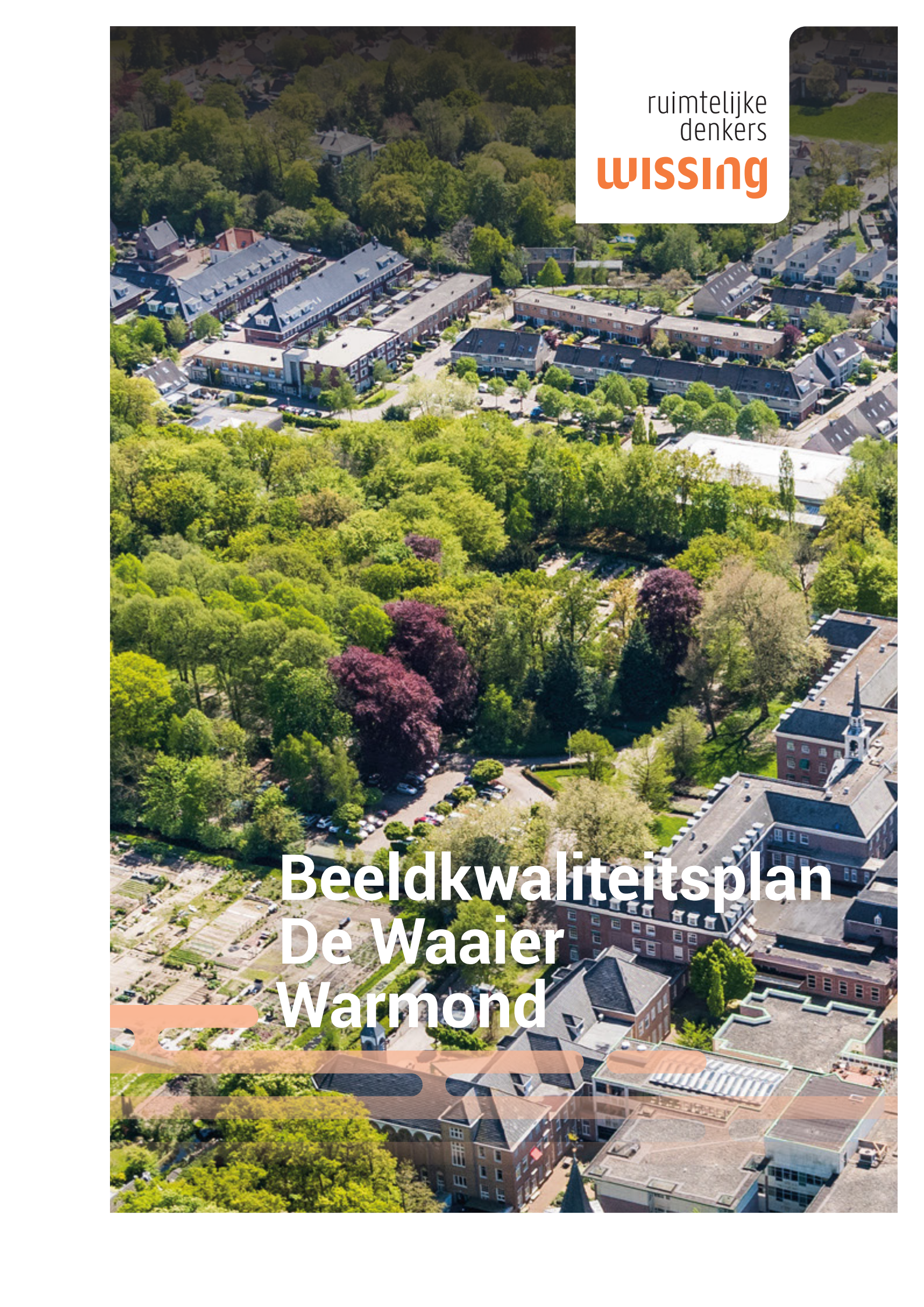




ruimtelijke
denkers
wissing

Beeldkwaliteitsplan De Waaier Warmond

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen (HLTsamen)

Documentnaam:

1152-De Waaier Warmond-Beeldkwaliteitsplan-v02

Wijzigingsdatum:

