Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert



Harnaschmolen 2e fase

Midden-Delfland

Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf

Harnaschmolen 2e fase

Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf

Aveco de Bondt

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Aveco de Bondt i.s.m. Gemeente Midden Delfland

P. Damen - Stedenbouwkundige

M. van Winden - Landschapsontwerper

Projectnummer: 194201

Datum: maart 2023

Referentie: 194201_AdB_RAP_0004_v1.0_stb

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Samenvoeging van uitwerkingskaders 5
1.3 Stedenbouwkundige kaders 7
1.4 Welstandskaders 7
1.5 Programmatisch kader 7

2. Bestaande Ruimtelijke Uitgangspunten 8

2.1 Bestemmingsplan 8
2.2 Beeldregiekader Woudselaan, 2017 9
2.3 Welstandsnota en Welstandsbeoordeling 9

3. Nadere toelichting uitwerkingskeuzes 10

3.1 Manifestatie woningen aan de Woudselaan 10
3.2 Woningen aan de Lookwatering 12
3.3 Bouwmassa 13

4. Stedenbouwkundige hoofdopzet 15

4.1 Concept 15
4.2 Stedenbouwkundig plan 15

5. Uitgangspunten kavels en Beeldkwaliteit 19

5.1 Algemeen 19
5.2 Verdeling bebouwingsclusters 19
5.3 Beeldkwaliteitscriteria per cluster 20

6. Uitgangspunten inrichting openbare ruimte 25

6.1 Overgang openbaar-privé 25
6.2 Sfeertypering openbare ruimte 25
6.3 Materialisering 27





Globale planbegrenzing op kadastrale ondergrond (bron cyclomedia)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf dat functioneert als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van Harnaschmolen fase 2. Op deze locatie zijn 30 eengezinswoningen in verschillende categorieën voorzien.

1.2 Samenvoeging van uitwerkingskaders

Eerder zijn voor deze locatie verschillende ruimtelijk-kaderstellende stukken vastgesteld, die vooralsnog separaat gelden.

Het juridisch-planologische kader betreft een uit te werken bestemming in het bestemmingsplan 'Harnaschpolder-Noord', vastgesteld 2013-06-25.

Het achterliggende 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Harnasch Molen' dat in 2010 is vastgesteld, voorzag een ontwikkeling op deze plek van ca. 20 vrijstaande villa's welke particulier konden worden ontwikkeld.

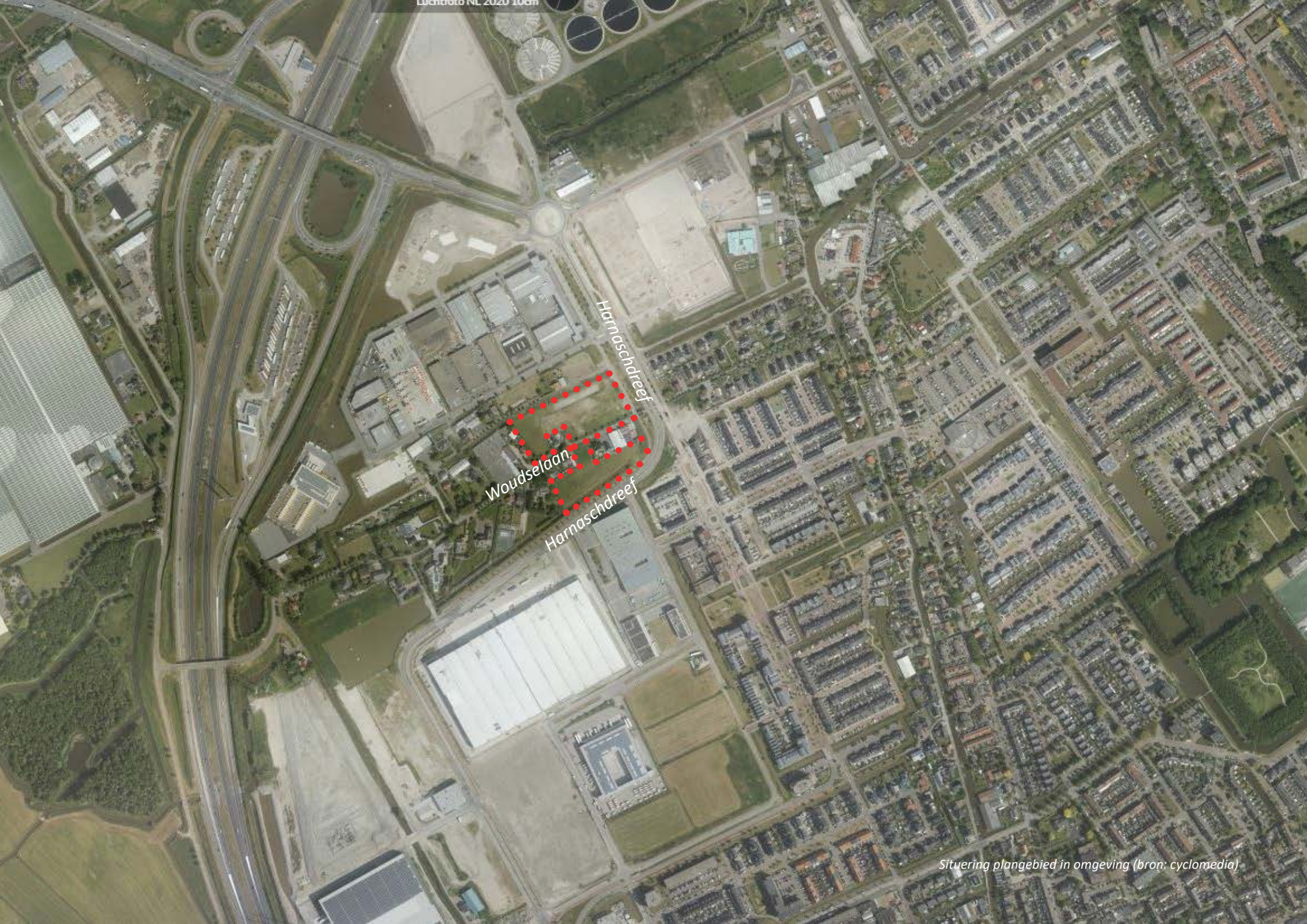
In 2017 zijn, vanwege veranderende marktomstandigheden en de wens om dit gebied projectmatig te ontwikkelen, aangepaste *richtinggevende* kaders vastgesteld: het 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan'. In dit, met participatie opgestelde, kader is het vooruitzicht neergelegd dat hier een ontwikkeling kan plaatsvinden van circa 30 woningen, in meer verschillende categorieën. Daarnaast worden nog enkele andere gewijzigde ontwikkelrichtingen voor de uiterlijke verschijningsvorm neergelegd, ter verdere uitwerking.

De gemeentelijke welstandsnota stamt uit 2018 en bestempelt dit gebied als buitengebied. Dit is een globaal plan voor de hele gemeente, doch deze aanduiding stelt hoge kwaliteitseisen aan de beeldkwaliteit van het plan en deze omschrijving is specifiek bedoeld voor individuele ontwikkelingen in het buitengebied en zijn lastig toe te passen op projectmatige ontwikkelingen.

Het Beeldregiekader uit 2017 is richtinggevend en heeft daardoor nog geen wettelijke status als toetsingskader voor een bouwplan. Vandaar dat, op basis van de vastgestelde stukken, een uitwerking heeft plaatsgevonden om de planbeoordeling te borgen. Deze uitwerking is tot stand gekomen in afstemming met stedenbouwkundigen, de ontwikkelaar, de omwonenden en met advies van de gemeentelijke welstandscommissie.



Woudselaan ter hoogte van plangebied (bron cyclomedia)



Situering plangebied in omgeving (bron: cyclomedia)

1.3 Stedenbouwkundige kaders

Dit document omvat een definitief uitgewerkt stedenbouwkundig kader voor deze ontwikkeling en vormt een nadere uitleg en uitwerking van de kaders zoals deze gesteld zijn in de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan afgewogen met de keuzes die in het Beeldregiekader uit 2017 zijn gemaakt. Ook aanbevelingen uit de welstandsnota 2018 zijn hierin meegenomen.

