



Project

Beeldkwaliteitsplan

Warmond

Projectnummer: SR200277

Opsteller

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Datum

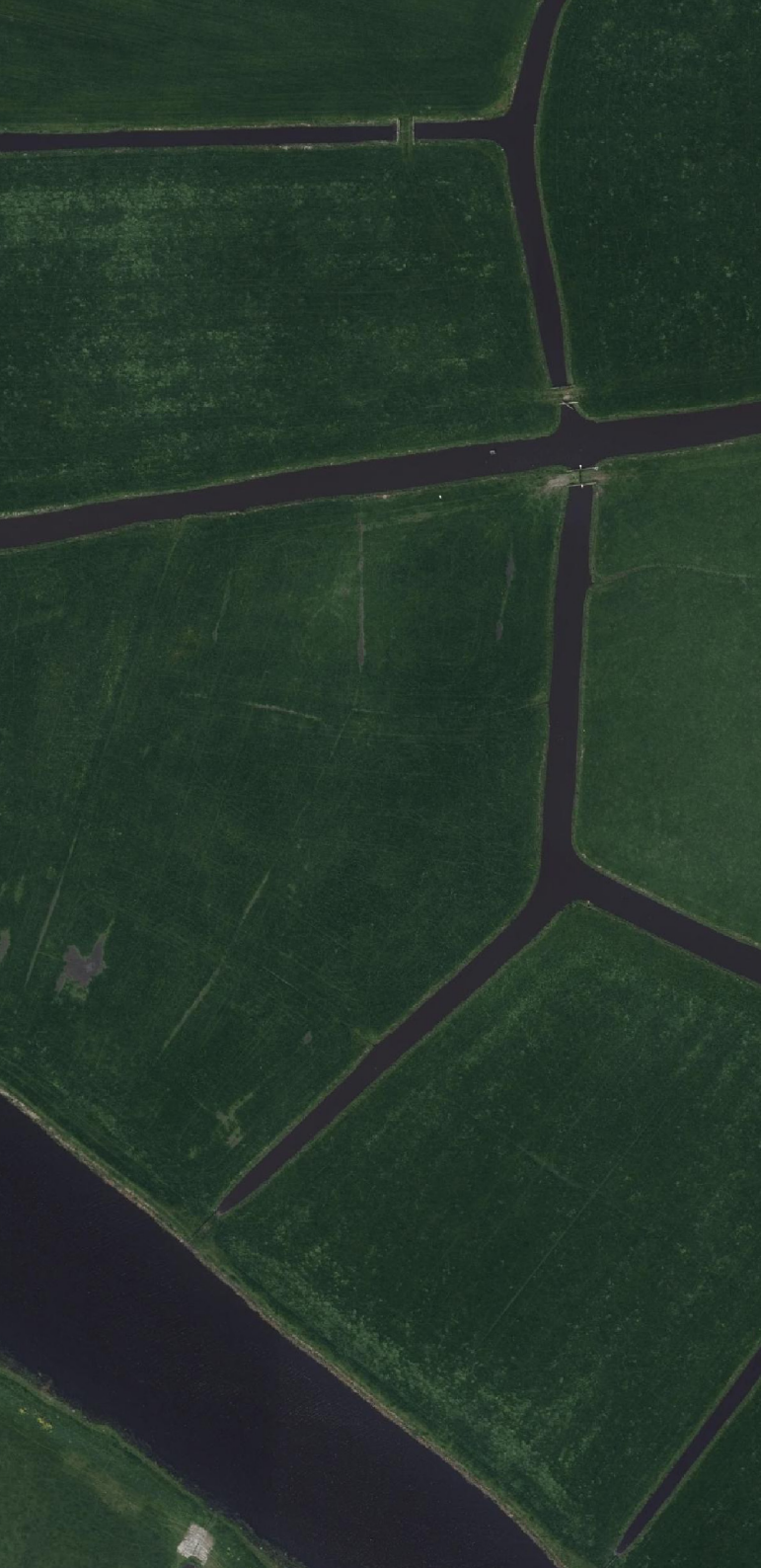
8 april 2024



Inhoudsopgave

1.	Hoofdstuk 1	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Doel beeldkwaliteitsplan	5
1.3.	Kader	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Beeldkwaliteit	9
2.1.	Beeldkwaliteitscriteria	9
2.2.	Bouwmassa	9
2.3.	Positie en oriëntatie	9
2.4.	Architectuur en vormgeving	11
2.5.	Inpassen in het landschap	11
2.6.	Materialisatie en kleurgebruik	11
2.7.	Duurzaamheid en energiezuinigheid	11





1. Hoofdstuk 1

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen twee nieuwe woningen te bouwen te Zijldijk 10, Warmond. Momenteel staat er een agrarische schuur op de locatie, deze zal worden gesloopt. De nieuwe woningen komen te liggen op het perceel ten noorden van nr. 10. De nieuwe woningen worden op stedenbouwkundige en landschappelijk verantwoorde wijze, ingepast.

De gemeente Teylingen heeft de plannen omarmd en hierover een principebesluit genomen. Daarbij zijn enkele voorwaarden meegegeven. Een daarvan is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de 'Welstandsnota Teylingen loketcriteria en richtlijnen 2013'. Het is een toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen en de bijbehorende terreininrichting.

1.2. Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de verdere uitwerking van de plannen. Het bestaat uit een beschrijving en motivatie van het bebouwingsplan en geeft kaders mee voor de uitwerking van de woningen in de vorm van criteria voor o.a. de verschijningsvorm van de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) is richtinggevend, het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de criteria kunnen geven. Het BKP vormt geen blauwdruk, maar tipt principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de criteria voldaan.