22 september 2021

Inhoud

Inleiding	5
Regie op beeldkwaliteit	
Procedure en toetsing	
Afwijken van het beeldkwaliteitsplan	
Visie op beeldkwaliteit	6
Randvoorwaarden en criteria	
Criteria Kerketuin	8
Criteria Woonwijk	10



Inleiding

Het plangebied betreft de voormalige locatie van de school De Waaier aan het Leerpad 9 te Warmond. De beoogde ontwikkeling voor deze plek is woningbouw. In februari 2020 is voor deze locatie een integrale visie opgesteld met woningbouw als uitgangspunt. In deze visie is de tweedeling van het gebied beschreven: een deel dat aansluit bij de kerketuin en een deel dat logischerwijs aansluit bij de woonwijk, met het Leerpad als 'natuurlijke' scheiding. Het plangebied ligt in het beschermd dorpsgezicht, wat bij bouwontwikkelingen het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voorschrijft. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte van de twee deelgebieden (kerketuin en woonwijk) en is een verdere uitwerking van en geeft invulling aan de integrale visie voor het gebied.

Regie op beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die in de integrale visie wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur en de openbare ruimte. Dit plan is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Voor deze ontwikkeling is gekozen om geen dikke gebruiksaanwijzing als 'blauwdruk' vast te leggen. Voor de ontwikkeling wordt gestreefd naar een effectief en gezamenlijk proces, dat resulteert in een gedragen document. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk. Het kader beeldkwaliteit moet dus worden gezien als een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Procedure en toetsing

De door de gemeente geaccordeerde integrale visie dient als basis voor het bestemmingsplan waarin de uitgangspunten voor het bestemmingsplan helder zijn. Het beeldkwaliteitsplan De Waaier is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de gebouwen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij adviseert de Erfgoedcommissie alvorens het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het krijgt zodoende een bindende werking voor alle partijen. Op basis van het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers en omwonenden op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. De plannen voor de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zullen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

