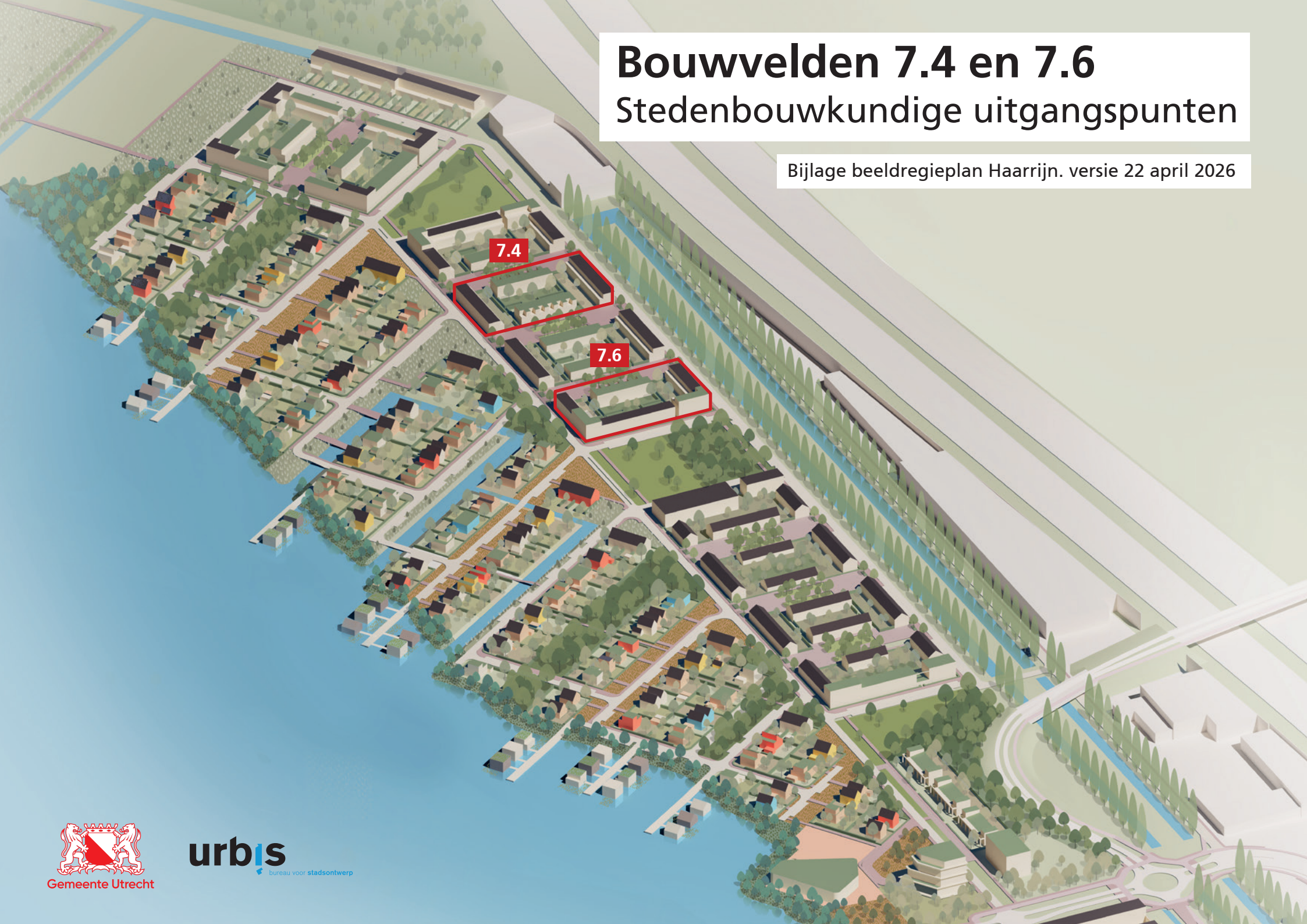


Bouwvelden 7.4 en 7.6

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bijlage beeldregieplan Haarrijn. versie 22 april 2026



1. Inleiding

Dit document geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten weer voor de bouwvelden 7.4 en 7.6 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