1.3. Kader

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de 'Welstandsnota Teylingen loketcriteria en richtlijnen 2013'. Het onderhavige perceel is onderdeel van het Buitengebied waar een 'minimale toetsing' geldt. Verder is van belang dat het plangebied is gelegen in het Kroonjuweel 'De Kagerplassen', waarvoor beschermingscategorie 1 geldt. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan worden met het voorliggende plan geen aanpassingen aan de opzet van het kavel gedaan en zorgt de nieuwe opzet van de bebouwing juist voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Zijldijk 10, Warmond' kaders vastgelegd voor de onderhavige nieuwe woningen. Dat betreft een strak begreind bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogten (van resp. 4 en 8 m). Daarbuiten mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, ook niet vergunningsvrij. Verder dient het hoofdgebouw met de voorgevel in de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn' te worden gebouwd. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een lage haag, als noordelijke begrenzing van het woonperceel en wordt

een watergang doorgetrokken als begrenzing aan de westzijde van het woonperceel.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de beeldkwaliteitscriteria toegelicht. Hierna wordt ingegaan op deze verschillende criteria en nader besproken.



2. Beeldkwaliteit

2.1. Beeldkwaliteitscriteria

De beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan gaan over de massa, de architectuur, het kleur- en materiaalgebruik en mogelijke duurzaamheidsmaatregelen (waaronder ook de biodiversiteit) van de twee nieuwe woningen.

Voor wat betreft de landschappelijk inpassing, is het landschappelijk inpassingsplan leidend. Deze is opgesteld in een eerdere fase in de ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteit voor het plan. Kenmerkende onderdelen als bouwhoogtes, accenten, oriëntatie en massa's worden behandeld.

2.2. Bouwmassa

- Het volume dient als hoofdvorm een schuurvolume te zijn als onderdeel van het (agrarisch) cluster;
- Entree's, dakkapellen, etc. zijn ondergeschikt en mogen de hoofdvorm niet aantasten;
- Het schuurvolume heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 8m;
- De kapvorm is een zadeldak;
- Een eventuele overkapping dient onderdeel te zijn

van de hoofdvorm;

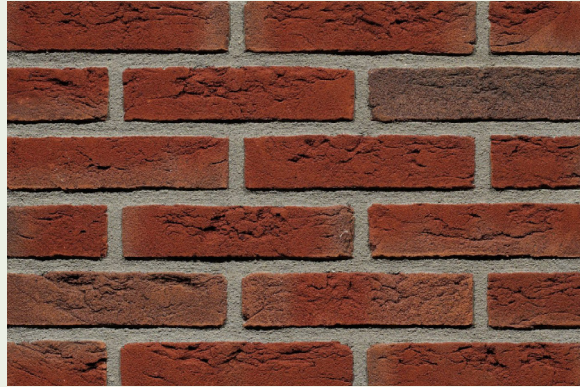
- Bergingen worden opgenomen binnen het hoofdvolume;
- Het schuurvolume is ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume.
- Het dak van het schuurvolume heeft een lage hellingshoek, passend bij het landelijke karakter.

2.3. Positie en oriëntatie

- De voorgevel van de woningen liggen aan het gezamenlijk erf en vormt zo een cluster samen met de bestaande bebouwing;
- De nokrichting van het nieuwe volume is parallel aan de bestaande bebouwing.



Schuurvolumen van 1 bouwlaag met kap



Rood getinte bakstenen



Langgerekt schuurvolume



Schuurvolumen met speciale kop



Split-level schuurvolume met kap



Modern schuurvolume in combinatie met oude bebouwing



Zwart gebrand hout



Geïntegreerde zonnepanelen



Bijzondere kop



Materialisatie dakpannen



Doorgetrokken kap

2.4. Architectuur en vormgeving

- Het schuurvolume kenmerkt zich door een eenvoudige, functionele vorm, geïnspireerd op de traditionele landelijke schuren;
- Zorgvuldige vormgeving met aandacht voor entree en de dakrand;
- Dakvlak krijgt een rustige vormgeving zonder veel detaillering;
- Zonnepanelen worden in een duidelijke structuur aangebracht zodat deze voor weinig afleiding zorgen.
- De uiteinden van het schuurvolume kan verbijzonderd worden doormiddel van raampartijen.

2.5. Inpassen in het landschap

- Bij de plaatsing van het schuurvolume wordt rekening gehouden met de omringende natuurlijk en landschappelijke kenmerken, zoals bestaande watergangen, weilanden en erfbeplanting;
- Het schuurvolume vormt samen met de bestaande bebouwing een agrarisch cluster zo wordt de impact op het landschap beperkt;
- Het beeld van de buitenruimte rondom de woningen wordt zorgvuldig overwogen om de relatie tussen

het gebouw en het omringende landschap te versterken en privacy te waarborgen.

- Het schuurvolume en de daarbijbehorende infrastructuur wordt niet aangelicht.
- Verlichting rondom de woning wordt tot een minimum beperkt.

2.6. Materialisatie en kleurgebruik

- De materialisatie van het schuurvolume zal passen binnen de lokale context en de natuurlijke omgeving;
- Kleurgebruik zal in harmonie zijn met de omgeving en de landschappelijke kenmerken;
- Het gebruik van contrastrijke kleuren of opvallende accenten zal worden vermeden om een verstoring van het landelijke karakter te voorkomen.

2.7. Duurzaamheid en energiezuinigheid

- Het schuurvolume zal voldoen aan hoge standaarden op het gebied van energie-efficiëntie en milieuprestaties;
- Bij de ontwikkeling zal verder worden gekeken naar de mogelijkheden om de duurzaamheid te verbeteren en natuurinclusief te bouwen.



buro - sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement