



# Plan

## BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTING HYACINTENLAAN, WARMOND

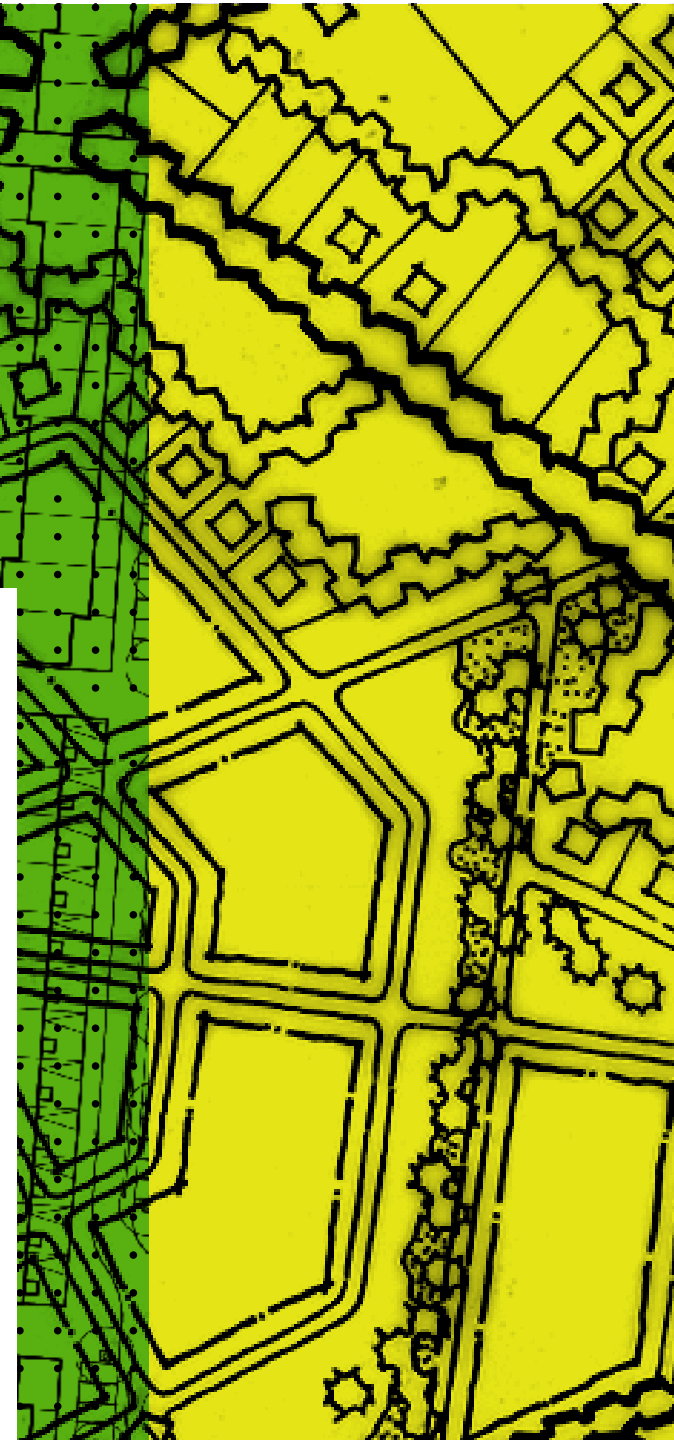
September 2018



ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**



**Opdrachtgever:**

The Way You Live B.V.