Naast deze doelstellingen op het aspect ruimtellijke kwaliteit is het uitgangspunt ook dat deze uitwerking voorziet in een integraal en haalbaar plan waarin ook aspecten zoals woonkwaliteit en betaalbaarheid van de woningen een onderdeel zijn.

1.4 Welstandskaders

Met de vaststelling van dit plan worden ook de beeldkwaliteitskaders voor deze ontwikkeling geborgd, en zal als een op maat gemaakt toetsingskader voor deze plek worden betrokken bij de welstandsbeoordeling. Na de oplevering van het project vervalt deze beeldkwaliteitsparagraaf als toetsingskader en worden (ver)bouwplannen getoetst aan de criteria in de welstandsnota.

1.5 Programmatisch kader

De mogelijkheid om woningbouw in het duurdere segment te realiseren is al in 2013 planologisch vastgelegd. Ook ligt hier een ontwikkelovereenkomst aan ten grondslag. In een in 2018 overeengekomen addendum op de overeenkomst stemde de gemeente eerder al in met een zekere verdichting van het programma ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft in lijn met dat addendum gekozen om in de uitwerking een meer gevarieerd prijssegment aan te spreken en meer woningen te realiseren dan oorspronkelijk bedacht was. Dit is een positieve ontwikkeling voor de gemeentelijke woningbouwopgave, welke met dit document ook wordt bestendigd.



Het plangebied gezien vanaf de Lookwatering (bron: cyclomedia)

2. Bestaande ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Bestemmingsplan

In 2010 is het 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Harnaschmolen' vastgesteld, dat een vertaling heeft gekregen in het vigerende 'Bestemmingsplan Harnaschpolder Noord' uit 2013. Het uitgangspunt was een wijk met uitsluitend een 20-tal vrijstaande woningen in de vrije sector. De wijk Harnsachmolen fase 1, aan de andere zijde van de Harnaschdreef, is op basis van deze opzet gerealiseerd.

Het bestemmingsplan heeft een aantal uitgangspunten voor deze ontwikkeling. De belangrijkste zijn:

- Er komt een doorgaande groene zone door het gebied: De Woudselaan moet een groen karakter krijgen om goed te kunnen functioneren als recreatieve verbindingsweg.
- De woningen hebben een bouwmassa van 2 bouwlagen met kap, waarbij de kap een beeldbepalend karakter dient te krijgen.
- Kavels worden voor maximaal 30% bebouwd om de groene sfeer te waarborgen



Het plangebied gezien vanaf de Harnaschdreef (bron: cyclomedia)

2.2 Beeldregiekader Woudselaan, 2017

In 2017 heeft de raad een aangepast kader vastgesteld: het Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader.

Een doelstelling van dit kader was om tot een passende aanpassing te komen op het oorspronkelijke plan dat uitging van 20 vrijstaande villa's op grote kavels. Het nieuwe plan betrof een projectmatig opgezette wijk van 30 woningen. Tegelijkertijd is verkend wat uitgangspunten zijn om het karakter van het buurtschap en de groene uitstraling van deze verbinding tussen stad en land te behouden en versterken.

Een aantal zaken zijn met het kader vastgelegd en vormen het startpunt voor deze uitwerking:

- Het aantal woningen: 30
- De globale ruimtelijke opzet en technische ontsluiting
- Samenhangend hiermee ligt ook de globale kavelgrootte vast.

Dit beeldregiekader is, zoals ook in dit stuk staat aangegeven, als 'richtinggevend' behandeld voor de uitwerking. De kaders zijn meegenomen in de uitwerking naar een haalbaar plan. Daar waar op details wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd. Dit betreft de volgende aspecten:

- De manifestatie van de woningen direct aan de Woudselaan
- De positionering van de woningen aan de Lookwatering op de kavels
- Bouwmassa van de woningen

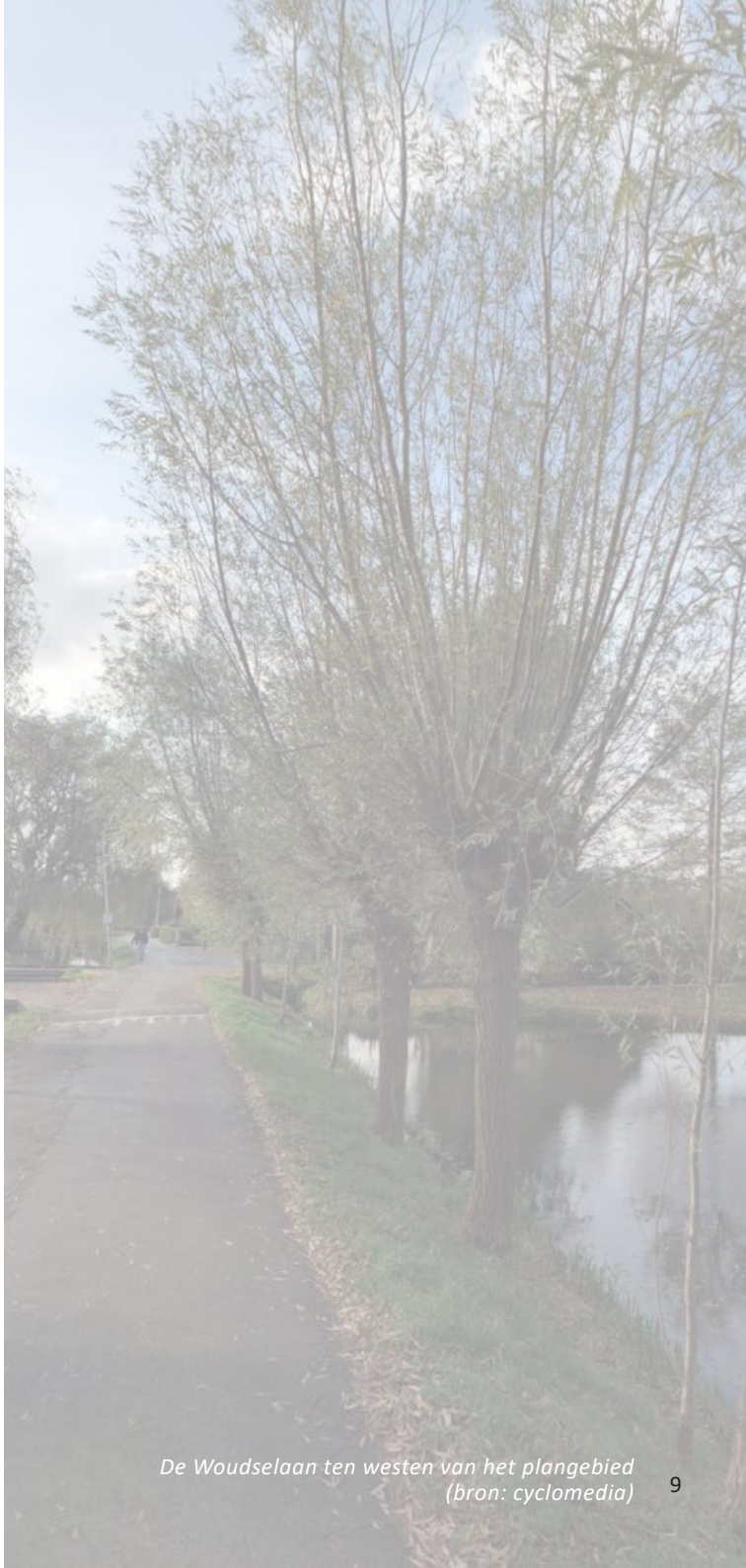
Op basis van deze aspecten zijn een aantal uitwerkingskeuzen gemaakt om tot dit haalbare plan te komen. Deze aspecten worden in hoofdstuk 3 apart toegelicht.

