

BEELDKWALITEITPLAN VINKENBAAN 4 TE WARMOND



Gezien document, werkbaar voor welstand.

31-10-'22

A handwritten signature in red ink, consisting of stylized letters.

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Analyse landschap	5
3.	Stedenbouwkundig plan	7
3.1.	Uitgangspunten ontwerp	7
3.2.	Ontsluiting en parkeren	9
3.3.	Bebouwingsconcept	9
3.4.	Erfinrichting	10
4.	Beeldkwaliteit	11
4.1.	Introductie	11
4.2.	Ontsluiting	11
4.3.	Bebouwing	12
4.4.	Erfinrichting	14

Colofon

1. INLEIDING

Het plangebied is gelegen aan de Vinkenbaan 2- 4 in Warmond. In de huidige situatie staan er een bedrijfswoning en kassen met bijgebouwen. De activiteiten van het glastuinbouwbedrijf zijn enkele jaren geleden beëindigd. Om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied zullen in de toekomstige situatie de kassen en bijgebouwen worden gesloopt en 3 woningen landschappelijk worden ingepast. De bedrijfswoning zal alleen nog een woonbestemming krijgen. Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van woningen. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te versterken. Het voorziet in richtlijnen voor het ontwerp van de woningen en voor de erfinrichting. Deze richtlijnen komen voort uit een gebiedsanalyse.



Luchtfoto met het plangebied.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Historie

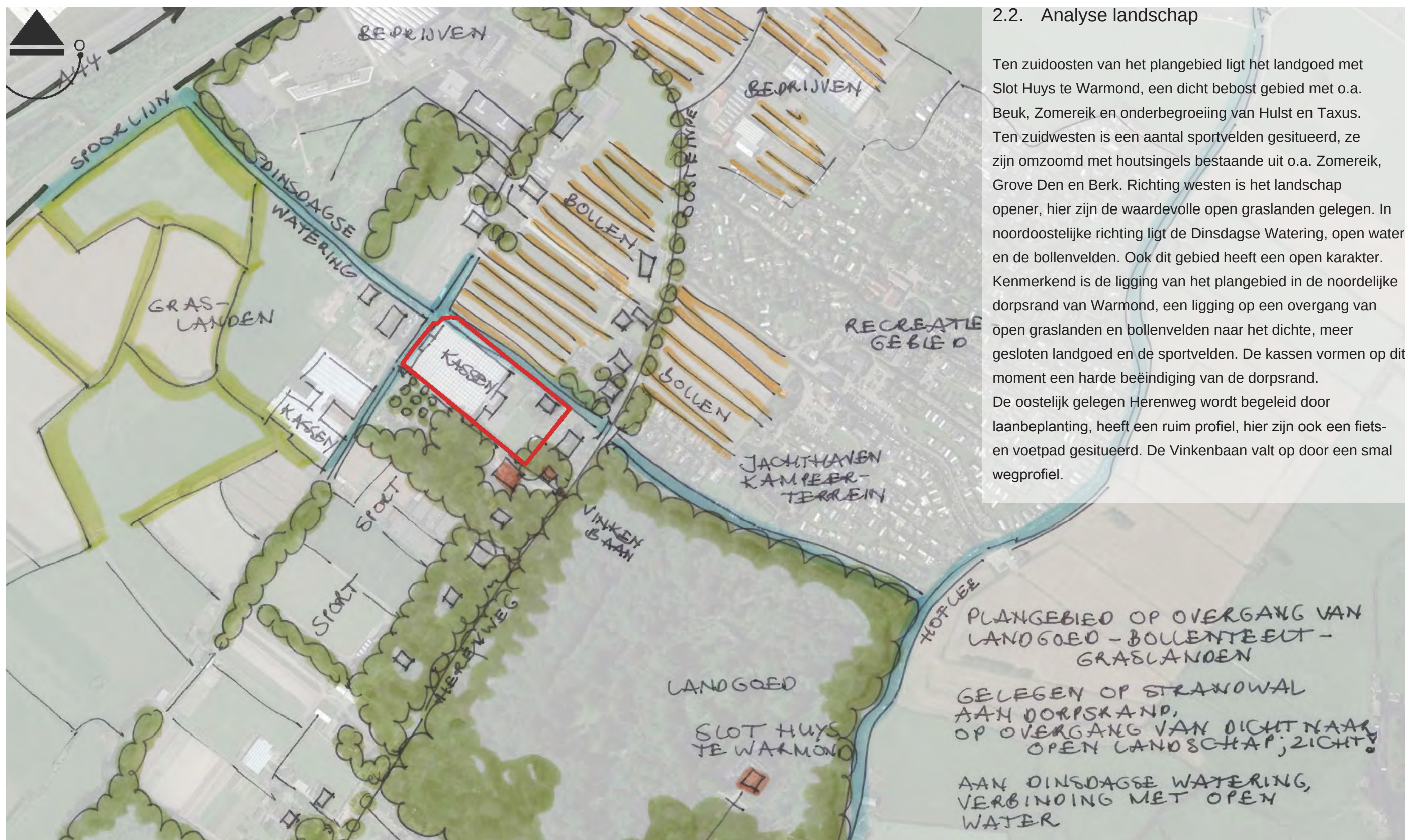
Het plangebied ligt ten noorden van de dorpskern van Warmond op een oude strandwal. Vanaf ca. 1950 zijn hier kassencomplexen ontstaan. Voorheen was er alleen lintbebouwing langs de Herenweg aanwezig. De verkaveling ligt van oorsprong loodrecht of evenwijdig aan de strandwal.