**Documentnaam:**

1163-Hyacintenlaan 6-20180828-BKP

**Wijzigingsdatum:**

10 september 2018

ruimtelijke  
denkers



# Inhoud

<b>1 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>4</b>
1.1 Locatie	5
1.2 Plan	5
1.3 Woningen	5
<b>2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau</b>	<b>6</b>
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
<b>3 Beeldkwaliteit woningen</b>	<b>8</b>
<b>4 Gezamenlijk erf</b>	<b>12</b>
4.1 Situatie	13
4.2 Visie	13
4.3 Materiaal	14
<b>Bijlage Bomeninventarisatie</b>	

# 1 Stedenbouwkundig plan



## 1.1 Locatie

De planlocatie ligt aan de Hyacintenlaan 6 in Warmond. In de omgeving ligt een aantal zeer riante kavels met grote vrijstaande woningen. Aan de oost- en zuidkant grenst het perceel aan een groenstrook, met daarachter een cluster met rijwoningen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een watergang en een grote vrije kavel.

Het perceel was tot nu toe bebouwd met één vrijstaande woning, maar in het nu voorliggende plan komen er drie vrijstaande woningen bij. De beeldkwaliteit sluit aan bij de vrijstaande woningen in de omgeving.

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

## 1.2 Plan

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie sluit aan bij het lommerijke karakter van de omgeving. Op grond van de verdichtingsvisie zouden hier 5 nieuwe woningen mogen komen gezien de grootte van het kavel. Omwille van de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen t.o.v. de bestaande woning wordt gekozen voor de toevoeging van slechts 3 woningen, waardoor het totaal aantal op 4 woningen uitkomt in plaats van 5. De 4 vrijstaande woningen worden ontsloten vanaf de Hyacintenlaan en een toegangsweg. Hierbij zijn de bestaande woning en de nieuwbouw op kavel 4 direct aan de Hyacintenlaan gelegen, terwijl de twee achterliggende woningen georiënteerd zijn op de watergang aan de zuidwestzijde. De zichtlijn langs de watergang wordt vrijgehouden van bebouwing.

Er is voor de bestaande woning en 3 nieuwbouw woningen een bouwvlak aangeduid dat rondom het plangebied rekening houdt met 3 meter afstand tot de perceelgrens. Aan de zuidwestkant wordt de zichtas langs de watergang versterkt. Dit resulteert in een afstand van 5 meter tot de perceelgrens voor het bouwvlak aan deze zijde. Ook worden bestaande solitaire bomen op enkele plaatsen behouden en ingepast in het plan.

## 1.3 Woningen

De nieuwe woningen moeten vooral passen in de bestaande omgeving. Dit betekent dat ze moeten passen bij de landelijke uitstraling en het materiaalgebruik van de woningen in de omgeving. De woningen kunnen verschillen in verschijningsvorm, 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 Hyacintelaan met een rijk en groen karakter. Deze situatie is vertaald in een kwaliteitskader voor de nieuw te bouwen woningen.

### Passend in het lommerrijke karakter van de omgeving

De nieuwe woningen vinden hun 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 woningen wordt een landelijke architectuurstijl voorgesteld, maar ook daarop geïnspireerde eigentijdse vertalingen daarvan zijn mogelijk. Stedenbouwkundig is het erf in twee ensembles in te delen: ensemble 1 zijn de woningen aan de Hyacintelaan en ensemble 2 zijn de woningen aan het water.

Voor de woningen in ensemble 1 geldt een individueel karakter per woning. De bestaande woning is een vast gegeven, maar de nieuw te ontwikkelen woningen op kavel 4 krijgt een eigen karakter.

Voor de twee achterliggende woningen in ensemble 2 kan worden gekozen voor een individueel karakter per woning of één stijl voor beide woningen. Omdat de woningen allemaal verschillend op hun kavel zijn gesitueerd kan de indeling van de gevels en de woningplattegrond van de woningen onderling verschillen. Het landelijk karakter en materialisering zorgen voor de samenhang op het totale erf.

Bij elke 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.

## 2.2 Bebouwingstypologie

Op het perceel komen 4 vrijstaande woningen. Deze woningen dienen aan te sluiten bij de vrijstaande woningen in de omgeving en bestaan zodoende uit 1 bouwlaag met kap. De kap van de woningen 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 bestaande woning en nieuwbouw (kavel 4) ernaast zijn georiënteerd op de Hyacintelaan. Dit betekent dat de representatieve zijde altijd gekeerd is naar de Hyacintelaan. De woning heeft op de hoek met de Hyacintelaan een hoekaccent. Dit kan bijvoorbeeld een hoger deel zijn of een hogere goothoogte, maar het kan ook bestaan uit een overhoeks bouwelement. De achterliggende woningen zijn georiënteerd aan het water. en hebben daarom aan deze zijde een representatieve gevel.

