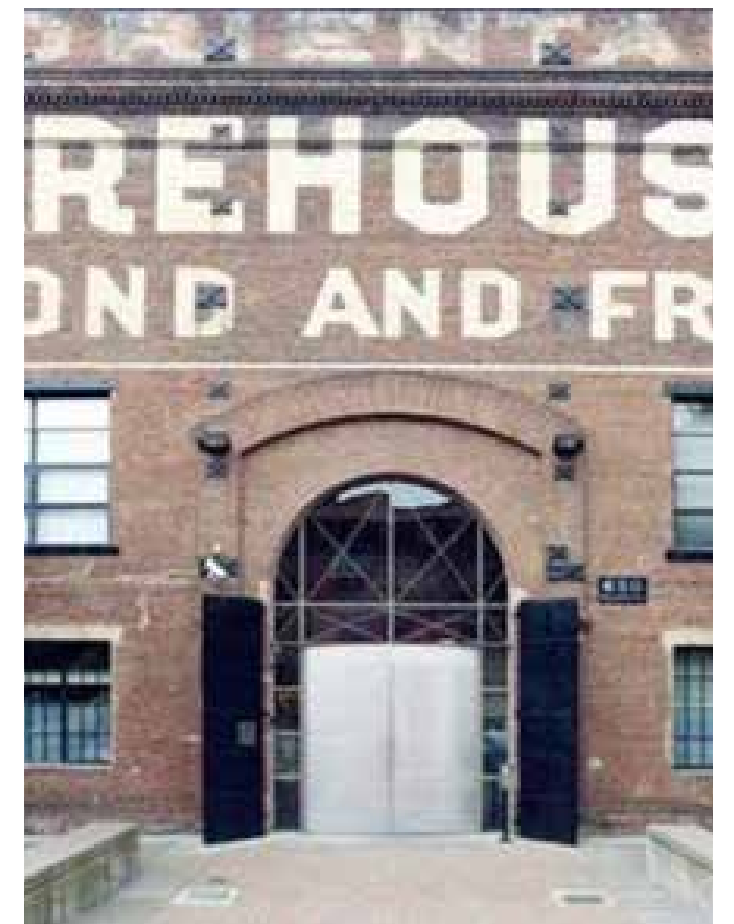
project: tetterodeweg

©VANOMMEREN-ARCHITECTEN B.V. 2018

project: tetterodeweg



## REFERENTIEBEELDEN





## COLOFON

architect:

vanOmmeren-architecten

contactpersoon:

Joeri Ivar van Ommeren  
joeri@vo-a.nl

Keizersgracht 126  
1015CW AMSTERDAM  
020-7822222

architecten register: 1.110915.016

kvk 54058236

btw 185470750B01

ING: 749207787

IBAN:NL84INGB0749207787

BIC: INGBNL2A

opdrachtgevers:

Minerva Development

Minervalaan 28  
1077 NZ Amsterdam  
020-471 5783

Pluis Group

Stadionweg 224  
1077 TE Amsterdam  
020-664 1271

**VAN OMMEREN**  
**ARCHITECTEN**

MINERVA  
development

