



BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTING HYACINTENLAAN 5, WARMOND

januari 2019



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

The Way You Live B.V.

Documentnaam:

1163-Hyacintenlaan 5- 20181213-BKP

Wijzigingsdatum:

30 januari 2019

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

Inhoud

1 Stedenbouwkundig plan	4
1.1 Locatie	5
1.2 Plan	5
1.3 Woningen	5
2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau	6
2.1 Algemene sfeer	7
2.2 Bebouwingstypologie	7
2.3 Oriëntatie, hoeken en accenten	7
2.5 Situering en rooilijn	7
2.6 Bouwhoogte en vorm	7
3 Beeldkwaliteit woningen	8
4 Gezamenlijk erf	12
4.1 Situatie	13
4.2 Visie	13
4.3 Materiaal	15

1 Stedenbouwkundig plan



1.1 Locatie

De planlocatie ligt aan de Hyacintenlaan 5 in Warmond. In de omgeving ligt een aantal zeer riante kavels met grote vrijstaande woningen. Aan de noordkant grenst het perceel aan een grote vrije kavel. Ten oosten ligt een groenstrook. Aan de zuidzijde bevinden zich enkele vrijstaande kavels. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een watergang.

Het perceel was tot nu toe bebouwd met één vrijstaande woning, in het nu voorliggende plan wordt de kavel gesplitst en komt op de nieuwe kavel één vrijstaande woning bij. De beeldkwaliteit sluit aan bij de vrijstaande woningen in de omgeving.

De omgeving bestaat uit een rustige en lommerrijke buurt met veel groen. Het is een chique woonmilieu waarin veel woningen een landelijke uitstraling hebben. Deze woningen kenmerken zich door de lage goot-hoogte en de vaak samengestelde massa's en kappen.

1.2 Plan

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie sluit aan bij het lommerrijke karakter van de omgeving. Op grond van de verdichtingsvisie mag hier 1 nieuwe woning komen gezien de grootte van het kavel. De nieuwe vrijstaande woning wordt direct ontsloten vanaf de Hyacintenlaan. De zichtlijn langs de watergang wordt vrijgehouden van bebouwing.

Er is voor de nieuwbouw woning een bouwvlak aangeduid dat rondom het plangebied rekening houdt met 5 meter afstand tot de perceelgrens. Aan de zuidwestkant wordt de zichtas langs de watergang versterkt.

Dit resulteert in een bebouwingsvrije zone van 5 meter vanaf de perceelgrens, voor de positie van het hoofdvolume geldt ter hoogte van de watergang een afstand van 8 meter. Vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de Hyacintenlaan geldt een afstand van 9 meter. Ook worden bestaande solitaire bomen op enkele plaatsen behouden en ingepast in het plan.

1.3 Woning

De nieuwe woning moet passen in de bestaande omgeving. Dit betekent dat de woning dient aan te sluiten bij de landelijke uitstraling en het materiaalgebruik van de woningen in de omgeving. De woning dient verschillend te zijn in verschijningsvorm ten opzichte van de naast gelegen woning, maar passen in het groene en exclusieve karakter van de omgeving.



2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau

De stedenbouwkundige structuur kan door het beeldkwaliteitsplan worden versterkt. Waar nodig worden regels gesteld en waar mogelijk wordt inspiratie geboden.

2.1 Algemene sfeer

Voor de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is de inspiratie gehaald uit de omgeving; de ligging aan de rustieke Hyacintenlaan met een rijk en groen karakter. Deze situatie is vertaald in een kwaliteitskader voor de nieuw te bouwen woning.

Passend in het lommerrijke karakter van de omgeving

De nieuwe woning vindt zijn basis in het lommerrijke en groene van de omgeving. Het plan heeft een ruime opzet en is landschappelijk ingepast in de omgeving.

De nieuwbouw vormt een nieuwe invulling voor het perceel. Er wordt kwaliteit toegevoegd door de zorgvuldige inrichting van het erf en de gebouwen. Het geheel sluit naadloos aan bij de omgeving.

Voor de nieuwe woning wordt een landelijke architectuurstijl voorgesteld, maar ook daarop geïnspireerde eigentijdse vertalingen daarvan zijn mogelijk.

