

# BEELDKWALITEITPLAN “DUINZICHT – NIEUW VALCKENBURGH”

*(het beeldkwaliteitplan “Duinzicht – Nieuw Valckenburgh” is een ingevolge art 3:11 lid 1 Awb op het uitwerkingsplan “Duinzicht – Nieuw Valckenburgh” betrekking hebbend document)*



**Gemeente Bloemendaal**  
Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening  
Registratienummer: 2008013904

Vastgesteld in de gemeenteraad op 18 september 2008

## Inhoudsopgave

### **1. Gewenste beeldkwaliteit**

1.1. Openbare ruimte Duinzicht

1.2. Openbare ruimte Nieuw Valckenburgh

### **2. Erfafscheidingen**

2.1. Duinzicht

2.2. Nieuw Valckenburgh

### **3. Vrijstaande en geschakelde woningen Duinzicht**

3.1. Positionering

3.2. Massa en volumeopbouw

3.3. Architectuur

### **4. Appartementengebouw Nieuw Valckenburgh**

4.1. Positionering

4.2. Massa en volumeopbouw

4.3. Architectuur

## 1. Inleiding

### 1. Gewenste beeldkwaliteit

De visie op de beeldkwaliteit bouwt voort op hetgeen is verwoord in het bestemmingsplan Meer en Berg (paragraaf 5.5 van de Toelichting) en het Referentiekader Beeldkwaliteit (versie 12 oktober 2004, pagina 43 tot en met 47). Daarnaast zijn de voor het plangebied opgestelde welstandscriteria leidend. De "Tweede herziening Welstandsnota 2003 Bloemendaal, Welstandsgebied 15, Park Brederode" is vastgesteld op 26 april 2007. Samengevat wordt de beeldkwaliteit opgebouwd uit de volgende elementen.

#### 1.1 Openbare ruimte Duinzicht

- De openbare ruimte is onderdeel van het totale landschap waarin woonwijk en park in elkaar overgaan.
- De openbare ruimte vormt de encensering van de ontsluiting van woningen en het deelgebied en de woningen.
- De weg meandert door openbare ruimte, geflankeerd door hagen.
- De weg bestaat uit een rijbaan van gebakken klinkers met aan weerszijden verstevigde bermen (zand, gras) met incidenteel stinzenbeplanting.
- Alle verkeer maakt gebruik van de weg (geen trottoirs, fietspaden, etc.).
- Wandelpaden tussen de kavels zijn halfverhard uitgevoerd.
- Verkeersborden worden tot een minimum beperkt en voorkomen door een logisch ontwerp van de openbare ruimte.
- Voorzieningen worden verdekt opgesteld of geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte.
- Bij alle woningen wordt geparkeerd op eigen terrein (twee parkeerplaatsen per kavel, garages niet meegerekend).
- Voor bezoekers wordt gerekend met 0,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO op eigen terrein of incidenteel in een verbrede berm langs de rijweg.

#### 1.2. Openbare ruimte Nieuw Valckenburgh

- Nieuw Valckenburgh is een deelgebied zonder openbare ruimte, bestemd voor één appartementengebouw.
- Het gebied vormt een eenheid met zijn directe omgeving, welke aan drie zijden bestaat uit openbare ruimte (wegen / paden).
- De ontsluiting (noordelijke parkentree) wordt geïntegreerd in het totale ontwerp van Nieuw Valckenburgh.
- Bij het betreden van het terrein is er aan de linkerkant zicht op park en openbaart zich het eerste deel van Duinzicht met slingerende groene hagen en een gevarieerd daklandschap.
- Voor de appartementen wordt rekening gehouden met één parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO binnen het bouwvolume, geheel of gedeeltelijk ondergronds.
- Voor bezoekers wordt gerekend met 0,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO.

## 2. Erfafscheidingen

### 2.1. Duinzicht

- Langs de openbare weg vormen hagen de erfafscheiding. De hoogte is tussen de 1 en 2 meter met in hoogte glooiende overgangen. Een mix van soorten hagen behoort tot de mogelijkheden.
- Tussen de kavels en de openbare paden vormen hagen de erfafscheiding. De hoogte is tussen de 1 en 1,5 meter. Een mix van soorten hagen behoort tot de mogelijkheden.

- Bij de toegang naar de kavel wordt de haag even omgezet, het beeld van de hagen loopt door. Hiertoe heeft de opening in de haag een maximale breedte van 3 meter per kavel en is de minimale lengte van een haag tot een tweede doorgang 2 meter. Het omzetten van de haag heeft tot doel dat de begane grond en toegang tot de woning zo veel mogelijk aan het oog onttrokken wordt.
- Eventuele andere openingen voor voetgangers zijn mogelijk mits uitgevoerd in een open karakter.
- De hekken zijn transparant, staan in lijn met en sluiten harmonisch aan op de hagen en zijn uitgevoerd in (zwaar gedimensioneerd) hout of metaal. Het ontwerp voor de hekken (zonder gemetselde balusters) wordt uitgevoerd in een donkere, traditioneel geïnspireerde kleur.
- Tussen de kavels onderling vormen hagen de erfafscheiding. De hoogte is tussen de 1 en 2 meter.

## 2.2. *Nieuw Valckenburgh*

- Bij het appartementengebouw vormen organische tuinbegrenzings in de vorm van losse hagen of de erfafscheiding met de openbare weg. Waar beplanting niet mogelijk is, zijn subtiel vormgegeven hekken - mits in harmonie met de omgeving - mogelijk.
- De transparante erfafscheiding is uniform ontworpen als onderdeel van het beoogde landschapsbeeld en heeft een hoogte van maximaal 1,5m op de plaats waar een zichtrelatie is met villa Meerzicht.
- Langs de openbare weg (uitgezonderd ter plaatse van de tuinpoort): een begroeide houtwal, op eigen terrein, met een breedte van 3 meter (zie plankaart en de schets hieronder).

## 3. **Vrijstaande en geschakelde woningen Duinzicht**

### 3.1. *Positionering*

- Uitgangspunt bij de situering van de bebouwing is een levendig beeld waarbij zoveel mogelijk ruimte tussen de bebouwing onderling wordt gecreëerd, waarmee het open karakter van het park wordt benadrukt.
- De plaatsing van de woningen volgt een orthogonaal bebouwingsprincipe. Door de slingerende wegen en paden, komen de woningen daardoor gedraaid ten opzichte van de weg te staan.
- De inritsituaties worden o.a. mede bepaald door de ligging van de kavel ten opzichte van de openbare weg, het woonprogramma, een optimaal gebruik van tuin en bezonning. De haag kan van het orthogonale bebouwingsprincipe afwijken.

### 3.2. *Massa en volumeopbouw*

- Het basement, bestaande uit de compositie van souterrain (optie), begane grond, terrassen en verticale accenten, verankert de woning op zijn plek. De materialen zijn steenachtig en kunnen variëren in kleur.
- De afzonderlijke daken – met variërende goot- en nokhoogten - maken deel uit van een samenhangend meanderend daklandschap, dat oprijst boven de hagen en een attractieve gelaagdheid aan het park toevoegt.
- Het individuele dak verschijnt als een heldere sculptuur en wordt door de afgewogen vorm en materiaalkeuze onderdeel van het totale daklandschap. Variaties in kleur en heldere kapvorm zijn beperkt en eenduidig, waardoor per woning een eigen karakter ontstaat.
- Daar waar nodig kan met de kapvorm, de kaphoogte en de materiaalkeuze een architectonisch accent worden aangebracht
- De uitwerking is kavelspecifiek en wordt bepaald door het woonprogramma en de oriëntatie ten opzichte van de zon, weg, belendingen, bomen en uitzicht.

- Maximaal 3 bouwlagen plus (niet bewoonbare) kap al dan niet met een onderbouw (onder peil).
- Het sculpturale dak kan ook verticaal zijn en zich over meerdere lagen uitstrekken en plooiën.

### 3.3. *Architectuur*

- De materialisatie van het daklandschap wordt bepaald door de sculpturale mogelijkheden. Er wordt uitgegaan van een natuurlijke uitstraling met bijvoorbeeld riet, houten shingles, zink, leisteen of donker gekleurde niet geglazuurde keramische pannen.
- De overgang tussen basement en daklandschap is variabel en kan op verschillende manieren worden ingevuld.
- Terughoudend, traditioneel geïnspireerd kleurgebruik, waarvan incidenteel kan worden afgeweken als daar aanleiding voor is.
- De materialen worden in principe in natuurlijke verschijningsvorm toegepast.
- De detaillering is zorgvuldig en verfijnd, waaruit blijkt dat met zorg en ambachtelijke traditie is ontworpen.
- Vanuit de behoefte aan architectonische accenten en de levendigheid in verschijningsvorm is er binnen de familie van woningen ruimte voor uitzonderingen. De uitzondering versterkt het geheel.
- De noodzaak van eenheid in stijl voor de individuele woning en voor het gehele plangebied. Een samenhang is hier wenselijk. Zo vraagt het beeldbepalende daklandschap om heldere, dominante kappen. De mogelijke ingrepen in deze kappen dienen daarmee beperkt en eenduidig te zijn per volume.

## 4. **Appartementengebouw Nieuw Valckenburgh**

### 4.1. *Positionering*

- Vanaf de Brederodelaan is de bebouwing een onderdeel van een reeks in baksteen opgetrokken bebouwing maar vormt het object een eigentijds accent om de entree te markeren.
- De bebouwing moet zich door zijn positie alzijdig manifesteren, waarbij er een relatie bestaat met de Brederodelaan, het park, de noordelijke entree en Meerzicht.
- De situering van het gebouw houdt rekening met de zichtrelatie vanaf de Brederodelaan naar Meerzicht.

### 4.2. *Massa en volumeopbouw*

- Het object heeft in verschijningsvorm een prominente relatie met het park, het zicht op villa Meerzicht vanaf de Brederodelaan en de entree van het noordelijk deel van het plangebied
- Maximaal 3 bouwlagen plus (niet bewoonbare) kap al dan niet met een onderbouw (onder peil).
- Indien een kap wordt toegepast, deze alleen op het hoofdvolume plaatsen en in een vormtaal die aansluit bij de kappen van de bestaande gebouwen aan de westzijde van de Brederodelaan.
- Indien een plat dak wordt toegepast, dient aandacht te worden besteed aan de afwerking daarvan.
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en dus vallen binnen het silhouet van het gebouw.

### 4.3. *Architectuur*

- Terughoudend, traditioneel geïnspireerd kleurgebruik, waarvan incidenteel kan worden afgeweken als daar aanleiding voor is.
- De materialen in principe toepassen in natuurlijke verschijningsvorm (eigen kleur, geen kunststof).

- De voornaamste toe te passen gevelmaterialen zijn baksteen, hout, glas (zonder fel gekleurde folies of coatings) en metaal.
- Speciale aandacht voor de alzijdigheid van het object.
- Door het toepassen van grote ramen is er een sterke relatie binnen – buiten.
- Inrit- en toegangssituaties zijn zodanig gekozen dat het object zich niet als een openbaar gebouw manifesteert.
- Ingetogen en zorgvuldige, detaillering (verfijnd) toepassen, waaruit blijkt dat het met zorg en ambachtelijke traditie is ontworpen.