2.3 Welstandsnota en welstandsbeoordeling

De kaders voor welstandsbeoordeling, die met dit plan worden vastgelegd, zijn geïnspireerd op de richtlijnen uit het Beeldregiekader en verwijzen naar het gebiedsgerichte welstandskader uit de welstandsnota 2018. Een projectmatig opgezette wijk vraagt om een helder en op maat gemaakt kader voor bij de welstandsbeoordeling, welke in hoofdstuk 5 uiteen wordt gezet. De beeldkwaliteitscriteria vormen een aanvulling op de welstandsnota.



Verkaveling Beeldregiekader, 2017



De Woudselaan ten westen van het plangebied (bron: cyclomedia)



Entree van het plangebied vanaf de Harnaschdreef (bron: cyclomedia)

3. Nadere toelichting uitwerkingskeuzes

Belangrijke doelen van een planontwikkeling zijn, naast een goede ruimtelijke inpassing, om kwalitatieve en betaalbare woningen te ontwikkelen. Een plus in ruimtelijke inpassing kan resulteren in een min bij kwalitatieve woningen of betaalbaarheid. Dit plan zoekt hierin een goede balans.

In deze planuitwerking zijn een aantal keuzes gemaakt die maken dat het plan op deze punten een ander uiterlijk krijgt dan in het beeldregiekader is geschetst. In dit hoofdstuk worden deze keuzes behandeld, waarbij het waarom wordt behandeld en hoe is omgegaan om het gewenste karakter zoveel mogelijk te borgen. Deze nadere uitwerking zijn hier punt voor punt uitgewerkt, en betreffen:

- De manifestatie van de woningen direct aan de Woudselaan
- De positionering van de woningen aan de Lookwatering op de kavels
- De bouwmassa van de woningen

3.1 Manifestatie woningen aan de Woudselaan

Het Beeldregiekader voorziet hier een soort woningen dat via een informeel erf aan de achterzijde wordt ontsloten en zich manifesteert aan de Woudselaan.

De betreffende kavels zijn uitgewerkt tot 5 kavels van circa 450m2 (circa 20m x 22m). Dit is een nagenoeg vierkant kavel. Een dubbelzijdig georiënteerde woning is doorgaans passend als sprake is van een mooi open uitzicht op een brede groenstrook aan de formele zijde. Het uitzicht aan de Woudselaan kan hieraan echter niet voldoen en is vrij dicht op de tegenoverliggende woningen en loodsen gelegen. De vierkante opzet van de kavels laat aan geen enkele zijde een goede diepe privétuin toe. Het openhouden van het beeld aan de Woudselaan zou in elke opzet woningen met een beperkte privacy opleveren.

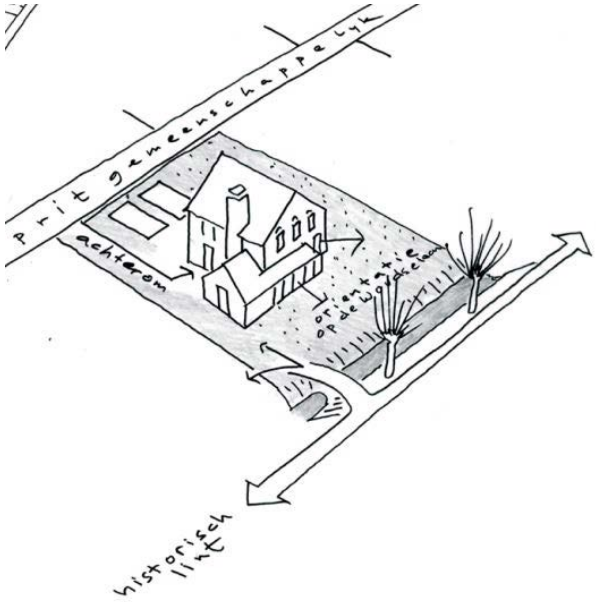
Er zijn verschillende alternatieven afgewogen om op deze kavels een indeling te creëren die recht doet aan het groene beeld en tegelijk een leefbaar kavel creëert waar de toekomstige bewoners een huis met een formele uitstraling, maar ook een tuin met enige privacy hebben. Het risico is dat toekomstige bewoners uiteindelijk allerlei afscheidingen en bouwwerken aan de Woudselaan zouden plaatsen.



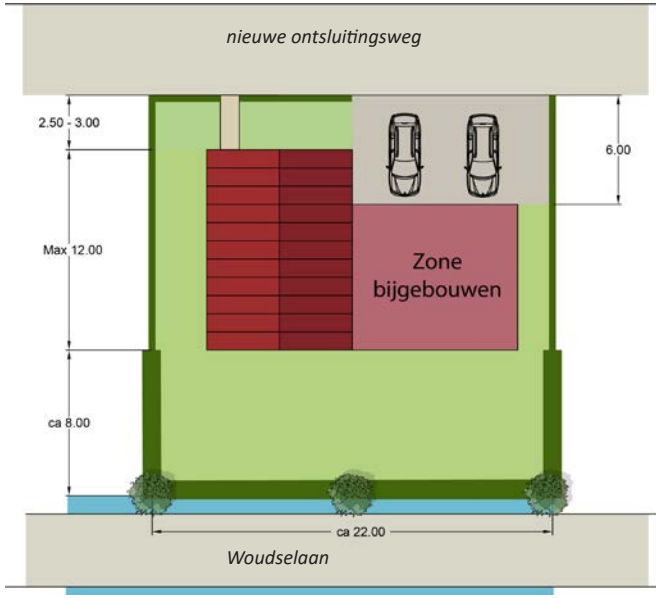
Uitsnede verkaveling Beeldregiekader: Woudselaan

Het doel van het beeldkwaliteitplan was echter wel om een landelijke groene sfeer met voorkanten te creëren aan deze zijde, zonder beplanting en met bruggetjes over de sloot heen.
In het voorliggend resultaat is toch gekomen tot een ontwerp waarbij de woningen weliswaar technisch op de erfweg zijn georiënteerd, maar een aantal verbijzonderingen in het plan is aangebracht om toch de sfeer aan de Woudselaan te creëren dat deze weg niet uitsluitend langs achterkanten loopt, te weten:

- De erfafscheiding bestaat uit een landschappelijke groene haag die privacy geeft, doch een gevarieerde en groene aanblik heeft. De haag krijgt een 'losse' groeivorm (ook afwisselend in hoogte) en bestaat uit vier gebiedseigen inheemse soorten. De landelijke uitstraling wordt gecreëerd door deze vier soorten gemixt aan te planten. Op deze haag rust een instandhoudingsplicht
- De woningen worden op een gepaste afstand van minstens 8m uit de erfgrens langs de Woudselaan geplaatst, zodat de Woudselaan visueel een breed profiel krijgt.
- De tuinen richting de Woudselaan worden gevrijwaard van erfbebouwing. De relatief brede erven hebben op andere plekken ruimte voor erfbebouwing.
- De gevels krijgen aan de Woudselaan zijde zowel op de 1e verdieping als op de 2e verdieping dezelfde kwaliteit als de "voorzijde" middels een verfijnde architectonische uitstraling. Voor deze woningen gelden extra beeldkwaliteitseisen richting de Woudselaan, omschreven in hoofdstuk 5.3.1
- Entrees zitten altijd aan de zijkant en midden van de woning, dit geeft een alzijdig karakter
- De tuinen van de 5 woningen aan de Woudselaan worden zorgvuldig op een landschappelijke wijze uitgewerk en voorzien van enkele (landschaps)bomen die samen met de landschappelijke hagen (erfafscheiding) een passende groene landschappelijke overgang vormen tussen de woningen en Woudselaan. Dit ontwerp wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht



Uit het Beeldregiekader 2017



Positionering woning op kavel

3.2 Woningen aan de Lookwatering

Deze woningen zijn in het Beeldregiekader omschreven als georiënteerd op het voetpad langs de Lookwatering aan de noordzijde van het plangebied.

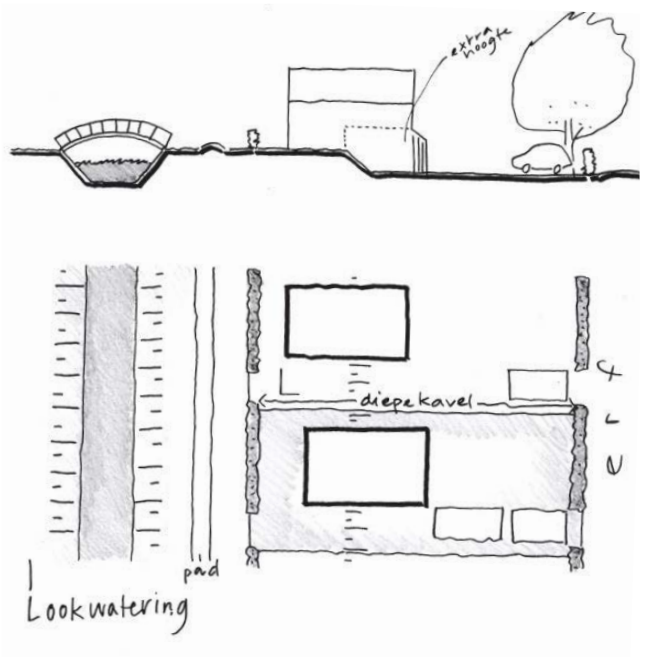
In de nadere uitwerking is echter tegen een aantal praktische obstakels opgelopen die aanleiding zijn geweest deze oriëntatie te heroverwegen:

- Aan de noordzijde van de kavels zit een waterkeringszone en een groot hoogteverschil, welke bouwen aan de noordzijde complex en kostbaar maken. Gebouwde elementen zijn in beginsel onwenselijk in een keringszone, waardoor alternatieve mogelijkheden de voorkeur hebben
- De aansluiting van de nutsvoorzieningen zouden voor een groot verhard deel van de tuinen zorgen
- De erfweg zou een informele achterkantsituatie krijgen, en bewoners moeten parkeren op eigen erf combineren met de achtertuin, wat niet aan de bruikbaarheid ten goede zou komen
- De aanblik vanaf de ontsluitingsweg wordt waarschijnlijk rommelig en niet groen.

Tevens is de doelstelling van het Beeldregiekader en kwalitatieve uitstraling naar de omgeving onderzocht. De informele Lookwatering wordt aan de zuidzijde reeds begrensd door een goede brede watergang is evengoed gebaat bij een groen karakter bij de achterliggende erven.

Uiteindelijk is onder de volgende randvoorwaarden tot een optimale inpassing gekomen:

- De woningen worden georiënteerd op de erfweg en aan de zuidzijde van het perceel gepositioneerd
- Om tot een optimale verkaveling en kwalitatieve uitstraling te waarborgen is wel gekozen om ook aan deze zijde een landelijke haag te creëren die een groene uitstraling naar de Lookwatering waarborgt. Op deze haag rust een instandhoudingsplicht
- De woningen krijgen diepe achtertuinen richting de Lookwatering, dat een groen beeld zal opleveren



Typologie uit het Beeldregiekader 2017



Het plangebied gezien vanaf de Lookwatering (bron: cyclomedia)



Uitsnede verkaveling Beeldregiekader: Lookwatering

3.3 Bouwmassa

Het bestemmingsplan laat bebouwing toe in twee bouwlagen met een kap, waarbij in het beeldkwaliteitplan is gesproken van het streven naar een relatief lage positionering van de goot om de architectonische nadruk op de kap te leggen.

In het Beeldregiekader wordt in een beeldkwaliteitscriterium gesproken over een goot op de eerste bouwlaag, ten behoeve van de kleinschaligheid aan de Woudselaan. Dit kan opgevat worden als een wenselijk overgang naar kleinschaligere woningen, doch juridisch zijn de goot- en bouwhoogten uit het bestemmingsplan bindend gebleven.

In de uitwerking zijn een aantal overwegingen gekomen, waaruit bleek dat er een voorkeur blijft om vast te houden aan een opzet van twee bouwlagen met een kap:

- Het gebruik van lagere woningen betekent een grotere footprint. Gezien de oppervlakten van de kavels zal het gestreefde bebouwingspercentage van 30% lastig haalbaar worden en ontstaat minder ruimte voor groen, zodat de wijk ‘steniger’ wordt
- Woningen met één bouwlaag en een grote kap sluiten beter aan op andere doelgroepen. Kopers wensen doorgaans vergaande invloed op indeling en architectuur dat deze typologie geschikter maakt voor zelfbouw-ontwikkelingen
- Een deel van de woningen wordt gerealiseerd in het duurzame en geprefabriceerde ‘Morgenwonen’ concept, dat niet aanpasbaar is op een dergelijke eis

De woningen zullen worden uitgewerkt als woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap. De wijk is omzoomd met groenbuffers en in het gevarieerde bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving dissoneert deze typologie niet.

Om goed aansluiting te zoeken met het Beeldregiekader en de wens tot kleinschaligheid en landelijkheid langs de Woudselaan wordt echter wel gekozen om de woningen direct aan de Woudselaan zorgvuldiger uit te voeren, om zo langs het lint wel een landelijke bouwstijl te creëren.

Met architectonische verbijzonderingen worden hier woningen gecreëerd die een lagere goot hebben, door middel van een mansardekap die doorloopt tot de eerste bouwlaag. Zo komt bij deze woningen een grote nadruk op de kap en het landelijke karakter, zonder dat de woning praktisch minder bruikbaar wordt ofwel dat het erf een minder groene aanblik krijgt. De criteria hiervoor zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.3.1.



De Woudselaan in het plangebied (bron: cyclomedia)



Stedenbouwkundig plan

- bebouwing
- rijweg + situering lantaarnpalen (indicatief)
- elektrisch oplaadpunt
- langzaamverkeer
- gemaaid struinpad
- parkeren in groene open verharding
- opstelplaatsen auto eigen terrein
- containeropstelplaats in groene open verharding
- damwand
- haag op eigen terrein
  soort: Fagus sylvatica
- begroeide geluidsvoorziening
- landschappelijke haag (1,80 m hoog)
  mix van soorten: Ribes rubrum, Crataegus monogyna, Prunus padus en Euonymus europaeus
- ruimte voor speelvoorziening / spelen
- bloemrijk grasland
- bestaande bomen
- nieuwe bomen met soort aanduiding
  Ag - Alnus glutinosa 'Laciniata'
  h: 15-17 d: 6-8
  Pp - Prunus padus
  h: 5-10 d: 4-8
  Ps - Populus simonii
  h:10-14 d: 5-7
  Sa - Salix alba 'Liempde'
  h: 20 d: 8-10
  Ud - Ulmus 'Dodoens'
  h:15-17 d: 6-8

4. Stedenbouwkundige hoofdopzet

4.1 Concept

Dit plan betreft de uitwerking van ‘het Scharnier’, dat bij de ontwikkeling van Look-West en bedrijventerrein Harnaschpolder is aangeduid als een groene verbinding met een woonlint, dat de wijk Voordijkshoorn en Delft verbindt met het buitengebied van Midden Delfland.
Het kwalitatieve vraagstuk wordt als volgt gedefinieerd: Hoe behoudt en versterkt het plan de kwaliteiten van dit buurtschap langs een voormalig glastuinbouwlint, wat mede zal functioneren als recreatieve doorsteek van stad naar landelijk gebied, dwars door het bedrijventerrein Harnaschpolder heen?

Dit is vertaald naar een ruimtelijk concept dat de landelijke kwaliteit concentreert direct langs de Woudselaan.
Het oude ‘kassenlaantje’ behoudt in deze uitwerking haar historische karakter. Direct aan deze laan is bebouwing kleinschalig en heeft de laan een groen karakter. Naar buiten toe vindt een overgang plaats naar het grootschaligere bedrijventerrein.

Dit concept refereert tevens naar de boerderijen in het landelijk gebied, waarbij in de eerste linie boerderijwoningen kleinschalig zijn met een nadruk op het groene karakter, en daarachter grootschaligere boerenschuren zijn gelegen. Dit is ook zo omschreven in de Welstandsnota 2018, bij de gebiedsgerichte criteria voor landelijk gebied.

