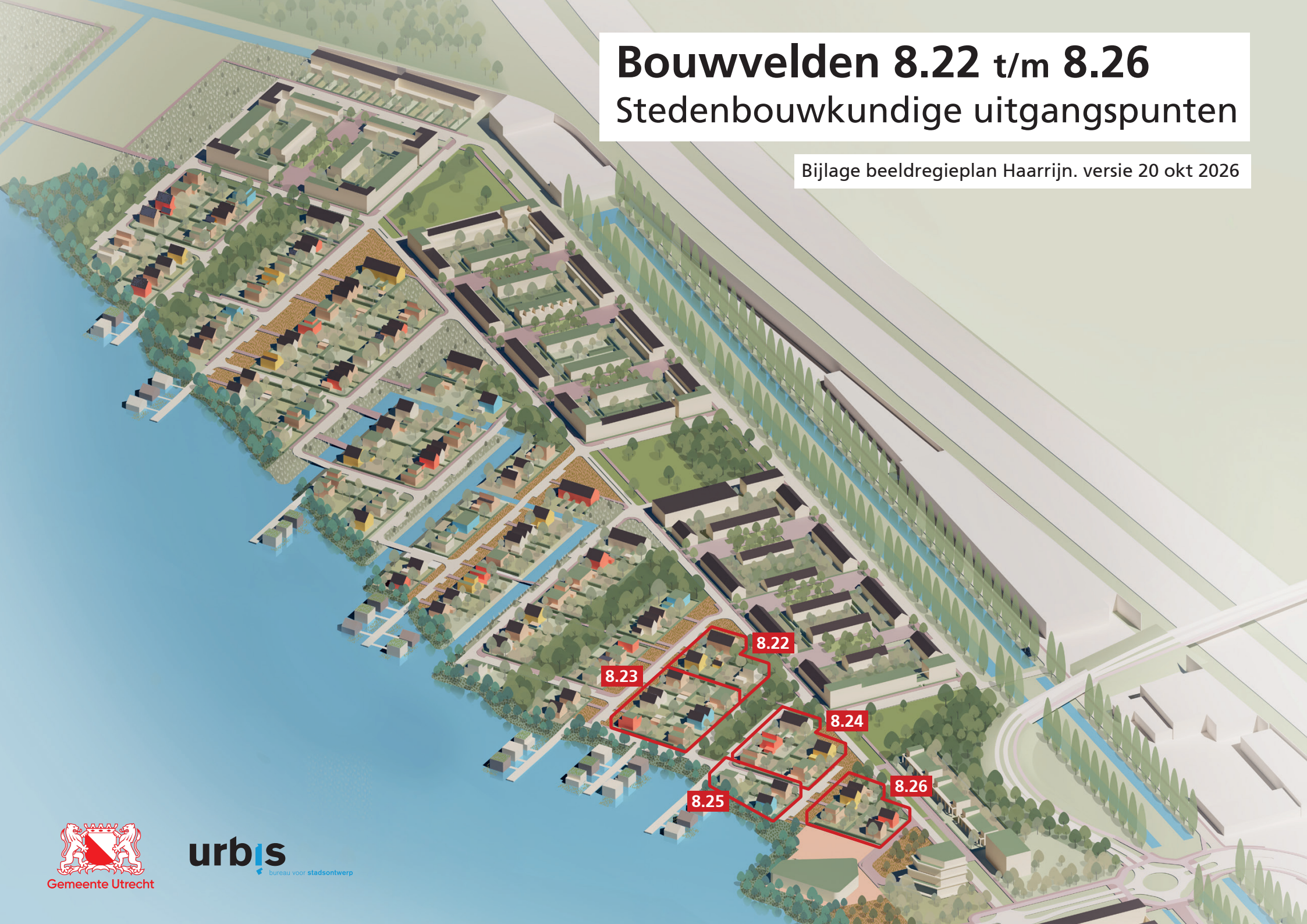


Bouwvelden 8.22 t/m 8.26

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bijlage beeldregieplan Haarrijn. versie 20 okt 2026



1. Inleiding

Dit document geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten weer voor de bouwvelden 8.22, 8.23, 8.24, 8.25 en 8.26 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) bouwt voort op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren die al in het gebied aanwezig zijn. De kenmerkende landschappelijke lijnen ten zuidwesten van de Haarrijnse Plas worden doorvertaald naar de hoofdrichting van de nieuwe verkaveling van Haarrijn.