Topografische kaart 1965



Topografische kaart 1995





Zicht vanaf de Vinkenbaan richting Herenweg



Vinkenbaan richting noord-west



Achterzijde van villa Herenweg 102



Bestaande bedrijfswoning met bijgebouw



Villa Herenweg 98B



De toegang van de Vinkenbaan vanaf de Herenweg



Villa Herenweg 102



Vanaf de Herenweg zicht op de Dinsdagse Watering en bestaande bedrijfswoning



Villa Herenweg 96

Aan de zuidzijde van de Vinkenbaan en aan de Herenweg is een aantal grote vrijstaande villa's gelegen. De villa's zijn divers qua materiaalgebruik en hebben een goothoogte van één, gedeeltelijk 2 lagen met kap. Ze zijn lommerrijk gelegen met plaatselijk hogere beplanting van bijv. Grove Den, Berk, en fruitbomen. Ze vormen de geleidelijke overgang van landgoed met Slot Huys Warmond naar het open buitengebied.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1. Uitgangspunten ontwerp

Het plangebied is gelegen op de overgang van (woon)-bebouwing naar buitengebied, het vormt de afronding van de bebouwde kom van Warmond. Stedenbouwkundig gezien is de locatie van het plangebied daarom van groot belang.

De aanwezige kassen worden gesloopt. In plaats hiervan worden 3 woningen gebouwd. Deze worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. De positionering van de woningen versterkt de aanwezige verkaveling van de strandwal door de woningen evenwijdig of loodrecht op deze kavelstructuur te positioneren. Bij de inpassing zijn enerzijds de zichtlijnen richting open landschap belangrijk, anderzijds is het doorzetten van de aanwezige begroeiing aan de zuidzijde van belang. De inrichting maakt het plangebied tot een samenhangend geheel. Op deze manier zal een geleidelijke en kwalitatief hoogwaardige overgang naar het aangrenzende buitengebied ontstaan. Onderstaand worden de uitgangspunten nader toegelicht.



Analyse landschap



De kassen aan de Vinkenbaan vormen de huidige harde beëindiging van de dorpsrand van Warmond



Stedenbouwkunding plan schaal 1:1000 (A3)

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.2. Ontsluiting en parkeren

De toegangsweg, de nu smalle Vinkenbaan, wordt gezien vanaf de Herenweg, vanaf de grens van het plangebied verbreed tot een breedte van ca. 6.50 m. Zo ontstaat er een veilige en geleidelijke overgang van Herenweg naar Vinkenbaan. Halverwege de Vinkenbaan is een keerpunt in de weg opgenomen terwijl ook aan het einde van de Vinkenbaan ruimte is om te keren. Per kavel wordt aan de Vinkenbaan een langspaarkeerplek voor bezoek opgenomen. Overig parkeren wordt op eigen kavel gerealiseerd. Er wordt voorzien in 2 parkeerplekken per woning.