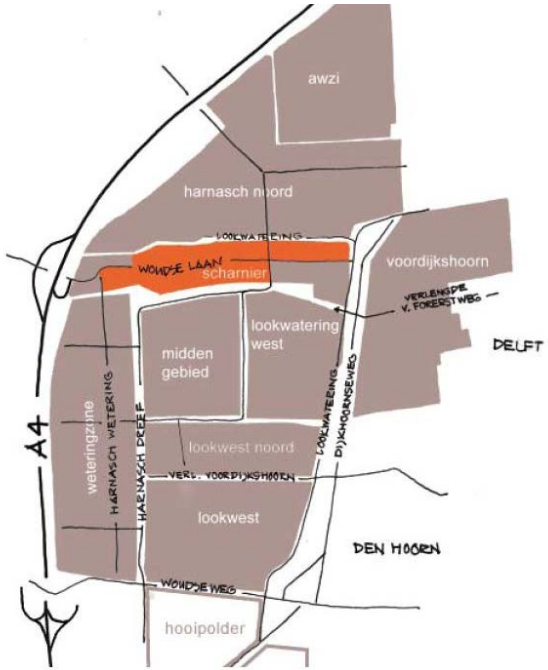


Concept

4.2 Stedenbouwkundig plan

4.2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Het plangebied wordt via een nieuwe weg ontsloten die aantakt op de bestaande ontsluiting die parallel loopt aan de Harnaschdreef aan de oostzijde. Vanaf deze nieuwe ontsluitingsweg wordt het gebied aan de zuidzijde ontsloten. Op deze wijze blijft de karakteristieke Woudselaan als belangrijke langzaamverkeersverbinding intact.
De nieuwe interne ontsluiting wordt begeleid door woningbouw waardoor er een zachte overgang plaatsvindt, via tuinen, naar de Lookwatering, Woudselaan en de Harnaschdreef aan de zuidzijde.



Positie van ‘het scharnier’



Het noordelijke deel van het plangebied gezien vanaf de Woudselaan (bron: cyclomedia)

4.2.2 Programmatische aspecten

In het plangebied worden 30 grondgebonden woningen gerealiseerd bestaande uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en drie-onder-één kapwoningen.

4.2.3 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied wordt een nieuwe interne ontsluitingsstructuur aangelegd om de woningen te ontsluiten.

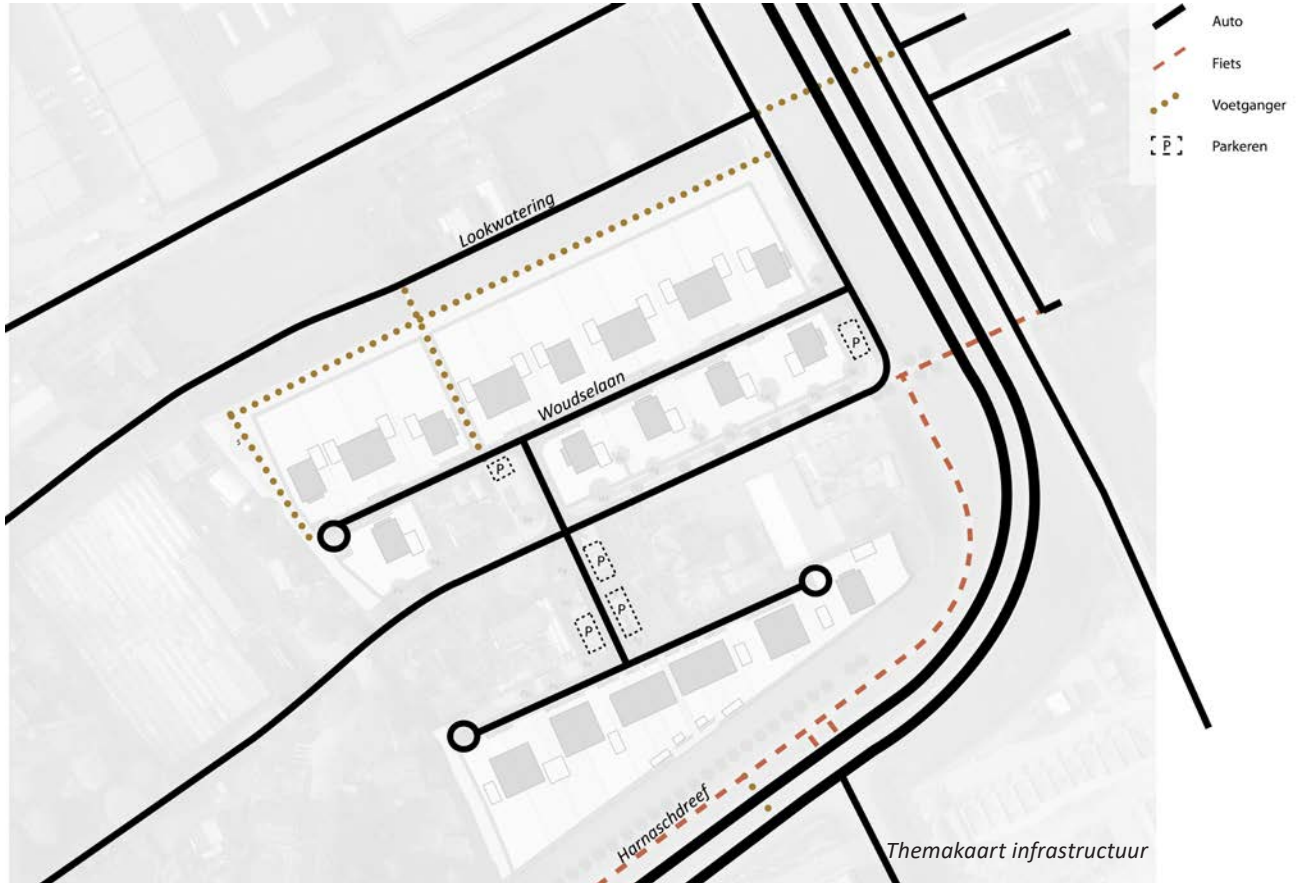
Aan de noordzijde is de wegbreedte 5,00 meter en aan de zuidzijde 4,80 meter. De verbindingsweg tussen het noordelijke en zuidelijke deel, ter hoogte van de haaksparkeerplaatsen, heeft een breedte van 6 meter.

Parkeren vindt grotendeels op eigen terrein plaats en gedeeltelijk in de openbare ruimte (bezoekersparkeren en parkeren ten behoeve van de drie-onder-één kapwoningen). Hierbij dient de ontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Midden-Delfland.

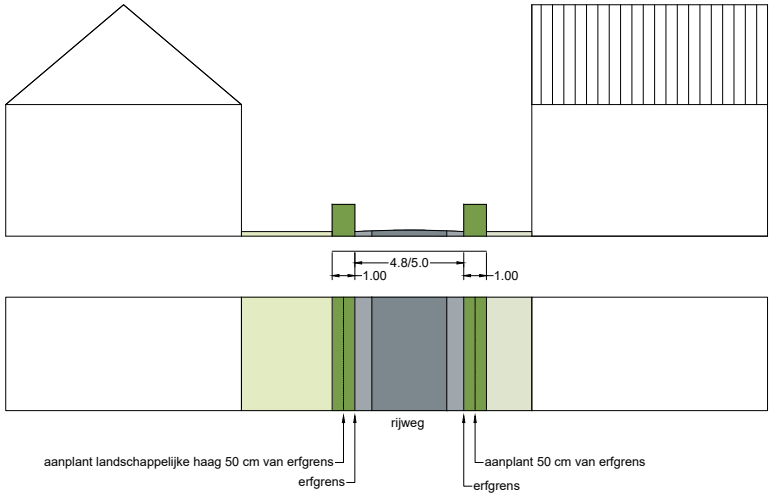
De drie-onder-één kapwoningen hebben geen garage en worden zodanig in het plan gesitueerd dat parkeren op een logische en passende wijze in het profiel van de nieuwe ontsluitingswegen opgenomen kan worden op loopafstand van de woningen.

De parkeerplaatsen worden in een open groene verharding vormgegeven.