De Slagen en De Steigers

De schuine lijnen zorgen voor lange zichtrelaties en maken de plas tot diep in het woongebied voelbaar en zichtbaar. De groene beplantingsstroken tussen de woningbouwstroken vormen een kenmerkend onderdeel van de ruimtelijke structuur. Waar land en water elkaar ontmoeten wordt het bestaande landschap in stand gehouden. De woningen in deze zone zijn hier te gast in de natuur en voegen zich terughoudend naar hun omgeving.

De Stedelijke Band

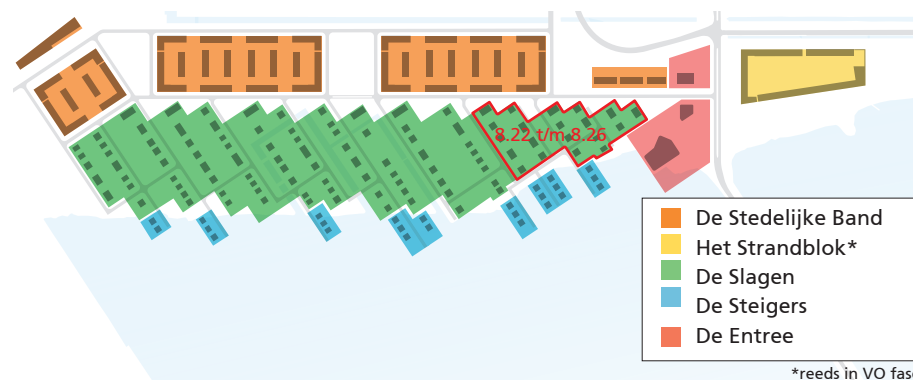
Diagonaal op de richting van De Slagen ligt de langgerekte Rijnkennemerlaan. Deze vormt een belangrijke landschappelijke structuur tussen Leidsche Rijn en Maarssen en is daarmee een tweede ruimtelijke drager van Haarrijn. De overgang tussen de landschappelijke lijnen richting de plas en de Rijnkennemerlaan wordt gemarkeerd door een serie woonblokken. Hier ontstaat een dichter en stedelijker woonprogramma. Tussen de blokken liggen groene parken met speelvoorzieningen. Deze vormen een geleidelijke overgang tussen de ruige, natuurlijke beplantingsstroken van De Slagen en het weidse karakter van de Rijnkennemerlaan. Binnen de blokken van De Stedelijke Band is ruimte voor verschillende sferen, met een meer besloten en buurtgericht karakter.

Het Strandblok

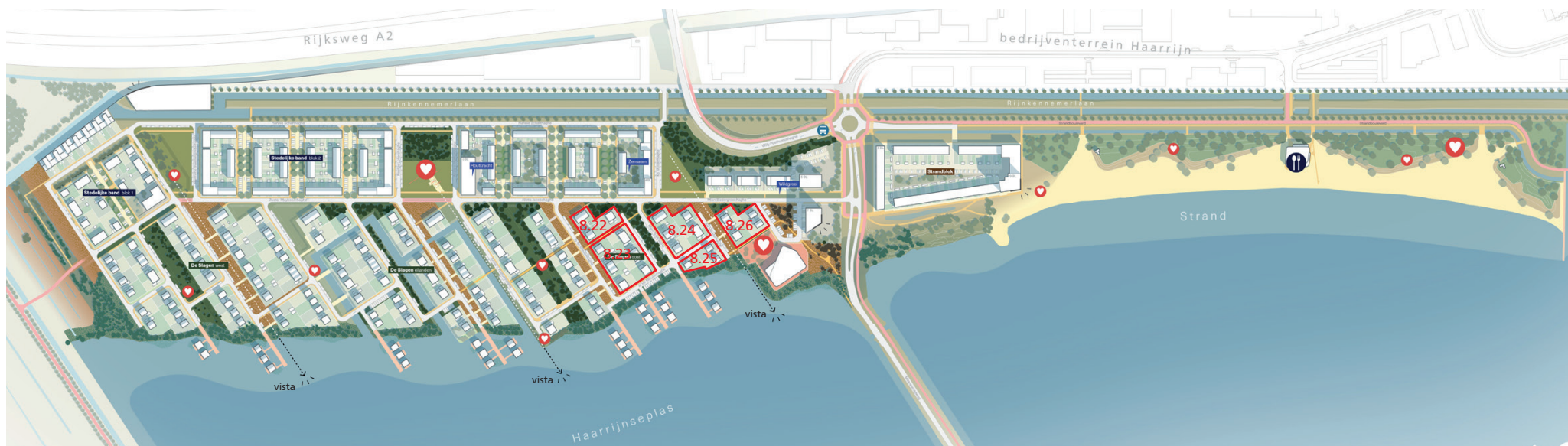
De band wordt over de Maarssenseweg voortgezet in de richting van het strand. Hier krijgt de band een markante beëindiging in de vorm van een groot, zelfstandig strandblok, dat als het ware in het zand wordt verzonken. Aan de voorzijde wonen met de voeten in het zand, aan de binnenzijde groen met diepe tuinen en parkeren. Dit woonmilieu is momenteel in VO fase en wordt daarom niet opgenomen in dit beeldregieplan.

