



VAN VISIE NAAR PLAN

Centrumplan met Beeldkwaliteit Warmond

Opgesteld in samenwerking met de Kopgroep Warmond

Oktober 2025



gemeente
TEYLINGEN



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Doel	5
1.2 Aanpak	6
1.3 Relatie met beleid	7
1.4 Toekomstbestendige centra: relevante thema's	8
Leeswijzer	9
2. Analyse bestaande situatie	11
2.1 Historische ontwikkeling en karakter van Warmond	11
2.2 Belangrijke inzichten vanuit de kopgroep	13
2.3 Dorpsstructuur en ruimtelijke oriëntatiepunten	15
2.4 Gebruik van de openbare ruimte	17
2.5 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse)	18
2.6 Conclusies en uitgangspunten voor het Centrumplan	19
3. Centrumplan Warmond	21
3.1 Inleiding	21
3.2 De drie uitgangspunten en specifieke invulling voor het centrumplan: een groen en gastvrij centrum aan het water	22
3.3 Verkeersmaatregelen	24
3.4 Richtinggevende uitgangspunten voor de inrichtingsplannen per deelgebied	31
4. Beeldkwaliteit	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Algemene inrichtingsprincipes openbare ruimte	47
4.3 Specifieke richtlijnen openbare ruimte	49
4.4 Specifieke richtlijnen voor bebouwing	53
4.5 Beheer en onderhoud	55
5. Bijlagen	
Bijlage I: Participatieverslag Warmond	
Bijlage II: Samenvatting Centrumvisie 2020	
Bijlage III: Uitvoeringsstrategie	

Plangebied Warmond



1. INLEIDING

De dorpscentra in de gemeente Teylingen, waaronder het centrum van Warmond, staan voor een aantal belangrijke ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Veranderingen in het winkelgedrag, de noodzaak tot vergroening en klimaatadaptatie, én de wens om de centra levendig en herkenbaar te houden, vragen om een toekomstgerichte benadering. Met dit Centrumplan en bijbehorende Beeldkwaliteit voor het centrumgebied van Warmond – de Dorpsstraat, van Gemeentehaven tot Park Leerust, met loodrecht hierop De Baan en de Straat ter Leede – geven we inspiratie en richting aan de ontwikkeling van dit gebied.

Dit document bevat een schetsontwerp en impressies die bedoeld zijn om richtinggevende mogelijkheden te verbeelden. Aan de getoonde beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

1.1 Doel

Doelstelling van het Centrumplan met Beeldkwaliteit is om het centrum van Warmond toekomstbestendig te maken, met een sterke focus op drie uitgangspunten:

- 1. Vitaal** – een levendig centrum met ruimte voor lokaal ondernemerschap en ontmoeting.
- 2. Aantrekkelijk** – een verzorgde en herkenbare openbare ruimte met een duidelijke identiteit.
- 3. Klimaatadaptief** – vergroend, bestand tegen extreme weersomstandigheden, en duurzaam ingericht.

1.2 Aanpak

In nauwe samenwerking tussen de gemeente, inwoners, ondernemers en andere betrokkenen is in 2020 de **Centrumvisie Teylingen** opgesteld. Hiermee is een duidelijke stip op de horizon gezet: “waar de gemeente, samen met alle betrokkenen, aan wil en gaat werken”, aldus het college van B&W. In de Centrumvisie is de ambitie geformuleerd om de centrumgebieden van **Sassenheim, Voorhout en Warmond** te ontwikkelen tot toekomstbestendige dorpskernen. De Centrumvisie biedt op dit moment nog onvoldoende houvast om te worden uitgewerkt tot een Inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dit vraagt om de ontwikkeling van het voorliggende Centrumplan en met beschrijving van de Beeldkwaliteit.

De drie dorpscentra verschillen sterk van karakter. In **Sassenheim** is het centrum een regionale winkelbestemming. De Herenstraat in **Voorhout** is een langgerekte winkelstraat met veel horeca en aanbod voor dagelijkse boodschappen. **Warmond** daarentegen is een historisch dorp aan de Kagerplassen, waar recreatie, kunst, cultuur en watersport samenkomen. Elk centrumgebied heeft daarmee unieke kwaliteiten én eigen opgaven op weg naar een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief dorpscentrum.

Het Centrumplan met Beeldkwaliteit is in **co-creatie** tot stand gekomen. Inwoners, ondernemers, vertegenwoordigers van verenigingen, pandeigenaren, gemeenteambtenaren en experts hebben stap voor stap gekeken naar wensen, knelpunten, kansen en oplossingen voor het centrumgebied.

Aan het begin van het traject zijn tijdens openbare inloopavonden inwoners, ondernemers, vertegenwoordigers van verenigingen, pandeigenaren en andere geïnteresseerden uitgenodigd om zich aan te melden voor deelname aan zogenaamde **kopgroepen**.

Het was de ambitie om de plannen samen met de gemeenschap te ontwikkelen, zodat praktijkkennis en lokale ervaring optimaal worden benut en er draagvlak ontstaat. Op deze manier kunnen de inwoners en ondernemers van Warmond zich echt verbonden voelen met de plannen en deze omarmen. Omdat het praktisch onhaalbaar is om met de gehele gemeenschap gezamenlijk de plannen op te stellen, is ervoor gekozen om te werken met kopgroepen waarin een **evenwichtige afspiegeling van de samenleving** is vertegenwoordigd. Op deze manier is een breed palet aan belangen en ideeën in het proces meegenomen.

De **ervaringen en lokale kennis** die de leden van de kopgroep tijdens elke sessie inbrachten, zijn als **zeer waardevol** ervaren. Ook de onderlinge gesprekken en het delen van **verschillende perspectieven op uiteenlopende thema's** hebben de plannen inhoudelijk verrijkt. In meerdere rondes zijn wensen opgehaald, dilemma's besproken en gezamenlijke keuzes gemaakt. In **bijlage I** is het participatieverslag toegevoegd.

Participatie met de kopgroep



1.3 Relatie met beleid

De gemeenteraad van Teylingen heeft in oktober 2020, tijdens het opstellen van de Centrumvisie, **negen centrale thema's** vastgesteld. Aan elk van deze thema's zijn ambities gekoppeld, die richtinggevend zijn voor het Centrumplan met Beeldkwaliteit Warmond.

De ontwikkeling van het Centrumplan met Beeldkwaliteit liep deels gelijktijdig met het traject van de **Omgevingsvisie Teylingen**, waardoor de centrumopgave direct is geplaatst binnen een breder ruimtelijk en maatschappelijk perspectief. Hoewel de centrumplannen met beeldkwaliteit primair gericht zijn op de centra zelf, is nadrukkelijk ook gekeken naar de betekenis van de centra voor de omliggende wijken.

In de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten en opgaven per dorpskern benoemd, waarmee deze plannen direct aansluiten op de bredere koers van de gemeente.

In de Detailhandelsvisie staan richtlijnen voor hoe om te gaan met de ontwikkeling van winkelgebieden, het behoud van levendige dorpscentra en het inspelen op veranderingen in het koopgedrag en de opkomst van online winkelen.

De ambities uit de Centrumvisie zijn in **bijlage II** op hoofdlijnen opgenomen.

Schets Centrumvisie Warmond (2020)



1.4 Toekomstbestendige centra: relevante thema's

De mate waarin een centrum toekomstbestendig is, wordt bepaald door veel verschillende factoren. In de Centrumvisie zijn negen relevante thema's benoemd en per thema is aangegeven wat de ambitie is. De vastgestelde thema's uit de Centrumvisie vormen het vertrekpunt bij het opstellen van de centrumplannen voor de drie dorpscentra in Teylingen. Om het toekomstbestendige karakter van de centra verder te versterken, is aanvullend het **tiende thema 'groen en biodiversiteit'** toegevoegd. Dit thema onderstreept het belang van een klimaatrobuuste, duurzame openbare ruimte.

De tien thema's zijn samengevat in drie overkoepelende uitgangspunten:

- Vitaal
- Aantrekkelijk
- Klimaatadaptief

Deze drie uitgangspunten vormen **de dragers** bij het maken van de centrumplannen. Elke keuze die wordt gemaakt, wordt getoetst op de bijdrage aan deze uitgangspunten.

Omdat elk dorpscentrum een eigen karakter en eigen ruimtelijke opgaven kent, zijn er per dorp specifieke richtinggevende uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten sturen de voorstellen en maatregelen die in de centrumplannen zijn opgenomen, zodat maatwerk geleverd wordt per kern.

Specifiek voor Warmond:

In Warmond ligt de focus op het verbinden van groen, de dorpskern en het omliggende water. Het centrum maakt deel uit van een door rijkswege beschermd dorpsgezicht, waarbij het behouden van historische karakteristieken centraal staat. Om te voorkomen dat bezoekers het centrum op piekdagen overbelasten, worden aanvullende parkeer- en verkeersmaatregelen genomen, zoals overlooplocaties buiten de kern.

Tien thema's en drie uitgangspunten



Leeswijzer

Dit document vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Warmond. Het Centrumplan en bijbehorende Beeldkwaliteit zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, die elkaar logisch opvolgen en samen een integraal beeld vormen.

Hoofdstuk 2 bevat de analyse van de bestaande situatie in het centrum van Warmond. Hierbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, de ruimtelijke hoofdstructuren, de verschillende typologieën, het gebruik van de openbare ruimte en de aanwezige sterktes en zwaktes. Deze analyse vormt de basis voor de verdere keuzes in het plan.

In **hoofdstuk 3** wordt het Centrumplan uitgewerkt. Vanuit de analyse wordt toegewerkt naar drie uitgangspunten: een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum. Per deelgebied worden richtinggevende uitgangspunten en een eerste aanzet tot het inrichtingsplan beschreven. Deze geven samen richting aan de gewenste ontwikkeling en zijn basis voor de inrichtingsplannen.