Aan de noordzijde wordt een informeel (gemaaid) struinpad aangelegd die via de bestaande brugverbinding aantakt op de Lookwatering.



Themakaart infrastructuur

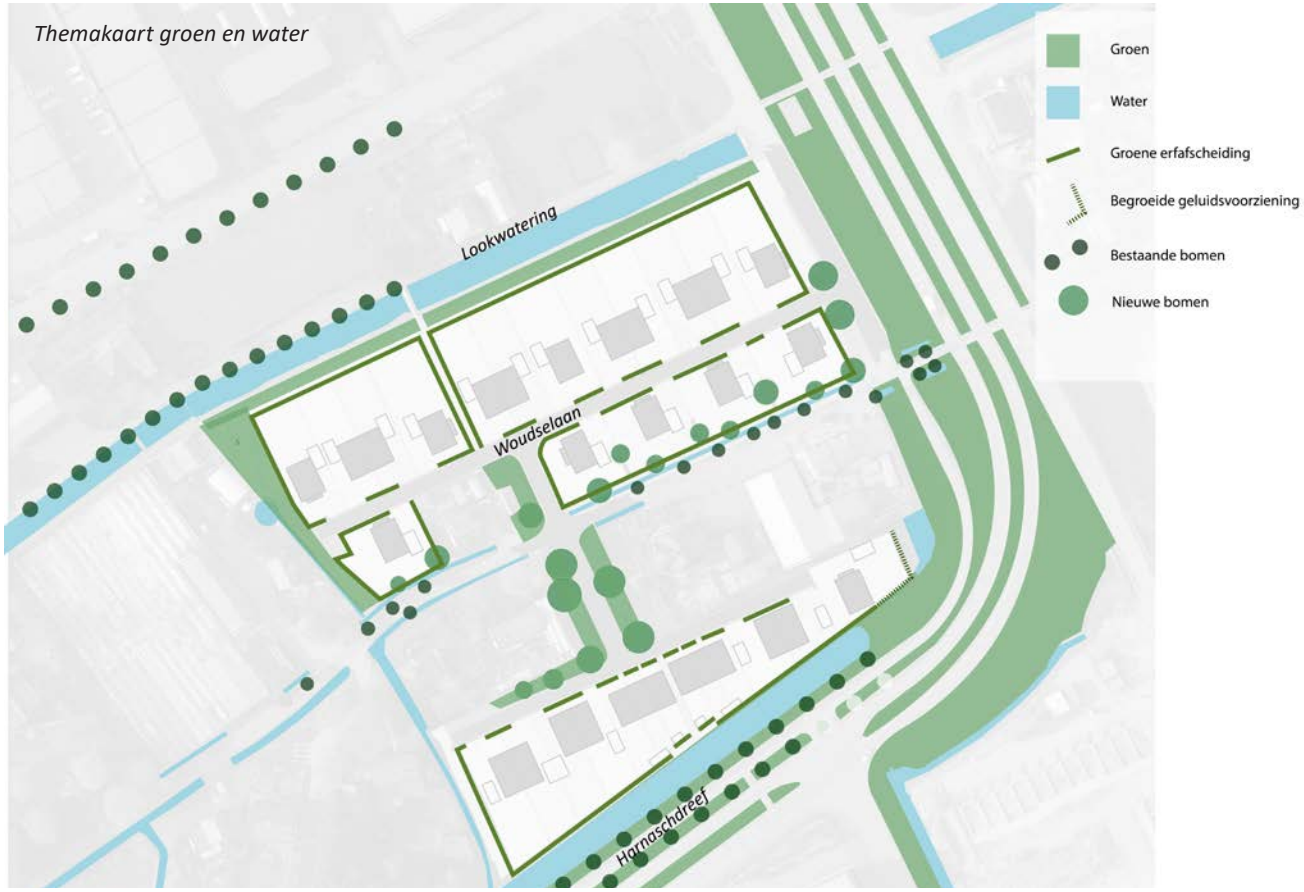


Principeprofiel ontsluitingsweg noord- en zuidzijde

4.2.4 Groen en water

Het groen wordt met name gevormd door de bestaande randen van het plangebied. Het betreft bestaande watergangen die zowel de Lookwatering als de Harnaschdreef begeleiden. Binnen het plangebied vormt de Woudselaan een groene structurerende drager. De verbindingsweg tussen het noordelijke en zuidelijke deelgebied is eveneens groen vormgegeven.
De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door landschappelijke hagen en versterken samen met de tuinen het groene beeld. Op deze wijze is er sprake van een vriendelijke groene overgang naar de Lookwatering, Woudselaan en de Harnaschdreef.

Themakaart groen en water



4.2.5 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte (zowel aan de voor-, zij- als achterzijde) worden zorgvuldig en natuurinclusief vormgegeven middels inheemse landschappelijke hagen.

De ontwikkeling houdt rekening met het landschappelijk karakter van de Woudselaan, niet alleen qua architectonische uitwerking van de woningen maar ook door het beplantingsplan van de erfafscheidingen. De bestaande kenmerkende Wilgen langs de Woudselaan worden behouden. De erfafscheidingen versterken de groene karakteristiek van de Woudselaan door deze vorm te geven als een landschappelijke haag. De haag krijgt een 'losse' groeivorm (ook afwisselend in hoogte) en bestaat uit vier gebiedseigen inheemse soorten. De landelijke uitstraling wordt gecreëerd door deze vier soorten gemixt aan te planten.

Langs de noordelijke (zijde Lookwatering) en zuidelijke (zijde Harnaschdreef) plangrens liggen watergangen die worden begeleid door Wilgen en het landelijk karakter versterkt. Daarom wordt de hierboven benoemde begeleiding door middel van een landschappelijke haag ook voor de noordelijke en zuidelijke plangrens toegepast. Aan de zuidoostzijde, ter hoogte van de vrijstaande woning, wordt aan de zijde van de Harnaschdreef een begroeide geluidsvoorziening gerealiseerd.
De overige hagen op eigen terrein (grenzende aan het openbaar gebied) worden vormgegeven door de Fagus sylvatica.

Landschappelijke haag



4.2.6 Duurzaamheid

Het toepassen van gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen komt de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren vormt uitgangspunt maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt. Zonnepanelen en -collectoren dienen dan ook in een regelmatig patroon, in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend geprojecteerd te worden.

Daarnaast wordt een deel van de woningen uitgevoerd conform het concept van MorgenWonen. Het betreft 12 woningen in het zuidelijke cluster (cluster III) met uitzondering van de vrijstaande woning aan de oostzijde. De woningen van MorgenWonen wekken meer energie op dan dat zij verbruiken. De woningen zijn voorzien van een duurzame warmtepomp en het dak ligt (deels) bedekt met zonnepanelen. De door CO2 sensoren gestuurde ventilatie meet continu hoeveel lucht moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat geen energie verloren aan het verwarmen van overtollige lucht. De woningen hebben áltijd een gezond binnenklimaat, het hele jaar door. MorgenWonen woningen beperken het energieverbruik zoveel mogelijk en gebruiken duurzame energie. Dit wordt gerealiseerd door toepassing van de modernste inzichten en technieken. Dat begint al bij de bouw: door de materialenkeuze en de aandacht voor circulariteit. En dit duurt voort tijdens de gehele levensduur van de woning, met een minimaal energieverbruik en lage onderhoudskosten.



De 12 woningen die worden ontwikkeld conform het concept 'MorgenWonen'



5. Uitgangspunten kavels en beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf is een aanvulling op de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2018 en vormt daarmee het toetsingskader voor dit project, tot het project is voltooid.

5.1 Algemeen

Hier staan de criteria voor de welstandstoetsing van het plan zoals omschreven in het stedenbouwkundige deel. De bestaande gebiedsgerichte criteria zijn lastig toe te passen op een projectmatige woonwijk. Ook de omschrijving spreekt over het buitengebied, terwijl de omgeving als sinds de jaren '50 van de vorige eeuw een transformatie heeft doorgemaakt naar een glastuinbouwgebied. Sinds 2000 maakt dit gebied een nieuwe transformatie door naar een bedrijventerrein. Wel moet dit gebied een 'landelijk karakter' krijgen. Dit kader is opgesteld in de geest van de Welstandsnota en de eerder vastgestelde beeldkwaliteitskaders voor dit gebied.