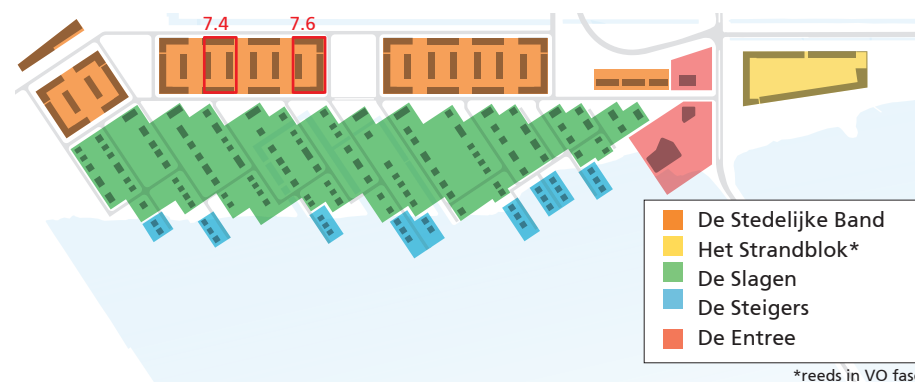
Het stedenbouwkundig plan (SP) is ontworpen met als basis de stedenbouwkundig-landschappelijke patronen die in de locatie en de directe omgeving zijn te vinden.

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.

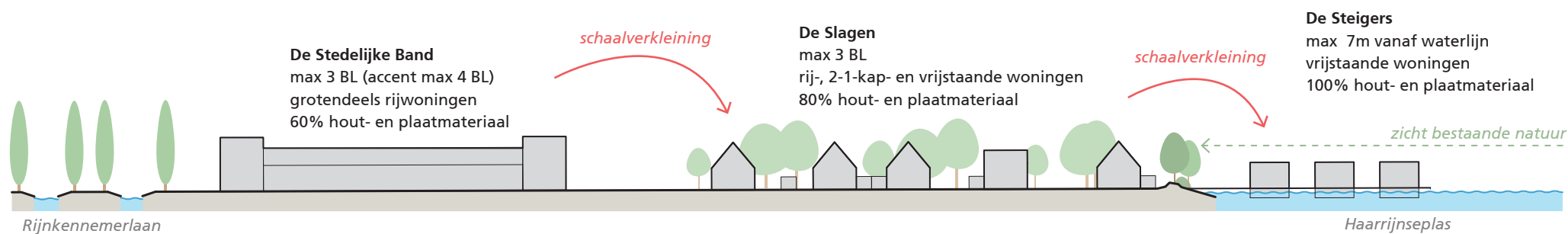
Aan de zuidzijde van de Maarssenseweg, richting van de strandzone, wordt het plan besloten door een groot, zelfstandig strandblok, dat als het ware wordt afgezonken in het zand. Aan de voorzijde wonen met de voeten in het zand, aan de binnenzijde groen met diepe tuinen en parkeren. Dit woonmilieu is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



De vijf woonmilieus



Plankaart totaal (versie april 2026)



Principedoorssnede 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.

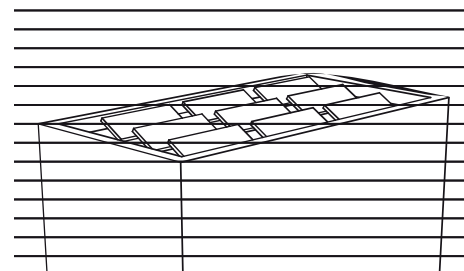


Voorbeelden van eigentijdse, biobased architectuur.



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.



