

Welstandsnota gemeente Bloemendaal 2013

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2013;

besluit;

gelet op artikel 9.1 van de Bouwverordening Bloemendaal, en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet, de Welstandsnota gemeente Bloemendaal 2013 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na publicatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bloemendaal, gehouden op 25 april 2013.

Gepubliceerd in het Weekblad Kennemerland Zuid d.d. 30 mei 2013.

In werking: 31 mei 2013.

HOOFDSTUK 1 BELEIDSREGELS BETREFFENDE BELEIDSBEPALING, PARTICIPANTEN EN PROCEDURES

1.1 INLEIDING

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwplannen rondlopen. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

In de voorliggende nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Bloemendaal uiteengezet. De nota is gebaseerd op de modelwelstandsnota uit de publicatie 'Naar een gemeentelijke welstandsnota' die in het jaar 2000 werd opgesteld in opdracht van de Rijksbouwmeester, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Federatie Welstand.

Doel van welstandstoezicht en welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Bloemendaal. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Bloemendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

De welstandsnota

Als gevolg van de fusie tussen de gemeente Bloemendaal en Bennebroek per 1 januari 2009 zijn de welstandsnota's van Bloemendaal en Bennebroek in 2010 op gegaan in één nota voor de gehele gemeente Bloemendaal de "Welstandsnota 2010 Gemeente Bloemendaal".

Na besluitvorming door burgemeester en wethouders heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Vanaf dit moment is de welstandsbeoordeling van nieuwe bouwplannen gebaseerd op de criteria zoals in de welstandsnota vastgelegd. De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar en begrijpelijk zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit programma van eisen levert een gelaagde nota op waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt.

Het **eerste hoofdstuk** van de welstandsnota is procedureel van aard. Het kan worden beschouwd als uitwerking van het "Reglement van Orde op de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit" behorende bij de Bouwverordening Bloemendaal (bijlage 9), die is afgestemd op de Modelbouwverordening van de VNG.

Na een beschrijving van de huidige werkwijze van de welstandscommissie volgt een paragraaf over de verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders bij de uitvoering van het welstandsbeleid. Daarna wordt ingegaan op de betekenis en de inhoud van het advies van de welstandscommissie. In een volgende paragraaf komen de taakomschrijving en de samenstelling van de welstandscommissie aan de orde. Tot slot volgen paragrafen over de openbaarheid van de vergaderingen van de welstandscommissie, de mogelijkheden voor vooroverleg met de welstandscommissie, de werkwijze bij projecten waar planbegeleiding door een supervisor plaatsvindt en een sectie over de handhaving van het welstandsbeleid.

Het **tweede hoofdstuk** omvat een globale ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied van Bloemendaal. In deze ruimtelijke analyse wordt de gemeente op twee schaalniveaus geïnventariseerd en geanalyseerd. Op het hoogste schaalniveau is het landschap nader bekeken. Vervolgens is ingezoomd op de kernen van de gemeente Bloemendaal. De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsdifferentiatie en een hierop afgestemd selectief beleid. Op basis van de ruimtelijke analyse en het vigerende ruimtelijk beleid wordt in hoofdstuk twee een beleidskader vastgesteld in de vorm van een gebiedsindeling en het welstandsregime (beleidsniveau) per deelgebied.

Het **derde hoofdstuk** van de welstandsnota geeft alle criteria die burgemeester en wethouders en de welstandscommissie gebruiken bij het welstandsoordeel. Allereerst worden de algemene welstandscriteria beschreven die bij iedere welstandsbeoordeling worden gehanteerd. Deze criteria zijn te beschouwen als een checklist van onderdelen waarop het bouwwerk op zichzelf wordt beoordeeld. Daarna worden de gebiedsgerichte welstandscriteria gegeven. Ook deze worden bij iedere welstandsbeoordeling gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk zich gedraagt in zijn omgeving. In hoofdstuk drie worden ook welstandscriteria gegeven voor specifieke bouwwerken. In Bloemendaal is gekozen om voor villa's specifieke welstandscriteria op te nemen. Deze criteria zijn aanvullend op de criteria opgenomen in de gebiedsgerichte uitwerkingen. Daarna volgen de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen: dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, erfafscheidingen en kozijn/gevelwijzigingen. Deze zogenaamde sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absoluut (100 procent objectief), zodat een ambtelijke sneltoets mogelijk is. Deze bouwwerken vallen onder de vergunningprocedure, waar een wettelijk beperkte termijn voor toetsing van toepassing is.

Dergelijke bouwplannen dienen altijd in samenhang met de gebiedsgerichte welstandscriteria getoetst te worden. Als zo'n bouwplan van de sneltoetscriteria afwijkt of als in een bijzondere situatie de criteria niet van toepassing zijn, wordt het plan door de welstandscommissie getoetst aan de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en, indien noodzakelijk, aan de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

De nota wordt afgesloten met de overgangsbepaling en verschillende bijlagen: een overzicht van de monumenten in Bloemendaal, een begrippenlijst en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende welstandsgebied(en).

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn uit Bloemendaal te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Bloemendaal bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan de gebiedsgerichte of de objectgerichte welstandscriteria. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In praktijk betekent dit

dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd.

Samenvattend: de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria in deze welstandsnota gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid ervan. Dit wordt altijd schriftelijk gemotiveerd.

Welstandsnota in relatie met bestemmingsplannen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts mag en moet worden geweigerd als het betreffende bouwwerk niet voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand. Jurisprudentie leert ons echter dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat, dit welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing, vorm en maatvoering. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie dus regelend op voor wat betreft functie, hoofdvorm en maatvoeringen.

1.2 EEN FLEXIBEL EN DEMOCRATISCH WELSTANDSBELEID

Welstandstoezicht in Bloemendaal

De gemeente Bloemendaal voert al meer dan bijna 60 jaar welstandstoezicht uit. Burgemeester en wethouders laten zich sinds 2009 bij de afgifte van vergunningen voor bouwen adviseren door de WZNH adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (WZNH). In het verleden gebeurde dat door de eigen Bloemendaalse Welstandscommissie.

In artikel 2.1 tot 2.7 van Bijlage 9 Reglement van Orde op de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit van de Bouwverordening Bloemendaal 2012' is de organisatie en werkwijze van de welstandscommissie geregeld. Eén keer per twee weken houdt deze commissie zitting in een gemeentekantoor van Bloemendaal. Sinds 1993 zijn de vergaderingen openbaar. Planindieners en/of ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan.

Alle omgevingsvergunningplichtige plannen, met uitzondering van de bouwplannen die op basis van de loketcriteria door een ambtenaar worden beoordeeld, worden in de plenaire commissie behandeld. De uitvoering van het welstandstoezicht gebeurt onder verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders door het team Bouw- en woningtoezicht. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de welstandscommissie op.

Ingevolge de Woningwet vormt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad wordt de welstandsbeoordeling gebaseerd op de criteria die in deze welstandsnota zijn genoemd. De criteria in de welstandsnota moeten zo concreet mogelijk zijn en duidelijk aangeven waar bij de welstandsbeoordeling op zal worden gelet. De welstandsnota geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

De WZNH Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit stelt ter uitvoering van artikel 12b lid 3 Woningwet jaarlijks voor de gemeenteraad een verslag op van haar werkzaamheden, genoemd het jaarverslag.

De werking van de welstandsnota wordt jaarlijks in de gemeenteraad geëvalueerd aan de hand van het jaarverslag van de commissie en een rapportage van burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstands-toezicht. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. In dit jaarverslag komt ten minste aan de orde op welke wijze de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit toepassing heeft gegeven aan de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Het jaarverslag signaleert waar de welstandsnota als beleidskader voldoende dan wel onvoldoende houvast heeft kunnen bieden bij de welstandsbeoordeling en geeft aan waarom in specifieke gevallen is afgeweken van het vastgestelde beleid.

Voorts kan de WZNH Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit in haar jaarverslag aandacht besteden aan de werkwijze van de commissie, op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, de aard van de beoordeelde plannen en bijzondere projecten. De WZNH Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit kan in haar verslag aanbeveling doen ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het algemeen en het welstandsbeleid in het bijzonder.

Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is. Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht. Na vaststelling van de welstandsnota kan de gemeenteraad ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria voortaan in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Voor

dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

1.3 TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel, dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Bij dit oordeel speelt het advies van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol.

De wijze van advisering door de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit is geregeld in hoofdstuk 9 van de Bouwverordening Bloemendaal 2012

Wanneer vragen burgemeester en wethouders advies aan de commissie?

Bij elke vergunningplichtige bouwaanvraag, met uitzondering van de bouwplannen die op basis van de loketcriteria door een ambtenaar worden beoordeeld, wordt advies aan de commissie gevraagd, tenzij bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Naast de formele aanvraag omgevingsvergunning blijft ook de mogelijkheid bestaan tot het voeren van vooroverleg met de commissie door middel van een principeaanvraag (zie paragraaf 1.7).

Afdoening onder verantwoordelijkheid

In bijlage 9 hoofdstuk 6 van de Bouwverordening Bloemendaal 2012 is het volgende bepaald.

6. Afdoening onder verantwoordelijkheid

Artikel 6.1 Advisering onder verantwoordelijkheid van de commissie

1. *De commissie kan de advisering onder haar verantwoordelijkheid overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden.*
2. *Indien dit in de toekomst wettelijk mogelijk wordt gemaakt kan de commissie de welstandstoetsing van aanvragen van ondergeschikt belang onder haar verantwoordelijkheid overlaten aan een of meerdere daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren van de gemeente.*
3. *De commissie kan te allen tijde ad hoc afspraken maken over afdoening onder haar verantwoordelijkheid.*

Artikel 6.2 Reikwijdte van de verantwoordelijkheid

1. *Afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie kan plaatsvinden bij een positieve beoordeling van een aanvraag.*
2. *Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie geldt dat een aanvraag bij enige vorm van twijfel wordt voorgelegd aan de commissie of een daartoe aangewezen commissielid.*
3. *Bij afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie wordt de commissie onverwijld schriftelijk in kennis gesteld van de beoordeling.*
4. *Voor afdoening onder verantwoordelijkheid van de commissie gelden dezelfde reglementen als voor advisering door de plenaire commissie.*

Voor afdoening onder verantwoordelijkheid van bouwplannen gelden verder dezelfde reglementen als voor behandeling van bouwplannen door de plenaire commissie.

Wanneer kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het advies van de commissie?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de commissie, met de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken op inhoudelijke grond

Op inhoudelijke grond kunnen burgemeester en wethouders slechts afwijken van het advies van de commissie indien zij tot het oordeel komen dat de commissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of dat de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning aanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de commissie, dan vragen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen, maar binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second opinion aan commissies van andere gemeenten. Dit tweede advies speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken bij zwaarwegende redenen

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om indien een bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor

zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. In Bloemendaal zullen burgemeester en wethouders uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid, omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de welstandscriteria (Hardheidsclausule)

Burgemeester en wethouders kunnen, op advies van de commissie, afwijken van de welstandscriteria zelf. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgestelde gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria, maar wél aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar, of in voorkomende gevallen beroep, indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden.

Als een bezwaar of beroep te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende zich nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de commissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De commissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de commissie, als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

Jaarlijkse rapportage over de uitvoering van het welstandstoezicht

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks voor de gemeenteraad een rapportage op van de wijze waarop zij met hun verantwoordelijkheid voor het uitoefenen van het welstandstoezicht zijn omgegaan. De rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in maart van het volgende jaar. In de rapportage komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de toepassing van de welstandscriteria in de welstandsadviezen;
- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsadviezen;
- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met de welstandsbeoordeling van regulier vergunningplichtige en licht vergunningplichtige bouwwerken;
- de wijze waarop burgemeester en wethouders zijn omgegaan met hun bevoegdheid een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning te verdagen;
- de werkwijze van de commissie en openbaarheid van de vergaderingen;
- de gang van zaken bij de spraakmakende of beeldbepalende projecten.

1.4 HET ADVIES VAN DE WELSTANDSCOMMISSIE

De inhoud van het welstandsadvies

Het advies van de commissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Als de planbeoordeling openbaar heeft plaatsgevonden, is ook het schriftelijke advies van de commissie openbaar. Het bestemmingsplan gaat 'boven' het welstandsadvies: datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door het welstandsadvies worden tegengehouden.

Het welstandsadvies kan wel gericht zijn op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren. De welstandscriteria moeten waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Het advies van de commissie wordt altijd schriftelijk vastgelegd in de vorm van goedgekeurde vergaderingnotulen. Het welstandsadvies (met uitzondering van het stempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samen-

vatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivatie, op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn.

De welstandsadvisering is niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht. Het welstandsadvies kan wel suggesties bevatten voor beleid of voor procedurele zaken die naar mening van de commissie in acht genomen zouden moeten worden.

In een enkel geval zal de commissie willen proberen de planindieners te enthousiasmeren voor zaken die het plan op een nog hoger niveau kunnen tillen. Deze 'puntjes op de i' worden als vrijblijvende suggestie genoemd en zijn duidelijk losgekoppeld van het welstandsadvies zelf. De welstandsadviezen mogen nooit zodanig zijn geformuleerd dat één der betrokkenen zich daardoor beledigd of in goede naam of eer aangetast kan voelen.

Uitkomst en betekenis van het welstandsadvies

Als een plan naar mening van de commissie volgens de welstandscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt een positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders. Op initiatief van de commissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een positief advies schriftelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in ieder geval bij bijzondere situaties, waarbij geadviseerd wordt om een plan goed te keuren in afwijking van de gebiedsgerichte c.q. objectgerichte welstandscriteria.

Soms voldoet een plan naar mening van de commissie volgens de welstandscriteria niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op ondergeschikte punten wordt aangepast. Deze punten worden onduidelijk genoteerd of op de tekening. Indien het plan wordt aangepast aan deze opmerkingen wordt een positief welstandsadvies gegeven.

Als een plan naar mening van de commissie volgens de welstandscriteria niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, volgt een negatief advies. Dit betekent dat (ingrijpende) wijzigingen in het planconcept of de uitwerking van het ontwerp noodzakelijk zijn. Op initiatief van de commissie of op verzoek van burgemeester en wethouders kan een negatief advies schriftelijk worden gemotiveerd.

De commissie kan het welstandsadvies aanhouden indien meer informatie of een toelichting van de ontwerper wenselijk is, of om de ontwerper de gelegenheid te geven zijn plan aan te passen. Gezien de vaak korte afhandelingstermijn van vergunningplichtige plannen zal het in praktijk nauwelijks mogelijk zijn deze plannen aan te houden. Om die reden wordt er voor gepleit aanvragers te enthousiasmeren om bouwplannen in vooroverleg aan de commissie voor te leggen (zie paragraaf 1.7).

Mondelinge toelichting op het welstandsadvies

In principe moeten de welstandsadviezen zo begrijpelijk en duidelijk zijn dat nadere uitleg overbodig is. Indien de ontwerper of de planindieners een mondelinge toelichting op het welstandsadvies wenst kan via de plantoelichter een afspraak worden gemaakt met de commissie.

De toelichting wordt gegeven door een van de architect-leden van de commissie.

Na hoor en wederhoor kan de commissie als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd.

1.5 DE COMMISSIE

Taakomschrijving

De belangrijkste taak van de commissie is het adviseren van burgemeester en wethouders over bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd en over bouwplannen die nog niet in dit stadium verkeren (plannen in vooroverleg). Dit advies is gebaseerd op de in deze welstandsnota genoemde welstandscriteria, die zowel stedenbouwkundige als architectonische aspecten omvatten.

De tweede belangrijke taak van de commissie is het opstellen van een jaarlijks verslag van de werkzaamheden voor de gemeenteraad. Deze rapportage over het voorgaande jaar is uiterlijk gereed in maart van het volgende jaar. In het jaarverslag komen in ieder geval de volgende punten aan de orde:

- de werkwijze van de commissie en openbaarheid van de vergaderingen;
- de aard van de beoordeelde plannen en uitkomst van de welstandsadviezen;
- de wijze waarop de commissie in haar adviezen toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria uit deze nota;
- de gang van zaken bij de spraakmakende of beeldbepalende projecten.

Om deze twee belangrijke wettelijke taken optimaal te kunnen uitoefenen en de kennis die daarbij wordt vergaard ten goede te laten komen aan het lokale ruimtelijke kwaliteitsbeleid, krijgt de commissie in Bloemendaal tevens de volgende taken mee:

- het onder regie van de gemeente voeren van noodzakelijk geacht overleg met
- betrokkenen bij de voorbereiding van bouwplannen (het vooroverleg, zie paragraaf 1.7);

- het op verzoek van burgemeester en wethouders uitbrengen van adviezen over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken;
- overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en burgemeester en wethouders over het opstellen van welstandscriteria en welstandsbeleid;
- het bevorderen van de openbaarheid van het welstandstoezicht, het zorgdragen voor het maatschappelijk draagvlak en het stimuleren van de discussie over ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
- het zorgdragen voor regelmatig overleg met het gemeentebestuur;
- het gevraagd en ongevraagd signaleren van stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Samenstelling van de commissie

De commissie van Bloemendaal is een gecombineerde Welstands- en Monumentencommissie.

De commissie van Bloemendaal bestaat uit ten minste drie leden; twee deskundigen op het gebied van architectuur en een voorzitter met ervaring in lokale politieke besluitvorming. Indien een wijzigingsplan voor een monument voor advies wordt voorgelegd, wordt aan de commissie een architect met monumenten en restauratie deskundigheid toegevoegd.

De welstandscommissie wordt ondersteund door :

- De commissiecoördinator: Bij alle vergaderingen van de welstandscommissie is een commissiecoördinator aanwezig die wordt benoemd door de Stichting WZNH. De commissiecoördinator neemt geen deel aan de beraadslaging maar ondersteunt de commissie, zorgt voor de vergaderingnotulen, de administratieve verwerking van de welstandsadviezen en het verzamelen van gegevens voor het jaarverslag. De commissiecoördinator is ook verantwoordelijk voor de digitale archivering van de welstandsadviezen. De commissiecoördinator werkt nauw samen met de gemeentelijke plantoelichter en de architectsecretaris.
- Plantoelichter: De ambtenaar die belast is met de uitvoering van het welstandstoezicht, is als plantoelichter aanwezig bij de vergaderingen van de welstandscommissie. Hij of zij neemt geen deel aan de beraadslaging en de beoordeling maar informeert de commissie over alle relevante aspecten van de bouwvraag. De plantoelichter is verantwoordelijk voor het overbrengen van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen aan de commissie en voor het tijdig inwinnen van een advies van de welstandscommissie over de welstandsaspecten van nieuwe stedenbouwkundige plannen. De plantoelichter ziet toe op de volledigheid van het dossier, is verantwoordelijk voor de archivering van de bouwplandossiers en zorgt dat bouwvragen op het juiste moment aan de commissie worden voorgelegd: nadat de planologische aanvaardbaarheid is vastgesteld en uiteraard binnen de wettelijke beslistermijn. Hij of zij is verantwoordelijk voor het maken van afspraken voor (voor) overleg en zorgt dat het welstandsadvies uiteindelijk arriveert bij burgemeester en wethouders. De plantoelichter(s) wordt door burgemeester en wethouders gemandateerd het welstandsoordeel te geven voor licht-vergunningplichtige plannen waarbij de mening van de welstandscommissie bekend wordt verondersteld. Bij een dergelijke mandaatstelling geldt dat de plantoelichter bij twijfel de welstandscommissie kan raadplegen.
- Adviseurs: indien de aard van een te beoordelen plan dan wel het beleid daartoe aanleiding geeft kunnen burgemeester en wethouders en de welstandscommissie in overleg treden over de mogelijkheid om op ad hoc of permanente basis specifieke deskundigen als adviseur aan de commissie toe te voegen, bijvoorbeeld een stedenbouwkundige, een architectuurhistoricus, een landschapsarchitect of een kunstenaar. De adviseur neemt deel aan de beraadslaging maar heeft geen stem in de eindbeoordeling.

Leden van de commissie worden voorgedragen door WZNH en benoemd door de gemeenteraad voor een periode van onbepaalde tijd. Het streven is om bij vervanging van de commissieleden deze alternerend te vervangen met dien verstande dat per jaar niet meer dan één nieuw lid in de commissie zal worden benoemd. Bij ziekte of afwezigheid van één van de commissieleden zorgt de WZNH voor een gekwalificeerde vervanger.

Van alle leden van de commissie wordt verwacht dat zij geïnteresseerd zijn in Bloemendaal en de leefomgeving van de gemeente kennen of willen leren kennen. Bovendien moeten zij communicatief zijn ingesteld en in staat zijn om het welstandsoordeel begrijpelijk te verwoorden. Uit oogpunt van deskundigheid wordt daarbij aan alle leden van de commissie de eis gesteld dat zij tekeningen kunnen lezen en cultureel besef en kennis van de (geschiedenis) van de bouwkunst hebben. Uit oogpunt van onafhankelijkheid mogen de leden van de commissie niet ondergeschikt zijn aan burgemeester en wethouders of belangen in Bloemendaal hebben die gerelateerd zijn aan het welstandstoezicht. Indien één van de commissieleden betrokken is bij een bouwplan dat ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd, neemt hij of zij geen deel aan de beraadslaging en de eindbeoordeling van het betreffende plan.

In dat geval zorgt WZNH voor een gekwalificeerde vervanger.

Hieronder volgt een profielschets van de commissieleden:

Voorzitter

De voorzitter is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de algemene kwaliteit van de advisering. Dit vereist, naast bovenstaande capaciteiten, zowel bestuurlijke ervaring en inzicht in lokale besluitvormingsprocessen als kennis van de ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid van Bloemendaal. De voorzitter heeft een cruciale rol tijdens de vergadering. Hij of zij leidt de discussie en moet ervoor zorgen dat eventuele verschillen in opvattingen helder naar voren komen. De voorzitter zorgt voor een evenwichtige discussie waarbij alle commissieleden hun mening voldoende kunnen uiten. De voorzitter integreert de verschillende visies tot een gemeenschappelijk eindadvies en moet dat helder kunnen formuleren. De voorzitter heeft tevens tot taak de commissie, de welstandsadviezen en het jaarverslag naar buiten toe te presenteren en anderen - planindieners, architecten, ambtenaren, wethouders - te stimuleren en overtuigen. De voorzitter verzorgt de externe contacten van de commissie en is het officiële aanspreekpunt voor het gemeentebestuur en geïnteresseerden.

Architectlid

Het architectlid is mede verantwoordelijk voor de vakinhoudelijke kwaliteit van de advisering. Hij of zij heeft zowel ervaring met het beoordelen van ontwerpen van (aanstaande) collega's, bijvoorbeeld in onderwijssituaties of jury's, als ook een erkend of veelbelovend niveau van eigen vakuitoefening als architect. Het architectlid kan door de commissie worden gemandateerd om het (voor-) overleg met planindieners en ontwerpers te voeren, rapporteert daarover aan de commissie en is verantwoordelijk voor de consistentie van de beoordelingen. Bij kleine plannen, waarbij de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld, kan het architectlid door de commissie worden gemandateerd het welstandsadvies te geven. Gemandateerde taken worden altijd uitgevoerd in naam van de plenaire commissie.

Het aan te leveren materiaal

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de planfilosofie. De commissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd: situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000); tekeningen van bestaande en nieuwe plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100); tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk; kleurenschema's en materiaallijst en foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving.

Bij grote projecten kan de commissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

De commissie kan bij welstandsbeoordeling gebruik maken van door de gemeente aan te leveren aanvullende informatie, bijvoorbeeld luchtfoto's, een digitaal beeldregistratiesysteem, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en eventueel maquettes. De leden van de commissie gaan indien noodzakelijk zelf ter plekke kijken.

1.6 OPENBAARHEID VAN DE VERGADERINGEN VAN DE COMMISSIE

De vergaderingen van de commissie zijn openbaar. Verwacht mag worden dat deze openbaarheid bijdraagt aan de gewenste vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Dit gebeurt door bijvoorbeeld het tijdstip en plaats van de vergadering van de commissie te publiceren in het huis aan huis blad. Via internet is enkele dagen voor de vergadering de agenda te raadplegen.

Betrokkenen, dat wil zeggen ontwerpers of planindieners, worden persoonlijk ingelicht en zijn tijdens de behandeling van hun plan welkom "aan tafel" om een mondelinge toelichting te geven. Zij kunnen daarvoor een afspraak maken met de gemeentelijk plantoelichter. Betrokkenen hebben spreekrecht, in die zin dat de commissie hoor- en wederhoor toepast. Daarna vormt de commissie het eindoordeel dat wordt verwoord in het advies aan burgemeester en wethouders.

Belangstellenden kunnen de vergadering bijwonen. Zij hoeven daarvoor geen afspraak te maken. De voorzitter van de commissie geeft bij de behandeling van een onderwerp aan de aanwezige belangstellenden op de publieke tribune de gelegenheid kort iets over het onderwerp te zeggen. Indien de orde van de vergadering of het belang van de planindieners dit vergt, kan de commissie een niet-openbare voor- of nabespreking houden. Dit is bedoeld voor plannen en notities die nog niet openbaar zijn, zoals principaanvragen of conceptbeleidsplannen. Uit de verslaglegging van de in beslotenheid behandelde plannen dient de motivering te blijken waarom tot behandeling in een besloten vergadering is overgegaan. De in een besloten vergadering behandelde plannen dienen, alvorens een beslissing op de aanvraag voor vergunning wordt genomen, in tweede termijn in een openbare vergadering van de commissie te worden behandeld.

1.7 PLANNEN IN VOOROVERLEG

De gemeente Bloemendaal biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningaanvraag, vooroverleg (al dan niet openbaar) te plegen met de commissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp als principeplan worden ingediend bij het team Bouw- en Woningtoezicht. Het vooroverleg met de commissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

De volgende punten zijn daarbij van belang:

- De kwaliteit van het aangeleverde materiaal moet een goed beeld geven van de bedoelingen en de planfilosofie. De commissie kan zich een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000); schetsen van bestaande en nieuwe plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100); schetsen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk; voorstel voor kleurenschema's en materiaallijst en foto's van de bestaande toestand van het bouwwerk en de omgeving. Bij grote projecten kan de commissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.
- Het plan in vooroverleg wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een nummer en een dossier. De commissie behandelt geen ongeregistreerde plannen.
- De commissie draagt uiterste zorg voor goede verslaglegging en consistente beoordelingen in de verschillende planfasen.

Bij het welstandsadvies over een plan in vooroverleg moet de commissie altijd aangeven in welk stadium het plan werd beoordeeld. Het plan moet voor de definitieve vergunningaanvraag naderhand nog terug komen bij de commissie. Voor de welstandsadviezen over deze plannen in vooroverleg gelden verder dezelfde uitgangspunten als voor de adviezen over de definitieve omgevingsvergunningaanvragen.

1.8 HANDHAVING EN EXCESSENREGELING

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering blijkt af te wijken van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, dan krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd of bouwwerken die worden of zijn gebouwd in het welstandsvrije gebied Bloemendaalse strand moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 12 van de Woningwet mag het uiterlijk van een bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

Deze "excessenregeling" is niet bedoeld om de plaatsing van bouwwerken tegen te gaan. De gemeente Bloemendaal hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan de eigenaar het te bouwen vergunningvrije bouwwerk toch laten toetsen op welstand (de vrijwillige welstandstoets).

HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJKE ANALYSE EN WELSTANDREGIMES

2.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Voor het definiëren van de gebiedsindeling en het formuleren van gebiedsgerichte welstandscriteria is een globale ruimtelijke analyse gemaakt. De ruimtelijke analyse vormt een karakterisering van de stedenbouwkundige opbouw van de gemeente Bloemendaal die resulteert in een gebiedsindeling. Vervolgens is deze gebiedsindeling vertaald naar gebiedsgerichte welstandsregimes.

Deze analyse dient in eerste instantie als basis voor de gebiedsindeling, maar dient daarnaast als kennisbron en argumentatiegrond voor toetsing van bouwaanvragen in het kader van welstand.

Ruimtelijke analyse landschap

Landschapsvorming en ontwikkeling

De vorming van strandwallen en strandvlakten vormt de basis voor de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Bloemendaal. Evenwijdig aan de kust bevindt zich een brede rij jonge duinen. Achter deze duinenrij bevinden zich in lengterichting van het gebied afwisselend strandwallen en strandvlakten. De strandwallen hebben een zandige ondergrond en liggen ten opzichte van de omgeving relatief hoog. De strandvlakten liggen lager, hebben een venige ondergrond en zijn daardoor relatief nat. Op de overgang van beide stroken concentreerde zich de eerste bebouwing. De eerste wegen werden langs deze vestigingsplaatsen aangelegd en liepen daardoor evenwijdig aan de strandwallen.

Vanaf 1100 is begonnen met de ontginning van de strandvlaktes en omstreeks 1500 is door de ontbossingen een open landschap ontstaan. Haarlem bloeide in de Gouden Eeuw tot een belangrijke stad, met brouwerijen en textielindustrie. De veenweiden waren de ideale vestigingsplaats voor blekerijen. Amsterdamse en Haarlemse kooplieden legden langs de binnenduintrand buitenplaatsen aan. Het zand van de duinen werd afgegraven voor stadsuitbreidingen. Vanaf het einde van de 18e eeuw experimenteerden de buitenplaatsbezitters met het vastleggen van de jonge duinen door bebouwing.

De toename van het aantal buitenplaatsen zorgde voor een aaneengesloten gebied met bossen. Tevens werden vanaf die tijd vele tuinen in landschapsstijl gerealiseerd. In de 19e eeuw werden spoorwegen aangelegd en is de eerste villabebouwing in het Bloemendaalse Park gerealiseerd. De 20ste eeuw bracht grote veranderingen met zich mee. Veel landgoederen werden verkaveld en met villa's bebouwd. Door de groei van de bevolking is de stedelijke druk op de gemeente Bloemendaal toegenomen. Hierdoor zijn de oorspronkelijke zeer duidelijke ruimtelijke verschillen tussen de strandwallen en de strandvlakten afgenomen. Open plekken werden voornamelijk benut voor het ontwikkelen van woonwijken. In de periode na de eerste wereldoorlog zijn voornamelijk op de meer oostelijk gelegen vlakke graslanden (strandvlakten) planmatige woonwijken, met relatief grotere woningdichtheden gerealiseerd. Daarnaast heeft in Overveen en Vogelenzang de ontwikkeling van tuinbouw en vooral de bollenteelt in de 19e en 20ste eeuw een grote vlucht genomen. De laatste jaren is de aandacht verschoven naar de bescherming van natuur en landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Landschapsstructuur en morfologie

Kenmerkend voor de gemeente Bloemendaal is de langgerekte structuur. Het ruimtelijk karakter van de gemeente wordt sterk bepaald door de vroegere en nog aanwezige landgoederen op de beboste strandwallen en de binnenduintrand. In het westen vormt de jonge duinenrij als besloten ruimtelijk element de afsluiting van deze zone. Ten oosten van Bloemendaal zorgt het stedelijk gebied van Haarlem met grootschalige infrastructuur voor een ruimtelijke barrière. De gemeente Bloemendaal bestaat uit de kernen Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Bennebroek en Vogelenzang. Deze hebben zich voornamelijk ontwikkeld op de westelijke strandwal, terwijl Haarlem op de oostelijke strandwal is gelegen. Ter hoogte van Vogelenzang komen beide strandwallen samen.

Met de toename van de bebouwing is tevens het aantal oost-west wegen toegenomen, waarvan de Zandvoortweg/Zandvoortselaan en de Zeeweg de belangrijkste verbindingen met de kust vormen. De strandwallen hebben door de veelheid aan bebouwing en bos een besloten karakter. De strandvlakten daarentegen zijn ingericht als weidegebieden met een open ruimtelijke uitstraling. In de loop van de tijd zijn echter ook de strandvlakten steeds verder met bebouwing verdicht. Het huidige beeld in de gemeente Bloemendaal laat een aantal kernen zien die overwegend omgeven worden door bosgebieden, open ruimtes en het stedelijk gebied van Haarlem en die van elkaar gescheiden worden door middel van (semi) open ruimtes.

Functies en verstedelijking

De gemeente Bloemendaal bestaat uit vijf woonkernen, te weten Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Bennebroek en Vogelenzang. De kernen Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, en Vogelenzang zijn gesitueerd aan de Vogelenzangseweg-Elswoutlaan-Bloemendaalseweg. De kern Bennebroek, gelegen in de zuid-oostelijke punt van de gemeente Bloemendaal, wordt gescheiden door de Leidsevaart.

Villagegebieden en landgoederen zijn in hoofdzaak in het meer bosrijke gebied aan de westzijde gelegen. De woonkernen zijn van elkaar gescheiden door groene zones van landgoederen waardoor ze hun zelfstandigheid hebben behouden. De meeste landgoederen zijn gelegen in een bosrijke omgeving met veel cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De landgoederen zijn destijds veelal door bekende landschapsarchitecten als landschapspark ingericht.

De villagegebieden zijn rond 1900 ontstaan op de in de 17e eeuw aangelegde buitenplaatsen en zijn opgebouwd met gebogen lanen en riant beplantingen. De bebouwing wordt gekenmerkt door karakteristieke grote panden op ruime tot zeer ruime kavels welke omgeven zijn met landschappelijke en vaak ecologisch waardevolle beplanting. In enkele gevallen is er sprake van twee-onder-één-kap woningen. Ook is er sprake van afwisseling in afstanden van de woningen onderling en van de woningen tot de weg. De in de woonkernen gesitueerde bebouwing heeft een meer gedifferentieerde verschijningsvorm en bestaat zowel uit vrijstaande als twee-onder-één-kap en geschakelde woningen. Daarnaast is in de gemeente Bloemendaal en de voormalige gemeente Bennebroek steeds gestreefd naar sociale woningbouw van hoge kwaliteit, passend in het landschap. Ook wordt woonbebouwing in de kernen afgewisseld met bedrijven en detailhandel. De bebouwing heeft veelal een karaktervolle en statige uitstraling.

Ruimtelijke analyse kernen

De vijf kernen worden in het kort geanalyseerd. Hierbij is de huidige structuur, openbare ruimte, functies, bebouwingstypologie en -dichtheid en verkavelingspatroon beschreven. Het is belangrijk dit op te nemen als kennisbron en argumentatiegrond voor de criteria die in de welstandsnota naar voren komen. De hierna volgende globale analyse vormt een eerste inventarisatie van de kenmerken en eigenschappen als basis voor een uitgebreide analyse.

Bloemendaal

Vanuit Santpoort rijdt men Bloemendaal binnen over de Kennemerweg, waar men de enigszins zelfstandig gesitueerde buurt Veen en Duin passeert. Hier staan een aantal portiekflats met 3 tot 4 lagen en geschakelde eengezinswoningen. De verkeersstructuur vanuit Overveen wordt bepaald door de Bloemendaalseweg met als belangrijkste zijwegen de Mollaan en Hartenlustlaan. De entree vanaf Haarlem wordt gevormd door de eeuwenoude Kleverlaan, die de overgang van de kern naar het aangrenzende weidegebied markeert met een fraaie stedelijke bebouwingwand. Tussen de lepenlaan en Ignatius Bispincklaan bevinden zich voornamelijk grote geschakelde woningen en twee-onder-één-kap villa's in het Kinheimpark (1925). Dit gebied kent een vrij planmatig karakter vergeleken met de ruim opgezette villagegebieden ten westen van de Bloemendaalseweg. Het villapark Laag-Hartenlust vormt een groene ruimte van de Vijverweg tot de Noorder Stationsweg met een aantal vrijstaande villa's georiënteerd op het station (1900). In Duin en Daal/Bloemendaalse Park staan vrijstaande villa's op grote kavels in een bosrijke omgeving. Bijzonder aan dit gebied is de fraaie ligging langs de Kennemerduinen en Bloemendaalse bos. Daarnaast heeft door het vele (particuliere) groen, de gebogen en hellende wegen met daarlangs veelal teruggelegen cultuurhistorisch van belang zijnde villa's, dit gebied een zeer waardevol karakter. Dit gebied is daarom ook door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht.

Het centrumgebied gelegen langs de Bloemendaalseweg heeft van de hele gemeente het hoogste voorzieningenniveau. Het bestaat uit de historische Voorbuurt tussen Mollaan en Potgieterweg, de Buurt van Bloemendaal en het kerkplein. In het centrum, de Buurt van Bloemendaal, zijn aaneengesloten panden met voornamelijk een winkelfunctie gesitueerd. Van deze gesloten gevelwanden is de oostzijde in 1904 tot stand gekomen.

Overveen

De Bloemendaalseweg en de Julianalaan alsmede het knooppunt op de kruising van deze wegen vormen de hoofdstructuur van de kern Overveen. De Julianalaan gaat over in de Zeeweg die leidt tot Bloemendaal aan Zee. Aan de zuidzijde van de kern loopt de spoorlijn naar Zandvoort. De bebouwing kent een duidelijk onderscheid tussen het oostelijk en westelijk gedeelte en de bebouwingstypologie is vergelijkbaar met de kern Bloemendaal. Ten oosten van de Bloemendaalseweg is de bebouwing planmatig van opzet met veelal geschakelde en twee-onder-één-kap woningen. Aan de westzijde is de bebouwing grootschaliger en is op ruimere kavels gesitueerd in een groene omgeving met een kronkelend en hellend wegennet. Bijzondere elementen in de openbare ruimte zijn de onverharde voetpaden langs de rijbaan in het villagegebied Kweekduin. Aan de noordoostkant van de kern staan een aantal typische gestapelde portiekflats uit de jaren '50, nieuwbouw en voorzieningen. Het monumentale gemeentehuis is net buiten de kern gesitueerd en is ten opzichte van de weg hoger gelegen. Het centrum van Overveen is net als in Bloemendaal aan weerszijden van de Bloemendaalseweg gelegen. Ook hier bestaat de bebouwing uit aaneengesloten panden van verschillende architectonische stijlen met op de begane grond voornamelijk winkelfuncties. Een architectonisch fraai pand is de Albert Heijn op de hoek van de Tetterodeweg. Het gedeelte ten zuiden van het spoor met stadsvilla's en oude bebouwing rondom de kruising van de Bloemendaalseweg met de Zijlweg heeft door de aanwezige bebouwingstype een fraai straatbeeld. Op het terrein van het voormalige marine hospitaal zal in de toekomst woningbouw gesitueerd worden.

Aerdenhout

De stedenbouwkundige structuur van Aerdenhout is opgebouwd uit vier kwadranten gescheiden door de kruisende wegen; Bilderdijklaan/Boekenroodeweg en de Zandvoorterweg. De kwadranten ten westen van de Bilderdijklaan/Boekenroodeweg vormen het grootste gedeelte van de kern Aerdenhout en worden gekenmerkt als villagebieden. Deze gebieden zijn ruim van opzet met grote vrijstaande villa's op ruime groene kavels. Opvallend is de woonbuurt ten westen van de Bovenweg, ontsloten door de Karel Doormanlaan. Dit Bovenwegkwartier kent een planmatig opbouw. De buurt is in de vijftiger jaren in een groene omgeving gesitueerd met woonblokken van geschakelde eengezinswoningen en daaromheen bungalowachtige vrijstaande bebouwing.

De oostelijke kwadranten tussen de Houtvaartkade en de Bilderdijklaan/Boekenroodeweg hebben voornamelijk een planmatige opzet en zijn opgebouwd met herenhuizen, twee-onder-één-kap villa's en soms geschakelde (3 tot 4) villa-achtige woningen in diverse architectonische stijlen.

Voor de dagelijkse voorzieningen richt Aerdenhout zich op de gemeente Heemstede.

Bennebroek

In het zuid-oostelijke punt van de gemeente ligt de kern Bennebroek. Bennebroek is de dichtsbijzijnde kern van de gemeente Bloemendaal. De bebouwingsdichtheid in de voormalige zelfstandige gemeente Bennebroek is historisch gegroeid en is het gevolg van het ontbreken van buitengebieden. De gemeente Bennebroek lag ingeklemd tussen de gemeentes Heemstede, Bloemendaal en Hillegom en de Ringvaart van de Haarlemmermeer.

De kern kent een compacte structuur en bebouwingsdichtheid met een kleinschalig en dorps karakter. De stedenbouwkundige structuur van Bennebroek wordt bepaald door de Bennebroekervaart die loopt van de Ringvaart van de Haarlemmermeer tot aan de Leidsevaart.

De Rijksstraatweg vormt de noord-zuidroute en de Zwarteweg, Bennebroekerlaan en de Meerweg vormen de oost-west route.

De gebieden zijn divers en lopen uiteen van lintbebouwing langs de Bennebroekerlaan en de Reek, planmatig woonwijken (Meerwijk, Lage Duin, Bloemhof en Bloemveld), villagebieden (Het Duin, Krake-ling) vrijstaande villa's op grote kavels in een bosrijke omgeving ten noord-oosten van de Meerweg, de locatie van GGZ inGeest, en het sportveldencomplex het Rottegat.

Voor de dagelijkse voorzieningen wordt in voldoende mate voorzien door twee supermarkten en de winkels langs de Zwarteweg en de Bennebroekerlaan.

Vogelenzang

In het zuidelijkste puntje van de gemeente ligt Vogelenzang. Vergeleken met de andere kernen is Vogelenzang in oppervlakte een stuk kleiner en kent het geen villagebieden. De kern is gelegen in het weidse open landschap van de strandvlakte met de gelijknamige polder. Door dit open landschap ontstaat een ander beeld, voornamelijk minder besloten ten opzichte van de overige kernen. De kern kent een compacte structuur en bebouwingsdichtheid met een kleinschalig en dorps karakter.

De stedenbouwkundige structuur van Vogelenzang wordt bepaald door de doorgaande Vogelenzangseweg. Ter hoogte van de Graaf Florislaan is het hart van de oude kern gelegen en vormt de kerk een belangrijk oriëntatiepunt. Aan weerszijden van de Vogelenzangseweg zijn in de jaren '60 een aantal planmatige woonwijken gerealiseerd. De oorspronkelijke lintbebouwing is hoofdzakelijk gesitueerd in het hart van het dorp langs de Vogelenzangseweg en de Graaf Florislaan. Bijzonder zijn de woningblokken aan de Vogelenzangseweg, met een architectonische samenhang bestaande uit relatief kleine woningen van één laag met een evenwijdige kaprichting afgewisseld door kopgevels. Grootchalige villagebieden met een bosrijke omgeving ontbreken in Vogelenzang, alleen ten noorden van de kern, langs de Bekslaan, zijn een aantal villa's gesitueerd.

Aan de noordoostkant hebben in de jaren '80 de laatste ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Vogelenzang-oost is hoofdzakelijk opgebouwd met geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.