De Entree

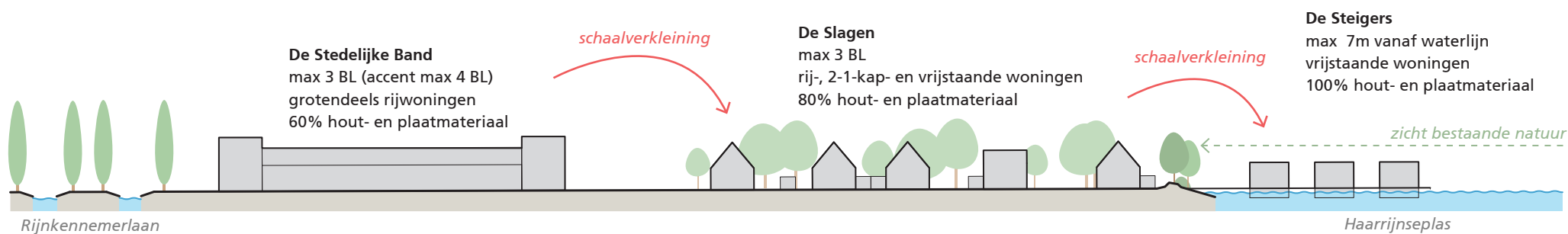
De entree van de wijk wordt gevormd door een combinatie van een maatschappelijk gebouw en twee appartementengebouwen. Gelegen in de zichtlijn van de Maarssenseweg zijn deze gebouwen van grote afstand al te zien en is het de bedoeling, dat dit entreegebied, met de bijbehorende openbare ruimte, in onderlinge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



afb. 1.1: De vijf woonmilieus



afb. 1.2: Plankaart totaal



afb. 1.3: 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.

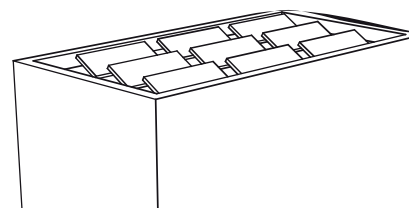


afb. 2.1: Voorbeelden van eigentijdse, biobased architectuur.



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 inpandig weggewerkt en/of vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp.



afb. 2.2: Platte daken dienen een verhoogde dakrand te hebben.



afb. 2.3: 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.