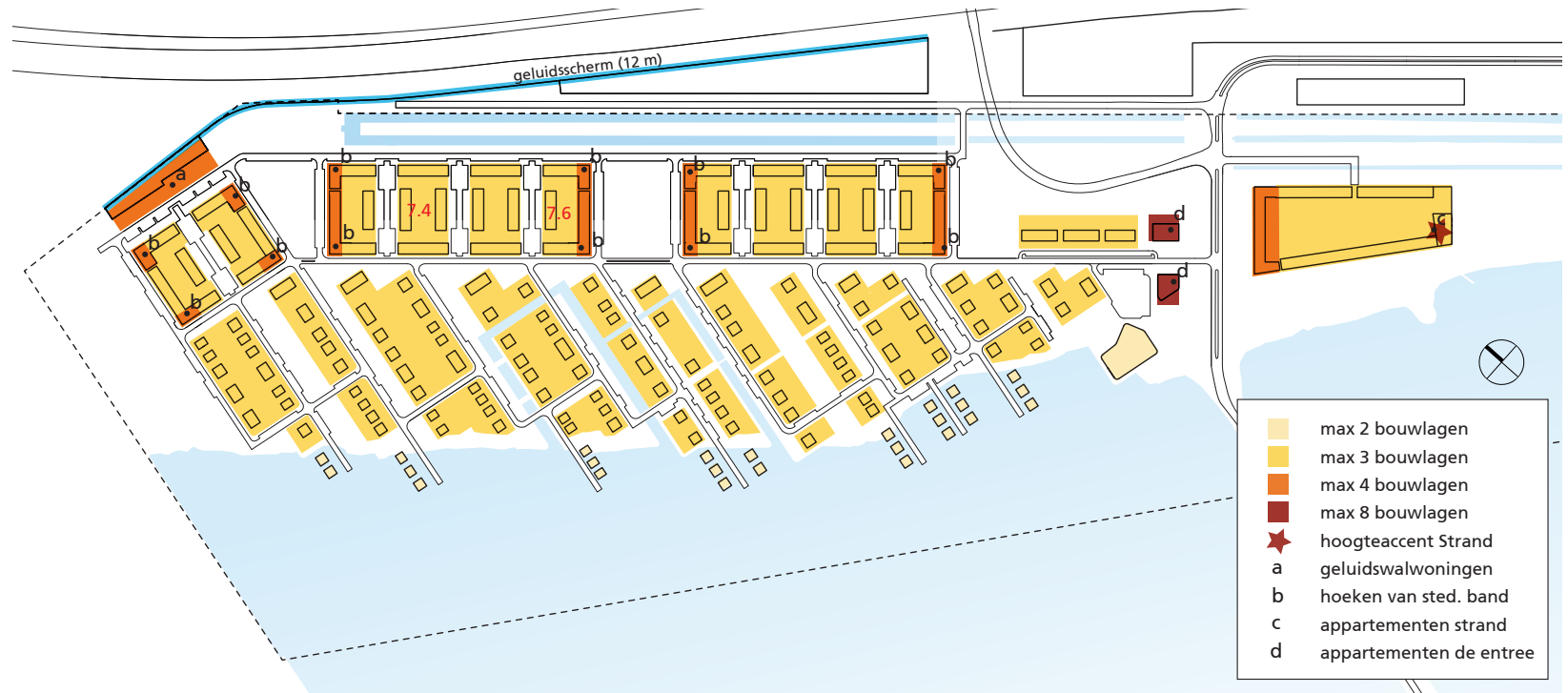
Meeontworpen erfafscheidingen.

Natuurinclusief

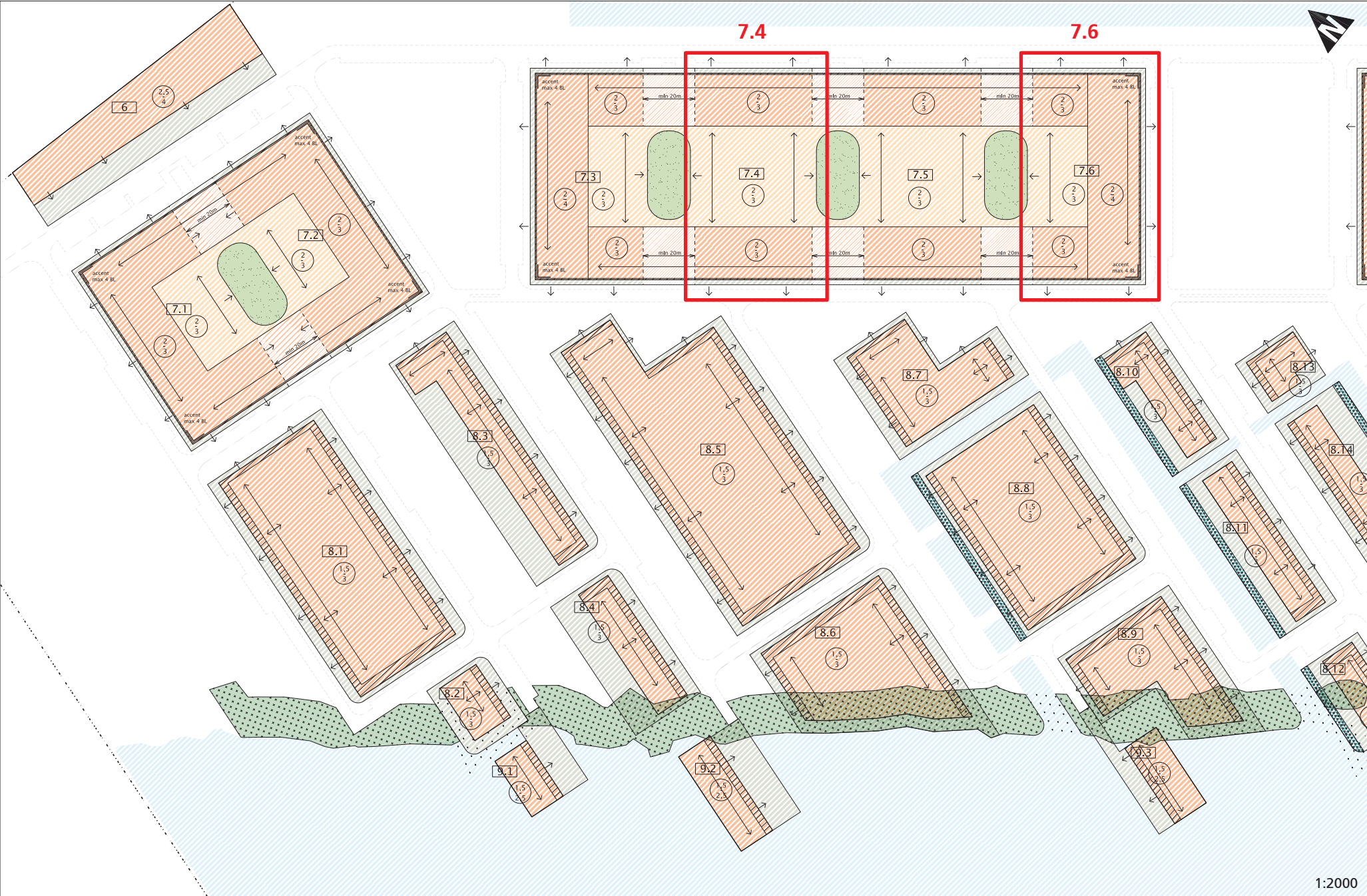
- In elke woning worden een aantal inbouwelementen integraal meegenomen voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Langs de oevers van het water wordt rekening gehouden met uitstapplaatsen voor kleine dieren.