2.2 GEBIEDSINDELING

Op basis van de ruimtelijke analyse zijn zes voor Bloemendaal typerende gebiedscategorieën te onderscheiden. Vervolgens zijn binnen de categorieën deelgebieden onderscheiden, die een duidelijk waarneembare samenhang in bebouwingsvorm hebben, zie kaart A blz. 47.

1. Dorpscentra

In de dorpscentra bestaat er een grote diversiteit aan gebouwen, ruimten en/of functies. De dynamiek en het collectief gebruik zijn groot. Deze dynamiek is vaak historisch gegroeid door de centrale ligging aan belangrijke structuurlijnen en assen. Vanwege de grote verscheidenheid en activiteiten zijn deze gebieden kwetsbaar en liggen ingrepen wat betreft hun vormgeving niet voor de hand. De context vraagt echter wel om ontwikkeling van nieuwe kenmerken gerelateerd en beargumenteerd vanuit de bestaande waarden en eigenschappen. In het bijzonder de toepassing van reclame en de inrichting van de openbare ruimte spelen voor wat betreft de verschijningsvorm en de beleving een belangrijke rol.

In de gemeente Bloemendaal zijn de volgende dorpscentra te onderscheiden:

- Centrum Bloemendaal
- Centrum Overveen
- Centrum Bennebroek
- Oude Kern Bennebroek
- Centrum Vogelenzang

2. Villagegebieden <15 won./ha

In de villagegebieden staan vrijstaande grootschalige woningen op grote kavels (1-15 won./ha) in een bosrijke omgeving. Daarnaast hebben deze gebieden, door het vele (particuliere) groen, de gebogen en hellende wegen met daarlangs veelal teruggedragen cultuurhistorisch van belang zijnde villa's, een zeer waardevol karakter. De gebieden worden gekenmerkt door de verscheidenheid aan architectuur, bouwvormen en situering van de hoofdmassa op de kavel. In villagegebieden zijn de reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven (consolideren) van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren waarden.

In de gemeente Bloemendaal zijn de volgende villagegebieden <15 won./ha te onderscheiden:

- Dennenweg de Krullenlaan e.o.
- Duinwijckweg
- Bloemendaalse park / Duin en Daal
- Villagegebied Overveen
- Villagegebied Aerdenhout
- Villagegebied Bennebroek
- Veldlaan en Zuidlaan e.o.
- Bekslaan
- Parkgebied Bennebroek

3. Woongebieden > 15 won./ha

De woongebieden van Bloemendaal hebben elk een eigen identiteit. Wat betreft de woningdichtheid (> 15 won./ha) en bebouwingstypologie hebben deze gebieden wel dezelfde eigenschappen. Deze gebieden kennen in bebouwing een planmatig en samenhangend karakter vergeleken met de ruim opgezette villagegebieden. In de gebieden komen voornamelijk (half)open woonblokken, aaneengesloten bebouwing van 3 tot 4 woningen, twee-onder-één-kap woningen en enkele vrijstaande woningen voor. De volgende woongebieden (>15 won./ha) zijn in de gemeente Bloemendaal te onderscheiden:

- Brederodelaan, Schulzlaan, S. v/d Kolkweg (Duinlustpark I)
- Boslaanbuurt
- Kinheimpark
- Bovenwegkwartier
- Binnenweg westzijde
- Park Tetrode
- Veen en Duin
- Dompvloedslaan e.o.
- Kennemerpark
- Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.
- Spiegelenburghlaan e.o.
- Zonnebloemlaan e.o.
- Woongebied Bennebroek
- Woongebied Vogelenzang

4. Grootschalige complexen

De categorie grootschalige complexen herbergt alle deelgebieden die worden gekenmerkt door grootschalige bebouwing. Deze bebouwing kan zowel hoogbouw als laagbouw zijn. Kenmerkend is dat er veelal sprake is vanzijdige oriëntatie van de gebouwen. De meeste grootschalige complexen zijn monofunctioneel. Onder deze gebieden vallen het terrein van het Park Brederode (voormalig Psychiatrisch Ziekenhuis), Pompstation Leiduin, de zone langs de Zeeweg en het terrein van GGZingeest (De Geestgronden) met verschillende voorzieningen.

De volgende grootschalige complexen zijn in de gemeente Bloemendaal te onderscheiden:

- Park Brederode (voormalig Psychiatrisch Ziekenhuis)
- Watertoren Zeeweg e.o.
- Pompstation Leiduin
- Geestgronden

5. Sport en recreatie

Sportcomplexen en maneges worden gekenmerkt door de grote ruimtes (soms in directe relatie met het landschap), veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op ruimte en bebouwing veelal ontnemt (coulissen en gesloten ruimtes). De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met plat dak met veelal een utilitaire uitstraling. Bloemendaal aan Zee is daarentegen een afwijkend gebied met op het strand gerichte recreatievoorzieningen. Voor de sport- en recreatiecomplexen geldt daarentegen dat handhaving van de basiskwaliteit voldoende is.

In de gemeente Bloemendaal zijn de volgende sport- en recreatiegebieden te onderscheiden:

- Sportcomplexen (Bergweg / Brederodelaan, Zomerzorglerlaan, Mariënweide en Vogelenzang)
- Rottegat
- Linnaeushof
- Bloemendaal aan Zee
- Bloemendaalse strand

6. Landelijk gebied

De categorie landelijk gebied herbergt alle bebouwing buiten de bebouwde kom. Het onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde kom is vastgesteld in de gemeentelijke Artikel 19 nota. In de typering van het landelijk gebied is een onderscheid gemaakt tussen het duinlandschap, het open (agrarisch) weidelandschap, landgoederen, parken en overige bosgebieden. Door het conserverend beleid dat de gemeente voert ten aanzien van het duingebied en de landgoederen vormen deze gebieden bijzondere welstandsgebieden waarbij extra aandacht uit dient te gaan naar consolidatie en respect voor de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast dient er extra aandacht uit te gaan naar het behoud van de kleinschaligheid en karakteristieken van het open weidelandschap rond Vogelenzang en ten oosten van Boekenrode, waarbij zichtrelaties en openheid de belangrijkste kwaliteitsaspecten zijn.

In de gemeente Bloemendaal zijn de volgende landelijke gebieden te onderscheiden:

- Duinlandschap, landgoederen, parken en overige bosgebieden
- Open (agrarisch) weidelandschap

2.3 WELSTANDSREGIMES

Met de vertaling naar welstandsregimes wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. In sommige gebieden moet de lat hoog liggen omdat de historische kwaliteit hierom vraagt, in andere gebieden wordt een extra inspanning gevraagd omdat het gebied in belangrijke mate bijdraagt aan het collectieve beeld. In bepaalde gebieden ligt de nadruk op het mogelijk maken van toevoegen van nieuwe waarden binnen de bestaande context, in andere gebieden is conformeren aan de bestaande eigenschappen de juiste toon. Daarnaast zijn er gebieden aan te wijzen waar de thematiek niet veel anders is als in andere (vergelijkbare) gebieden elders, ook buiten de gemeente. Voor deze neutrale gebieden kunnen veelal min of meer universeel te noemen uitgangspunten en criteria worden opgesteld en moet het ook mogelijk zijn de criteria te standaardiseren.

Het vaststellen van het welstandsregime is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. De volgende welstandsregimes per gebied zijn te onderscheiden:

1. Beschermd stads- of dorpsgezicht
(extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context)
2. Bijzondere welstandsgebieden
(extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
3. Reguliere welstandsgebieden
(normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit)
4. Welstandsvrije gebieden
(geen inspanning en welstandstoezicht)

Hierna worden de deelgebieden zoals genoemd in paragraaf 2.2 ingedeeld naar welstandsregime.

1. Beschermd stads- of dorpsgezicht

Bloemendaal kent nu één Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht: Bloemendaalse Park / Duin en Daal. De gemeente heeft een specifiek en gedetailleerd bestemmingsplan voor dit gebied. Dit gebied heeft een zeer monumentaal en waardevol karakter.

Villagegebieden < 15 won./ha

1. Bloemendaalse Park / Duin en Daal

2. Bijzondere welstandsgebieden

Door de bijzondere ruimtelijke context en cultuurhistorische betekenis kan het merendeel van de gemeente Bloemendaal als bijzonder getypeerd worden. Voor 27 gebieden is daarom een bijzonder welstandsregime van toepassing. Het gaat dan om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht. Het welstandstoezicht kan dan gericht worden op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Dorpscentra

2. Centrum Bloemendaal
3. Centrum Overveen
4. Centrum Bennebroek
5. Oude Kern Bennebroek
6. Centrum Vogelenzang

Villagegebieden < 15 won./ha

7. Dennenweg en Krullenlaan e.o.
8. Duinwijckweg
9. Villagegebied Overveen
10. Villagegebied Aerdenhout
11. Villagegebied Bennebroek
12. Veldlaan en Zuidlaan e.o.
13. Bekslaam

Woongebieden > 15 won./ha

14. Duinlustparkweg e.o.
15. Boslaanbuurt
16. Kinheimpark
17. Bovenwegkwartier
18. Binnenweg westzijde
19. Park Tetrode

Grootschalige complexen

20. Park Brederode (voormalig Psychiatrisch Ziekenhuis)
21. Geestgronden (Instelling voor Psychiatrisch zorg)
22. Watertoren Zeeweg e.o.
23. Pompstation Leiduin

Sport en recreatie

24. Sportcomplexen (Bergweg/Brederodelaan, Zomerzorgerlaan, Mariënweide, Vogelenzang)
25. Bloemendaal aan Zee

Landelijk gebied

26. Duinlandschap, landgoederen, parken en overige bosgebieden
27. Parkgebied Bennebroek
28. Open (agrarisch) weidelandschap

3. Reguliere welstandsgebieden

In Bloemendaal is voor 10 gebieden een regulier welstandsregime van toepassing. Hier dient de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht gericht te zijn op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De welstandscriteria beschrijven daarom de basiskwaliteiten van deze gebieden.

Woongebieden > 15 won./ha

29. Veer en Duin
30. Dompvloedslaan e.o.
31. Kennemerpark

32. Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.
33. Spiegelburghlaan e.o.
34. Zonnebloemlaan e.o.
35. Woongebieden Bennebroek
36. Woongebied Vogelenzang
37. Linnaeushof
38. Rottegat

4. Welstandsvrije gebieden

In de gemeente Bloemendaal komt slechts één welstandsvrij gebied voor, te weten het Bloemendaalse strand. Voor dit gebied geldt geen toets aan redelijke eisen van welstand. Op verzoek van aanvrager of ambtshalve kunnen bouwplannen of bouwwerken (achteraf) worden voorgelegd aan de welstandsc commissie voor toetsing aan de Excessenregeling zoals opgenomen in hoofdstuk 1, 1.8

Bloemendaalse strand

39. Bloemendaalse strand

HOOFDSTUK 3 BELEIDSREGELS BETREFFENDE DE WELSTANDSCRITERIA

3.1 INLEIDING

De welstandstoetsing wordt bij kleine bouwplannen gebaseerd op de 'welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken', de zgn. sneltoetscriteria. Grotere bouwplannen of kleine bouwplannen die vergunningplichtig zijn, worden door de welstandsc commissie beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke bouwwerken en/of de algemene welstandscriteria.

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke bouwwerken en de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken (sneltoetscriteria) behandeld.

3.2 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Toelichting

In deze paragraaf worden de algemene welstandscriteria genoemd die bij iedere welstandsbeoordeling worden gehanteerd. Deze paragraaf is gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid, van prof. Ir Tj. Dijkstra (1985), die mede aanleiding is geweest voor de nieuwe Woningwet.

De in deze paragraaf genoemde algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Hoewel dit gebruik van de hardheidsclausule betekent dat de welstandsc commissie elke valide argumentatie kan aanvoeren om het plan te beoordelen, zal dit in de praktijk betekenen dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

3.2.1 Relatie tussen vorm, functies en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om een bepaalde functie te vervullen. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk in de meeste

gevallen niet los worden gezien van de gebruikseisen en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. De verschijningsvorm heeft mede tot taak het gebruik van het bouwwerk en de wijze waarop dit in materiële zin wordt mogelijk gemaakt, aan de waarnemer duidelijk te maken. Gebeurt dit niet dan is de verschijningsvorm een loos gebaar. Dat wil overigens niet zeggen dat de verschijningsvorm rechtstreeks moet voortkomen uit functie en constructie.

Er zijn daarnaast andere factoren die daarop invloed kunnen hebben. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Als de regels van de taal worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een herkenbare relatie heeft met de functie en de constructie van het bouwwerk, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Daaruit volgt dat een bouwwerk waarbij de verschijningsvorm de vitale verbinding met functie en constructie mist, waardoor de vorm een loos gebaar is geworden, meestal niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een bouwwerk waarvan de vorm niet meer is dan een optelsom van de eisen van functie en constructie, zal over het algemeen evenmin aan redelijke eisen van welstand voldoen. Dit betekent dat een bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bijvoorbeeld:

- de massaopbouw en de gevels niet in overeenstemming zijn met de interne ruimtelijke structuur;
- de architectonische uitdrukking evident strijdig is met de constructieve opbouw;
- de constructieve detaillering van de onderdelen het architectonisch concept niet ondersteunt.

3.2.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte. Het gebouw is een particulier object in een openbare context; het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke context. De gebiedsgerichte welstandscriteria dienen ertoe de welstandsbeoordeling op dit punt verder inzichtelijk te maken.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Een bouwwerk voldoet in het algemeen niet aan redelijke eisen van welstand als bijvoorbeeld:

- de hoofdvorm van het bouwwerk en de aard en opbouw van de gevels niet zijn gerelateerd aan de kenmerken van de landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving;
- de hoofdvorm van het bouwwerk en de opbouw van de gevels geen bijdrage leveren aan de karakteristiek van de bestaande omgeving en de verwachte ontwikkeling daarvan;
- het bouwwerk geen bijdrage levert aan de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte.

3.2.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Vormen ontstaan primair vanuit de functie van een bouwwerk en de wijze waarop en het materiaal waarvan zij zijn gemaakt. Maar als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen dan krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt en geen valse pretenties uitdrukken. Een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand als het bijvoorbeeld:

- niet integer is naar tijd, dat wil zeggen dat het op grond van zijn uiterlijk niet in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bij nieuwbouw in bestaande (monumentale) omgeving de aanwezige vormen en detailleringen zodanig worden geïmiteerd dat niet meer duidelijk is wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd;
- niet integer is naar functie, dat wil zeggen dat de architectonische uitdrukking van het bouwwerk niet in overeenstemming is met zijn (oorspronkelijke en/of nieuwe) functie en met de wijze waarop die functie in de regio doorgaans is vormgegeven;
- niet integer is naar plaats, dat wil zeggen dat het niet doet wat men op de plaats van het bouwwerk verwacht of wat de plek van het bouwwerk vraagt;
- niet integer is naar schaal, dat wil zeggen dat de schaal van het bouwwerk niet voortkomt uit de grootte of de betekenis van de bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, mits ze ook altijd als eenheid te lezen zijn.

3.2.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn deze beide elementen tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. Een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand als bijvoorbeeld:

- de massaopbouw en/of de structuur van de gevels geen herkenbare samenhang vertonen;
- de massaopbouw en/of de structuur van de gevels door overmatige simpelheid een storende factor zijn in de omgeving.

3.2.5 Duidelijke maatverhoudingen

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand als bijvoorbeeld:

- het stelsel van maatverhoudingen in massa, opbouw en gevels onduidelijk is en/of niet consequent wordt toegepast;
- de afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen niet in harmonie en verhouding zijn tot elkaar en het totale gevelvlak;
- de dakhelling en het dakvlak niet in goede verhouding staan tot de hoofdmassa;
- toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling verstoren.

3.2.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoepassingen krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenshangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken. Een bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand als bijvoorbeeld:

- het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving;
- het gebruik van materialen en kleuren niet bijdraagt aan de beoogde samenhang met de omgeving;
- het gebruik van materialen en kleuren een samenhang suggereert die een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk belemmert.

3.3 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Voor alle welstandsgebieden zijn uitwerkingen gemaakt. Deze gebiedsgerichte uitwerkingen dienen gezien te worden als een beoordelingskader gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Een beoordelingskader omvat het beeld dat een beoordelaar nodig heeft voor toetsing van bouwplannen en dat een ontwerper gebruikt om een context gerelateerd ontwerp te vervaardigen dat een meerwaarde vormt in zijn omgeving. Er is geen sprake van absolute meetbare criteria maar van een argumentatiegrond voor ontwerp en planbeoordeling. De gebiedsgerichte criteria zijn dus minder concreet dan de objectgerichte criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen (sneltoetscriteria). Het zijn relatieve criteria, die ruimte laten voor een interpretatie. De criteria vormen op deze manier discussiepunten waarmee de planindieners en/of ontwerper een dialoog kan aangaan met de gemeente en/of welstandscommissie. Bij bouw aanvragen kan deze interpretatie al in een vroeg stadium onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

Een gebiedsgericht beoordelingskader bestaat uit de volgende onderdelen:

Gebiedsbeschrijving

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur, de vormgeving van de bebouwing alsmede het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering daarvan.

Aanvullend beleid

- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied;

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische werken;
- Het voor het gebied geldende welstandsregime.

Welstandscriteria

- De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de situering van het bouwwerk in zijn omgeving, de massa en vorm van het gebouw, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

1. BLOEMENDAALSE PARK DUIN EN DAAL

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Bloemendaalse Park Duin en Daal is gelegen ten zuidwesten van de kern Bloemendaal en wordt aan de westzijde begrensd door de Hoge Duin en Daalseweg, aan de oostzijde door de Bloemendaalseweg, aan de zuidzijde door de Midden Duin en Daalseweg/Parkweg en aan de noordzijde door de Zomerzorgerlaan. Het gebied omvat drie villaparken. Het Bloemendaalse Park is in 1885 gesticht als eerste villapark in Bloemendaal, gelegen op een overgangsgebied van het oude naar het jonge duingebied. Tegen het eind van de 19e eeuw nam de exploitatie van villaparken sterk toe met als eerste het in Engelse landschapsstijl ontworpen park 'Duin en Daal' (1897/1898) direct ten westen van het Bloemendaalse Park. Vanaf 1900 werd het villapark Hoog Hartenlust ontwikkeld op het hooggelegen overbos van de buitenplaats Hartenlust.

Naast de villaparken kent het gebied enkele fraaie wandelgebieden te weten Thijsses Hof (eerste heempark in Nederland met op het grootste deel van het terrein het oorspronkelijke duingebied van Zuid-Kennemerland, met duinbos, een duinvallei, duinheide, een duinplas met moeras en een duin, waarbij de inheemse flora rijk vertegenwoordigd is), het Bloemendaalsebos (met hertenkamp), Het Kopje en het wandelpark Caprera met openluchttheater. In het gebied heeft wonen altijd centraal gestaan, waardoor er vrijwel geen winkels zijn en slechts enkele utiliteitsgebouwen zoals een schoolgebouw, enkele horecavestingen en een klein waterleidingcomplex.

Het gebied kent een grillige structuur van gebogen en hellende wegen met vele richtingsveranderingen en zeer eenvoudige profielindelingen begeleid door particulier en openbaar groen. De geasfalteerde wegen zijn relatief smal en aan beide zijden voorzien van geasfalteerde en met grind bestrooide trottoirs die een gering hoogteverschil met de rijweg kennen. De wegen worden overschaduwed door het volwassen geboomte in de tuinen van de villa's, welke tevens het zicht op de villa's ontnemt.

De overwegend vrijstaande bebouwing bestaat uit middelgrote en grote villa's. Met uitzondering van Hoog Hartenlust, staan deze op grote en onregelmatig gevormde kavels op ruime afstand van de weg. Alleen het gebied rond de Jozef Israëlsweg kent minder volumineuze en dichter opeen geplaatste bebouwing. In de villaparken Bloemendaalse Park en Duin en Daal zijn representatieve voorbeelden te vinden van schilderachtige-rustieke villa's, schilderachtige villa's met Engelse invloed en op Hollandse 18e eeuwse profane bouwkunst (baksteenbouw) geïnspireerde villa's. Hoewel veel villa's zijn gebouwd volgens overeenkomstige bouwstijlen bestaat er een grote diversiteit in verschijningsvorm en detaileringen. In de naoorlogse decennia zijn enkele zeer grote villa's gesplitst, ook de meeste bijbehorende koetshuizen en garages zijn als individuele woning in gebruik genomen.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het bosrijke gebied is karakteristiek voor een villagegebied uit de periode rond 1900 met een bijzondere landschappelijke aanleg op het merendeels geaccidenteerd terrein met enkele grote hoogteverschillen. Een overwegend slingerend wegenpatroon geflankeerd door ruime percelen, waarop zich gevarieerde villabebouwing bevindt die merendeels tussen 1880 en 1920 is gebouwd. Het gebied is te omschrijven als kwalitatief hoogwaardig woongebied in zowel de openbare ruimte als architectuurrijke villabebouwing. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht, waardoor de openbare en particuliere groenvoorzieningen beeldbepalend zijn. Daarnaast kent het gebied enkele waardevolle wandelgebieden. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg, waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit te behouden. Diverse panden zijn uit algemeen belang opgenomen als provinciale monumenten in het Monumenten Selectie Project gezien de cultuurhistorische- en architectonische waarde.

Welstandsregime

Het villagegebied Bloemendaalse park/Duin en Daal is aangewezen als **beschermd stads- of dorpsgezicht**. Het gebied is karakteristiek voor een villagegebied uit de periode rond 1900 dat gekenmerkt wordt door een ruimtelijke en historische samenhang. Het beleid is erop gericht de bestaande ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te respecteren. Hierbij is het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Bloemendaalse Park/Duin en Daal richtinggevend. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingsmassa van de villa's. Daarbij zijn de kavels veelal weelderig begroeid en omgeven door bosrijk gebied. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van de huidige cultuurhistorische, architectonische en karakteristieke uitstraling van het gebied, met de bijzondere landschappelijke aanleg op het merendeels geaccidenteerd terrein met enkele grote hoogteverschillen.
- Behoud van de groene besloten uitstraling van de bos en duin omgeving en weelderige erfbeplanting met een verzorgd en samenhangend beeld van bij voorkeur natuurlijke erfafscheidingen.
- Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden.
- Bij geschakelde woningen dient het hoofdgebouw te worden afgestemd op de belendende bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de belendende bebouwing.

- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



2 CENTRUM BLOEMENDAAL

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied wordt gekenmerkt door een stedelijk karakter en vormt het winkelcentrum van de kern van Bloemendaal. De kern Bloemendaal heeft van de hele gemeente het hoogste voorzieningenniveau. Voor dit gebied kan men spreken over een organisch gegroeide lintbebouwing met aaneengesloten en vrijstaande panden. Door de geschakelde panden en daardoor gesloten bebouwing wand doet het niet vermoeden dat daarachter de panden zijn gesitueerd op grote kavels en de (privé) buitenruimte een veel meer open en groen karakter kent. De bebouwing staat over de gehele lengte van het lint op de kop van de kavel met de ontsluiting aan de weg. Daarnaast zijn er grootschalige complexen die veelal teruggelegen zijn gesitueerd ten opzichte van de weg. Aan de oostzijde van de Hartenlustlaan is er sprake van meer vrijstaande bebouwing op grote groene kavels. Aan de Verlengde Koepellaan, de Genestetweg en de Rustenburgherweg staat zeer karakteristieke aaneengesloten bebouwing.

De bebouwing bestaat meestal uit twee tot drie bouwlagen met een kap die meestal met de kopgevel op de weg is gesitueerd. Van oorsprong kennen deze individuele panden een verticale gevelgeleding, met smalle staande raamopeningen. De detaillering en ornamentiek komen voornamelijk tot uiting in het gebruik van rol-/speklagen, gootlijsten en gevelornamenten. De panden zijn opgebouwd in baksteen en pannendaken in aardkleuren of wit geschilderd. De architectuurstijlen en -kenmerken kennen een rijke diversiteit met stijlkenmerken van begin 20ste eeuwse Neoclassicisme, Overgangsarchitectuur,

Amsterdamse School en Traditionalisme. De diversiteit van de grotendeels historische bebouwing is vrij groot, waardoor een afwisselend beeld ontstaat.

Het beeld wordt bepaald door het vele gebruik van verschillende reclamemiddelen. Behalve veel reclameborden op straat worden verticaal gelede gevels vaak doorbroken door brede horizontale reclamemiddelen, boeiboorden en luifels over de gehele gevel breedte. In combinatie met het verbreden van de ramen op de begane grond is dit een sterke aantasting van de overwegend verticale gevelgeleding. Reclames loodrecht op de gevel komen ook veelvuldig voor, waarbij de reclameborden in verschillende hoogtes tegen de gevels zijn geplaatst.

De openbare ruimte wordt gedomineerd door de verkeersfunctie en de (sfeer)verlichting/reclameborden over de weg. Het profiel kent een relatief eenvoudige indeling, bestaande uit een rijbaan en aan weerszijden parkeerstroken en relatief smalle trottoirs. De historisch ogende verlichting versterkt het profiel in lengterichting.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De Bloemendaalse weg biedt een terugblik in de historie van alle opeenvolgende tijdsbeelden van de kern en is onderhevig aan een sterke dynamiek. Afwisseling, plaatsing op de kavel, kleinschalige parcellering, gevelgeleding en detaillering zijn de belangrijkste beeldbepalende factoren. Enkele historische panden zijn bijzonder goed geconserveerd, wat heeft geresulteerd in opname zowel op de gemeentelijke lijst van waardevolle panden als op de Rijksmonumentenlijst. Andere historische panden zijn daarentegen door aanpassing van de gevel aan de winkelfunctie, reclamematerialen, geveldoorbrekingen en rolluiken sterk aangetast in hun waarde.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier gericht op aandacht voor gevelwijzigingen, gevelreclame en bouwwerken aan voorzijde. Belangrijk daarbij is het voorkomen van aantasting van de verticale geleding van gevels en extra aandacht voor wat betreft maatvoering en materialisering van gevelreclames en rolluiken. Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context. Dat betekent dat de schaal en het ontwerp van nieuwbouw moeten worden aangepast aan de historische structuur, gevelgeleding en verkaveling waarin deze gelegen is. Het hoeft niet noodzakelijk een exacte kopie van de al aanwezige architectuur te zijn.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden en herstellen van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel, herhaling voorkomen.
- Aansluiten op het ritme, ontsluiting, materialisering en kleinschalige gevelparcellering van de bestaande bebouwing.
- De bebouwing dient met de voorgevel min of meer haaks georiënteerd te zijn op de hoofdweg. Het hoofdgebouw staat daarbij op de kop van de kavel.
- Kleinschalige verspringing van voorgevelrooilijn en goothoogte van bebouwing onderling binnen de bestaande uitersten van de belendende percelen is mogelijk.

Massa en vorm van het gebouw

- Oorspronkelijke verticale gevelindelingen behouden en waar mogelijk herstellen.
- Samenvoeging van bestaande panden op de begane grond ten behoeve van winkelvergroting is alleen toelaatbaar indien de individualiteit van elk pand wordt gerespecteerd.
- Accentuering in bouwhoogte van hoekbebouwing is alleen mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden.
- In het algemeen zijn een (samengesteld) zadeldak, schilddak of mansardekap met de nokrichting haaks op de weg meest wenselijk. De gevel wordt bij voorkeur beëindigd met een stevige lijst.
- Aan de verschijningsvorm van de voorgevel worden hoge eisen gesteld. Zowel vanuit de context als vanuit het gebouw op zichzelf. Bij vrijstaande, naar voren springende of bij hoekbebouwing tevens aandacht voor de verschijningsvorm van de zijgevels. Met name zijramen leveren een belangrijke bijdrage aan de verlevendiging van zijgevels.

Detaillering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangersniveau moeten worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven. In de pui- of gevelstructuur aansluiting zoeken bij ritmiek van de bovengevel.

- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Kleuren van dakpannen en metselwerk op elkaar afstemmen.
- Bijzondere aandacht voor de entree en eventuele symmetrie van het pand is wenselijk, met uitzondering van hoekpunten.
- Vormgeving van het dak afstemmen op de bestaande bebouwde omgeving of de stijl van het betreffende pand.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), en dakbedekking in dakpannen.
- In de detaillering is een interpretatie van of reactie op de specifieke historische ornamentiek (hardstenen toevoegingen, plinten, banden en speklagen) wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Aanvullende criteria voor reclame-uitingen

- In het algemeen mogen reclames aan gevels niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Reclame-uitingen aan de voorgevel voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:
 - reclame-uiting evenwijdig aan de gevel aangebracht maximaal 0.40 m hoog en niet breder dan 60% van de gevelbreedte is;
 - reclame-uiting haaks op de gevel aangebracht maximaal 0.80 m hoog en 0.80 m breed is;
 - reclame-uiting niet bestaat uit mechanisch bewegende delen;
 - geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht zijn toegepast;
 - geen daglichtreflecterende reclame is toegepast;
 - geen dakreclame is toegepast;
- het geen reclame-uitingen betreft voor diensten of producten, die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
- reclame-uitingen niet zijn aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- reclame-uitingen niet het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan; rolluiken aan de binnenzijde dienen minimaal 75% open/transparant te zijn.



3 CENTRUM OVERVEEN

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Overveen is gelegen aan weerszijden van de Bloemendaalseweg, welke de doorgaande route naar Bloemendaal vormt en wordt doorkruist door de spoorlijn. Het gedeelte ten noorden van het spoor heeft een besloten steenachtig karakter en wordt begeleid door vrijwel gesloten gevelwanden. Het noordelijk deel van het centrum Overveen wordt gekenmerkt door vrijstaande villa-achtige bebouwing in een groene setting. Het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn heeft een opener landelijker karakter met aan de westzijde sporadische vrijstaande bebouwing omgeven door groen en aan de oostzijde een gesloten teruggelegen gevelwand waarbij er ter hoogte van de kruising met de Zijlweg sprake is van pleinvorming. Verder naar het zuiden staan aan de oostzijde van de Korte Zijlweg een aantal vrijstaande bebouwingselementen zoals de kerk. De Zijlweg is een smalle straat met aan weerszijden gesloten gevelwanden.

In de gebieden direct ten noorden van het spoor en rondom de kruising met de Zijlweg overheersen detailhandel en horeca functies. Het straatbeeld wordt hier gekenmerkt door toevoegingen aan gevels in de vorm van reclame-toepassingen en uitstallingen.

De openbare ruimte is gericht op doorgaand verkeer en sober ingericht met geasfalteerde en beklinkerde rijbanen begeleid door parkeerstroken en trottoirs. Het pleintje ter hoogte van de kruising met de Zijlweg is ingericht met een overwegende parkeerfunctie.

De gevelwanden langs de Zijlweg en het gebied direct ten noorden van de spoorlijn kenmerken zich door hun gesloten karakter van 2 of 3 bouwlagen en een kap. In de opbouw van de gevelwanden zijn door het verschil in vormgeving, nok en goothoogte, gevelbreedte, kapvorm, kaprichting en kleur- en materiaalgebruik individuele gevels duidelijk herkenbaar. Hierdoor is er sprake van een sterke verticale geleiding in de gevelwanden.

Een overdaad aan reclame-toepassingen aan de gevels heeft een negatieve invloed op het beeld. De gebouwen van Albert Heijn en het voormalige postkantoor zijn door hun specifieke architectuur twee opvallende bebouwingselementen in het centrum van Overveen.

De openbare ruimte van het centrum van Overveen is voor een deel zo ingericht dat de verkeersfunctie aan importantie afneemt en de openbare ruimte meer als verblijfsgebied is ingericht.

Ter hoogte van het pleintje is de samenhang in het gevelbeeld veel groter. Er is sprake van een samenhangende gesloten gevelwand opgebouwd uit twee bouwlagen van gele bakstenen en een forse evenwijdig kap van donkere dakpannen.

Een sterke ritmering overheerst de gevel en het dakvlak met kleine dakkapellen op het dakvlak en grote ramen op de verdieping. De ritmering op de begane grond wordt verstoord door afwijkende winkelpuien, zonweringen en reclame-toepassingen aan de gevel. De witte kozijnen, fraaie gootlijsten en schoorstenen zorgen voor een verzorgde detaillering in het gevelbeeld. Het pand op de kop van de Zijlweg is een markant en duidelijk herkenbaar bebouwingselement.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het centrum Overveen is een gebied met een tweeledig karakter. Naast gedifferentieerde gesloten gevelwanden met veelal detailhandelfuncties komen vrijstaande bebouwingselementen omgeven door groen voor. Het is van belang de centrumfunctie van het gebied te versterken. Hierbij is het terugdringen van de invloed van reclame-toepassingen op het gevarieerde gevelbeeld van belang. Tevens zijn er vergaande plannen voor de ontwikkeling van het terrein van het voormalig marinehospitaal.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot bijzonder welstandsgebied. Welstandstoezicht is hier gericht op aandacht voor gevelwijzigingen, reclame-toepassingen en bouwwerken aan de voorzijde. Belangrijk daarbij is het voorkomen van aantasting van of het herstellen van de oorspronkelijke vormgeving van (historische) gevels en extra aandacht voor wat betreft maatvoering en materialisering van gevelreclames en rolluiken. Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Zoveel mogelijk behouden van tweeledig karakter van het gebied met gesloten gevelwanden ten opzichte van vrijstaande bebouwing omgeven door groen.
- Gedifferentieerde karakter van gevelwanden zoveel mogelijk behouden door de oorspronkelijke individuele vormgeving van de gevels en daken te respecteren.
- De samenhang in de gevelwand ter hoogte van de kruising met de Zijlweg herstellen middels eenheid in vormgeving van winkelpuien met afstemming op het gevelbeeld als geheel.

Massa en vorm van het gebouw

- Oorspronkelijke gevelindelingen zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk herstellen.
- Bij samenvoegen van bestaande panden op de begane grond ten behoeve van winkelvergroting bij voorkeur de individualiteit van elk pand respecteren.
- In het algemeen zijn een (samengesteld) zadeldak, schilddak of mansardekap het meest wenselijk. De nokrichting is hierbij van ondergeschikt belang.
- Accentuering in bouwhoogte van hoekbebouwing is alleen mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden.
- Aan de verschijningsvorm van de voorgevel worden hoge eisen gesteld. Zowel vanuit de context als vanuit het gebouw op zichzelf. Bij vrijstaande of naar voren springende bebouwing tevens

aandacht voor de verschijningsvorm van de zijgevels. Met name zijramen leveren een belangrijke bijdrage aan de verlevendiging van zijgevels.

Detailering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangsniveau moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven. In de pui- of gevelstructuur aansluiting zoeken bij ritmiek en materiaal- en kleurgebruik van de bovengevel.
- Zoveel mogelijk behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- zoveel mogelijk tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), en dakbedekking in dakpannen.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Aanvullende criteria voor reclame-uitingen

- In het algemeen mogen reclames aan gevels niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Reclame-uitingen aan de voorgevel voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:
 - reclame-uiting evenwijdig aan de gevel aangebracht maximaal 0.40 m hoog en niet breder dan 60% van de gevelbreedte is.
 - reclame-uiting haaks op de gevel aangebracht maximaal 0.80 m hoog en 0.80 m breed is.
 - reclame-uiting niet bestaat uit mechanisch bewegende delen.
 - geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht zijn toegepast.
 - geen daglichtreflecterende reclame is toegepast;
 - geen dakreclame is toegepast;
 - het geen reclame-uitingen betreft voor diensten of producten, die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
 - reclame-uitingen niet zijn aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
 - reclame-uitingen niet het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
 - rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan; rolluiken aan de binnenzijde dienen minimaal 75% open/transparant te zijn.



4 CENTRUM BENNEBROEK

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Bennebroek bestaat uit de historische lintbebouwing langs de Reek/hoek Binnenweg, het deel van de Rijksstraatweg gelegen tussen de Zwarteweg, en de Bennebroekervaart en de bebouwing langs de Bennebroekerlaan gelegen tussen de Duinlaan en de Schoollaan.

Bennebroek is oorspronkelijk gegroeid als een lintdorp langs de Binnenweg-Schoollaan. In de middeleeuwen ontstond een soort assenkruis met de Bennebroekervaart. De oudste 17e eeuwse bebouwing ligt langs de Reek, aan de noordzijde van de Bennebroekervaart. Later werd ook aan de zuidzijde van de Bennebroekervaart gebouwd. Dit gebeurde vooral op het zand, in westelijke richting.

De Rijksstraatweg (N208) kent een breed straatprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan welke aan weerszijden begeleid wordt door een rode fietssuggestiestrook en trottoir van betontegels.

De Bennebroekerlaan kent eveneens een breed straatprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan met aan één zijde begeleid door een parkeerstrook en een breed trottoir van betontegels en aan één zijde een smal trottoir met daarop bomen. De weg krijgt hierdoor een uitstraling welke is te vergelijken

met die van een laan. De Reek bestaat uit klinkers met een enigszins historische uitstraling met in de berm/talud van de Bennebroekervaart een rij monumentale lijinden.

Kenmerkend voor de straatwanden in dit gebied is, dat de bebouwing is georiënteerd op de straten. Langs de openbare weg staat een vrijwel aaneengesloten straatwand, die bestaat uit een lange rij individuele huizen en winkels (waaronder dienstverlening). De meeste hiervan hebben een historische vormgeving met staande vensters en een traditionele detaillering in baksteen en hout met pannen op de daken.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Doel van het beleid is het beschermen en handhaven van de besloten ruimtelijke structuur van de gevelwanden. Inzet van het bestemmingsplan is behoud van de cultuurhistorische aspecten en het kleinschalig karakter. Het beschermen van deze kwaliteiten is basis voor de ruimtelijke ontwikkeling, maar dient niet te leiden tot bevrozing van de bestaande toestand (waarbij wel extra aandacht dient te worden geschonken aan veranderingen in de verschijningsvorm van de beeldbepalende panden genoemd in het bestemmingsplan). De te verwachten dynamiek bestaat uit uitbreiden van woonhuizen, functiewijziging van winkelpanden voor andere commerciële doeleinden. Ook zullen er aanvragen worden gedaan voor het plaatsen van bijgebouwen op het achtererf.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Het welstandsbeleid is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Zoveel mogelijk de oorspronkelijke verticale gevelindelingen behouden.
- De rooilijn van de voorgevel van de hoofdmassa ligt parallel aan de weg.
- De rooilijnen hebben kleine verspringingen ten opzichte van elkaar.
- Het pand staat in de rooilijn, op het maaiveld en heeft een duidelijke voorzijde met entree.

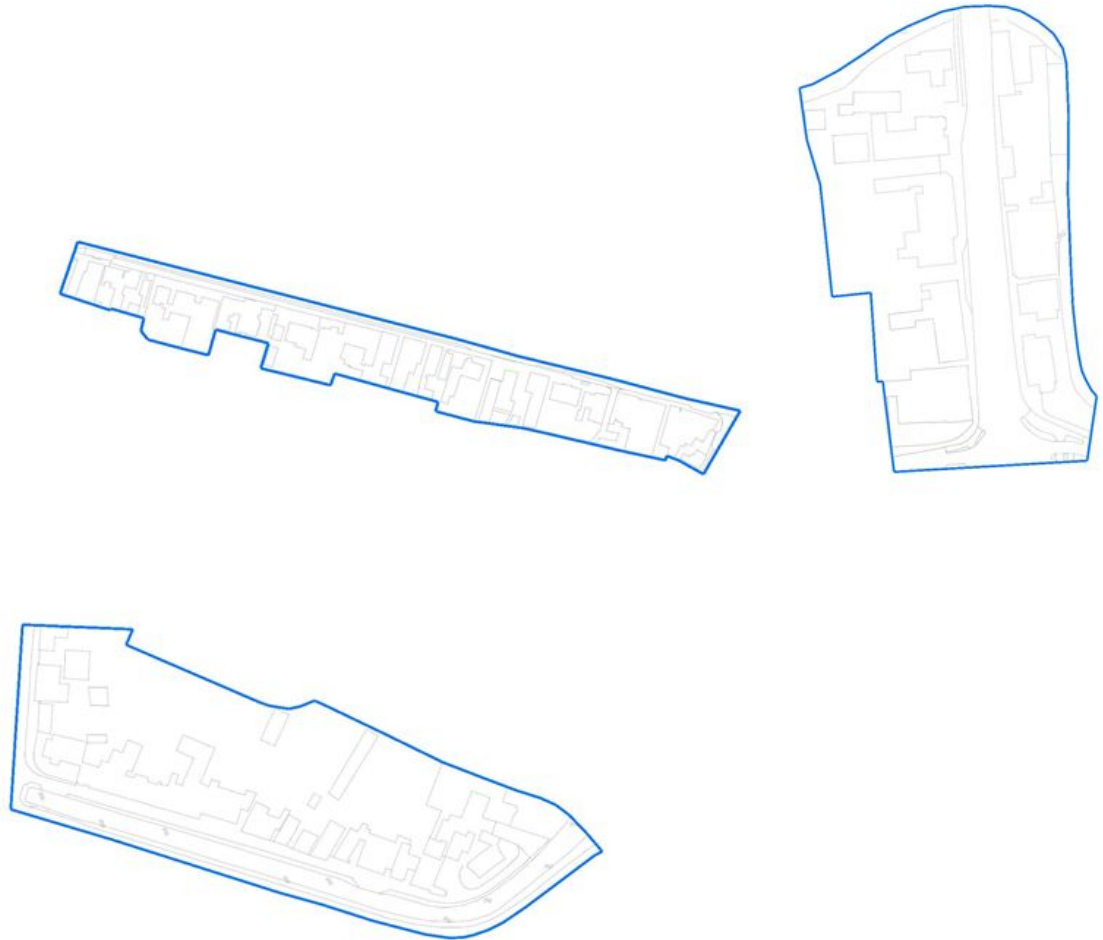
Massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Per erf/kavel een hoofdmassa is qua maat en schaal aangepast aan de gebouwen rondom.
- Verschijningsvorm verschilt van het buurpand waardoor de individualiteit van het pand goed herkenbaar is.
- Gebouwen zijn voorzien van een kap (tenzij het bestemmingsplan anders aangeeft).
- De nok staat bij smalle percelen dwars op, en ligt bij bredere percelen, evenwijdig aan de weg.
- Vensters staan verticaal en overwegend op regelmatige afstand.
- Goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen.
- Opbouwen en aanbouwen waaronder erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en toegevoegd.

Detailering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangersniveau moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven. In de pui- of gevelstructuur aansluiting zoeken bij ritmiek en materiaal- en kleurgebruik van de bovengevel.
- Zoveel mogelijk behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- zoveel mogelijk tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), en dakbedekking in dakpannen.
- Reek: het afwisselen van baksteen in aardkleuren en wit geschilderde gevels komen afwisselend voor en is het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.
- Aanvullende criteria voor reclame-uitingen
- In het algemeen mogen reclames aan gevels niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van de raamdorpels van de eerste verdieping.
- Reclame-uitingen aan de voorgevel voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand indien:
 - reclame-uiting evenwijdig aan de gevel aangebracht maximaal 0.40 m hoog en niet breder dan 60% van de gevelbreedte is;
 - reclame-uiting haaks op de gevel aangebracht maximaal 0.80 m hoog en 0.80 m breed is;

- reclame-uiting niet bestaat uit mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht zijn toegepast;
- geen daglichtreflecterende reclame is toegepast;
- geen dakreclame is toegepast;
- het geen reclame-uitingen betreft voor diensten of producten, die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
- reclame-uitingen niet zijn aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- reclame-uitingen niet het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- rolluiken aan de buitenzijde van de gevel zijn niet toegestaan; rolluiken aan de binnenzijde dienen minimaal 75% open/transparant te zijn.



5 OUDE KERN BENNEBROEK

Gebiedsomschrijving

Tot de jaren vijftig lag dit complex als een landgoed in het open poldergebied bij Bennebroek. Door de groei van het dorp heeft de bebouwing geleidelijk het klooster omsloten. In het gebied bevinden zich een klooster met de kloostertuin, een vrij recente uitbreiding van het klooster in de vorm van een appartementengebouw, een school die door verschillende uitbreidingen als een olievlek steeds verder is gegroeid en tot slot de brandweerkazerne annex gemeentewerf. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat de oude kern is ingesloten en als besloten, ontoegankelijke enclave in het dorp ligt. Voor het kloostercomplex is in 2009 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het klooster tot appartementengebouw met 22 appartementen, het bouwen van een half ondergrondse parkeergarage en een appartementengebouw met 22 appartementen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is terughoudend. Binnen het gebied zijn een aantal gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarde.

Aanvullend beleid

Het gebied ligt centraal in Bennebroek. Aan het eind van de vorige eeuw is nabij de kern van het dorp een seminarie gebouwd dat vervolgens is uitgegroeid tot een klooster met een kerk, een pastoriewoning en twee begraafplaatsen.

Voor dit gebied geldt geen aanvullend beleid. Wel wordt in de cultuurhistorische notitie aandacht besteed aan dit gebied. Zo wordt de kloostertuin bij het St. Luciaklooster beschouwd als een intieme oase en behoort dit klooster, samen met kerk, pastorie, begraafplaats en school tot een van de belangrijkste historische complexen binnen Bennebroek. Ook de villa Duinlust (Schoollaan) die herinnert aan een voormalige buitenplaats en aan de functie als woonhuis voor de rector van het St. Luciaklooster heeft bijzondere cultuurhistorische waarde.

Het St. Luciaklooster kan beschouwd worden als een “nieuwe” buitenplaats.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Het welstandsbeleid is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

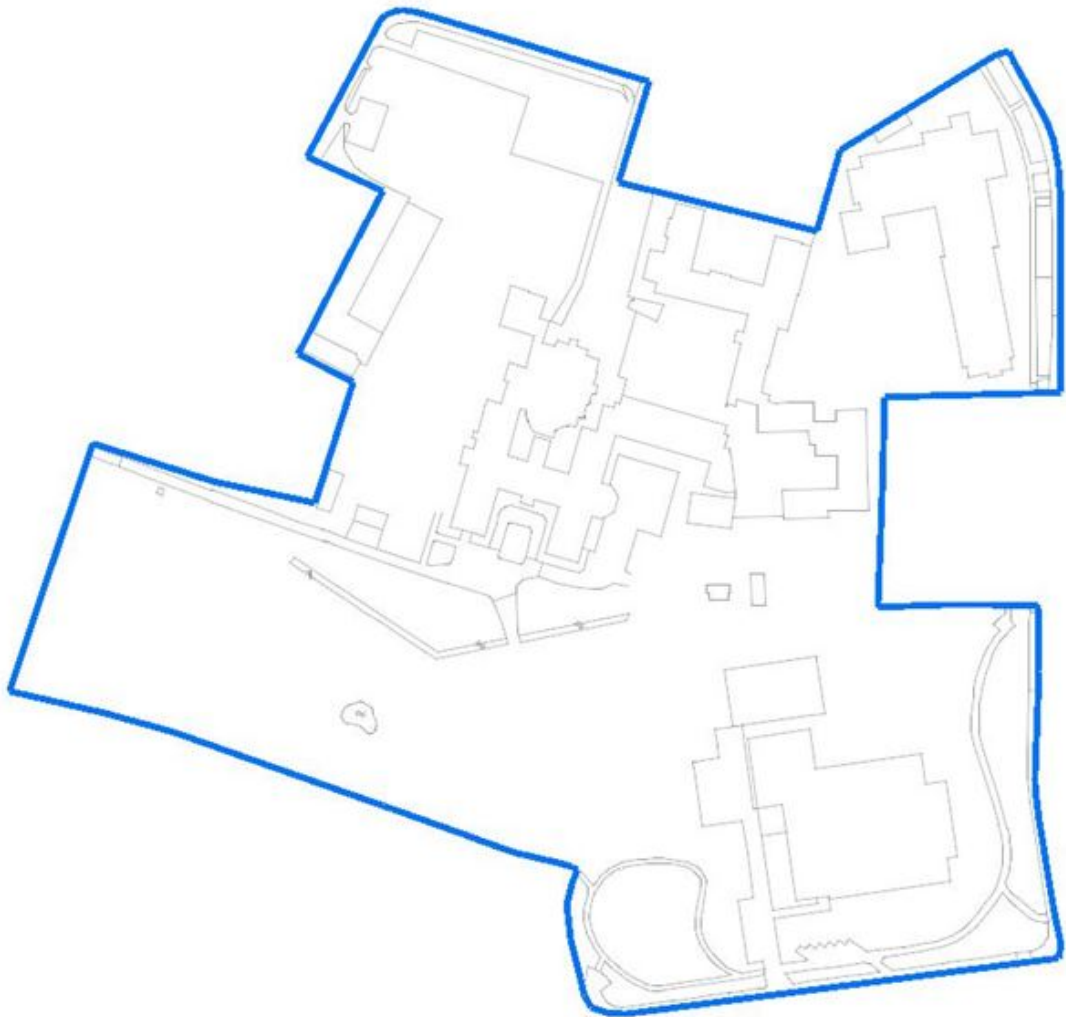
- De bebouwing is georiënteerd op de straat.
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Blinde straatwanden vermijden.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie en liggen zo mogelijk terug.
- Minder aantrekkelijke functies worden zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en in ieder geval niet aan de voorzijde gesitueerd.

Massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Aanbouwen staan herkenbaarheid van de hoofdmassa niet in de weg.
- Representatieve functies zijn ingezet als verbijzondering van de gevels.

Detailering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangersniveau moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven. In de pui- of gevelstructuur aansluiting zoeken bij ritmiek en materiaal- en kleurgebruik van de bovengevel.
- Zoveel mogelijk behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- zoveel mogelijk tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), dakbedekking van dakpannen.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



6 CENTRUM VOGELENZANG

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Vogelenzang bestaat uit de Vogelenzangseweg, de Kerkweg met op de kop van de straat de kerk en begraafplaats en aan de oostkant de Graaf Florislaan. Oorspronkelijk lag de dorpskern van Vogelenzang langs de Graaf Florislaan. Dit is nog duidelijk herkenbaar aan de karakteristieke panden. De Vogelenzangseweg doorsnijdt de kern van noord naar zuid en dient als hoofdontsluiting voor de woongebieden van Vogelenzang.

De Vogelenzangseweg kent een breed straatprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan welke aan weerszijden begeleid wordt door een breed trottoir van betontegels met daarop hoge bomen. De weg krijgt hierdoor een uitstraling welke is te vergelijken met die van een laan. De geparkeerde auto's op het trottoir laten een rommelig beeld achter.

De Kerkweg bestaat uit klinkers, met aan weerszijden een trottoir van betontegels, met daarop enkele grote bomen. Vanaf de Vogelenzangseweg is er een zichtlijn naar de kerk. De Graaf Florislaan kent een eenvoudig en gebogen straatprofiel, bestaande uit een rijbaan van klinkers met aan weerszijden een gelijkvloers trottoir/parkeerstrook.

De bebouwing langs de Vogelenzangseweg kent een divers karakter en bestaat zowel uit vrijstaande als geschakelde woningen in een wisselende rooilijn. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met wisselende kapvorm- en richting en zijn voorzien van een voortuin. Kenmerkend voor de geschakelde woningblokken is de architectonische samenhang. De relatief kleine woningen bestaan uit één bouwlaag met evenwijdige kap afgewisseld door kopgevels.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Kerkweg bestaat uit moderne geschakelde eengezinswoningen direct grenzend aan de openbare ruimte. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met evenwijdig zadeldak. Kenmerkend is dat de transparantie van de gevel terugkomt in de erkers en de dakkapellen. De geschakelde woningen aan de noordzijde zijn voorzien van een kleine voortuin.

De bebouwing langs de Graaf Florislaan kent tevens een divers karakter. Naast vrijstaande bebouwing komen, met name in het zuidelijk deel ook geschakelde eengezinswoningen voor. De bebouwing wisselt onder andere in richting, (kap)vorm, goothoogte, kleurgebruik en detaillering. Door het gebogen verloop van de straat komen zijgevels veelvuldig in het zicht. In het noordelijk deel van de straat hebben sommige panden een winkelfunctie. Behalve de bebouwing in het noorden en aan de westrand zijn alle woningen voorzien van een voortuin.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het centrum van Vogelenzang wordt met name langs de Vogelenzangseweg en de Graaf Florislaan gekenmerkt door een gedifferentieerd bebouwingsbeeld. Het gebogen verloop van de straten met een groene uitstraling en de wisselende bebouwing in vorm, positionering en detaillering zorgen voor een levendig beeld. Het is van belang om dit beeld te behouden. Kenmerkend voor de relatief kleine geschakelde woningblokken langs de Vogelenzangseweg is de symmetrie en architectonische samenhang. Extra aandacht dient uit te gaan naar zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en naar reclame toepassingen.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht dient zich vooral te richten op behoud van de gedifferentieerde uitstraling van het centrum van Vogelenzang. Belangrijk daarbij is het behoud van oorspronkelijke gevelbeelden welke zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel met enerzijds een gedifferentieerd bebouwingsbeeld langs de Vogelenzangseweg en Graaf Florislaan en anderzijds de symmetrisch en architectonisch samenhangende geschakelde woningblokken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst binnen de bestaande uitersten van de belendende bebouwing. Voorkomen van gesloten wandwerking middels aaneengesloten gevels.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl en materialisering in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Vogelenzangseweg: kapvorm en nokrichting zijn van ondergeschikt belang, met uitzondering van de geschakelde bouwblokken waarbij een zadeldak of afgekapt schilddak evenwijdig aan de weg richtinggevend is.
- Kerkweg: evenwijdig zadeldak.
- Graaf Florislaan: Bebouwing in één bouwlaag met zadeldak of mansardedak, met wisselende noklijnen, is het meest wenselijk. De richting voor vrijstaande bebouwing is van ondergeschikt belang, geschakelde bouwblokken evenwijdig aan de weg.

Detaillering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal – en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), en dakbedekking in dakpannen.
- Vogelenzangseweg: behouden van symmetrie en architectonische samenhang van geschakelde bebouwing. Baksteen in aardkleuren, dakbedekking van rode dakpannen is het meest wenselijk.
- Kerkpad: baksteen in aardkleuren, dakbedekking van rode dakpannen is het meest wenselijk.
- Graaf Florislaan: baksteen in aardkleuren en dakbedekking van donkere dakpannen is het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



7 DENNENWEG EN KRULLENLAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het villagebied Dennenweg en de Krullenlaan e.o. is gelegen in de noordoostelijke punt van de gemeente Bloemendaal en wordt aan de westzijde begrensd door de Johan Verhulstweg/Krommelaan/ Dennenweg met aangrenzend het landgoed 'Schapenduinen', aan de oostzijde door de Kennemerweg en de grens met de gemeente Velsen, aan de zuidzijde door de Krullenlaan en aan de noordzijde door de Pinellaan.

De Johan Verhulstweg loopt door het gehele deelgebied. De geasfalteerde rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door een grindtrottoir met daaraan grenzend hoge groene erfafscheidingen hetgeen voor een besloten karakter zorgt. Daarnaast wordt het beeld sterk bepaald door particuliere en openbare groenvoorzieningen in de vorm van perkjes en grasveldjes.

De bebouwing in het oostelijk deel bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen en vormen een vrij gesloten gevelwand. Symmetrie is een belangrijk item binnen deze bouwblokken. De geschakelde bebouwing langs de Alberdingk Thijmlaan en Schaepmanlaan bestaat uit één bouwlaag met evenwijdig zadeldak afgewisseld met kopgevels. De bebouwing langs de Schaepmanlaan kent een steilere dakhelling. De woningen zijn aan de openbare zijde voorzien van dakkapellen. Daarnaast staan er langs de Schaepmanlaan geschakelde bouwblokken van twee bouwlagen met zadeldak met wolfseind. Langs de Krommelaan staat een viertal vrijstaande bouwblokken met een alzijdige uitstraling. De overige bebouwing in het gebied bestaat uit vrijstaande villa bebouwing opgebouwd uit één of twee lagen met kap. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm en kapvorm. De bebouwing is in het algemeen opgetrokken uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Veel villa's hebben wit geschilderde gevels. Aan het Leonard Springerhof staan villa's van een recentere datum met een eigentijdse vormgeving en kleur- en materiaalgebruik.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied wordt gekenmerkt door enerzijds een gedifferentieerd beeld door de aanwezige gevarieerde vrijstaande villa's en anderzijds een samenhangend beeld door de aanwezige geschakelde bouwblokken, waarbij symmetrie binnen het bouwblok centraal staat. Naast de openbare groenvoorzieningen zijn de particuliere groenvoorzieningen in de vorm van dichte en hoge erfbeplanting sterk beeldbepalend. Hierdoor wordt gedeeltelijk het zicht op de gevels ontnomen. Het is enerzijds van belang de diversiteit in villabebouwing te behouden en anderzijds de samenhang van de geschakelde bebouwingsblokken te respecteren.

Welstandsregime

Het villagegebied Dennenweg en de Krullenlaan e.o. is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Bij de samenhangende geschakelde bebouwing is het van belang dat welstandstoezicht voornamelijk is gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing. Een belangrijk item ten behoeve van de samenhang daarbij is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare zijde van de bebouwing. Bij de villabebouwing is er sprake van een grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingsmassa, waarbij de kavels veelal dicht zijn begroeid met hoge beplanting. Met uitzondering van de oostrand sluit het gebied aan op een bosrijk landgoed. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op datgene wat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Uitgangspunt is behoud van enerzijds de diversiteit in bebouwingsbeeld van villabebouwing in een groene besloten omgeving. Anderzijds behouden van samenhangende symmetrische geschakelde bouwblokken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst binnen de bestaande uitersten van de naastgelegen bebouwing, met uitzondering van de geschakelde bouwblokken.
- Streven naar overwegend gesloten, samenhangende gevelwanden bij geschakelde bebouwingsblokken.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen, bij voorkeur natuurlijke, gemetselde of donkere houten erfafscheidingen.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

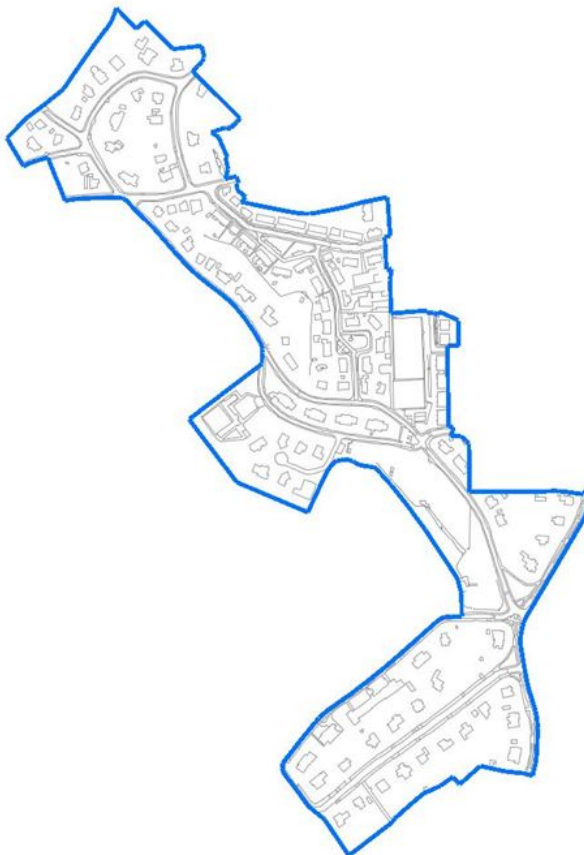
Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing richtinggevend.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte zoveel mogelijk te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Villabebouwing: verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. De kapvorm en -richting zijn hierbij van ondergeschikt belang.
- Geschakelde bebouwing: kapvorm zoveel mogelijk afstemmen op belendende bebouwing. Een evenwijdig (samengesteld) zadeldak (met wolfseind) en (afgekapt) schilddak, afgewisseld met kopgevels verdienen de voorkeur.
- Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt dat het bouwwerk zich zoveel mogelijk conformeert aan de oorspronkelijke bouwstijl en dat de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Bij voorkeur kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen), en dakbedekking in dakpannen.
- Geschakelde bebouwing: baksteen in (donkere) aardkleuren is het meest wenselijk. Het schilderen van incidentele gevels voorkomen. Bij voorkeur dakbedekking van gebakken pannen in rode of donkere tinten.
- Villabebouwing: verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden. Wit schilderen van gevels is toegestaan, gevels van bebouwing langs Leonard Springerhof dienen wit geschilderd te worden of in licht metselwerk uitgevoerd te worden.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.

- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



8 DUINWIJCKWEG

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Duinwijckweg bestaat slechts uit één weg en vormt een zijweg van de Zomerzorglerlaan. Het gebied wordt omringd door het groen van enerzijds het nabij gelegen sportpark (noord -en oostzijde) en anderzijds het duinlandschap en het omvangrijke villagegebied Bloemendaalse Park/Duin en Daal (zuid -en westzijde).

De Duinwijckweg heeft een gebogen verloop en is een doodlopende weg in noordelijke richting. De openbare ruimte is zeer eenvoudig ingericht en bestaat uit een geasfalteerde rijbaan welke aan weerszijden wordt begeleid door een trottoir van klinkers waarvan de westzijde verhoogd en oostzijde gelijkvloers. De weelderige en dicht begroeide tuinen geven het gebied een besloten groene uitstraling.

De bebouwing bestaat uit een aantal twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande villabebouwing en staat afwisselend haaks op en evenwijdig aan de weg in een wisselende rooilijn. De bebouwing is opgebouwd uit één of twee lagen van aardkleurig metselwerk met kap. De kapvormen zijn gevarieerd en veelal uitgevoerd met donkere of rode dakpannen of met riet. Voorkomende kapvormen zijn (samengeteld) zadelpak (met wolfseind) en mansardekap.

Beleid, waardebepalingen ontwikkeling

Het villagegebied Duinwijckweg wordt gekenmerkt door een gedifferentieerd bebouwingsbeeld in de vorm van een aantal ruime twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande villa's op weelderig begroeide kavels. De openbare ruimte is zeer eenvoudig ingericht waardoor de particuliere groenvoorzieningen sterk beeldbepalend zijn in het gebied. Het gevarieerde bebouwingsbeeld in samenhang met de groene uitstraling in het gebied zorgt voor een landelijke sfeer. Het is van belang de diversiteit in bebouwing in een landelijke sfeer te behouden.

Welstandsregime

Het villagegebied Duinwijkweg is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en kapvormen van de villa's. Daarbij zijn de kavels veelal weelderig begroeid en omgeven door bosrijk gebied. Welstand is hier voornamelijk gericht op datgene zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behoud van de diversiteit in bebouwingsbeeld van villabebouwing in een groene besloten omgeving.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst binnen de bestaande uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen. Bij voorkeur natuurlijke, gemetselde of donkere houten erfafscheidingen.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing richtinggevend.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte zoveel mogelijk te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Villabebouwing: verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. De kapvorm en -richting zijn hierbij van ondergeschikt belang.
- Geschakelde bebouwing: kapvorm zoveel mogelijk afstemmen op belendende bebouwing. Een evenwijdig (samengesteld) zadeldak (met wolfseind) en (afgekapt) schilddak, afgewisseld met kopgevels verdienen de voorkeur.
- Door het gebogen verloop van de wegen komen zijgevels veelvuldig in het zicht. Deze zijgevels dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het uitgangspunt dat het bouwwerk zich zoveel mogelijk conformeert aan de oorspronkelijke bouwstijl en dat de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk worden gerespecteerd (bij voorkeur géén kunststof-toepassingen). Hierbij is baksteen in donkere aardkleuren en dakbedekking van donkere pannen of riet het meest wenselijk. Wit schilderen van gevels voorkomen.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



9 VILLAGEBIED OVERVEEN

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Overveen is gelegen ten noordwesten van het centrum van Overveen, ten noorden van het spoor Haarlem-Zandvoort. Het gebied wordt begrensd door de Tetterodeweg (zuiden), Bloemendaalseweg (oosten), Hoge Duin en Daalseweg (noorden) en Lonbar Petrilan (westen). Het gebied wordt in het zuiden doorsneden door de Militairenweg, welke een breed op verkeer gericht profiel kent. De noord- en westrand sluiten aan op een bosrijk duingebied.

Het gebied kent een eenvoudige structuur, tussen de in oost-west richting gelegen Tetterodeweg en Hoge Duin en Daalseweg liggen de overige straten in enigszins gebogen noord-zuid richting met geregeld kronkelend verloop. De openbare ruimte kent een zeer eenvoudige indeling, een geasfalteerde rijbaan welke aan weerszijden wordt begeleid door een trottoir. Het particulier groen in de vorm van hoge, dichte erfafscheidingen, veelal heggen, zorgt voor een gesloten beeld.

De bebouwing wordt gekenmerkt door karakteristieke grote panden op vrijstaande kavels, afgewisseld door een enkele bungalow. Met name in het deel ten noorden van de Militairenweg worden de kavels omgeven door dichte en hoge beplanting waardoor het zicht op de panden wordt beperkt. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm, bestaande uit één of twee lagen met samengesteld kap.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het villagegebied Overveen wordt gekenmerkt door grotendeels vrijstaande villa's op ruime kavels aan een eenvoudig ingerichte openbare ruimte. De particuliere groenvoorzieningen in de vorm van dichte en hoge erfbeplanting zijn sterk beeldbepalend in het gebied, waardoor het villagegebied Overveen te waarderen is als kwalitatief hoogwaardig woongebied. De differentiatie in vormgeving en positionering van de villabebouwing op de kavel resulteert in grote diversiteit van de bebouwing. Het is van belang deze diversiteit te behouden.

Welstandsregime

Het villagegebied Overveen is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingmassa van de villa's, waarbij de kavels veelal dicht zijn begroeid met hoge beplanting. Met name de noord- en westrand van het gebied sluiten aan op een bosrijk gebied. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op datgene wat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

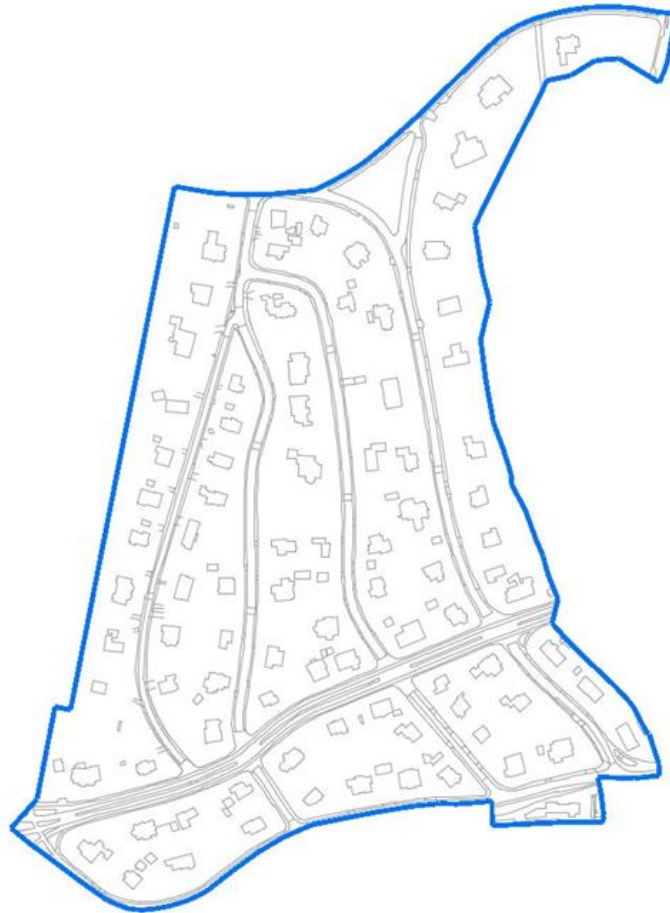
- Behouden van groene, besloten uitstraling van de omgeving door de naastgelegen bosgebieden en weelderige, hoge erfbeplanting.
- Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. De kapvorm en -richting is hierbij van ondergeschikt belang.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



10 VILLAGEBIED AERDENHOUT

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Aerdenhout ligt centraal in de gemeente Bloemendaal op de reliëf- en bosrijke binnenduinrand. Aan de west- en noordzijde loopt het gebied over in het duinlandschap met het landgoed Koningshof en het Naaldenveld. De Oosterduinweg en de Boekenrodeweg vormen de grenzen van het deelgebied aan de oostzijde en aan de zuidkant is het sportcomplex Mariënweide aan de Zwaluwenweg gelegen. Het villagegebied Aerdenhout wordt halverwege in oostwestelijke richting doorsneden door de Zandvoorterweg. Deze vormt de verbinding tussen Zandvoort en Heemstede en heeft een breed, voornamelijk verkeerskundig profiel. Het gebied kent een grillige structuur van gebogen lanen en straten met vele richtingsveranderingen. Het wegprofiel is zeer eenvoudig ingericht en heeft door de begeleiding met particulier en openbaar groen een groene uitstraling.

De bebouwing wordt in het algemeen gekenmerkt door karakteristieke grote panden op ruime tot zeer ruime kavels, welke omgeven zijn door riante waardevolle beplanting van de binnenduinrand. Daarbij is er sprake van afwisseling in afstanden tussen de villa's onderling en ten opzichte van de weg. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm. In het noordelijk deel zijn enkele geschakelde en twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. De bebouwing langs de Burgemeester Peereboom Volterlaan en de bungalows langs de Burgemeester Bas Backerhof vertonen onderling qua verschijningsvorm en kleur- en materiaalgebruik veel overeenkomsten. Ten westen van de Mr.H Enschedéweg/Van Vollenhovenlaan neemt de bebouwingsdichtheid van het aantal villa's af. De kavels en het merendeel van de villa's zijn hier groter en meer verborgen achter de erfbeplanting en omgeven door bosgebied.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het bosrijke gebied met grotendeels vrijstaande villa's is te omschrijven als kwalitatief hoogwaardig woongebied in zowel de openbare ruimte als architectuurrijke villabebouwing. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht, waardoor de openbare en particuliere groenvoorzieningen beeldbepalend zijn. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing

ten opzichte van de weg, waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit te behouden.

Welstandsregime

Villagegebied Aerdenhout is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Bij de villabebouwing is er sprake van een grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingmassa, waarbij de kavels veelal dicht zijn begroeid met hoge beplanting. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op datgene wat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item. Voor de geschakelde en twee-onder-één-kap bebouwing in het noordelijk deel evenals de bebouwing langs de Burgemeester Peereboom Vollerlaan en de bungalows langs de Burgemeester Bas Backerhof is behouden van de bestaande samenhangende uitstraling van belang. Hierbij wordt extra aandacht van welstand gevraagd voor afstemming op de belendende bebouwing.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

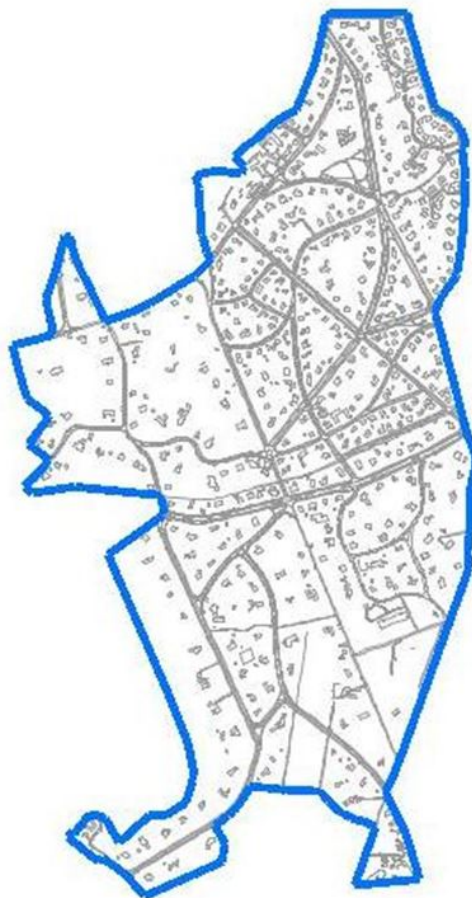
- Behouden van enerzijds de groene besloten uitstraling van de omgeving middels laanbeplanting, bosgebieden en weelderig erfbeplanting en anderzijds de samenhangende uitstraling van de bebouwing in het noordelijk deel van het gebied.
- Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. Kapvorm en -richting is hierbij van ondergeschikt belang.
- Bij geschakelde woningen dient het hoofdgebouw te worden afgestemd op de oorspronkelijke belendende bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de oorspronkelijke belendende bebouwing.
- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



11 VILLAGEBIED BENNEBROEK

Gebiedsomschrijving

Dit gebied heeft betrekking op de volgende gebieden in Bennebroek:

- De Krakeling.
- Het Duin;
- De Harp;

Kenmerkend voor deze gebieden is de luxe woonbebouwing bestaande uit half vrijstaande en vrijstaande woningen. De gebieden hebben een ontworpen structuur en zijn geleidelijk ingevuld met woningen. Er is veel ruimte tussen de woningen die vaak op een natuurlijke verhoging liggen. Dankzij de tuinen hebben de gebieden een zeer groene uitstraling en is de oorsprong van het duingebied nog herkenbaar. De grote diversiteit in architectuur is een gevolg van de lange bouw periode. Een opvallend element binnen het "Duin" is het sportveld (Willinkveld) dat een centrale plek inneemt. Het sportveld is uitgegraven en wordt omzoomd door dennenbomen. Door deze ligging is het vanuit de omgeving bijna onzichtbaar. Bij het Willinkveld is ook de Sparrenboschool (basisschool) gelegen.

De Krakeling is ontstaan na het verkavelen van de terreinen van de landgoederen Het Huis te Bijweg en Swanenburch. De invloed van de Engelse Tuinstadbeweging is afleesbaar in de stedenbouwkundige opzet. De dorps sfeer, de gebogen straten, de open bebouwing, de royale tuinen zijn stedenbouwkundige elementen die kenmerkend zijn voor de Tuinstadfilosofie. Ook het uiterlijk van de eengezinswoningen doet "dorps" aan. Ze zijn traditionalistisch gebouwd met veel natuurlijke materialen zoals metselwerk, gebakken pannen en houten ramen.

De bebouwing van Het Duin komt in grote trekken na 1950 tot stand. De voormalige bloembollenvelden ten zuiden van de Bennebroekerlaan worden in 1972 verkaveld om het plan Lage Duin uit te voeren. Hier zijn luxe middenstandswoningen gebouwd.

De bebouwing van de Harp met aansluitend een deel van de De Ruyterlaan is in het begin van de jaren '70 tot stand gekomen. De bebouwing betreft vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en vormen de meest zuidwestelijke afronding van het uitbreidingsgebied Meerwijk.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het villagegebied Bennebroek wordt gekenmerkt door grotendeels vrijstaande villa's op meer of mindere ruime kavels aan een eenvoudig ingerichte openbare ruimte. De particuliere groenvoorzieningen in de vorm van dichte en hoge erfbepaling zijn sterk beeldbepalend in het gebied, waardoor het villagegebied Bennebroek te waarderen is als kwalitatief hoogwaardig woongebied. De differentiatie in vormgeving en positionering van de villabebouwing op de kavel resulteert in grote diversiteit van de bebouwing. Het is van belang deze diversiteit te behouden.

Welstandsregime

Het villagegebied Bennebroek is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingsmassa van de villa's, waarbij de kavels veelal dicht zijn begroeid met hoge beplanting. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op datgene wat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Aanvullend beleid

In de cultuurhistorisch notitie wordt opgemerkt dat binnen "Het Duin" nog landschappelijke sporen zichtbaar zijn van de strandwallen. Deze sporen dienen bij nieuwe ontwikkelingen gerespecteerd te worden.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

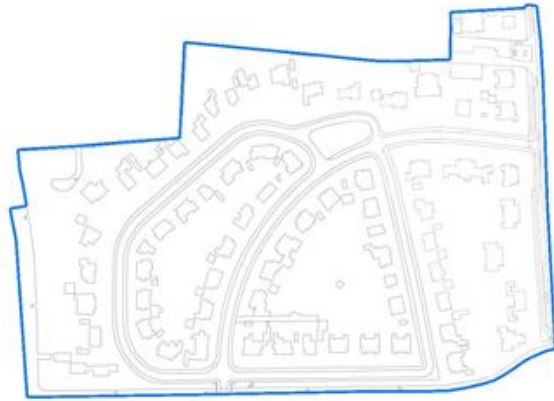
- Woningen zijn georiënteerd op de straat, en staan overwegend vrij op de kavel.
- De rooilijnen hebben kleine verspringen ten opzichte van elkaar.
- Bijgebouwen en zijaanbouwen aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Per kavel een hoofdmassa die wat betreft maat en schaal aansluit bij de overige hoofdmassa's.
- Gebouwen zijn niet hoger dan 2 bouwlagen al dan niet met een kap.
- Goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen.
- Opbouwen en aanbouwen waaronder erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en toegevoegd.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de oorspronkelijke belendende bebouwing.
- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



12 VELDLAAN EN ZUIDLAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Veldlaan en Zuidlaan e.o. wordt doorsneden door de Zandvoorterweg die een breed, voornamelijk verkeerskundig profiel kent .

De gemeentegrens is de westelijke begrenzing. Het gebied is gelegen op de reliëfvrije en bosrijke binnenduinrand. Het gebied is opgebouwd volgens een grillige structuur van gebogen lanen en straten met vele richtingsveranderingen. De profielindelingen zijn eenvoudig vormgegeven en door de begeleiding met particulier en openbaar groen ontstaat er een groen karakter. Opvallende elementen zijn

de veel voorkomende onverharde paden die de verschillende straten verbinden of langs de rijbaan zijn gelegen.

De bebouwing wordt gekenmerkt door karakteristieke grote panden, gebouwd in de 20er jaren op zeer ruime kavels welke omgeven zijn door riante waardevolle beplanting van de binnenduinrand. Daarbij is er sprake van afwisseling in afstanden tussen de villa's onderling en ten opzichte van de weg. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm en zijn doorgaans op grote kavels gesitueerd. Ten noorden van de Zandvoorterweg is sprake van geschakelde en twee-onder-één-kap woningen met een relatief hogere dichtheid. Hiervan is de bebouwing aan Veldhof, Veldlaan en Bentveldshoek in de 50er en 60er jaren bestemd voor sociale woningbouw. Ten zuiden van de Zandvoorterweg liggen een aantal evenwijdig aan elkaar lopende wegen. De kavels en de villa's zijn hier groter en verborgen achter de erfbeplanting en omgeven door bosgebied.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het bosrijke gebied met grotendeels vrijstaande villa's is te omschrijven als kwalitatief hoogwaardig woongebied in zowel de openbare ruimte als architectuurrijke villabebouwing. De openbare ruimte heeft een eenvoudige inrichting, waarbij het ruimtelijk karakter hoofdzakelijk wordt bepaald door de openbare en particuliere groenvoorzieningen. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg, waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit te behouden.

Welstandsregime

Het villagegebied Veldlaan en Zuidlaan e.o is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingmassa van de villa's. Daarbij zijn de kavels veelal weelderig begroeid en omgeven door bosrijk gebied. Welstand is hier voornamelijk gericht op datgene zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item. Voor de meer besloten bebouwing ten noorden van de Zandvoorterweg is behouden van de bestaande samenhangende uitstraling van belang. Hierbij wordt extra aandacht van welstand gevraagd voor afstemming op de belendende bebouwing.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van groene besloten uitstraling van de omgeving middels laanbeplanting, bosgebieden en weelderig erfbeplanting.
- Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. Kapvorm en -richting zijn hierbij ondergeschikt.
- Bij geschakelde woningen dient het hoofdgebouw te worden afgestemd op de belendende bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



13 BEKSLAAN

Gebiedsbeschrijving

Het villagegebied Bekslaan ligt in het zuidoosten van de gemeente Bloemendaal aan de oostzijde van de Vogelenzangseweg, ten noorden van de kern Vogelenzang en ten westen van de kern Bennebroek. Het bosrijke villagegebied is gelegen op de scheiding van de binnenduinrandzone en open (agraris) landschap. De Bekslaan vormt met een aantal kleinere paden het wegenpatroon in het gebied. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht en wordt begeleid door laanbeplanting en particulier groen. De veelal weelderig en dicht begroeide erfbepanting beperkt voor een groot deel het zicht op de villabebouwing. Aan de oostzijde is het voormalig spoorwegstation van Vogelenzang-Bennebroek gelegen. In het zuidelijk deel van het gebied zijn een tweetal grootschalige nieuwe seniorencomplexen langs de Vogelenzangseweg gesitueerd.

De bebouwing wordt gekenmerkt door karakteristieke grote panden op zeer ruime kavels, omgeven door riante dichtbegroeide waardevolle beplanting. Daarbij is er sprake van afwisseling in afstanden tussen de villa's onderling en ten opzichte van de weg. De villa's hebben een grote diversiteit in verschijningsvorm. Door de beeldbepalende situering op de hoek van de Bekslaan en de Vogelenzangseweg en de hogere ligging ten opzichte van de weg vormt de in eclectische bouwstijl ontworpen villa "Casa Carmeli" een opvallend element en tevens rijksmonument.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het bosrijke gebied met vrijstaande villa's is te omschrijven als kwalitatief hoogwaardig woongebied in zowel de openbare ruimte als architectuurrijke villabebouwing. De openbare en particuliere groenvoorzieningen zijn beeldbepalend voor het gebied. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg, waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit te behouden.

Welstandsregime

Het villagegebied Bekslaan is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en bebouwingssmassa van de villa's. Daarbij zijn de kavels veelal weelderig begroeid en omgeven door bosrijkgebied. Welstand is hier voornamelijk gericht op datgene zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

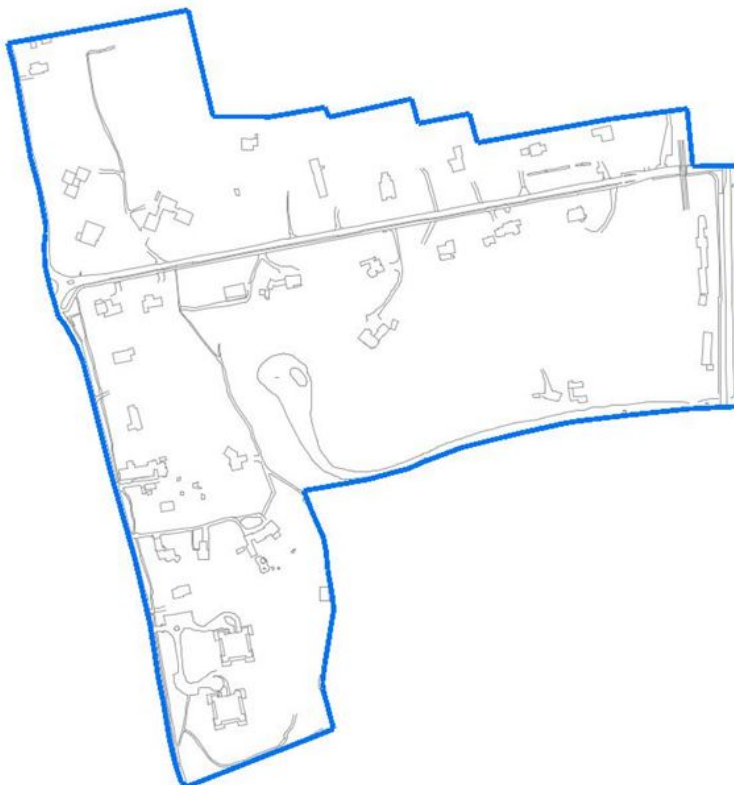
- Behouden van groene besloten uitstraling van de omgeving middels laanbeplanting, bosgebieden, weelderige erfbepanting en een verzorgd en samenhangend beeld van natuurlijke erfafscheidingen.
- Bij vervangende nieuwbouw is de teruggelegen positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden. Kapvorm en -richting zijn hierbij van ondergeschikt belang.
- Bij geschakelde woningen dient het hoofdgebouw te worden afgestemd op de belendende bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



14 DUINLUSTPARKWEG E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied is gelegen aan de oostzijde van de Brederodelaan. Het gebied wordt gekenmerkt door een groene besloten uitstraling. Dit komt voornamelijk door het kronkelende verloop van de wegen, geflankeerd door bomen en direct aansluitend weelderig begroeide voortuinen. Het bos dat aan de oostzijde in het gebied meandert, versterkt dit besloten karakter. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een geasfalteerde rijbaan begeleid door betontegel trottoirs.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een kap. In de zone langs de Brederodelaan zijn ook vrijstaande woningen gesitueerd uit verschillende tijdsperiodes, waaronder een aantal monumentale panden zoals een kerk. De achtergevels van de bebouwing aan de westzijde daarvan zijn zichtbaar vanaf het Park Brederode (voormalig PZ-terrein). Door het kronkelende verloop van de straten verspringt de bebouwing ten opzichte van elkaar in de rooilijn. Hierdoor komen zijgevels regelmatig in het zicht vanaf de openbare ruimte.

De vormgeving van de woningen is afwisselend. De gevel is overwegend uitgevoerd in aardkleurig metselwerk. Daarnaast komen gedeeltelijk gepleisterde gevels en gevels beslagen met rabatdelen

voor. Karakteristiek zijn gevel ornamenten in de vorm van gemetselde rolbogen, daklijsten en overstekken. Ook de kapvormen zijn gevarieerd en veelal uitgevoerd met rode dakpannen. Zadeldaken naast mansardekappen afgewisseld met kopgevels en soms uitgevoerd met wolfeinden.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het waardevol gebied wordt gekenmerkt door karakteristieke gevarieerde geschakelde woningen in een groene, wat besloten setting. Het is van belang deze uitstraling te behouden. Een belangrijk item daarbij is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare zijde van de bebouwing. Tevens is het van belang het groene, bijna landelijke karakter te behouden.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Behoud van samenhangende karakteristieke gevelbeelden is hierbij een belangrijk item. Welstandstoezicht is gericht op aandacht voor het aanbrengen van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare zijde van de bebouwing.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het groene ruimtelijke karakter van het deelgebied.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw afstemming op de bebouwingshoogte en –massa van de belendende bebouwing.
- Dakvorm afstemmen op de oorspronkelijke belendende bebouwing. Een zadeldak of mansardedak afgewisseld met topgevels heeft hierbij de voorkeur.
- Door het kronkelende verloop van de straten komen zijgevels nadrukkelijk in het zicht. Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.
- Achtergevels van bebouwing westzijde Brederodelaan behandelen als voorzijden.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Bakstenen in aardtinten. Extra aandacht voor geveldelen uitgevoerd in licht pleisterwerk of rabatdelen.
- Behouden van gevelbepalende ornamenten in de vorm van rolbogen, daklijsten en overstekken.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



15 BOSLAANBUURT

Gebiedsbeschrijving

De Boslaanbuurt wordt door het veld van Cricketclub Bloemendaal in tweeën gescheiden. Aan de noordzijde grenst de Donkerelaan evenals de zuidelijk gelegen Zomerzorgelaan, aan een bosrijk gebied. Ten westen grenst het gebied middels de Brederodelaan aan een omvangrijk sportcomplex. Het woongebied kent een grillige structuur van gebogen lanen en straten met vele richtingsveranderingen en eenvoudige profielindelingen begeleid door particulier en openbaar groen in de vorm van perkjes en laanbeplanting, welke voor een gevarieerde en groene uitstraling zorgen. Het Zonnehofje is een bijzonder ruimtelijke element met karakteristieke bebouwing. Ook het hofje van Stoel en het Gestelse straatje hebben een kleinschalige uitstraling vormgegeven met karakteristieke bebouwing.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde en (ruime) twee-onder-één-kap woningen en wordt gekenmerkt door een gevarieerde vormgeving, waarbij samenhang en symmetrie in het bouwblok een grote rol spelen. Kleine verspringen in de rooilijn zorgen voor een begeleiding van de weg. De bouwblokken zijn op kleine afstand van elkaar gesitueerd, waardoor er sprake is van een relatief gesloten gevelwand. Door richtingsveranderingen zijn zijgevels veelvuldig zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Op de hoek van de Brederodelaan en de Zomerzorgelaan staat een kleinschalig appartementencomplex. In het noordoosten staan langs de Donkerelaan enkele maisonnettes en duplexwoningen. Langs de Sterreboslaan staan ruime geschakelde eengezinswoningen met samengestelde daken. In het centrum van het gebied ligt aan de Boslaan, het Zonnehof, opgebouwd met kleine geschakelde hofachtige woningen van één bouwlaag met een zadeldak. Eenzelfde bebouwingskarakteristiek is terug te vinden aan het hofje van Stoel en het Gestelse straatje. De geschakelde woningen aan de Boslaan springen vanwege de witte gevels in het oog. In het zuidoostelijk deel van het gebied komen meer traditionele geschakelde eengezinswoningen voor van één en twee bouwlagen met evenwijdig zadeldak. Dakkapellen versterken de samenhang in deze blokken. In het zuidelijk deel langs met name De Genestetweg en Zomerzorgelaan staan ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande villa's gesitueerd op ruime kavels.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het kronkelende stratenpatroon met vele richtingsveranderingen en de grote diversiteit in vormgeving in zowel de overwegend voorkomende geschakelde bouwblokken als de vrijstaande bebouwing, zorgen voor een levendig gevelbeeld. Samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken spelen een grote rol. De openbare ruimte kent een eenvoudige inrichting, waardoor de openbare en particuliere groenvoorzieningen grotendeels het beeld bepalen. Het is van belang de diversiteit in verschijningsvorm van de diverse bouwblokken als de samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken te behouden.

Welstandsregime

Het woongebied Boslaanbuurt is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Er is sprake van een gedifferentieerd bebouwingsbeeld omgeven door een bosrijk gebied. Welstand is hier vooral gericht op het behouden en versterken van de samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken. Extra aandacht dient daardoor uit te gaan naar afstemming op de belendende bebouwing. Tevens dient er extra aandacht uit te gaan naar zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

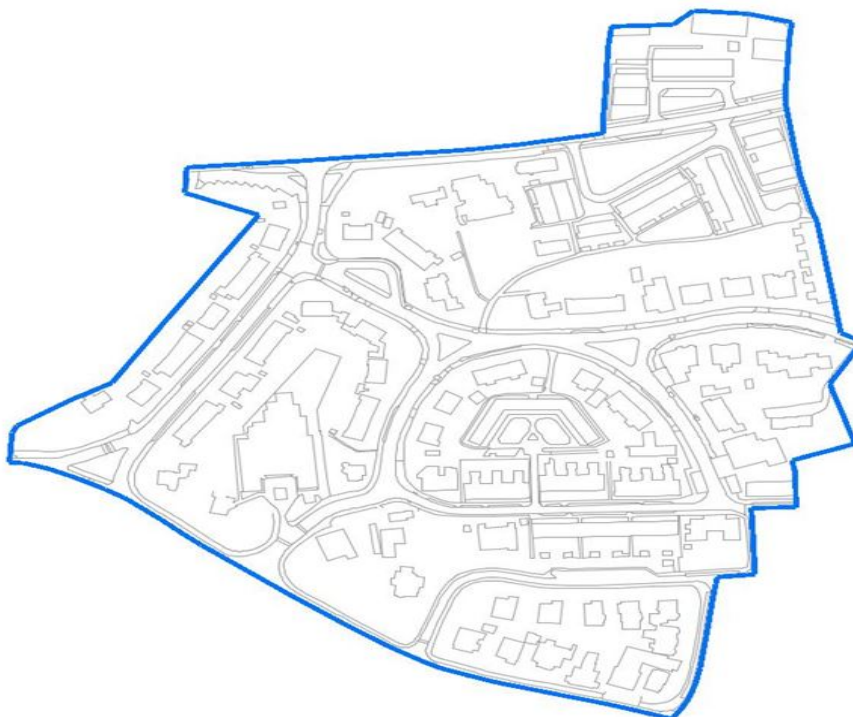
- Behoud van zowel de diversiteit in bebouwingsbeeld van geschakelde en vrijstaande bebouwing als de samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst, binnen de bestaande uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorzijden.
- Streven naar groene uitstraling met een verzorgd en samenhangend beeld van erfafscheidingen. Bij voorkeur natuurlijke, gemetselde of donkere houten erfafscheidingen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing.
- Extra aandacht dient uit te gaan naar behoud en/of versterking van de samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en -hoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Zonnehof, hofje van Stoel en Gestelse straatje: hofachtige woningen van één bouwlaag met evenwijdig zadeldak.
- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij vrijstaande villabebouwing behouden. Kapvorm en -richting zijn hierbij van ondergeschikt belang.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl en dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Baksteen in aardkleuren. Dakbedekking van donkere of rode dakpannen.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden gerespecteerd.
- Voor de homogene, symmetrische uitstraling van geschakelde bebouwing (van aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak) is afstemming binnen het bouwblok van groot belang.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



16 KINHEIMPARK

Gebiedsbeschrijving

Het gebied Kinheimpark is gelegen in het noord-oosten van de gemeente Bloemendaal. Aan de westzijde grenzend aan het centrum van Bloemendaal. De Kleverlaan vormt de zuidgrens van het gebied en biedt evenals de Laan van Boreel (noordgrens), uitzicht op een open weide gebied. Het spoor, tevens gemeentegrens, vormt de oostelijk grens. Centraal in het gebied ligt het woongebied Laag Hartenlust met een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de uit het begin van de 20e eeuw daterende villabeouwing.

Het stratenpatroon is voornamelijk oost-west georiënteerd met geregeld een slingerend verloop. Het zuidelijk deel van het gebied wordt gekenmerkt door geschakelde woningbouw van twee en drie lagen. In het midden en noorden van het gebied is er sprake van een zeer gedifferentieerd bebouwingsbeeld in de vorm van ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande bebouwing op ruime kavels, waarbij symmetrie in de gevel een belangrijk aspect is. Daarnaast zijn in het zuiden van het gebied de gebouwen van het voormalig provinciaal waterleiding en elektriciteitsbedrijf Noord-Holland gelegen.

Naast de ruim opgezette Kleverlaan met gescheiden rijbanen, tweezijdig langsparkeren en trottoir, kent de openbare ruimte over het algemeen een eenvoudig straatprofiel bestaande uit een rijbaan met aangrenzend trottoir. Met uitzondering van het zuidelijk deel zorgen zowel particuliere als openbare groenvoorzieningen voor een groene uitstraling.

De geschakelde woningen in het zuiden bestaan uit zowel gestapelde woningbouw van twee à drie bouwlagen met een evenwijdig flauw hellend zadeldak, als uit eengezinswoningen met een evenwijdig zadeldak afgewisseld met topgevels. De vele erkers, balkons, doorgetrokken gevels en wisselend kleurgebruik zorgen voor een zeer gevarieerd gevelbeeld en een kwalitatief hoogwaardige afronding van het stedelijk gebied. Aan de zuidzijde van de Platanenlaan zijn geschakelde woningblokken in Amsterdamse schoolstijl opvallend vanwege de ronde gevelaccenten. De blokken bestaan uit twee lagen met een platdak. De bebouwing van de Kleverlaan grenst met de achterzijde aan de Kinheimweg waardoor aan deze straat een rommelig straatbeeld is ontstaan.

Langs het zuidelijk deel van de lepenlaan zijn enkele traditionele geschakelde woningblokken gesitueerd zowel langs als schuin op de weg georiënteerd. Deze zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met zadeldak. Aan de oostzijde is er sprake van gedifferentieerde twee-onder-één-kap en vrijstaande bebouwing opgebouwd uit twee lagen met samengesteld dak.

Langs de Plantsoenlaan staan geschakelde bouwblokken bestaande uit twee bouwlagen met evenwijdig zadeldak met kleine dakkapellen. De hoekwoningen accentueren het bouwblok door middel van kopgevels met doorgetrokken samengesteld zadeldak.

In het midden en noordelijk deel van het gebied is er sprake van een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld van ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Met name langs de Noorder- en Zuider Stationsweg is er sprake van een sterk gedifferentieerd bebouwingsbeeld. De bebouwing bestaande uit twee lagen met bijzondere kapvormen variëren in vorm, mate van detaillering, kleurgebruik en kapvormen.

De villabebouwing in Laag Hartenlust en in het zuidwesten van het deelgebied bestaat uit karakteristieke grote panden op zeer ruime kavels, omgeven door weelderige begroeiing waardoor de bebouwing veelal niet vanaf de openbare ruimte is te zien.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Kinheimpark wordt gekenmerkt door de grote diversiteit in bebouwingsvormen, waarbij naast (traditionele) geschakelde bebouwingsblokken ook gestapelde woningbouw, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande bebouwing en karakteristieke villabebouwing voorkomt. Aan de Vijverweg is de voormalige Montessorischool vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarde als representatief voorbeeld van het Nieuwe Bouwen opgenomen als Rijksmonument.

In het zuiden is er sprake van zowel samenhangende als gedifferentieerde gesloten gevelwanden. De openbare ruimte kent, met uitzondering van de Kleverlaan, een eenvoudige inrichting waardoor openbare en particuliere groenvoorzieningen beeldbepalend zijn. Er is sprake van grote variatie in vormgeving, positionering, kleurgebruik en detaillering van de bebouwing, waarbij symmetrie een grote rol speelt. Het is van belang deze diversiteit en symmetrie te behouden.

Welstandsregime

Het woongebied Kinheimpark is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. In het zuidelijk deel van het gebied is over het algemeen sprake van zowel samenhangende als gedifferentieerde gesloten gevelwanden. Welstand is hier gericht op het behouden van enerzijds de samenhang en anderzijds diversiteit van de verschillende bouwblokken. In het midden en noorden van het gebied staan er over het algemeen ruime twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande (villa)bebouwing in een groene setting.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behoud van zowel de diversiteit in bebouwingsbeeld van geschakelde en vrijstaande bebouwing als de samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringen in rooilijn zijn gewenst, binnen de bestaande uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Streven naar overwegend gesloten gevelbeelden in het zuiden van het deelgebied.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorzijden.
- Verharding van voortuinen voorkomen, streven naar groene uitstraling met een verzorgd en samenhangend beeld van bij voorkeur natuurlijke, gemetselde of donkerhouten erfafscheidingen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwmasse en -hoogte van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- Extra aandacht dient uit te gaan naar behoud en mogelijke versterken van samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken.
- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij vrijstaande villabebouwing behouden. Kapvorm en -richting zijn hierbij van ondergeschikt belang.

Detaillering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl en dient de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Verscheidenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



17 BOVENWEGKWARTIER

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied Bovenwegkwartier is gelegen in een bosrijk gebied ten noorden van het villagegebied Aerdenhout. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Van Haemstedelaan. Aan de oostzijde door de Bovenweg, aan de zuidzijde door de Generaal Winkelmanlaan/Generaal Spoorlaan en aan de noordzijde door de Zijweg. De Karel Doormanlaan vormt vanaf de Bovenweg de ontsluitingsweg van het woongebied.

Het gebied kent een enigszins grillige structuur door het stratenpatroon en de weelderige begroeiing. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht; een smalle geasfalteerde rijbaan zijdelings begeleidt door een beklinkerde voetgangers/parkeerstrook. Hierdoor zijn de openbare en particuliere groenvoorzieningen in de vorm van weelderige beplanting beeldbepalend voor een besloten groen karakter.

Het gebied kent een diversiteit aan woonbebouwing. Naast traditionele geschakelde rijenwoningen zijn er ook twee-onder-één-kap woningen, bungalows, gestapelde woningbouw en vrijstaande bebouwing in het gebied gesitueerd. De bebouwing verspringt ten opzichte van elkaar in de rooilijn. Hierdoor komen zijgevels regelmatig in het zicht vanaf de openbare ruimte, hoewel erfbeplanting regelmatig het zicht daarop meer of minder beperkt.

De geschakelde- en twee-onder-één-kap woningen bestaan uit twee lagen met een evenwijdig zadeldak van donkere of rode dakpannen en kennen over het algemeen een verticale gevelgeleding. De bungalows zijn met name langs de Karel Doormanlaan gesitueerd en bestaan uit één bouwlaag met evenwijdig zadeldak van donkere of rode dakpannen. Kenmerkend zijn de witgeschilderde bakstenen gevels. Nabij de kruising Karel Doormanlaan/Overste den Oudenlaan is gestapelde woningbouw opgebouwd uit vier lagen met een teruggelegen onderste laag met garages. Ondanks de bebouwing rondom het gebouw valt het vanwege de witte gevels op in de groene omgeving. De vrijstaande bebouwing kent een afwisselende vormgeving en bestaan over het algemeen uit twee bouwlagen met een kap of uit één bouwlaag met een tweede laag in de kap. Ook de kapvormen zijn gevarieerd en veelal uitgevoerd met donkere of rode dakpannen. Veel voorkomende kapvormen zijn het (samengesteld) zadeldak (met wolfseind) en de asymmetrische kap.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied Bovenwegkwartier wordt door het voorkomen van verschillende woningtypes, gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld in een groene besloten setting. Het is van belang deze uitstraling te behouden. Met name de geschakelde- en twee-onder-één-kap woningen vertonen binnen het bouwblok veel samenhang qua vorm, bouwstijl, materiaal- en kleurgebruik. Een belangrijk item ten behoeve van de samenhang is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare ruimte. Welstand is hier voornamelijk beheersinstrument

waarbij handhaving van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied centraal staat. De openbare ruimte kent door de openbare- en particuliere groenvoorzieningen een besloten groene uitstraling. Het is van belang dit karakter te behouden.

Welstandsregime

Het gebied Bovenwegkwartier is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. De geschakelde bebouwing en twee-onder-één-kap woningen vertonen samenhang qua vorm, bouwstijl, materiaal- en kleurgebruik. Welstandstoezicht is hier vooral gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

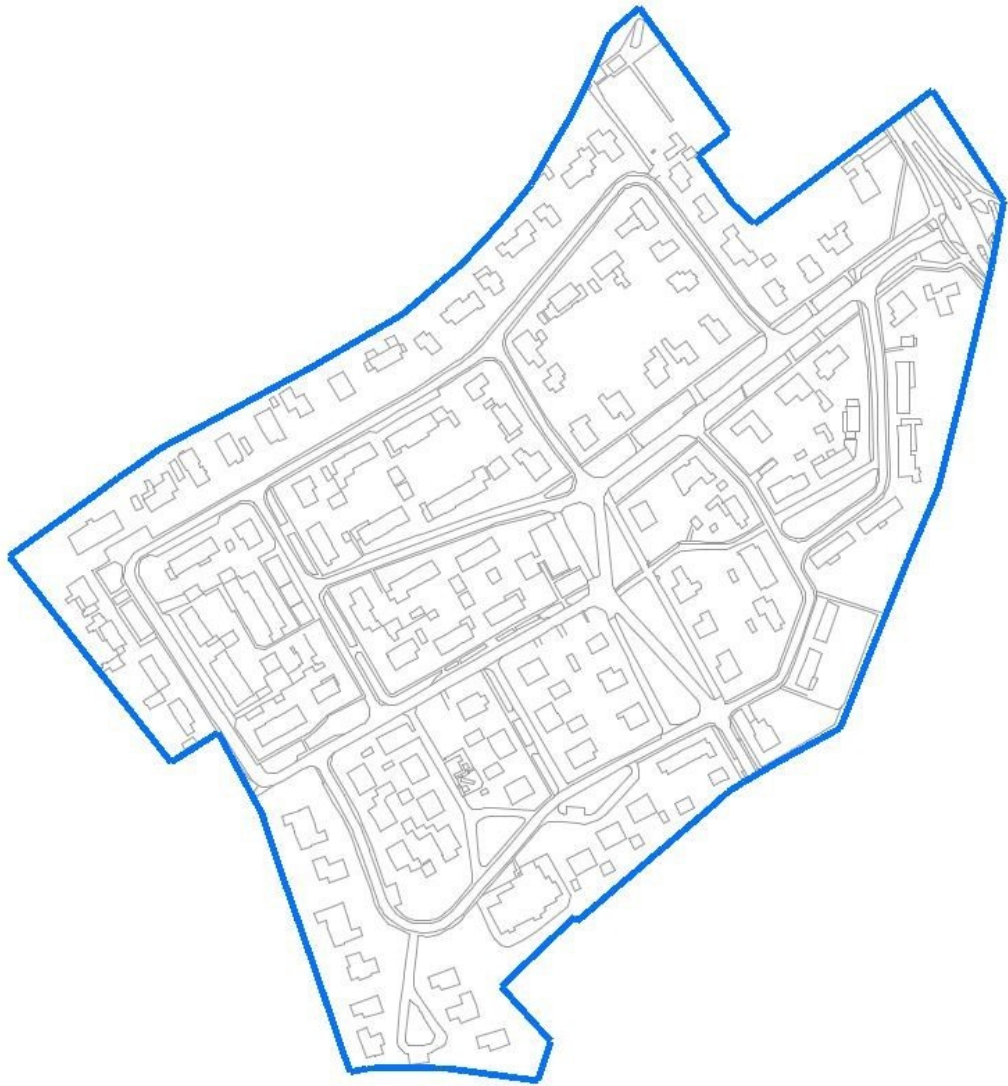
- Behoud van enerzijds de diversiteit in het bebouwingsbeeld in besloten groene setting en anderzijds samenhang van geschakelde bebouwing en twee-onder-één-kap woningen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst binnen de bestaande uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang voor wat betreft vormgeving, bouwmassa en -hoogte te streven naar een zorgvuldige inpassing tussen de bebouwing in de naaste omgeving.
- Kapvorm afstemmen op belendende bebouwing. Een (samengesteld) zadeldak (met wolfseind) en asymmetrische kap verdienen de voorkeur.
- Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl en dient de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Bij geschakelde- en twee-onder-één-kap woningen streven naar verticale gevelgeleding.
- Baksteen in aardkleuren. Bij bungalows aan de Karel Doormanlaan is wit schilderen van gevels gewenst. Dakbedekking van gebakken pannen in donkere of rode tinten het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



18 BINNENWEG WESTZIJDE

Gebiedsbeschrijving

Het gebied Binnenweg westzijde is gelegen in het noordelijke gedeelte van de kern Bennebroek. Het gebied wordt begrensd door de Binnenweg (oosten), de grens met de gemeente Heemstede (noorden), het terrein middendorp en het Linnaeushofbos (noordwesten) en de Bennebroekerlaan (zuidwesten). Dit gebied bestaat uit een strook lintbebouwing langs de Binnenweg, alsmede de bebouwing langs de Van Verschuer Brantslaan. De Binnenweg zelf maakt onderdeel uit van de historische hoofdstructuur van de kern Bennebroek, een oude verbinding tussen Heemstede en Bennebroek. Naast woonbebouwing is er een Nederlands Hervormde Kerk met verenigingsgebouw, een tennispark, een klein woonwagencentrum en enige bedrijvigheid aanwezig.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is terughoudend. Binnen het gebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Binnen het gebied bevinden zich drie rijksmonumenten t.w.:

- De woningen aan de Verschuer Brantslaan;
- Obelisk, gelegen aan de Verschuer Brantslaan;
- Nederlands Hervormde Kerk.

Welstandsregime

Het gebied Binnenweg westzijde is aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

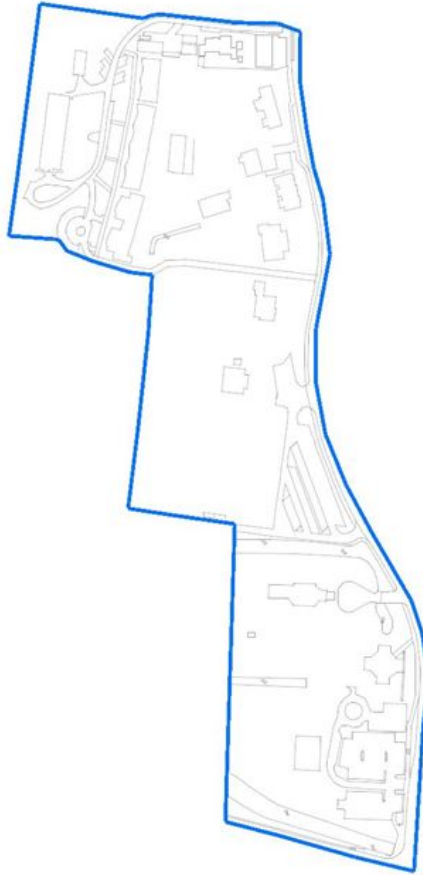
- Behoud van enerzijds de diversiteit in het bebouwingsbeeld in besloten groene setting en anderzijds samenhang van geschakelde bebouwing en twee-onder-één-kap
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn gewenst binnen de bestaande uitersten van de belendende bebouwing. Voorkomen van gesloten wandwerking middels aaneengesloten gevels.
- De rooilijnen langs de Binnenweg hebben kleinen verspringingen ten opzichte van elkaar.
- De voorgevel van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste weg.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl en materialisering in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- De woningen binnen een rij is een deel van het geheel, waardoor aanpassingen deel uitmaken van een ensemble.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Detailtering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal – en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Verscheidenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



19 PARK TETRODE

Terrein voormalig Marinehospitaal

Gebiedsomschrijving

Het deelgebied is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern Overveen, op de overgang van het natte, lage veen naar de hoge, droge duinpartijen. Het terrein vormt een "groene" buffer tussen de gemeenten Bloemendaal en Haarlem.

Op het deelgebied was vroeger het Marinehospitaal gehuisvest. Dit gebouw is in de jaren negentig na een brand gesloopt. Het gebied van het voormalig Marinehospitaal en het park rondom de monumentale villa Tetterode heeft een totaal oppervlak van 2,2 ha.

Aan de westzijde grenst het deelgebied aan de aaneengesloten woon- en bedrijfsbebouwing van de Bloemendaalseweg en het landgoed Belvédère. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de bebouwing langs de Zijlweg. Het scholencomplex van Hogeschool Inholland begrenst het deelgebied aan de oostzijde alsook de Bijdorplaan met haar woongebouwen. Aan de noordzijde wordt het deelgebied begrensd door de spoorlijn Haarlem-Zandvoort.

De aangrenzende bebouwing langs de Bloemendaalseweg en Zijlweg vormt een gesloten gevelwand. Het bebouwingslint wordt aan de Bloemendaalseweg ter plaatse van de spoorlijn onderbroken. Aan de Zijlweg stopt het bebouwingslint nabij de villa Tetterode. De 19e eeuwse bebouwing heeft een eigen karakter door onder andere de verspringende gevels en daken en details in hout, metselwerk en licht stucwerk.

Langs de oostzijde van het plangebied overheerst de strakke, functionele bebouwing uit de 2e helft van de 20e en het begin van de 21e eeuw. De bebouwing van de Hogeschool en woongebouwen hebben een grootschalig karakter door de afmeting, vorm en detaillering van de bouwblokken. De bebouwing staat op enige afstand van elkaar, waardoor er meer openbare ruimte is in de vorm van trottoir, parkeergelegenheid of groen.

Het noordelijk deel van het plangebied, de oorspronkelijke locatie van het Marinehospitaal, is met uitzondering van de rand langs de spoorlijn vrij van beplanting en heeft een open karakter. Het maaiveld ligt hier ten opzichte van de Bloemendaalseweg gemiddeld 3,0 m lager. De oostrand van het plangebied, afwisselend gevormd door grote boomgroepen en hagen, is half open. De westzijde wordt begrensd

door tuinpercelen van de bebouwing langs de Bloemendaalseweg. Deze percelen liggen gemiddeld 2,0 m hoger dan het maaiveld van het deelgebied.

Het zuidelijk deel van het deelgebied, rondom villa Tetterode, heeft een gesloten karakter en bevat verschillende landschappelijke elementen. Volgens cultuurhistoricus ir. E. Blok ligt aan deze tuin een ontwerp in de landschapsstijl ten grondslag. Dit concludeert hij aan de hand van de typische kenmerken van de landschapsstijl die te vinden zijn. Zo bevinden zich in de tuin open ruimten afgewisseld met besloten gedeeltes. Een gebogen lijnvoering is herkenbaar alsmede een aantal waterpartijen. Ook de leeftijd van de aanwezige bomen ondersteunt deze gedachte. Toch zijn door de massale aanwezigheid van de huidige beplanting en het achterstallig onderhoud in het gebied rondom de villa veel oorspronkelijke inrichtingselementen zoals de zuidelijke vijverpartij en belangrijke zichtlijnen niet meer herkenbaar. De villa Tetterode is ten opzichte van de Zijlweg terugliggend gesitueerd. Ruimtelijk gezien, vormt de villa bijna één geheel met de lintbebouwing langs de Zijlweg. De monumentale villa verkeert momenteel in een slechte staat. Veel van de originele elementen aan zowel het interieur als het exterieur zijn niet meer aanwezig.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het deelgebied zelf kenmerkt zich door het groene karakter en vormt daarmee een gebied met een eigen karakter tussen de verschillende aangrenzende gebieden. Aan de west- en zuidzijde bevindt zich gedifferentieerde bebouwing, terwijl zich aan de oostzijde grootschalige bebouwing bevindt.

Het plangebied dient het groene, open karakter te houden. Hierdoor blijft het gebied, als uitloper van landgoed Belvédère, een groene buffer tussen de gemeenten Bloemendaal en Haarlem vormen.

Vanaf de Bloemendaalseweg, Zijlweg en Bijdorplaan hebben er verschillende zichtlijnen gericht op het deelgebied bestaan. Deze zichtlijnen dienen teruggebracht te worden.

Het is van groot belang het plangebied van het toekomstige "Park Tetrode" te behandelen als een geheel; afstemming van architectuur en landschaparchitectuur is essentieel voor de openbare ruimte die wordt gecreëerd. Op deze manier komen de specifieke kwaliteiten het best naar voren.

De tweeledigheid van het deelgebied kan gebruikt worden in de uitwerking. Het noordelijke deel zal hierbij meer open blijven, waardoor een meer stedelijk karakter mogelijk is. Het zuidelijke deel zal als park worden ingericht, welke voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen. Om dit te realiseren zal het gebied in de geest van de landschapsstijl worden gerenoveerd. De bestaande waardevolle elementen van het plangebied zullen worden gerespecteerd. De waardevolle bomen en waterpartij blijven behouden. Toevoegingen als boomgroepen, waterpartijen en heestergroepen dienen ter versterking van de aanwezige kwaliteiten en het totaalbeeld van het park.

Bij het inpassen van bebouwingsvormen is het respect voor het oorspronkelijk ruimtelijk beeld en karakter van het gebied van belang. De diversiteit van de omliggende bebouwing rechtvaardigt het ontwikkelen van een eigen architectonisch karakter voor het plangebied.

Tussen villa Tetterode en de nieuwbouw dient afstand te worden gehouden om de villa volledig in zijn waarde te laten. Het monument villa Tetterode zal in dit park weer de representatieve uitstraling krijgen die het vroeger heeft gehad.

De nieuwbouw zal bestaan uit meerdere gebouwen die als een eenheid in het gebied zijn gesitueerd. Een open bebouwingsstructuur is nodig om het groene karakter en de zichtlijnen te kunnen behouden. De nieuwbouw is bestemd als woonfunctie en zal bestaan uit appartementen en ondersteunende voorzieningen in de vorm van Welzijn Ouderen Bloemendaal (WOB), Palisium en Dolfijn.

Wenselijk is de nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats van het Marine hospitaal het zwaartepunt te laten vormen. De overige nieuwbouw zal als een lint langs de Bijdorplaan gesitueerd worden. De schaal van de nieuwbouw wordt zo bepaald, dat een goede samenhang tussen de bebouwing en de ruimte van het park ontstaat. De bebouwing ter plaatse van het voormalige Marine hospitaal vormt een verbindende schakel tussen de Bloemendaalseweg en de bebouwing van de Hogeschool InHolland. Hier kan de bebouwing groter en hoger zijn, vergelijkbaar met de schaal van de bebouwing die zich aan de oostzijde van het gebied bevindt. In de richting van de Zijlweg neemt de hoogte van de bebouwing af en wordt de bebouwing kleiner van schaal. Hierdoor vindt aansluiting met de bestaande bebouwing aan de Zijlweg plaats. De hoogtedifferentiatie is in overeenstemming met de gestelde eisen in het Bestemmingsplan.

De nieuwbouw kan gebruik maken van de hoogteverschillen die zich in het gebied bevinden. De ontsluiting van de gebouwen kan zich hierdoor op verschillende peilhoogte bevinden. De ontsluiting van de nieuwbouw langs de Bijdorplaan is gericht naar de Bijdorplaan. De ontsluiting van de nieuwbouw in het noordelijk deel van het gebied kan zich bevinden aan een plein, dat aansluit op het niveau van de Bloemendaalseweg.

Het parkeren voor zowel de bewoners als bezoekers zal volledig binnen het deelgebied uitgevoerd worden. Om het gebied zoveel mogelijk vrij te houden van auto's kan het parkeren worden geconcentreerd op twee plaatsen. In het noordelijk deel kan een parkeergebied onder het plein komen. De overige parkeerplaatsen zullen op het maaiveld langs de Bijdorplaan worden gesitueerd. Ontsluiting van deze parkeergebieden vindt via de Bijdorplaan plaats.

Bij de eventuele ontwikkeling van de locaties Reinierse en Van Wijk, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, kan afstemming op "Park Tetrode" een bijdrage leveren aan het ruimtelijk beeld van het park. De openheid in het park wordt vergroot, indien de huidige buitenruimten van deze locaties onbe-

bouwd zullen blijven. Hierdoor worden zichtlijnen verruimd en zal villa Tetterode als vrijstaande villa meer tot zijn recht komen.

Welstandsregime

Ligging in de omgeving

- Behouden van het groene ruimtelijke karakter van het deelgebied.
- Door het herintroduceren van zichtlijnen in het gebied een sterke visuele relatie tussen het plan-gebied en de omgeving creëren.
- Het gebied als een eenheid behandelen. Dit geldt voor de inrichting van het terrein, de samenhang tussen de bebouwing onderling en met de openbare ruimte. Afstemming van de architectuur en de landschapsarchitectuur is essentieel voor de ruimte en leefomgeving die worden gecreëerd.
- De tweeledigheid van het gebied gebruiken bij ontwikkeling. Het noordelijk deel meer een stedelijk karakter geven en het zuidelijk deel als park inrichten.
- Bestaande waardevolle elementen als bomen en de waterpartij behouden.
- Nieuw te ontwerpen en aan te leggen landschappelijke elementen dienen ter versterking van de aanwezige kwaliteiten en het totaalbeeld van het gebied.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in het gebied. Deze afscheidingen op een zo natuurlijk mogelijke manier creëren. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in afscheidingen met aangrenzende percelen.
- Het zwaartepunt van de nieuwbouw bevindt zich in het noordelijke, stedelijke deel van het gebied.
- De nieuwbouw gelegen aan de Zijlweg houdt maximale afstand tot villa Tetterode om de vrije ligging te behouden.
- Bij nieuwbouw streven naar het vormen van een ensemble van gebouwen in het gebied.
- Bij nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Ter plaatse van de Bloemendaalseweg en de Zijlweg de nieuwbouw terugliggend situeren, zoals weergegeven in het bestemmingsplan.
- Bij nieuwbouw streven naar eenzijdige oriëntatie en uitstraling van de gebouwen.
- Deze alzijdige oriëntatie en uitstraling geldt ook voor de noordgevel van gebouw A, grenzend aan het spoor. De hier geplande doorgaande route voor scholieren en bejaarden vraagt m.n. op het niveau van de plint een open en levendige uitstraling.

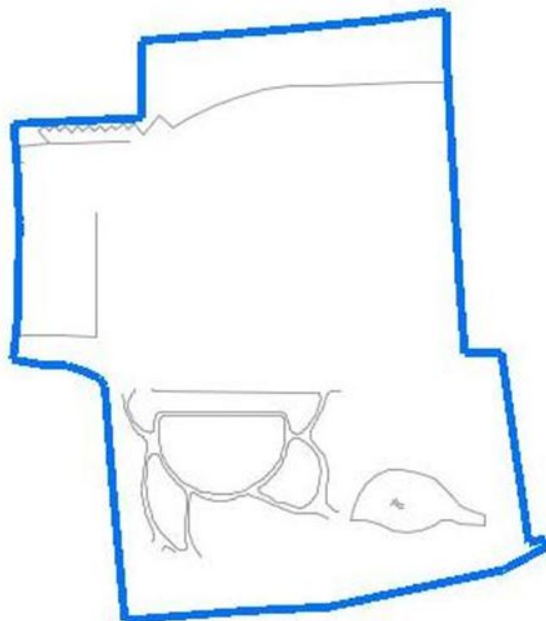
Massa en vorm van het gebouw

- Woondifferentiatie alsmede bebouwingshoogten zijn door de gemeente vastgesteld in het Bestemmingsplan.
- In het algemeen worden appartementen binnen een gebouw ontsloten via een centrale entree
- Bij nieuwbouw in het noordelijke deel van het gebied kan bebouwing komen die in hoogte vergelijkbaar is met de bebouwing aan de oostzijde van het gebied.
- De nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats van het Marinehospitaal vormt een verfijnde schakel tussen de Bloemendaalseweg en de grootschalige gevels van de bebouwing aan de oostrand van het deelgebied.
- Nieuwbouw in het zuidelijke deel van het gebied met kleinere schaal en bouwhoogte invullen. Streven naar aansluiting in hoogte en schaal met de bebouwing aan de Bijdorplan en de Zijlweg.
- Nieuwbouw varieert in vorm, gebouwhoogte en gevelvlak om openheid van het deelgebied te versterken.
- De diversiteit van de omliggende bebouwing rechtvaardigt het ontwikkelen van een eigen architectonisch karakter.
- De zuidgevel van gebouw E, aansluitend op de stedenbouwkundige structuur en rooilijn van de Zijlweg, moet zich manifesteren als een voorgevel zoals de bestaande woningen aan de Zijlweg.
- Een toegangspoort voor het gebouwencomplex A en B, dient qua positionering en vormgeving onderdeel uit te maken van deze gebouwen en het plein.

Detailering van het gebouw

- Voor Villa Tetterode dient, waar mogelijk, de oorspronkelijke bouwstijl gehandhaafd te blijven: rood metselwerk met houten en gestucte sierelementen in witte kleur.
- Diversiteit aan elementen geven de gevels plasticiteit. Afwisseling in elementen als raampartijen, balkons en uitkragende bouwvolumes worden ingezet om ritme en fragmentering van de gevel te creëren.
- Bij nieuwbouw kleuren toepassen die op elkaar zijn afgestemd.
- Kleurgebruik en detailering van nieuwbouw dient ter versterking van de onderlinge eenheid. Verschillen tussen gebouwen zijn mogelijk, maar dienen goed op elkaar te worden afgestemd.
- Nieuwbouw een lichte uitstraling geven om licht en openheid te benadrukken. Passende materialen zijn: licht stucwerk, licht metselwerk, witte beton, natuursteen, blank hout en glas.
- De toepassing van stucwerk mag in afmeting, textuur en kleur niet zodanig zijn, dat de nieuwe bebouwing in beeld te grootschalig wordt en daardoor niet meer goed aansluit op de kleinschalige bebouwing aan de Bloemendaalseweg.

- Een plint kan worden gebruikt om hoogteverschillen in het terrein op te vangen. De eventuele plint uitvoeren in een lichte breuksteen of natuursteen



20 PARK BREDERODE

Gebiedsbeschrijving

Park Brederode is het meest noordelijk gelegen deelgebied in de gemeente Bloemendaal en beslaat het terrein van het voormalig Provinciaal Ziekenhuis. Het is ontstaan uit het 'Gesticht Meerenberg', welke het eerste voor de psychiatrie ingerichte ziekenhuis in Nederland was. Het is in 1849 opgericht door het bestuur van de provincie Noord-Holland die daarmee de enige provincie was met een eigen psychiatrisch ziekenhuis. Sinds 1918 draagt het de naam Provinciaal Ziekenhuis nabij Santpoort. De reorganisaties van na 1970 hadden verplaatsing van afdelingen naar Amsterdam tot gevolg en later opheffing van het Provinciaal Ziekenhuis. Het monumentale hoofdgebouw en het omliggende park werd als eenheid door (landschaps)architect J.D. Zocher jr. ontworpen. Maar ook andere (landschaps)architecten hebben bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van dit 35 ha grote gebied.

Kenmerkend voor het in landschapsstijl ontworpen park zijn de zeer fraai ingerichte openbare ruimte met een groot duinmeer, kronkelende wegen deels met gebakken klinkerbestrating, omgeven door oude laanbomen, een omgeving van boomgroepen, solitair, voormalige bleekvelden (grasland), plantsoenen, parkjes, slingerende paden en waterpartijen en het merendeel van de bebouwing verscholen in het groen.

De oorspronkelijke, door Zocher jr. ontworpen ziekenhuisbebouwing (hoofdgebouw) kent een neoclassicistische stijl met witgepleisterde gevels. Het ziekenhuiscomplex bestaat onder meer uit het carrévormige hoofdgebouw, de portiersloge, kerk, het koetshuis en de directeurswoning, allen monumenten. Verder is er de vrijstaande woning 'Bloemendaals Begin', ontworpen in een decor van Springer, als ensemble van grote cultuurhistorische waarde. De achtergevels van de aan de westzijde gesitueerde woonbebouwing langs de Brederodelaan zijn vanuit het park goed zichtbaar.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied werd gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande bebouwing behorende bij het voormalig ziekenhuiscomplex, enigszins verscholen gesitueerd in een groen, besloten landschappelijk park.

De meeste gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Alleen het voormalige hoofdgebouw, anatomisch laboratorium, directeurswoning Meerzicht, koetshuis, villa Bloemendaals Begin en de randbebouwing langs de Brederodelaan en de duinrand worden gehandhaafd.

Het gebied ligt in de zgn. binnenduinrand, hetgeen betekent dat het natuurlijke en landschappelijke karakter dient te worden behouden c.q. te worden versterkt. De verregaande plannen voor de ontwikkeling van het terrein moeten leiden tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied in een parkachtige omgeving.

Park Brederode biedt een type wonen, waarin woongebieden, parkdelen, randen en aangrenzende gebieden een samenhangend geheel in de binnenduinstrand 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 landschap 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 berm (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

- Deelgebied I, Parkzicht (zuidwest): nieuwbouw met appartementsgebouwen in drie woonlagen evenals het bestaande 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, Brederodelaan: bestaat uit nieuwbouw van één appartementsgebouw (nabij voormalige hertenkamp) in drie woonlagen, enkele kleinschalige gebouwen met duplexwoningen (zuidoost, Brederodelaan) en drie grondgebonden woningen. Tevens ligt in dit deelgebied de zuidvleugel, welke als landschappelijk element (kunstwerk) in het cultuurpark ten zuiden van het hoofdgebouw zal worden opgenomen.
- 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 geleiding. 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 verdiepingvloer.

Detallering 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, 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.

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 19e 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 voornamelijk 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.
- Dakopbouw 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.

Detaillering 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, detaillering (verfijnd) toepassen in lijn met het 19e 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.

Detaillering 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 gemedend.

- 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.

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 harmonieënd 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 bergruimten 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.

Detaillering 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. Inroutines 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 erfgrans.
- Het eventuele toegangshek wordt terugliggend ten opzichte van de houtwal of erfgrans 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 tuinbegrenzings 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.

Detailering 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 geglazuurde 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 detailering 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.

Detailering 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, detailering (verfijnd) toepassen, waaruit blijkt dat het met zorg en ambachtelijke traditie is ontworpen.

Aanvulling sneltoetscriteria (par.3.5.)

- Bij het appartementengebouw vormen organische tuinbegrenzingsen 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 14, Duinlustparkweg e.o. Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt tevens verwezen naar paragraaf 3.4, welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Twee vrijstaande villa's aan de Velserenderlaan (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 7, Dennenweg 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 26, Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken (par. 3.4. geldt evenzo).