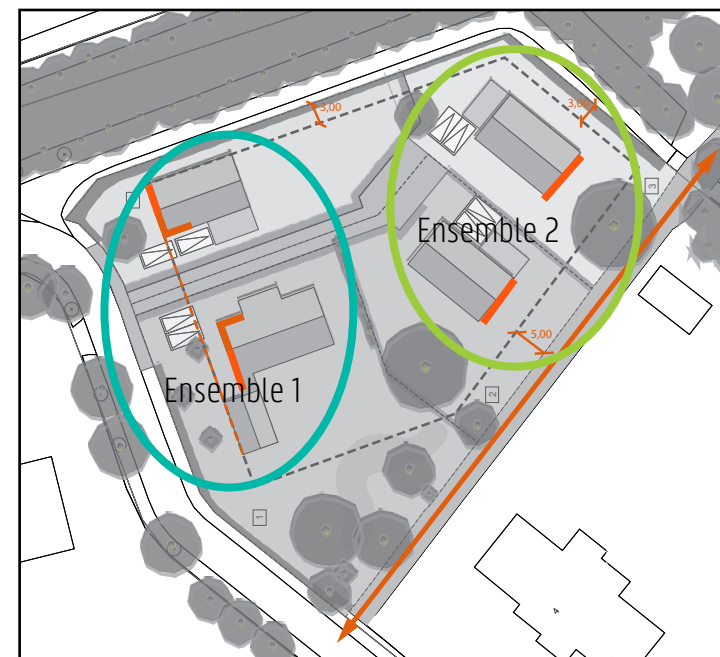
## 2.4 Situering en rooilijn

De inrichting van de locatie zal aansluitend aan de omgeving een groen en lommerrijk karakter kennen. De nieuwbouwwoning aan de Hyacintelaan staat in of achter de rooilijn van de bestaande woning. De achterliggende woningen aan de ontsluitingsweg hebben geen eenduidige rooilijn. Het bouwvlak bepaalt waar de woningen kunnen komen met voldoende afstand tussen de perceelsgrenzen. Om het groene, lommerrijke karakter te versterken wordt voor de voorgevel enkele meters ruimte aangehou-

den ten behoeve van het aanleggen van een voortuin en oprit voor twee opstelplekken voor auto's naast elkaar.

## 2.5 Bouwhoogte en vorm

De woningen bestaan 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 woningen hebben een samengestelde massa's passend 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 woningen.



# 3 Beeldkwaliteit woningen

De woningen 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 woningen 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 woningen hebben voortuinen om het rustieke en groene karakter tot stand te brengen..

### Rooilijn

- ▶ Voor de woningen gesitueerd aan de Hyacintenlaan is de rooilijn gelijk aan de maximale rooilijn van de bestaande woning. De achterliggende woningen hebben geen vaste rooilijn;
- ▶ 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 woningen aan de Hyacintenlaan zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte. De overige woningen zijn georiënteerd op de watergang;
- ▶ 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.

## 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, schoor-

stenen, etc.);

- ▶ Samengestelde asymmetrische volumes zijn passend in de omgeving;
- ▶ de woningen bestaan 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 woningen kennen 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 Erfanrichtung



## 4.1 Situatie

Direct aan de Hyacintenlaan hebben twee woning een oprit. De twee andere woningen staan aan een gezamenlijke oprijlaan, ontsloten vanaf de Hyacintenlaan. De Hyacintenlaan is voor het auto-verkeer doodlopend en is een rustige straat. Het gezamenlijke erf is privéterrein. Het dient als toegang tot de woningen en als ruimte voor parkeren.