Bouwhoogte

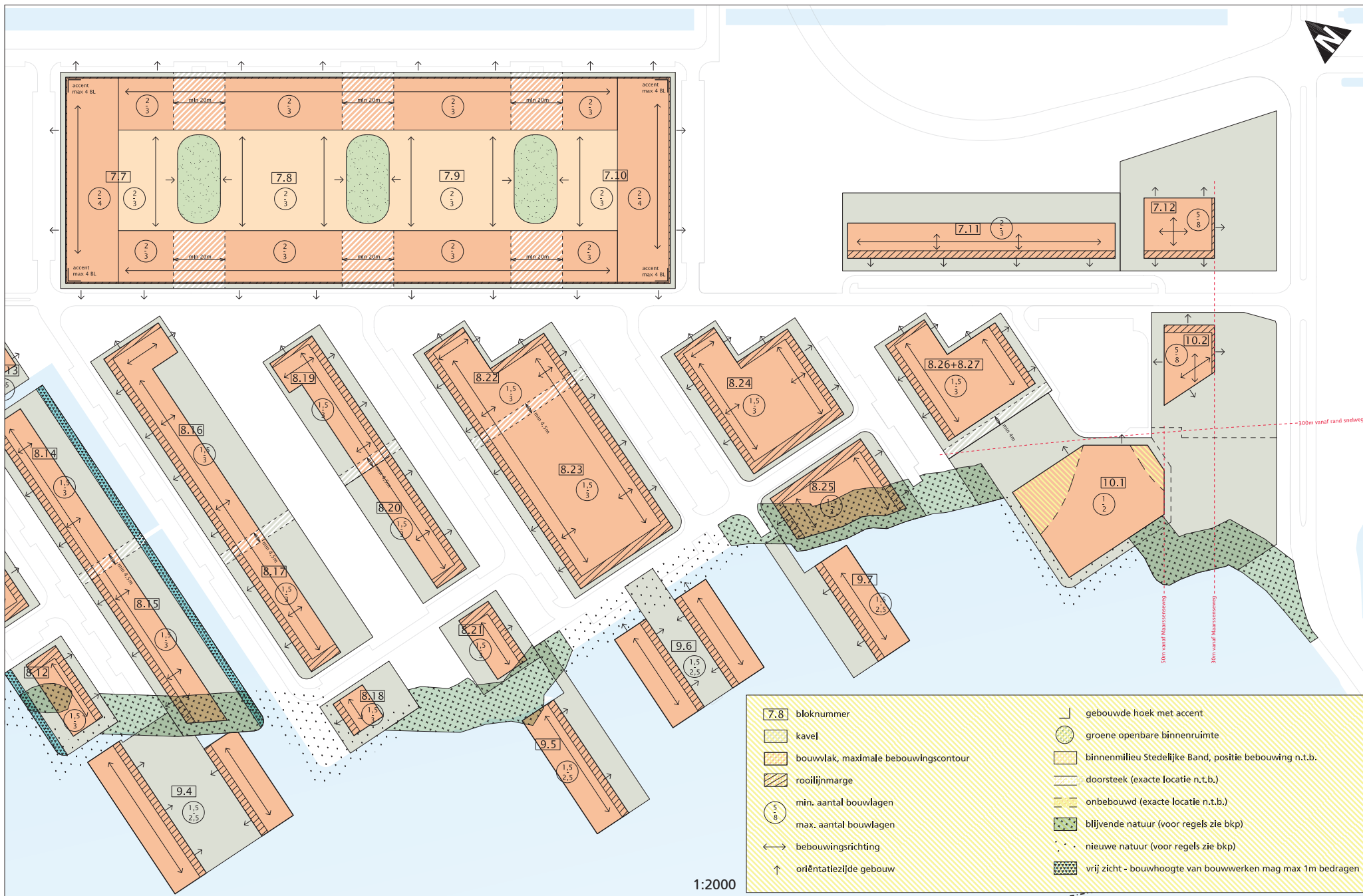
- Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. Uitzonderingen hierin zijn hiernaast aangegeven met letters.
- Bij de hoeken / korte zijdes van de Stedelijke band (b) is i.p.v. stapeling ook grondgebonden mogelijk, mits deze nog steeds een duidelijk architectonisch accent vormen.