Hoofdstuk 4 bevat de richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte en bebouwing. Hierin zijn zowel algemene als specifieke principes opgenomen voor de openbare ruimte en de bebouwing, inclusief beheer en onderhoud. Deze richtlijnen waarborgen samenhang, kwaliteit en herkenbaarheid binnen het centrumgebied.

Tot slot zijn in de **bijlagen** het participatieverslag, een samenvatting van de Centrumvisie 2020 en de uitvoeringsstrategie opgenomen.

Met deze opbouw biedt het document zowel strategische keuzes als concrete richtlijnen, waarmee de komende jaren gewerkt kan worden aan een toekomstbestendig en herkenbaar centrum van Warmond.



2. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

Een goed begrip van de bestaande situatie vormt de basis voor het maken van gerichte keuzes in het Centrumplan en Beeldkwaliteit Warmond. In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de dorpsstructuur, de gebruiksfuncties en de kansen en knelpunten van het centrumgebied beschreven.

2.1 Historische ontwikkeling en karakter van Warmond

Warmond kent een lange en rijke geschiedenis die sterk verbonden is met het water, de natuur en de aanwezigheid van historische buitenplaatsen. Het dorp is ontstaan op een oude strandwal aan de rand van de Kagerplassen en ontwikkelde zich vanaf de middeleeuwen langs de Dorpsstraat, met als markante punten de Oude Toren en Huys te Warmont. Deze historische kern vormt tot op de dag van vandaag het kloppend hart van het dorp.

Een bijzonder kenmerk van de dorpsstructuur is het stelsel van dammen: smalle, rechte paden en wegen die haaks op de Dorpsstraat staan en reiken tot diep in het achterliggende veenweidelandschap. Oorspronkelijk dienden deze dammen als kavelscheidingen in het ontginningslandschap, maar in Warmond hebben zij een blijvende ruimtelijke en functionele betekenis. Ze verbinden het centrum met omliggende landgoederen, bossen en het water en geven het dorp een kenmerkende fijnmazige structuur.

In de 17e en 18e eeuw vestigden rijke stedelingen uit Leiden en Haarlem zich in Warmond, wat leidde tot de bouw van buitenplaatsen, zoals Groot Leerust, Oostergeest en Huys te Warmont. Deze landgoederen, omgeven door bossen en tuinen, maken nog steeds deel uit van het ruimtelijke karakter van het dorp en versterken de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

De ligging aan de Leede en de Kagerplassen gaf Warmond altijd een sterke relatie met het water. Waar het vroeger diende voor visserij en scheepvaart, is het nu vooral een bron van recreatie, natuurbeleving en toerisme. De aanwezigheid van een jachthaven en openbare plekken aan het water maakt dat deze relatie tot op de dag van vandaag fysiek en beleefbaar is in het centrum.

Warmond heeft ook een rijke culturele traditie. De beroemde schilder Jan Steen heeft in Warmond gewoond en gewerkt. Zijn oorspronkelijke woning aan de Gemeentehaven bestaat niet meer, maar een woning aan de Jan Steenlaan is symbolisch omgedoopt tot 'Jan Steen Huis' en herinnert aan dit artistieke verleden. Het dorpscentrum is rijk aan monumentale bebouwing en cultuurhistorische elementen, en is om die reden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze status onderstreept het belang van zorgvuldig behoud en versterking van het unieke historische karakter.

De Dorpsstraat vormt de ruggengraat van het centrumgebied, met een herkenbaar en kleinschalig straatbeeld, waarin winkels, horeca, woningen en maatschappelijke functies in een historisch decor samenkomen. De sfeer is intiem en vriendelijk, met een duidelijke menselijke maat. Deze bijzondere kwaliteiten vormen het fundament onder het Centrumplan en Beeldkwaliteit voor Warmond.

Kunstmarkt in Warmond



2.2 Belangrijke inzichten vanuit de kopgroep

Tijdens de eerste fase van het participatieproces is in de kopgroep uitgebreid stilgestaan bij de huidige staat van het centrum van Warmond. De gesprekken leverden een gedeeld beeld op van de sterke punten, knelpunten en ontwikkelkansen in het centrum. De belangrijkste inzichten:

Economische kwetsbaarheid en terugloop van voorzieningen

De kopgroep maakt zich zorgen over het verdwijnen van winkels en voorzieningen in het centrum. Er is een duidelijke wens voor een levendig dorpshart dat aantrekkelijk is voor zowel inwoners als bezoekers, met voldoende ruimte voor ondernemers om te investeren.

De Dorpsstraat als belangrijkste opgave

Hoewel de Centrumvisie stelt dat de Dorpsstraat moet blijven zoals hij is, ziet de kopgroep dit als grootste opgave. Verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit, parkeren en vergroening vragen om een herinrichting. Er is een matige toegankelijkheid voor mindervaliden door hoogteverschillen, slechte staat van de verharding en smalle trottoirs en ontbrekende voorzieningen. De dorpsse charme van de Dorpsstraat wordt herkend, maar tegelijkertijd ervaren veel mensen delen ervan als onaantrekkelijk, versteend en onveilig.

Parkeerdruk en mobiliteitsvraagstukken

Parkeren in het centrum levert spanningen op: het is essentieel voor bereikbaarheid en economische vitaliteit, maar zorgt ook voor een rommelig en versteend straatbeeld. Er wordt gezocht naar alternatieven en optimalisaties zonder parkeercapaciteit te verliezen.

Behoefte aan versterking van identiteit en uitstraling

Warmond wordt gekenmerkt door een unieke mix van historie, natuur, water en kunst. De kopgroep ziet kansen om deze identiteit sterker uit te dragen, bijvoorbeeld via kunst, erfgoedroutes of het verhaal van Jan Steen, maar waarschuwt ook voor te veel toeristische druk.

Kleinschalige recreatie en toerisme gewenst

Er is draagvlak voor het versterken van recreatie en toerisme, mits dit past bij het dorpsse karakter. Wandelen, fietsen, varen en cultuurbeleving zijn passend, maar massatoerisme (zoals meer touringcars) wordt als ongewenst gezien.

Belang van specifieke plekken

De Gemeentehaven, De Baan en Straat ter Leede zijn benoemd als aandachtsgebieden met kansen voor verbetering. Telkens wordt gestreefd naar een balans tussen gebruik, uitstraling en leefkwaliteit, met oog voor zowel bewoners als bezoekers.

Dilemma's en spanningsvelden

Er is sprake van duidelijke dilemma's, zoals:

- Verblijfsruimte versus parkeerfunctie
- Toerisme stimuleren versus behoud rust
- Historie behouden versus hedendaagse functionaliteit
- Veiligheid versus open inrichting

Breed draagvlak en gezamenlijk besef van urgentie

De kopgroep erkent dat de ruimte in het centrum beperkt is en dat keuzes noodzakelijk zijn. De Dorpsstraat is de grootste prioriteit. Er is overeenstemming dat verbeteringen mogelijk en nodig zijn, mits zorgvuldig afgestemd op het dorpsse karakter en de belangen van alle gebruikers.

Locatiefoto's



2.3 Dorpsstructuur en ruimtelijke oriëntatiepunten

Warmond wordt gekenmerkt door een historische verkaveling, landschappelijke elementen en de ligging aan het water. De **Dorpsstraat** vormt de hoofdstructuur van het centrum, met kleinschalige bebouwing en zichtlijnen naar het water. Haaks hierop ligt een netwerk van smalle dammen die het centrum verbinden met het achterland en de lommerrijke randen van het dorp.

Een bijzondere plek binnen deze structuur is **De Baan**. Deze bredere dam heeft een meer formeel en herkenbaar profiel en verbindt de Dorpsstraat met het parkachtige gebied rond de voormalige seminarie en buitenplaats Oostergeest.

De openbare toegankelijkheid van het water is op slechts enkele plekken direct beleefbaar vanuit de Dorpsstraat. Toch fungeren deze plekken als belangrijke **oriëntatiepunten en publieke ruimten**:

- **Park Groot Leerust** aan de Leede biedt uitzicht op het water en een groene verblijfsruimte.
- **Straat ter Leede** is een informele ontmoetingsplek en speelplek met uitzicht op het water.
- De **Gemeentehaven**, centraal in het dorp, vormt een levendige plek waar water, wonen, parkeren en recreatie samenkomen.

Deze combinatie van historische lintstructuur, dammen, buitenplaatsen en watercontact geeft Warmond zijn herkenbare, open én intieme ruimtelijke karakter.

Dorpsstraat



Warmonderleede



Plein bij De Oude School



Gemeentehaven



Bisschopslaan



Huys te Warmont



Park Groot Leerust



2.4 Gebruik van de openbare ruimte

De openbare ruimte in Warmond heeft een kleinschalig en historisch karakter, waarin langzaam verkeer, ontmoeting en verblijf centraal staan. De inrichting sluit aan bij de menselijke maat en het historisch gegroeide stratenpatroon, met oog voor groen en de relatie met het water.

De Dorpsstraat vormt de belangrijkste verblijfsruimte waar dagelijkse functies samenkomen: winkelen, horeca, boodschappen doen en sociaal contact. Het gebruik is gemengd en informeel, waarbij lopen, fietsen, parkeren en autorijden naast elkaar bestaan.

De dammen functioneren als intieme verbindingroutes en rustpunten. Hun landschappelijke uitstraling en beperkte schaal maken ze aantrekkelijk voor wandelaars en als schakels naar het omliggende groen en water. Sommige dammen zijn autovrij en recreatief, andere geven toegang tot woningen en percelen.

Het groen draagt sterk bij aan de dorpsfeer. Voortuinen, boomgroepen, hagen en grasstroken zorgen voor zachte overgangen tussen privé en openbaar, terwijl het groen rond monumenten en buitenplaatsen beeldbepalend is. In de Dorpsstraat is deze lommerrijke kwaliteit deels verloren gegaan door het verdwijnen van bomen en beplanting.

Samenvattend is het gebruik van de openbare ruimte in Warmond georiënteerd op langzaam verkeer, sociaal gebruik, water en landschapservaring. De inrichting nodigt uit tot verblijven, ontmoeten en onthaasten – kwaliteiten die gekoesterd en waar mogelijk versterkt moeten worden binnen de toekomstige planvorming.