3.3. Bebouwingsconcept

De nieuw te bouwen woningen zijn georiënteerd op de Vinkenbaan, hier is de representatieve zijde op gericht. Qua sfeer sluiten ze aan bij de villa's in de omgeving. Ze hebben een landelijke architectuurstijl, waarbij ook eigentijdse vormgeving mogelijk is. De kavels van de woningen hebben een oppervlakte van ca. 3000 m², de aangegeven bouwvlakken zijn 700 m² groot. De inhoud van de woningen is max. 750 m³ exclusief het eventueel vergunningvrij bij te bouwen volume. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat er tussen de bouwvlakken zichtlijnen richting bollenvelden blijven bestaan. De bouwvlakken vormen een samenhangend geheel.

Aansluitend op de villa's in de omgeving bestaan de woningen hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een kap waarbij partieel 2 bouwlagen met kap mogelijk is. De goothoogte van de hoofdbouw is max. 4.50 m, deze kan als verfijning van de architectuur verhoogd worden tot max. 6.00 m. bijv. bij de entree. De uitstraling van de bebouwing moet hierbij landschappelijk blijven. De nokhoogte van de hoofdbouw is max. 10.00 m.

Bijgebouwen hebben een oppervlakte van max. 50 m² met een goothoogte van max. 3.00 m. en een nokhoogte van max. 6.00 m. Het bijgebouw is gekoppeld aan het hoofdgebouw of geheel vrijstaand met een flinke afstand tot de woning. De zichtlijnen richting het open landschap dienen behouden te blijven.

In de omgeving komen met name samengestelde zadel- en schildkappen voor. In aansluiting hierop worden voor het plangebied in beginsel zadel- en schildkappen voorgeschreven. De richting van de kappen is loodrecht of evenwijdig aan de Vinkenbaan.

3.4. Erfinrichting

De zichtlijnen richting landschap worden versterkt door ze te koppelen aan nieuw aan te planten landschapselementen bestaande uit inheemse soorten. Het opgaande groen ten zuidoosten van het plangebied wordt gedeeltelijk doorgetrokken in het plangebied. Aan te planten soorten passen op de aanwezige zandgrond en bestaan uit Zomereik, Grove den en Berk met een ondergroei van bijv. Meidoorn, Gele Kornoelje, Hulst, Sleedoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Gelderse roos en Kardinaalsmuts. Op de nattere gedeeltes richting bollenvelden worden Els en Wilgen toegevoegd. De soortenkeuze sluit naadloos aan op de omgeving.

De Vinkenbaan wordt begeleid door een bomenrij (soorten bijv. Zomereik, Haagbeuk of Iep) afgewisseld met hogere landschapselementen (soorten zie bovenstaand). Buiten de bouwvlakken zal de inrichting bestaan uit open kruidrijk grasland. De graslanden worden natuurlijk beheerd. Het landschappelijke beeld zal in combinatie met de landschapselementen open tot half open zijn.

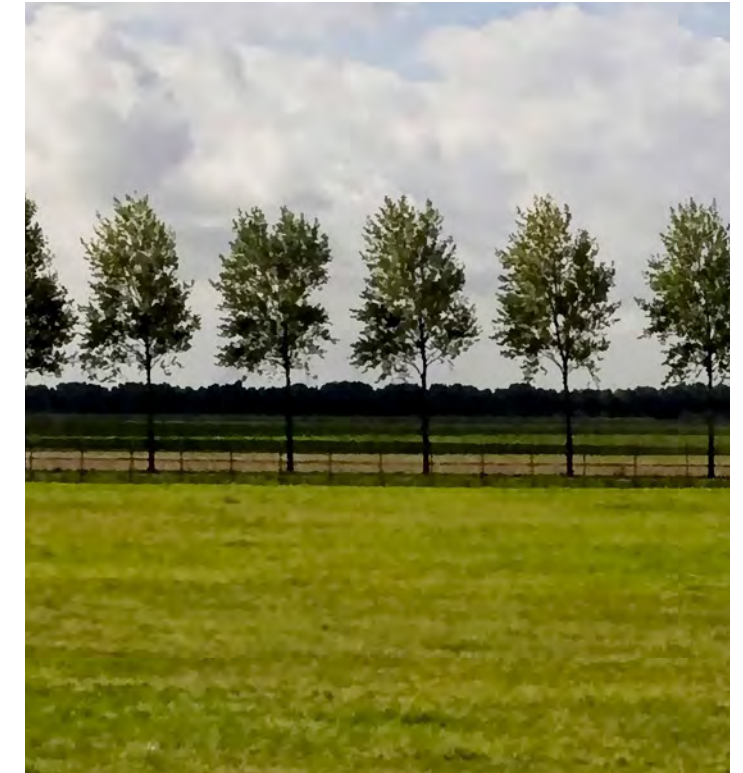
De erfgrenzen tussen de verschillende kavels worden groen en transparant vormgegeven, bijv. door middel van een smalle sloot/greppel of enkele grenskeien. De openheid van het gebied wordt zo gewaarborgd.

Op de bouwvlakken bepalen de toekomstige bewoners de erfinrichting, aanbevolen wordt om op een aantal plekken een lage inheemse haag of natuurlijke transparante erfafscheiding max. 1.00 m hoog toe te passen. Bij voorkeur zijn deze zo positioneerd dat ook vanuit de woningen het weidse landschap zichtbaar blijft. Richting Vinkenbaan kunnen ze zo de geparkeerde auto's uit het zicht houden. Inheemse soorten die als haag aangeplant kunnen worden zijn Liguster, Beuk, Haagbeuk of Meidoorn. Op de bouwvlakken is het tevens gewenst een aantal inheemse solitaire bomen te planten, te

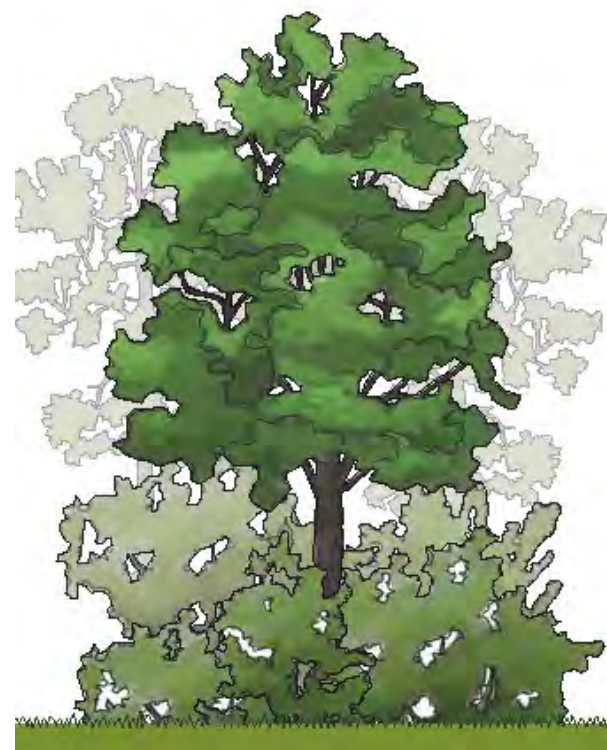
denken valt aan Linde, Es of Haagbeuk. Op deze manier zal landschappelijk gezien een samenhangend geheel ontstaan.

Aan de Dinsdagse Watering wordt een drietal aanlegplekken voor boten opgenomen in combinatie met een halfverhard pad vanaf de woningen. Het landschap wordt hierdoor ook vanaf het water beleefbaar.

Om drift als gevolg van het gebruik van gewasbescherming tegen te gaan wordt langs de oever een Beukenhaag geplant met een hoogte van 1.50 m. De Beuk, *Fagus sylvatica*, behoudt het afgestorven blad in de winter, dit biedt jaarrond bescherming en schuil- en nestgelegenheid voor o.a. vogels.



Bomenrij langs de Vinkenbaan



Houtsingels als verbindende landschapselementen



Lage hagen op grenzen van bouwvlakken



Boom, mantel- en zoom beplanting met veel biodiversiteit

4. BEELDKWALITEIT

4.1. Introductie

Gezien de ligging aan de dorpsrand van Warmond, op de overgang naar het landelijk gebied, is het doel de woningen op een terughoudende manier in te passen, landelijk wonen door middel van hiervoor representatieve architectuur. Aan de hand van richtlijnen en referentiebeelden wordt de beeldkwaliteit aangegeven.

De welstandsnota blijft onverkort van toepassing. Het beeldkwaliteitplan wordt gebruikt om de beoogde kwaliteit bij de bouw van de woningen te waarborgen.

De beeldkwaliteit richt zich op de ontsluiting, de bebouwing en de erfinrichting, op de groene en de rode component. Bij de inrichting worden zo mogelijk materialen gebruikt die natuurinclusief en klimaatadaptief zijn.