Randvoorwaardenkaart



Uitsnede randvoorwaardenkaart noordwestzijde.



Uitsnede randvoorwaardenkaart zuidoostzijde.

2. Algemene beeldkwaliteitsregels

3. De Stedelijke band

Kenmerken

De Stedelijke Band bestaat uit vier compacte woonblokken en een reeks geluidswalwoningen die worden afgewisseld door parkjes. Om het compacte en stedelijkere karakter te bereiken hebben deze blokken in tegenstelling tot de andere woonsferen in Haarrijn een hogere dichtheid met een solidere uitstraling. De nadruk van ieder blok ligt in horizontale richting en op de hoeken van de blokken bevinden zich bebouwingsaccenten. Ieder blok is als een eenheid leesbaar; de gebouwen binnen een blok hebben eenzelfde compositie, vormtaal, kleurpalet en architectuur. Tussen de blokken onderling kan de compositie, vormtaal, kleurpalet en architectuur wel verschillen, maar er is altijd een wederzijdse verwantschap. De woningtypen binnen dit milieu bestaan grotendeels uit rijwoningen.

Blok 2 (het blok waar deze ontwikkeling plaatsvindt)

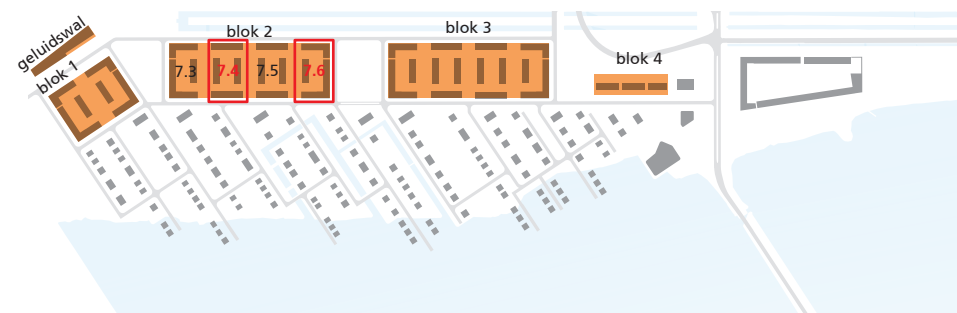
Bouvvelden 7.4 en 7.6 vormen samen met bouwvelden 7.3 en 7.5 'blok 2'. Blok 2 is als een eenheid leesbaar. Het ontwerp voor bouwvelden 7.3 en 7.5 volgt later in het proces, dit betekent dat bouwvelden 7.4 en 7.6 de toon zetten voor het gehele blok 2. De vormgeving van blok 2 dient een duidelijke verwantschap te vertonen met blok 1 en blok 3. Tegelijkertijd wordt verwacht dat het blok voldoende onderscheidend is. Onderlinge variatie in compositie, vormtaal, kleurpalet en architectuur tussen de blokken wordt gewaardeerd.