2.5 Sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse)

Op basis van de analyse van het centrumgebied van Warmond is onderstaande SWOT-analyse opgesteld. Deze geeft inzicht in de belangrijkste kwaliteiten, knelpunten, kansen en risico's die relevant zijn voor de ontwikkeling van een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief dorpscentrum.

Sterktes

- Van rijkswege beschermd dorpsgezicht, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van erfgoed.
- Historisch waardevol dorpsbeeld met monumentale panden, oude lintstructuur en karakteristieke dammen.
- Een sterke gemeenschapszin, met levendige lokale evenementen die het dorpsgevoel versterken.
- Aantrekkelijke ligging aan het water (Kagerplassen, De Leede), met unieke zichtlijnen en recreatieve mogelijkheden.
- Kleinschalig en vriendelijk straatbeeld met een duidelijke menselijke maat en hoge belevingswaarde.
- Groene en landschappelijke inbedding dankzij de nabijheid van parken, landgoederen en waterstructuren.
- Sterke identiteit en cultuurhistorie, onder andere door de aanwezigheid van Huys te Warmont en de nalatenschap van Jan Steen.
- Warmond als kunstdorp met een levendig cultureel profiel (kunstweek, kunstgalerijen).

Zwaktes

- Beperkte beleving van het water vanuit de openbare ruimte; toegang en zichtlijnen zijn schaars en fragmentarisch.
- Smal profiel en beperkte ruimte in de Dorpsstraat, waardoor functies als verblijf, verkeer en parkeren concurreren.
- Matige toegankelijkheid voor mindervaliden door hoogteverschillen, slechte staat van de verharding en smalle trottoirs en ontbrekende voorzieningen.
- Gebrek aan zitgelegenheden in de Dorpsstraat.
- Hard rijden en fout parkeren in de smalle Dorpsstraat.
- Geen duidelijk profiel in de Dorpsstraat waardoor fietsers vlak langs

de gevels rijden en voetgangers op de rijbaan lopen.

- Beperkte parkeercapaciteit in directe omgeving, wat druk zet op de leefbaarheid en bereikbaarheid, zeker bij mooi weer en evenementen.
- Geen duidelijke routing of oriëntatiepunten voor bezoekers, vooral bij aankomst vanaf het water of de rand van het dorp.

Kansen

- Versterken van de relatie tussen dorp en water, door betere toegang en verblijfskwaliteit op bestaande waterplekken.
- Vergroenen en verduurzamen van de openbare ruimte, passend bij de landschappelijke identiteit van Warmond.
- Ontwikkeling van kleinschalige zitgelegenheden (terrassen, zitplekken, aanlegplekken) met uitzicht op water of groen.
- Bevorderen van langzaam verkeer door het verbeteren van routes voor voetgangers en fietsers tussen centrum, buitenplaatsen en water.
- Versterken van de dorpsidentiteit door inzet op cultuurhistorie, erfgoedtoerisme en recreatief gebruik van het landschap.
- Ondersteunen van lokale ondernemers en voorzieningen door het centrum aantrekkelijker en beter toegankelijk te maken.
- Toerisme als belangrijke motor voor economische vitaliteit van Warmond

Bedreigingen

- Druk op het beschermd dorpsgezicht door nieuwe ontwikkelingen of toeristische intensivering zonder goede regie.
- Afname van (commerciële) voorzieningen.
- Verlies van authenticiteit en menselijke maat bij onzorgvuldige herinrichtingen of schaalvergroting.
- Toenemende parkeerdruk bij groeiend toerisme of veranderend gebruik van het centrumgebied.
- Verrommeling van de openbare ruimte door wildgroei van reclame, uitstallingen, niet-passend straatmeubilair of onvoldoende onderhoud.
- Klimaatverandering (wateroverlast, hitte) die de kwetsbare, historische openbare ruimte onder druk kan zetten.

2.6 Conclusies en uitgangspunten voor het Centrumplan

De analyse van het centrumgebied van Warmond laat zien dat het dorp beschikt over unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. De combinatie van het historische lint langs de Dorpsstraat, de karakteristieke dammen, de directe relatie met het water en de aanwezigheid van monumentale bebouwing vormen samen een waardevolle basis voor toekomstige ontwikkelingen.

Tegelijkertijd zijn er duidelijke aandachtspunten en knelpunten die moeten worden aangepakt om Warmond toekomstbestendig, aantrekkelijk en leefbaar te houden. De ruimtelijke structuur is kwetsbaar en vraagt om zorgvuldige versterking, met respect voor de menselijke maat, het historische karakter en de landschappelijke inbedding.

Op basis van de analyse worden de volgende belangrijke uitgangspunten voor het Centrumplan geformuleerd:

- **Behoud en versterking van het historische dorpsbeeld.** Het beschermd dorpsgezicht, de oude lintstructuur van de Dorpsstraat en het karakteristieke dammenpatroon blijven leidend voor nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen.
- **Versterken van de relatie tussen dorp en water.** De beleving van de Kagerplassen en de Leede wordt vergroot door bestaande openbare plekken aan het water kwalitatief te verbeteren en toegankelijker te maken.
- **Ruimte geven aan langzaam verkeer en verblijf.** Het centrum wordt nadrukkelijk ingericht als gebied voor voetgangers en fietsers, waarbij verblijfskwaliteit, toegankelijkheid en veiligheid centraal staan. De auto is te gast.

- **Vergroening en klimaatadaptatie als leidraad.** De openbare ruimte wordt waar mogelijk vergroend, met aandacht voor biodiversiteit, schaduw en waterberging. Hittestress en wateroverlast worden proactief aangepakt.
- **Behoud van de menselijke maat en dorpse sfeer.** Alle ruimtelijke ingrepen sluiten aan bij de kleinschaligheid en het dorpse en historische karakter van Warmond. Grote schaalvergroting, verharding of uniformering wordt voorkomen.
- **Zichtbaarheid en toegankelijkheid van cultuurhistorie.** Monumenten, historische plekken en verhalen (zoals die van Jan Steen) worden zichtbaar gemaakt en verbonden met het dagelijks gebruik van de openbare ruimte.
- **Faciliteren van lokale economie en ontmoeting.** Horeca, kleinschalige winkels en voorzieningen krijgen ruimte op passende plekken, met oog voor kwaliteit en authenticiteit. Openbare verblijfsplekken nodigen uit tot ontmoeting en recreatie.
- **Zorgvuldige omgang met parkeren.** Parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen van het centrumgebied, zodat binnen het dorpslint ruimte ontstaat voor verblijf, groen en veiligheid.

Met deze uitgangspunten als basis wordt in de volgende hoofdstukken toegewerkt naar een samenhangend Centrumplan en Beeldkwaliteit, dat het unieke karakter van Warmond koestert én toekomstbestendig maakt.

Vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum



3. CENTRUMPLAN WARMOND

3.1 Inleiding

Het Centrumplan zoekt daarom naar een nieuwe balans tussen bewoners en bezoekers. Belangrijke uitgangspunten zijn: ruimte geven aan wandelen en fietsen, parkeren aan de randen organiseren en het centrum aantrekkelijker en rustiger maken voor verblijf.

In dit hoofdstuk worden deze ambities vertaald naar heldere uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van het centrum van Warmond.

Groenmarkt in Warmond



3.2 De drie uitgangspunten en specifieke invulling voor het centrumplan: een groen en gastvrij centrum aan het water

De ontwikkeling van het centrum van Warmond is gebaseerd op drie samenhangende uitgangspunten: vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief. Deze uitgangspunten vormen de basis voor alle keuzes in dit plan en geven richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern. Warmond blijft daarmee de groene, gastvrije en historische parel aan de Kagerplassen – met aandacht voor recreatieve druk, ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid.



Vitaal centrum

Een centrum dat goed bereikbaar is, waar wonen, recreatie en kleinschalige voorzieningen elkaar versterken.

- Tijdens piekdagen wordt Warmond geconfronteerd met hoge parkeerdruk. Daarom wordt onderzocht of transferia aan de noord- en zuidzijde (o.a. station Sassenheim en in de toekomst parkeerterrein Veerpolder bij Dekker) bezoekers kunnen opvangen, met verbindingen over weg én water.
- Faciliteren van doelgroepen die aansluiten bij het karakter en de behoeften van het centrum. De ideale bezoekers van Warmond zijn mensen die houden van cultuur, natuur en recreatie. Warmond richt zich op culturele ontdekkers en actieve recreanten, waaronder watersportliefhebbers. Ook culinaire fijnproevers worden aangesproken. Daarnaast trekt het dorp dagjesmensen aan. Zij komen voor de authentieke sfeer, de natuurlijke omgeving en de culturele evenementen.
- Parkeren in de Dorpsstraat blijft mogelijk voor bewoners. Bezoekers worden zoveel mogelijk naar parkeervoorzieningen aan de randen van het centrum geleid.
- De Dorpsstraat krijgt een kwaliteitsimpuls door het verminderen

van paaltjes, herstellen van stoepen en het incidenteel vervangen van parkeerplaatsen door groen.

- Fietsenstallingen worden strategisch gesitueerd aan de randen van het centrum en op zichtbare plekken in de Dorpsstraat.
- Wonen boven winkels wordt gestimuleerd, met name voor jongeren, starters en vitale senioren, om levendigheid en sociale veiligheid te bevorderen.
- Het winkelbestand bestaat uit verspreide, kleinschalige winkels en voorzieningen die passen bij het karakter van Warmond. De supermarkt aan de zuidzijde blijft een belangrijke trekker.
- Culturele en historische plekken zoals Huys te Warmont, Groot Leerust en De Baan worden via aantrekkelijke routes verbonden met het centrum en versterkt als plekken voor kunst, cultuur en ontmoeting.
- Voor kleinschalige evenementen is ruimte op De Baan en bij de Oude School.



Aantrekkelijk centrum

Een dorps- en groen centrum dat uitnodigt tot verblijf en ontmoeting.