5.2 Verdeling bebouwingsclusters

De openbare ruimte wordt samenhangend vormgegeven en wordt begeleid door bebouwing met een grote mate van diversiteit. Resultaat is een gevarieerd straatbeeld waarbij de bebouwing een kleine schaal en korrelmaat heeft. Naast een landelijke architectuurstijl kan ook een eigentijdse vertaling hiervan toegepast worden. Om het dorpse karakter te versterken worden alle woningen uitgevoerd met kap. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Er kunnen 3 bebouwingsclusters onderscheiden worden:

Cluster I is direct ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg gelegen en grenst met de achtertuinen aan een openbare groenstrook die de overgang vormt naar de watergang parallel lopende aan de Lookwatering. Vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen wisselen elkaar op speels wijze af en staan in een licht verspringende rooilijn. De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.

Cluster II is direct aan de zuidzijde van de nieuwe ontsluitingsweg gelegen en grenst met de achtertuinen aan de Woudselaan. De vrijstaande kavels hebben een nagenoeg vierkante vorm. Gezien de vorm van de kavels en de bijzondere postionering met achterzijden aan de Woudselaan, worden er extra eisen gesteld aan de postionering van de bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) op de kavel.
Dit cluster is het meest bijzondere deel van het plan, vanwege de prominente ligging aan de Woudselaan. Hier zijn de verbijzonderingen toegevoegd zoals in de kaderstellende hoofdstukken beschreven. De oriëntatie van de woningen is zowel op de ontsluitingsweg als de Woudselaan gericht.



Bebouwingsclusters

Cluster III heeft een meer besloten karakter en grenst met de achtertuinen aan de Harnaschdreef. Het cluster biedt ruimte aan woningen, met uitzondering van de vrijstaande woning aan de oostzijde, die uitgevoerd worden middels het duurzame concept van 'Morgenwonen' (zie www.morgenwonen.nl). Naast vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen is hier ook ruimte voor drie-onder-één kapwoningen. Net als in cluster I wisselen de woningen elkaar op speelse wijze af en staan ze in een licht verspringende rooilijn. De woningen zijn primair georiënteerd op de ontsluitingsweg.



Oriëntatie van de verschillende woningen

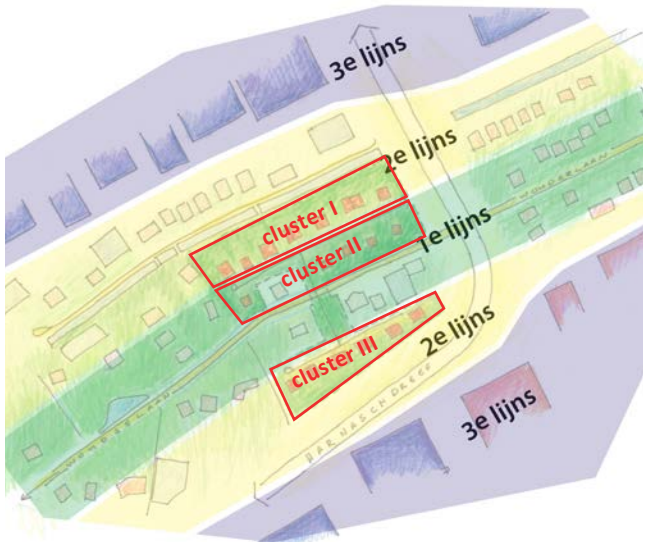
5.3 Beeldkwaliteitscriteria per cluster

In de kaders is opgenomen dat bebouwing direct aan de Woudselaan wordt beschouwd als ‘eerstelijns bebouwing’. Bebouwing hier achter wordt als tweedelijns bebouwing gezien en de bedrijfsbebouwing daarachter (buiten het plangebied) kan gezien worden als derde lijn.
Het gevolg hiervan is dat cluster II meer aandacht vraagt voor de beeldkwaliteit dan de clusters I en III. In dit hoofdstuk wordt daarom apart de beeldkwaliteit voor bebouwing in de eerste en tweede lijn beschreven.

5.3.1 Beeldkwaliteit eerstelijns bebouwing (cluster II)

-1-

De erven worden zorgvuldig vormgegeven. Hoewel de korte afstand op de weg, de kavelgrootte en privacywensen om maatwerk vragen is het uitgangspunt dat langs de Woudselaan een groene zone wordt gecreëerd, zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan.
Achter de sloot met knotwilgen komt een groene zone waarin geen bebouwing of schuttingen komen. Dit wordt middels een



Clusters in de eerste en tweede lijn

privaatrechtelijke overeenkomst geborgd en bij actualisatie van het bestemmingsplan opgenomen in de planologische regeling voor dit gebied.

De ontwikkeling houdt rekening met het landschappelijk karakter van de Woudselaan, niet alleen qua architectonische uitwerking van de woningen maar ook door het beplantingsplan van de erfafscheidingen. De bestaande kenmerkende Wilgen langs de Woudselaan worden behouden. De erfafscheidingen versterken de groene karakteristiek van de Woudselaan door deze vorm te geven als een landschappelijke haag. De haag krijgt een ‘losse’ groeivorm (ook afwisselend in hoogte) en bestaat uit vier gebiedseigen inheemse soorten. De landelijke uitstraling wordt gecreëerd door deze vier soorten gemixt aan te planten. De tuinen vormen de landschappelijke overgang van woningen naar de Woudselaan. Dit wordt vormgegeven door ook de zijdelingse perceelsgrenzen uit te voeren door hagen (haaks op de landschappelijke haag en minimaal tot achtergevel) en deze op sommige plekken te voorzien van landschappelijke bomen. Ook worden er enkele bomen gecombineerd met de landschappelijke haag die de erfafscheiding



vormt aan de zijde van de Woudselaan. Door de bomen te combineren met de hagen op de perceelsgrenzen kunnen de tuinen vrij ingericht worden en zijn ze op voldoende afstand van de woningen gesitueerd zodat ze geen belemmering (schaduwwerking op dakvlak) vormen voor het toepassen van zonnepanelen. De combinatie van de bestaande Wilgen en de landschappelijke hagen gecombineerd met bomen zorgen voor een landschappelijke overgang van de woningen naar de Woudselaan met afwisselende doorzichten op de representatief uitgewekte woningen.

In de landschappelijke haag worden strategische (suggesties van) doorzichten gecreëerd, middels het strategisch lager houden van een haag of de plant van een landschappelijke boom, die, ondanks dat de haag voor privacy zorgt, de ruimtelijke indruk geven van de achterliggende tuin.



Uitsnede situering woning en vormgeving erfafscheidingen aan de Woudselaan





Impressie landschappelijke haag



-2-

De woningen krijgen een kleinschalige uitstraling

De maten uit het stedenbouwkundig plan zijn maatgevend voor de bouwmassa's; In deze projectmatig opgezette wijk moet wegens marktwensen uitgegaan worden van een standaard vrijstaande woning van twee bouwlagen met een kap en een beukmaat van circa 7,45m. De woningen krijgen door zorgvuldige architectonische ingrepen een kleinschaliger karakter. In de uiterlijke verschijningsvorm komt de nadruk te liggen op de kap ten opzichte van de onderbouw.

Middels een mansardekap wordt de goothoogte naar beneden doorgezet tot aan de eerste bouwlaag. Ook kan een wolfseind of een uilebord worden toegevoegd om ook bij kopgevels een nadruk op de kap te verkrijgen.

-3-

De woningen in de eerste linie zijn divers en gevarieerd in uiterlijke verschijningsvorm. Door verschillende ingrepen in materialisatie en toevoegingen wordt voorkomen dat een sterk reperterend straatbeeld onstaat. Kappen worden verschillend vormgegeven in kleur, materialisatie en eventuele toevoegingen, zo ontstaat een speels beeld. Ook de materialisatie van de gevels wordt afwisselend, doch zonder dat het rustige karakter van het ensemble te veel verloren gaat.