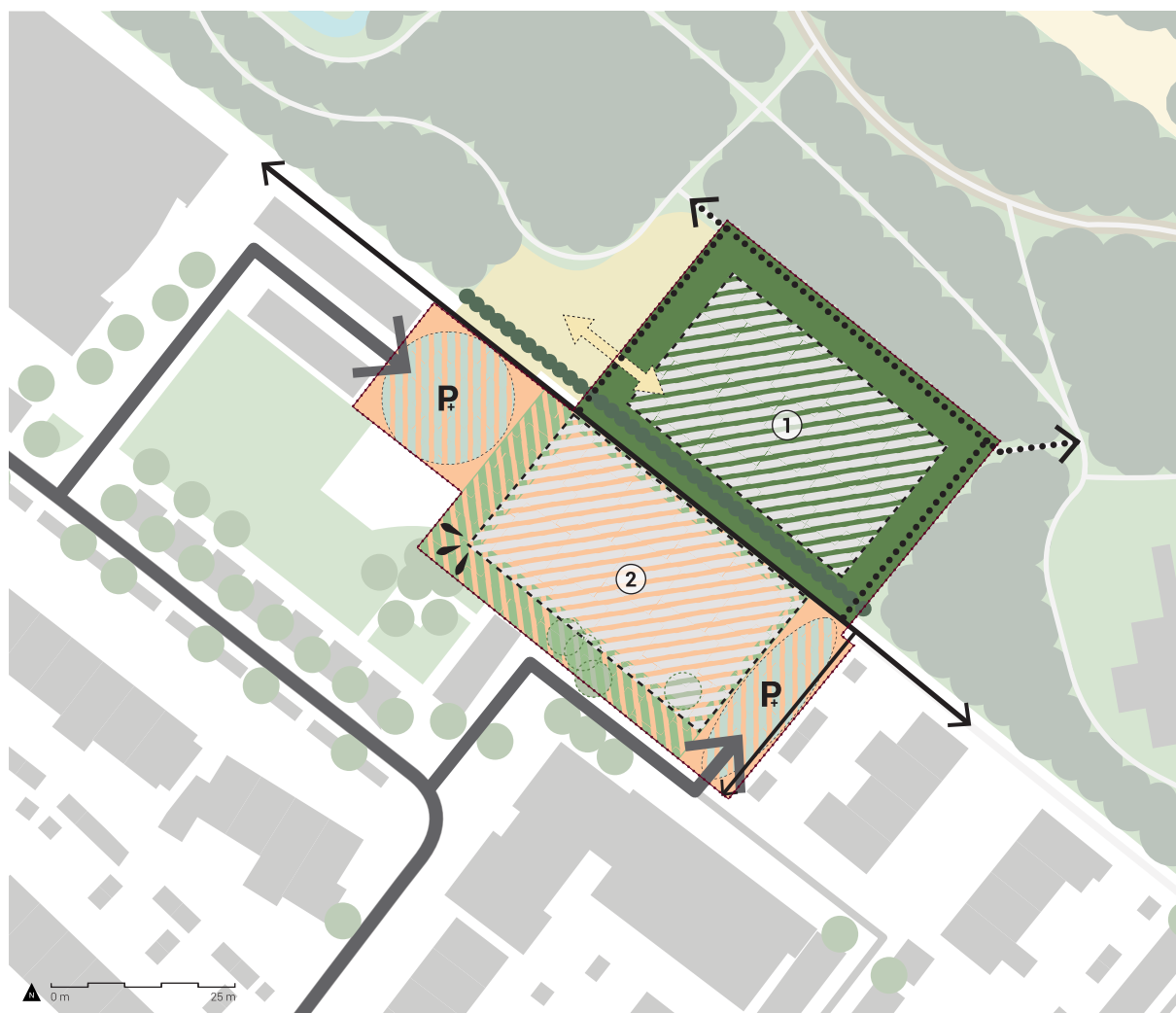
Afwijken van het beeldkwaliteitsplan

De ontwerpen worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Erfgoedcommissie. Afwijken van dit beeldkwaliteitsplan is mogelijk als het ontwerp weliswaar (op onderdelen) afwijkt van de uitgangspunten, maar toch voldoet aan het beoogde beeld. Dit is ter beoordeling van de CRK. De afwijkingen dienen schriftelijke geaccordeerd te worden door de CRK.

Visie op beeldkwaliteit

Zoals al in de inleiding benoemd ligt het perceel de Waaier binnen het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond. Met de locatie moet daarom zorgvuldig worden omgegaan. Op de website van Teylingen wordt het volgende gezegd betreft het Beschermd Dorpsgezicht:

"De bescherming vanuit het Beschermd Dorpsgezicht heeft nadrukkelijk niet de bedoeling om de bestaande situatie te bevriezen of elke verandering tegen te houden. Het is de bedoeling, dat de historische structuren intact blijven, maar dat daaraan ook nieuwe gebouwen kunnen worden toegevoegd. Er vinden dus veranderingen in het gebruik plaats die passen binnen het historisch gegroeide karakter. Als bijkomend effect biedt de bescherming een zekere mate van continuïteit aan het ruimtelijk beleid van de gemeente en daarmee een bepaalde rechtszekerheid aan alle belanghebbenden. Immers, vanwege de bescherming zal ook bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan de historische karakteristiek op eenzelfde wijze worden meegewogen."



Plangebied

Deelgebied 1 - Kerketuin

Deelgebied 2 - Woonwijk

Zoekgebied bebouwing

Representatieve hoek
aan park

Groene invulling

(Half-)opgaand groen

Verwijderen/verplaatsen boom

Mogelijk uitbreiden moestuin

Parkeerplaatsen

Auto-ontsluiting

Herstellen Leerp pad

Recreatieve verbinding

Randvoorwaarden en criteria

Om een afgewogen keuze te kunnen maken voor de herontwikkeling van de locatie De Waaier is er integraal naar de locatie gekeken. Dit heeft geleid tot een integrale visie waarin verschillende randvoorwaarden en criteria zijn vastgesteld. Deze criteria zijn vertaald naar de kaart op de vorige pagina en worden ondersteund door de onderstaande beschrijving op het gebied van cultuurhistorie en stedenbouw. Dit vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan en het verdere ontwerp.

Cultuurhistorie

Aansluitend op de cultuurhistorische structuur bestaat het plangebied uit twee delen. De deelgebieden worden gescheiden door het terugbrengen van het Leerpas, een historische scheiding tussen de twee delen die in ere wordt hersteld.