## 4.2 Visie

### Landschappelijke inpassing

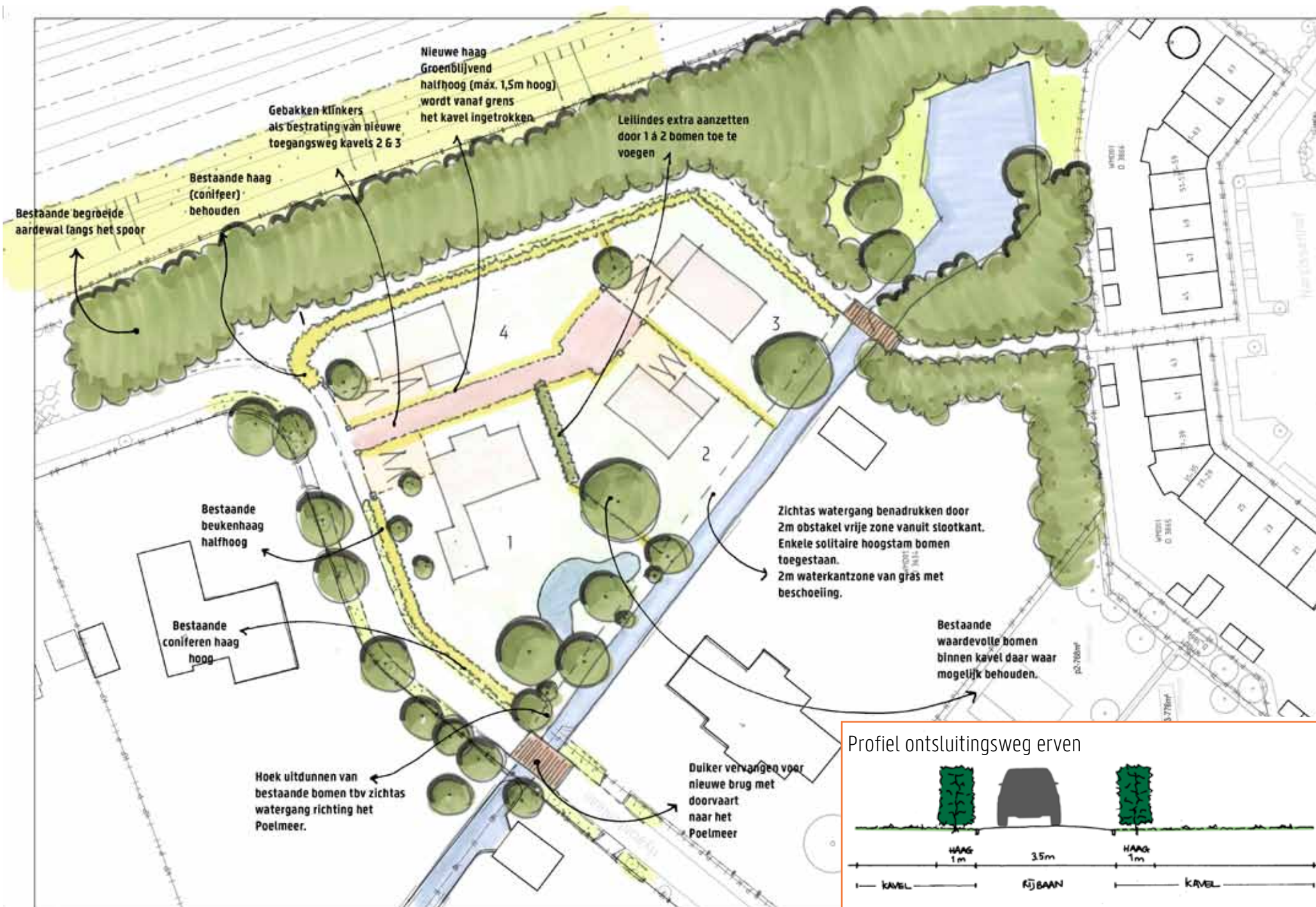
Ter bepaling welke bomen behoudenswaardig zijn voor landschap en ecologie, is er een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze bomeninventarisatie is bijgevoegd in de bijlagen. Deze inventarisatie is met name om te bepalen wat de conditie en waarden van de bomen zijn. De ontwikkelingslocatie valt niet binnen 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 doorgaande groenstructuur vanaf de spoorzone. Vanaf het plangebied steekt de groenstructuur vanaf het spoor langs de tuinen van woningen van de Hyacintenlaan over richting huisnummer 1.