- De functies in het centrum zijn gemengd: wonen, winkels en horeca wisselen elkaar af en zorgen samen voor een levendige Dorpskern.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op een warme, dorpse uitstraling, met levendige plinten, gevelgroen en kleinschalige architectuur die aansluit op het historische karakter.
- De openbare ruimte wordt groener en aantrekkelijker ingericht, met zitplekken, groene accenten en hoogwaardige materialen.
- Belangrijke verblijfsplekken worden versterkt:
 - > **De Baan:** efficiënter parkeergebruik maakt ruimte voor de terugkeer van het gebruik van de muziktent en vergroening.

- > **Gemeentehaven:** wordt vergroend en getransformeerd tot levendige verblijfsplek met o.a. fietsenstallingen, zitplekken en daghoreca aan het water.
- > **Straat ter Leede:** ingericht als groene verblijfsplek met zicht op het water, zitgelegenheid en trappartij.



Klimaatadaptief centrum

Een centrum dat bestand is tegen extremen en bijdraagt aan een groen en veerkrachtig Warmond.

- De stenige openbare ruimte wordt vergroend met bomen. Daarnaast worden gevelgroen, geveltuintjes, hangend groen en groene daken toegepast, in samenhang met het beschermd dorpsgezicht en in afstemming met de erfgoedcommissie.
- Regenwater wordt lokaal opgevangen, vastgehouden en afgevoerd. Groen draagt bij aan het beperken van hittestress.
- Specifieke vergroening vindt plaats op:
 - > De dammen en stegen: vergroend met gevelgroen en geveltuintjes die de verbinding tussen dorp en landschap versterken.
 - > Gemeentehaven: vergroend met open zichtlijnen naar het water en een aantrekkelijk microklimaat.
 - > Koppelkans met het 1000 bomenplan van de gemeente. Het 1000 Bomenplan is een gemeentelijk project waarbij in Sassenheim, Voorhout en Warmond in totaal 1000 extra bomen worden geplant om de leefomgeving groener, gezonder en klimaatbestendiger te maken, in overleg met inwoners, scholen en andere lokale partners.
- De inrichting van de openbare ruimte is gebiedsspecifiek:
 - > Dorpsstraat: wordt opgeschoond, vergroend en ingericht met

duidelijke voetgangerszones.

- > Dammen: kleinschalig vergroend, met nadruk op het historische karakter.
- > Pleinen en straten: multifunctioneel en groen ingericht, met aandacht voor biodiversiteit en verblijfskwaliteit.
- Duurzaamheid wordt geïntegreerd:
 - > Circulaire materialen bij herinrichting.
 - > Oplaadpunten voor auto's op centrale parkeerlocaties.
 - > Transferia fungeren als hubs voor deelmobiliteit.

Aan de hand van deze richtinggevende uitgangspunten wordt in de volgende hoofdstukken verder beschreven hoe concreet invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten Vitaal, Aantrekkelijk en Klimaatadaptief.

Vergroenen dammen



3.3 Verkeersmaatregelen

De ontwikkeling naar een vitaal, aantrekkelijk en klimaatadaptief centrum in Warmond vraagt om slimme maatregelen voor verkeer en parkeren. De Dorpsstraat en de directe omgeving kennen in het dagelijks gebruik een goede balans tussen bereikbaarheid, parkeren en verblijfskwaliteit. De grootste uitdaging ligt echter bij piekmomenten, zoals op zomerse dagen en tijdens evenementen, wanneer de toestroom van recreanten leidt tot forse parkeerdruk en verkeersdrukte in het centrum.

Uitgangspunt: Rustig dorpsverkeer en gereguleerde recreatieve toestroom

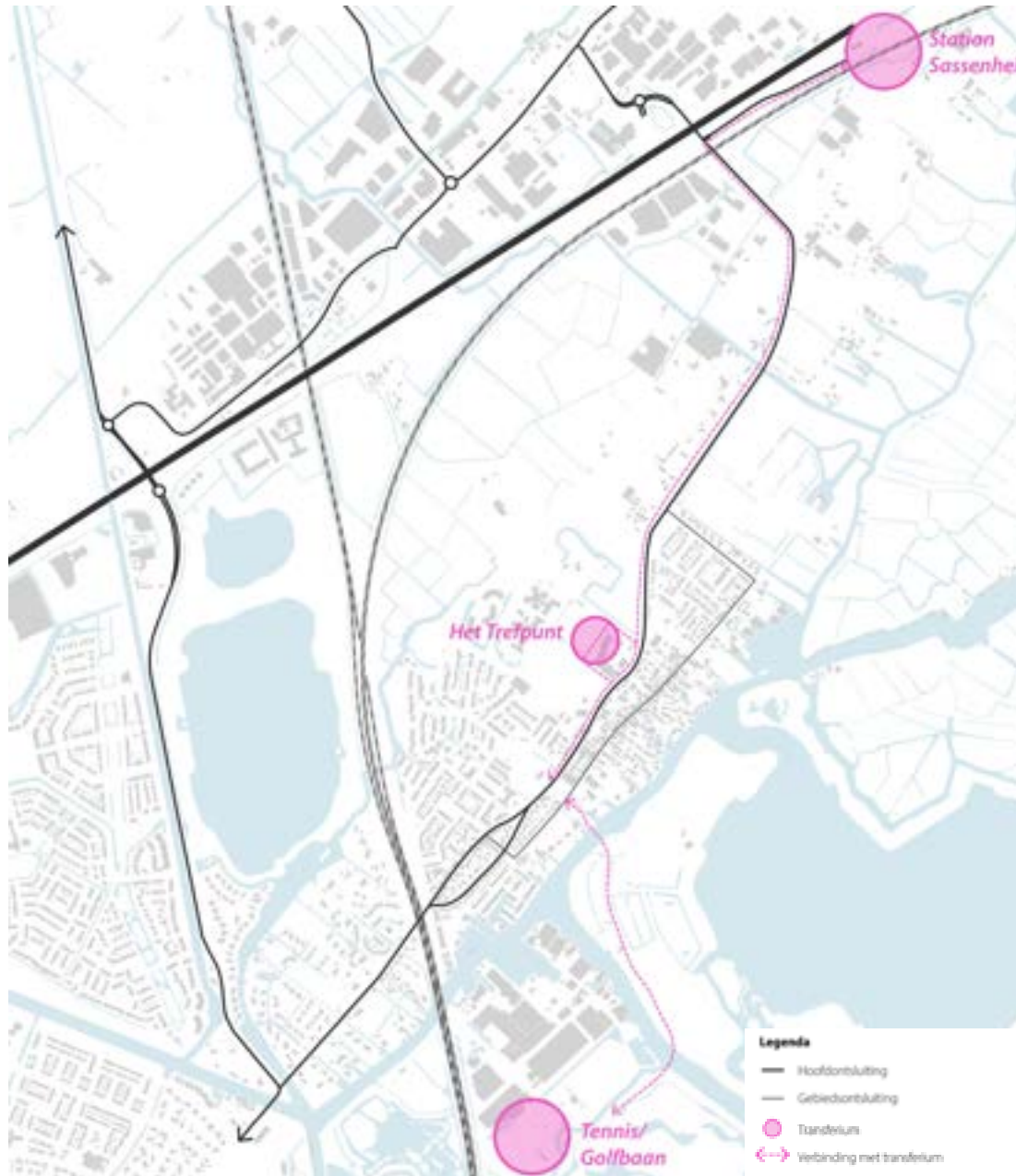
De Dorpsstraat blijft primair ingericht als verblijfsgebied, waar de auto te gast is en de voetganger leidend is. Door verkeersbewegingen te beperken en parkeren vooral aan de randen te organiseren, ontstaat meer ruimte voor ontmoeting, groen en een prettige verblijfskwaliteit in het hart van het dorp.

Om de recreatieve toestroom beter te reguleren, worden de volgende maatregelen getroffen:

- **Transferia aan noord- en zuidzijde.** Aan de noordzijde (P+R station Sassenheim) en in de toekomst aan de zuidzijde (Veerpolder) kunnen transferia ingericht worden. Ook zijn er mogelijkheden om de parkeerplaatsen achter Het Trefpunt in het weekend als overloopparkerplaatsen te gebruiken. De invulling hiervan vraagt nader onderzoek.
- **Optimalisatie bestaande parkeerstructuren.** Binnen het centrum blijven parkeerplaatsen voor inwoners beschikbaar, met name langs de Dorpsstraat en nabij de Gemeentehaven. Bij herinrichting worden incidenteel parkeerplaatsen verwijderd om vergroening en verblijfskwaliteit te bevorderen, maar waar nodig worden parkeerplaatsen elders gecompenseerd.
- **Beperken van doorgaand autoverkeer in het centrum.** Door bewegwijzering en verkeersmaatregelen wordt doorgaand verkeer ontmoedigd. Verkeer zonder bestemming in Warmond wordt geleid naar de Herenweg en transferia.
- **Optimalisatie verkeersveiligheid.** De inrichting van de Dorpsstraat wordt verbeterd door:
 - > Verwijderen van losse obstakels en paaltjes;
 - > Herstellen en visueel versterken van stoepen en loopzones;
 - > Aanbrengen van meer eenheid in bestrating en straatmeubilair om de verblijfskwaliteit te vergroten;
 - > Beperken van snelheden tot maximaal 30 km/u door een smal en dorps profiel tussen trottoirbanden en stoepen. Op strategische plekken rijbaan en trottoir op gelijke hoogte. Dit zijn ook de plekken waar mindervaliden gemakkelijk de rijbaan kunnen oversteken.