Blok 1

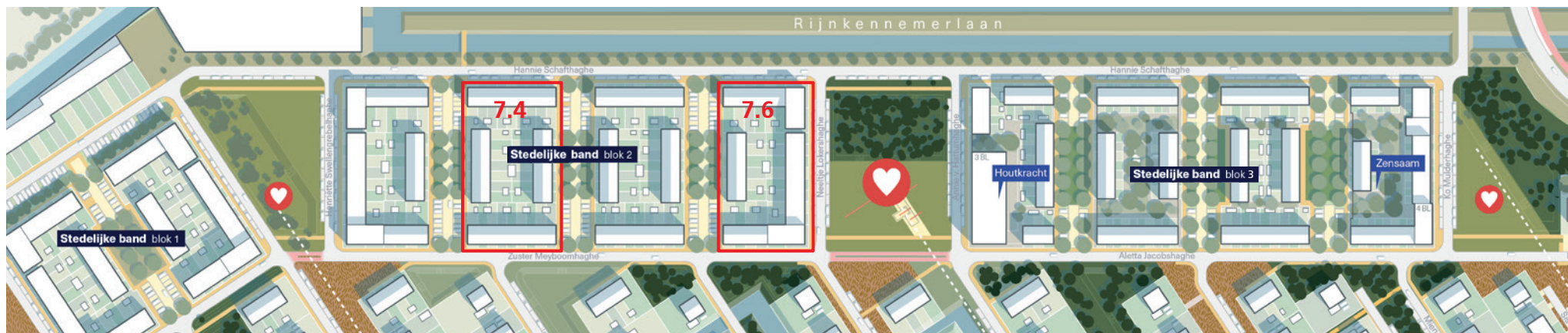
Bouvvelden 7.1 en 7.2 vormen samen blok 1. Het ontwerp voor deze bouwvelden volgt later in het proces. Hier hoeft bij het ontwerp van blok 2 geen rekening mee worden gehouden.

Blok 3

Bouvvelden 7.7, 7.8, 7.9, en 7.10 vormen samen 'blok 3'. Het ontwerpproces voor blok 3 is reeds gestart. Zie pagina 14 voor een indruk van de vormgeving van blok 3.



afb. 3.1: De Stedelijke Band

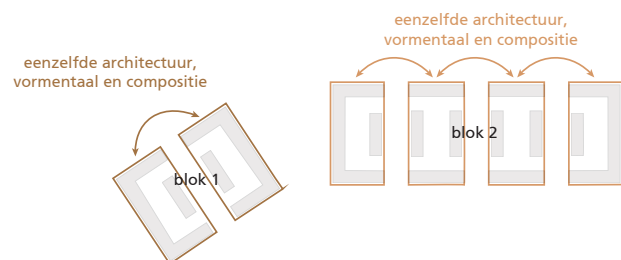


afb. 3.2: Uitsnede Stedelijke band blok 2 en 3 uit de stedenbouwkundige plankaart

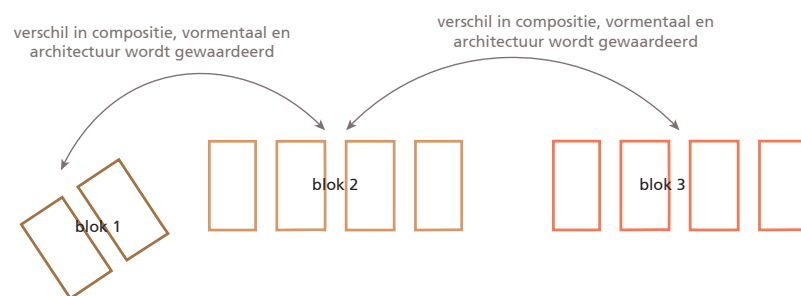
Stedenbouwkundige principes en architectuur

Volumeopbouw en compositie

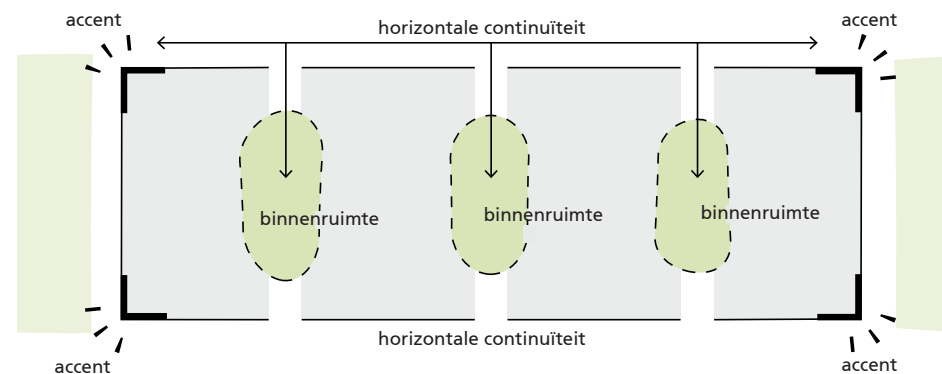
- Een blok is als een eenheid leesbaar. De gebouwen binnen ieder blok hebben eenzelfde architectuur, vormtaal, kleurpalet en compositie. Echter onderscheiden ze zich ook als afzonderlijk leesbare architectonische eenheden.
- Onderling kunnen de blokken verschillen van elkaar in compositie, vormtaal, kleurpalet en architectuur, maar er is altijd een wederzijdse verwantschap.
- De nadruk van ieder blok ligt in horizontale richting.
- Op de hoeken van de blokken zijn accenten verplicht. Hiernaast zijn accenten op andere plekken ook toegestaan mits ze onderdeel uitmaken van het ensemble.
- Er is extra aandacht naar de gevels in de beëindiging van de zichtlijnen vanuit woonmilieu 'De Slagen' (zie afbeelding 3.7)



