

ONTWERP BEELDKWALITEITPLAN “PARKZICHT – BREDERODELAAN - MEERENBERG“

(het beeldkwaliteitplan “Parkzicht – Brederodelaan - Meerenberg” is een ingevolge art 3:11 lid 1 Awb op het bestemmingsplan “Meer en Berg, gedeeltelijke herziening” betrekking hebbend document)



Gemeente Bloemendaal

Afdeling Bouwen en Wonen / Ruimtelijke Ordening
Registratienummer: 2010002075
9 februari 2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Visie Beeldkwaliteit.....	3
	2.1. Parkzicht.....	3
	2.2. Brederodelaan.....	4
	2.3. Meerenberg	
3.	Verkaveling.....	5
	3.1. Parkzicht.....	5
	3.2. Brederodelaan.....	6
	3.3. Meerenberg	
4	Openbare ruimte	6
	4.1. Parkzicht.....	6
	4.2. Brederodelaan.....	7
	4.3. Meerenberg	
5.	Erfafscheidingen.....	7
	5.1. Parkzicht.....	7
	5.2. Brederodelaan.....	7
	5.3. Meerenberg	
6.	Appartementen Parkzicht.....	8
	6.1. Positionering van woningen	8
	6.2. Massa en volumeopbouw	8
	6.3. Architectuur	9
7.	Woningen Brederodelaan	10
	7.1. Positionering van woningen	10
	7.2. Massa en volumeopbouw	10
	7.3. Architectuur	10

1. Inleiding

Vooruitlopend op het opstellen van uitwerkingsplannen in het kader van het globale bestemmingsplan Meer en Berg is door Park Brederode CV een Referentiekader Beeldkwaliteit opgesteld, waarvan de gemeenteraad op 18 november 2004 (versie 12 oktober 2004, gewijzigd 25 mei 2005) heeft vastgesteld, dat dit in ruime mate inzicht biedt in de beoogde beeldkwaliteit. Het uitgangspunt van het Referentiekader Beeldkwaliteit is om de landschappelijke structuur en samenhang te behouden en te versterken, gebaseerd op de bouwstenen hydrologie, dendrologie, ecologie en cultuurhistorie. De uitgangspunten van het Referentiekader Beeldkwaliteit zijn vertaald in concrete welstandscriteria per deelgebied. Deze zijn op 26 april 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit beeldkwaliteitplan wordt in hoofdstuk 2 de visie op de Beeldkwaliteit van de deelgebieden Parkzicht, Brederodelaan en Meerenberg verwoord. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor de verkaveling uiteengezet. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 en 5 de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en de erfafscheidingen uiteengezet. In hoofdstuk 6 en 7 worden tenslotte de beeldkwaliteitseisen voor de appartementengebouwen Parkzicht en de woningen Brederodelaan verwoord.

Deze visie op de beeldkwaliteit van het zuidelijk plandeel zal overigens worden opgenomen in het bestemmingsplan Meer en Berg, gedeeltelijke herziening (paragraaf 5.7. van de Toelichting).

2. Visie Beeldkwaliteit

2.1. Parkzicht

Uit de verkavelingstudies is naar voren gekomen dat voor het deelgebied Parkzicht een verkaveling met appartementengebouwen het meest recht doet aan het beoogde landschapsbeeld van duinvoetbos. In Parkzicht is het landschap in nauwe samenhang met de appartementencomplexen ontworpen. Dit heeft geleid tot een verkaveling in een glooiend terrein met niveauverschillen tot ongeveer 3 meter. Door de glooiing en begroeiing ontstaat het beeld van een duinvoetbos.

De verkaveling is zo vormgegeven dat de beleving van het duinvoetbos maximaal is. De bouwvolumes zijn zodanig gepositioneerd dat vanaf de openbare ruimte zo veel mogelijk landschap tussen de gebouwen waar te nemen is. Het zicht op de doorgaande hoog opgaande duinrug is daarbij uitgangspunt. Het uitzicht van de appartementen naar het omliggende terrein wordt bewust geënceneerd. De zoekgebieden waarbinnen gebouwd kan worden, benutten het geaccidenteerd terrein en houden zoveel als mogelijk rekening met bestaande en te (ver)planten bomen. Het landschap (openbaar park) loopt daarbij tot aan de gevel, waardoor geen particuliere tuinen of terrassen kunnen worden aangelegd.

Omdat de illusie van het duinvoetbos belangrijk is om het beoogde landschappelijke beeld te bewerkstelligen, is voor Parkzicht nauwkeurig onderzocht binnen welke grenzen de appartementsgebouwen gebouwd kunnen worden en welke afstanden tot (bestaande en nieuwe) belendende panden gehanteerd kunnen worden. Belangrijk daarbij is de afweging om de bouwvolumes op te laten gaan in het landschap en te schikken in hoogteverschillen en begroeiing.

Architectonisch wordt aangestuurd op sterk op elkaar gelijkende, horizontaal gearticuleerde volumes. Door het naar voren en achteren springen van de

gevels wordt gereageerd op het terrein, de bomen en gebouwen en ontstaat een geleiding die de aaneengesloten lengte van de gevels reduceert. Tevens wordt ingespeeld op aspecten als zicht, bezonning, schaduw, brandoverslag, buitenruimten, privacy en ontsluiting.

Het volume onder de grond is hoofdzakelijk bestemd voor parkeren en bergingen (met een toegang die grotendeels verscholen, onder maaiveldniveau ligt). Om deze volumes te reguleren worden per kavel het totaal te verdelen Bruto Vloeroppervlak (BVO) over de bouwlagen in relatie tot het maximale BGO vastgesteld.

De ontsluitingspaden voor de woningen in Parkzicht liggen aan de overgang tussen cultuurpark en duinvoetbos en takken af van de weg die zijn oorsprong kent in de entree aan de Brederodelaan. Passend bij het beoogde landschapsbeeld, zijn de toeritten naar de appartementencomplexen doodlopend en uitgevoerd als karrensporen.

In de onderstaande beeldkwaliteit wordt het appartementencomplex bouwvlak 7 in gebied Brederodelaan, gelegen nabij de voormalige hertenkamp, beschreven als een van de vier appartementencomplexen van Parkzicht. Ofschoon de complexen planologisch in verschillende uitwerkingsgebieden liggen, vormen ze stedenbouwkundig en landschappelijk één familie.

2.2. Brederodelaan

Deelgebied Brederodelaan moet in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht aansluiten bij de bestaande woningen en ensembles aan de Brederodelaan. Het plangebied Brederodelaan kan getypeerd worden als 'wonen in een duinbos op de oude duinen'.

Om aan te sluiten bij de bestaande typologie van herenhuizen aan de westzijde van de Brederodelaan is uitgegaan van drie ten opzichte van elkaar gedraaide gebouwen met beneden- en bovenwoningen met het uiterlijk van drie vrijstaande villa's en drie eengezinswoningen met een villa-achtig karakter.

De verkaveling voor Brederodelaan is in nauwe samenhang met het gewenste bomenbestand op het oude duin ontworpen. Dit heeft geleid tot een verkaveling waarbij bomen en bebouwing kenmerkende ensembles vormen in dezelfde lijn als die zich nu aan de westzijde van de Brederodelaan manifesteert. De bestaande, gedeeltelijke glooiing is onderdeel van het oude duin en de begroeiing een voortzetting van de begroeiing van het oude duintje. De zoekgebieden waarbinnen gebouwd kan worden benutten maximaal de beschikbare ruimte die gedefinieerd wordt door een aantal markante bomen aan de noord en zuidzijde van het deelgebied.

Voor Brederodelaan is de hagenstructuur de drager van de openbare ruimte. De hagen onttrekken private uitstallingen in de tuinen voor de parkbezoeker aan het oog.

Architectonisch wordt aangestuurd op vertikaal gearticuleerde volumes met een kap. Door het duidelijk beëindigen van de gevels op bijvoorbeeld 2,5 woonlaag kan worden gereageerd op het terrein met de hoge bestaande bomen. De gebouwen blijven grotendeels onder de maximale hoogte en voegen zich zo tussen de kronen. Op de eerste of tweede verdieping kan de gevel minder of meer terugspringen om zo in te spelen op de behoefte aan buitenruimten.

2.3. Meerenberg

Het bestemmingsvlak wordt geheel ingenomen door het gebouw Meerenberg, het hoofgebouw van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis. Uitgangspunt is

het concept van architect J.D. Zocher jr uit 1849, waarbij hij een carrévormig gebouw ontwierp, dat vrij ligt in het eveneens door hem ontworpen landschap, aangevuld met enkele latere toevoegingen van zijn opvolger Van der Linden. De helderheid van het concept van Zocher wordt hersteld door de sloop van de latere toevoegingen c.q. aanbouwen, zowel aan de buitengevels als op het binnenterrein.

Het omringende landschapspark wordt in de geest van Zocher hersteld en loopt tot aan de gevels. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de oorspronkelijk aangebrachte glooiingen, die het gebouw iets optillen ten opzichte van het landschap. De overgangen tussen het openbaar toegankelijke cultuurpark en de privé buitenruimten van de woningen wordt opgelost door het herstel van de oorspronkelijke veranda's en het aanbrengen van (nieuwe) colonnades voor de zijgevels. De voorgevel verandert niet, maar in de zijgevels maken de oorspronkelijke blindnissen plaats voor raamopeningen die het contact tussen de woningen en het landschap vervolmaken. De westzijde van het carré wordt weer gesloten door lagere (nieuwe) vleugels aan weerszijden van het Musis Sacrum. Deze worden eveneens voorzien van veranda's. Het oorspronkelijke zicht van de noord-, oost- en zuidvleugels op de jonge duinen wordt zodoende hersteld.

Het binnenterrein wordt opgeschoond van latere bouwwerken (met uitzondering van het gangenstelsel en de monumentale waterpompen) en verkrijgt weer de functie van collectief private binnentuin. Ook hier wordt de overgang tussen tuin en woningen gevormd door veranda's en (oorspronkelijke) tuinmuren.

Architectonisch is het oorspronkelijke gebouw uitgangspunt voor de restauratie, renovatie en nieuwbouw. De nieuwe toevoegingen zijn weliswaar (herkenbaar) hedendaags maar zijn ondergeschikt aan de oorspronkelijke architectuur. Daar waar gesloopte aanbouwen worden verwijderd, blijft het aangeheerde gedeelte zichtbaar, waardoor de ontstaansgeschiedenis van complex afleesbaar blijft. Daar waar de meest ingrijpende veranderingen plaatsvinden, in de noord- en zuidgevel, wordt een colonnade aangebracht als nieuw verbindend en verhullend architectonisch element.

3. Verkaveling

3.1. Parkzicht

Voortbordurend op hetgeen is beschreven in het bestemmingsplan Meer en Berg en het Referentiekader Beeldkwaliteit, zijn vanuit het landschap de volgende elementen verwerkt in de verkavelingen van Parkzicht:

- duin(voet)bos met glooiend maaiveld en in het natuurpark meer duinvegetatie;
- de ontsluitingsweg in het park houdt afstand tot de gebouwen;
- de toerit naar de appartementencomplexen glooit met het landschap mee;
- de toerit naar de appartementencomplexen heeft aan weerszijden een groene berm en soms grondwallen;
- het wegprofiel heeft natuurlijk ogende verbredingen en versmallingen;
- vanaf de ontsluitingsweg zijn door het groen heen fragmenten van gebouwen te zien maar bij voorkeur geen ingangen van parkeergarages of garagedeuren;
- de waardevolle bomen inpassend, de overige inheemse soorten zoveel mogelijk opnemend;
- nieuwe inheemse bomen worden in de openbare ruimte geplant ter versterking van het gewenste duin(voet)boskarakter;
- de bewoners parkeren binnen (en onder) gebouwd volume;
- bezoekers parkeren op logische plekken in de onder het maaiveld

verstevigde berm.