In het erfinrichtingsplan is deze groenstructuur als een brede zone van 5 meter opgenomen aan de oostzijde van het perceel. Naast het inpassen van een aantal individuele bomen zijn ook de groene bermen van de Hyacintenlaan het gebied ingetrokken en ook de kenmerkende lage erfafscheidingen worden langs de Hyacintenlaan en de oprijlaan doorgezet. De erfinrichting wordt op de volgende pagina's verder toegelicht.









 Bestaande bomen in te passen in het stedenbouwkundig plan

Afhankelijk van de definitieve situering van de woningen en inmeting alsmede verplantbaarheid van de behoudenswaardige bomen zal de definitieve inpassing van de bestaande bomen worden bepaald.



## 4.3 Materiaal

### Hagen

Het gezamenlijke erf is omzoomd door groene hagen. Deze hagen zijn vrij in keuze zolang deze groenblijvend zijn. Dit past in het beoogde groene karakter. Langs de oprijlaan zijn de hagen halfhoog, max. 1,5 meter hoog, dit geeft het erf een open en overzichtelijk karakter.

### Bomen

Bij de entrees van de woningen worden bestaande bomen behouden die de ingang van het erf markeren. 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 4.

De tuinen worden aangevuld met een nieuwe struiken en bomen. Drie huidige meidoornen wanneer verplantbaar eventueel in de tuinen terug laten komen.

### Verharding

Het erf is verhard. In verband met de kleinschaligheid en het chique karakter wordt er gekozen voor 1 type verharding, passend bij de materialen die gebruikt worden in de woningen.

De bestrating kan bestaan uit klinkers in roodbruine, donkerbruine en aardgele kleur. Dit dienen gebakken klinkers te zijn.



halfhoge haag als erfscheiding aan het erf en aan de Hyacintenlaan



Gebakken klinkers als bestrating van het erf



Huidig zicht vanaf Hyacintenlaan richting nieuwe kavels



Huidig zicht vanaf Hyacintenlaan richting het Poelmeer

# Bijlage

## Bomeninventarisatie



Hyacintenlaan

**Legenda**

- Inmetting
- Digitaal LKI kadaster
- boom
- standdiameter - kroon diameter (cm's)

Maten in meters  
 Buisdiameters in mm's  
 Coördinaten LZW, RD  
 Hoogtematen t.o.v. N.A.P.

**AGEL** adviseurs

ruimte  
infra  
bouw  
milieu

postbus 4356  
4900 cd opderhout  
hoevelen 20b  
4903 ac oostertout  
0362 - 45 64 91  
www.ageladviseurs.nl



project <b>Hyacintenlaan 6</b> <b>TE WARMOND</b>		status <b>DEFINITIEF</b>	
opdrachtgever <b>Wissing B.V.</b>		werknr. <b>20170637-01</b>	
onderdeel <b>Overzichtstekening</b> <b>Bomeninventarisatie</b>		tekenr. <b>6140</b>	
getekend door N. Kuytjen	per.	datum <b>08-03-2018</b>	doc. type <b>Tekening</b>
gecontroleerd door Ing. J. Sips	per.	formaat <b>A1</b>	schaal <b>1:200</b>

bestandsnr.: C:\Programen\2017\0637-01\_Teekening\Bomen\03634G0000\03634G0000\_01\03634G0000\_01.dwg