21 GEESTGRONDEN

Gebiedsomschrijving

De Geestgronden vormen een afzonderlijk gebied in de zuidwesthoek van de kern Bennebroek, ten westen van de Rijksstraatweg en ten dele op Hillegoms grondgebied. In het noorden wordt het begrensd door de Groot Hoefbladlaan, aan de westkant door de Leidse Trekvaart, terwijl het in het zuiden overgaat in een parkachtig gebied (grondgebied Hillegom). De Geestgronden bestaan uit oude lage duinen met bosbegroeiing. In 1928 werd het Psychiatrisch ziekenhuis Vogelenzang gebouwd. Het terrein van de Geestgronden heeft haar hoogteverschillen grotendeels behouden. Langs de Rijksstraatweg zijn deze omgevormd tot een glooiend parklandschap, met solitaire en in groepen geplante bomen op een strak grasveld. Langs de Leidse Trekvaart is het duinlandschap met haar steile hellingen deels bewaard gebleven. Hier is ook de beplanting dichter en natuurlijker.

Over het natuurlijk aandoend, parkachtige terrein is een formele, esthetische compositie gelegd. Deze bestaat uit de combinatie van een ringvormige ontsluiting en een centrale voorzieningen-as. Deze as fungeert als ruimtelijke drager. Het karakteristieke hoofdgebouw staat vooraan met zicht op het naar beneden hellende terrein. Deze prominente situering was de aanleiding om de ring aan deze zijde te transformeren tot een soort dubbele ganzevoet – een platte d’oie – die echter niet geheel is voltooid. Dergelijke vorkachtige oplossingen komen regelmatig voor in bekende stedenbouwkundige plannen uit het begin van de 20e eeuw, zoals Berlage’s plan voor Amsterdam-Zuid. Alleen het hoofdgebouw is duidelijk naar buiten gericht, voor het overige is sprake van een introverte compositie.

De structuur bestaat uit een combinatie van een concentrische ring en een niet volledig uitgewerkt as-senkruis. Zowel binnen als buiten de ring liggen vrijstaande gebouwen met een eigen ontsluiting via een erf of een cul-de-sac. De meeste bebouwing blijft verborgen achter het hoofdgebouw

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Voor dit gebied is een startnotitie gemaakt die door de Raad is vastgesteld. Deze notitie dient als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. In dit gebied zijn een aantal cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit is de oorspronkelijke bebouwing, de Leidse Trekvaart en de Rijksstraatweg. Deze elementen zullen bij de verdere planvorming worden betrokken.

Welstandsregime

Het gebied Geestgronden is aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Ligging in de omgeving

- Behouden van het groene ruimtelijke karakter waaronder waardevolle elementen als bomen.
- Het gebied als een eenheid behandelen. Dit geldt voor de inrichting van het terrein, de samenhang tussen de bebouwing onderling en met de openbare ruimte. Afstemming van de architectuur en de landschapsarchitectuur is essentieel voor de ruimte en leefomgeving die worden gecreëerd.
- Nieuw te ontwerpen en aan te leggen landschappelijke elementen dienen ter versterking van de aanwezige kwaliteiten en het totaalbeeld van het gebied.
- Bij nieuwbouw streven naar het vormen van een ensemble van gebouwen in het gebied.
- Bij nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bij nieuwbouw streven naar een alzijdige oriëntatie en uitstraling van de gebouwen.

Massa en vorm van het gebouw

- Nieuwbouw varieert in vorm, gebouwhoogte en gevelvlak om openheid van het deelgebied te versterken.
- De diversiteit van de omliggende bebouwing rechtvaardigt het ontwikkelen van een eigen architectonisch karakter.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw of complex.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- De materialen zijn overwegend baksteen of geschilderd hout voor gevels en pannen voor de daken.
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Detallering van het gebouw

- Kleurgebruik en detaillering van nieuwbouw dient ter versterking van de onderlinge eenheid. Verschillen tussen gebouwen zijn mogelijk, maar dienen goed op elkaar te worden afgestemd.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal – en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing.
- Verscheidenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



22 WATERTOREN EN ZEEWG E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het grootste deel aan de Tetterodeweg behoort bij het waterwincomplex dat in 1897-1898 werd gebouwd in opdracht van de Gemeente Waterleiding Haarlem. De belangrijkste laat 19e eeuwse onderdelen van het complex vallen onder de complexbescherming waardoor het waterwincomplex uit cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt van algemeen belang is.

Het gebied Watertoren Zeeweg e.o. is gelegen ten zuidwesten van het villagegebied Overveen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zeeweg, aan de oostzijde door de Spoorlaan, aan de zuidzijde door het spoor Haarlem-Zandvoort en aan de westzijde door de Tetterodeweg. Het gebied herbergt een diversiteit aan functies, waaronder 'De Zandwaaier', bezoekerscentrum van het Nationaal Park 'De Kennemerduinen', watertoren, bestuursdienst Bloemendaal, een tennispark, het sportcomplex Tetterode, Israëlitische begraafplaats en een woonfunctie. De Brouwerskolkweg deelt het gebied in tweeën met ten westen daarvan het voormalige waterwincomplex en merendeel van de functies. Het sportcomplex Tetterode en de Israëlitische begraafplaats liggen aan de oostkant. De eenvoudig ingerichte openbare ruimte, met een rijbaan van klinkers, wordt gekenmerkt door een zeer groene uitstraling.

De willekeurig gesitueerde bebouwing is veelal georiënteerd op de rijbaan. Op het terrein van de gemeentelijke werkplaats staan loodsen bestaande uit één laag van licht aardkleurige baksteen met evenwijdig donker zadeldak met wolfseind. Het kantoor van de bestuursdienst bestaat uit twee lagen met kap en valt op vanwege de witte horizontale, transparante gevelgeleding. Ten westen van de Brouwerskolkweg ligt een concentratie van woonbebouwing, bestaande uit vrijstaande bebouwing en drie geschakelde bebouwingsblokken. De vrijstaande bebouwing bestaat uit één laag van lichte baksteen

met mansarde kap in dwarsrichting. De geschakelde eengezinswoningen langs de Tetterodeweg bestaan uit twee lagen van witgeschilderd baksteen met evenwijdig rood zadeldak.

De daken van de hoekwoningen liggen lager dan de tussenwoningen en zijn voorzien van kleine dakkapellen doorlopend in de gevel. Het meest oostelijk gelegen blok is georiënteerd op de Brouwerskolkweg. Het blok bestaat uit één laag van witgeschilderd baksteen met groot donker zadeldak met wolfseind. De dakkapellen zijn voor een deel aaneengeschakeld net boven de eerste laag. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin.

De monumentale watertoren, gesitueerd op een duintop, vormt een oriëntatiepunt in het gebied.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied Watertoren Zeeweg e.o. wordt door de Brouwerskolkweg opgedeeld in twee delen en kent een diversiteit aan functies. Met name het westelijk deel kan gezien worden als gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een laat 19e eeuws waterleidingbedrijf met toevoegingen uit de eerste helft van de 20ste eeuw en in die zin te beschouwen als cultuurhistorisch- en architectuurhistorisch waardevol. Enkele panden en onderdelen van het complex zijn bijzonder goed geconserveerd en opgenomen op de Rijksmonumentenlijst. Het gaat om de volgende objecten: watertoren, directeurswoning, machinegebouw, enkele dienstwoning, dubbele dienstwoning, rond nafiltegebouw met reinwaterkelder I, voorfiltergebouw met reinwaterkelder II.

De diversiteit aan functies en bouwstijlen die het gebied rijk is, in een groene omgeving, dienen te worden behouden.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier gericht op behoud van de cultuurhistorische betekenis van het waterwincomplex in het algemeen en de architectuurhistorische waarde van de daarbij horende onderdelen in het bijzonder. Het is van belang dat de verschillende bouwstijlen behouden blijven, zoals neorenaissance (watertoren, voormalige directeurswoning, voormalig machinegebouw), overgangsarchitectuur (voormalige dienstwoning), Amsterdamse School (voorfiltergebouw met reinwaterkelder II). Gestreefd wordt naar het behoud van de algehele uitstraling van de Watertoren Zeeweg e.o.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het diverse ruimtelijke karakter van de bebouwing als geheel en de diversiteit aan functionele eigenschappen in het gebied.
- Behoud van het cultuurhistorisch- en architectuurhistorisch waardevol waterwincomplex.
- Aansluiten op de ontsluiting en materialisering van de bestaande bebouwing.
- Behouden en waar mogelijk versterken van zichtlijnen en doorzichten naar kenmerkende complexonderdelen van het waterwincomplex, in het bijzonder naar de watertoren.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang om te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwmassa en -hoogte van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- In geval van geschakelde eengezinswoningen dient het accent op symmetrie te liggen. Een samengesteld zadeldak of zadeldak met wolfseind is hierbij gewenst.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl, waarbij bouwstijlen als neorenaissance, overgangsarchitectuur en de Amsterdamse School gerespecteerd dienen te worden.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing. Baksteen in aardkleuren, dakbedekking in rode of donkere dakpannen, afstemming op belendende bebouwing. Geschakelde bebouwingsblokken in het zuiden van het gebied, ten westen van de Brouwerskolkweg is witschilderen van gevels gewenst.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



23 POMPATATION LEIDUIN

Gebiedsbeschrijving

Het gebied is gelegen aan de oostelijke gemeentegrens, welke tevens het gebied halverwege doorsnijdt. Aan de zuidzijde (Snippenbosch) en westzijde (Koekoeksduin) wordt het gebied ingeklemd door besloten bebossing. De noordzijde grenst gedeeltelijk aan bos en gedeeltelijk aan open agrarisch gebied. De openbare ruimte is voorzien van samenhangend vormgegeven straatmeubilair (o.a. lantaarnpalen, bewegwijzering). De bestrating is uitgevoerd in asfalt en grote betonplaten, geflankeerd door grasbermen. Verspreid in het gebied zijn kunstwerken geplaatst, variërend in grootte, vorm, kleur- en materiaalgebruik. In het noordelijk deel van het terrein is een klein hoogteverschil van enkele meters opvallend.

De bebouwing staat in de vorm van losse elementen op vrij korte afstand van elkaar gesitueerd en staat in dezelfde rooilijn evenwijdig en incidenteel haaks op de openbare weg. Wat betreft bebouwingstijl is er een tweedeling te maken in oorspronkelijke industrieel vormgegeven bebouwing en bebouwing volgens een experimentele, organische architectuurstijl. De bouwhoogte varieert van één bouwlaag met kap tot bebouwing bestaande uit één bouwlaag met hoogten van 8 tot 12 meter. De veelal strakke situering maakt lange doorzichten over het gebied zelf als naar de omgeving mogelijk.

De vormgeving van oorspronkelijke filterbebouwing uit de jaren 20 wordt gekenmerkt door aaneengeschaalde loodsen, bestaande uit één bouwlaag van donker baksteen met zilver kleurig zadel- of golvendak. De bebouwing is voorzien van een verticale gevelgeleding middels uitstekende gemetselde pilasters.

De volgens organische principes ontworpen bebouwing wordt gekenmerkt door het gebruik van schuine lijnen en vlakken. De bebouwing onderling varieert sterk qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied wordt gekenmerkt door een tweedeling van sterk van elkaar verschillende bouwstijlen. De oorspronkelijke industrieel vormgegeven bebouwing en organisch vormgegeven bebouwing zorgen voor een unieke gevarieerde uitstraling in het bebouwingsbeeld. De unieke uitstraling zorgt voor een samenspel tussen enerzijds de functionele waarde en anderzijds de belevingswaarde van de bebouwing. Het is van belang deze uitstraling te behouden.

Welstandsregime

Pompstation Leiduin valt onder de **bijzondere welstandsgebieden**. Behoud van oorspronkelijke industrieel vormgegeven bebouwing van het pompstation is een belangrijk uitgangspunt voor welstandstoezicht. Welstandstoezicht is gericht op aandacht voor afstemming tussen functionaliteit en belevingswaarde van de bebouwing.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van de schijnbaar willekeurige stedenbouwkundige opbouw van het terrein ingevuld met individuele grootschalige bebouwingselementen in relatie met een bosrijke omgeving.

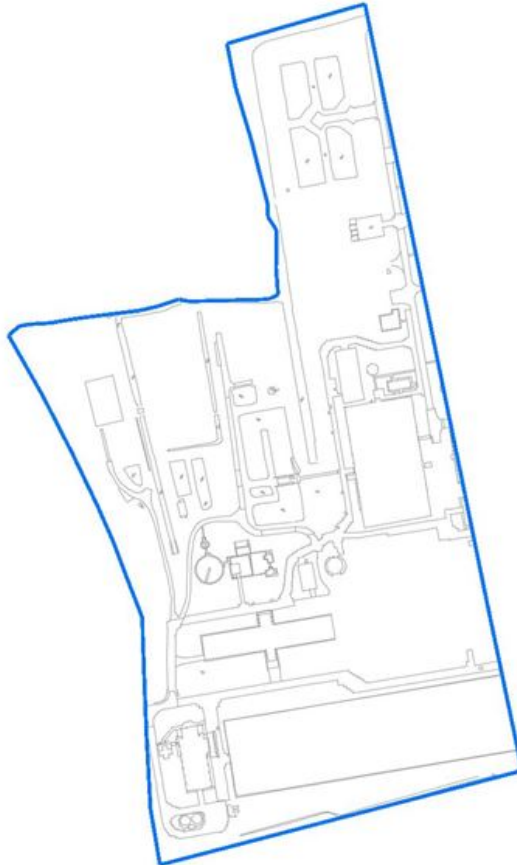
- Behouden van tweeledig karakter van het bebouwingsbeeld, met enerzijds de oorspronkelijk industrieel ontworpen bebouwing en anderzijds de volgens organische principes experimentele bouwstijl vormgegeven bebouwing.

Massa en vorm van het gebouw

- Streven naar het behouden van het individuele karakter van de bebouwing voor wat betreft positie, oriëntatie, vormgeving, bouwmassa en bouwhoogte.

Detailering van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk te worden voorzien van een eigen architectonische vormgeving.
- Behouden van de oorspronkelijke gevelgeleding en kleur- en materiaalgebruik (baksteen in donkere aardkleuren) bij industrieel ontworpen bebouwing.



24 SPORTCOMPLEXEN

Gebiedsbeschrijving

De sportcomplexen worden gekenmerkt door de grote ruimtes (soms in directe relatie met het landschap), veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op ruimte en bebouwing veelal ontnemt (coulissen en gesloten ruimtes). De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met plat dak of gedrukt zadeldak.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

De combinatie van relatief lage bebouwing en open ruimtes in een 'groene omlijsting' is het belangrijkste en te behouden kenmerk. Ontwikkelingen zijn vanwege de al aanwezige functie niet te verwachten in deze gebieden.

Welstandsregime

Door de ligging in het fraaie landschap van de duinen en binnenduinrand is een bijzonder welstandsregime voor deze gebieden van toepassing. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bouwwerken en de landschappelijke setting.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

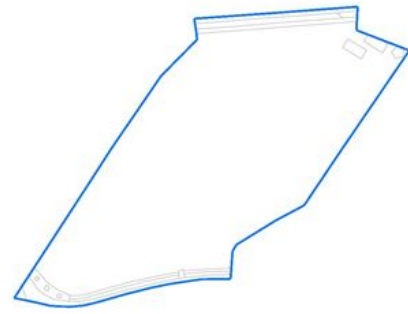
- Kleinschalige maten passend in het landschap op een dusdanige manier dat een sterk contrast tussen het landschap en de bebouwing wordt vermeden.
- Bij nieuwbouw dient het landschappelijke karakter bij voorkeur terug te vinden te zijn in het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp.
- De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich zoveel mogelijk te voegen naar de landschappelijke structuur. Gebruik maken van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen. Indien er sprake is van clustering van bouwwerken dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet.

Massa en vorm van het gebouw

- De architectonische opzet van de bebouwing dient aan te sluiten bij de plaatselijke bouwtraditie of hiervan afgeleid, dan wel in essentie voort te komen uit het landschap. Bij sportcomplexen die gelegen zijn in een villagegebied dient afstemming plaats te vinden met de aanwezige villabebouwing.
- Duurzaamheid, alternatieve energieopwekking en relatie met water kunnen hier bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

Detailering van het gebouw

- Indien er sprake is van historisch en architectonisch van belang zijnde bebouwing dient de oorspronkelijke bouwstijl gehandhaafd te blijven.
- Het toepassen van kunstgras in plaats van natuurlijke grasbegroeiing van speelvelden is toegestaan.
- Voor nieuwbouw zijn eenvoudige gevels het meest wenselijk met traditioneel materiaal- en kleurgebruik (baksteen, hout) passend in de landschappelijke omgeving. Geen kleurstellingen die sterk contrasteren met het landschap.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



25 BLOEMENDAAL AAN ZEE

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Bloemendaal aan Zee ligt aan de Zeeweg welke in oostelijke richting naar Overveen gaat en in zuidelijke richting naar Zandvoort.

Daar het gebied aan de Noordzee ligt in het reliëfrijke duinlandschap is er sprake van een sterke recreatieve functie in een groene omgeving. De in beperkte mate aanwezige bebouwing valt op vanwege de ligging op de duinen. De bebouwing heeft hoofdzakelijk een horecafunctie.

De geasfalteerde rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door een trottoir van betontegels. De parkeerplaatsen van betontegels en asfalt beslaan een aanzienlijk oppervlak van het deelgebied. Over het algemeen heeft de openbare ruimte een groene uitstraling vanwege het omliggende duinlandschap.

De bebouwing ligt op een klein oppervlak in wisselende rooilijn verspreid langs de Zeeweg, zowel aan de west- als aan de oostzijde ter hoogte van de richtingverandering naar het zuiden.

Kenmerkend aan de westzijde is het hotel-appartementengebouw in 5 bouwlagen opgebouwd uit een metselwerk plint van één bouwlaag, grote glazen puien en gebogen koperen dakvlakken en een in twee lagen opgebouwd pand met lessenaarsdak. Verder bestaat de bebouwing overwegend uit één laag, opgetrokken uit licht getinte baksteen met piramidedak van bitumen. Kenmerkend voor deze bebouwing zijn de transparante gevels met reclame uitingen op borden en vlaggen. Zowel aan de west- als aan de oostzijde van de bebouwing zijn terrassen gelegen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Bloemendaal aan Zee wordt gekenmerkt door een laag bebouwingspercentage in en nabij een duinlandschap. De overwegende horecafuncties van de bebouwing, tezamen met de ruime parkeergelegenheid dragen bij aan de recreatieve functie van het gebied. Het is van belang dat de recreatieve functie van het gebied gewaarborgd blijft zonder dat het duinlandschap wordt aangetast. Vanwege de goede zichtbaarheid van de bebouwing is het zaak te streven naar eenzijdige uitstraling en dient de invloed van reclametoepassingen beperkt te blijven.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het (recreatieve) duingebied. Aandacht dient vooral uit te gaan naar het streven naar alzijdige oriëntatie, zowel naar de zee, als naar de weg en naar het duingebied op zich. Daarnaast is het van belang extra aandacht te besteden aan de vormgeving en het aantal reclame-uitingen per bouwwerk.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van de huidige open groene uitstraling van het gebied met een sterke recreatieve- en horecafunctie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn wenselijk.
- Bij (vervangende) nieuwbouw streven naar eenzijdige oriëntatie en uitstraling van de bebouwing.
- Zichtlijnen met de Noordzee en het omliggende duinlandschap behouden.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de bebouwing in de omgeving en is het van belang om te streven naar een zorgvuldige inpassing in het duinlandschap.
- Zijgevels dienen te worden behandeld als voorzijden.

Detailering van het gebouw

- Baksteen in lichte tinten, dakbedekking van bitumen in donkere of licht bruine tinten.
- Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving zoals oranje, gifgroen of fel paars e.d. Afstemming op de belendende bebouwing.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Aanvullende criteria voor reclame-uitingen

- In het algemeen mogen reclames aan gevels niet hoger worden aangebracht dan de onderzijde van het dak.
- Reclame-uitingen aan de voorgevel voldoen in ieder geval niet aan redelijke eisen van welstand indien er sprake is van:
 - een breedte die breder is dan 60% van de gevelbreedte;
 - een hoogte, van een tegen/evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclame die hoger is dan 40 cm;
 - een hoogte en breedte, van een uitstekende reclameobject, die hoger en/of breder is dan 80 cm;
 - lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
 - dakreclame;
 - reclame-uitingen die niet loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel zijn geplaatst;
 - reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
 - reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen meteen bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
 - reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.



26 DUINLANDSCHAP, LANDGOEDEREN, OVERIGE BOSGEBIEDEN EN PARKEN

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied is aan de westzijde van de gemeente gelegen en loopt vrijwel aaneengesloten van noord naar zuid. Het noordelijk deel valt onder het Nationale Park Zuid-Kennemerland. Het zuidelijk deel betreft de duinen van de Gemeentewaterleidingen Amsterdam, met aangrenzend het weidegebied tot aan het Huis te Vogelenzang. Grote delen zijn aangewezen als stiltegebied. Daarbij ligt een groot deel van de duinen (en de binnenduinrandzone o.a. landgoederen) binnen grondwaterbeschermingsgebieden. Naast duingebied zijn binnen het deelgebied een groot aantal landgoederen/buitenplaatsen gelegen; De Beek, Belvédère, Duinlust, Elswout, Elswouthoek, Huis te Vogelenzang, Koekoeksduin, Koningshof, Leyduin, Lindenheuvel, Teylingerbosch, Vaart en Duin, Vinkenduin, De Wildernis en Woestduin. Daarnaast wordt het deelgebied gekenmerkt door openbaar toegankelijke bosgebieden, parken en begraafplaatsen o.a.: Algemene begraafplaats Bergweg en De Blinkert, Brouwerskolkpark (met fiets-, wandel-, en ruiterspaden en enkele recreatieve objecten, uitkijkpunt met fraai zicht op Middenduin), Carprera (wandelpark met openluchttheater in een t.b.v. de zandwinning gevormde duinvallei) en Schapenduinen-Wildhoef. Verder komen enkele kloosters met bijbehorend bos/park voor, zoals Alverna, Dennenheuvel en Tiltenberg.

Het duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken worden behalve door reliëf gekarakteriseerd door een brede bosgordel van gemengde eiken- en beukenbossen, uitlopend in (iepenrijke) essenbossen op vochtige plekken. Tevens komen in deze zone droge graslanden voor (Elswout). Op enkele plaatsen zijn min of meer natuurlijke beekjes (rellen) ontstaan. Tezamen met de gegraven zanderijvaarten (Elswout, Duinlust, Vaart en Duin) vangen zij het kwelwater uit de duinen op en voeren dit in oostelijke richting af naar de Delft en de Leidse Vaart. De meeste landgoederen omvatten elementen van natuurwetenschappelijke waarden. De landgoederen vervullen een z.g. schakelfunctie tussen de duinen en de binnenduinrandzone. Instandhouding van dergelijke verbindingzones is van belang voor de uitwisseling van ecologische functies tussen duin- en poldergebieden.

De meeste hoofdgebouwen op de landgoederen/buitenplaatsen hebben in de loop der tijd een andere functie gekregen. De secundaire bebouwing (dienstwoningen, koetshuis, tuinmans- of portierswoning) wordt in de meeste gevallen tegenwoordig als woonhuis gebruikt.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied vertegenwoordigt belangrijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Bebouwing beperkt zich voornamelijk tot landgoederen en buitenhuizen. Het is van belang dat de huidige ruimtelijke karakteristiek van het gebied behouden blijft. De gemeentelijke Nota Landgoederen heeft als doelstelling het bewaren van het algehele karakter, van de samenhang tussen de delen en van de natuurwetenschappelijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten van de delen afzonderlijk. Voortzetting en/of herstel van de oorspronkelijke woonfunctie nastreven (in aanmerking komende functies: woonfunctie, sociaal/culturele- of maatschappelijke functie waarbij relatief weinig bezoekersverkeer aantrekkelijk; als voorgaande mogelijkheden niet uitvoerbaar zijn eventueel een kantoorfunctie).

Welstandsregime

Het deelgebied Duinlandschap, landgoederen, buitenplaatsen, parken en overige bosgebieden is aangewezen als **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande cultuurhistorische uitstraling van de bebouwing en de natuurlijk landschappelijke waarden van het gehele gebied. Vrijwel alle bebouwing van de landgoederen hebben een monumentale status. Voor toetsingscriteria voor buitenhuizen wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen. Afstemming van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen op de hoofdbebouwing is het belangrijkste item.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het oorspronkelijk karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing, wisselende oriëntatie en een beperkte diversiteit.
- Bij bouwwerken altijd rekening houden met ensemble van alle bebouwing op het gehele erf. De terreininrichting dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.
- Voor toetsingscriteria voor buitenhuizen wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het ontwerp aan te sluiten op de gebruikte traditionele architectuur van het pand of op de aanwezige traditionele bebouwing in de omgeving.
- Oorspronkelijke gevelindelingen zoveel mogelijk behouden. Verticale gevelgeleding niet doorbreken.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd. Baksteen in aardkleuren, hout en dakpannen zijn het meest wenselijk. Geen toepassing van sterk contrasterende kleuren.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- In detailering is een interpretatie van of een reactie op de specifieke historische ornamentiek (rollagen, gedetailleerde gootlijsten) wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

27 PARKGEBIED BENNEBROEK

Gebiedsomschrijving

Dit gebied valt in twee delen uiteen t.w. het onbebouwde gebied tussen Bennebroekerlaan in het zuiden en de gemeentegrens met Heemstede in het noorden, en het gebied tussen de Meerweg in het zuiden en de gemeentegrens met Heemstede in het noorden. Het zijn voornamelijk groengebieden met incidentele bebouwing. Uitzondering hierop is het appartementencomplex Huis te Bennebroek aan de Binnenweg.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is terughoudend. Het gebied kan worden aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebied.

De landschapstructuur wordt versterkt door het landschappelijk reliëf, de verschillende park- en parkachtige landschappen, open landschappen en bosgebieden en de vaarten te respecteren en als uitgangspunt te gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen. Binnen de restanten van voormalige landgoederen zijn onderdelen van de opeenvolgende landschapsontwerpen (geometrische stijlen en Engelse Land-

schapsstijl) soms nog waarneembaar. Het verdient aanbeveling deze stijlkenmerken te handhaven en te versterken.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied geldt geen aanvullend beleid. Binnen het gebied bevindt zich een rijksmonument te weten de Obelisk gelegen in weiland nabij "Huis te Bennebroek".

Welstandscriteria

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Het welstandsbeleid is er op gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te behouden en extra aandacht te besteden aan eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Ligging in de omgeving

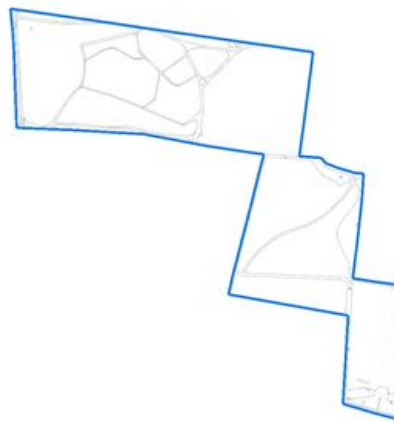
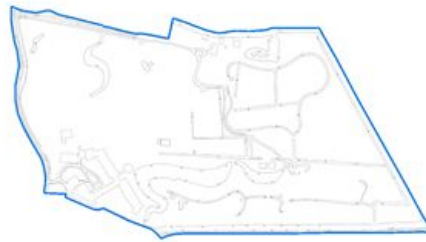
- Behouden van de huidige cultuurhistorische, architectonische en karakteristieke uitstraling van het gebied, met de bijzondere landschappelijke aanleg.
- Behoud van de groene besloten uitstraling van de bos omgeving en weelderige erfbeplanting met een verzorgd en samenhangend beeld van bij voorkeur natuurlijke erfafscheidingen.
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Voor toetsingscriteria voor villabebouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4 welstandscriteria voor specifieke bouwwerken, villabebouwing en buitenhuizen.

Massa en vorm van het gebouw

- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij villa's behouden.
- Bij geschakelde woningen dient het hoofdgebouw te worden afgestemd op de belendende bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik bij villabebouwing behouden.
- Bij geschakelde woningen dient het kleur- en materiaalgebruik te worden afgestemd op de belendende bebouwing.
- Tegengaan van sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Verscheidenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Behouden van gevelbepalende ornamenten en daklijsten.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



28 OPEN (AGRARISCH) WEIDELANDSCHAP

Gebiedsbeschrijving

Het open (agrarisch) weidelandschap valt onder het landelijk gebied van de gemeente Bloemendaal en is te verdelen in een zestal gebieden. Hieronder vallen de binnenduinrandzone (strandvlakte Vogelenzang) en een aantal kleinere open (agrarische) gebieden welke verspreid liggen langs de gemeentelijke oostgrens: Vogelenzang noord-oost, Spoorzone Vogelenzang, oostzijde Boekenroode/Alverna, zuidzijde Kleverlaan en Het weiland van Veen en Duin. Kenmerkend voor deze gebieden is de in hoofdzaak agrarische functie (weidegronden en bollengronden) met regelmatige strokenverkaveling herkenbaar door de aanwezigheid van sloten en vaarten. Daarnaast vervult het gebied in met name het bollenseizoen een recreatief-toeristische functie.

De binnenduinrandzone (strandvlakte Vogelenzang) is een langgerekt lint in het zuiden van de gemeente, begrensd door het Duinlandschap (westen), Vogelenzang en de Vogelenzangseweg (oosten), gemeentelijke zuidgrens en het sportcomplex Mariënbosch (noorden). Met uitzondering van het meest zuidelijk deel (bollengronden), is in de binnenduinrandzone het oorspronkelijke landschap bewaard gebleven. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit weidegronden, gekenmerkt door een open en groen karakter met unieke zichtlijnen naar het duinlandschap.

In het gebied bevinden zich enkele concentraties van lintbebouwing, te weten aan de Zilkerduinweg (meest zuidelijke deel), ten westen van de Vogelenzangseweg tussen de nummers 170-198 en ter hoogte van de Amsterdamse Waterleidingduinen, daarnaast bevinden zich verspreid over het gebied enkele agrarische bedrijven in de veeteeltsector en op de westelijke grens bevindt zich bebouwing met een horecafunctie (De Oase en het Panneland). Het gebied herbergt diverse cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen met name in de omgeving van Vogelenzang, zoals de Leidse trekvaart, de Tweede Doodweg, het kerkpad bij Vogelenzang en de uit de Middeleeuwen daterende regelmatige strokenverkaveling van het grasland.

De gebieden Vogelenzang noord-oost en Spoorzone Vogelenzang worden in het westen begrensd door Vogelenzang en de Vogelenzangseweg, in het oosten door het spoor en de Leidse vaart en in het zuiden en noorden door de overgebleven strandwal. De gebieden zijn, evenals het zuidelijk deel van de binnenduinrandzone, in cultuur gebrachte buitengebieden doordat de oorspronkelijke aanwezige strandwal is afgegraven. In het algemeen is er sprake van bollengronden met daarbij behorende agrarische bedrijfsbebouwing. Kenmerkend is de openheid en de afwisseling met de beboste strandwal. Het gebied Vogelenzang noord-oost vormt een potentieel ontwikkelingsgebied voor woningbouw.

Het gebied oostzijde Boekenroode is gelegen ten zuiden van het deelgebied Zonnebloemlaan e.o., en wordt gekenmerkt door openheid en slechts beperkte bebouwing, waaronder het Klooster St. Franciscus Alverna.

Het gebied zuidzijde Kleverlaan wordt aan de westzijde begrensd door De Beek en aan de oostzijde door de Westelijke Randweg. De openheid van het gebied wordt doorbroken door een brede houtwal, het gebied is op één gebouw na, geheel vrij van bebouwing.

Het weiland van Veen en Duin is het meest noordelijk gelegen open (agrarisch) gebied. Het gebied ligt ingesloten tussen de deelgebieden Veen en Duin en Hartenlust en Kleverlaan, de Kennemerweg (westen) en het spoor (oosten). Er is slechts beperkt agrarische bebouwing aanwezig op het overwegend open grasland. De oostelijke grens wordt visueel beperkt door een houtwal.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het karakter van het open (agrarisch) weidelandschap wordt gekenmerkt door de afwisseling van open en dicht, hoog en laag en de aanwezigheid van sloten en vaarten. Juist de afwisseling zorgt voor unieke zichtlijnen in het gebied. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden zoals graslanden en bollengronden. Er is sprake van zowel verspreide bebouwing bestaande uit boerderijen met agrarische bedrijfsgebouwen- c.q. woningen als van kleine concentraties lintbebouwing langs doorgaande wegen.

Het beleid dient gericht te zijn op conservering van het landelijk gebied. Het is van belang dat het unieke karakter en het afwisselende beeld van het open (agrarisch) weidelandschap behouden blijft. De bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het landschap en mag het karakter en de natuurlijke- en landschappelijke waarden in het algemeen niet aantasten.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **bijzonder welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier vooral gericht op het behouden van het unieke agrarische karakter, waarbij aanwezige natuur-, landschaps-, en cultuurhistorische waarden gerespecteerd dienen te worden. In het algemeen is een toename van bebouwing niet gewenst. Streven is daarbij om bebouwing, die niet noodzakelijk is voor het gebruik en het beheer van het landelijke gebied, zoveel mogelijk te weren. Daarnaast dient uitbreiding van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden voorkomen evenals het voorkomen van ontwikkelingen vreemd aan het agrarisch gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het oorspronkelijke agrarische karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing als geheel. Uitgangspunt daarbij is dat de hoofdbebouwing geënt dient te zijn op de onderliggende verkaveling. De bebouwing dient haaks op de kavelrichting te worden geplaatst en met de voorgrond georiënteerd te zijn op de weg.
- De uitstraling van de landelijke bouwstijl prevaleert hierbij boven de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk. De verhouding open/gesloten is daarbij een aandachtspunt.
- Behalve de hoofdbebouwing moet daarbij vooral ook de ensemblewaarde van het complex de aandacht krijgen: andere oorspronkelijke bouwwerken, het erf, maar ook de omgeving.
- Een toename van bebouwing is niet wenselijk, streven naar zoveel mogelijk weren van bebouwing die niet noodzakelijk is voor het gebruik en het beheer van het landelijke gebied.
- Bij situering van bebouwingselementen en erfbeplanting rekening houden met transparantie en doorzichten.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw heeft een landelijke bouwstijl of een benadering hiervan de voorkeur, de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.
- Bij voorkeur een zadeldak met wolfseind of mansardekap.

Detailering van het gebouw

- Bij voorkeur bakstenen in aardtinten. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout, dakbedekking van dakpannen. Geen gebruik van kunststof materialen of sterk contrasterende kleuren met de omgeving.
- Detaillering afgestemd op het oorspronkelijke karakter van de hoofdbebouwing. Behoud van bakstenen detaillering zoals bijvoorbeeld is toegepast in dorpels, lateien en vensterbanken.
- Verscheidenheid in detaillering, kleur- en materiaalgebruik behouden (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

29 VEEN EN DUIN

Gebiedsbeschrijving

Het deelgebied Veen en Duin is gelegen in het noordoosten van de gemeente Bloemendaal. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Kennemerweg en het spoor aan de oostzijde.

De bebouwing uit begin jaren '60 is wat betreft vormgeving gevarieerd en geordend in het gebied gesitueerd. De voornamelijk vrijstaande bebouwing langs de westrand is ruim opgezet en bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de weg. De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk in aardtinten en daken bedekt met donkere dakpannen. Voor de woningen liggen brede voortuinen. De geschakelde drive-in woningen in het noorden zijn uitgevoerd met kopgevels en opgebouwd uit twee bouwlagen met de derde bouwlaag in de kap. Behoudens de eerste bouwlaag (garage) is er door het veelvuldig gebruik van glas sprake van transparante gevels. De woningen zijn grotendeels uitgevoerd in lichte baksteen met een zadeldak van donkere dakpannen. Kenmerkend zijn de donker bruine kozijnen en gootlijsten. Langs de zuid- en oostrand zijn in een strakke haakse verkaveling en in het midden van het gebied in blokvorm gestapelde woningen van drie of vier bouwlagen gesitueerd. De bebouwing is opgebouwd uit aardkleurig metselwerk. De gevels komen enigszins gevarieerd over door het grote aantal ramen en kleine balkonnetjes. De ramen worden omlijst door gele kozijnen. De geschakelde rijwoningen tussen de westrand en het middengebied bestaan uit twee bouwlagen en een kap en zorgen voor een begeleiding van de weg. De woningen zijn, evenals de overstaande gestapelde woningen, opgetrokken uit lichte baksteen en voorzien van een evenwijdig zadeldak van donkere dakpannen.

Langs de randen heeft de openbare ruimte een besloten groene uitstraling door weelderig begroeide voortuinen en het openbaar groen dat vooral uit struiken en hoge bomen bestaat. Het middengebied heeft een meer open, stedelijk karakter. Dit wordt vooral veroorzaakt door het grote aantal parkeerplaatsen en het openbaar groen dat vooral uit lage struiken en gras bestaat. Het openbaar groen langs de zuidrand zorgt voor een geleidelijke overgang naar het aangrenzende open agrarische landschap.

Beleid, waardebepaling, ontwikkeling

Het deelgebied Veen en Duin kent ondanks het kleine oppervlak een grote diversiteit aan woonbebouwing. Het gebied heeft een tweeledig karakter met vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen in een groene besloten setting en anderzijds een open stedelijke omgeving met gestapelde woningbouw. Het is van belang dit karakter te behouden en welstand voornamelijk in te zetten als beheersinstrument.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van de verschillende verschijningsvormen van de onderdelen van het deelgebied.
- Behouden van het tweeledig karakter van de openbare ruimte, met enerzijds het overwegend ruimtelijk besloten karakter met eengezinswoningen en anderzijds het meer open stedelijk karakter rondom de gestapelde woningbouw.

Massa en vorm van het gebouw

- (Vervangende) nieuwbouw voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte afstemmen op de bebouwing in de omgeving.
- Over het algemeen is een zadeldak evenwijdig aan de weg het meest wenselijk voor de vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen, voor de drive-in woningen geldt een zadeldak haaks op de weg en voor de gestapelde meergezinswoningen is een plat dak het meest wenselijk.
- Oorspronkelijke horizontale, transparante gevelindelingen van de drive-in woningen zoveel mogelijk behouden.

Detaillering van het gebouw

- Vormgeving en mate van geveldetailering van de bebouwing afstemmen op de bestaande bebouwde omgeving of de stijl van het betreffende pand.
- Bij voorkeur baksteen in lichte aardtinten, kleuren en kozijnen in witte of donkerbruine tinten, dakbedekking van donkere dakpannen.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Wit schilderen van gevels voorkomen.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



30 DOMPVLOEDSLAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied is gelegen aan de oostzijde van de Bloemendaalseweg en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dompvloedslaan en het noordelijk deel van de Willem de Zwijgerlaan, aan de oostzijde door de Westelijke Randweg en grenst aan de noordzijde aan open agrarisch landschap. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd aan beide zijden van de Dompvloedslaan, het Blekersveld en de Willem de Zwijgerlaan. Naast de overwegende woonfunctie zijn er in het gebied een voormalig politiebureau en twee seniorencomplexen.

De Dompvloedslaan is een ontsluitingsroute voor zowel het deelgebied als het noordelijk deel van Overveen (Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.). De openbare ruimte kent een breed straatprofiel met een open, groene uitstraling. De geasfalteerde Dompvloedslaan wordt aan weerszijden geflankeerd door bomen met aansluitend trottoir van betontegels. De bomen beperken deels het zicht op de gevels. De overige rijbanen zijn van klinkers. Het Blekersveld kent een breed, gelijkvloers stratenprofiel met een centraal gelegen parkeerplaats met groene perkjes.

Het gebied kent een gedifferentieerd bebouwingsbeeld in de vorm van gestapelde woningbouw, geschakelde eengezinswoningen, woonwagens en vrijstaande villa's. Aan de zuidzijde van de Dompvloedslaan en westzijde van de Willem de Zwijgerlaan staat een aantal typische gestapelde portiekflats uit de jaren '50, opgebouwd uit halfverdiepte bergingen op de begane grond met drie woonlagen en zeer flauwe kap. Het woongebied het Blekersveld (1996) bestaat uit zeven geschakelde bebouwingsblokken van twee lagen met evenwijdig schilddak. In twee blokken zijn gestapelde appartementen aanwezig. Het onregelmatig voorkomen van identieke dakkapellen verstoort enigszins de samenhang. Het bovenste gedeelte van de gevel is beslagen met hout. De blokken zijn voorzien van zeer kleine voortuinen, welke zowel verhard als onverhard voorkomen. Het voormalig politiegebouw is opgebouwd uit één tot drie bouwlagen met opvallende lichtblauwe staalconstructies voor de gevels. Ten westen van het politiebureau staan een drietal geschakelde woningblokken bestaande uit twee bouwlagen met een laag lesse-naarsdak (1990). Hier zijn de lichtblauwe afdakjes boven de voordeuren die middels stalen buizen in dezelfde kleur met de dakgoot worden verbonden opvallend. De hoogbouw in het westelijk deel zijn in vormgeving en detailering twee totaal verschillende complexen. Het meest oostelijk gelegen appartementencomplex bestaat uit vijf lagen en heeft deels een ronde gevel. Het zorgcentrum 'Sint Jacob Oldenhove' heeft een meer grillige rechthoekige vorm en bestaat uit zeven bouwlagen. In het noordwesten staan nog enkele vrijstaande gedifferentieerde villa's.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied wordt door het voorkomen van portiekflats, hoogbouw, geschakelde en vrijstaande woningen in het algemeen gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld. De portiekflats en geschakelde

woningen vertonen onderling een grote mate van samenhang, hoewel het willekeurig voorkomen van dakkapellen aan het Blekersveld daar negatief op inspeelt. De openbare ruimte is door de ruime opzet met deels laanbeplanting, het vele openbaar groen en de aansluiting bij zowel bosgebied als open landschap beeldbepalend in het gebied. Het is van belang deze uitstraling te behouden. Een belangrijk item ten behoeve van de samenhang is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare ruimte.