Bereikbaarheid

Principe autoverkeer



P+R Station Sassenheim



Parkeerterrein Veerpolder



- **Laden en lossen.** In de Dorpsstraat is laden en lossen toegestaan met vrachtwagens tot maximaal 10 meter lengte. Laden en lossen kan in de Dorpsstraat kort op straat plaatsvinden. Daarnaast zijn er twee zoeklocaties bepaald voor nieuwe laad- en losplekken. De exacte ligging en inrichting van deze plekken worden uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Principe laden & lossen



- **Fietsparkeren.** Fietsparkeerplaatsen worden geconcentreerd aan de randen van de Dorpsstraat, nabij voorzieningen, zoals de Gemeentehaven, de Albert Heijn en de pleintjes zoals De Baan en De Oude School. Op deze manier wordt fietsen in het centrum gestimuleerd, maar blijft de openbare ruimte in de Dorpsstraat zelf rustig en overzichtelijk.

Principe fietsparkeren



Huidige situatie parkeren (174 parkeerplaatsen)



Toekomstige situatie parkeren (174 parkeerplaatsen)



Verkeersafwikkeling bij evenementen en piekdagen

Tijdens piekmomenten wordt actief gestuurd op bezoekersstromen:

- Bebording geeft alle parkeermogelijkheden aan.
- Mogelijke tijdelijke afsluiting van delen van de Dorpsstraat voor autoverkeer, ten gunste van voetgangers en evenementen.
- Extra inzet van parkeerregelaars en informatievoorziening bij grote evenementen.
- Op lange termijn kan er worden gekeken naar een parkeerregulering voor het centrum.

Met deze maatregelen wordt een balans gevonden tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en toeristische aantrekkingskracht. Warmond blijft gastvrij voor bezoekers, zonder dat de kwaliteit van leven voor inwoners onder druk komt te staan.

Parkeren

Om de Dorpsstraat een kwaliteitsimpuls te geven, worden 13 parkeerplaatsen weggehaald. Deze plaatsen worden gecompenseerd bij de Gemeentehaven, de Baan en Dekkersgaard.

Ruimtelijke deelgebieden centrum

DE BAAN

DORPSSTRAAT

STRAAT TER LEEDE

GEMEENTEHAVEN

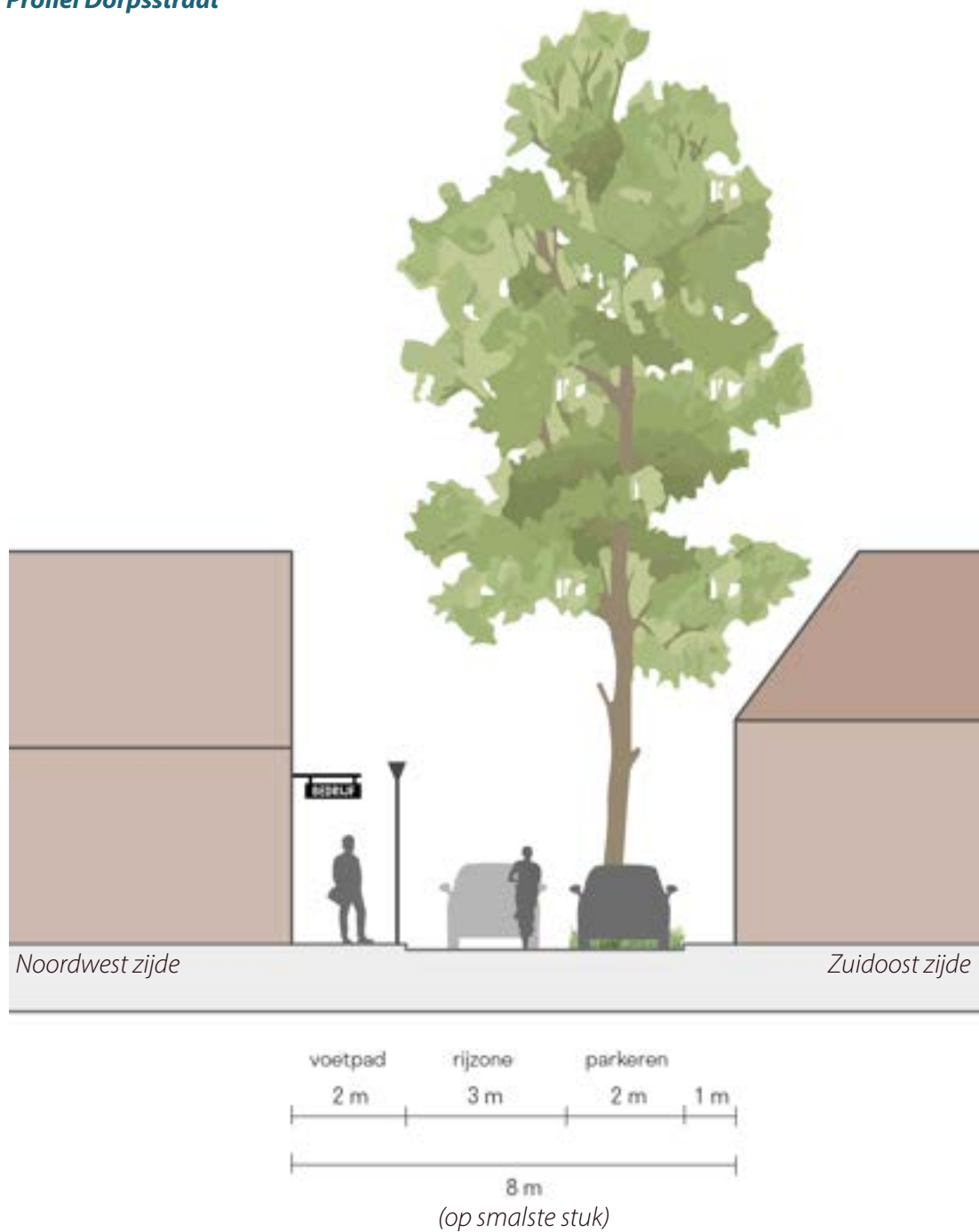


3.4 Richtinggevende uitgangspunten voor de inrichtingsplannen per deelgebied

Om de ambities Vitaal, Aantrekkelijk en Klimaatadaptief voor het centrum van Warmond waar te maken, zijn per deelgebied richtinggevende uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen de leidraad voor de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het centrumgebied. Binnen het centrum worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Dorpsstraat (inclusief het plein voor de Oude School)
- Gemeentehaven
- De Baan
- Straat ter Leede

Profiel Dorpsstraat



Referentiebeelden Dorpsstraat





Dorpsstraat **Vitaal centrum**

In de Dorpsstraat ligt de nadruk op het verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid, zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Parkeren wordt beperkt tot één zijde van de straat en uitsluitend als langsparkeren ingericht, zodat de rijbaan smal blijft en overzichtelijk is. De straat blijft eenrichtingsverkeer en wordt uitsluitend opengesteld voor bestemmingsverkeer. Daar waar ruimte is wordt een laad- en losplek gemaakt. Aan beide zijden van de straat wordt een stoep aangelegd met een subtiel hoogteverschil ten opzichte van de rijbaan. Aan de zonnige zijde (noordwest) komt een stoep van 2 meter breed. Aan de overzijde (zuidoost) wordt, waar mogelijk, een beloopbare stoep gerealiseerd. Op smalle delen van de straat wordt geen hoogteverschil toegepast; daar wordt de stoep visueel aangeduid met een band in het straatwerk. Enkele parkeerplaatsen verdwijnen, maar worden gecompenseerd op De Baan en bij de Gemeentehaven. Stoepen zorgen voor een veilige zone tussen rijbaan en voordeur en refereren aan de oorspronkelijke, historische stoepen. Kunst krijgt een subtiel plek in het straatbeeld, bijvoorbeeld in de bestrating of via lichtobjecten, onder andere bij het pleintje van De Oude School.



Aantrekkelijk centrum

De rustige inrichting en bredere stoepen maken de straat aantrekkelijker voor ondernemers en voetgangers. Ze creëren ruimte voor terrassen en ontmoetingsplekken, waardoor de levendigheid in de Dorpsstraat toeneemt. Bij De Oude School wordt het pleintje versterkt als verblijfsplek, met transparante bomen, karakteristieke bestrating en bankjes die bijdragen aan het verblijfsklimaat. Ook elders in de straat wordt deze benadering toegepast, afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden, om het karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden en versterken. De bestaande materialen, zoals gebakken klinkers en waar aanwezig natuurstenen kinderkoppen, worden gehandhaafd zodat het huidige karakter behouden blijft.



Klimaatadaptief centrum

Door het aanplanten van bomen aan de parkeer kant ontstaat meer schaduw en verkoeling, wat bijdraagt aan een prettig microklimaat. Waar mogelijk worden parkeerplekken uitgevoerd in open verharding om regenwater lokaal te laten infiltreren. De aanplant van inheemse soorten en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zorgen voor een toekomstbestendige inrichting van de Dorpsstraat.

3D-impressie plein voor De Oude School





Plein voor de Oude School

Vitaal centrum

Het plein voor de Oude School wordt een plek waar ontmoeting en verblijf centraal staan. Door ruimte te creëren voor een terras onder de bomen ontstaat een levendige en uitnodigende sfeer die horeca en sociale interactie stimuleert. De terraszone wordt aangeduid in de bestrating door een ander type verharding.



Aantrekkelijk centrum

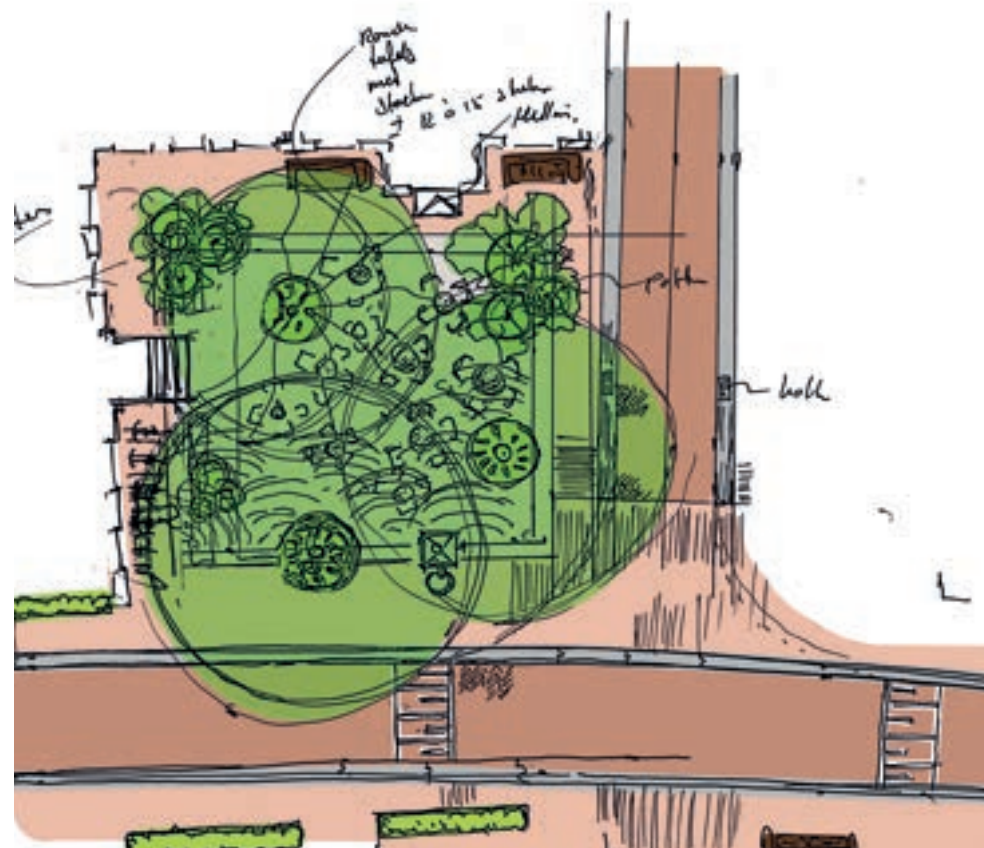
Twee bankjes met de rug richting het pand van de Oude School bieden een prettige zitplek in de luwte van het plein. Er komt ook een overzichtelijke fietsenstalling, zodat bezoekers hun fiets dichtbij en veilig kunnen plaatsen. Het plein behoudt een open karakter, waardoor het geschikt blijft voor kleinschalige evenementen en activiteiten.



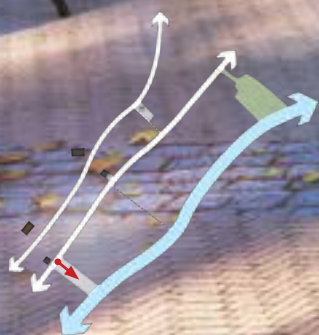
Klimaatadaptief centrum

De bomen zorgen voor natuurlijke schaduw en dragen bij aan een aangenaam microklimaat op warme dagen. Door de inrichting compact en groen te houden, blijft er voldoende doorlaatbare ruimte, wat bijdraagt aan waterinfiltratie en het beperken van hittestress.

Inrichtingsschets plein voor de Oude School



3D-impressie Gemeentehaven





Gemeentehaven

Vitaal centrum

De Gemeentehaven blijft een centrale entree tot het centrum, zowel vanaf het land als het water. Er worden extra parkeerplaatsen toegevoegd om het verlies van parkeerruimte in de Dorpsstraat te compenseren. Touringcars kunnen aanlanden, maar langdurig parkeren hiervan wordt ontmoedigd om het verblijfskarakter van het plein niet te verstoren. De ligging tegenover Koudenhoorn maakt het een logische plek voor passantenverkeer over water. Een kunstuiting die verwijst naar het huis van Jan Steen wordt geïntegreerd in de inrichting en draagt bij aan de identiteit van deze plek.



Aantrekkelijk centrum

De Gemeentehaven wordt een gastvrije verblijfsplek, met onder de bestaande en aan te vullen bomen bankjes die uitnodigen tot rust en ontmoeting. Nabij het VVV-punt komt een paviljoen dat dienst kan doen voor rondvaartboten en daghoreca, zoals een ijssalon. Het gebouw krijgt een uitstraling die past bij het historische dorpsbeeld. De overgang van plein naar water wordt zorgvuldig vormgegeven, zodat ook de beleefbaarheid van het waterfront wordt vergroot.



Klimaatadaptief centrum

De bestaande bomen op het plein worden behouden en waar mogelijk aangevuld met nieuwe aanplant, zodat het gebied koelte en beschutting biedt. Nieuwe parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterdoorlatende bestrating en een groene invulling met gras, waardoor regenwater ter plekke kan infiltreren. Dit draagt bij aan zowel de ecologische als de functionele duurzaamheid van het gebied.

Inrichtingsschets Gemeentehaven



Draaicirkels bussen Rederij







De Baan

Vitaal centrum

De Baan wordt opnieuw ingericht om zowel verkeer als verblijf beter te faciliteren. Door het parkeren efficiënter te organiseren en de rijbaan te versmallen en licht te verleggen, ontstaat ruimte voor extra parkeerplaatsen en voor het herstel van de muziektent als herkenbaar en actief element op het plein. Deze ingreep maakt het mogelijk om inkomend verkeer af te remmen en de overgang tussen verkeersruimte en verblijfsruimte te verzachten.



Aantrekkelijk centrum

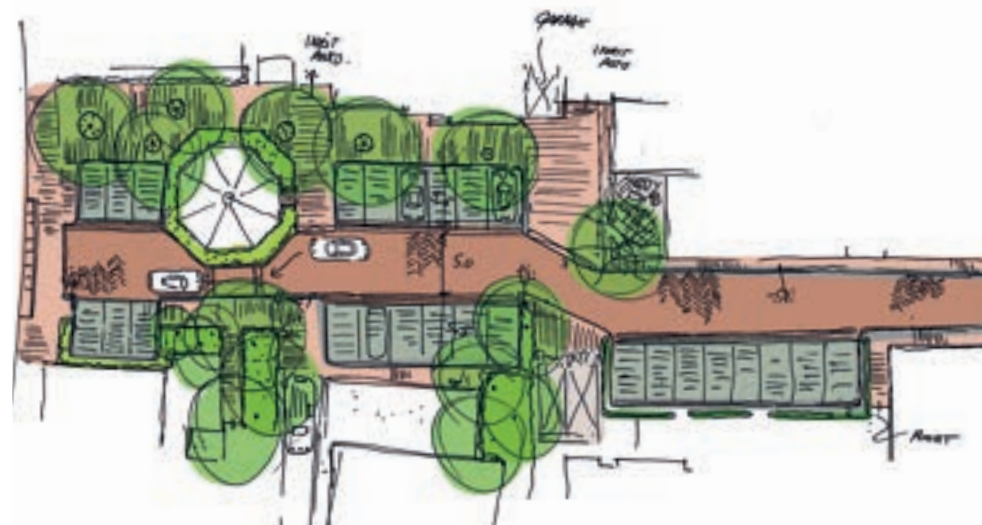
De herinrichting van De Baan draagt bij aan een aantrekkelijk pleintje waar ruimte is voor enkele zitplekken onder de bomen. Het straatbeeld wordt rustiger, waardoor de architectuur van de omringende panden meer tot zijn recht komt. Rondom de muziektent wordt een groene zoom gerealiseerd die uitnodigt tot ontmoeting. De Baan wordt op deze manier een gastvrije entree vanaf de Herenweg en de bushalte.



Klimaatadaptief centrum

De vrijgekomen ruimte biedt mogelijkheden voor vergroening, zowel in de vorm van boomaanplant als in beplanting rond verblijfsplekken. De inrichting met natuurlijke materialen en het toepassen van groene overgangen zorgt voor verkoeling, meer biodiversiteit en draagt bij aan het dorps- en duurzame karakter van de plek. Bij de herinrichting van de Baan wordt rekening gehouden met het jaarlijkse gebruik voor de kermis, zowel in de positionering van de bomen als in de inrichting van de openbare ruimte.

Inrichtingsschets De Baan



3D-impressie Straat ter Leede





Straat ter Leede **Vitaal centrum**

Aan het eind van Straat ter Leede komt het openbaar gebied tot aan het water, wat deze locatie uniek maakt binnen het centrum. Om dit potentieel te benutten wordt de plek ingericht met een trap richting het water.



Aantrekkelijk centrum

De plek aan het water wordt ingericht als een bijzondere verblijfsruimte, met zitgelegenheid en een groene aankleding. Straatmeubilair wordt strategisch geplaatst om een veilige omgeving te creëren voor fietsende en spelende kinderen. Dankzij het directe contact met het water ontstaat hier een intieme, aantrekkelijke sfeer die Warmond als dorp aan de Kaag herkenbaar maakt en versterkt. Als er een kans zich voordoet ligt hier een mogelijkheid om een architectonische impuls te geven bij mogelijke herontwikkeling.



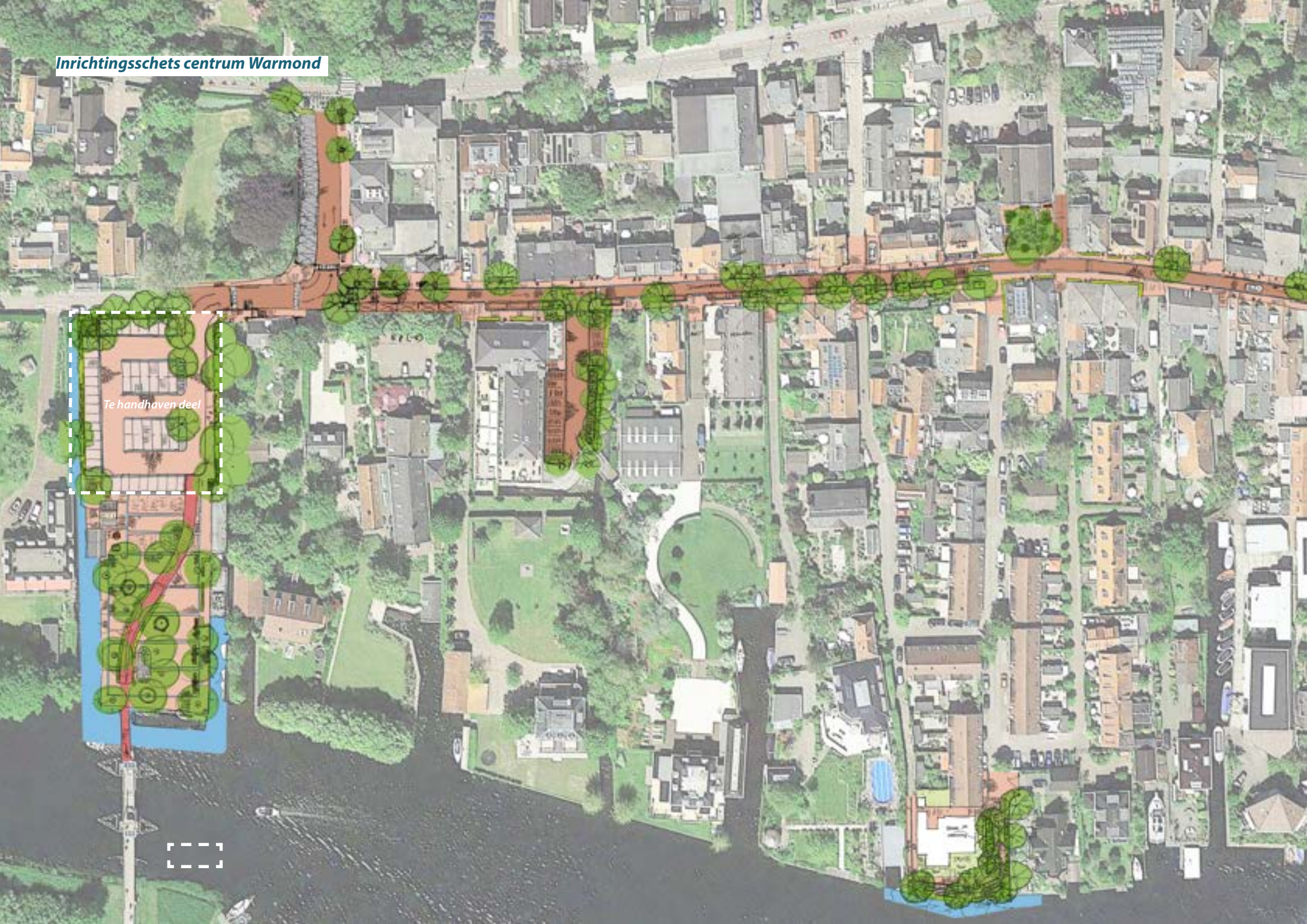
Klimaatadaptief centrum

De inrichting van Straat ter Leede wordt zo groen mogelijk vormgegeven, met gevelgroen, geveltuintjes en natuurlijke materialen. Vooral in de delen waar sociale huurwoningen staan, wordt samen met bewoners ingezet op vergroening van de straat. Dit vergroot niet alleen de biodiversiteit, maar versterkt ook de ruimtelijke relatie tussen de Dorpsstraat en het water.

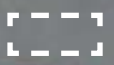
Vergroening Straat ter Leede

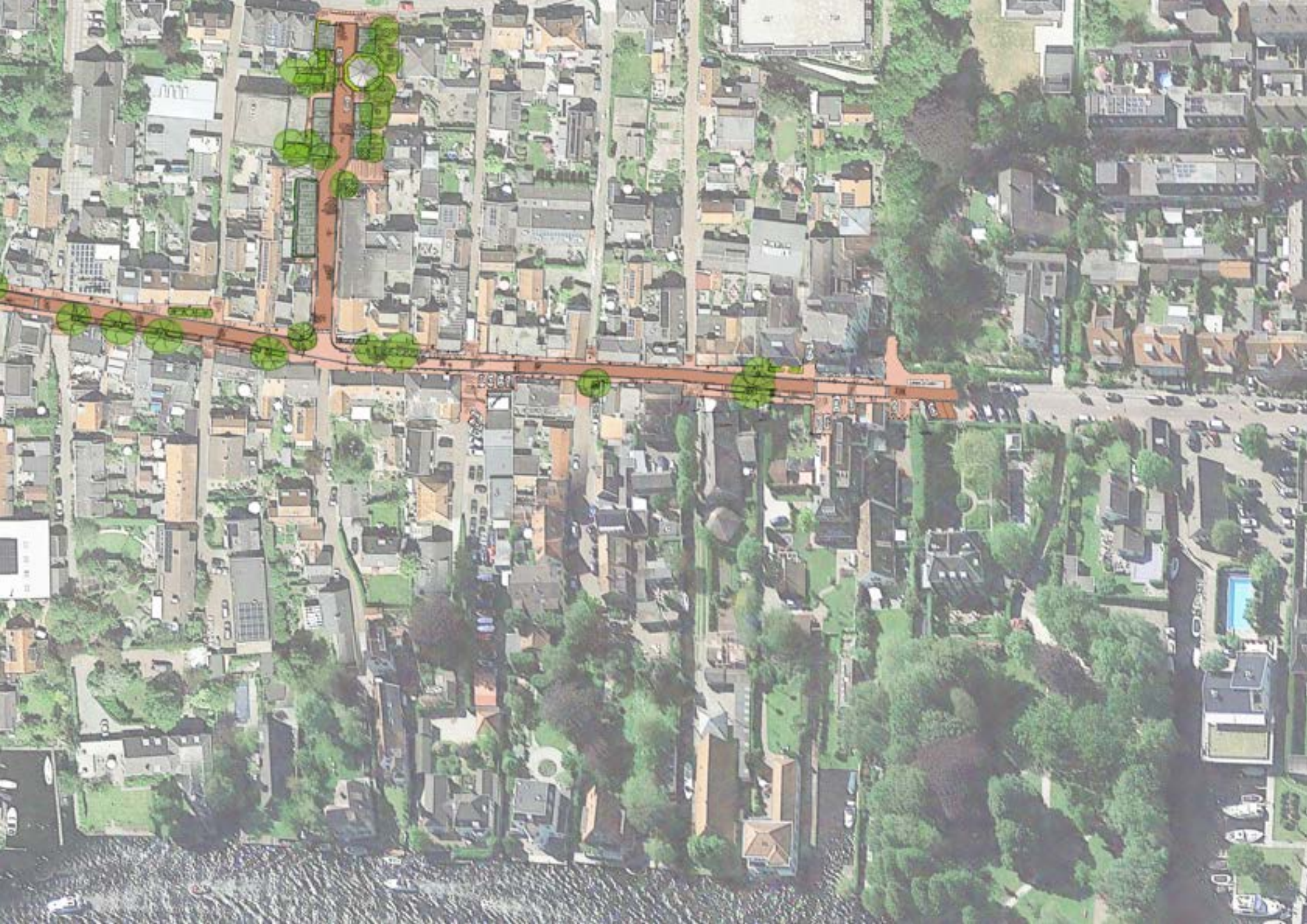


Inrichtingsschets centrum Warmond



Te handhaven deel





3D-impressie Dorpsstraat



4. BEELDKWALITEIT

4.1 Inleiding

De kwaliteit van het centrum van Warmond staat of valt met een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en bebouwing. Om te zorgen voor samenhang en herkenbaarheid in het straatbeeld, zijn in dit hoofdstuk richtlijnen opgenomen die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen en herinrichtingen. Daarbij staan de drie centrale uitgangspunten – Vitaal, Aantrekkelijk en Klimaatadaptief – centraal.

Het centrumgebied van Warmond is aangewezen als **beschermd dorpsgezicht**. Deze status erkent de bijzondere cultuurhistorische waarde van het gebied en stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen. De bescherming is niet bedoeld om veranderingen onmogelijk te maken, maar om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig inspelen op de aanwezige karakteristieken. Het Omgevingsplan en de Welstandsnota zal hiervoor het juridisch kader gaan vormen. De Erfgoedcommissie beoordeelt, in samenspraak met de Commissie Omgevingskwaliteit, plannen voor verbouwing of nieuwbouw in het van rijkswege beschermde dorpsgezicht.

De richtlijnen in dit hoofdstuk vormen een handreiking voor initiatiefnemers, eigenaren, ontwerpers, bewoners en de gemeente, zodat plannen en initiatieven aansluiten bij het gewenste ruimtelijke beeld van het centrum. Er is ruimte voor eigentijdse en duurzame oplossingen, mits deze passen binnen de historische en landschappelijke context van Warmond. De richtlijnen zijn opgebouwd uit algemene uitgangspunten voor de openbare ruimte, richtlijnen voor inrichting en straatmeubilair, en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de overgang tussen openbaar en privé. Zo dragen ze bij aan een samenhangende, kwalitatieve en toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum.

Dit document geeft de ambities weer en zal op een later moment worden vertaald naar een omgevingsplan en nota uiterlijk bouwwerken.

Referentiebeelden materiaalgebruik en kleur



Referentiebeelden straatinrichting



Natuurstenen band

4.2 Algemene inrichtingsprincipes openbare ruimte

De openbare ruimte vormt het verbindende weefsel van het centrumgebied van Warmond. In deze ruimte komen ontmoeting, verblijf, mobiliteit en beleving samen. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, wordt gewerkt vanuit één integrale visie op inrichting, materiaalgebruik en beplanting.

Uitgangspunt is een **samenhangend beeld van gevel tot gevel**, waarin rust, herkenbaarheid en gebruiksgemak centraal staan. De inrichting sluit aan bij het historische en dorpse karakter van Warmond, met aandacht voor de menselijke maat, kleinschalige details en hoogwaardige materialen. Het toepassen van hergebruik, duurzame en circulaire materialen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de inrichting.

Groen speelt een belangrijke rol in de beleving van de openbare ruimte. Waar mogelijk wordt vergroening toegevoegd via bomen, gevelgroen en geveltuintjes. Via het groeninitiatief van de gemeente kan een aanvraag worden ingediend voor een geveltuin. Na goedkeuring mag de initiatiefnemer de geveltuin zelf aanleggen. Water wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt of vertraagd afgevoerd om de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten.