3.2. Brederodelaan

Voortbordurend op hetgeen is beschreven in het bestemmingsplan en het Referentiekader Beeldkwaliteit, zijn vanuit het landschap de volgende elementen verwerkt in de verkavelingen van Brederodelaan:

- cultuurpark met bomen op oude duinen en een licht glooiend maaiveld;
- de ontsluitingsweg in het park houdt afstand tot de gebouwen;
- vanaf de ontsluitingsweg zijn door het groen heen fragmenten van gebouwen te zien maar er zijn geen ingangen of toeritten van woningen of tuinen;
- de waardevolle bomen inpassend, de overige inheems soorten zoveel mogelijk opnemend;
- nieuwe inheemse bomen worden geplant ter versterking van het gewenste oude duinbos karakter;
- de bewoners en bezoekers parkeren buiten het duinbos aan de Brederodelaan en op eigen kavel.

3.3. Meerenberg

- één carré met daarin meerdere woningen / appartementen;
- buitenzijde openbaar park, binnenzijde privéruimte (veranda's en terras) en gemeenschappelijke tuin;
- in de binnentuin de waardevolle bomen inpassend, de overige inheemse soorten zoveel mogelijk opnemend;
- bewoners parkeren ondergronds;
- bezoekers en invaliden parkeren in de verstevigde wegbermen;
- aantal ondergrondse parkeerplekken per woning: één per 100 m² GBO (gebruiksoppervlak woning).

4 Openbare ruimte

4.1. Parkzicht

- Openbare ruimte is onderdeel van het landschap;
- Openbare ruimte vormt enscenering van de ontsluiting van woningen en het deelgebied;
- Toegangsweg naar appartementencomplexen bestaat uit een karrenspoor van gebakken klinkers en wordt geflankeerd door deels (onder maaiveld) verstevigde / deels halfverharde bermen;
- Alle verkeer maakt gebruik van de weg (geen afgescheiden trottoirs, fietspaden, etc.);
- Wandelpaden zijn uitgevoerd in hafverharding (graniet);
- Verkeersborden worden tot een minimum beperkt en worden voorkomen door logisch ontwerp van de openbare ruimte;
- Voorzieningen worden verdekt opgesteld of bewust geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte;
- Parkeren voor minimaal één auto/100m² BVO ondergronds oplossen, inclusief één voor het bestaande gebouw Carpe Diem in bouwblok 2;
- Parkeren voor bezoekers organiseren op daarvoor op natuurlijke wijze ingepaste ruimte langs de korte toegangswegen naar de appartementencomplexen.

4.2. Brederodelaan

- Openbare ruimte is onderdeel van het landschap;
- Openbare ruimte vormt inscenering van de ontsluiting van het deelgebied;
- Openbare weg is uitgevoerd in gebakken klinkers;
- Alle verkeer maakt gebruik van de weg (geen afgescheiden trottoirs, fietspaden, etc.);
- Wandelpaden zijn uitgevoerd in hafverharding (graniet);
- Verkeersborden worden tot een minimum beperkt en worden voorkomen door logisch ontwerp van de openbare ruimte;
- Voorzieningen worden verdekt opgesteld of bewust geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte;
- Parkeren voor minimaal één auto per huurwoning zowel langs de Brederodelaan als op de kavels, bereikbaar vanaf de Brederodelaan (één inrit);
- Parkeren voor minimaal twee auto's per koopwoning op de kavels, bereikbaar vanaf de Brederodelaan (één inrit);
- Parkeren voor bezoekers organiseren aan de Brederodelaan en op eigen kavels.

