

## Welstand - De Slottuin

### Gebiedsbeschrijving

Het plangebied van het project "De Slottuin" wordt begrensd door de Ir. Lelylaan, de Cruquiusweg, het terrein van het Oude Slot en de ten oosten van het gebied gelegen weilanden. Op het terrein zelf staat een voormalig schoolgebouw (Nova College) welke momenteel voornamelijk verhuurd wordt aan kunstenaars.

Aan de Ir. Lelylaan, de noordwestgrens van het gebied, bevinden zich twee rijen kleine huurwoningen bestaande uit 2 lagen met een kap. Deze woningen liggen op de grens van de "Indische Wijk"; een wijk met veelal complexmatige volkswoningbouw van begin 20<sup>e</sup> eeuw.

De zuidwestgrens van het gebied wordt gevormd door het terrein van het Oude Slot. Dit voormalige slot van de Heren van Heemstede werd gebouwd rond 1300, nadat Heemstede door de graaf van Holland als zelfstandig ambacht was beleend. Het slot was strategisch gesitueerd aan het smalle, toenmalige begin van het Spaarne (het huidige zuidelijke deel werd in 1440 gegraven).

Het dichtbegroeide deel van het terrein van het Oude Slot wat direct tegen het plangebied gelegen is, wordt door omwonenden aangeduid als "Het landje van Bertus".

De zuidoostgrens wordt gevormd door weilanden die in bestemmingsplan Landgoederen en Groene gebieden bestemd zijn als agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Op dit gebied mag niet gebouwd worden.

De Cruquiusweg (N201) vormt de noordoostgrens van het gebied.

### Algemene stedenbouwkundige, architectonische en functionele uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet van het plan is ontleend aan de volgende thema's;

- Historisch gezien ligt het plan in de tuin van het voormalige Oude Slot. De inrichting van de openbare ruimte en de verbreding van de waterpartij - het restant van de vroegere Spaarneloop - dienen om dit voormalig gebruik voelbaar te maken.
- Een ander min of meer "historisch" uitgangspunt is het lijnenspel van het voormalig Nova College dat als basis is genomen voor de stedenbouwkundige opzet.
- Om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen zal het merendeel van de parkeerplaatsen worden ondergebracht in een half verzonken en overdekte parkeergarage. Het 'dak' van deze parkeergarage zal deels publiek toegankelijk zijn en onderdeel uitmaken van de kwalitatief hoogwaardige openbare inrichting. Bij overlast kan het dek door de VVE worden afgesloten. Ook zijn er privé-buitenruimten op het dek gesitueerd.
- De hoogste bouwdelen bevinden zich in de vorm van appartementen aan de zuidoostzijde van het plan, deze vormen voor het plan een geluidsbuffer ten opzichte van de Cruquiusweg en een stedenbouwkundige markering aan de rand van Heemstede. Het plan neemt vanuit de zuidoosthoek richting de noordwesthoek af in bouwhoogte om aansluiting te vinden op de kleinschaligere woningen aan de Ir. Lelylaan, ook het woongebouw aan de Cruquiusweg neemt in hoogte af naarmate het de bestaande bebouwing nadert.
- De opzet van het plan kent duidelijke zichtlijnen en (wandel)routes die de nieuw te realiseren recreatiezone aan de zuidzijde van de waterpartij bij de bestaande wijk betrekken.

## **Welstandscriteria**

### *Bebouwing en omgeving*

- De aansluiting die op stedenbouwkundig schaalniveau plaatsvindt tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing wordt waar nodig in de architectuur voortgezet, zoals door:
  - het toepassen van traditionele kappen met hoofdzakelijk dezelfde dakhelling;
  - de nokrichting;
  - het doorzetten van dakpannen in de gevel tot de eerste bouwlaag;
  - een horizontaal gelaagde opbouw.
- De eengezinswoningen aan de verbrede waterpartij hebben op de begane grond een eigen stallingsruimte voor auto's maar ontsluiten formeel aan het tweede maaiveld boven de parkeergarage. Aan de achterzijde hebben deze woningen een terras met een steiger aan het water. Omdat deze achtergevel deel uitmaakt van het eerste aanzicht van Heemstede vanaf de Cruquiusweg dient aan deze zijde extra aandacht besteed te worden.
- De toegepaste dakkappen hebben allen dezelfde helling en hoofdzakelijk dezelfde richting.
- Het ontwerp van de brug over het te verbreden water en de wanden van de parkeergarage maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp van de openbare ruimte.
- Op het dek van de half verdiepte parkeergarage is een semi-openbare ruimte gesitueerd met een gevoelsmatig besloten karakter. Extra aandacht moet worden besteed aan het (visuele) contact tussen het niveau van de openbare buitenruimte en de parkeergarage. Grote uitsparingen waarin ook bomen kunnen groeien genereren een prettig verblijfsklimaat in de parkeergarage.
- De overgang van prive buitenruimten onderling, en naar de openbare ruimte worden integraal mee-ontworpen. Voor wijzigingen is toestemming van de welstandscommissie noodzakelijk.

### *Bebouwing op zich*

- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang en zorgvuldige detaillering;
- Bij alle aanpassingen dient de materialisatie, detaillering en kleurstelling van het oorspronkelijke bouwvolume te worden aangehouden.
- De mogelijkheid tot zonwering is in het ontwerp opgenomen, latere toevoeging dient volgens dit ontwerp te geschieden. Rolliiken zijn niet toegestaan.
- Bij het blok ééngesinswoningen evenwijdig aan de Ir. Lelylaan gelegen, dient het doorzicht op de straat via het hekwerk tussen de bergingen te worden gewaarborgd.
- Alle ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, dakopbouwen, uitbouwen, erkers, serres, balkons, terrassen, technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte elementen maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- Enkel op het blok ééngesinswoningen evenwijdig aan de Ir. Lelylaan en op het blok ééngesinswoningen aan het water zijn dakkapellen toegestaan op een dakhelling van minder dan 30 graden. Op deze daken zijn alleen de bij het plan mee-ontworpen dakkapellen toegestaan.
- Materiaalgebruik: Als tegenhanger van de strakke, moderne vormgeving van de bouwvolumes zullen hoofdzakelijk traditionele, rustieke materialen als hout en baksteen worden toegepast. De bakstenen worden uitgevoerd als robuuste handvormsteen in warme aardtinten met nuances van rood en paars, de baksteen wordt doorgestreekt. De houten gevelbekleding houdt een zichtbare nerfstuctuur en kleurnuances. Secundaire volumes en bouwdelen als erkers en balkons kunnen contrasterend in staal of glas worden uitgevoerd. Schuine dakvlakken hebben een ondergeschikte detaillering aan de gemetselde gevels en worden in grijs of antraciet uitgevoerd.