De inrichting is toegankelijk voor iedereen, met vrije doorgangen van minimaal 1,20 meter op trottoirs en logische, comfortabele looproutes. Ook straatmeubilair wordt afgestemd op gebruik door alle doelgroepen, met zitplekken op logische plaatsen, bij voorkeur in combinatie met groen.

Voor de borging van samenhang en kwaliteit wordt een Inrichtingsplan opgesteld. Dit plan geeft een concrete uitwerking voor straatprofielen, verharding, beplanting, verlichting en meubilair.

Referentiebeelden groenvoorzieningen en straatmeubilair



Referentiebeelden terrassen en uitstallingen



4.3 Specifieke richtlijnen openbare ruimte

Groen en water

De openbare ruimte in Warmond wordt zoveel mogelijk vergroend, tenzij dit functioneel niet mogelijk is. In de Dorpsstraat en dammen wordt gewerkt met inheemse boomsoorten met transparante en hoog opgekroonde bomen, gevelgroen en kleurrijke vaste planten. Rondom de Gemeentehaven worden diverse boomsoorten toegepast die bijdragen aan een lommerrijke en parkrijke sfeer. Groen draagt niet alleen bij aan een prettige verblijfskwaliteit, maar helpt ook bij het opvangen van hemelwater en het verminderen van hittestress.

Verharding en materialisatie

De verharding in het centrum sluit aan bij het historische karakter: gebakken klinkers zorgen voor een warme uitstraling, gecombineerd met natuurstenen banden langs de rijbaan. De bestaande verharding wordt zo veel mogelijk hergebruikt. Visuele drempels en subtiele markeringen verhogen de verkeersveiligheid zonder afbreuk te doen aan het straatbeeld. Bewegwijzering wordt geïntegreerd in de bestrating en ontworpen als onderdeel van de totale inrichting.

Straatmeubilair, verlichting en kunst

Meubilair is naast functioneel ook geïnspireerd op het historische karakter van het centrum zonder hiermee per se museaal en romantisch klassiek te zijn vormgegeven. Materialen van natuursteen, gietijzer en hout passen bij de uitstraling van het dorp. Banken, afvalbakken, fietsenrekken en bewegwijzering behoren tot één familie qua stijl en kleur. Op centrale plekken worden diverse zitmogelijkheden toegevoegd, waaronder zitranden en losse bankjes. Verlichting sluit aan op de dorpse sfeer, met aandacht voor de balans tussen sfeer, veiligheid en biodiversiteit (denk bijvoorbeeld aan vleermuizen). Er kan decoratie per seizoen worden georganiseerd door ondernemers, zoals kerstverlichting in de winter en bloembakken aan verlichtingsmasten in de zomer. Waar passend worden accenten aangebracht op markante gebouwen of kunsttoepassingen. Er wordt kunst op verrassende plekken in de openbare ruimte geplaatst, bijvoorbeeld in bestrating of op gevels.

Voorbeeld impact andere Beeldkwaliteit reclame-uiting gevel; voor en na



Inspiratie kleuren pallet voor het centrum



Kozijnen overwegend roomwit met eventueel een steunkleur uit bovenstaand pallet

Terrassen, uitstallingen en reclame-uitingen

Voor terrassen geldt dat op plekken waar dit mogelijk is, een aparte terraszone in de bestrating wordt aangeduid zonder dat de doorgang op de trottoirs belemmerd wordt. Deze terrassen worden niet afgeschermd, omdat deze afscherming in de beperkte ruimte te veel afbreuk doet aan de dorpse beleving. Op trottoirs moet altijd een vrije looproute van minimaal 1,20 meter breed beschikbaar blijven, onbelemmerd door meubilair of obstakels. Met het aanplanten van inheemse bomen, met transparante kronen, rondom deze terrassen zijn parasols niet nodig en blijft het zicht op de gevels vrij. Door de beperkte ruimte in het centrum zijn uitstallingen niet mogelijk. Reclame-uitingen worden bij voorkeur meeontworpen in de gevel. Lichtbakken en schreeuwerige elementen zijn niet toegestaan, omdat deze niet bijdragen aan het unieke historische dorpse beeld van Warmond.



Smalle terrassen aan de gevel



Individuele panden met eigen uitstraling



Ruimte voor terrassen



Gevelgroen waar mogelijk



Vergroenen straatbeeld



Levendige en transparante plinten



Geveltuintje



4.4 Specifieke richtlijnen voor bebouwing

De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het centrum wordt mede bepaald door de bebouwing en de overgang tussen privé- en openbaar domein. Daarom zijn er heldere ambities opgesteld voor maat, schaal, geleding, materialisatie en uitstraling van gebouwen. Bij initiatieven voor gevelverbetering vinden we het belangrijk om de historische kenmerken van het pand zorgvuldig te onderzoeken en in de geest daarvan het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk terug te brengen.

De beschrijving van de beeldkwaliteit van de bebouwing in dit document is bedoeld als inspiratiebron en leidraad. Het doel is om in gezamenlijkheid met initiatiefnemers te zoeken naar manieren waarop een initiatief kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het historisch karakter van Warmond, in het bijzonder in het licht van de status als beschermd dorpsgezicht. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de huidige situatie per se gehandhaafd moet blijven. Integendeel, bij elke kans of initiatief wordt gestreefd naar een geleidelijke verbetering van de beeldkwaliteit. Dit gebeurt stap voor stap, met respect voor het bestaande en oog voor versterking van het bijzondere karakter van het dorp.

Er ligt geen verplichting tot het aanpassen van gevels of gebouwen. Verbeteringen en aanpassingen zullen op vrijwillige basis tot stand komen, waarbij de gemeente een stimulerende en verbindende rol kan spelen. Op die manier wordt gewerkt aan een gedeelde ambitie om de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht in samenhang en met betrokkenheid van eigenaren, bewoners en ondernemers verder te versterken.

Maat en schaal

Bebouwing in het centrum kent een kleinschalige korrel met veel variatie. De bouwhoogte is bij voorkeur maximaal twee lagen met kap en past binnen het ritme van aangrenzende panden. Afwisseling in dakvormen, geleding van gevels en verspringende rooilijnen zorgen voor een levendig straatbeeld.

Stedenbouwkundige plinten en entrees

Transparantie in de plint is essentieel: winkels, horeca en voorzieningen presenteren zich actief naar de straat. Entrees zijn uitnodigend, goed zichtbaar en toegankelijk. Blinde muren of opslagruimten aan de straatzijde zijn niet toegestaan. Gevels zijn rijk gedetailleerd met erkers, overstekken, balkons of loggia's. Luifels lopen niet door over meerdere panden.

Materialen en kleurgebruik

De gevels zijn uitgevoerd in warme, genuanceerde aardetinten zoals rood, bruin, oranje, warmgrijs of geel. De kozijnen zijn overwegend roomwit van kleur, eventueel aangevuld met een steunkleur uit het kleurenpalet. Ook markiezen en details zijn ingetogen uitgevoerd, met ruimte voor accenten op strategische plekken. Materialen moeten duurzaam zijn en fraai verouderen. Dakkapellen en lijsten zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa van het gebouw en zorgvuldig vormgegeven.

Overgang openbaar-privé

Bij voorzieningen is ruimte voor smalle terrassen direct aan de gevel (1 tot 2 meter) zolang de vrije doorgang van de trottoirs minimaal 1,2 meter blijft. Bij woningen is een vriendelijke overgang gewenst via een kleine voortuin, stoep, haag of gevelgroen. Hekwerken of harde afscheidingen zijn niet toegestaan. In de dammen wordt gestimuleerd om gevelgroen toe te passen, wat bijdraagt aan sfeer en biodiversiteit.

In Warmond is een erfgoedcommissie actief, waardoor nieuwe initiatieven altijd eerst aan deze commissie moeten worden voorgelegd; dit document dient als richtlijn, maar de beslissingen van de erfgoedcommissie prevaleren hierbij.

Beheer en onderhoud



4.5 Beheer en onderhoud

Een hoogwaardige openbare ruimte vraagt om consistent en zorgvuldig beheer. Alleen met goed onderhoud blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden en komt de beoogde uitstraling tot zijn recht. In Warmond betekent dit: schoon, heel, veilig én uitnodigend – passend bij het historische en dorpse karakter van het centrum.

Beeldbepalende plekken, zoals de Gemeentehaven, vragen om extra aandacht. Hier wordt een **hoog kwaliteitsniveau** gehanteerd, met specifieke aandacht voor materiaalgebruik, netheid, zichtlijnen en detailafwerking. Deze locaties vervullen een representatieve rol binnen het centrum en zijn visitekaartjes voor bewoners en bezoekers.

Het beheer is niet alleen een taak van de gemeente. Ook inwoners, ondernemers en pandeigenaren worden actief betrokken bij het schoon, groen en leefbaar houden van het centrum. Initiatieven, zoals **adoptiegroen, geveltuinen, boomspiegels en participatie in onderhoud**, worden gestimuleerd. Dit vergroot het draagvlak én het gevoel van eigenaarschap.

Duurzaamheid speelt een centrale rol in het beheer. Toegepaste materialen zijn onderhoudsarm, circulair en bestand tegen veroudering. Beplanting is divers, klimaatbestendig en afgestemd op het ritme van de seizoenen. Zo blijft het centrum het hele jaar door aantrekkelijk en weerbaar tegen extreme weersomstandigheden.

Door proactief beheer te combineren met betrokkenheid van de gemeenschap en een duidelijke kwaliteitsstandaard, wordt Warmond niet alleen aantrekkelijk voor vandaag, maar ook voor toekomstige generaties.

Colofon

VAN VISIE NAAR PLAN
Centrumplan en Beeldkwaliteit Warmond

Oktober 2025

Opdrachtgever

Gemeente Teylingen

Kopgroep Warmond

Vertegenwoordiging van bewoners, ondernemers, pandeigenaren en verenigingen

Gemeente Teylingen

KuiperCompagnons

Kragten