Voor de woning geldt een individueel karakter. De bestaande woning is een vast gegeven, maar de nieuw te ontwikkelen woning krijgt een eigen karakter. Het landelijk karakter en materialisering zorgt voor de samenhang op het totale erf. Bij de woning moet een hoogwaardige kwaliteit voorop staan op deze standige plek.

Bebouwing aan de watergang zoals een boothuis vormt een onderdeel van de totale architectuur van het erf en vormt geen belemmering voor de zichtlijn langs het water. Wel dient er voldoende afstand van het de watergang te worden gehouden.

2.2 Bebouwingstypologie

Op het nieuwe perceel komt 1 vrijstaande woning. Deze woning dient aan te sluiten bij de vrijstaande woningen in de omgeving en bestaat zodoende uit 1 bouwlaag met kap. De kap van de woning begint op de eerste laag, maar op delen van de woning kan de goothoogte hoger zijn. Door een afwisselende goothoogte kunnen accenten in het bouwvolume gemaakt worden zoals topgevels of een bijzondere entree. Op deze manier ontstaat er een interessante compositie die kan reageren op de stedenbouwkundige situering van de woning op de kavel.

2.3 Oriëntatie, hoeken en accenten

De nieuwe woning is georiënteerd op de Hyacintenlaan. Dit betekent dat de representatieve zijde altijd gekeerd is naar de Hyacintenlaan. De zijde die georiënteerd is dient op de hoek een accent te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld een hoger deel zijn of een hogere goothoogte, maar het kan ook bestaan uit een overhoeks bouwelement. Dit ter versterking van de oriëntatie en zichtlijn over de sloot.

2.4 Situering en rooilijn

De inrichting van de locatie sluit aan op de omgeving en een groen en lommerrijk karakter kennen. De nieuwbouw woning aan de Hyacintenlaan staat in de rooilijn van de bestaande woning. Het bouwvlak bepaalt hoe de woning gesitueerd kan worden met voldoende afstand tussen de perceelsgrenzen. Om het groene, lommerrijke karakter te versterken wordt voor de voorgevel enkele meters ruimte aangehouden ten behoeve van het aanleggen van een voortuin en oprit voor twee opstelplekken voor auto's naast elkaar. Parkeren dient achter de voorgevel rooilijn te worden gedaan.

2.5 Bouwhoogte en vorm

De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. In de kap komt één bouwlaag. De woning heeft een samengestelde massa die passend is in de omgeving. In de omgeving komen met name samengestelde zadel- en schildkappen voor. Voor het plangebied worden zadelkappen en afgeleide kappen hiervan voorgeschreven, al dan niet samengesteld. Dakkapellen zijn voorzien van een kap of worden met plat dak uit gevoerd.

Zowel met de hoogte als ook met de kapvorm en kaprichting van een woning kan uitdrukking worden gegeven aan het individuele karakter van de woning.



3 Beeldkwaliteit woningen

De woning hebben een landelijke architectuurstijl die past bij het lommerrijke karakter van de omgeving. Binnen deze bandbreedte is er veel mogelijk. Om ervoor te zorgen dat de woning aansluiten bij de omgeving, zijn er kaders gesteld die zorgen dat de gewenste sfeer wordt behaald. De referentiebeelden dienen als inspiratie voor de mogelijkheden en geven een beeld van deze gewenste kwaliteit.

Ligging (van de woning op de kavel)

Algemeen

- ▶ de woning heeft een voortuin om het rustieke en groene karakter tot stand te brengen.

Rooilijn

- ▶ voor de woning gesitueerd aan de Hyacintenlaan ligt de rooilijn op 10 meter vanaf de erfgrens.
- ▶ vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers en entrees mogen voor de voor- en zijgevel uitsteken.

Bijgebouwen

- ▶ alle aan-, uit- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

Oriëntatie

- ▶ de woning aan de Hyacintenlaan is altijd georiënteerd op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen erf. Daarbij wordt uitgegaan van twee opstelplekken naast elkaar of achter elkaar op eigen terrein, buiten een eventuele parkeerplek in de garage. Op het gezamenlijk erf is eventueel ruimte voor bezoekersparkeren. Het parkeren vindt plaats achter de rooilijn.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen zijn allen passend in de groene omgeving. Voor de voorgevel dienen deze hagen halfhoog te zijn (max. circa 1,5 meter), achter de voorgevel mogen deze hoger zijn (circa 2 meter). De erfinrichting wordt verder in hoofdstuk 4 toegelicht.

Massa

Opbouw

- ▶ duidelijk hoofdvolume waar architectonische elementen mogen worden toegevoegd (entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aanbouwen, veranda's, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc.);
- ▶ samengestelde asymmetrische volumes zijn passend in de omgeving;

- ▶ de woning bestaat uit één laag met een kap. Als basis geldt één goothoogte, met wellicht kleine variaties mbt architectonische verfraaiing;
- ▶ de kapvorm kan bestaan uit zadelpak of daarvan afgeleide kapvormen;
- ▶ de kapvorm kan samengesteld zijn;
- ▶ de kaprichting is vrij en afwisselend;

Architectonische uitwerking

Algemeen

- ▶ de architectonische uitwerking is passend in het lommerrijke karakter van de omgeving en bestaat uit een landelijke stijl met een eigentijdse vertaling.

Gevels

- ▶ algemene stelregel is dat de gevel opbouw en -compositie een rustig karakter moet hebben;
- ▶ een asymmetrische uitwerking van de gevelaanzichten aan de voorzijde past in de omgeving;
- ▶ er zijn geen blinde gevels aan de voorzijde;
- ▶ voor het overige is de compositie vrij;
- ▶ de raamopeningen en onderverdelingen zijn vrij in vorm, maar kennen een rustige en behouden opbouw.

Dak

- ▶ platte daken zijn niet toegestaan;
- ▶ asymmetrische kappen zijn passend in de omgeving;
- ▶ overstekken zijn toegestaan en zijn vrij in maat;
- ▶ de positie van zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp.

Dakkapellen;

- ▶ dakkapellen hebben een kap of worden plat uitgevoerd;
- ▶ dakkapellen zijn ondergeschikte elementen in het dakvlak, of zijn onderdeel van de totale vormgeving van de woning;
- ▶ dakkapellen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning;
- ▶ dakkapellen worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp, zodat deze ook later kunnen worden toegevoegd.

Detaillering

- ▶ de woning kent een ingetogen en chique detaillering passend bij de kwaliteit van de architectuur in de landelijke stijl.

Bijgebouwen (garages, boothuis, etc.)

- ▶ bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven;
- ▶ de architectonische kwaliteit evenaart die van de hoofdmassa en past in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik.
- ▶ bijgebouwen aan de watergang worden meeontworpen

Materiaal- en kleurgebruik

- ▶ natuurlijk materiaal- en kleurgebruik is het uitgangspunt;
- ▶ gebruik van materialen die op een mooie manier verouderen;
- ▶ gevels zijn gemetseld in baksteen, in aarde of roodachtige tinten van bruin tot licht of gestuukte of gekeimd (wit tot antraciet), of bestaan uit geschilderd en ongeschilderd hout (in delen, niet in panelen) of natuursteen;
- ▶ meervoudig materiaalgebruik in de gevels is toegestaan;
- ▶ kappen zijn gedekt met zwarte/grijze of rode keramische dakpannen of eventueel gedekt met riet;
- ▶ de kleuren van de houten delen zijn wit of donker;
- ▶ kozijnen zijn wit of donker.





Samengestelde rieten kap



Expressieve hoeksituatie



Asymmetrische kap met wisselende goothoogte



Erker als verrijking beeld



stucwerk afgewisseld met houten delen



Lage haag als voorerfscheiding



Zorgvuldig ontworpen entreepartij

4 Erfinrichting



4.1 Situatie

Direct aan de Hyacintenlaan heeft de nieuwe woning een eigen oprit. De Hyacintenlaan is voor het auto-verkeer doodlopend en is een rustige straat.