4.2. Ontsluiting

Richtlijnen bestrating

De bestrating van de Vinkenbaan moet geschikt zijn voor gemotoriseerd verkeer, inclusief hulpdiensten. De huidige rijbaan bestaat uit asfalt en wordt verbreed tot een breedte van ca. 6.50 m. Deze weg en het keerpunt in de weg bestaan uit asfalt en worden voorzien van een natuurlijke afstrooilaag.

De materialisering van de toeritten van de woningen bestaat uit asfalt met een natuurlijke afstrooilaag, gebakken klinkers of een halfverharding, bijv. Stabilzer in een natuurlijke kleur. Deze toeritten hebben een eenvormig uiterlijk.

De parkeerplaatsen worden half verhard uitgevoerd bijv. d.m.v. grind, betongrasstenen of een kunststofraster met gazon. Het geheel heeft een natuurlijke uitstraling.

Richtlijnen verlichting

Gekoppeld aan de opritten van de woningen zal een verlichtingspunt worden opgenomen met een donker armatuur.



Gebakken klinkers



Asfalt met een natuurlijke strooilaag



Halfverharding



Betongrasstenen



Grind als halfverharding



Kunststofraster met gazon



Bolderverlichting

4.3. Bebouwing

Gezien de markante ligging van het plangebied aan de noordelijke dorpsrand van Warmond is de ambitie ook t.a.v. de kwaliteit van de bebouwing hoog. Conform huidige wet- en regelgeving wordt er gasloos gebouwd, het streven is energieneutraal te bouwen. Daken worden voorzien van zonnepanelen, deze en eventuele installaties, zijn nadrukkelijk een onderdeel van het woningontwerp.

Richtlijnen bebouwing

Oriëntatie op de Vinkenbaan.

Er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Bebouwing dient binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd te worden, nokrichtingen zijn indicatief weergegeven, echter loodrecht of evenwijdig aan de Vinkenbaan.

Bouwvolume:

Volume max. 750 m³.

Dakvorm: woningen worden afgedekt met een kap, in beginsel een zadel- of schilddak.

Dakhelling: max. 55 graden.

Goothoogte: max. 4.50 m en partiel als verfijning van de architectuur tot max. 6.00 m.

Nokhoogte: max. 10 m.

Nokrichting evenwijdig of haaks op de Vinkenbaan.

Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Aanbouwen:

Erkers, serres, en veranda's zijn ook mogelijk met vlakke afdekking.

Bijgebouwen, indien gekoppeld aan het hoofdgebouw, min. 6 m achter de voorgevel. Vrijstaand is mogelijk mits op voldoende afstand tot de woning. De zichtlijnen richting open landschap blijven in tact.



Bouwen in gedekte kleuren



Daken in natuurlijke tinten bijv. riet



Dakgoot max. 4.50 m



Geen wit stucwerk



Dakgoot partiel tot 6.00 m.



Dakbedekkingen in gedekte kleuren



Verfijningen in de architectuur



Verfijningen in de architectuur

Materialen:

Algemeen duurzaam en in gedekte tinten.

Gevel: baksteen, eventueel in combinatie met hout in een gedekte kleur. Stucwerk alleen in gedekte, natuurlijke kleuren.

Wit stucwerk is niet toegestaan.

Kozijnen, ramen en deuren: hout geschilderd in een gedekte kleur passend bij gevelafwerking.

Dak: natuurlijke tinten, een bruin tot antracietkleurig keramische pan, een vegetatiedak of natuurlijk riet. Een glimmende of spiegelende dakafwerking is niet toegestaan.

Detailering:

Plint- en trasraam in donkere baksteen.

Hemelwaterafvoer bij voorkeur weggewerkt in de gevel.

De positie van de zonnepanelen op het dakvlak moet onderdeel zijn van het woningontwerp; groeperen in een aaneengesloten rechthoek en integreren of opnemen in het dakvlak. Natuurinclusief bouwen: waar mogelijk worden nestgelegenheden voor gebiedseigen dieren bijv. vleermuis, gierzwaluw of huismus opgenomen in de gevel.