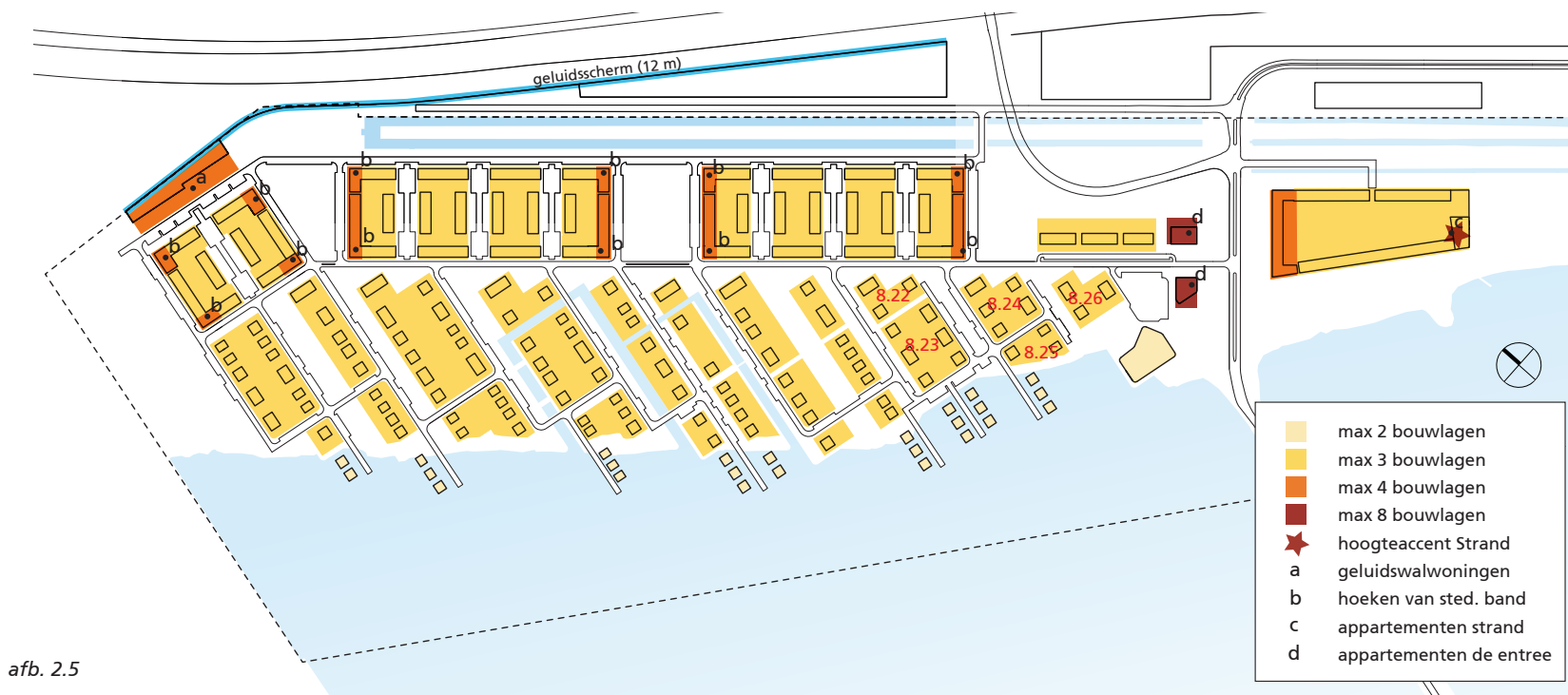
afb. 2.4:
Meeont-
worpen
erfafschei-
dingen.

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.

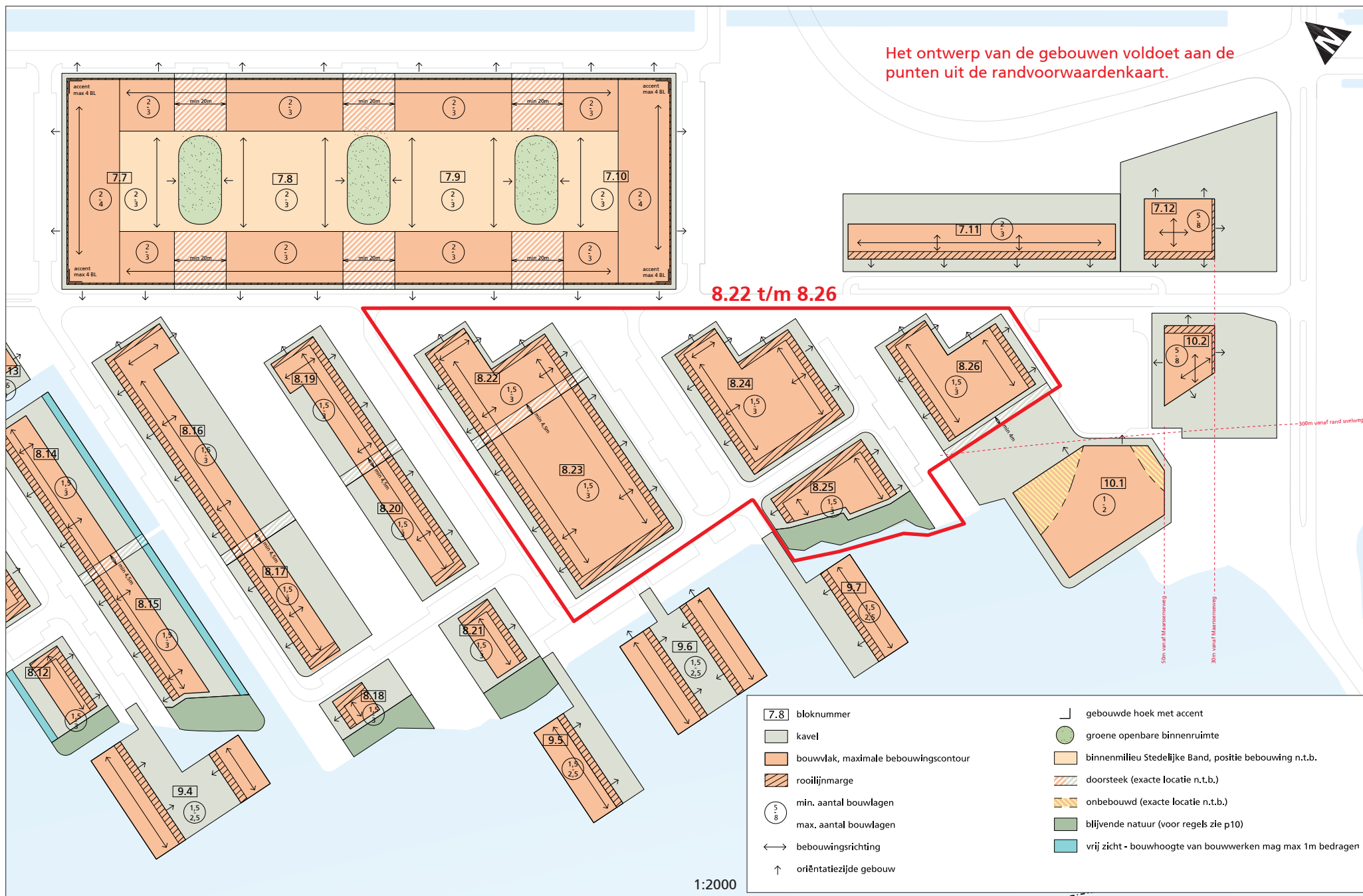
Bouwhoogte

- 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.





afb. 2.6: Uitsnede randvoorwaardenkaart noordwestzijde.

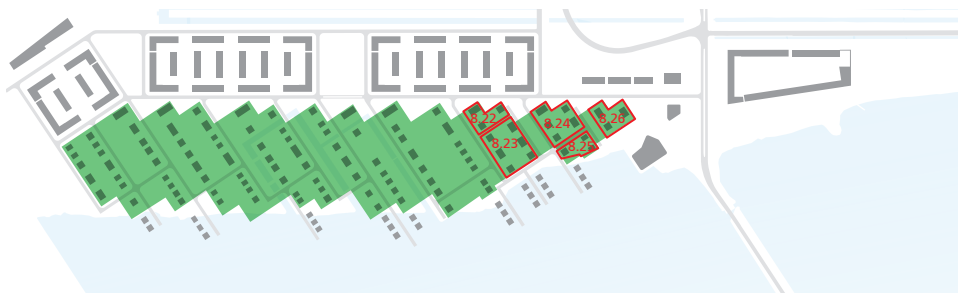


afb. 2.6: Uitsnede randvoorwaardenkaart zuidoostzijde.

3. De Slagen Bouvvelden 8.22 t/m 8.26

Kenmerken

Beplantingsstroken met ruigte, bos en weiland vormen het groene decor van woonmilieu De Slagen. Deze landschappelijke inrichting geeft het gebied een karakter dat nauw aansluit bij het aangrenzende landschap rond Haarzuilens. De woningen zijn in hun verschijningsvorm divers. Ludiek kleurgebruik wordt gestimuleerd (mits binnen het palet) wat bijdraagt aan een informele en levendige uitstraling. De Slagen kent een lage bebouwingsdichtheid en bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes.