afb. 3.3: Een blok is als een eenheid leesbaar.



afb. 3.4: Diversiteit in compositie, vormtaal en architectuur tussen de blokken wordt gewaardeerd, zolang er een duidelijke onderlinge samenhang blijft bestaan.



afb. 3.5: Principe van een blok binnen de stedelijke band.

✗ niet toegestaan:
incidentele/los verspreide hoogteaccenten



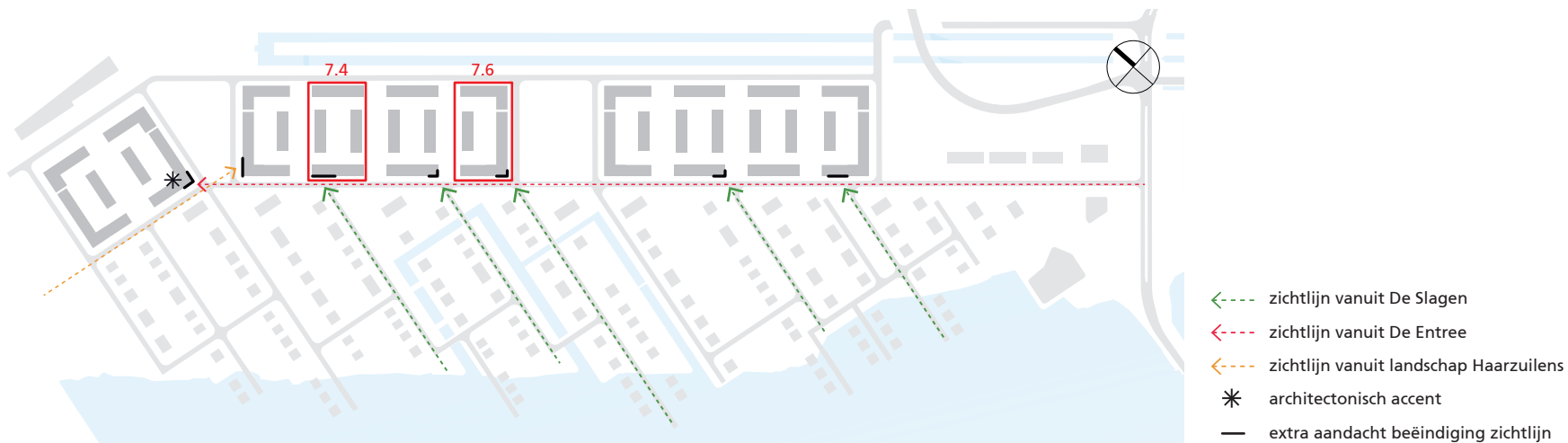
✓ toegestaan:
geregiseerde hoogteaccenten



✓ toegestaan:
gelijke hoogtes



afb. 3.6: Toegestane principes voor hoogteaccenten.

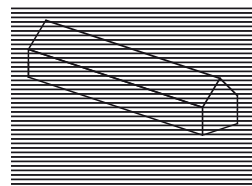


afb. 3.7: Extra aandacht gevels als beëindiging zichtlijnen vanuit omliggende gebieden.

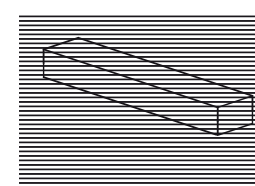
Dak

- 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

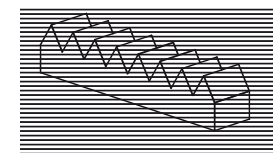
✓ toegestaan:
kap, evenwijdige nokrichting



✓ toegestaan:
geen kap



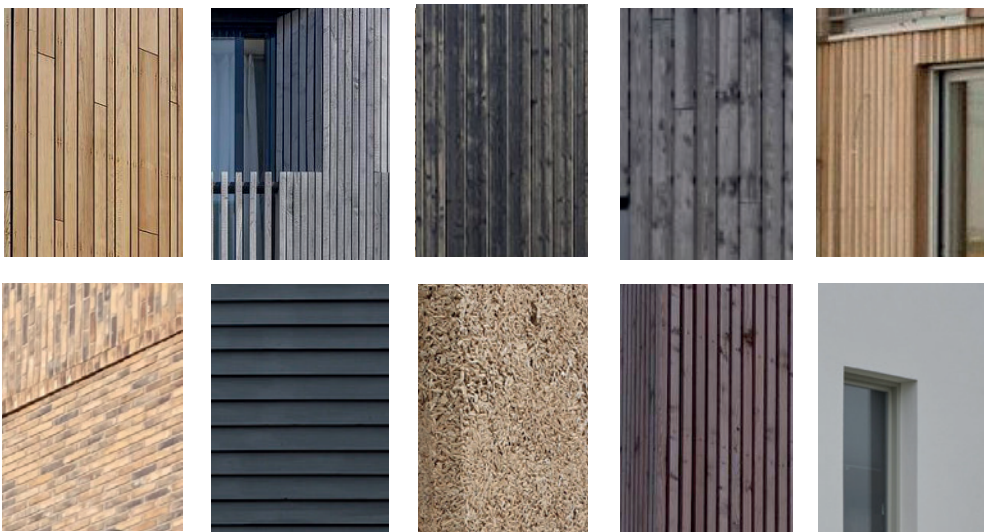
✗ niet toegestaan:
kap, dwarse nokrichting



afb. 3.8: Toegestane dakvormen.

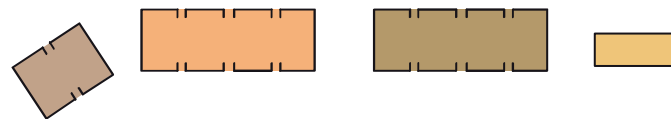
Materiaalgebruik en kleur

- Binnen woonveld 7.4 en 7.6 bestaat minimaal 60% van het geveoppervlak uit hout en/of biobased plaatmateriaal. Dit is exclusief gevelopeningen en hoeft niet gelijkmatig verdeeld te zijn.
- Binnen een blok één hetzelfde kleurpalet aanhouden, onderling kunnen de blokken wel verschillen van kleur, er is echter altijd een wederzijdse verwantschap
- Voorkeur voor natuurlijke, lichte en/of aardse tinten.
- Kleurverschillen binnen het blok zijn toegestaan, maar deze zijn wel elkaar afgestemd en vormen geen onrustig beeld
- Er gaat extra aandacht naar de gevels die als beëindiging van een zichtlijn te zien zijn. Op deze plekken ligt minimaal een bijzondere gevel.

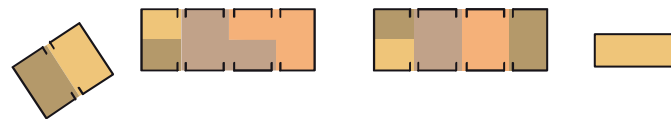


afb. 3.9: Materiaalgebruik Stedelijke Band.

✓ toegestaan:
per blok een ander type architectuur/kleurgroep



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



afb. 3.10: Kleurgebruik en architectuur, toegestane principes

Overgang openbaar-privé

- Overgang prive-openbaar wordt gemaakt door losse hagen van rozen. Keuze roos is in afstemming met eco-toetsteam.
- De zijtuinen hebben klimrozen, waarvoor voorzieningen in het ontwerp van de erfafscheiding in de architectuuropdracht moeten worden meegenomen.



afb. 3.11: Hagen 'Stedelijke band'

Inspiratiebeelden



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



Kleurverschillen toegestaan maar mag geen onrustig beeld vormen (Hilberinkbosch)



Eigentijdse architectuur (Vincent Giling).



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



Houten woning met plat dak (8A architecten).



Houten grondgebonden woningen (FARO).



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



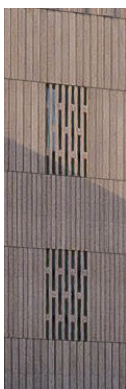
Houten gevel (ANA architecten).

Sfeerimpressie architectuur blok 3



In deze tender wordt verwezen naar de verwantschap van blok 2 met blok 3. Het planproces voor blok 3 is reeds gestart. Zie de beelden hiernaast voor een indruk van de uitstraling van dit blok.

Hoewel samenhang tussen blok 2 en blok 3 belangrijk ontwerppunt is, wordt variatie in compositie, vormtaal, kleurpalet en architectuur juist gewaardeerd.



(Beelden van CRKL architecten en Architectuur Maken. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend)