

## **Tweede herziening Welstandsnota 2003 Bloemendaal Welstandsgebied 15, Park Brederode [Corsanummer 2007001742]**

[Over deze versie adviseerde de Commissie voor Welstand en Monumenten op 30 oktober 2006 positief]

Voor de plannen op het voormalige provinciaal ziekenhuisterrein kan de invulling van de welstandscriteria pas nu geschieden, omdat er nu meer duidelijkheid is over de herinrichting van het gebied (woningtypen en verkavelingsplannen). Het globale bestemmingsplan Meer en Berg bestaat uit zes nader uit te werken bestemmingsvlakken (met Romeinse cijfers aangeduid), hierna deelgebieden genoemd. Voor ieder deelgebied wordt – op basis van het Referentiekader Beeldkwaliteit (RKB Park Brederode, 12 oktober 2004, inclusief wijzigingen 25 mei 2005) – per uit te werken gebied een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. De visie op de beeldkwaliteit bouwt voort op wat is verwoord in het bestemmingsplan Meer en Berg (paragraaf 5.5 van de Toelichting). In het RKB worden uitspraken gedaan over de manier waarop de woningen in het parkbeeld moeten passen, de verkavelingsvorm, de architectuur en de materialisatie. Het door de gemeenteraad positief beoordeelde RKB is dus de basis voor de beeldkwaliteitparagrafen. Hieruit volgen de welstandscriteria voor Park Brederode. Deze welstandscriteria worden door de gemeenteraad – in het kader van een wijziging van de Welstandsnota - vastgesteld.

Park Brederode biedt een type wonen, waarin woongebieden, parkdelen, randen en aangrenzende gebieden een samenhangend geheel in de binnenduinrand vormen.

De nieuwe woonomgeving staat dicht bij de natuur en heeft respect voor de cultuurhistorische waarden. De bebouwing en de tuinen voegen zich in het landschappen en leveren hieraan een landschappelijk / ecologische bijdrage. De rudimenten van de voormalige bleekvelden en de oude landschapsparken van Zocher en Springer rondom het hoofdgebouw en bij Bloemendaals Begin worden na renovatie geïntegreerd in het nieuwe parkontwerp. Daarin is een hoofdrol weggelegd voor het hoofdgebouw, dat de kern vormt van het gehele park. Het beeld van het hoofdgebouw wordt vooral bepaald door de positionering in het omringende parklandschap. Daarin heeft ook het meertje en de nieuwe natte vallei (met duinbeek) een belangrijke rol. Het appartementsgebouw Nieuw Valckenburgh is als object onderdeel van een landschappelijk en stedenbouwkundig concept, dat onderdeel is van de directe omgeving rondom de noordelijke parkentree. Bebouwing, entree, zichtrelaties, Brederodelaan, Eikenlaan (relict van voormalige oprijlaan) en de aangrenzende villabebouwing vormen hiermee één geheel. Het toevoegen van nieuwe bebouwing zal met respect voor in de nabijheid staande monumenten plaatsvinden, waarbij hieraan voldoende ruimte wordt geboden. Historische zichtlijnen - in het bijzonder naar het hoge duin, Meerzicht en het hoofdgebouw en bestaand zicht op de achterliggende duinen – worden behouden en waar mogelijk versterkt. De openbare ruimte maakt onderdeel uit van het totale landschap van park en woongebieden. De ontsluiting van de deelgebieden vindt plaats via bestaande en nieuw aan te leggen wegen en paden, die meanderen door de openbare ruimte. De weg bestaat uit een rijbaan van gebakken klinkers met aan weerszijden verstevigde bermen (zand, gras). De wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding (granietsplit op fundering). Park- en straatmeubilair is verdekt opgesteld of geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte. Het voorzien in geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen parkeergarages bij appartementsgebouwen is uitgangspunt. Voor het overige wordt zoveel mogelijk binnen de bouwvolumes (in of onder de woningen) en op eigen terrein geparkeerd. Hieronder een korte beschrijving per deelgebied.