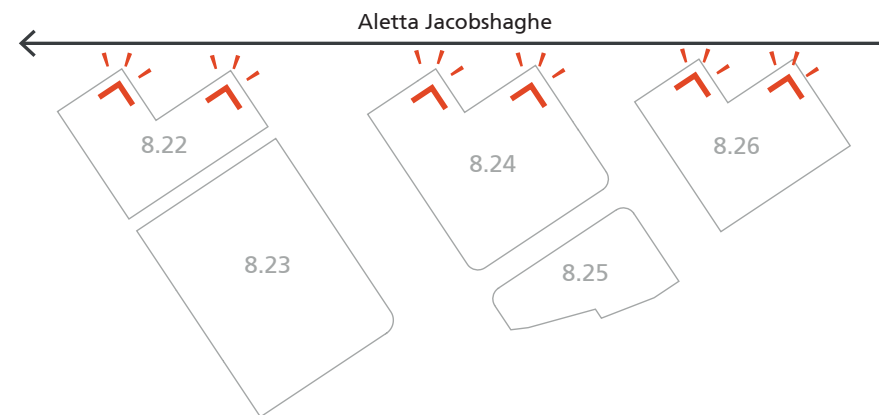


afb. 3.1: De Slagen

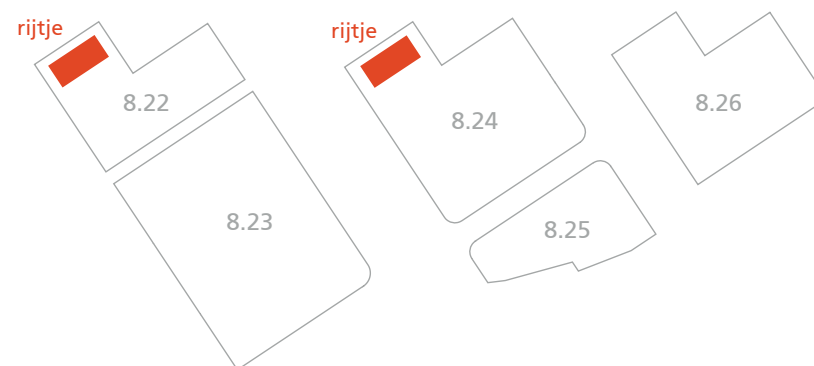
Stedenbouwkundige principes en architectuur

Verdeling en compositie

- Het ontwerp van de gebouwen voldoet aan de punten uit de randvoorwaardenkaart (pagina 6-7).
- Bouwveld 8.22 en bouwveld 8.24 hebben beide een verplicht rijtje op de noordelijke kop. Deze staat een kwartslag gedraaid ten opzichte van de overige woningen in de Slagen. Een rijtje bestaat uit 3 tot 4 woningen
- De bouwvelden kennen een lage bebouwingsdichtheid en bestaan uit een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Een uitzondering hierop vormen de twee rijtjes op de noordelijke koppen van bouwvelden 8.22 en 8.24.
- Aan elke straat liggen de woningen met hun voorzijde in dezelfde rooilijn. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken in overleg met het supervisieteam.
- In bouwveld 8.22 wordt een middenspanningruimte opgenomen. Deze wordt op een zorgvuldige manier geïntegreerd in de bebouwing of als zelfstandig bouwwerk op de kavel ingepast.



afb. 3.2: Extra aandacht gevels op hoeken van De Slagen.



afb. 3.3: Verplicht rijtje op noordelijke kop 8.22 en 8.24.

Dakvorm

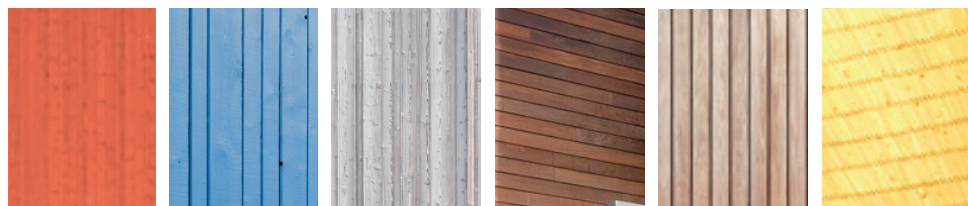
- Nokrichting uitsluitend dwars op de straat. Uitzondering zijn de rijtjes gesitueerd aan de Aletta Jacobshage/Zuster Meijboomhaghe, hier ligt de nokrichting langs de straat, in aansluiting op de Stedelijke Band.
- Gebouwen met platte daken ook toegestaan. Mits er sprake is van een evenwichtige afwisseling tussen woningen met zadeldaken en platte daken.
- Lessenaarsdaken ook toegestaan.
- Geen wolfseinden.



afb. 3.4: Toegestane dakvormen en evenwicht.

Materiaalgebruik, kleur en uitdrukking

- De gevel bestaat hoofdzakelijk uit hout en/of biobased plaatmateriaal. Combinaties met ander materiaal ook mogelijk mits minimaal 80% van een stel woningen (maximaal 5) uit hout en/of biobased plaatmateriaal bestaat.
- Voorkeur voor helder afleesbare architectuurstijlen.
- Panden hebben diversiteit in kleur onderling of per stel (maximaal 3).
- Kleur van de gebouwen komt voort uit het vooraf bepaald palet (afb. 3.6) en worden getoetst op onderlinge samenhang door het supervisieteam.



afb. 3.5: Inspiratie materiaalgebruik De Slagen.

		NCS S 0560-Y60R	NCS S 0570-Y60R	NCS S 0580-Y60R
NCS S 1040-Y60R	NCS S 1050-Y60R	NCS S 1060-Y60R	NCS S 1070-Y60R	NCS S 1080-Y60R
NCS S 2040-Y60R	NCS S 2050-Y60R	NCS S 2060-Y60R	NCS S 2070-Y60R	

NCS S 3020-B	NCS S 3030-B	NCS S 3040-B	NCS S 3050-B	
NCS S 2020-B	NCS S 2030-B	NCS S 2040-B	NCS S 2050-B	NCS S 2060-B
NCS S 1020-B	NCS S 1030-B	NCS S 1040-B	NCS S 1050-B	NCS S 1060-B

NCS S 0520-Y10R	NCS S 0530-Y10R	NCS S 0540-Y10R	NCS S 0550-Y10R	NCS S 0560-Y10R
NCS S 1020-Y10R	NCS S 1030-Y10R	NCS S 1040-Y10R	NCS S 1050-Y10R	NCS S 1060-Y10R
NCS S 2020-Y10R	NCS S 2030-Y10R	NCS S 2040-Y10R	NCS S 2050-Y10R	

NCS S 1000-N	NCS S 1005-Y50R	NCS S 1010-Y50R	NCS S 1015-Y50R	NCS S 1020-Y50R
NCS S 1500-N	NCS S 1505-Y50R	NCS S 1510-Y50R	NCS S 1515-Y50R	NCS S 2020-Y50R
NCS S 2000-N	NCS S 2002-Y50R	NCS S 2005-Y50R	NCS S 2010-Y50R	
NCS S 3000-N	NCS S 3005-Y50R		NCS S 3010-Y50R	

afb. 3.6: Inspiratie kleurpalet De Slagen



afb. 3.7: Inspiratie ludiek kleurgebruik

Overgang openbaar-privé

- De erfafscheiding rondom ieder perceel (dus ook tussen de tuinen in) hangt rechtstreeks af van het type landschap waaraan de woning ligt (afb. 3.9):
 - Bij het hooiland een meidoornhaag,
 - Bij ruigte een haagbeuk haag.
 - Bij bos een gemengde haag (sleedoorn, meidoorn en veldesdoorn)
- Privéparkeren waar mogelijk naast de zijgevel in plaats van voor.

Blijvende natuur

- Bouwweld 8.25 grenst aan de zone 'blijvende natuur'. In deze zone wordt het bestaande landschap zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De bebouwing en inrichting van de kavels die aan deze zone grenzen moeten hier zorgvuldig op worden afgestemd. Zij mogen geen negatieve effecten hebben op de aangrenzende natuur langs de plas. Waar mogelijk wordt de inrichting van de kavels benut om de ecologische kwaliteit van de aangrenzende natuur te versterken.
- De eerste 2 meter grenzend aan de zone 'blijvende natuur' is vrij van bebouwing.



meidoornhaag

haagbeukhaag

gemengde haag

afb. 3.8: Hagen 'De slagen'



afb. 3.9: Type erfafscheiding hangt rechtstreeks af van type landschapsstrook waaraan de woning ligt.



afb. 3.10: Blijvende natuur. De bebouwing en inrichting op bouwveld 8.25 is zorgvuldig op deze zone afgestemd.

Inspiratiebeelden



