

Bouwvelden 7.8 en 7.10

Stedenbouwkundige uitgangspunten



Bijlage beeldregieplan Haarrijn. versie 6 november 2024



1. Inleiding

Dit document geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten weer voor de bouwvelden 7.8 en 7.10 in Haarrijn. Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de volledige wijk kan het Beeldregieplan woningbouw en strandzone Haarrijn worden geraadpleegd.

Achtergrond en aanleiding

Het geactualiseerde SP woningbouw en strandzone Haarrijn is door het college in 2017 vastgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan 2010. In 2022 is het bestemmingsplan Haarrijn vastgesteld waarin de hoofdlijnen van het plan zijn vastgelegd. Nadere uitwerking van de stedenbouw zijn te vinden in het SP en dit BRP.

Proces

Aanvragen worden beoordeeld en getoetst aan de hand van het Beeldregieplan door een supervisieteam. Na deze fase, op DO-niveau, zal het supervisieteam in samenwerking met de Commissie Omgevingskwaliteit het plan toetsen. De commissie adviseert aan het college en verleent definitieve vergunning.

Stedenbouwkundig plan Haarrijn

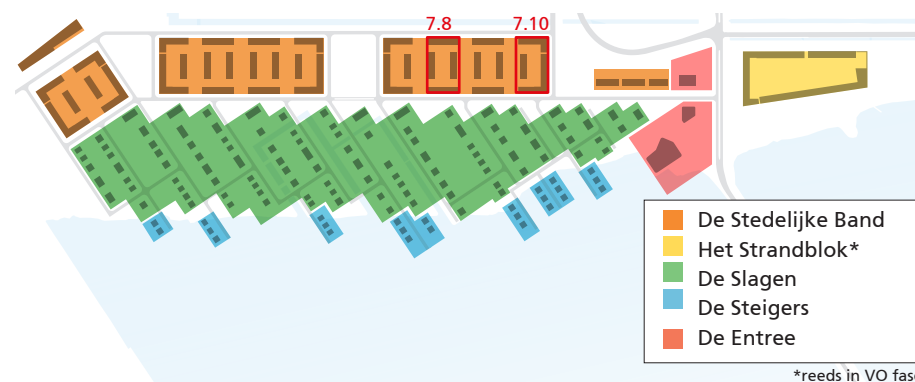
Het stedenbouwkundig plan (SP) is ontworpen met als basis de stedenbouwkundig-landschappelijke patronen die in de locatie en de directe omgeving zijn te vinden.

Zo zijn de lijnen van de onderliggende landschappelijke patronen, die vooral in het zuidwesten van de Haarrijnse Plas herkenbaar zijn, doorgezet in de hoofdrichting van de nieuwe verkaveling van Haarrijn. Kenmerkende schuine lijnen, die verspringen ten opzichte van elkaar, laten het zicht vanuit de woningen op de plas erg ver doordringen in de nieuwe straten. Ook de groene beplantingsstroken die de woningbouwstroken (slagen) afwisselen, zijn kenmerkend voor deze bijzondere wijze van situeren en laten het waterrijke landschap ver in het woongebied doordringen. Dit wordt versterkt door de zachte overgang van land naar water met ruimte voor drijvende woningen. De markante hoofdrichting van de Slagen ontmoet een andere, lange verkavelingslijn uit Leidsche Rijn, gevormd door de vrije ruimte van de Rijnkennemerlaan, die vanuit de Wetering via Haarrijn naar Maarssen loopt.

Tussen de Rijnkennemerlaan en de slagen van woningbouw en groen, is een band van stedelijke woonblokken voorgesteld, die zich voegt naar de richting van de Rijnkennemerlaan en ver naar het zuiden, naar de Wetering, doorloopt. Hier zal een dichter programma worden gerealiseerd. Ieder blok wordt afgewisseld door een park met speelvoorzieningen, die een directe overgang mogelijk maakt tussen de meer fijnmazige groengebieden in de slagen en het grootschalige karakter van de groene WRK-zone. Binnen in deze blokken zijn verschillende sferen mogelijk, echter wel meer besloten en buurtgericht dan de buitenzijden, die de grotere schaal en uitzichten opvangen.

De entree van de wijk wordt gevormd door een combinatie van een schoolgebouw en twee appartementengebouwen. Gelegen in de zichtlijn van de Maarssenseweg zijn deze gebouwen van grote afstand al te zien en is het de bedoeling, dat dit entreegebied, met de bijbehorende openbare ruimte, in onderlinge samenhang worden ontworpen. De verschillende woonmilieus van Haarrijn zijn vanaf dit punt allen waar te nemen. Ook de waterrand aan het eind van de slagen komt hier in beeld.