Welstandsregime

Dompvloedslaan e.o. is aangewezen als **regulier welstandsgebied**. De portiekflats aan de zuidzijde van de Dompvloedslaan en de geschakelde bebouwing vertonen samenhang qua bouwstijl, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en gevelgeleding. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

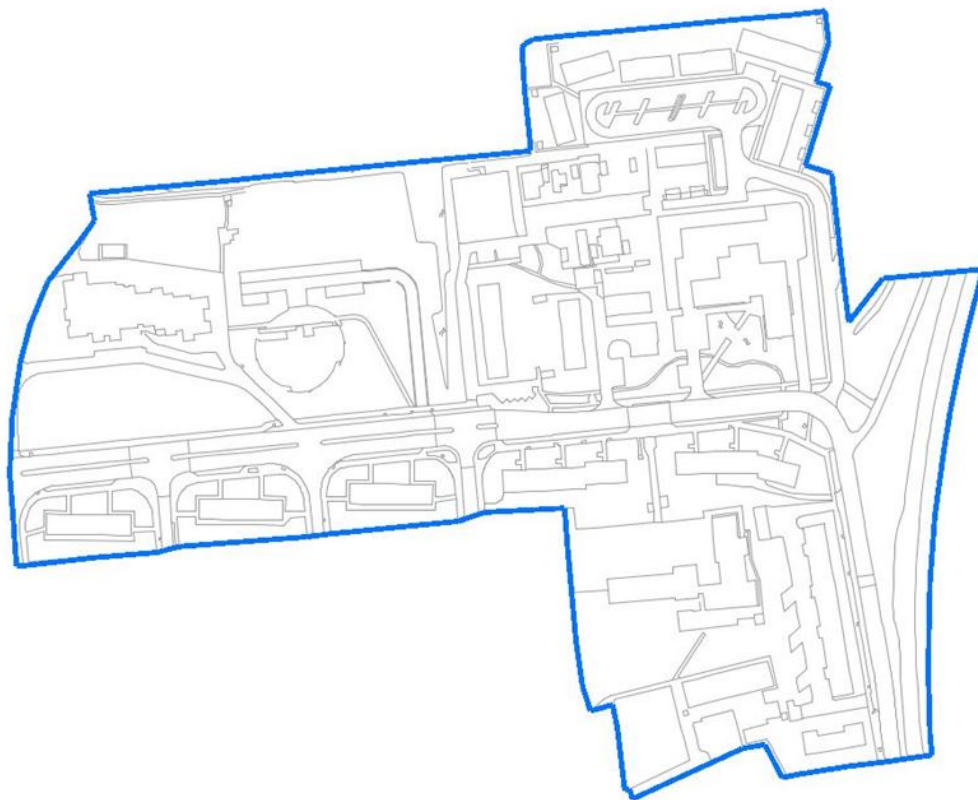
- Behoud van enerzijds de diversiteit in bebouwingsbeeld en anderzijds samenhang van portiekflats en geschakelde woonblokken.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bij het woongebied Blekersveld en bij de portiekflats aan de zuidzijde van de Dompvloedslaan streven naar een samenhangend gesloten gevelbeeld.

Massa en vorm van het gebouw

- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- De kapvorm en -richting dient hierbij afgestemd te worden op de belendende bebouwing.
- Verscheidenheid in architectuur, bouwhoogte en volume bij vrijstaande villabebouwing behouden.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk zich te conformeren aan de oorspronkelijke bouwstijl en dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Zuidzijde Dompvloedslaan: baksteen in lichte aardkleuren, behouden van verticale gevelgeleding middels ramen en balkonnen.
- Woongebied Blekersveld: baksteen in lichte aardkleuren, behouden van horizontale gevelgeleding door bovenste helft van tweede bouwlaag uit te voeren in dezelfde kleur.
- Geschakelde eengezinswoningen ten westen politiebureau: baksteen in lichte aardkleuren, waarvan tweede bouwlaag lichter dan eerste bouwlaag, stalen gevel accenten behouden.
- Zorgcentrum 'Oldenhove': baksteen in licht bruine tinten, behouden verticale gevelgeleding middels lichte en donker groene betonplaten.
- Halfronde appartementencomplex: baksteen in lichte aardkleuren, behouden van horizontale transparante gevelgeleding.
- Geschakelde bouwblokken Blekersveld en westzijde politiebureau: door homogene, symmetrische uitstraling van hoofdbebouwing is afstemming binnen het bouwblok van groot belang.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



31 KENNEMERPARK

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied Kennemerpark is gelegen tussen enerzijds de Westelijke Randweg (westen en noorden), Adriaan Stoopplein/Korte Verspronckweg (zuiden) en de gemeentegrens van Bloemendaal/Haarlem (oosten).

In het zuidoosten van het gebied zijn een drietal complexen gesitueerd, waaronder het door de Amsterdamse School stilistisch beïnvloedde Kennemer Lyceum (1924) op een V-vormig grondplan (vlinderplattegrond). Centraal ligt het woongebied 'Kennemerpark' bestaande uit geschakelde woningen. Ten noorden hiervan ligt een perceel met volkstuinen.

Het gebied kent een eenvoudige structuur, de complexen zijn voornamelijk gelegen aan het Adriaan Stoopplein, de overige bebouwing is gelegen langs het Kennemerpark. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een groene uitstraling met een breed straatprofiel bestaande uit een geasfalteerde rijbaan aan weerszijden begeleid door een trottoir van betontegels. Het woongebied kent een breed gelijkvloers straatprofiel, waarbij de rijbaan geaccentueerd wordt door rode klinkers met afwisselend aan één en twee zijden langspaarkeerplaatsen van blauwe klinkers. Het trottoir bestaat uit betonklinkers.

Het T-vormig complex aan het Adriaan Stoopplein is een voormalig zwembad (1921) omgebouwd tot appartementencomplex. Het bestaat uit twee en drie lagen met respectievelijk mansarde- en zadeldak. Aan de voorzijde staan haaks, los van het gebouw aan beide zijden twee kleinere gebouwen van één laag met piramidedak. Kenmerkend voor dit gebouw zijn de vele kleine ramen met gele kozijnen. Het L-vormig complex met seniorenwoningen (1997) ten oosten van het lyceum bestaat uit vier lagen met platdak, waarvan de bovenste laag in het oog springt door de lichte kleur. Opvallend is de opening in het gebouw van twee lagen met doorzicht over het water. Het Kennemer Lyceum is opgebouwd uit twee lagen van donkere baksteen met rood zadeldak. De centraal gelegen geschakelde eengezinswoningen bestaan uit vierkante en rechthoekige bouwblokken en vormen een vrijwel gesloten gevelwanden. De blokken bestaan uit twee bouwlagen met een afgekapt piramide dak met kleine voortuin. De vrijwel identieke blokken zijn opgetrokken uit donker baksteen met een donker rood dak, kenmerkend is de horizontale gevelgeleding van licht getinte baksteen in de tweede bouwlaag. De woningen zijn voorzien van witte dakkapellen welke met de woning zijn mee ontworpen. Dit geldt ook voor de bijgebouwen tussen de bouwblokken in.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het Kennemerpark wordt gekenmerkt door een differentiatie aan functies. Naast de woonbebouwing in de vorm van vrijstaande, geschakelde woningen en appartementencomplexen zijn er in het gebied een tennispark, een scholengemeenschap en volkstuinten aanwezig. De geschakelde nieuwbouwblokken langs het Kennemerpark vertonen een grote mate van samenhang. Het is van belang om de functionele diversiteit in het gebied te behouden alsmede de beide complexen aan het Adriaan Stoopplein welke vanwege de uiterlijke verschijningsvorm een verrijking zijn voor het gebied.

Welstandsregime

Het woongebied Kennemerpark is aangewezen als **regulier welstandsgebied**. Er is sprake van een grote diversiteit aan functies. Daarnaast bevinden zich in het gebied een tweetal complexen aan het Adriaan Stoopplein welke vanuit architectonisch oogpunt een toegevoegde waarde zijn voor het gebied. De woningblokken langs het Kennemerpark vertonen een zeer grote samenhang wat betreft bouwstijl, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en gevelgeleding. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing in het gebied. Enerzijds behoud van samenhang van het centraal gelegen woongebied en anderzijds behoud van oorspronkelijke verschijningsvorm (architectuur) van de oude complexgebouwen aan het Adriaan Stoopplein zijn speerpunten van beleid.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

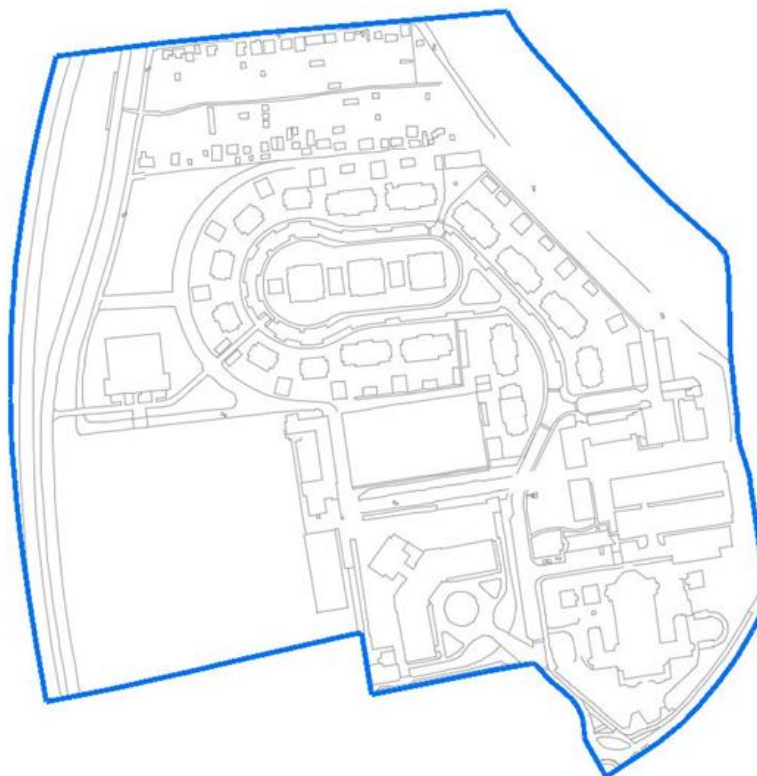
- Behoud van enerzijds de diversiteit in functies en anderzijds samenhang van centraal gelegen geschakelde eengezinswoningen en oorspronkelijke verschijningsvorm van de twee complexen aan het Adriaan Stoopplein.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bij het centraal gelegen woongebied streven naar een samenhangend gesloten gevelbeeld.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Voormalig zwembadcomplex aan Adriaan Stoopplein: behoud van symmetrie in hoofdvorm. Bouwhoogte, kapvorm en richting van hoofdgebouw afstemmen op bouwlagen/kapvormen van aansluitende complexdelen.
- Kennemer Lyceum: behoud van symmetrie in hoofdvorm en (samengesteld) zadelpak.
- Centraal gelegen geschakelde bouwblokken: vierkante of rechthoekige blokken met afgekapt piramidedak.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Voormalig zwembadcomplex aan Adriaan Stoopplein: behouden van symmetrie in gevelgeleding van oorspronkelijk gebruikte architectuur, baksteen in donkere aardkleuren en rode dakpannen.
- Kennemer Lyceum: behouden van symmetrie in gevelgeleding van oorspronkelijk gebruikte architectuur van de Amsterdamse School, baksteen in donkere aardkleuren en rode dakpannen.
- L-vormig appartementencomplex: behoud van strakke horizontale gevelgeleding met transparante vierde bouwlaag, baksteen in lichte kleuren.
- Centraal gelegen geschakelde bouwblokken: behouden van horizontale gevelgeleding middels zorgvuldige detailering met grote dakoverstek, inspringingen in de gevel en steenstrippen van gele baksteen. Baksteen in donkere aardkleuren en donker of rode dakpannen.
- Centraal gelegen geschakelde bouwblokken: door homogene, symmetrische uitstraling van hoofdgebouwing is afstemming binnen het bouwblok van groot belang.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



32 JOAN MAURITSPLEIN EN ORANJE NASSAULAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Bloemendaalseweg, aan de oostzijde door de Willem de Zwijgerlaan en Julianalaan, aan de zuidzijde door het spoor Haarlem-Zandvoort en aan de noordzijde door de Dompvloedslaan. Het gebied wordt doorsneden door twee doorgaande wegen, te weten de Julianalaan (oost-west richting) en de verhoogde Westelijke Randweg N208 (noord-zuid richting).

Het woongebied heeft een heldere structuur door een geordend, licht gebogen stratenpatroon. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een geasfalteerde of klinkerrijbaan, begeleid door betongegel trottoirs. In het westelijke gedeelte zijn enkele centrale groenvoorzieningen gesitueerd waaronder het Joan Mauritsplein, het Nachtegaalplantsoen en het plantsoen bij de Prins Hendriklaan.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit symmetrische geschakelde en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een kap. Daarnaast komen verspreid in het gebied ook enkele vrijstaande woningen voor. De bebouwing begeleidt de weg doorgaans doordat deze in een zelfde (gebogen) rooilijn is gepositioneerd; hierdoor is er sprake van relatief gesloten gevelwanden.

De vormgeving van de woningen is zeer gedifferentieerd. De bebouwing is overwegend uitgevoerd in (donker) aardkleurig metselwerk. Kenmerkend voor het gebied is de grote diversiteit aan kapvormen. Naast traditionele kapvormen als zadel, schild -en mansardekap wordt er veel gebruik gemaakt van samengestelde kapvormen waarbij symmetrie een belangrijke aspect is. Daken zijn voorzien van dakkapellen, bij steile kappen komen twee dakkapellen boven elkaar voor. De bouwblokken vormen een bouwkundige eenheid en hebben over het algemeen een sobere en eenvoudige gevelgeleding –en in-deling. Diversiteit in kleurgebruik en mate van detaillering van erkers, gootlijsten, kozijnen, beschot etc. zijn bepalend voor het gevelbeeld en verstoren op sommige plaatsen de samenhang binnen de bouwblokken.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied wordt gekenmerkt door een gevarieerd beeld, bestaand uit (geschakelde) bouwblokken welke een bouwkundige eenheid vormen en waarbij symmetrie een belangrijke rol speelt. Het verschil in kleurgebruik en detaillering van beeldbepalende gevelelementen binnen de bouwblokken doet afbreuk aan de samenhang van het gevelbeeld binnen de bouwblokken. Het is van belang om zowel de diversiteit in verschijningsvorm van de diverse bouwblokken als symmetrie en samenhang binnen de

bouwblokken afzonderlijk te behouden. Een belangrijk item daarbij is het zorgvuldig omgaan met de mate van detaillering en kleurgebruik van geveldetailleringen, aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Er dient gestreefd te worden naar behoud van de bouwkundige eenheid van het bouwblok waarbij symmetrie een belangrijk aspect is. Daarnaast is behoud van samenhangende gevelwanden in het straatbeeld een belangrijk item. Welstandstoezicht is gericht op aandacht voor het aanbrengen van aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak aan de openbare zijde van de bebouwing. Hierbij is afstemming binnen het bouwblok wat betreft kleurgebruik en mate van detaillering belangrijk.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

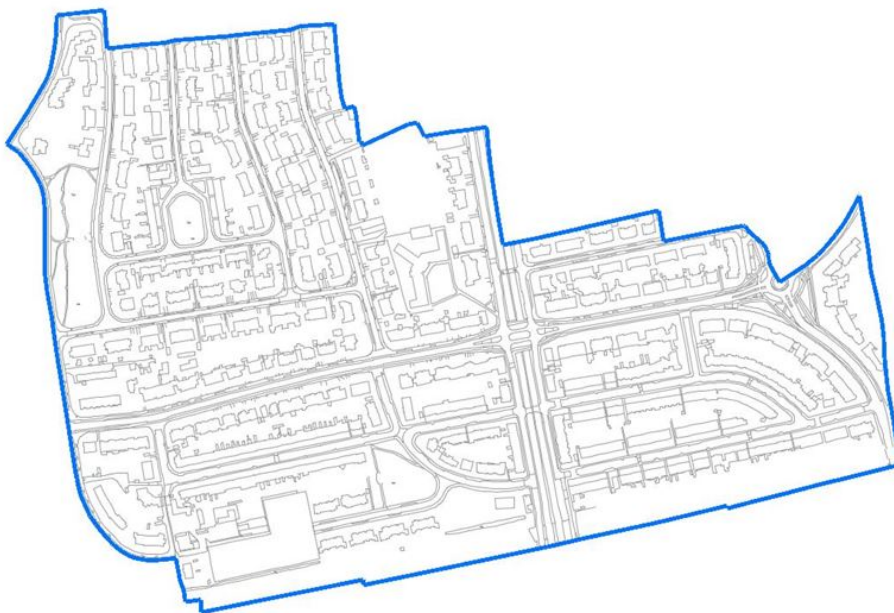
- Behouden van de diversiteit in verschijningsvorm van de verschillende (geschakelde) bouwblokken in het gebied.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn niet gewenst.
- Streven naar overwegend gesloten, samenhangende gevelbeelden.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Extra aandacht dient uit te gaan naar behoud en waar mogelijk versterking van samenhang en symmetrie binnen de bouwblokken.
- Dakvorm afstemmen op belendende bebouwing. Een (afgekapt) schilddak, zadeldak en samengestelde kapvormen, met name bij geschakelde woningen, verdienen de voorkeur.
- Door het gebogen verloop van de straten komen zijgevels nadrukkelijk in het zicht. Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw, gevelgeleding en materiaal en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Afstemming op de belendende bebouwing.
- In het algemeen is baksteen in aardkleuren en dakbedekking van gebakken pannen in donkere of rode tinten het meest wenselijk.
- De symmetrie in de gevels van (geschakelde) bouwblokken dient te worden gerespecteerd.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



33 SPIEGELBURGHLAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied is in het midden van het gemeentelijke grondgebied gelegen aan de oostelijke grens met de gemeenten Haarlem en Heemstede. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oosterduinweg, aan de oostzijde door de Houtvaart (gemeentegrens), aan de zuidzijde door de Zandvoortweg en aan de noordzijde door de Houtvaart/Van Kempenhof (gemeentegrens). In het hart van het gebied loopt de breed opgezette Spiegelburghlaan, bestaande uit gescheiden rijbanen met een singel begeleid door grote bomen.

Het gebied kent een overzichtelijke opbouw met vrijwel gesloten bouwblokken en een stratenpatroon waarbij met name in het noordelijk deel de straten min of meer evenwijdig lopen aan en in het zuidelijk deel (Rijnegomkwartier 1924 – 1935) haaks op de Oosterduinweg. De woonfunctie overheerst; daarnaast zijn in het zuiden een tennispark, een brandweerkazerne, een medisch centrum en een manege gesitueerd in een landelijk ingerichte setting. De achterkant van de bebouwing aan de Rijnegomlaan en de Klapheklaan vormt hiervan de noordelijke begrenzing. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door veel openbaar groen in de vorm van laanbeplanting, perkjes en grasstroken. De geasfalteerde en beklinkerde rijbanen worden aan weerszijden begeleidt door afwisselend langs- en haaksparkeerplaatsen en een trottoir van betontegel welke doorgaans middels openbaar groen van elkaar gescheiden worden.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een kap. In het noordelijk deel zijn twee vrijstaande gestapelde bebouwingselementen gesitueerd en in het zuidelijk deel komen ook vrijstaande woningen voor. Over het algemeen is er sprake van vrij gesloten gevelwanden, maar door het soms wat gebogen straatverloop komen zijgevels regelmatig in het zicht vanaf de openbare ruimte.

Kenmerkend voor de geschakelde en twee-onder-één-kap woningen in het noordelijk deel, is de samenhang verkregen door eenduidige maatvoering, kaprichting en kapvorm, bouwstijl, gevelopbouw en kleur- en materiaalgebruik. De (asymmetrische) zadeldaken, evenwijdig aan de weg, zijn aan de openbare zijde voorzien van dakkapellen, die over het algemeen in kleurgebruik van elkaar verschillen. Hierdoor neemt de samenhang af. In het zuidelijk deel is er sprake van meer diversiteit in vormgeving van met name de twee-onder-één-kap woningen. Langs de Spiegelburghlaan staan ruime twee-onder-één-kap woningen van twee lagen met een piramide dak van donkere dakpannen. Opvallend daarbij zijn de witgeschilderde tweede bouwlagen. In het algemeen bestaan de woningen uit twee bouwlagen met kap, waarbij naast zadeldak en ook bijzondere kapvormen voorkomen. De gestapelde bebouwingselementen zijn opgebouwd uit twee en drie lagen met evenwijdig zadeldak.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het woongebied bestaat voornamelijk uit geschakelde en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een kap. In het noordelijk deel vertonen de woningen veel samenhang wat betreft vorm, maatvoering, kaprichting- en vorm, bouwstijl, gevelopbouw kleur- en materiaalgebruik. Het is van belang

deze samenhang te behouden. Verschil in kleurgebruik van dakkapellen doet afbreuk aan de samenhang. Het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare ruimte zijn ten behoeve van de samenhang speerpunten van beleid. De openbare groenvoorzieningen in de vorm van laanbeplanting en perkjes in samenwerking met de groene voortuinen zorgen voor een groene uitstraling in het gebied. Het is van belang deze uitstraling te behouden.

Welstandsregime

Spiegelenburghlaan e.o. is aangewezen als **regulier welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte in het gebied. Een belangrijk item ten behoeve van de samenhang daarbij is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene uitstraling van de openbare ruimte.
- Behoud van samenhang van geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn niet gewenst.
- Streven naar overwegend gesloten, samenhangende gevelbeelden.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich zoveel mogelijk te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Geschakelde bebouwing en twee-onder-één-kap woningen bij voorkeur met evenwijdig (asymmetrisch) zadeldak of piramidedak.
- Dakvormen afstemmen op belendende bebouwing. Een (samengesteld) zadeldak (met wolfseind), asymmetrische kap en bijzondere kapvormen verdienen de voorkeur. Kaprichting bij vrijstaande bebouwing is van ondergeschikt belang.
- Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte en achterzijdes aan de Rijnegomlaan dienen te worden behandeld als voorzijdes.

Detallering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Baksteen in aardkleuren. Wit schilderen van gevels voorkomen met uitzondering van tweede bouwlaag van twee-onder-één-kap woningen langs Spiegelenburghlaan. Bij geschakelde-, twee-onder-één-kap woningen en gestapelde woningbouw is dakbedekking van gebakken pannen in donkere tinten het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



34 ZONNEBLOEMLAAN E.O.

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied is halverwege het gemeentelijk grondgebied gelegen aan de oostelijke gemeentegrens tegen de gemeente Heemstede aan. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Boekenroodeweg. De Zonnebloemlaan/Dahlialaan met het aangrenzende open weidegebied vertegenwoordigen de zuidelijke grens van het gebied. Aan de noordkant vormt de Zandvoorterweg door grote verkeersdrukten een harde begrenzing van het gebied en zorgt voor een barrière tussen het wijkje en het aan deze weg grenzende weidegebied. Binnen deze grenzen bevinden zich een vijftal woonstraten, waaronder de Zonnebloemlaan die de Boekenroodeweg met de Zandvoorterweg verbindt.

Aan de oostrand is een openbare groenvoorziening gelegen met vijver. Aan de westrand liggen restanten van het strandwallen gebied, herkenbaar door het aanwezige reliëf, die landschappelijk monumentale betekenis hebben. De openbare ruimte is met eenvoudige middelen ingericht; een geasfalteerde rijbaan zijdelings begeleid door een beklinkerde langsparkerstrook en betontegel trottoirs. Het gebied wordt gekenmerkt door een groene besloten uitstraling wat voornamelijk komt door het gebogen straatverloop, geflankeerd door laanbeplanting met op korte afstand weelderig begroeide voortuinen met hoge groene erfafscheidingen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en ruime twee-onder-één-kap woningen, daarnaast komen ook enkele geschakelde bouwblokken van drie woningen voor. De vrijstaande woningen kennen een grote diversiteit in verschijningsvorm. Bij de twee-onder-één-kap en geschakelde woningen speelt symmetrie binnen het bouwblok een grote rol. De bebouwing bestaat uit twee lagen met kap en is doorgaans opgetrokken uit aardkleurig metselwerk. De kapvormen zijn gevarieerd en veelal uitgevoerd in rode of donkere dakpannen. Een (samengesteld) zadeldak, schilddak, piramidedak en mansardedak zijn de meest voorkomende kapvormen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het gebied wordt gekenmerkt door een gevarieerd bebouwingsbeeld van vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en geschakelde woningen in een groene wat besloten setting. Het is van belang deze uitstraling

te behouden. Symmetrie binnen de bouwblokken is een belangrijk aspect. Een belangrijk item daarbij is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare zijde van de bebouwing.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte in het gebied. Een belangrijk item ten behoeve van de samenhang daarbij is het zorgvuldig omgaan met aan- en uitbouwen, toevoegingen aan het dakvlak en bijgebouwen aan de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene uitstraling van de openbare ruimte.
- Behoud van samenhang binnen geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn niet gewenst.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmasa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Kapvormen afstemmen op belendende bebouwing. Een (samengesteld) zadeldak (met wolfseind), piramidedak, schilddak en bijzondere kapvormen verdienen de voorkeur. Kaprichting bij vrijstaande bebouwing is van ondergeschikt belang.
- Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detallering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Baksteen in aardkleuren. Dakbedekking van gebakken pannen in rode of donkere tinten is het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



35 WOONGEBIEDEN BENNEBROEK

Gebiedsbeschrijving

De woongebieden Bennebroek zijn verspreid gelegen in de zuidoostpunt van de gemeente Bloemendaal. De woongebieden worden gekenmerkt door een planmatige opzet met halfopen bouwblokken, strokenverkaveling en aan de randen vaak afwijkende woningschakelingen en –typologieën.

De openbare ruimte in de woongebieden Bennebroek wordt gekenmerkt door een groene uitstraling met enkele waterpartijen. Naast de grotere groene openbare ruimten zijn er in het gebied veel perkjes

met lage struiken en bomen. Het profiel kent een wisselende indeling. De rijbaan is uitgevoerd in zowel klinkers als asfalt met overwegend aan twee zijden een trottoir en langs of haaks parkeren op of aan de straat. Op enkele plaatsen komen nog de in de jaren zeventig in zwang zijnde “woonerven” voor.

Het deel Meerwijk is ontstaan van begin jaren '60 tot halverwege de jaren '80. De opzet is zeer gevarieerd. Er komen diverse typologieën woningen voor zoals traditionele geschakelde eengezinswoningen, twee-onder- één-kap woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap, vrijstaande woningen, geschakelde patiowoningen in één of twee bouwlagen met een platdak, een grootschalig huurwoningencomplex in carré-vorm van meerdere bouwblokken variërend van twee tot vijf bouwlagen met zadeldak en

Het deel Bloemhof bestaat uit overwegend traditionele geschakelde eengezinswoningen. Er bestaat een hoge mate van samenhang wat betreft de positionering, hoofdvorm en mate van detaillering. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met evenwijdig zadeldak opgetrokken uit metselwerk en rode en donkere dakpannen. De woningen zijn voorzien van een voortuin. De woningen langs de oostrand zijn gedraaid gepositioneerd ten opzichte van de Hyacinthenlaan, met op de kop van de huizen garages. De woningen zijn van elkaar af georiënteerd met daartussen een groene openbare ruimte. Langs de westelijke rand zijn woningen gedraaid en zijn woningen terug gesitueerd waardoor langs de Tulpenlaan enkele hofjes zijn ontstaan.

In het zuidelijk deel (Bloemveld) komen naast traditionele geschakelde eengezinswoningen ook nog een aantal twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen voor. Hier zijn verder een grootschalig seniorencomplex in vier bouwblokken en een drietal blokken gestapelde woningen van drie of vier bouwlagen gesitueerd.

De bebouwing in Lage Duin bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen en dateren uit de jaren '70. De bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen opgetrokken uit metselwerk met evenwijdig zadeldak van voornamelijk donkere dakpannen.

Beleid, waardebepaling en ontwikkeling

Het woongebied Bennebroek bestaat uit de gebieden Meerwijk, Het Lage Duin, Bloemhof en Bloemveld. In deze gebieden is er sprake van een overheersend beeld van traditionele geschakelde eengezinswoningen, waarbij enige mate tot grote mate van samenhang bestaat in ligging ten opzicht van de straat, hoofdvorm en detaillering. De samenhang wordt enigszins aangetast door de wisselende gevelkleur. De openbare ruimte heeft in Vogelenzang een overheersend groen karakter door de vele openbare ruimtes, perkjes en voortuinen.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte in het gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

- Behouden van het ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene uitstraling van de openbare ruimte.
- Behoud van samenhang binnen geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Verspringingen in rooilijn zijn niet gewenst.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen.

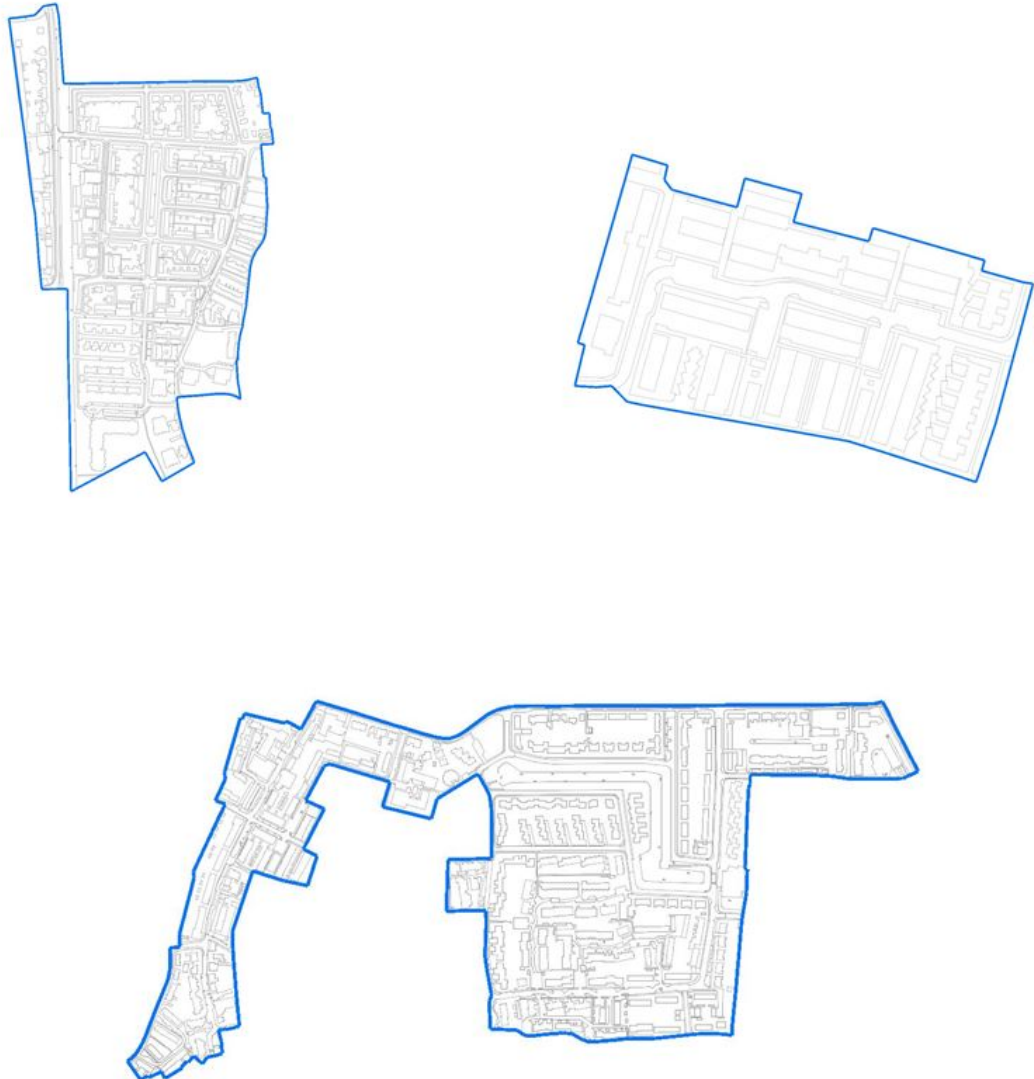
Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Kapvormen afstemmen op belendende bebouwing. Een zadeldak evenwijdig aan de weg is hierbij het meest wenselijk.
- Kaprichting bij vrijstaande bebouwing is van ondergeschikt belang.
- Zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte dienen te worden behandeld als voorgevels.

Detaillering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.

- Baksteen in aardkleuren. Dakbedekking van gebakken pannen in rode of donkere tinten is het meest wenselijk.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



36 WOONGEBIED VOGELENZANG

Gebiedsbeschrijving

Het woongebied Vogelenzang is gelegen in de zuidoostpunt van de gemeente Bloemendaal en bestaat uit twee delen die door het centrum van Vogelenzang van elkaar worden gescheiden. De Leidse Vaart die ten zuiden van het westelijke deel van de kern loopt is als voormalige trekvaart van cultuurhistorische waarde.

De openbare ruimte in Vogelenzang wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. Naast de grotere groene openbare ruimten zijn er in het gebied veel perkjes met lage struiken en bomen. Het profiel kent een wisselende indeling. De rijbaan is uitgevoerd in klinkers met afwisselend aan één of twee zijden een trottoir en langs of haaks parkeren op of aan de straat. De kerktoren vormt voor het westelijke deel van Vogelenzang een kenmerkend oriëntatiepunt.

Het deel ten westen van de Vogelenzangseweg bestaat uit overwegend traditionele geschakelde eengezinswoningen. Er bestaat een hoge mate van samenhang wat betreft de positionering, hoofdvorm en mate van detaillering. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met evenwijdig zadeldak opgetrokken uit metselwerk en donkere dakpannen. De woningen zijn voorzien van een kleine voortuin. De geschakelde eengezinswoningen aan de Godfried Bomanslaan (1977) kenmerken zich door kleine dakkapellen

op het dakvlak aan de voorzijde en opvallende fel rode afdakjes boven de entree van de woningen. De kleine geschakelde eengezinswoningen langs de westrand zijn gedraaid gepositioneerd ten opzichte van de Teylingerweg (1961), met op de kop van de huizen garages. De woningen zijn naar elkaar toe georiënteerd met daartussen een groene openbare ruimte die transparantie biedt naar het achterliggende landschap. In het zuidelijk deel komen naast traditionele geschakelde eengezinswoningen ook nog een aantal geschakelde seniorenwoningen voor. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met evenwijdig zadeldak.

De bebouwing in Vogelenzang-oost bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen en dateren uit de jaren '80. De bouwblokken bestaan uit twee bouwlagen opgetrokken uit metselwerk met evenwijdig zadeldak van voornamelijk donkere dakpannen. Op sommige plaatsen wordt het gevelbeeld onderbroken door een blinde kopgevel. Er is sprake van een verticale gevelgeleding die door het gebruik van lichte en donkere tinten wordt benadrukt. Kenmerkend voor dit deel zijn de kleine houten en stenen bijgebouwen in veelal verharde voortuinen. Deze bijgebouwen wisselen in kleur en kapvorm en zijn van grote invloed op het beeld en de uitstraling van de straat.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het woongebied Vogelenzang is op te splitsen in een westelijk en een oostelijk deel. In beide delen is er sprake van een overheersend beeld van traditionele geschakelde eengezinswoningen, waarbij een grote mate van samenhang bestaat in ligging ten opzicht van de straat, hoofdvorm en detaillering. De kleine geschakelde eengezinswoningen langs de westrand springen in het oog door de schuine ligging aan de straat, met tussen de woningen een openbare groene ruimte die transparantie biedt naar de achterliggende binnenduinrandzone. In het oostelijk deel zijn de houten en stenen bijgebouwen aan de voorzijde van de woningen beeldbepalende elementen. De samenhang wordt enigszins aangetast door de wisselende gevelkleur. De openbare ruimte heeft in Vogelenzang een overheersend groen karakter door de vele openbare ruimtes, perkjes en voortuinen.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de bestaande uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte in het gebied.

Welstandscriteria

Ligging in de omgeving

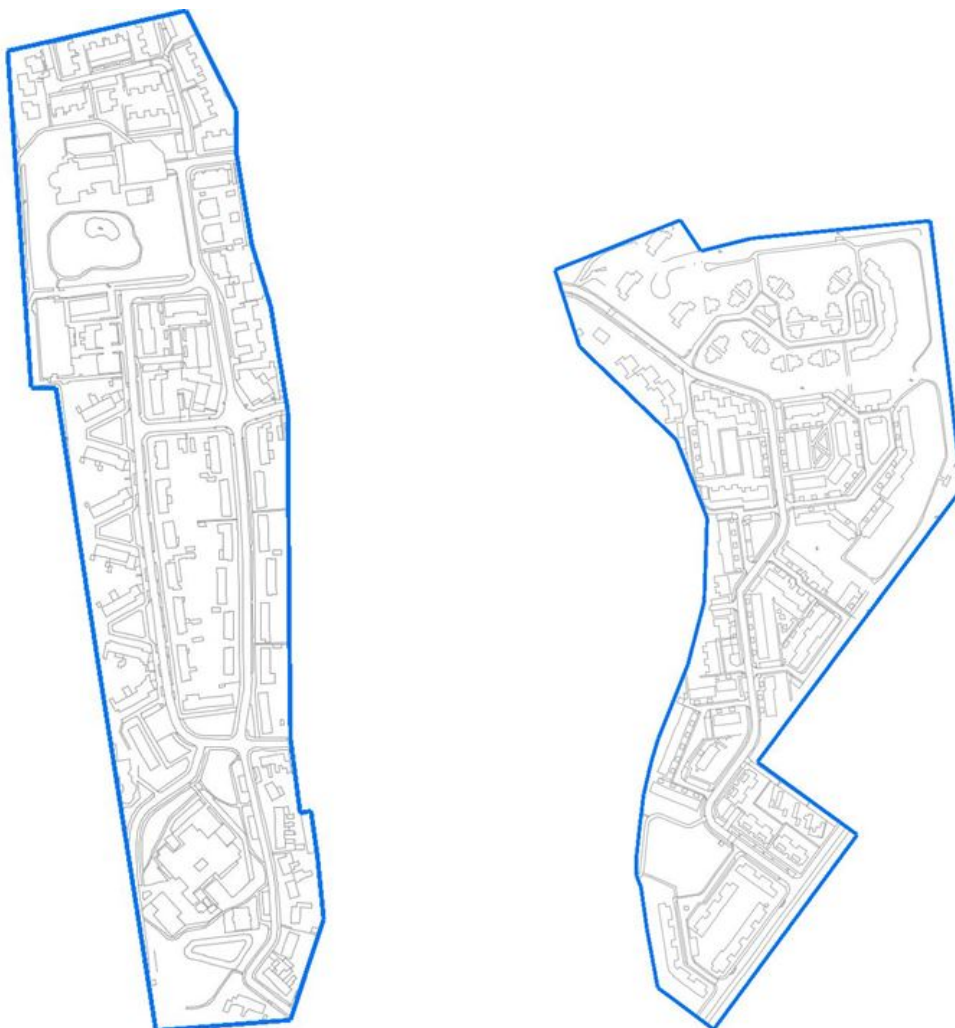
- Behouden van het ruimtelijke karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene uitstraling van de openbare ruimte.
- Behouden van de natuurlijke overgang en transparantie naar het achterliggende landschap aan de westrand van de kern.
- De oriëntatie van de bebouwing op de weg dient overeen te komen met de oriëntatie van de belendende bebouwing.
- Kleinschalige verspringingen van voorgevelrooilijn en goothoogte van bebouwing onderling zijn niet wenselijk.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl van de bebouwing in de omgeving.
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft bouwmassa en bouwhoogte te passen binnen de bestaande bebouwingscontext.
- Kapvormen afstemmen op belendende bebouwing. Een zadeldak evenwijdig aan de weg is hierbij het meest wenselijk.
- Oorspronkelijke verticale gevelindelingen behouden.

Detailering van het gebouw

- Vormgeving en mate van geveldetailering van de bebouwing afstemmen op de bestaande bebouwde omgeving of de stijl van het betreffende pand.
- Bij voorkeur baksteen in aardtinten afgestemd op de belendende bebouwing. Kozijnen bij voorkeur in lichte tinten (wit) met uitzondering van de woningen langs de westrand (bij voorkeur donker bruine tinten) en kleur van gootlijsten afstemmen op de belendende bebouwing. Dakbedekking bij voorkeur van donkere dakpannen. In het oostelijk deel zijn rode dakpannen toegestaan, mits deze overeenkomen met de belendende bebouwing.
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Wit schilderen van gevels in het westelijk deel voorkomen.
- Voor toetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken wordt verwezen naar paragraaf 3.5 sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen.



37 LINNAEUSHOF

Gebiedsomschrijving

Het gebied ligt in het noordelijk deel van de kern Bennebroek, gelegen aan de Rijksstraatweg. De Linnaeushof is een grote, landelijk bekende speeltuin gelegen op voormalige blekers- en bollenvelden. Met het vervallen van de parkbossen is het gebruik van deze velden soms sterk gewijzigd. Dit geldt met name voor de Linnaeushof, waar de speeltuin en het parkeerterrein een nieuwe invulling hebben opgeleverd. De speeltuin Linnaeushof is een publiekstrekker en valt op door zijn grote, gekleurde speeltoestellen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Voor dit gebied geldt geen bijzonder beleid. De speeltuin zelf kent geen cultuurhistorische waarden. Juist de veelvormigheid en kleur diversiteit is zeer kenmerkend voor de inrichting van dit gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen dit beeld te versterken.

Aanvullend beleid

Voor dit gebied geldt geen aanvullend beleid. In de cultuurhistorische notitie wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Inzet voor het beleid is het beheer van de basis kwaliteit.

Welstandscriteria

Ligging

De gebouwen zijn afwisselend en individueel.

Massa en vorm

Geen nadere eisen ten aanzien van massa en vorm.

Detailering

Geen nadere eisen ten aanzien van de detailering.

Geen nadere eisen ten aanzien van het materiaal gebruik.



38 ROTTEGAT

Gebiedsomschrijving

Het gebied Rottegat betreft een gemeenlijk sportpark gelegen in het zuidoostelijk deel van de kern Bennebroek. In het oosten wordt het gebied begrensd door de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, in het zuiden door de Zandlaan en de gemeente Hillegom, in het westen door de achtertuinen van de woningen die aan de De Ruyterlaan zijn gelegen en in het noorden door de Jacob van Heemskerklaan. Deze gronden liggen op het oude Veen, een gebied dat lange tijd onbebouwd is gebleven vanwege de drassige ondergrond. Toen in 1852 de droogmaking van de Haarlemmermeer voltooid was, droogde dit deel langzamerhand op en kon zodoende voor de bollenteelt geschikt worden gemaakt. Tot begin jaren zestig heeft dit gebied zijn agrarische functie behouden. Tussen 1960 en 1970 is hierop een sportcomplex aangelegd. Het gebied is door middel van een waterpartij afgesloten van de aangrenzende woonbebouwing en versterkt hiermee het eigen karakter van het gebied.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Aanvullend beleid

Voor het gebied geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot **regulier welstandsgebied**. Inzet voor het beleid is het beheer van de basis-kwaliteit.

Welstandscriteria

Ligging

- De voorzijde van de sporthal is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte die van overige clubgebouwtjes is gericht op het bijbehorende terrein.
- Bijgebouwen staan niet op de voorgrond.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.
- Geen opslag op open terrein.

Massa en vorm

- Één hoofdmassa.
- De massa is geleed.
- De gebouwen staan vrij.

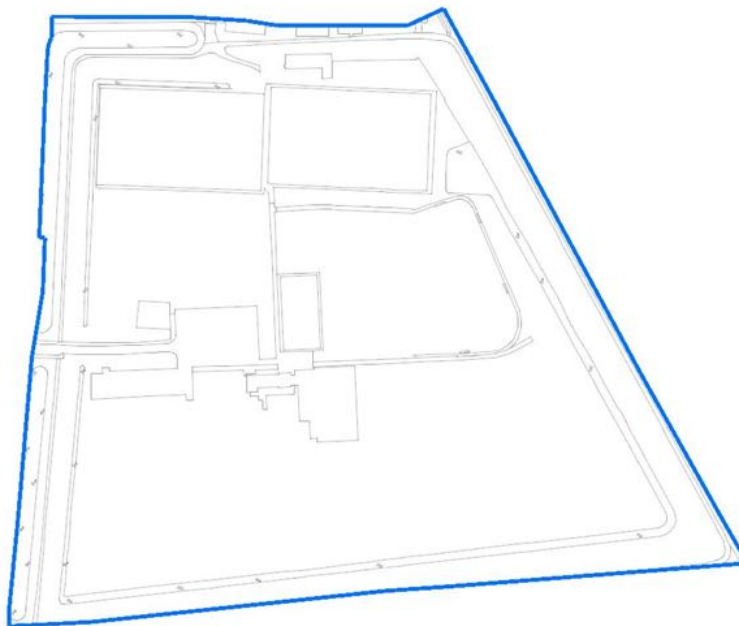
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw of complex.

Detaillering

- De detaillering is gevarieerd.
- De entree krijgt nadruk in de compositie.
- Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke is eenvoudig en zorgvuldig.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.
- De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht

- Relatie met landschap en groenelementen.
- Samenhang en diversiteit in bouwmassa's.
- Bouwstijl en architectuur.
- Massa en maatvoering.
- Oriëntatie van het gebouw.
- Materialen en kleuren.
- Toevoegingen aan hoofdgebouw.
- Reclame toepassingen.



39 BLOEMENDAALSE STRAND

Gebiedsomschrijving

Het gebied Bloemendaalse Strand betreft de strook strand in de gemeente Bloemendaal. In het noorden wordt het gebied begrensd door het strand van IJmuiden, in het oosten door de Kennemerduinen, in het zuiden door het strand van Zandvoort en in het westen door de Noordzee. Op het strand staan uitsluitend seizoensgebonden bouwwerken zoals strandpaviljoens en strandhuisjes.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid voor dit gebied is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

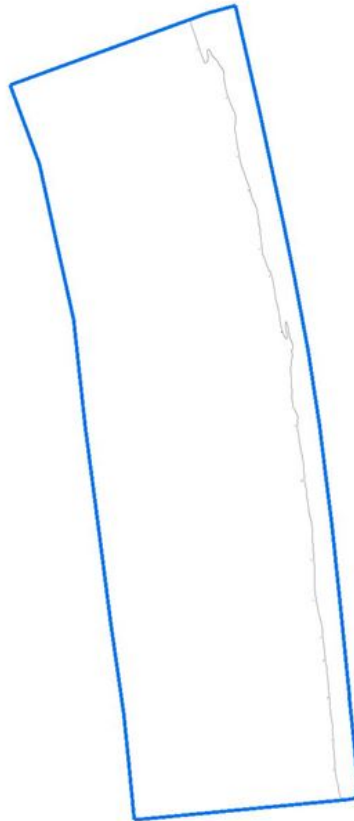
Aanvullend beleid

Voor het gebied geldt geen aanvullend beleid.

Welstandsregime

Het gebied is benoemd tot welstandsvrij gebied.

Welstandscriteria
Geen.



3.4 WELSTANDSCRITEIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

Toelichting

In deze paragraaf worden de welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor Bloemendaal. De criteria zijn gebaseerd op de beeldbepalende en streekeigen (veelal historische) karakteristieken, wat echter niet betekent dat bij ingrepen aan deze bouwwerken om imitatie van historische elementen wordt gevraagd. Juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken, zie hiervoor ook de algemene welstandscriteria.

In Bloemendaal is ervoor gekozen om voor villabebouwing en buitenhuizen een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria op te stellen en te hanteren bij welstandstoetsing. De welstandscriteria voor villabebouwing zijn aanvullend op de gebiedsgerichte welstandscriteria en dienen dus in samenhang gebruikt te worden. De welstandscriteria zijn gericht op nieuwbouw, toevoegingen en wijzigingen aan bestaande villabebouwing en buitenhuizen. Voor de welstandscriteria ten behoeve van villabebouwing en buitenhuizen is gekeken naar de architectuurstijlen, situering, bebouwingsmassa's en -vormen.

Villabebouwing en buitenhuizen worden in dit kader gedefinieerd als bebouwing die vrijstaand is gesitueerd op relatief ruime kavels in gebieden met een lage woningdichtheid (< 15. won./ha). Het gaat hierbij om woonbebouwing en van oorsprong woonbebouwing die nu in gebruik is als kantoor of een maatschappelijke functie heeft.

1 VILLABEBOUWING EN BUITENHUIZEN

Objectomschrijving

Aan de westzijde van Bloemendaal tegen en in de binnenduinrand ligt, temidden van reliëf- en bosrijke gebieden, een reeks met veelal aaneengesloten villaparken: Bloemendaalse Park, Duin en Daal, villagegebied Overveen, Duinlustpark II, Duinwijckweg, Veldlaan en Zuidlaan e.o, villagegebied Aerdenhout en Bekslaan.

De villagebieden met villa's en buitenhuizen hebben een belangrijke cultuurhistorische betekenis. Ze werden ontwikkeld op grondgebieden van voormalige buitenplaatsen waarvan de eigenaren, vanwege de hoge onderhoudskosten, hun grond voor aantrekkelijke bedragen verkochten aan particuliere exploitatiemaatschappijen. Deze maatschappijen gaven vervolgens aan een tuinarchitect de opdracht om een royaal verkavelingsplan te maken, waarna de kavels aan particulieren (veelal welgestelde stedelingen) werden verkocht. De villagebieden dateren overwegend uit de periode van circa 1880 tot de Eerste Wereldoorlog en vertegenwoordigen in de grote verscheidenheid een belangrijke architectuurhistorische waarde. Uiteraard zijn er na de Eerste Wereldoorlog nog meerdere (eigentijdse) panden toegevoegd, waardoor een grote mate aan gevarieerdheid aan bebouwing is terug te vinden.

De gebieden kenmerken zich door de bijzondere ligging langs en in het duinlandschap. De doorgaans zeer grote behuizingen staan op ruime kavels langs een slingerend wegenpatroon. Er is dan ook sprake van een losse situering van de bebouwing die overwegend door begroeiing aan het zicht wordt onttrokken. Dit geldt met name voor het Bloemendaalse Park (1882) en Duin en Daal (1897). De samenhang in de villagebieden komt voornamelijk voort uit de landschappelijke setting, het verkavelingspatroon en de situering van bebouwing ten opzichte van de weg.

Villa's en buitenhuizen ontstonden over het algemeen als afzonderlijke objecten met een grote variatie in vormen, maten en bouwstijlen aan bebouwing. Dit is met name herkenbaar aan de diversiteit in hoofdvormen, gevelgeleding, kapvormen, de gevarieerde behandeling van vensters, gootlijsten, schoorstenen e.d.

Opvallend is de praktische en op comfort gerichte ordening van de meeste villa's. Zo zijn de woonvertrekken met name gesitueerd aan de zonnige zuidzijde.

De architectuurstijlen variëren, waarbij combinaties en samengestelde stijlenmerken veel voorkomen. Tot 1850 ontstond architectuur met een meer neo-classicistisch karakter, zoals nog herkenbaar aan de verbouwde buitenhuizen Hartenlust en Sparrenheuvel. Deze formele bouwstijl, maar niet witgepleisterd, kenmerkt ook het hoofdgebouw en de directeurswoning van het Provinciaal Ziekenhuis. De individuele villabouw tot 1880 karakteriseert zich door gevarieerde gevelopbouw, witgepleisterde smalle verticale bouwvolumen onder een flauw hellend zadeldak met overstek.

Vanaf 1880 zette zich een ontwikkeling in die wat betreft villabouw zou resulteren in een grote hoeveelheid vrijstaande woonhuizen. De villabouw tot circa 1930 is overwegend historiserend van karakter. In die periode zijn vier categorieën te onderscheiden:

1. Na 1880 tot aan de Eerste Wereldoorlog verscheen een schilderachtig villatype. Deze veelal witgepleisterde villa's hebben een onregelmatig grondplan, een gevarieerde gevelopbouw onder samengestelde overstekende kappen, sierspanten, rustiek behandeld vakwerk en beschot in de geveltoppen. Een verticale gevelindeling overheerst. Een goed voorbeeld is het uit 1883 daterende pand aan Parkweg 18 in het Bloemendaalse Park.
2. Rond 1900 ontstond een schilderachtig villatype met een meer romantische op de bouwkunst van het Engelse platteland gebaseerde architectuur (Old English/Cottage). Deze bouwstijl kenmerkt zich door gevarieerde en deels laagkomende kappen, de in gestileerd vakwerk uitgevoerde overkragende geveltoppen en de veelal opvallende schoorstenen.
3. Het vanaf circa 1900 voorkomende villatype dat geïnspireerd is op de laat 17de en vroege 18de eeuwse classicistische baksteenarchitectuur is formeel van opzet. Dit type karakteriseert zich door een blokvormig volume onder een hoog opgaand schilddak met op de nokpunten stompe schoorstenen. Daarbij is bijna altijd sprake van een vrije indeling van de plattegrond, hetgeen tot uiting kan komen in een niet-symmetrische gevelindeling.
4. Na de Eerste Wereldoorlog verscheen een type dat op een eerlijke en functionele agrarische bouwkunst was geïnspireerd. Hiermee was het type 'landhuis' geïntroduceerd. Het informele, boerderijachtige type karakteriseert zich door een vrij geordend grondplan en een onregelmatige gevelopbouw onder een zware laagkomende, met riet of leipannen bedekte golvende kap. Een horizontale gevelindeling overheerst. Een voorbeeld van deze geromantiseerde landelijke architectuur vormt het landhuis Schapenduinen (1930) aan de oostzijde van de Brederodelaan nabij het dorp Bloemendaal.

Met name in Aerdenhout is deze landelijke bouwstijl in diverse formaten gebouwd. Dikwijls zijn daar variaties op aangebracht zoals rieten kappen, luiken bij vensters of gepotdekselde topgevels.

Buiten bovengenoemde categorieën is er nog een groep villa's met een gevarieerde gevelopbouw in een neo-renaissance bouwstijl gecombineerd met rustiek houtwerk in de topgevel. Daarnaast zijn er villa's met een blokvormige massa gecombineerd met ronde hoektorens en een renaissancistische topgevel. Naast de historische villabouw zijn er in de villagebieden meerdere "moderne" villa's, van

na de Tweede Wereldoorlog, waar vaak gebruik is gemaakt van de kenmerken genoemd in bovengenoemde bouwstijlen maar die ook vaak een eigen architectuurstijl hebben.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De villa's en buitenhuizen zijn overwegend in gebruik als woningen en sporadisch als kantoren. De gemeente streeft naar het niet verder toenemen van de kantoorfunctie ten koste van de woonfunctie. Door verkoop/splitsing van deze gronden ontstaan opdelingen van de kavels. In slechte bouwkundige staat verkerende panden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hierdoor kunnen naast het bestaande pand nieuwe panden gerealiseerd worden of zelfs appartementencomplexen. Deze ontwikkelingen kunnen afbreuk doen aan het open karakter met lage woningdichtheid van de villagebieden. In beginsel is het beleid dus gericht op het niet verder verdichten. Indien er toch verdichtingen plaatsvinden dient daar een nader onderzoek naar de verdichtingmogelijkheden aan ten grondslag te liggen. Bij nieuwbouw ligt het voor de hand aansluiting te zoeken bij de bestaande karakteristieken in de omgeving of van het oorspronkelijke pand.

De cultuurhistorische waarden die veelal zijn terug te vinden in de architectuurstijlen vormen het uitgangspunt voor bescherming, handhaving en eventueel herstellen van de bestaande kwaliteiten van villabebouwing en buitenhuizen. Het villapark Bloemendaalse Park/Duin en Daal is een Rijksbeschermd dorpsgezicht en geniet dus extra bescherming middels het gedetailleerde bestemmingsplan. Gezien de kwaliteit en de nog veelal oorspronkelijke kenmerken en eigenschappen van de overige villagebieden dienen ook deze gebieden extra beschermd te worden. Daarnaast zijn er diverse villa's en buitenhuizen benoemd tot rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk monument (bijlage 1).

Welstandsregime

De villabebouwing in Bloemendaal geeft een staalkaart te zien van ruim een eeuw rijke architectuurtraditie. In villagebieden zijn de reeds aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van een zodanige kwaliteit dat het beleid vooral gericht moet zijn op handhaven (consolideren) van het fraaie aanbod aan kenmerkende architectuurstijlen en bijbehorende detailleringen.

In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen dient de nadruk te liggen op conformeren aan de reeds aanwezige context en waar mogelijk het herstellen van verloren (cultuurhistorische) waarden.

Voor alle bouwwerken aan, op, in of bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten geldt dat er hiervoor geen vergunningsvrije bouw activiteiten bestaan en er dus altijd een omgevingsvergunning nodig is, waar welstandstoetsing een onderdeel van is.

Bij welstandstoetsing van nieuwbouw wordt extra aandacht besteed aan het tijdsbeeld, de stijlkenmerken, de plasticiteit en gevelgeleding, toevoegingen, ornamentiek, kleur- en materiaalgebruik. Daarbij dienen de in de omschrijving genoemde vier bouwstijlen als uitgangspunt. Wat overigens niet altijd betekent dat bij nieuwbouw imitatie van historische elementen of de genoemde bouwstijlen vereist is. Juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. Daarbij dienen dan wel de volgende kenmerken in het ontwerp terug te vinden zijn en in acht te worden genomen:

- Herkenbaarheid en representativiteit van het bouwwerk
- Zichtbaarheid van hoogwaardige woonfunctie van het bouwwerk in het ontwerp
- Over het algemeen smalle verticale bouwvolumen met een gevarieerde gevelopbouw en een verticale gevelgeleding of een meer landelijke bouwstijl met een onregelmatige gevelopbouw onder zware laagkomende kap en een horizontale gevelindeling.
- Richting gevend voor materiaal- en kleurgebruik; veelal afgestemd op de aanwezige villabebouwing in de omgeving, zoals gemetselde gevels met bakstenen in (donkere) aardtinten (roodbruinachtige tinten), hout in aardkleuren, dakpannen in terra-achtige of donkere kleur of met riet bedekt, natuursteen. In ieder geval geen opvallende, bonte en/of contrasterende kleuren.

Welstandscriteria

Algemeen

De welstandsbeoordeling van villabebouwing is gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de al aanwezige (historische) karakteristieken van gevels en de samenhang van de bebouwing met zijn omgeving. Het is belangrijk om de villa's en buitenhuizen te zien als afzonderlijke objecten waar toevoegingen en de erfinrichting een onlosmakelijk onderdeel vormen van het geheel.

Ligging in de omgeving

- Het landschappelijke (duin)karakter en de reliëfrijke omgeving vormen een onlosmakelijk onderdeel van het karakter van villagebieden en dienen dan ook meegenomen te worden bij het ontwerp van bebouwing (situering en erfinrichting).
- Wandvorming door geschakelde bebouwing dient voorkomen te worden. Waar aanwezig dient de transparantie naar achtergelegen duinlandschap gehandhaafd te blijven.
- Bij nieuwbouw dient de voorgevel bij voorkeur op de weg georiënteerd te zijn. Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Behoud van de diversiteit in positionering van bebouwing, herhaling voorkomen. Verspringingen in de rooilijn ten opzichte van de naastgelegen bebouwing is essentieel voor het karakter.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij vervangende nieuwbouw is de massa van de oorspronkelijke omliggende bebouwing richtinggevend.
- Accentuering in bouwhoogte is toegestaan om de eigen identiteit te benadrukken, mits toegepast in een zelfde stijl als het pand.
- Grote verspringingen in bouw- en goothoogte ten opzichte van de naastgelegen bebouwing zoveel mogelijk vermijden.
- De individuele gebouwen vormen een bouwkundige eenheid en staan op zichzelf. Eenheid in vorm dient daarom gezocht te worden per individueel gebouw.
- Door het kronkelende verloop van de wegen komen zijgevels nadrukkelijk in het zicht. Deze zijgevels dienen te worden behandeld als voorgevels. Dichte gevels (muren) moeten worden voorkomen.
- De diversiteit aan kapvormen is uitgangspunt. Daarbij dient gebruik te worden gemaakt van de aanwezige (traditionele) kapvormen bijvoorbeeld steile zadeldaken, mansardekappen en gebogen kapvormen. In beginsel geen platte daken toestaan.
- De typische uitstraling en architectuur prevaleren boven de herkenbaarheid van de functie van het gebouw in het ontwerp.

Detailering van het gebouw

- Bij vrijstaande bebouwing draagt de samenstelling van gebouwdelen en de geleding bij aan het beeld. Eenheid in materiaal- en kleurgebruik per individueel pand is vereist.
- Bij verbouwing en/of renovatie de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk handhaven.
- Dichte gevels op voetgangersniveau moeten worden voorkomen.
- Tussen begane grondgevel en bovengevel afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur.
- Zij- en achtergevels dienen met evenveel zorg te worden vormgegeven als de voorgevels.
- Geleding, detaillering, kleur- en materiaalgebruik zoveel mogelijk afstemmen op de al aanwezige traditionele middelen. Bijzondere aandacht voor de vormgeving en detaillering van gevel, daklijsten en entreepartijen.
- Ornamenten en overige gevelversieringen dienen afgestemd te worden op de aard en architectuur van het gebouw als geheel.
- Bijvoorkeur gebruik maken van gemetselde gevels met bakstenen in (donkere) aardtinten (geelbruin- en roodbruinachtige tinten). Daken bij voorkeur met dakpannen in terra-achtige of donkere kleur of met leisteen of riet bedekken. Voor gevels en daken geen sterk contrasterende kleuren toepassen ten opzichte van de omgeving.
- Kozijnen, deuren, boeiboorden en dorpels in donkere kleur of wit. In ieder geval geen opvallende bonte kleuren (bij voorkeur géén kunststoftoepassingen).

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

Hiervoor volstaan de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals opgenomen in paragraaf 3.5 plus de volgende aanvullende criteria.

- Kleine bouwwerken (bijgebouwen, schuren, garages, aanbouwen etc.) kunnen het beeld verstoren en dienen dan ook zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg te worden onttrokken of zoveel mogelijk in de architectuur van het hoofdgebouw opgenomen te worden.
- Enige mate aan transparantie tussen bebouwing is gewenst.
- Twee of meerdere dakkapellen op één dakvlak niet aan elkaar maar los op het dakvlak situeren op dezelfde hoogte en met dezelfde afmetingen.
- Afstemming van dakkapel met vormgeving van het hoofdgebouw is vereist. Dakkapellen in ritmiek met gevelgeleding of anders gecentreerd (in de breedte) op het dakvlak situeren. Op steile kappen dakkapellen onderin het dakvlak situeren.
- Kleur- en materiaalgebruik alsmede vormgeving dienen zich zoveel mogelijk te conformeren aan het bestaande en/of oorspronkelijke gevel- of dakvlak.

2 BOUWEN AAN OF NABIJ MONUMENTEN

Bij de beoordeling van plannen die een monument, of de omgeving van een monument betreffen, worden de volgende aspecten meegewogen:

- de in de redengevende omschrijving genoemde monumentale waarden;
- de historische context;
- detaillering, materiaalgebruik en kleurstelling.

Uitgangspunt van de beoordeling is het behoud van het karakter van het huidige monument als optelsom van ontwerp, hoofdvorm, gebruik, materiaal, uitvoering en details. Daarbij is ook van belang de verhouding van het plan tot het monument in relatie met zijn omgeving.

De gemeente beoogt hiermee monumenten te beschermen tegen plannen, die een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van monumenten kunnen hebben. Een plan mag geen afbreuk doen aan de monumentale waarden.

In bijlage 2 is een beoordelingskader opgenomen voor de advisering omtrent bouwplannen voor monumenten. Dit zijn de 10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten, zoals uitgegeven door de Federatie Welstand en de negen regionale welstands- en monumentenorganisaties.

3.5 SNELTOETSCRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLANNEN (loketcriteria) Algemeen

In deze paragraaf worden de "loketcriteria" gegeven voor de ambtelijke toets voor veelvoorkomende kleine bouwplannen. In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel absolute, objectieve criteria die planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven.

Bouwplannen die aan de criteria voldoen worden in principe niet aan de welstandsc commissie voorgelegd maar worden beoordeeld door een ambtenaar, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd.

Als er sprake is van een bijzondere situatie of er gereede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria zal door de welstandsc commissie getoetst worden op de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria of de welstandscriteria voor specifieke gebouwen.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandsc commissie/monumenten commissie om advies worden gevraagd.

Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet, hoeft dat dus niet direct tot weigering van de omgevingsvergunning te leiden.

Sneltoetscriteria zijn gegeven voor zes voorkomende kleine bouwplannen;

1. Dakkapellen
2. Aan- en uitbouwen
3. Bijgebouwen en overkappingen
4. Erfafscheidingen
5. Kozijn- en gevelwijzigingen
6. Reclames

Voor vergunningvrije bouwwerken, waarvoor geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, geldt dat wat vergunningsvrij is in beginsel ook voldoet aan redelijke eisen van welstand. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' altijd aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Indien een dergelijk bouwwerk toch vergunningplichtig is dient door de commissie getoetst te worden aan de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Het nieuwe beleid ten aanzien van vergunningplichtige bouwwerken is duidelijk vertaald in welstandscriteria waaraan consequent getoetst zal worden. Indien er alsnog afgeweken wordt van de opgenomen welstandscriteria zal dat goed beargumenteerd worden. Deze afwijkingen zullen bovendien beschouwd worden als nieuwe uitzonderingen/mogelijkheden, die vervolgens in de jaarlijkse evaluatie behandeld dienen te worden.

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- Een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstands oogpunt naar streeft, resulterend in;
- De sneltoetscriteria voor welstandstoetsing.

1 DAKKAPellen

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw op een hellend dakvlak, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden veel aanvragen ingediend. Tegelijkertijd zijn ze als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld.

Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

De hierin opgestelde welstandscriteria hebben betrekking op vergunningplichtige dakkapellen voor eenvoudige zadeldaken. Als er sprake is van een complexe samengestelde kapvorm, mansardedak, schilddak, e.d. voldoet een dakkapel in beginsel niet aan de sneltoetscriteria en zal de bouwaanvraag ook getoetst worden op basis van de algemene welstandscriteria, de gebiedsgerichte criteria en/of de criteria voor specifieke bouwwerken.

Welstandscriteria dakkapellen

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetter is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een dakkapel aan de voorkant, achterkant of zijkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Voor dakkapellen in de tweede lijn zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan zal welstandshalve getoetst worden op de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Algemeen:

- Voorkeur wordt gegeven aan plaatsing op het achterdakvlak of zijdakvlak dat niet grenst aan de openbare ruimte.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Er is nog geen dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.
- Dakkapellen in de voorgevel en in een naar de openbare ruimte gekeerde zijgevel niet boven elkaar gerangschikt.

Plaatsing:

- Bij meerdere dakkapellen per bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1.00 meter.
- Bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding gevel
- Afstand vanaf goot verticaal gemeten minimaal 0.50 meter en maximaal 1.00 meter.
- Afstand vanaf nok en midden bouwmuur minimaal 0.50 meter.
- Afstand vanaf rand dakvlak minimaal 1.00 meter, bij kilkepers gemeten aan de dakvoet, bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde dakrand dakkapel.
- De plaatsing dient gerelateerd te zijn aan de verticale indeling van de gevel.

Hoogte:

- Op voor-, zij- en achterdakvlakken is de totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord (daktrim).
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 meter.

Breedte:

- Aan voorkant en zijkant die grenst aan de openbare ruimte maximaal 50% van breedte dakvlak met een maximum van 3.00 m¹ gemeten tussen midden bouwmuren en aan bovenzijde dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de dakvoet, bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde dakkapel.
- Aan achterkant en zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte maximaal 75% van breedte dakvlak met een maximum van 4,50 m¹ gemeten tussen midden bouwmuren en aan bovenzijde dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de dakvoet, bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde dakkapel.

Cumulatie:

- Op voor- en zijdakvlakken die grenzen aan de openbare ruimte maximaal twee dakkapellen tot maximaal 50% van breedte dakvlak met een maximum van 4.00 m¹ gemeten tussen midden bouwmuren en aan bovenzijde dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de dakvoet, bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde dakkapel.
- Op achter- en zijdakvlakken die niet grenzen aan de openbare ruimte tot maximaal 75% van breedte dakvlak met een maximum van 6.00 m¹ gemeten tussen midden bouwmuren en aan bovenzijde dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de dakvoet, bij hoekkepers gemeten aan de bovenzijde dakkapel.

Vormgeving:

- Dakkapel plat afgedekt.
- Aangekapte dakkapel uitsluitend indien reeds op het zelfde dakvlak aanwezig.
- De indeling en profielen van de dakkapel zijn in overeenstemming met die van de gevelramen en kozijnen van het betreffende pand.
- Geen overmaat van detailleringen, met een bescheiden overstek.
- Geen doorgetrokken gevels en dakopbouwen (nokverhogingen).
- Geen borstwering aan onderzijde dakkapel.
- Beperkte toepassing van dichte panelen uitsluitend om scheidingswand aan het oog te onttrekken.

Materiaal, kleur en detaillering:

- Materiaal, kleur en detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- Zijwangen dakkapel uitvoeren in zink of in een plaatmateriaal (multiplex) in en een grijze kleur.

2 AAN- EN UITBOUWEN

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote hoeveelheden gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Daarom streeft de gemeente in gebieden met een eenvormige bouwstijl naar een herhaling van uniforme exemplaren die passen bij het karakter van de gebouwen en de straat. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang/scheiding naar/tussen de naastliggende hoofdgebouwing met aanbouw altijd uniform en duidelijk aangegeven te worden (m.b.v. een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van achter- en zijaanbouw evenwijdig te lopen aan de gevels van het hoofdgebouw.

De hieronder genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor standaard aan- en uitbouwen die in architectonische vormgeving overeenkomen met het oorspronkelijke gebouw. Dat wil echter niet zeggen dat burgemeester en wethouders niet willen meewerken aan aan- of uitbouwen die juist contrasteren met het oorspronkelijke gebouw. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen worden dan ook aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de algemene welstandscriteria, de gebiedsgerichte welstandscriteria en/of welstandscriteria voor specifieke bouwwerken gebruikt. Ook daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Welstandscriteria aan- of uitbouwen

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetter is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een aan- of uitbouw aan de achterkant of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie/monumentencommissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een vergunningplichtige aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of bestaat er gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal welstandshalve getoetst worden aan de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Algemeen:

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan de woning (hoofdgebouw)
- Geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw).
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende achter of zijgevel aanwezig.
- Geen aan- of uitbouw aan de voorgevel met uitzondering van erker.
- Erker aan voor- of zijgevel alleen als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder door de commissie goedgekeurd exemplaar (trendsetter).

Plaatsing:

- Bij plaatsing aan de zijgevel tenminste 3.00 m afstand tot voorgevellijn
- Aan- of uitbouw aan de achtergevel mag in principe de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (die minimaal 2 meter t.o.v. de oude achtergevelrooilijn de hoek omgaat).
- Bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten.
- Bij plaatsing aan de zijgevel dient de achtergevellijn van de aan- of uitbouw niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

Maatvoering

- Hoogte maximaal 3.00 m.
- Breedte maximaal 100% van de breedte van de oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw (zijaanbouw minimaal 3.00 m afstand tot voorgevellijn).
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 meter.

Vormgeving

- Rechthoekige hoofdvorm en maximaal één bouwlaag.
- Plat dak.
- Gevelindeling afgestemd op de gevelindeling van het hoofdgebouw.
- Bij tussenwoningen een neutrale overgang door uniforme gemetselde zijwanden op erfrens (horizontaal afgedekte muurdam).
- Indien de uitbouw over de gehele breedte van de achtergevel wordt opgericht, moeten de zijmuren van de uitbouw in metselwerk worden uitgevoerd.
- Indien er een boeiboord wordt toegepast, dan dient dit tussen de zijmuren te vallen.
- Geen overmaat aan detailleringen, overstek (van max. 15 cm), hoogte boeiboord (max. 25 cm).
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.

3 BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los van het hoofdgebouw op het erf. Een overkapping is een grondgebonden kapconstructie van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen; gevels en dakvlakken in donkere, gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke gebouw. Een belangrijk kenmerk van overkapping is de transparantie; overkappingen mogen niet worden dichtgezet.

De hieronder genoemde sneltoetscriteria zijn vooral bruikbaar voor standaard bijgebouwen en overkappingen met een bescheiden uiterlijk. Dat wil echter niet zeggen dat burgemeester en wethouders nooit willen meewerken aan contrastrijke bijgebouwen en overkappingen. Daarvoor kunnen echter geen absolute welstandscriteria worden geformuleerd. Deze bouwplannen worden dan ook aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling de algemene welstandscriteria, de gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken gebruikt. Ook daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Welstandscriteria bijgebouwen/overkappingen

Een bijgebouw/overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetter is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht

Als er geen trendsetter is, voldoet een bijgebouw/overkapping aan de achterkant of zijkant die niet grenst aan de openbare ruimte in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een vergunningplichtig bijgebouw/overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal welstandshalve getoetst worden aan de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Algemeen

- De bijgebouw of overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan een bestaande woning of bestaand woongebouw.
- Geen secundaire bijgebouwen (bijv. bijgebouw aan bijgebouw).

Plaatsing

- Bij plaatsing op het zijerf minimaal 3.00 m achter voorgevellijn
- Plaatsing achter de erfafscheiding, tenzij bijgebouw voor wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding.
- Voor bijgebouwen afstand minimaal 2.00 m tot hoofdgebouw
- Overkapping maximaal met twee zijden tegen gevels hoofdgebouw/aan- of uitbouw/bijgebouw.
- Overkapping minimaal aan twee zijden open.

Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3.00 m.
- Nokhoogte maximaal 4.50 m.
- Hoogte boeibord maximaal 0,25 meter

Vormgeving

- Rechthoekige hoofdvorm.
- Een bouwlaag.
- Plat dak of vanuit het hoofdgebouw afgeleide kapvorm (helling).
- Materiaal- en kleurgebruik van hellend dak afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, overstek (van max. 15 cm), hoogte boeiboord (max. 25 cm).
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout) Geen opvallend kleurgebruik.
- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Detaillering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.

4 ERFAFSCHIEDINGEN

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een erfafscheiding is een bouwwerk of beplanting, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. In de villagebieden zorgen weelderig groeiende en hoogopgaande erfafscheidingen voor een groene uitstraling maar ook voor een zeer besloten karakter met weinig zicht op bebouwing of de omgeving. Van oudsher worden hier ook gebogen ijzeren hekjes toegepast.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een

lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Welstandscriteria erfafscheidingen

De criteria gelden slechts voor vergunningplichtige erfafscheidingen.

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een erfafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, zal welstandshalve getoetst worden op de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Algemeen

- Rechte vormgeving, geen toogvorm.
- Vormgeving afgestemd op naastgelegen erfafscheiding, volledig te begroeien gazen hekwerken, of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal.
- (Oorspronkelijke) gebogen ijzeren hekjes van ten hoogste 1.25 meter hoog.
- Transparante vormgeving.
- Donkere tint of natuurlijke (aard)kleuren. Geen toepassing van opvallende, bonte of contrasterende kleuren.

Hoogte

- Maximaal 1 meter
- Maximaal 1.80 meter mits:
 - gebouwd op erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
 - bestaat uit gazen hekwerk volledig begroeid met groenblijvende beplanting.

Materiaal en kleur

- Kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen.
- Voorkeur voor volledig te begroeien hekwerken, of ander natuurlijk materiaal (geen rietmatten).
- Metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen, kleur: zwart of donkergroen met een gezamenlijke hoogte van ten hoogste 1.25 meter.
- Geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, rietmatten of vlechtschermen en geen felle contrasterende kleuren.

5 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of straatwand, moeten ook gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in de straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Welstandscriteria gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd trendsetter. Informatie over de trendsetters is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een kozijn- of gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

In deze gevallen kan via de ambtelijke sneltoets een positief welstandsoordeel worden verkregen.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, zal welstandshalve getoetst worden op de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Cumulatie:

- Maximaal één wijziging van een gevelement per gevel.

Maatvoering:

- De diepte van de negge afgestemd op de bestaande situatie.
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout/materiaal behouden.

Vormgeving:

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuur/bouwstijl van oorspronkelijke gevel.
- Samenhang en ritmiek van bouwblok wordt niet verstoord.
- Gevelgeleding afgestemd op de oorspronkelijke gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.
- De gevel van de begane grond en de verdieping(en) blijft samenhangend.
- Indeling raamhout behouden. Toevoegen of vervangen draaiende of schuivende delen is mogelijk.
- Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.
- Materiaal en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.
- Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen o.i.d.
- De maatvoering en detailleringen afgestemd op en harmoniëren met oorspronkelijke gevel.

6 RECLAME

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (beeldbepalende) reclame-uitingen ongewenst.

Welstandscriteria reclame

Reclame uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek zijn aan een voor het betreffende bouwblok eerder als zodanig door de welstandsc commissie goedgekeurde trendsetter. Informatie over de trendsetter is verkrijgbaar bij het team Bouw- en woningtoezicht.

Als er geen trendsetter is, voldoet een reclame-uiting in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

Voldoet een reclame uitingen niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, zal welstandshalve getoetst worden op de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en/of de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken.

Algemeen

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaats vinden respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Plaatsing

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Geen reclame uitingen op het dak (horizonvervuiling).

Maatvoering

- Reclame-uiting evenwijdig aan de gevel aangebracht maximaal 0.40 m hoog en niet breder dan 60% van de gevelbreedte.
- Reclame-uiting haaks op de gevel aangebracht maximaal 0.80 m hoog en 0.80 m breed.

Vormgeving

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaileringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke, dus geen reclame voor diensten en producten.

Cumulatie

- Maximaal een reclame-uiting per gevel.

Overig

- Bij het betreffende gebied genoemde welstandscriteria voor reclame-uitingen.

Projectborden

- Projectborden die voorzien in een tijdelijke behoefte.
- Afmetingen bord; breedte 3.00 m¹, hoogte 2.00 m¹.
- Totale hoogte ten hoogste 4.50 m¹.
- Ten hoogste tweezijdig uitgevoerd.

ARTIKEL B: OVERGANGSBEPALING

Op een aanvraag om omgevingsvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Welstandsnota 2010 van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, d.d. 25 april 2013

*R.Th.M. Nederveen,
K.A. van der Pas*

*burgemeester
griffier*

Gepubliceerd in het Weekblad Kennemerland Zuid d.d. 30 mei 2013

In werking : 31 mei 2013

BIJLAGE 1 Overzicht Monumenten in de gemeente Bloemendaal

Rijksmonumenten

1. Aelbertsbergweg 1
2. Bekslaan 2 – 4 – 6 – 8
3. Bekslaan 9
4. Bekslaan 14
5. Bekslaan 16 – 18
6. Bekslaan 16A
7. Bekslaan 20
8. Bekslaan 22
9. Bekslaan 52
10. Bergweg 3
11. Bergweg 20
12. Bergweg 30
13. Binnenweg bij 6
14. Binnenweg 67
15. Ign. Bispincklaan 17
16. Ign. Bispincklaan 19
17. Ign. Bispincklaan 47
18. Bloemendaalseweg 88
19. Bloemendaalseweg 94
20. Bloemendaalseweg 96 - 98A
21. Bloemendaalseweg 102
22. Bloemendaalseweg 108
23. Bloemendaalseweg 120
24. Bloemendaalseweg 122
25. Bloemendaalseweg 125
26. Bloemendaalseweg 126
27. Bloemendaalseweg 133 – 135
28. Bloemendaalseweg 138
29. Bloemendaalseweg 139
30. Bloemendaalseweg 150 – 150A
31. Bloemendaalseweg bij 158
32. Bloemendaalseweg 162
33. Bloemendaalseweg 175
34. Bloemendaalseweg 202
35. Bloemendaalseweg 214 – 216
36. Bloemendaalseweg 244
37. Bloemendaalseweg 252 – 254
38. Boekenroodeweg 1 – 3 / Zandvoorterweg 62A
39. Boekenroodeweg 9
40. Boekenroodeweg 35
41. Brederodelaan 40
42. Brederodelaan 135
43. Brederodelaan bij 145
44. Brouwerskolkweg bij 5
45. Busken Huetlaan 6
46. Donkerelaan 2 – 4 – 4A
47. Donkerelaan 53 – 53A – 55
48. Donkerelaan 57 – 57A
49. Donkerelaan 59
50. Duinlustweg 4 – 8
51. Duinlustweg 10
52. Duinlustweg 16
53. Duinlustweg 22
54. Duinlustweg 24
55. Duinlustweg 26
56. Duinlustweg 28
57. Duinlustweg 36
58. Duinlustweg 44 – 46
59. Duinlustweg 48

60. Duinvlietspad
61. Duinvlietspad 2
62. Duinwijkweg bij 14
63. Elswoutslaan 2
64. Elswoutslaan 4 – 6
65. Elswoutslaan 5 – 7 – 9
66. Elswoutslaan 10
67. Elswoutslaan 12 – 14
68. Elswoutslaan 16
69. Elswoutslaan 18
70. Elswoutslaan 20
71. Elswoutslaan 22
72. Elswoutslaan 24
73. Elswoutslaan 24a
74. Graaf Florislaan 2 - 2A – 2B
75. Grenslaan bij 20
76. Van Haemstedelaan 2
77. Hoge Duin en Daalseweg 19
78. Hoge Duin en Daalseweg 21B
79. Kennemerweg 29
80. Kennemerweg 32
81. Kennemerweg t/o 32
82. Kennemerweg 34
83. Kerkplein 1
84. Kerkplein 19
85. Kerkplein 23 - 24
86. Kerkplein 25
87. Kerkweg 1
88. Kleverlaan 2 – 4 – 6
89. Koepellaan 2
90. Koninginneduinweg 7 – 7A
91. Koninginneduinweg 13 / Jozef Israëlsweg 17 - 19
92. Koninginneduinweg 13A – 15A – 17
93. Korte Parkweg 1 - 1A
94. Korte Zijlweg 5
95. Korte Zijlweg 7
96. Korte Zijlweg 8
97. Korte Zijlweg 10
98. Korte Zijlweg 12
99. Korte Zijlweg 14
100. Korte Zijlweg 17 – 19
101. Kweekduinweg 12
102. Laan van Boreel 1 – 3 – 5
103. Lage Duin en Daalseweg 8
104. Lage Duin en Daalseweg 15A
105. Lage Duin en Daalseweg 29
106. Leeuwerikenlaan 7
107. Leidsevaart 34 – 36
108. 1e Leyweg 3 – 5
109. 1e Leyweg 4
110. 2e Leyweg 1
111. 2e Leyweg 7 – 7A
112. 2e Leyweg 8
113. Manpadslaan 2
114. Manpadslaan 8
115. Midden duin en Daalseweg 33 / Parkweg 1
116. Militairenweg 9B
117. Mollaan 1
118. Mollaan 2
119. Mollaan 7
120. Parkweg 18
121. Parkweg 18A
122. Potgieterweg 3

123. Rijksstraatweg bij 4
124. Rijperweg 14 – 16
125. Rijperweg 15
126. Saxenburgerweg t/o 1A
127. A. Stoopplein 8
128. A. Stoopplein 9
129. A. Stoopplein 10 (A. Stoopplein – A. Stoopplein 9A/B–10A t/m10G -11–12)
130. A. Stoopplein 13
131. Tetterodeweg 13
132. Tetterodeweg 23
133. Tetterodeweg 25
134. Tetterodeweg 27
135. Tetterodeweg 31
136. Burg. Den Texlaan 15
137. Tweede Doodweg 18
138. Tweede Doodweg 24 – 26 – 28
139. Johan Verhulstweg 70
140. Van Verschuer Brantslaan 1 – 12
141. Vogelenzangseduinweg
142. Vogelenzangseduinweg 1
143. Vogelenzangseduinweg 3
144. Vogelenzangseweg 3
145. Vogelenzangseweg 17
146. Vogelenzangseweg bij 25-27
147. Vogelenzangseweg 29
148. Vogelenzangseweg 31
149. Vogelenzangseweg 39
150. Vogelenzangseweg 53
151. Vogelenzangseweg 160
152. Vogelenzangseweg 164
153. Vijverweg 18
154. Vijverweg 27
155. Westerduinweg 7 – 9
156. Zandvoorterweg 64
157. Zandvoorterweg 77
158. Zeeweg 15 – 17
159. Zeeweg 26
160. Zeeweg 27
161. Zocherlaan 1
162. Zocherlaan 3 – 89
163. Zocherlaan nabij 75
164. Zomerzorgelaan 4
165. Zwarteweg bij 4
166. Zwarteweg 5
167. Zijlweg 7
168. Zijlweg 9
169. Zijlweg 10
170. Zijlweg 11
171. Zijlweg 17
172. Vogelenzangseweg 37

Provinciale monumenten

1. Aerdenhoutsduinweg 13
2. Bekslaan 30
3. Bentveldsduinweg 2
4. Bentveldsweg 104
5. Binnenweg 8
6. Binnenweg 14
7. Bloemendaalseweg 169
8. Dennenweg 16
9. Dr. J.P. Thijsselaan 3
10. Duin en Beeklaan 28

11. Duin en Beeklaan 30
12. Hofje van Stoel 1- 10
13. Huyghens Backerlaan 2
14. Marius Bauerlaan 5
15. Midden Duin en Daalseweg 16
16. Rijksstraatweg 27
17. Rijksstraatweg 71
18. Rijksstraatweg 79
19. Rijperweg 5
20. Rijperweg 9
21. Sparrenlaan 1 - 1a
22. Sparrenlaan 3 - 5
23. Sparrenlaan 27
24. Van Lennepweg 14
25. Van Lennepweg 16 - 18
26. Van Lennepweg 58
27. Vogelenzangseweg 21
28. Vogelenzangseweg 166
29. Zomerzorglerlaan 2a
30. Zomerzorglerlaan 17
31. Zandlaan / Kennemerbeekweg
32. Zandvoorterweg 27- 29
33. Zandvoorterweg 68 - 70- 72
34. Zuidlaan 5

Gemeentelijke monumenten

1. Aerdenhoutsduinweg 5
2. Aerdenhoutsduinweg 23
3. A. Stoopplein 7
4. Bekslaan / Vogelenzangseweg
5. Bekslaan 42
6. Bennebroekerlaan 10
7. Bennebroekerlaan 12
8. Bennebroekerlaan 25-27
9. Bennebroekerlaan 29
10. Bennebroekerlaan 20
11. Bennebroekerlaan 31-33
12. Bennebroekerlaan 43
13. Bennebroekerlaan t/o 43
14. Bennebroekerlaan 93
15. Bentveldsweg 142
16. Bentveldsweg 144
17. Bergweg bij 4 – 10
18. Bergweg nabij 1a
19. Bergweg 60
20. Bergweg 62
21. Binnenweg 2-4
22. Binnenweg 10
23. Binnenweg bij 67
24. Bloemendaalseweg 37-39
25. Bloemendaalseweg 62-64
26. Bloemendaalseweg 66-68
27. Bloemendaalseweg 127-131
28. Bloemendaalseweg 154
29. Bloemendaalseweg 170
30. Bloemendaalseweg 183
31. Bloemendaalseweg 188-188a
32. Bloemendaalseweg 223
33. Bloemendaalseweg 235
34. Bloemendaalseweg 236-238
35. Bloemendaalseweg 237-237a
36. Bloemendaalseweg 240

37. Boekenroodeweg 4
38. Boekenroodeweg 6
39. Boekenroodeweg bij 41
40. Boekenroodeweg 50-52
41. Boslaan 26 / De Genestetweg 9-11
42. Brederodelaan 36
43. Brederodelaan 38
44. Brederodelaan 42-44
45. Brederodelaan 50-50a
46. Brederodelaan 57-75, 77, Van Ewijkweg 2-8, Duinlustparkweg 3-23 (wijkje)
47. Brederoodseweg 29
48. Brouwerskolkweg 2
49. Brouwerskolkweg 2a
50. Brouwerskolkweg 5
51. Brouwerskolkweg bij 10
52. Brouwerskolkweg 12
53. Brouwerskolkweg 14
54. Burg. Den Texlaan 17-19
55. Busken Huetlaan 1
56. Busken Huetlaan 8-10-12
57. De Blekerij bij 1-19
58. De Genestetweg 1
59. Donkerelaan 20
60. Donkerelaan 22-24
61. Donkerelaan bij 285
62. Duinvlietspad 4
63. Duinwijkweg 1
64. Duinwijkweg 3
65. Duinwijkweg 5
66. Duinwijkweg 7
67. Duinwijkweg 9
68. Grote Sparrenlaan 2 en 4
69. Iepenlaan bij 1
70. Iepenlaan 2
71. Hartenlustlaan 1
72. Hoge Duin en Daalseweg 5
73. Hoge Duin en Daalseweg 17
74. Hoge Duin en Daalseweg 31
75. Hoge Duin en Daalseweg 40
76. Hoge Duin en Daalseweg 47- 53
77. Iepenlaan 13
78. Karmelweg 2-4
79. Kennemerweg 12
80. Kerkplein 2
81. Kleverlaan 121-121a
82. Kinheimweg 43-45-47-49
83. Kleine Sparrenlaan 1
84. Kleine Sparrenlaan bij 2
85. Kleine Sparrenlaan 22
86. Koeduinweg 2-2a-2b
87. Korte Kleverlaan 89-93
88. Korte Zijlweg 3
89. Korte Zijlweg 9
90. Korte Zijlweg / Brouwersvaart
91. Krullenlaan bij 2
92. Krullenlaan 3
93. Krullenlaan 5
94. Krullenlaan 23
95. Lage Duin en Daalseweg 17
96. Lage Duin en Daalseweg 31
97. Lage Duin en Daalseweg / Mollaan
98. Langelaan 1
99. Langelaan 3

100. Lonbar Petrilaan 5
101. Lonbar Petrilaan 18
102. Lonbar Petrilaan 28
103. Manpadslaan 4-6
104. Mesdaglaan 2
105. Midden Duin en Daalseweg 4
106. Midden Duin en Daalseweg 18
107. Midden Duin en Daalseweg 29
108. Militairenweg 2a-2b
109. Militairenweg 16
110. Mollaan 1a
111. Mr. H. Enschedeweg 5
112. Mr. H. Enschedeweg 15
113. Nachtegalenlaan 12
114. Oosterduinweg / Munsterlaantje
115. Oosterduinweg 254
116. Oscar Mendliklaan 3-5
117. Oude Kern Kerklaan 6 – school
118. Oude Kern Kerklaan 9 – pastorie
119. Oude kern Kerklaan 11 – kerk
120. Oude Kern Schoollaan 70 – klooster
121. Parkweg 9a
122. Parkweg bij 10
123. Parkweg 16-16a
124. Popellaan 1
125. Posthumus Meyeslaan 17
126. Potgieterweg 4
127. Reek 3
128. Reek 3a
129. Ruysdaelweg 12
130. Rijksstraatweg 42
131. Rijksstraatweg 43
132. Rijksstraatweg 46
133. Rijksstraatweg 75
134. Rijksstraatweg 87-89
135. Rijksstraatweg 93-95
136. Rijksstraatweg 113 – Zorginstelling hoofdgebouw
137. Rijksstraatweg 113 - Zorginstelling Beukenhorst/Lokhorst
140. Rijksstraatweg 113 - Zorginstelling kerk
141. Rijksstraatweg 113 - Zorginstelling directiekeet
142. Rijksstraatweg 113 - Zorginstelling watertoren c.a.
143. Rijperweg 10
144. Schoollaan 72
145. Sparrenlaan 6
147. Sparrenlaan 9
148. Teding van Berkhoutlaan 20
149. Ter Hoffsteedeweg 1b
150. Ter Hoffsteedeweg bij 3
151. Ter Hoffsteedeweg 4
152. Ter Hoffsteedeweg 7
153. Ter Hoffsteedeweg 11a-13
155. Ter Hoffsteedeweg 23
156. Tetterodeweg 2-6
157. Tetterodeweg 5
158. Van Alphenlaan 5
159. Van Vollenhovenlaan 16a
160. Vogelenzangseweg 63-63a
161. Vogelenzangseweg 170
162. Vogelenzangseweg (achter) 186
163. Vogelenzangseweg 240
164. Vijverweg 31-33
165. Willem de Zwijgerlaan 108-110-112
166. Zilkerduinweg 375

- 167. Zuider Stationsweg 2c-2d
- 168. Zwaluwenweg 1
- 169. Zwarteweg 2 (Aerdenhout)
- 170. Zijlweg 2
- 171. Zijlweg 16

BIJLAGE 2 Beoordelingskader Monumenten

1. Het maatschappelijk belang van monumenten

Iedereen heeft wel een bepaalde binding met de streek waar hij is opgegroeid, het huis waarin gewoond, of de plaats waarin gewerkt wordt. In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend.

Historici zien in het gebouwde erfgoed tastbare sporen van de wijze waarop onze voorouders het dagelijks leven vormgaven. Architecten bewonderen bouwwerken om het interessante en inspirerende ontwerp. Dichters bezingen het schijnbaar "oneindige" Hollandse cultuurlandschap. Veel mensen genieten gewoon van vertrouwde ijkpunten in hun bestaan.

Soms zijn gebouwen of gebieden zo bijzonder dat de rijksoverheid ze een status toekent: die van beschermd rijksmonument. Het gaat dan, zoals de Monumentenwet het formuleert, om objecten en structuren die van belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Ook provincies en gemeenten kunnen waardevolle zaken, die voor de plaatselijke geschiedenis van belang zijn of een streekeigen karakter uitdrukken, aanwijzen als beschermd provinciaal of gemeentelijk monument.

Monumenten vormen onderdeel van ons collectief geheugen, ze zijn van ons allemaal.

2. Levende monumenten veranderen

Monumenten verdienen onze gezamenlijke zorg en aandacht. Uiteraard is het voortbestaan van beschermde monumenten het beste gewaarborgd door regelmatig onderhoud en gebruik. Om dat te stimuleren worden eigenaren van beschermde (rijks)monumenten tegemoet gekomen met aantrekkelijke financieringen, belastingaftrekmogelijkheden en eventueel subsidiebijdragen.

In de Monumentenwet, de provinciale en de gemeentelijke monumentenverordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de spelregels vastgelegd die gelden voor de omgang met beschermde monumenten. Wanneer de eigenaar zijn monument wil restaureren of verbouwen, moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente. De aanvraag dient altijd te worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie van deskundigen.

Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Om een vitale toekomst te verzekeren, is het vinden van een passende herbestemming dan een oplossing. Zo hebben veel monumentale boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn intussen volledig getransformeerd tot woonhuis. Andere voorbeelden zijn pakhuisen die omgebouwd worden tot appartementencomplexen, of kerkgebouwen die als expositieruimte, bibliotheek of muziekcentrum dienen.

Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de wensen voor eigentijds gebruik. Het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen die het bevat, vormen hierbij het uitgangspunt.

Het gaat erom dat we onze monumenten gebruiken en niet verbruiken.

3. Waarin zit de waarde van beschermde monumenten?

Een romaanse dorpskerk, een 19de-eeuws stadspark, een treinstation of een koopmanshuis uit de Gouden Eeuw: ieder monument vertelt zijn eigen verhaal, heeft zijn eigen bouw- en gebruiksgeschiedenis en bijzondere kenmerken.

Voordat een bouwplan voor wijzigingen aan een monument wordt gemaakt, is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dat monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd.

Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de zogenaamde redengevende beschrijving. Van ieder beschermd monument is aangegeven (soms uiterst kort en soms heel uitgebreid) waarom het een beschermd status heeft.

Deze beschrijving is vooral juridisch en geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan te kunnen maken.

Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunst- en architectuurhistorische aspecten van het monument kan in veel gevallen nodig zijn.

De gegevens uit de redengevende beschrijving en het aanvullende onderzoek dat eventueel wordt uitgevoerd, vormen een belangrijke onderlegger bij het opstellen van plannen. Bij de beoordeling van de plannen zal worden getoetst of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, ieder bouwplan vraagt om een individuele aanpak.

4. De voortgaande geschiedenis van bouw en gebruik

Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de

geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal. Hoewel sommige wijzigingen wellicht onlogisch lijken, of misschien zelfs detoneren ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp van het monument, zeggen zij altijd iets over maatschappelijke en functionele ontwikkelingen. De wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt.

In het verleden werden monumenten vaak vrij drastisch verbouwd en gerestaureerd, of soms zelfs volledig gereconstrueerd. Bij die reconstructies werd meestal teruggegrepen op één bepaalde bouwstijl en op het veronderstelde oorspronkelijke ontwerp. Latere ingrepen uit de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het monument werden daarmee vaak ongedaan gemaakt. Deze aanpak leidde tot soms onherkenbaar gewijzigde monumenten en feitelijk tot gloednieuwe “historische” objecten.

In de vorige eeuw groeide de kritiek op deze behandeling van monumenten. Er kwam belangstelling voor het verhaal van de voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis, voor de opeenvolgende historische “lagen” die monumenten laten zien. Ook ontstond steeds meer aandacht voor het authentieke bouw-materiaal, de constructieve aspecten en het interieur van monumenten. Tegenwoordig wordt alleen nog in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen.

Bij nieuwe toevoegingen wordt vaak geadviseerd deze op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk.

Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

5. Het huidige monument is uitgangspunt

Het voortbestaan van een monument wordt natuurlijk het beste gewaarborgd door goed onderhoud. Behoud van een monument, en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk. Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Het is een beslissing die maar eenmaal genomen kan worden.

Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument (de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, gebruik, materiaal, uitvoering en details) het uitgangspunt.

Dat is immers het geheel dat om weloverwogen redenen op de monumentenlijst is geplaatst. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de wensen van de gebruiker en de mogelijkheden die het monument biedt.

Elke ingreep wordt gemotiveerd door een zorgvuldige afweging.

Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing.

6. Drie schaalniveaus

Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. De ruimtelijke en maatschappelijke context zegt vaak iets over de functie en het type monument. Het monument kan als een groter geheel gezien worden, maar ook worden “ontleed” in aparte onderdelen: de gevels, de kap, de draagconstructie, de indeling van de plattegrond, interieurafwerking etc.

Dit betekent dat een monument op verschillende schaalniveaus kan worden bekeken.

Het *eerste* schaalniveau is de inpassing van het monument in zijn landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving. Type monument, verschijningsvorm en bouwstijl bepalen het *tweede* schaalniveau.

Het *derde* schaalniveau ten slotte heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details. Die schaalniveaus spelen bij wijzigingen aan het monument en de beoordeling daarvan een essentiële rol.

Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

7. Het monument in zijn omgeving

Waar staat het monument? In de vlakke polder, op de hoger gelegen strandwal, in de historische binnenstad of aan de plas?

De situering van een gebouw, de grondsoort van de ondergrond, de opbouw van het landschap eromheen: het zijn allemaal factoren die het gebouw inbedden in zijn specifieke context, en iets zeggen over karakter en uitstraling van het monument.

De landschapstructuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen.

In de Noordoostpolder liggen de boerderijen ver uit elkaar, terwijl de erven langs het ontginningslint van Staphorst-Rouveen dicht naast elkaar liggen in een zeer smalle, langgerekte verkaveling. De bebouwing binnen de oude vestingwerken van Willemstad is een hecht netwerk van straatwanden; veel huizen langs de

Vecht zijn met hun voorgevels juist op de achterzijde, op het water gericht. Bij buitenplaatsen is sprake van een nauwe relatie tussen huis, park en omringend landschap. De stedenbouwkundige opzet van veel naoorlogse wijken weerspiegelt de idealen van licht, lucht en ruimte.

Van belang is dat bij wijzigingen aan een monument wordt aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving.

8. Structuur en stijl van monumenten

De architectuur en de omgeving zijn betekenisvol en dragen bij tot de beleving van identiteit, sfeer en karakter van monumenten op een speciale plek. Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is afleesbaar in de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. In die structurele "logica" van het gebouwtype schuilt een belangrijk deel van de waarde van het monument.

Zo heeft een traditioneel stadswoonhuis de voorgevel aan de straatzijde. Dat is de belangrijkste gevel, met een voordeur en vaak grote ramen. Daaraan is dan ook vanouds de meeste aandacht en het meeste geld besteed. Bij pakhuizen en andere gebouwen met een opslagfunctie zijn de gevels juist gesloten. Paviljoens, muzikanten, brugwachtershuisjes staan vrij in de openbare ruimte. Hier zijn alle gevels meestal even belangrijk.

De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik. In een boerderij hadden de verschillende aspecten van het agrarische leven een eigen plek. In het voorhuis werd gewoond, en in het achterhuis werd het vee gehouden en het hooi opgeslagen. Interieuronderdelen als een bedstee of een schouw bevinden zich dus in het voorhuis van een boerderij en niet in het achterhuis.

De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument. En daarmee van de waarde van het monument. Verschillende stijlen zoals gotiek, Hollands classicisme, Jugendstil of het Nieuwe Bouwen plaatsen een monument in de tijd en zijn vaak nauw verweven

met de functie. Een bouwstijl is herkenbaar in het ontwerp van de hoofdvorm, de plattegrond, de indeling van de gevels, de gebruikte materialen, de toegepaste afwerking en de vormgeving van details en decoraties.

De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

9. Constructies, materialen, kleuren en details

Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen niet alleen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Zo straalt een schuur met ruwhouten gepotdekselde gevels soberheid en functionele eenvoud uit, terwijl een betimmering in een interieur rijkdom en verfijning ademt. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt.

Een ander essentieel aspect is de wijze waarop onze monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd.

De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap. Sommige gebouwen hebben een volledig houten draagconstructie. Bij andere gebouwen zijn alleen de vloeren van hout en is de rest van de constructie opgetrokken in steen. Bij jongere monumenten zien we ook constructies in beton, gietijzer en staal.

Ook kenmerkende afwerkingen en detailleringen verhalen over de bouw- en gebruikersgeschiedenis van het monument. Datzelfde geldt voor de toepassing van kleur. Zaans groen, grachtengroen, Delfts blauw: kan een monument duidelijker aan een plaats gebonden worden?

Constructie, materiaal, afwerking en detail bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

10. Een wereld vol monumenten voor de toekomst

Monumenten zijn eenvoudig niet weg te denken uit ons bestaan. Ze zijn onderdeel van ons collectief geheugen en vormen de verbindende schakel tussen verleden, heden en toekomst. Ze spelen een belangrijke rol in hoe we de dagelijkse leefomgeving beleven en waarderen.

Ze herinneren aan onze geschiedenis, omdat ze in hun verschijningsvorm zichtbaar anders zijn. Tegelijkertijd is hun aanwezigheid juist heel vertrouwd en vanzelfsprekend.

De verschillende provincies in Nederland hebben ieder hun eigen bijzondere karakter. In die monumentale schoonheid van dorp, stad en land herkennen we tastbare getuigen van onze identiteit.

Monumenten zijn van ons allemaal. Wat we willen is zorgvuldig en weloverwogen omgaan met al dat waardevols en het doorgeven aan volgende generaties. Uit de vele particuliere belangenverenigingen die ons land rijk is, blijkt wel dat velen zich hiervoor sterk maken.

Ook de overheid en onafhankelijke instellingen dragen hun steentje bij. Zo adviseren de regionale welstands- en monumentenorganisaties over de kwaliteit van de publieke ruimte en de instandhouding van ons erfgoed.

Maar ze kunnen het niet zonder de medewerking van de eigenaar die het wonen en werken in een monument zó bijzonder vindt, dat hij wil bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling ervan.

Met elkaar werken we aan een wereld vol monumenten voor de toekomst.

Wettelijk kader

Voor ingrepen aan beschermde monumenten is een vergunning nodig. Dit volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet en de provinciale en gemeentelijke monumentenverordeningen.

Informeel altijd bij uw gemeente voor u een bouwplan laat maken, wat u moet doen en hoe de procedure voor de vergunning precies geregeld is. Ook is informatie te vinden op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), www.cultureelerfgoed.nl en www.omgevingsloket.nl

Aanvraag van een vergunning

Bij de indiening van een plan voor een monument wordt om bepaalde informatie gevraagd. Daarbij gaat het in ieder geval om het volgende:

- redengevende beschrijving van het monument,
- tekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand (situatie, plattegronden, gevelaanzichten, langs- en dwarsdoorsneden, details),
- foto's van het monument,
- foto's van de directe omgeving van het monument.

Verder kunnen de volgende zaken deel uitmaken van de aanvraag:

- een schriftelijke toelichting met (bouw)historische gegevens,
- inspectierapport Monumentenwacht o.d.,
- fotomateriaal van vroegere situaties,
- werkomschrijving of bestek.

Het kan raadzaam zijn om, voordat u een plan uitwerkt, met uw gemeente te overleggen over procedures en beleidskaders.

BIJLAGE 3 Straatnamenregister met verwijzing naar de betreffende welstandsgebieden

Aerdenhout		
Straatnaam	Naam welstandsgebied	Nummer
Aerdenhoutsduinweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Amalia van Solmslaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Anjelierenlaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Asterlaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Bellamylaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Bentveldsduinweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Bentveldshoek	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Bentveldsweg	Villagegebied Aerdenhout Veldlaan en Zuidlaan e.o. Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	10 12 26
Bilderdijklaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Boekenroodeweg	Zonnebloemlaan e.o. (oostelijk deel) Villagegebied Aerdenhout (westelijk deel) Sportcomplexen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	34 10 24 26
Borgerweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Bovenweg	Bovenwegkwartier	17
Burgemeester Bas Backerhof	Villagegebied Aerdenhout	10
Burgemeester den Texlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Burgemeester Imminkhof	Villagegebied Aerdenhout	10
Burgemeester Peereboom Vollerlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Catslaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Clematislaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Dahlialaan	Zonnebloemlaan e.o.	34
De Jong Schouwenburglaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
De Vletterhof	Spiegelburghlaan e.o.	33
De Waal Malefijtlaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Distellaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Generaal Spoorlaan	Bovenwegkwartier	17
Generaal Winkelmanlaan	Bovenwegkwartier	17
Goudsbloemplein	Zonnebloemlaan e.o.	34
Grenslaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Hoplaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Houtvaartkade	Spiegelburghlaan e.o.	33
Jaap Buijshof	Spiegelburghlaan e.o.	33
Johannes Postlaan	Bovenwegkwartier	17
Juliana van Stolberglaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Karel Doormanlaan	Bovenwegkwartier	17
Klapheklaan	Spiegelburghlaan e.o.	33
Koeduinweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Koekoeksweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Kolonel Clarklaan	Bovenwegkwartier	17
Kortelaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Langelaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Leeuwerikenlaan	Villagegebied Aerdenhout	10

Louise de Colignyalaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Lt. Generaal Foulkeslaan	Bovenwegkwartier	17
Madelievenlaan	Zonnebloemlaan e.o.	34
Marius Bauerlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Merellaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Mr. H. Enschedéweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Munterslaantje	Villagegebied Aerdenhout	10
Naaldenveldweg	Veldlaan en Zuidlaan e.o. Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken (zuidelijk deel)	12 26
Nachtegalenlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Nicolaas Beetslaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Oosterduinweg	Spiegelenburghlaan e.o. (oostelijk deel) Villagegebied Aerdenhout	33 10
Oscar Mendliklaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Overste den Oudenlaan	Bovenwegkwartier Villagegebied Aerdenhout (zuidelijk deel)	17 10
Pentislaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Ruys de Perezlaan	Bovenwegkwartier	17
Rijnegomlaan	Spiegelenburghlaan e.o.	33
Schulpweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Slingerweg	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Sparrenlaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Spechtlaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Spiegelenburghlaan	Spiegelenburghlaan e.o.	33
Teding van Berkhoutlaan	Zonnebloemlaan e.o.	34
Tinholthof	Spiegelenburghlaan e.o.	33
Tollenslaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Van Alphenlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Van Haemstedelaan	Villagegebied Aerdenhout Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	10 26
Van Kempenhof	Spiegelenburghlaan e.o.	33
Van Lennepweg	Villagegebied Aerdenhout	10
Van Vollenhovenlaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Veldhof	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Veldlaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Verbenalaan	Zonnebloemlaan e.o.	34
Verenigd Europalaan	Bovenwegkwartier	17
Vogelenzangseweg	Sportcomplexen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agraris) weidelandschap	24 26 28
Vondellaan	Villagegebied Aerdenhout	10
Westerduinweg	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Wethouder Laanpark	Villagegebied Aerdenhout	10
Willem Pieter Speelmanlaan	Bovenwegkwartier	17
Zandvoorterweg	Spiegelenburghlaan e.o. (noord. deel) Zonnebloemlaan e.o. (zuidelijk deel) Veldlaan en Zuidlaan e.o.	33 34 12
Zonnebloemlaan	Zonnebloemlaan e.o.	34
Zuidervoetpad	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12

Zuidlaan	Veldlaan en Zuidlaan e.o.	12
Zwaluwenweg	Villagegebied Aerdenhout Sportcomplexen	10 24
Zwarteweg Aerdenhout	Villagegebied Aerdenhout	10

Bloemendaal		
Straatnaam	Naam welstandsgebied	Nummer
Acacialaan	Kinheimpark	16
Aelbertsbergweg	Sportcomplexen	24
Alberdingk Thijmlaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Arnoldlaan	Bloemendaalse park / Duin en Daal	1
Bergweg	Sportcomplexen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken (zuid/westelijk deel)	24 26
Berkenlaan	Kinheimpark.	16
Bispinckpark	Centrum Bloemendaal Kinheimpark	2 16
Blekerspad	Centrum Bloemendaal Kinheimpark	2 16
Bloemendaalse Bos	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Bloemendaalseweg	Centrum Bloemendaal Kinheimpark Bloemendaalse Park/Duin en Daal Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken (ten zuiden spoor Haarlem-Zandvoort)	2 16 1 26
Borsiklaan	Kinheimpark	16
Bos en Duinlaan	Boslaanbuurt	15
Bos en Duinplein	Boslaanbuurt	15
Boshofje	Boslaanbuurt	15
Boslaan	Boslaanbuurt	15
Brederodelaan	Duinlustparkweg e.o. Bloemendaalse Park/Duin en Daal Sportcomplexen Park Brederode	14 1 24 20
Busken Huetlaan	Kinheimpark	16
Connollyweg	Duinlustparkweg e.o.	14
C. Schulzlaan	Duinlustparkweg e.o.	14
De Genestetweg	Boslaanbuurt	15
Dennenweg	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Donkerelaan	Centrum Bloemendaal (oostelijk deel) Boslaanbuurt (westelijk deel)	2 15
Dr. Dirk Bakkerlaan	Kinheimpark	16
Dr. Jac. P. Thijsselaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Dr. J. van Deventerlaan	Duinlustparkweg e.o.	14
Duin en Beeklaan	Park Brederode	20
Duinlustparkweg	Duinlustparkweg e.o. (westelijk deel) Dennenweg en de Krullenlaan e.o. (oostelijk deel)	14 7
Duinvoetlaantje	Park Brederode	20
Duinweg of Duivelslaan	Duinlustparkweg e.o.	14
Duinwijckweg	Duinwijckweg	8
Duinzichtlaan	Park Brederode	20
Essenlaan	Kinheimpark	16

Gestelse straatje	Boslaanbuurt	15
Hartenlustlaan	Centrum Bloemendaal Kinheimpark	2 16
Heuvelweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Hofje van Stoel	Boslaanbuurt	15
Hoge Duin en Daalseweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	1 26
Huis te Bloemendaalpad	Sportcomplexen	24
Huijghens Backerlaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Iepenlaan	Kinheimpark	16
Ignatius Bispincklaan	Kinheimpark	16
Johan van der Graafaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Johan Verhulstweg	Dennenweg en Krullenlaan e.o.	7
Jozef Israëlsweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Karmeltrap	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Karmelweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Kastanjelaan Bloemendaal	Kinheimpark	16
Kennemergaard	Veen en Duin	29
Kennemerweg	Veen en Duin Dennenweg en de Krullenlaan e.o. (noordelijk deel)	29 7
Kerkplein	Centrum Bloemendaal	2
Kinheimplein	Kinheimpark	16
Kinheimweg	Kinheimpark	16
Kleverlaan	Kinheimpark	16
Kluijskenslaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Koepellaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Koninginneduinweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Korte Kleverlaan	Centrum Bloemendaal (noordelijk deel) Kinheimpark	2 16
Korte Parkweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Krommelaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Krullenlaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o. (oostelijk deel) Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken (westelijk deel)	7 26
Kijkduintrap	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Laan van Boreel	Kinheimpark Open (agrarisch) weidelandschap (noordzijde)	16 28
Lage Duin en Daalseweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Leonard Springerhof	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Meer en Berglaan	Park Brederode	20
Mesdaglaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Midden Duin en Daalseweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Mollaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Nanningh Cloecklaan	Park Brederode	20
Noorder Stationsweg	Kinheimpark	16
Parkweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Paviljoenslaantje	Park Brederode	20
Pieter Keijlaan	Veen en Duin	29
Pinèllaan	Duinlustparkweg e.o. (westelijk deel) Dennenweg en de Krullenlaan e.o. (oostelijk deel)	14 7

Plantsoenlaan	Kinheimpark	16
Platanenlaan	Kinheimpark	16
Popellaan	Kinheimpark	16
Posthumus Meyjeslaan	Park Brederode	20
Potgieterweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Prof. Van Vlotenweg	Kinheimpark	16
Rustenburgherweg	Centrum Bloemendaal (oostelijk deel) Boslaanbuurt (westelijk deel)	2 15
Rijperweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Saxenburgerlaan	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Saxenburgerweg	Bloemendaalse Park/Duin en Daal	1
Schaepmanlaan	Dennenweg en de Krullenlaan e.o.	7
Schoolpad	Boslaanbuurt	15
Schroeder van de Kolkweg	Duinlustparkweg e.o.	14
Schulzlaan, C.	Duinlustparkweg e.o.	14
Sterreboslaan	Boslaanbuurt	15
Van Ewijckweg	Duinlustparkweg e.o.	14
Van Valckenburchlaan	Kinheimpark	16
Van Wickevoort Crommelinlaan	Kinheimpark	16
Veen en Duin	Veen en Duin	29
Veen en Duinpad	Open (agraris) weidelandschap	29
Verbindingsweg	Kinheimpark	16
Verlengde Koepellaan	Boslaanbuurt	15
Vinkenbaan	Dennenweg en Krullenlaan e.o.	7
Vijverweg	Kinheimpark	16
Wietze Noormanlaan	Duinlustparkweg e.o.	14
Wildhoeftplantsoen	Kinheimpark	16
Zocherlaan	Park Brederode	20
Zomerzorgelaan	Boslaanbuurt (noordelijk deel) Duinwijckweg Bloemendaalse Park/Duin en Daal (zuidelijk deel) Sportcomplexen	15 8 1 24
Zonnehof	Boslaanbuurt	15
Zuider Stationsweg	Kinheimpark	16
Zuster Constancelaantje	Park Brederode	20

Overveen		
Straatnaam	Naam welstandsgebied	Nummer
Adriaan Stoopplein	Kennemerpark (noordelijk deel)	31
	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Binnenpad	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Blekersveld	Dompvloedslaan e.o.	30
Bloemendaalseweg	Centrum Overveen	3
	Dompvloedslaan e.o.	30
	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
	Villagebied Overveen	9
	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Braziliëlaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Brouwerskolkweg	Watertoren Zeeweg e.o.	22
	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26

Cearálaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Dompvloedslaan	Dompvloedslaan e.o.	30
Duinlustweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Duinvlietspad	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Elswoutslaan	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Ernst Casimirlaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Hoge Duin en Daalseweg	Villagegebied Overveen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	9 26
Jan Willem Frisolaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Joan Mauritsplein	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Julianalaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Kennemerpark	Kennemerpark	31
Zijlweg, Korte	Centrum Overveen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	3 26
Kweekduinweg	Villagegebied Overveen	9
Laantje van Eldering	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Lonbar Petrilaan	Villagegebied Overveen	9
Mauricialaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Militairenweg	Villagegebied Overveen	9
Nachtegaalplantsoen	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Oranje Nassaulaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Oranjelaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Parnassiaweg	Watertoren Zeeweg e.o.	22
Pernambucolaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Prins Hendriklaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Recifelaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Rio Grandelaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Ruysdaelweg	Villagegebied Overveen	9
Spoorlaan	Villagegebied Overveen	9
Ter Hoffstedeweg	Villagegebied Overveen	9
Tetterodeweg	Villagegebied Overveen Watertoren Zeeweg e.o.	9 22
Visscherspad	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Vrijburglaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Waldeck Pymontlaan	Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	32
Westelijke Randweg	Kennemerpark Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	31 32
Willem de Zwijgerlaan	Dompvloedslaan e.o. (noordelijk deel ten westen van Westelijke Randweg) Kennemerpark (noordelijk deel ten oosten van Westelijke Randweg) Joan Mauritsplein en Oranje Nassaulaan e.o.	30 31 32
Zanderijvaart	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Zandvoortepad	Centrum Overveen Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	3 26

Zeeweg	Watertoren Zeeweg e.o. Bloemendaal aan Zee Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Bloemendaalse strand	22 25 26 39
Zijweg	Centrum Overveen (westelijk deel) Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	3 26
Zijweg	Bovenwegkwartier	17

Bennebroek		
Straatnaam	Naam welstandsgebied	Nummer
Abeelenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Abraham van der Hulstlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Akonietenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Akonietenplein	Villagegebied Bennebroek	11
Amaryllislaan	Woongebieden Bennebroek	35
Anemonenlaan	Villagegebied Bennebroek	11
Anemonenplein	Woongebieden Bennebroek	35
Beatrixplein	Woongebieden Bennebroek	35
Bennebroekerdreef	Centrum Bennebroek Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek	4 11 35
Bennebroekerlaan	Centrum Bennebroek Villagegebied Bennebroek Binnenweg westzijde	4 11 18
Beukenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Binnenweg	Centrum Bennebroek Binnenweg westzijde Parkgebied Bennebroek	4 18 27
Bijweglaan	Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek	11 35
Crocussenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
de Ruyterlaan	Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek	11 35
Duinlaan	Villagegebied Bennebroek	11
Dwergspar	Villagegebied Bennebroek	11
Eikenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Fazantenlaan	Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek	11 35
Fresialaan	Woongebieden Bennebroek	35
Gladiolenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Groot Hoefbladlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Grote Sparrenlaan	Villagegebied Bennebroek	11
Harp	Villagegebied Bennebroek	11
Hondsdraflaan	Woongebieden Bennebroek	35
Hyacintenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Isaïc Sweerslaan	Woongebieden Bennebroek Rottegat	35 38
Ixialaan	Woongebieden Bennebroek	35
Jacob van Heemskerklaan	Woongebieden Bennebroek Rottegat	35 38

Jan Evertsenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Jan van Galenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
J.F. van Lieroppark	Villagegebied Bennebroek	11
Joost Banckertlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Julianaplantsoen	Woongebieden Bennebroek	35
Karel Doormanplantsoen	Woongebieden Bennebroek	35
Kastanjelaan	Woongebieden Bennebroek	35
Kennemerbeekweg	Villagegebied Bennebroek	11
Kerklaan	Oude Kern Bennebroek Woongebieden Bennebroek	5 35
Kleine Sparrenlaan	Villagegebied Bennebroek	11
Kortenaerlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Krakeling	Villagegebied Bennebroek	11
Lage Duin	Woongebieden Bennebroek	35
Leidsevaart	Woongebieden Bennebroek	35
Luciapad	Villagegebied Bennebroek	11
Meerweg	Woongebieden Bennebroek	35
Meerwijkhof	Woongebieden Bennebroek	35
M H Tromplaan	Woongebieden Bennebroek	35
Narcissenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Parnassialaan	Woongebieden Bennebroek	35
Patrijzenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Piet Heinlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Reek	Centrum Bennebroek	4
Rijksstraatweg	Centrum Bennebroek Oude Kern Bennebroek Villagegebied Bennebroek Geestgronden Parkgebied Bennebroek Linnaeushof	4 5 11 21 27 37
Schoollaan	Centrum Bennebroek Woongebieden Bennebroek	4 35
Swartsenburgerlaan	Parkgebied Bennebroek	27
Talmalaan	Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek	11 35
Tulpenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Van Doornincklaan	Villagegebied Bennebroek	11
Van Gendtdaan	Woongebieden Bennebroek	35
Van Ittersumlaan	Villagegebied Bennebroek	11
Van Kinsbergenlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Van Verschuer Brantslaan	Binnenweg westzijde	18
Watermuntlaan	Woongebieden Bennebroek	35
Wilhelminalaan	Woongebieden Bennebroek	35
Wilhelminaplein	Woongebieden Bennebroek	35
Willem Alexanderplein	Woongebieden Bennebroek	35
Willinklaan	Villagegebied Bennebroek	11
Witte de Withlaan	Oude Kern Bennebroek Woongebieden Bennebroek	5 35
Zandlaan	Villagegebied Bennebroek Woongebieden Bennebroek Rottegat	11 35 38
Zublilaan	Villagegebied Bennebroek	11

Zwarteweg	Woongebieden Bennebroek	35
-----------	-------------------------	----

Vogelenzang		
Straatnaam	Naam welstandsgebied	Nummer
1e Leijweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agrarisch) weidelandschap	26 28
2e Leijweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Bekslaan	Bekslaan	13
Deken Zondaglaan	Woongebied Vogelenzang	36
Graaf Albrechtlaan	Woongebied Vogelenzang	36
Graaf Dirklaan	Woongebied Vogelenzang	36
Graaf Filipslaan	Woongebied Vogelenzang	36
Graaf Florislaan	Centrum Vogelenzang	6
Graaf Janlaan	Woongebied Vogelenzang	36
Graaf Willemlaan	Woongebied Vogelenzang	36
Gravin Jacobahof,	Woongebied Vogelenzang	36
Gravin Margarethahof	Woongebied Vogelenzang	36
Gravin Sophialaan	Woongebied Vogelenzang	36
Godfried Bomanslaan	Woongebied Vogelenzang	36
Kerkweg	Centrum Vogelenzang	6
Leidsevaart	Woongebied Vogelenzang Open (agrarisch) weidelandschap	36 28
Lensenlaan, Henk	Woongebied Vogelenzang Sportcomplexen	36 24
Manpadslaan	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agrarisch) weidelandschap	26 28
Monseigneur Borretlaan	Centrum Vogelenzang (ten oosten Vogelenzangseweg) Woongebied Vogelenzang (ten westen Vogelenzangseweg)	6 36
Margrietenlaan	Open (agrarisch) weidelandschap	28
Teylingerweg	Woongebied Vogelenzang	36
Tweede Doodweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agrarisch) weidelandschap	26 28
Vogelenzangse kerkpad	Woongebied Vogelenzang	36
Vogelzangseduinweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Vogelzangseweg	Centrum Vogelenzang Bekslaan Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agrarisch) weidelandschap	6 13 26 28
Woestduinweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken	26
Zilkerduinweg	Duinlandschap, landgoederen, overige bosgebieden en parken Open (agrarisch) weidelandschap	26 28

BIJLAGE 4 Begrippenlijst

A

Aanbouw: Grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loot langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Afdak: Dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

Amsterdamse School : In Amsterdam ontwikkelde, maar ook elders voorkomende expressionistische stijl (1910 – 1930) in bouwkunst en kunstnijverheid met plastische, fantasierijke vormtaal en kleurig materiaalgebruik, met gebeeldhouwde of in siersmeedwerk uitgevoerde ornamenten; vaak toegepast bij woningbouw, scholen en bruggen.

Asymmetrische kap : Kap met twee ongelijke dakvlakken.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot: Afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen.

Bedrijfs- bebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouw: Grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeibord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

Bouwlaag: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Omgevings vergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bovenbouw: Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.

Buitenplaats: Buitenverblijf met herenhuis (kasteel of landhuis) met bijgebouwen en omringende privé-tuin of park, meestal met specifiek ontworpen aanleg; voornamelijk in de 17e en 18e eeuw gesticht.

Bungalow: Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning.

Conformereren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Bovenzijde van een gebouw (plat of hellend).

Dakafdekking : Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte uitbouw op een hellend dakvlak, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en mede daardoor het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Daktrim: Afwerking bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakraam: Raam in een hellend dakvlak.

Dakvlak: Een vlak van een dak/kap.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal, veelal met een verticale profilering.

Detail: Ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Tot in kleinigheden uiteenzetten. Kleine toevoegingen aan een gebouw ter decoratie.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Duplexwoning: Kleine eengezinswoning, gebouwd in tijden van woningnood, bedoeld om later, samen met een soortgelijke woning één grote woning te vormen.

E

Eclecticisme: Verzamelnaam voor de in vele varianten voorkomende bouwstijl (1850 – 1910) met gemengde toepassing van diverse historische stijlmotieven, aanvankelijk vooral aan de klassieke vormtaal ontleend, vaak met pleisterwerk; vanaf ongeveer 1875 met groter invloed van de Renaissance (topgevels, torentjes, kleurig siermetselwerk) en een steeds vrijere, op schilderachtige effecten gerichte vormtaal.

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.

Erf: Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct hoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst.

Voorerf: Gedeelte van het erf tussen de voorgevellijn en de aan de voorkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

Achtererf: Gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens.

Zijerf : Gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens.

Erfgrens: Grens tussen erven

Erker: Kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

F

Flat: Groot gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen.

G

Galerij: Gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld : Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating/planken (om inwatering tegen te gaan).

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

Gevelgeleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootklos: In de muur bevestigde deel van een balk ter ondersteuning van een goot.

H

Historiseren: Bouwen op basis van architectuurkenmerken van historische bouwstijlen.

Hoek- en kilkeper: zie keper.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel/kavel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

I

Industrie- bebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

K

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landhuis: Herenhuis op het land, landgoed of buitenplaats.

Land schappelijke waarde : De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak : Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint (bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of water.

Luifel: Een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Maisonnette: Galerijwoning van twee bouwlagen, waarbij woon- en slaapverdieping gescheiden zijn. De galerijen zijn doorgaans om de andere laag gesitueerd.

Mansardekap: Een dakvorm waarbij het onderste deel van de beide dakvlakken steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Bouwwerk dat door zijn grootse, schone of kunstzinnige vormen opmerkelijk is of door de eraan verbonden historische associaties eerbiedwaardig wordt geacht. De ouderdom en het harmonische geheel hebben er verder toe geleid dat een 'samenegroeide' veelheid van bouwwerken als monument kan worden beschouwd. Dit geldt voor een straat, een wijk of zelfs een stad of dorp. In Nederland is de wettelijke bescherming sedert 1961 geregeld in de Monumentenwet, waarin ook beschermde stads- en dorpsgezichten zijn opgenomen.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Neorenaissance: Wijdverbreide, in vele varianten ontwikkelde en langdurig toegepaste bouwstijl (1870 – 1915) waarbij motieven van de Renaissance-bouwkunst zijn verwerkt, vooral van de 'Oud-Hollandse' voorbeelden met o.a. trapgevels, speklagen, blokken, kruiskozijnen e.d.

Nok: Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak.

Ontsluiting: De toegang tot een gebied, terrein of een gebouw.

Oriëntatie: De richting van een gebouw.

Overgangs- architectuur: Verzamelnaam voor de vele varianten van een gemengde bouwtrant die de overgang vormt van de stijlvaste historiserende 19de eeuwse architectuur, zoals de Neorenaissance en 'moderne' functioneler vormgegeven architectuur. Dit komt met name tot uitdrukking in de ornamentiek, waarvoor verschillende stijlvormen door elkaar heen worden gebruikt.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Plaatmateriaal: Doorgaans geprofileerd materiaal van kunststof, staal, hout ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis.

R

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Rijenwoningen/ Rijtjeshuis: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel van een bouwwerk.

S

Schilddak: Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

Selectiviteit: Waarde als onderscheidingsmiddel, uitkiezend.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: Laag in metselwerk van andere samenstelling, bijvoorbeeld natuurstenen of betonnen band ter verlevendiging van baksteen gevels.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tent- of piramidedak: Dak waarvan de viert dakschilden in één punt bijeenkomen en waarbij de nok ontbreekt.

Textuur: De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Traditionalisme: Verzamelnaam voor de bouwstijlen die worden gekenmerkt door aansluiting bij de bouwtradities en materialen van het verleden zonder in imitatie te vervallen. Sober in verschijning, eenvoudig in detail door een ambachtelijke wijze van bouwen. De baksteen is het centrale element in

deze stijl. De 'baksteenarchitectuur' staat voor het veelzijdig toepassen van dit materiaal. Naast de gevels zijn ook dorpels, lateien, muurafdekkingen en ornamenten van baksteen gemaakt (Delftse School).

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Villa: Op een zeer ruime kavel gesitueerde vrijstaande en omvangrijke woning.

Villagegebied: Woonwijk met overwegend villa's en aaneengesloten herenhuizen, veel openbaar en particulier groen en een stratennet met bijzondere patroon- en vormenkenmerken.

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw, gelegen tussen de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn, voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.

W

Windveer: Plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak / wolfseinden: Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfseind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.