Baksteen in combinatie met hout



Dakkapel als verfijning in architectuur



Natuurinclusief bouwen



Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak



Nestgelegenheid vleermuizen



Zonnepanelen geïntegreerd in het dak

4.4. Erfinrichting

In het algemeen worden natuurlijke, duurzame materialen en inheemse plantensoorten gebruikt ter vergroting van de biodiversiteit. De beplanting buiten de bouwvlakken wordt verder uitgewerkt in een beplantingsplan, waar soort, aantal, maat, plaatsaanduiding en beheer van de beplanting is aangegeven. Het beplantingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan.

Richtlijnen verharding:

Op de bouwvlakken halfverharding bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers in een roodbruine kleur.

Pad richting aanlegplekken halfverhard in een natuurlijke kleur bijvoorbeeld Stabilizer of uitgemaaid pad in open kruidenrijk grasland.

Richtlijnen erfafscheidingen:

Tussen kavels transparant door bijvoorbeeld een smalle sloot/greppel of enkele grenskeien. De erfafscheidingen van bouwvlakken worden in onderling overleg eenduidig vormgegeven.

Op bouw kavels:

Lage hagen max. 1.00 m hoog, soorten Liguster, Beuk, Haagbeuk of Meidoorn in combinatie met een natuurlijk houten hekwerk, bijv. Kastanje hout max. 1.00 m hoog.

Hagen houden geparkeerde auto's uit het zicht.

Plek van de hagen te bepalen door toekomstige bewoners afhankelijk van bebouwing en tuinontwerp.

Ca. 60 % van de erfafscheiding bestaat uit een lage haag.



Gebakken klinker als bestrating op het op het erf



Lage inheemse haag in combinatie met natuurlijk houten hekwerk



Half verhard pad Stabilizer



Greppel of sloot als transparante begrenzing van kavels



Keien als markering van kavelgrenzen in open grasland



Uitgemaaid pad



Ligusterhaag



Meidoornhaag

Aan de Dinsdagse Watering:

Om drift t.g.v. gewasbescherming in de bollenteelt tegen te gaan, wordt langs de Dinsdagse Watering een Beukenhaag geplant 1.50 m hoog, 1.00 m breed. I.v.m. onderhoud 1.50 m uit de oever planten.

In combinatie met de aanlegplekken gedeeltelijk oeverbeplanting aanbrengen. Soorten bijvoorbeeld: Bittere wilg, Kattestaart, Moeraspirea. Breedte circa 1.80 meter.

Materialisatie aanlegplekken bijv. een steiger van FSC goedgekeurd hout, een gebakken klinker, halfverharding of gras.

Richtlijnen beplanting

Bomenrij langs Vinkenbaan

Soorten Zomereik, Haagbeuk of Iep

vrije stamhoogte min 1.80 m

Plantafstand 6.00 – 8.00 m

Houtsingel

Breedte gemiddeld 5.00 m

boomvormers Zomereik, Grove den of Berk met een ondergroei van bijv. Meidoorn, Gele Kornoelje, Hulst, Sleedoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Gelderse roos en Kardinaalsmuts. Op de nattere gedeeltes richting bollenvelden worden Els en Wilgen toegevoegd. Door het geheel als hakhout te beheren zal de hoogte van de beplanting max. 5.00 -7.00 m hoog zijn met enkele boomvormers.



Beukenhaag zomerbeeld



Beukenhaag winterbeeld



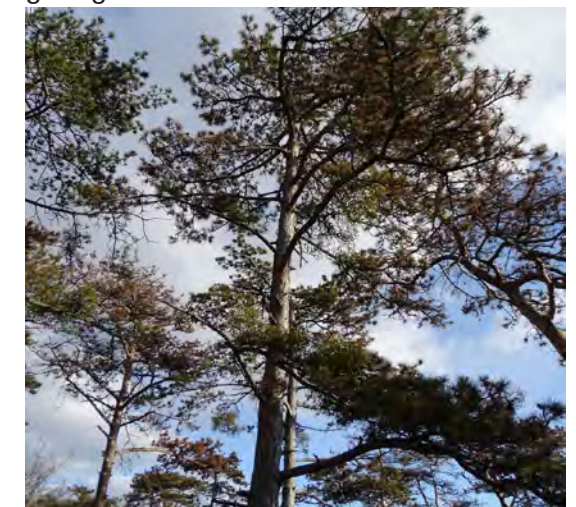
Aanlegplekken met steiger van FSC goedgekeurd hardhout



Ruwe Berk



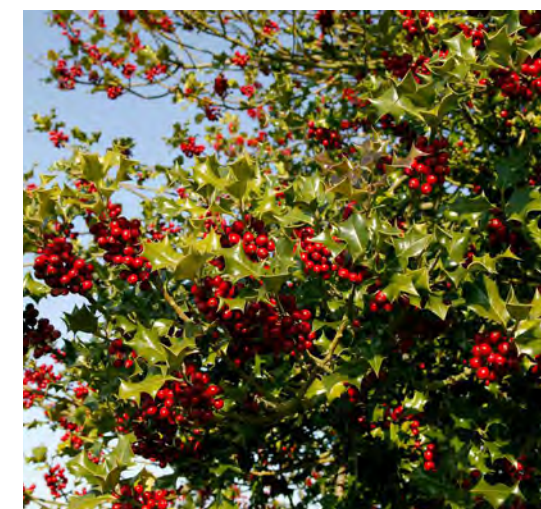
Gewone Es



Grove Den



Gelderse Roos



Hulst



Kardinaalsmuts

Open grasland

In overleg met de firma Cruydhoeck, leverancier van inheemse gras- en kruidenmengsels zal de aanleg van het open grasland worden bepaald. Het te kiezen zadenmengsel zal het beeld van een open kruidenrijk grasland geven.

Door natuurlijk beheer en het 1 á 2 keer maaien en afvoeren van het maaisel wordt de biodiversiteit vergroot, het beeld blijft open.

Solitaire bomen

Op bouwvlakken

Soorten Linde, Es, Haagbeuk of een fruitboom.

Aanbevolen wordt ca. 3 solitaire bomen aan te planten.

Plek van de bomen nader te bepalen door toekomstige bewoners afhankelijk van bebouwing en tuinontwerp.



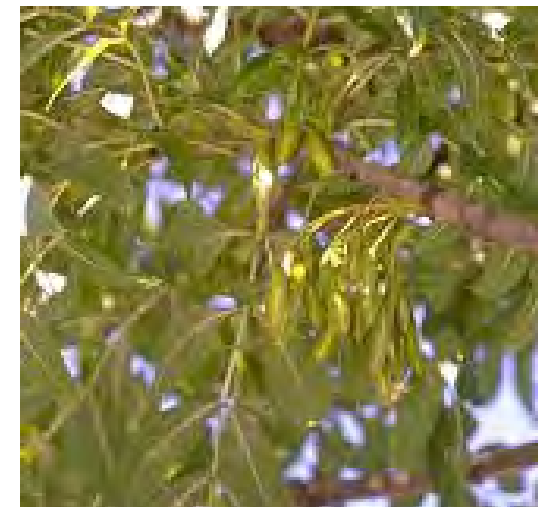
Open kruidenrijk grasland



Gebruik van inheemse soorten ter vergroting van de biodiversiteit



Linde



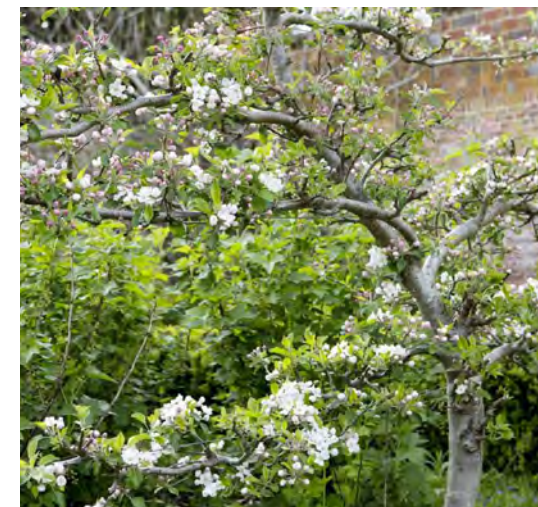
Gewone Es



Haagbeuk



Kers



Peer



Appel

COLOFON

Document: Beeldkwaliteitplan Vinkenbaan 4 te Warmond

Datum: 27-10-2022

Projectnummer: 21T27

Opgesteld door: Te Kiefte Architecten B.V
Afdeling Tuin- & landschap

Molenstraat 124
7622 NG Borne
t: 074-2662430

Weena 723 (Groot Handelsgebouw)
3013 AM Rotterdam
t: 010-2038595

Opdrachtgever: The Way You Live B.V
Mauvezand 32
1251 JG Laren