### Beschrijving deelgebieden (zie bijgevoegde kaart van het plangebied op laatste bladzijde)

- Deelgebied I, Parkzicht (zuidwest): nieuwbouw met appartementsgebouwen in drie woonlagen evenals een bestaand pand (anatomisch laboratorium)
- Deelgebied II, Meerenberg: bestaat uit het hoofdgebouw van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis, thans als complex aangewezen als Rijksmonument. Het betreft zowel de restauratie als renovatie van het gebouw evenals een nieuwbouwopgave.
- Deelgebied III, Zocherlaan: bestaat uit nieuwbouw van één appartementsgebouw (nabij voormalige hertenkamp) in drie woonlagen en enkele kleinschalige gebouwen (zuidoost, Brederodelaan). Tevens ligt in dit deelgebied de zuidvleugel, onderdeel van het hoofdgebouw (wordt in procedure deelgebied II meegenomen).
- Deelgebied IV, Duin en Beek (noordwest): bestaat uit nieuwbouw van vrijstaande villa's op ruime percelen en één kleinschalig appartementsgebouw.
- Deelgebied V, Duinzicht (noordoost): bestaat uit nieuwbouw van grondgebonden, voornamelijk vrijstaande en twee onder één kap woningen.
- Deelgebied VI, Nieuw Valckenburgh (naast noordelijke ontsluiting Brederodelaan): bestaat uit nieuwbouw van één kleinschalig appartementsgebouw.

## WELSTANDSCRITERIA PARK BREDERODE

### Deelgebied I: Parkzicht

#### Massa en vorm van het gebouw

- 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 volumes zijn alle opgebouwd uit drie gelijkvormige bouwlagen en een terugliggende 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.

#### Detailering van het gebouw

- 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 ongeschilderd 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, detailering (verfijnd) toepassen, naar een met zorg en ambachtelijke traditie gemaakt ontwerp.
- Door het toepassen van grote ramen is er een sterke relatie binnen – buiten.

#### Aanvulling sneltoetscriteria (par. 3.5.)

- Rond het bestaande gebouw (Anatomisch laboratorium) vormt / vormen een begroeide houtwal / houtstapels de erfscheiding. Het eventuele toegangshek is terugliggend ten opzichte van de houtwal of erfgrans en is conform een met de 19<sup>e</sup> eeuwse architectuur harmoniërend integraal ontwerp.
- Rond de appartementsgebouwen is geen zichtbare erfafscheiding aanwezig; het tuinboslandschap loopt tot aan de gevel.

### Deelgebied II: Meerenberg

#### Massa en vorm van het gebouw

- Principe van een carré (inclusief zuidvleugel), op basis van een respectvol behoud van de bouwstructuur van rond 1900, vrijliggend in het landschapspark, met een alzijdige kwaliteit van de gevels.
- De terreininrichting dient onderdeel uit te maken van het architectonische ontwerp.
- De buitengevels zijn georiënteerd op het landschapspark en de duinvoet en vormen het formele en voorname gezicht van het gebouw.
- De binnengevels zijn informeler en eventueel aangepast aan de gewenste woonbeleving.
- In het parkontwerp wordt een architectonisch / landschappelijk element opgenomen, ter scheiding van collectief eigendom – openbaar park.
- De hoofdentree is formeel en statig, de toegang tot de woningen is daaraan ondergeschikt en voegt zich naar de historische structuur van het gebouw.
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en dus vallen binnen het silhouet van het gebouw.
- Speciale aandacht voor de entree en hellingbanen.

#### Detailering van het gebouw

- Alle gevels aan de parkzijde krijgen een enigszins publiek aanzicht, waarbij alleen een zeer geringe afleesbaarheid van het individuele huis is toegestaan.
- Ingetogen en zorgvuldige, detailering (verfijnd) toepassen in lijn met het 19<sup>e</sup> eeuwse ambacht.
- Details zijn daar waar mogelijk gerestaureerd, daar waar noodzakelijk vernieuwd, doch altijd in harmonie met het grote geheel waardoor wijzigingen afleesbaar blijven.

- Aanpassingen als gevolg van de technische eisen vanwege de veranderde bestemming zijn terughoudend en zorgvuldig gedetailleerd.
- De materialen zijn baksteen, natuursteen, beton en stucwerk voor de gevels, glas, hout, staal, gietijzer, brons en aluminium voor de kozijnen en ramen, kolommen, veranda's en luiken en (ongeglazuurde) keramische pannen voor de daken.

### **Deelgebied III: Zocherlaan**

(uitgezonderd het appartementengebouw nabij de voormalige hertenkamp; daarvoor gelden de welstandscriteria zoals genoemd onder Deelgebied I, Parkzicht).

#### Massa en vorm van het gebouw

- De volumes worden afgedekt met een hellende kap en eventueel voorzien van een onderbouw (ondergronds of deels verdiept), waarin bergingen en parkeervoorzieningen zijn opgenomen.
- De kappen uitvoeren in de vorm van een iets uitkragend zadeldak.
- Geen uitkragende balkons toepassen.

#### Detailering van het gebouw

- De bebouwing is wel verschillend maar heeft duidelijke verwantschap met 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 tweezijdigheid van de gebouwen (richting Brederodelaan en park), waarbij achterkantsituaties worden gemeden.
- 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 detailering, waaruit blijkt dat met zorg en ambachtelijke traditie is ontworpen.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.

#### Aanvulling sneltoetscriteria (par. 3.5.)

- Hagen op de perceelgrenzen.
- Het eventuele toegangshek is terugliggend ten opzichte van de omgezette hagen, is in een donkere kleur en harmoniërend met de op het einde van de 19e eeuwse geïnspireerde sfeer van het park en de bebouwing.

### **Deelgebied IV: Duin en Beek**

#### Massa en vorm van het gebouw

- De woningen worden afgedekt met een iets uitkragend plat-, zadel-, of lessenaarsdak.
- De voornamelijk ondergrondse of deels verdiepte berguimten en parkeervoorzieningen voegen zich in het nieuw aan te leggen reliëf.
- De bebouwing draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het bijzondere landschappelijke en merendeels geaccidenteerde terrein.
- Het appartementengebouw heeft een bijzondere relatie met de in de nabijheid liggende monumentale panden Meerzicht en Koetshuis. Het ontwerp dient hiermee - zowel vanuit de zuidelijke als oostelijke doorkijk - in harmonie en qua verschijningsvorm ondergeschikt te zijn. Voor het overige gelden de criteria voor de villabebouwing.

#### Detailering van het gebouw

- In het deelgebied ontstaat een familie van huizen. De architectuur is robuust en eigentijds (modern) maar geïnspireerd op het traditionele bouwen. Het eigentijdse blijkt uit de vormtaal en het zorgvuldig verwerken van materialen.
- De architectuur van het appartementengebouw heeft een duidelijke verwantschap met de villa's, waardoor dit de verschijningsvorm krijgt van een grote villa.
- Speciale aandacht schenken aan de daken als vijfde gevel (met het oog op het geaccidenteerde terrein).
- Speciale aandacht voor de alzijdigheid van de gebouwen.

- Voor de kap worden alleen natuurlijke materialen toegepast. Hierbij denken aan leien, houten shingles of riet (geen keramische pannen), die door verschijningsvorm en veroudering met de omringende natuur harmoniëren.
- Inritsituaties zijn zodanig gekozen, dat de toegang tot (parkeer)garages bij voorkeur niet direct vanaf de openbare weg zichtbaar is.
- Buitenruimten, balkons, erkers e.d. dragen bij aan de schaal en de sculpturaliteit van het volume, dat daarmee grilliger wordt en meer opgaat in de landschappelijke setting.
- Grote ramen zorgen voor een sterke relatie binnen – buiten.
- Materiaal eigen kleuren toepassen, niet contrasterend met de omgeving. Uitzonderingen vormen bewust gekozen contrasten in het gevelvlak als architectonisch accent (perspectief accentueren of herkenningspunt creëren).
- Ingetogen en zorgvuldige, detaillering (verfijnd) toepassen.
- Ruwe, tactiele materialen (geen kunststof) toepassen. Materialen van gevels (behoudens glas) en daken zijn zo gekozen, dat zij in kleur en textuur niet contrasterend zijn met de omgeving, dat wil zeggen dat landschap en architectuur hierdoor in harmonie zijn.

#### Aanvulling sneltoetscriteria (par. 3.5.)

- Tussen de kavels van de villabebouwing onderling vormen organisch en natuurlijk gevormde houtstapels en / of takkenrillen - met een hoogte van maximaal 1,80 m - de erfafscheiding.
- De overige erfafscheidingen zijn uniform ontworpen als onderdeel van het beoogde landschapsbeeld (geen hek of schutting) en bestaan uit natuurlijke materialen (zoals houtstapels) met een hoogte van maximaal 1,50 m.
- De eventueel uit veiligheidsoogpunt noodzakelijke hekken zijn ingebed in natuurlijk materiaal zoals struweel, houtstapels, takkenrillen etc. te plaatsen op of (deels) in het struweel van de houtwal of, waar geen houtwal aanwezig is, te plaatsen op de erfgrens.
- Het eventuele toegangshek wordt terugliggend ten opzichte van de houtwal of erfgrens geplaatst en harmonieert met de omgeving.
- Bij de villabebouwing vormt een met struiken, heesters en bomen (struweel) begroeide houtwal de erfafscheiding met de openbare weg. Aan de natuurparkzijden onttrekken bosschages in het park de huizen deels aan het zicht. Hekken op de erfafscheiding zijn slechts toegestaan als zij door natuurlijke begroeiing uit het zicht blijven.
- Bij het appartementengebouw vormen organische tuinbegrenzingsen in de vorm van losse hagen of waar beplanting door de aanwezige bomen niet mogelijk is – in harmonie met de omgeving en subtiel vormgegeven transparante hekken de erfafscheiding met de openbare weg.

### **Deelgebied V: Duinzicht**

#### Massa en vorm van het gebouw

- De bebouwing wordt afgedekt met een hellende kap, waarbij een verwantschap in kapvormen aanwezig is. Door de dominante aanwezigheid van de kappen ontstaat – in samenhang met de daaraan verwante nokhoogten - een sculpturaal daklandschap.
- Daar waar nodig kan met de kapvorm, de kaphoogte en de materiaalkeuze een architectonisch accent worden aangebracht.
- Het sculpturale dak kan ook verticaal zijn en zich over meerdere lagen uitstrekken en plooiën.

#### Detaillering van het gebouw

- 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 overgang tussen basement en daklandschap is variabel en kan op verschillende manieren worden ingevuld.
- 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.
- 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 gekleurde keramische pannen.

- 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.

#### Aanvulling sneltoetscriteria (par. 3.5.)

- Langs de openbare weg vormen hagen de erfafscheiding. De hoogte is tussen de 1 en 2 meter en de overgangen in hoogte zijn glooiend. Een mix van soorten hagen behoort tot de mogelijkheden.
- Tussen de kavels onderling vormen hagen de erfafscheiding. De hoogte is tussen de 1 en 2 meter.
- 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.
- Het is mogelijk meerdere of gecombineerde openingen te realiseren per kavel. De nevenopening(-en) is / zijn voor de voetgangers en heeft/ hebben een open karakter.
- De hekken zijn transparant en 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.

### **Deelgebied VI: Nieuw Valckenburgh**

#### Massa en vorm van het gebouw

- 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.
- 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.
- 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
- Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en dus vallen binnen het silhouet van het gebouw.

#### Detaillering van het gebouw

- De bebouwing Nieuw Valckenburgh moet zich door zijn positie alzijdig manifesteren, waarbij er een relatie bestaat met de Brederodelaan, het park, de noordelijke entree en Meerzicht.
- 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 staal.
- 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.

#### Aanvulling sneltoetscriteria (par.3.5.)

- 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.

### **Bestaande panden**

Op het terrein Park Brederode zijn meerdere bestaande panden aanwezig. De meeste zullen een woonfunctie verkrijgen al dan niet door sloop / nieuwbouw (met uitzondering van de monumenten). Voor deze bebouwing kan verwezen worden naar al in de Welstandsnota genoemde criteria. Het gaat daarbij om de volgende verspreid liggende bebouwing.

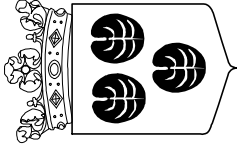
- Gevarieerde bebouwing langs de Brederodelaan, waaronder het monumentale kerkje. Hiervoor gelden de in de Welstandsnota aangegeven criteria van bijzonder welstandsgebied 11, Brederodelaan, Schulzlaan en Schroeder van der Kolkweg (Duinlustpark I). Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.4, welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.
- Twee vrijstaande villa's aan de Velsenderlaan (Bloemendaals Begin) en Brederoodseweg evenals drie vrijstaande monumentale panden (Koetshuis, Meerzicht en Mortuarium) nabij het meertje en hoofdgebouw. Hiervoor wordt verwezen naar de welstandscriteria genoemd onder bijzonder welstandsgebied 5, Duinlustpark II en Krullenlaan e.o. (par. 3.4. geldt evenzo).
- Twee voormalige industriële panden (Schaftlokaal en pompstation) en een kleine vrijstaande woning (Carpe Diem) in de duinrand. Hiervoor wordt verwezen naar de welstandscriteria genoemd onder bijzonder welstandsgebied 20, Duinlandschap, landgoederen, parken en overige bosgebieden (par. 3.4. geldt evenzo).

30 oktober 2006/ RO/BD/ BWT/GM

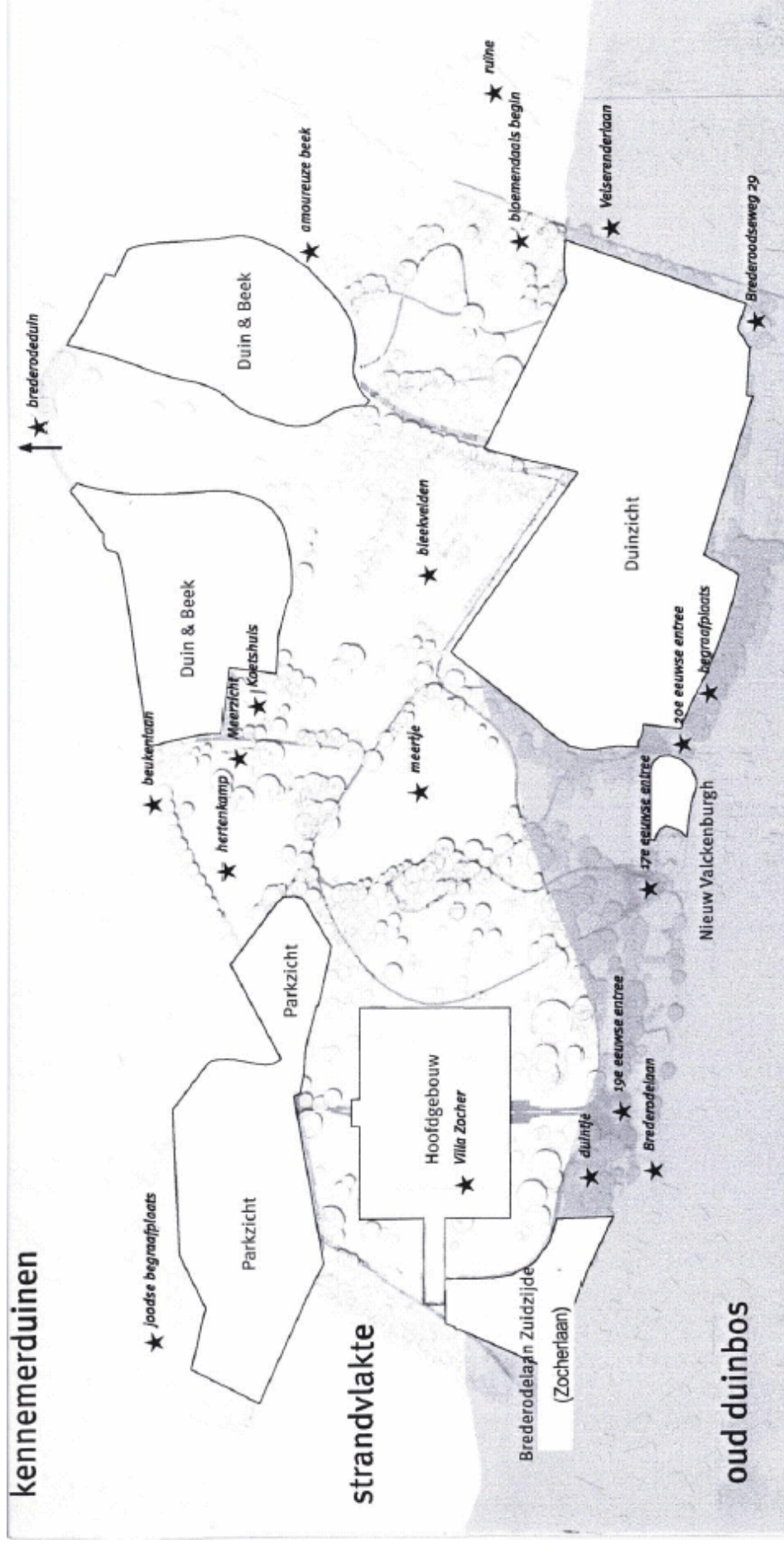
Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2007.

Gepubliceerd in het Bloemendaals Weekblad d.d. 16 mei 2007.

In werking: 17 mei 2007.



# Gemeente Bloemendaal



Kaartje naamgeving deelgebieden

Weilandscriteria Park Brederode