Kerketuin

- Het noordelijke deel speelt in op het Groot Seminarie met de kerketuin. Het herstellen en uitbreiden van de nog bestaande moestuin/boomgaard is een logische keuze;
- Bij herinrichting wordt het gebied ruimtelijk weer aangehecht aan de kerketuin.

Woonwijk

- Het zuidelijk deel sluit aan op de naastgelegen woonwijk. Hier wordt ingespeeld op de woonbehoefte;
- De inrichting sluit deels aan op het recent vernieuwde speelpark aan De Geestlaan.

Stedenbouw

Door de cultuurhistorische tweedeling van het plangebied worden er twee duidelijk onderscheidende woonmilieus gecreëerd. Om het plangebied meer te gronden in haar context worden de recreatieve routes vanuit de Kerketuin verbonden met de structuren van de woonwijk. Hierdoor wordt een rondwandeling in de kerketuin direct vanuit de woonwijk mogelijk. Het Leerpas is een logische verbinding en toegangsroute van het plangebied voor langzaam verkeer. Het ten westen naast het plangebied gelegen halfverharde terrein wordt meegenomen als parkeervoorziening.

Kerketuin

- Er wordt aangesloten op de landschappelijke inrichting van de Kerketuin (en moestuin);
- In het aangegeven zoekgebied komt een maximaal bebouwingspercentage van 50% in het groen;
- Denk hierbij aan seniorenwoningen of (sociale) starterswoningen;
- Bebouwing in dit deelgebied is ondergeschikt aan het park en is maximaal 1 laag met kap.

Woonwijk

- Er wordt aangesloten op de stedenbouwkundige kenmerken van de woonwijk;
- Deze locatie biedt ruimte aan een appartementen-gebouw met sociale huurwoningen;
- Het gebouw staat met de voorgevel direct aan de openbare ruimte langs de Machenlaan / De Geestlaan en het Peerke Donderspad en activeert zoveel mogelijk het Leerpas;
- Het gebouw staat in een groene omgeving die, eventueel door een uitbreiding naar het noord-westen, aansluit bij het speelpark;
- De maximale bouwhoogte van dit gebouw is 2 lagen met kap of 3 lagen zonder kap;
- Er kan mogelijk een accent aangebracht worden van maximaal 3 lagen met kap. Dit accent komt aan de kant van De Geestlaan en gaat een relatie aan met het speelpark;
- Aan de oostkant wordt voldoende afstand gehouden tot de bestaande woningen, bijvoorbeeld door een nieuwe parkeerkoffer;
- Aan de oostzijde wordt het Leerpas verbonden met het Peerke Donderspad door middel van een informele wandel en fietsroute, mogelijk gecombineerd met een nieuwe parkeerkoffer.

Criteria Kerketuin

De Kerketuin maakt onderdeel uit van de landgoederenzone en sluit hiermee aan bij het Groot Seminarie terrein. In basis is de kerketuin groen ingericht, met beperkte mogelijkheden voor bebouwing ondergeschikt aan het park. De architectuur refereert aan het gebruik van de voormalige moestuin. Denk hierbij aan architectuur geïnspireerd op agrarische gebouwen en schuren. Het herstellende Leerp pad wordt begeleid door (half-)opgaande beplanting. Daarmee wordt de rand van het Groot Seminarie terrein afgemaakt. Om de hap uit de kerketuin te corrigeren zal dit deelgebied onderdeel uit gaan maken van het park en de bijbehorende wandelroutes.

Beplanting

- De inrichting en beplanting refererend naar de voormalige gebruik van het terrein en in aansluiting om het Groot Seminarie terrein. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een boomgaard, pluktuin of moestuin;
- Langs het Leerp ad wordt opgaande beplanting toegepast waarmee de rand van het Groot Seminarie wordt afgemaakt. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een bomenrij of een halfopen houtwal.

Materialen en kleurgebruik

- Het Leerp ad bestaat uit klinkers en sluit daarmee aan op de bestaande situatie;
- Wandelpaden richting het park worden uitgevoerd in halfverharding aansluitend bij de padenstructuur van het Groot Seminarie terrein.

Aansluiting op bebouwing

- Het landschap loopt tot aan de gevel van de bebouwing. Buitenruimtes van de bebouwing worden in de architectuur meentworpen.