4.2 Visie

Landschappelijke inpassing

Ter bepaling welke bomen behoudenswaardig zijn voor landschap en ecologie, is er een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze bomeninventarisatie is terug te vinden op pagina 14. Deze inventarisatie is met name om te bepalen wat de conditie en waarden van de bomen zijn. De ontwikkelingslocatie valt niet binnen een door het Bomenbeschermingsplan aangewezen locatie. En er zijn ook geen beschermenswaardige bomen aanwezig die op de inventarisatie kaart staan. Omdat de locatie binnen de bebouwde kom ligt mag er vergunningsvrij gekapt worden.

Op basis van de bomeninventarisatie is gekeken welke individuele bomen en groenstructuren behoudenswaardig zijn en ingepast kunnen worden in het stedenbouwkundig plan. De tuinen zijn op dit moment onderdeel van de groen- en waterstructuur die onderdeel uit maakt van de randzone van het poelmeer. Het Poelmeer is vanaf de Hyacintenlaan doormiddel van een groene zichtlijn zichtbaar.

In het erfinrichtingsplan is deze groenstructuur als een brede zone van 5 meter opgenomen aan de westzijde van het perceel. Het van belang dat er een zichtrelatie blijft bestaan met het Poelmeer. Het hoofdvolume van de nieuwe woning dient dan ook op de rooilijn te worden gebouwd. Om het zicht te handhaven wordt er een lage haag voorgesteld. Ten slotte zal er langs de sloot op de nieuwe kavel een nieuwe insteekhaven worden gemaakt ten behoeve van de huidige kavel. De erfinrichting wordt op de volgende pagina's verder toegelicht.



© CycloMedia



4.3 Materiaal

Hagen

De tuin van de nieuwe woning is omzoomd door groene hagen. Deze hagen zijn vrij in keuze en mogen zowel groenblijvend als bladverliezend zijn. Dit past in het beoogde groene karakter. De hagen voor de voorgevel; zijn halfhoog max. 1,5 meter hoog, dit geeft het erf een open en overzichtelijk karakter.

Bomen

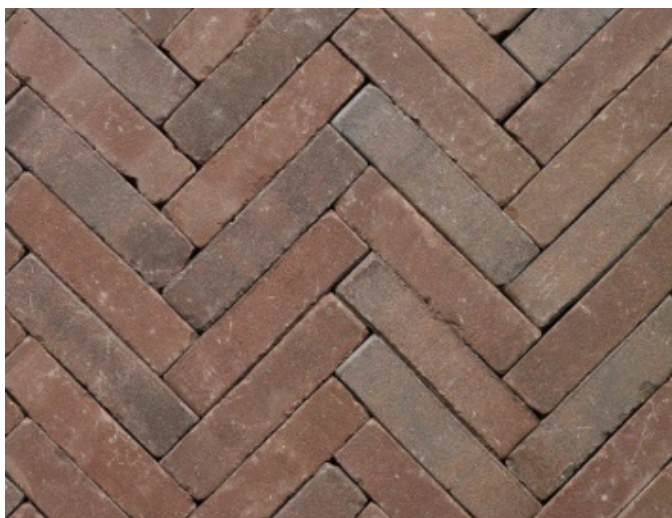
De nieuwe entree dient te worden ingepast tussen de bestaande bomen langs de Hyacintenlaan. Grote en beeldbepalende exemplaren worden langs de waterkant behouden die de zichtas richting het Poelmeer accentueren. Daarnaast geven deze bomen inclusief de watergang een natuurlijke barrière met Hyacintenlaan 3. De tuin word aangevuld met nieuwe struiken en bomen. De drie Prunesbomen en een Judasboom kunnen vergunningsvrij worden gekapt.

Verharding

De materiaal keuze voor de inrichting van het kavel staat vrij. Echter verharding in de voortuin moet tot het noodzakelijke worden beperkt. Het groene karakter is leidend. In verband met de kleinschaligheid en het chique karakter moet type verharding passend zijn bij de materialen die gebruikt word in de woning.



halfhoge haag als erfscheiding aan het erf en aan de Hyacintenlaan



Gebakken klinkers als voorbeeld bestrating van het erf



Huidig zicht vanaf Hyacintenlaan richting nieuwe kavel en het Poelmeer