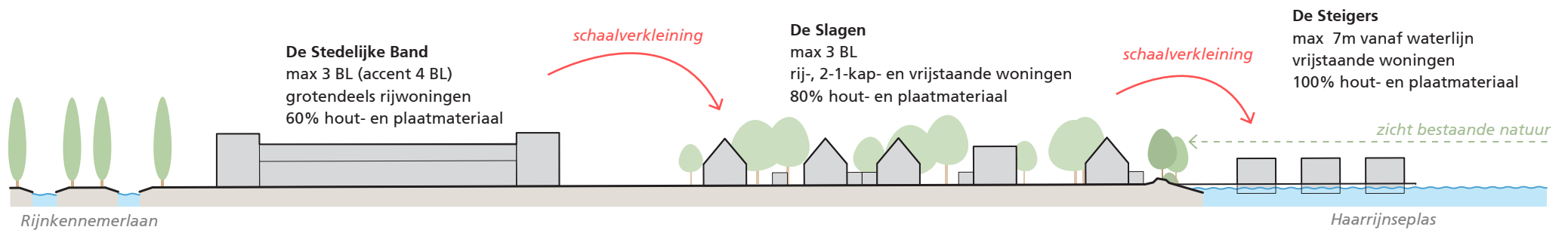
Aan de zuidzijde van de Maarssenseweg, richting van de strandzone, wordt het plan besloten door een groot, zelfstandig strandblok, dat als het ware wordt afgezonken in het zand. Aan de voorzijde wonen met de voeten in het zand, aan de binnenzijde groen met diepe tuinen en parkeren. Dit woonmilieu is momenteel in VO fase en wordt daarom niet opgenomen in dit beeldregieplan.



De vijf woonmilieus



Plankaart totaal (versie maart 2023)



Principedoorsnede Haarrijn. Vanuit de Stedelijke Band richting de plas vindt een schaalverkleining plaats in dichtheid.

2. Algemene beeldregieregels

Architectuur

- In Haarrijn zijn duurzaamheid, circulariteit en ecologie leidend.
- De woningen in Haarrijn zijn gebouwd in eigentijdse architectuur.
- Het duurzame karakter van de wijk is terug te zien in de architectuur en gevelbekleding.
- In Haarrijn gaan we uit van hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik.
- Bij toepassing van beplating wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de (onzichtbare) bevestiging en voor de rand/hoek-details.
- Als dakbedekking zijn betonnen pannen niet toegestaan.
- Als dak-beëindiging zijn wolfseinden niet toegestaan. Alle andere dakvormen zijn wel denkbaar mits passend binnen één van de vijf woonmilieus.
- Er mogen geen geheel gesloten kopgevels of gevelvlakken op de hoeken voorkomen.
- Bijgebouwen moeten passen binnen de gewenste stedenbouwkundige opzet. Op de koppen zijn geen bijgebouwen toegestaan.
- Geen fietscontainers en/of bergingen in de voortuinen.

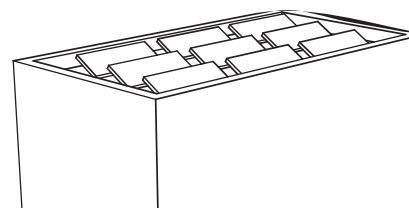


Voorbeelden van eigentijdse, biobased architectuur.



Bebouwing: zonnepanelen en technische installaties

- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp van de gebouwen waarvoor zij bedoeld zijn.
- Zonnepanelen worden afgestemd op het dak en dakkleur.
- Bij een plat dak zijn de zonnepanelen niet zichtbaar vanuit het straatbeeld, bijvoorbeeld door middel van een verhoogde dakrand.
- De technische installaties van de woning (en nodig voor het blok of de wijk) worden inpassend weggewerkt en/of vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp.



Platte daken dienen een verhoogde dakrand te hebben.



Zonnepanelen zijn afgestemd op dakkleur en geïntegreerd in het ontwerp.

Overgang openbaar-privé

- Alle erfafscheidingen meeontwerpen en afstemmen met de gebouwen. Erfafscheidingen voldoen aan de gestelde eisen van het woonmilieu.



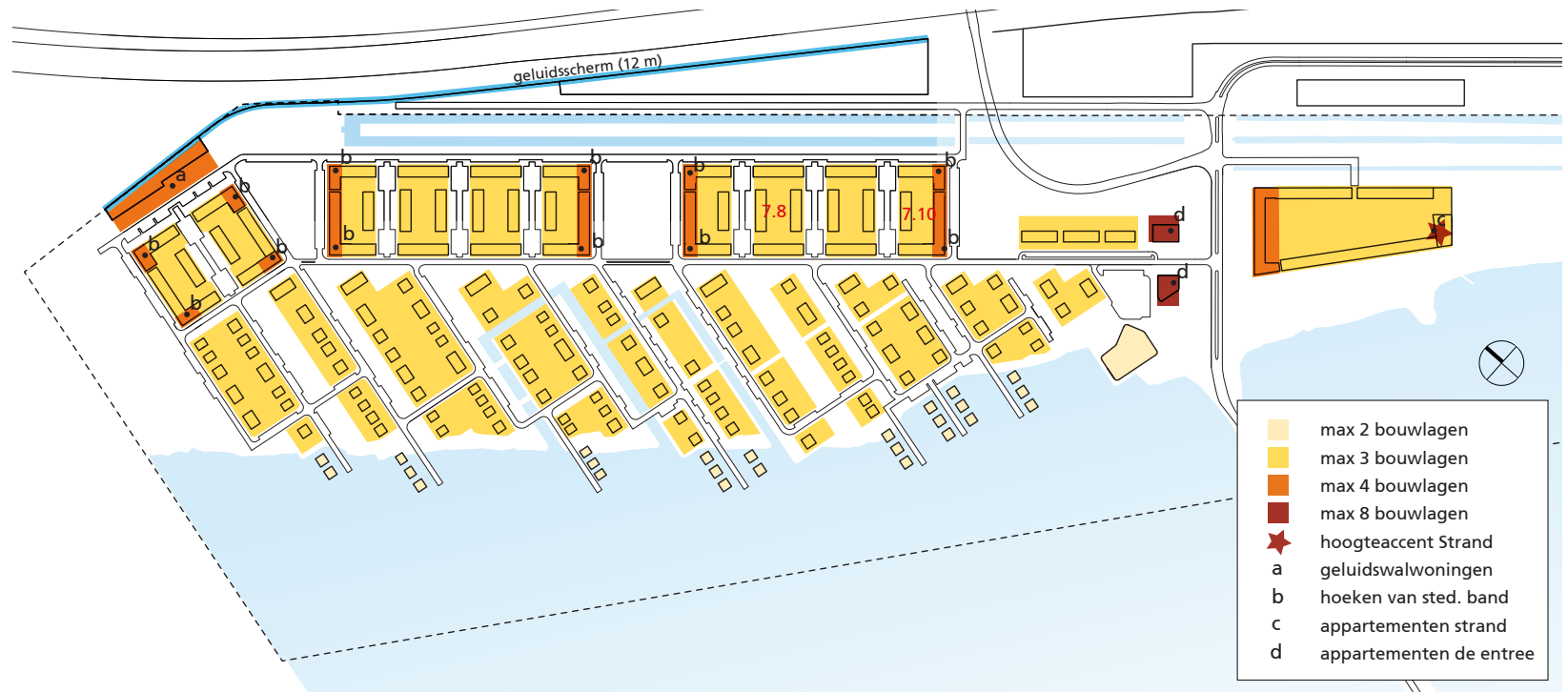
Meeontworpen erfafscheidingen.

Natuurinclusief

- In elke woning worden een aantal inbouwelementen integraal meegenomen voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Langs de oevers van het water wordt rekening gehouden met uitstapplaatsen voor kleine dieren.

Bouwhoogte

- Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Uitzonderingen hierin zijn hiernaast aangegeven met letters.
- Bij de hoeken van de Stedelijke band (b) is i.p.v. stapeling ook grondgebonden mogelijk, mits deze nog steeds een duidelijk architectonisch accent vormen.



Randvoorwaardenkaart



Uitsnede randvoorwaardenkaart noordwestzijde.

3. De stedelijke band



Houten woning met plat dak (8A architecten).



Houten gevel en vegetatiedak (Klunder architecten).



Hoogteaccent op einde van de rij (Archi3o).



Hout als bouw materiaal met biobased pleisterwerk als gevelafwerking (Studio Nauta).



Voorbeeld van een accent op de hoek waarin materiaal en kapvorm afwijkt (Proctor & Matthews Architects).



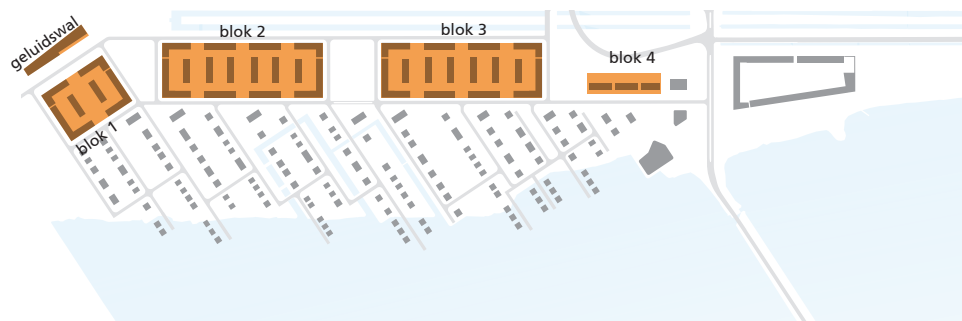
Nokrichting is altijd parallel aan de straat. Uitzondering zijn de accenten op de hoeken (MIX architectuur).



(Hilberinkbosch)

Kenmerken

Bouwblokken 7.8 en 7.10 maken onderdeel uit van de Stedelijke Band. Dit woonmilieu bestaat uit een reeks compacte woonblokken die worden afgewisseld door parkjes. Om het compacte en stedelijkere karakter te bereiken hebben de wooneenheden in tegenstelling tot de andere woonsferen in Haarrijn een hogere dichtheid met een solidere uitstraling. Dit geldt met name voor de woningen aan de zijde van de Rijnkennemerlaan, deze zullen een grote horizontale continuïteit bevatten en zijn vrijwel volledig aaneengesloten. De architectuur, kleur en compositie van de woningen binnen een afzonderlijk blok zijn overeenkomstig aan elkaar, zodat de stedelijke band uit een reeks van verschillende krachtige ensembles bestaat. De woningtypen binnen dit milieu bestaan grotendeels uit rijwoningen.



afb. 4.1a: De Stedelijke Band

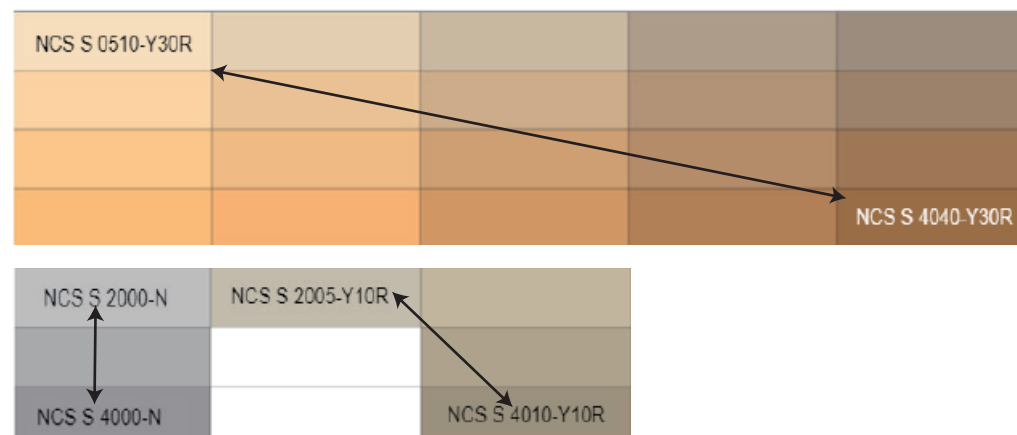
Stedenbouwkundige principes en architectuur

Volumeopbouw en compositie

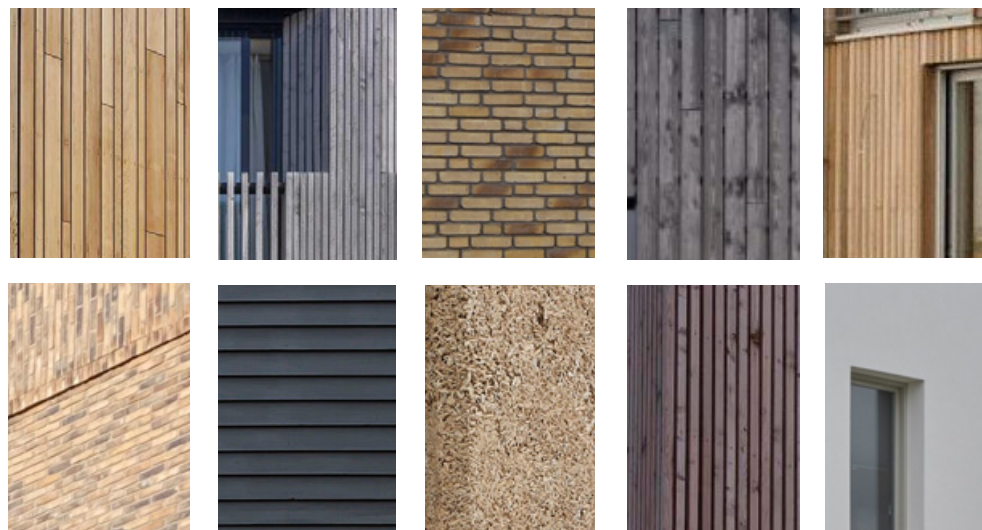
- Een blok is als een eenheid leesbaar.
- Onderling kunnen de blokken verschillen van elkaar in afmeting en hoogte, maar er is altijd een wederzijdse verwantschap.
- Aan de noordzijde van de blokken wordt de horizontale continuïteit extra benadrukt en zijn de woningen vrijwel volledig aaneengesloten.
- Op de hoeken van de blokken zijn accenten verplicht. Accenten in het blok zelf zijn ook toegestaan mits ze onderdeel uitmaken van het ensemble.

Dak

- Binnen een blok is er eenzelfde soort kapvorm. Hoeken van het blok mogen hierin afwijken mits het overeenstemming vormt met het ensemble.
- Dwarse nokrichting niet toegestaan. Uitzondering zijn de accenten op de hoeken.
- Wolfseinden niet toegestaan



afb. 4.1b: Kleurpalet bakstenen Stedelijke Band



afb. 4.1c: Materiaalgebruik Stedelijke Band.

Materiaalgebruik, kleur en uitdrukking

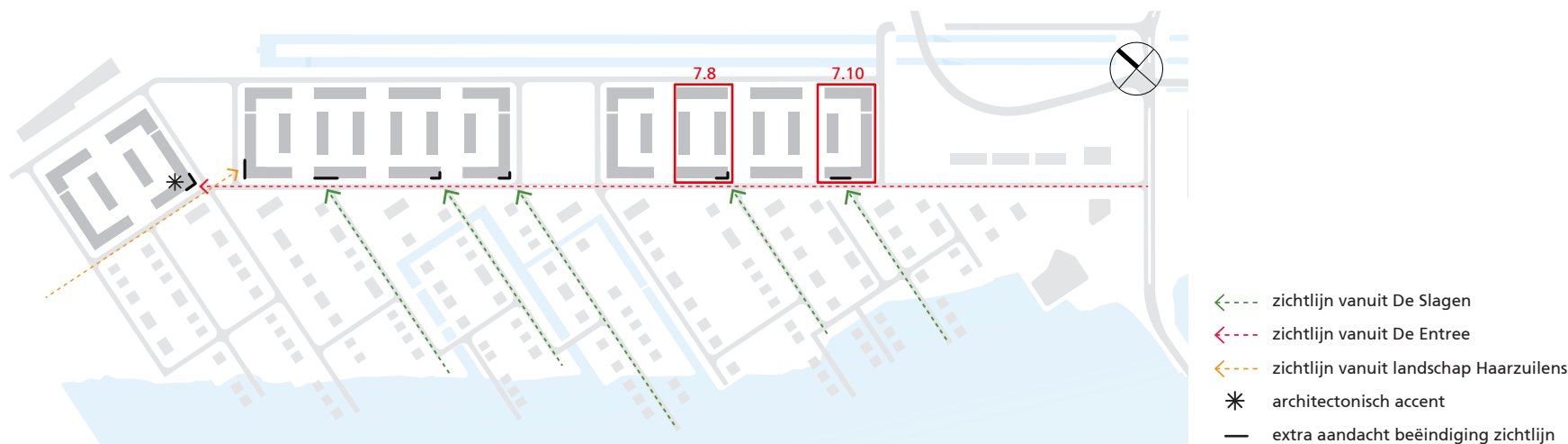
- Binnen woonveld 7.8 en 7.10 bestaat minimaal 60% van het geveloppervlak uit hout en/of biobased plaatmateriaal. Dit is exclusief gevelopeningen en hoeft niet gelijkmatig verdeeld te zijn.
- Binnen een blok de architectuurstijl afstemmen, onderling kunnen de blokken wel verschillen van architectuur, er is echter altijd een wederzijdse verwantschap
- Binnen een blok één hetzelfde kleurpalet aanhouden, onderling kunnen de blokken wel verschillen van kleur, er is echter altijd een wederzijdse verwantschap
- Voorkeur voor lichte, natuurlijke tinten en/of bruine tinten.
- Kleurverschillen binnen het blok zijn toegestaan, maar moet wel binnen dezelfde tint blijven en geen onrustig beeld vormen
- Zie verder het kleurenpalet.
- Er gaat extra aandacht naar de gevels die als beëindiging van een zichtlijn te zien zijn. Op deze plekken ligt minimaal een bijzondere gevel.

Overgang openbaar-privé

- Overgang prive-openbaar wordt gemaakt door losse hagen van rozen. Elk blok heeft zijn roos en wordt afgestemd op het kleurpalet van het blok.
- De zijtuinen hebben klimrozen, waarvoor voorzieningen in het ontwerp van de erfafscheiding in de architectuuropdracht moeten worden meegenomen.
- Keuze roos in afstemming met eco-toetsteam



afb. 4.1e: Hagen 'Stedelijke band'



afb. 4.1d: Extra aandacht gevels als beëindiging zichtlijnen vanuit omliggende gebieden.

 **niet toegestaan:**
incidentele/los verspreide hoogteaccenten



 **toegestaan:**
geregiseerde hoogteaccenten

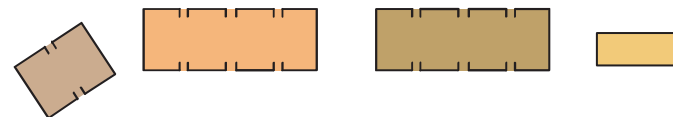


 **toegestaan:**
gelijke hoogtes

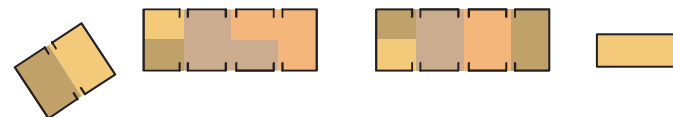


afb. 4.1f: Toegestane principes voor hoogteaccenten.

 **toegestaan:**
per blok een ander type architectuur/kleurgroep

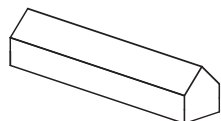


 **niet toegestaan:**
verschillende typen architectuur/kleurgroep binnen een blok

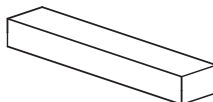


afb. 4.1h: Kleurgebruik en architectuur, toegestane principes

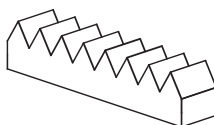
 **toegestaan:**
kap, evenwijdige nokrichting



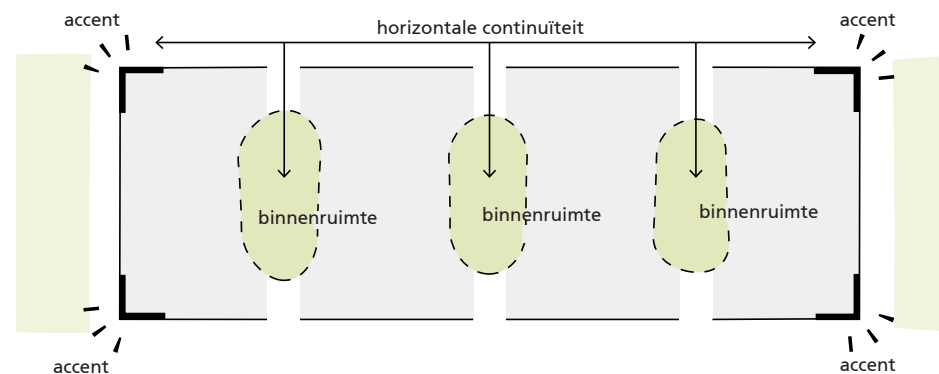
 **toegestaan:**
geen kap



 **niet toegestaan:**
kap, dwarse nokrichting



afb. 4.1g: Toegestane dakvormen.



afb. 4.1i: Principe van een blok binnen de stedelijke band.