Inrichtingselementen

- Inrichtingselementen hebben een terughoudend karakter en bestaan uit natuurlijke materialen en hebben rustige kleuren;
- Fietsparkeren wordt in de bebouwing opgelost.

Waterberging

- Als er (ter compensatie van toegevoegde verharding) waterberging komt, dient deze landschapelijk ingepast te worden in de kerketuin.

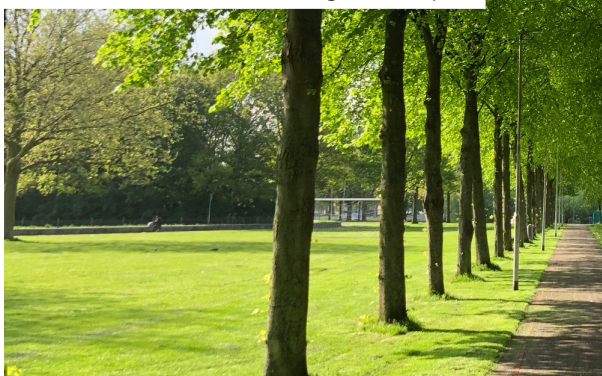
Landschap loopt tot de gevel.



Inrichtingselementen refererend naar voormalige gebruik.



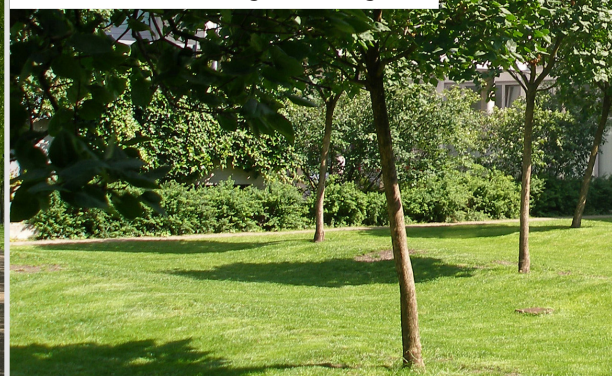
Voorbeeld van bomenlaan langs wandelpad.



Halfverharding aansluitend op padenstructuur Groot Seminarie terrein.



Voorbeeld van inrichting als boomgaard.



Architectuur

Met bebouwing wordt terughoudend omgegaan in de Kerketuin en is ondergeschikt aan de buitenruimte. Voor de beperkte mogelijkheden voor bebouwing gelden de volgende criteria.

Volume

- Maximaal 1 laag met een (flauwe) kap;
- Uitstraling van agrarische gebouwen en schuren.

Situering en rooilijnen

- Het gebouw is gesitueerd als los object omringt door groen. Daarmee wordt er voldoende afstand gehouden van de randen;
- Het gebouw kan worden geplaatst in het op de kaart op pagina 6 aangegeven zoekgebied. Hiervoor is geen vastgelegde rooilijn.

Materialen en kleurgebruik

- Gebouwen zijn opgetrokken uit natuurlijke materialen (zoals bijvoorbeeld hout in planken, niet in platen) en baksteen;
- De bekleding van het dakvlak kan bestaan uit:
 - begroeiing;
 - riet;
 - houten leien.

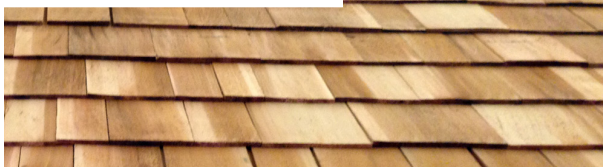
Volume refererend naar schuur in het groen.



Riet als dakbekleding.



Houten leien als dakbekleding.



Gevelindeling

- De gevels hebben een rustige uitstraling met een ritme van raampartijen.
- Er kan een "special" in de vorm van een grotere raampartij of bijzondere entree op een gepaste plek in relatie met de context worden toegepast.

Overgang naar openbare ruimte

- De privé buitenruimten en erfafscheidingen worden mee-ontworpen in de architectuur en hebben een hoge kwaliteit.

Integratie duurzaamheid

- Bij het toepassen van zonnepanelen worden deze geïntegreerd in het dakvlak (in vlakken of stroken);
- Bijkomende installaties met betrekking tot de energiprestaties van de woningen worden in de architectuur geïntegreerd en doen geen afbreuk aan de beeldkwaliteit.

Sobere vormgeving en natuurlijk materiaalgebruik.



Buitenruimte meeontworpen in de architectuur.



Criteria Woonwijk

Dit deelgebied sluit aan bij de woonwijk ten zuiden van het plangebied. Hier wordt op hoofdlijnen aangesloten bij de criteria zoals die zijn vastgesteld in de welstandsnota. De architectuur is eigentijds maar bescheiden waardoor het niet concurreert met de omliggende bebouwing. De basis is een verzorgde baksteenarchitectuur. De openbare ruimte in dit deelgebied zal voornamelijk aansluiten op het groene karakter van het speelpark aan De Geestlaan. Het gaat hierbij voornamelijk over de ervaring van dit groen. De functie van dit groen hoeft hierbij niet direct aan te sluiten op het speelpark. De nieuwe parkeercoffer wordt ingepakt door groene hagen waarmee er zoveel mogelijk een groen straatbeeld ontstaat.

Materialen

- Minimale verharding;
- Parkeren op half open verharding.

Beplanting

- Beplanting bestaat uit bloeiend graslandschap, wilde grassen en vaste planten;
- Hagen en (half) opgaande beplanting om parkeerplaats en ter afscherming van de woningen aan het Leerpad.

Aansluiting op bebouwing

- Het groen loopt tot aan de gevel.

Inrichtingselementen

- Het gebouw staat direct aan de openbare ruimte wat betekent dat er terughoudend wordt omgegaan met hekwerken;
- Fietsparkeren wordt in de bebouwing opgelost.

Parkeren op TTE.



Groen loopt tot de gevel en de buitenruimte wordt mee-ontworpen in de architectuur.



Beplanting bestaat uit een combinatie van wilde grassen en vaste planten.



Architectuur

Volume

- Maximaal 2 lagen met een kap of 3 lagen met een plat dak (bouwhoogte conform bestemmingsplan);
- Een accent, van maximaal 3 lagen met een kap, aan de kant van het speelpark langs De Geestlaan kan leiden tot een mooie opbouw van de massa.

Situering en rooilijnen

- Het gebouw wordt gesitueerd op de hoek van het plangebied aan het speelveld aan De Geestlaan;
- Situering zodanig dat Leerpad wordt geactiveerd;
- Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de grondgebonden woningen aan het Leerpad;
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie.

Materialen en kleurgebruik

- Degelijk en terughoudend;
- Licht gekleurde (rood / geel / bruin) baksteen vormt de basis van de architectuur;
- Accenten en elementen in de gevelindeling kunnen bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout;
- Balustrades worden zo uitgevoerd dat deze voldoende privacy bieden aan de bewoners en het mogelijk afdekken met schermen of ander materiaal kan worden voorkomen;
- Groene gevels kunnen helpen om een zachter beeld te creëren aan de kant van de grondgebonden woningen.

Gevelindeling

- De architectuur heeft een rustige gevelindeling, waarin herhaling een rol speelt;
- Deze indeling kan asymmetrisch zijn waarbij accenten worden gemaakt in relatie tot de context;
- Grote raampartijen geven de architectuur een eigentijdse uitstraling;
- Balkons of loggia's zijn mee-ontworpen in het gevelontwerp en geen toevoeging achteraf

Overgang naar openbare ruimte

- Het gebouw staat met haar gevel in het groen;
- Enkel bij de entree van het gebouw raakt verharding het gebouw.
- De privé buitenruimte en erfafscheidingen op de begane grond worden net zoals de balkons of loggia's mee-ontworpen in de architectuur of ingericht met beplanting.

Integratie duurzaamheid

- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het schuine dakvlak (in vlakken of stroken) of uit het zicht geplaatst op het platte dak;
- Bijkomende installaties met betrekking tot de energieprestaties van de woningen worden in de architectuur geïntegreerd en doen geen afbreuk aan de beeldkwaliteit.

Houten elementen als toevoeging aan de gevel.



Groen loopt tot aan de gevel.



Rustige moderne uitstraling.



Buitenruimte meeontworpen in de architectuur.



