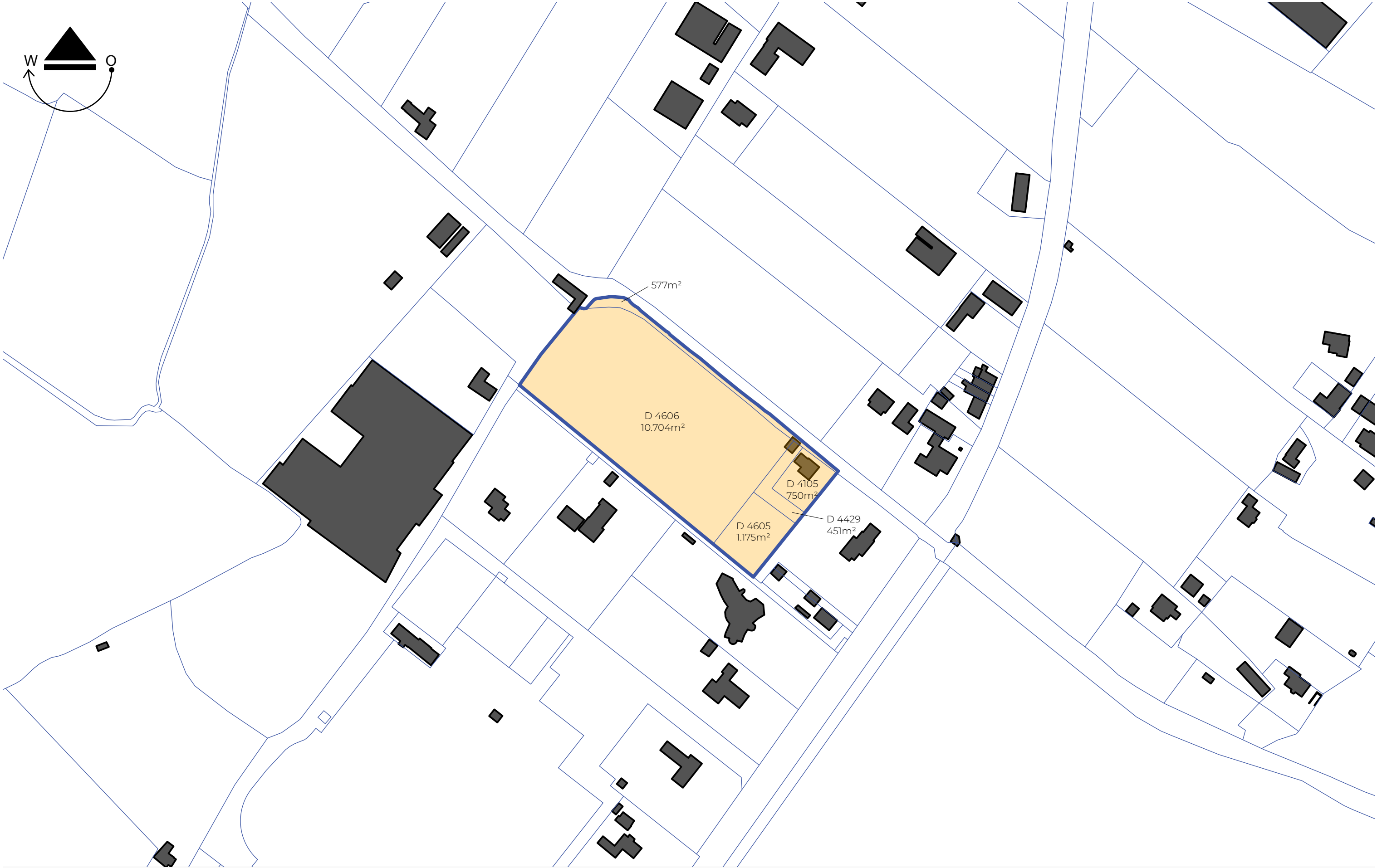


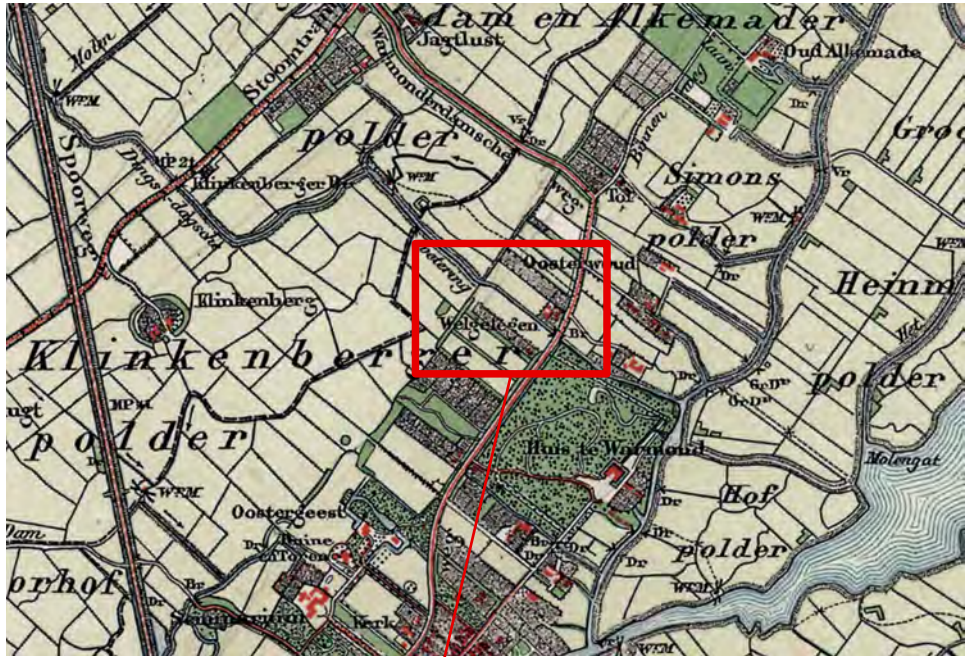


27-10-2022
Te Kieft Architecten B.V. Tuin en Landschap

Opzet landschapsplan inpassing 3 woningen aan de Vinkenbaan 4 te Warmond







topografische kaart 1900

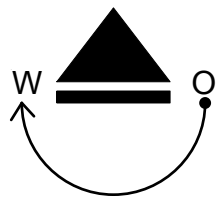


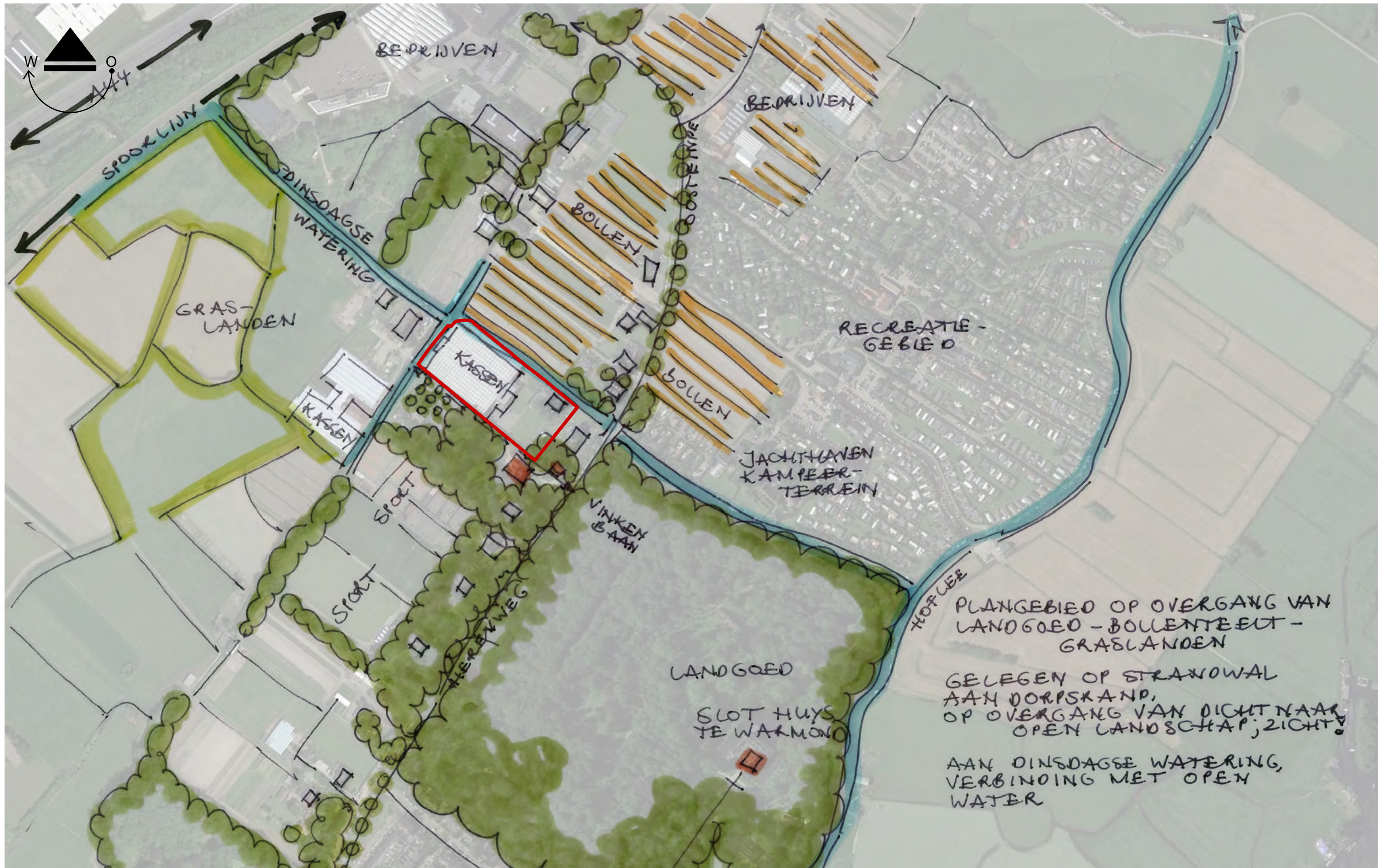
topografische kaart 1965



topografische kaart 1995











Zicht op bebouwingslint aan Herenweg. Op de achtergrond de hoge gesloten begroeiing van het landgoed met Huys te Warmond.



Zicht op kassencomplex aan de Vinkenbaan met verrommeling aan de westzijde.



De kassen vormen de huidige harde beëindiging van de dorpsrand van Warmond.



De Herenweg met bomenrij, fietspad en lage hagen, zicht op bollenvelden en kassen.



De kassen aan de Vinkenbaan staan op de overgang van open bollenvelden naar dicht bebost landgoed en open grasland.



Zicht vanaf Herenweg op bedrijventerrein en aangrenzend kassencomplex met erfbeplanting.



Houtsingel bij zuidelijk gelegen sportcomplex, soorten o.a. Zomereik, Grove den en Berk.



Zicht van sportcomplex naar Herenweg met o.a. Berk en Grove Den.



Herenweg met zicht op lage haag met voetpad. Op de achtergrond het landgoed met o.a. Beuk, Zomereik en onderbegroeiing van Hulst en Taxus.



Bebouwingslint aan Herenweg met toegang naar Vinkenbaan.



Herenweg met voet- en fietspad ter plekke van Dinsdagse Watering.



Zicht op Dinsdagse Watering vanaf Korenmolenbrug aan de Herenweg. Strakke oeverbeschoeiing en een beplanting van Elzen en Wilgen.



De smalle toegang van de Vinkenbaan vanaf de Herenweg.



Huidige bedrijfsbebouwing aan de Vinkenbaan bij het kassencomplex.



Zicht op achterzijde van bebouwing aan Herenweg.



Kassen aan smalle Vinkenbaan met Grove Dennen op aangrenzend perceel.



Doorzicht tussen kassen en bedrijfsbebouwing richting bollenvelden.



Zicht vanaf Vinkenbaan richting Herenweg met wintergroene haag en Grove Den en Eik op aangrenzend perceel



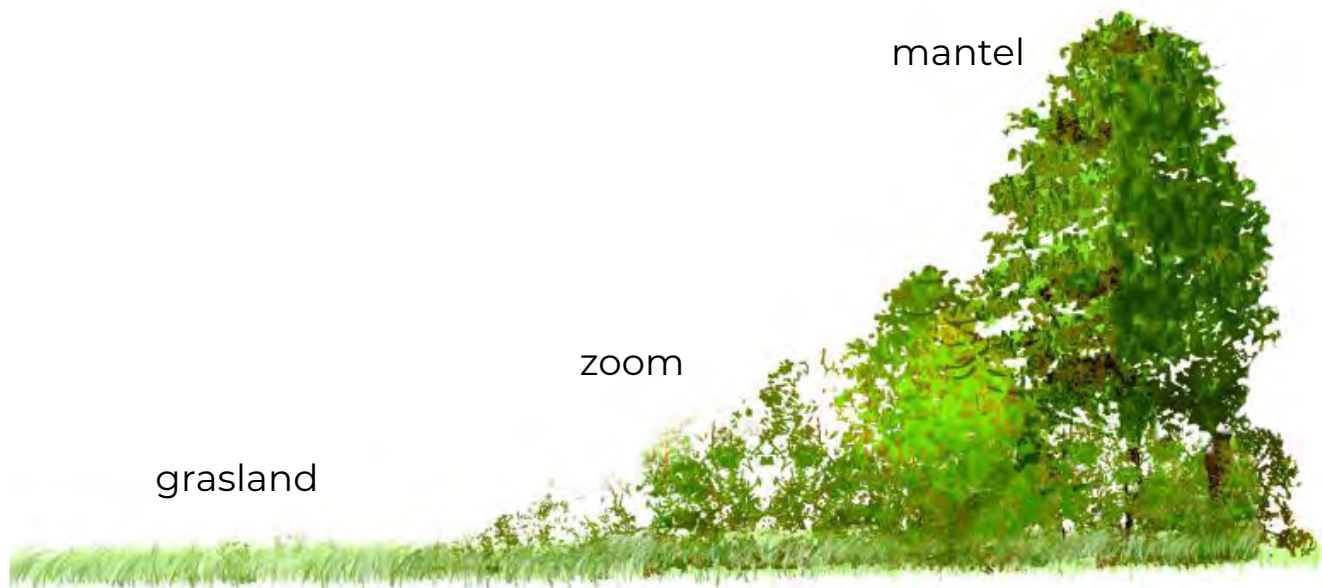
werknnummer 21T27
datum 27-10-2022
opdrachtgever The Way You Live BV
project Opzet landschapsplan inpassing 3 woningen te Warmond

TKA
te kiefte architecten bv

Bestaande situatie

1:1000 schaal
A3 formaat
Robert Minnebo getekend
Sb10 blad



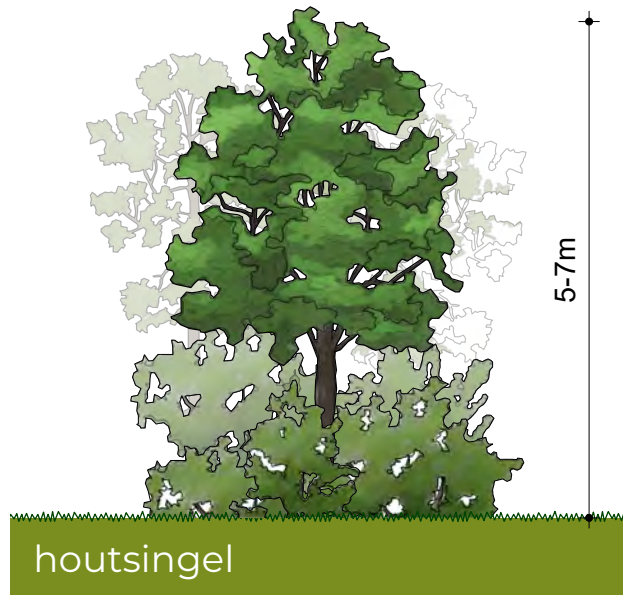


UITGANGSPUNTEN ONTWERP

- Deze opzet van het landschapsplan sluit aan bij het principeverzoek van Wissing ruimtelijk denkers d.d. 24-04-2021. De landschappelijke structuur en aanwezige ontsluiting zijn uitgangspunten voor de inpassing van 3 woningen. Het belangrijkste verschil is dat het bouwvlak andere dimensies heeft gekregen omdat deze op grond van de afspraken met GOM nu 700 m² groot zijn (was 1000 m²).
- Het plangebied is gelegen op de overgang van de open bollenvelden en waardevolle graslanden ten noorden en westen en de gesloten landgoedzone ten zuidoosten. De inpassing van de woningen vormt de afronding van de dorpsrand van Warmond.
- De positionering van de woningen versterkt de aanwezige verkaveling van de strandwal door de woningen evenwijdig of loodrecht op deze kavelstructuur te positioneren. Hierdoor ontstaan zichtlijnen richting de open bollenvelden. Deze zichtlijnen worden versterkt door ze te koppelen aan nieuw aan te planten landschapselementen bestaande uit inheemse soorten. Op deze manier wordt het aanwezige opgaande groen ten zuidoosten van het plangebied doorgetrokken in het plangebied. Aan te planten soorten passen op de aanwezige zandgrond en zullen bestaan uit Zomereik, Grove den en Berk met een onderbegroeiing van bijv. Meidoorn, Gele Kornoelje, Hulst, Sleedoorn, Vuilboom, Gelderse roos en Kardinaalsmuts. Op de nattere gedeeltes richting bollenvelden zullen soorten als Els en Wilgen worden toegevoegd. Door het onderhoud uit te voeren als hakhout blijft de totale hoogte beperkt. Gestreefd zal worden naar een gras/ kruiden-, zoom-, mantelbeplanting met een hoge biodiversiteitswaarde.



beukenhaag max. 1.50 m



houtsingel



bomenrij

UITGANGSPUNTEN ONTWERP

- De nu smalle Vinkenbaan wordt verbreed zodat er een geleidelijke overgang ontstaat van openbaar naar privé, tevens is een keerpunt in de weg opgenomen. Het beeld van een erf aan de bollenvelden wordt hierdoor versterkt. Langs de Vinkenbaan worden 3 bezoekersparkeerplekken in de vorm van langsparkeren opgenomen. De weg wordt begeleid door een bomenrij (soorten bijv. Zomereik, Haagbeuk of Iep) afgewisseld met hogere landschapselementen (soorten zie bovenstaand). Van hier uit zijn onder de bomen door op diverse plekken zichtlijnen aanwezig over het grasland richting bollenvelden. De graslanden worden natuurlijk beheerd. Door ze 1 á 2 keer per jaar te maaien en het maaisel af te voeren zal de biodiversiteit verhogen. Het landschappelijke beeld zal in combinatie met de landschapselementen open tot halfopen worden en blijven.
- Aan de oever van de Dinsdagse Watering wordt een drietal aanlegplekken voor boten opgenomen in combinatie met een half verhard pad vanaf de woningen. Het landschap wordt hierdoor beleefbaar. Langs de oever zal een haag van min. 1.50 m hoogte worden geplant, bijv. een inheemse Beukenhaag. De haag zal drift als gevolg van het gebruik van gewasbescherming op de noordelijk gelegen bollenvelden tegengaan.
- De kavels van de woningen hebben een oppervlakte van ca 3.000 m², de bouwvlakken zijn 700 m² groot en de bebouwing heeft een inhoud van max. 750 m³. Een en ander is beschreven in het Beeldkwaliteitplan van TKA d.d. 27-10-2022.
- Naast de aanplant van bomen en houtsingels is het gewenst op de toekomstige bouwvlakken enkele solitaire inheemse bomen te planten zoals Linde, Es of Haagbeuk. Dit geldt ook voor de aanplant van lage inheemse hagen, te denken valt aan Beuk, Haagbeuk, Liguster of Meidoorn. Op enkele plekken kunnen deze hagen de overgang van woonvlak naar open grasland markeren. Aan de zuidzijde van het bouwvlak is het door de aanplant van hagen mogelijk de geparkeerde auto's uit het zicht te houden.