4.3. Meerenberg

- Openbare ruimte loopt tot aan de (private) veranda's, met een kleine onderhoudstrook van halfverharding langs het gebouw;
- Openbare ruimte wordt in de geest van Zocher hersteld met een vrijliggend carré in het landschapspark waarin gewandeld kan worden en van waaruit het gebouw zich steeds in andere perspectieven laat zien;
- Hoofdtoegang aan de voorzijde, secundaire toegang aan de achterzijde (parkeergarage);
- Toegangsweg bestaat aan de voorzijde uit een oprijlaan in de vorm van een keerlus ('Kiss&Ride') uitgevoerd in granietsplit en aan de achterzijde mondt de openbare klinkerweg uit in de toegang naar de ondergrondse parkeergarage;
- Voorzieningen worden verdekt opgesteld of bewust geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte;
- Parkeren voor één auto per 100m² GBO (gebruiksoppervlak) per woning;
- Parkeren voor bezoekers organiseren in de wegberm aan de achterzijde en nabij de oude portiersloge aan de voorzijde.

5. Erfafscheidingen

5.1. Parkzicht

Uitgangspunt voor de erfafscheidingen is dat deze zo natuurlijk mogelijk zijn:

- Rond het Anatomisch laboratorium vormen een begroeide houtwal / houtstapels de erfafscheiding.
- Het eventuele toegangshek naar het Anatomisch laboratorium is terugliggend ten opzichte van de houtwal of erfgrans en is conform een met de 19^e eeuwse architectuur harmoniërend integraal ontwerp in een donkere kleur.
- Rond de appartementsgebouwen is geen zichtbare erfafscheiding aanwezig; het duinboslandschap loopt tot aan de gevel. De gevels van de appartementsgebouwen zijn de scheiding tussen privaat en publiek.

5.2. Brederodelaan

De langgerekte beukenhagen vormen de erfafscheidingen aan de zijde van de Brederodelaan en aan de zijde van het park. De beukenhaag wordt over de volle lengte van het plangebied van zuid tot noord toegepast als overgang tussen bestaande woningen aan de Brederodelaan en het park. De haag

onttrekt private uitstallingen in de tuinen voor de parkbezoeker aan het oog. Aan de Brederodelaan zijn de hagen op twee plekken onderbroken om ruimte te bieden aan particuliere inritten voor auto's en voetgangers.

Een uitzondering wordt gemaakt voor kavel 6, door deze woning toe te wijzen aan het oude duintje. Voor de afscheiding aan de zuidzijde van het deelgebied ter hoogte van bouwenvelopen 1 en 2 is een bijzonder hekwerk voorzien. Hierdoor wordt het waardevolle duintje vanuit de openbare ruimte niet aan het zicht onttrokken en wordt voorkomen dat een haag of andere erfafscheiding op onnatuurlijke wijze het bos doorsnijdt.

- De erfafscheidingen worden gevormd door hagen langs de openbare weg en hekwerken tussen de bouwvolumes.
- Vanuit het park: hagen met fragmenten van de voorkanten van gebouwen onder de bomen op de oude duinen;
- Vanaf de Brederodelaan: hagen met fragmenten van gebouwen onder de bomen op de oude duinen, deel uitmakend van een reeks;
- De tuinpoort is terugliggend ten opzichte van de omgezette hagen, in donkere kleur conform integraal ontwerp.
- De gebouwen met boven/benedenwoningen hebben geen onderlinge erfafscheidingen.
- De minimale afstand tussen de volumes van de boven/benedenwoningen bedraagt 7 meter.
- Rond de villa aan de voet van het oude duin is een bijzonder hekwerk voorzien.

5.3. Meerenberg

De erfafscheiding wordt gevormd door de overgang tussen het openbare cultuurpark en de private veranda's en colonnades. Deze overgang wordt subtiel vormgeven door een klein opstapje naar de veranda's en de colonnades alsmede een smalle onderhoudsstrook langs de buitengevels van het gebouw.

6. Appartementen Parkzicht

6.1. Positionering van woningen

- Gebouwen staan vrij in het landschap in het afwisselend dicht en opener duinvoetbos;
- Inritsituaties zijn zodanig gekozen dat toegang tot parkeergarage bij voorkeur niet in een oogopslag vanaf de openbare weg en het park zichtbaar zijn;
- Peilhoogte van de gebouwen wordt bepaald door ligging van de kavel in het landschap;
- Bouwvolume voegt zich in het reliëf op de kavel en ten opzichte van de bomen.

6.2. Massa en volumeopbouw

- De appartementsgebouwen onderscheiden zich van elkaar door verschillen in verschijningsvorm en geleding. Het verschil in peil uit zich in verschillende goot- en bouwhoogten ten opzichte van elkaar.
- De bouwvolumes zweven iets boven het landschap.
- De volumes zijn alle opgebouwd uit drie gelijkvormige bouwlagen en een terug liggende ondergrondse parkeerlaag en worden voorzien van een platte afdekking.
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en dus vallen binnen het silhouet van het gebouw.

- Door de glooiingen van het nieuwe duinvoetgebied zijn de parkeerlagen op ongelijke hoogten gelegen en daardoor wisselend zichtbaar.
- Buitenruimten zijn (deels) inpandig, als onderdeel van de verdiepingsvloer.

6.3. *Architectuur*

- De appartementsgebouwen hebben een gelijke architectuur die eenheid en rust uitstraalt.
- Monumentaliteit wordt voorkomen door de transparante, verticaal versprongen gevels, die worden voorzien van horizontale kenmerken.
- Speciale aandacht voor de daken als vijfde gevel met het oog op het geaccidenteerde terrein.
- Speciale aandacht voor de alzijdigheid van de gebouwen.
- Eerlijk materiaalgebruik (geen kunststof) in materiaal eigen kleuren toepassen, niet contrasterend met de landschappelijke omgeving. Dat wil zeggen onbeschilderd natuursteen, onbehandeld of transparant houtwerk, glas zonder fel gekleurde folies of coatings, staal in ijzerglimmer of onbehandeld brons/messing. Geanodiseerd aluminium is alleen toegestaan voor de puien en kozijnen in zilver, brons, koper en goudachtige kleuren.
- Ingetogen en zorgvuldige detaillering (verfijnd) toepassen, naar een met zorg en ambachtelijke traditie gemaakt ontwerp.
- Door het toepassen van grote ramen is er een sterke relatie binnen – buiten, met zicht op duinen en geënceneerd doorzicht naar park.

7. Woningen Brederodelaan

7.1. Positionering van woningen

- Gebouwen staan enigszins gedraaid ten opzichte van de Brederodelaan;
- Villa's in een duinbos achter een haag;
- Bouwvolume voegt zich in het reliëf op de kavel.

7.2. Massa en volumeopbouw

- De woningen vormen compacte volumes; de volumes worden afgedekt met een hellende kap;
- De kappen uitvoeren in de vorm van een iets uitkragend zadeldak.
- Volumes staan op de grond (geen (verhoogde) plint);
- Meerdere woningen vormen soms één compact volume;
- Buitenruimten niet als uitkragende balkons uitvoeren;
- Maximaal 3 bouwlagen (plus eventueel souterrain voor de bouwveloppen 4, 5 en 6).
- Goothoogten conform bestemmingsplan (10 meter), maar indien mogelijk niet hoger dan 8,5 meter.

7.3. Architectuur

- Aan de Brederodelaan staan individueel vormgegeven gebouwen met duidelijke verwantschap aan de overige bestaande 19e eeuwse bebouwing op het voormalig ziekenhuisterrein aan de westzijde van de Brederodelaan.
- Uitgaan van vertikaal gearticuleerde dragende gevels.
- Speciale aandacht voor de daken in relatie tot de (aan te planten) bomen.
- Speciale aandacht voor de tweezijdigheid van de gebouwen (richting Brederodelaan en park), waarbij achterkantsituaties worden vermeden.
- Toepassen van materialen die overtuigend aansluiten bij de aan het eind van de 19e eeuw toegepaste materialen.
- De voornaamste materialen zijn rood/donkerrood metselwerk, wit en zeer donker groen/blauw schilderwerk op hout- en kozijnwerk, ongeglazuurde pannen en glas zonder fel gekleurde folies of coatings.
- Uitgaan van een ingetogen en zorgvuldige, verfijnde detaillering, waaruit blijkt dat met zorg en ambachtelijke traditie is ontworpen.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.