Hoekpanden hebben verbijzonderingen aan alle zijden die gericht zijn op openbaar gebied.

-4-

Architectuur

De woningen worden architectonisch zowel naar de Woudselaan als naar de nieuwe ontsluitingsweg georiënteerd. Aan beide zijden is een grote verfijning aanwezig, zodat aan de Woudselaan geen indruk ontstaat van een sobere achtergevel. Dit uit zich in:

- Gevarieerd metselwerk met bijzonder verbanden, primair bij de 1e en 2e verdieping
- Nadruk op kozijnen in het metselwerk
- Zorgvuldige toegevoegde gevelornamenten, zoals bijvoorbeeld sierluiken of plantenbakken

-5-

Materialisatie

De kappen hebben gebakken matte dakpannen in de kleur antraciet of genuanceerd oranje/rood

Gevels bestaan uit traditioneel (handvorm) baksteen in warme en zachte geel-, rood- en bruintinten. Ook andere natuurlijke materialen zijn mogelijk; leien, beton en hout in een natuurlijke kleurstelling kunnen worden toegepast indien het materiaal aansluit op het warme kleurenpalet van de bakstenen. Stenige materialen voeren altijd de boventoon in het gevelbeeld van de woningen. Hoofd- en bijgebouwen dienen met elkaar een architectonisch ensemble te vormen.

Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in traditionele en terughoudende natuurlijke houtkleuren, grijstinten of wit.


Mansardekap


Luiken


Fijne detaillering


Mooie daklijst en metselwerkverbanden

5.3.2 Beeldkwaliteit woningen in de tweede linie (cluster I en III)

Hier worden naast vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele drie-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Deze woningen staan in de tweede linie, op een afstand van ~30m vanaf de Woudselaan. Tevens zijn de woningen vrij introvert op de eigen ontsluitingsweg georiënteerd en veelal vanaf omliggende erven en wegen afgeschermd door groenstroken en achtertuinen. De invloed van deze woningen op de uitstraling van het lint is beperkter, ze zijn uitsluitend op afstand en bij enige doorkijken zichtbaar. Hierom geldt dat voor kan worden volstaan met minder aanvullende ingrepen dan bij de woningen in de eerste linie. De woningen refereren ook naar de tweedelijns bebouwing in het buitengebied; de grootschaligere en soberder vormgegeven boerderijschuren.

-1-

De erven worden regulier vormgegeven. De voortuinen zijn omzoomd door reguliere lage groene hagen. De erfafscheidingen zijn, op plekken waar het achtererf grenst aan openbaar gebied, wel vormgegeven als landschappelijke hagen. Op plekken waar geluid een invloedsfactor is, kan dit ook een volledig begroeide geluidswerende schutting zijn.

-2-

De bouwmassa is conform het uitwerkingsplan vormgegeven in twee bouwlagen met een kap. De maten uit het stedenbouwkundig plan zijn maatgevend voor de bouwmassa's.

-3-

Afwisseling van vrijstaande en geschakelde woningen, gevarieerde kaprichtingen en geaccentueerde kopgevels zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld. Doch zonder dat het rustige karakter van het ensemble te veel verloren gaat. Een incidentele toevoeging zoals een erker of een aanbouw aan de zichtzijde met een lessenaarskap zorgt voor een landelijke toevoeging en een gevarieerd beeld in cluster I.

Hoekpanden hebben verbijzonderingen aan alle zijden die gericht zijn op openbaar gebied.

-4-

Architectuur

De woningen worden architectonisch zowel naar de ontsluitingsweg georiënteerd. De architectuur van de voorgevels verwijst in een soberdere versie naar de wonignen in de 1e linie:

Dit uit zich in:

- Gevarieerd metselwerk met bijzonder verbanden
- Nadruk op kozijnen in het metselwerk
- Zorgvuldige toegevoegde gevelornamenten

De achtergevels zijn doelmatig, sober en rustig vormgegeven.



-5-

Materialisatie

De kappen hebben gebakken matte dakpannen in de kleur antraciet of genuanceerd oranje/rood.

Gevels bestaan uit traditioneel (handvorm) baksteen in warme en zachte geel-, rood- en bruintinten. Ook andere natuurlijke materialen zijn mogelijk; leien, beton en hout in een natuurlijke kleurstelling kunnen worden toegepast indien het materiaal aansluit op het warme kleurenpalet van de bakstenen. Stenige materialen voeren altijd de boventoon in het gevelbeeld van de woningen. Hoofd- en bijgebouwen dienen met elkaar een architectonisch ensemble te vormen.

Deuren zijn van hout, kozijnen kunnen worden uitgevoerd in hout of metaal. Zowel deuren als kozijnen worden uitgevoerd in traditionele en terughoudende natuurlijke houtkleuren, grijstinten of wit.



Varierende kaprichting



Stenige materialen voeren de boventoon



Hoekwoningen verbijzonderen





6. Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

6.1 Overgang openbaar-privé

De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte worden vormgegeven door inheemse (gebiedseigen) landschappelijke hagen.

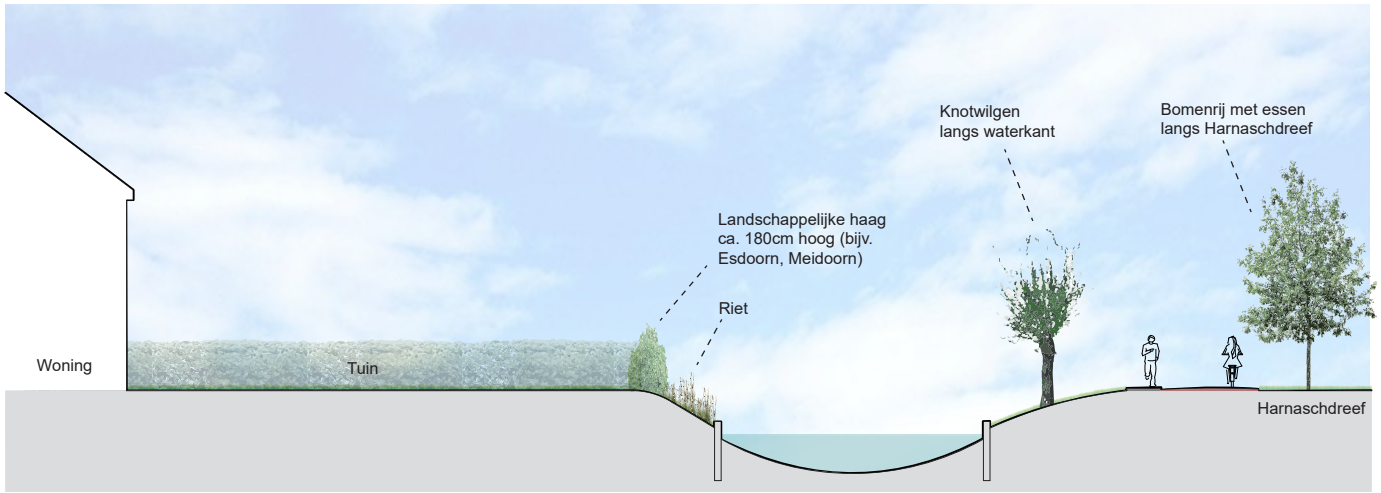
- Erfafscheidingen aan de voorzijde hebben een hoogte van 1 - 1,2 meter
- De zijdelingse en de aan de achterzijde gelegen perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, hebben een maximale hoogte van 1,8 meter. Op deze wijze vindt er een passende overgang plaats tussen de achtertuinen aan de zijde van Woudselaan, Lookwatering en Harnaschdreef
- Eén inrit per perceel met een breedte van maximaal 5 meter indien sprake is van twee opstelplaatsen naast elkaar, 3 meter indien sprake is van twee opstelplaatsen achter elkaar
- In het kader van 'versterken erfbeplanting' is de aanplant van (fruit)bomen in de voortuinen wenselijk

6.2 Sfeertypering openbare ruimte

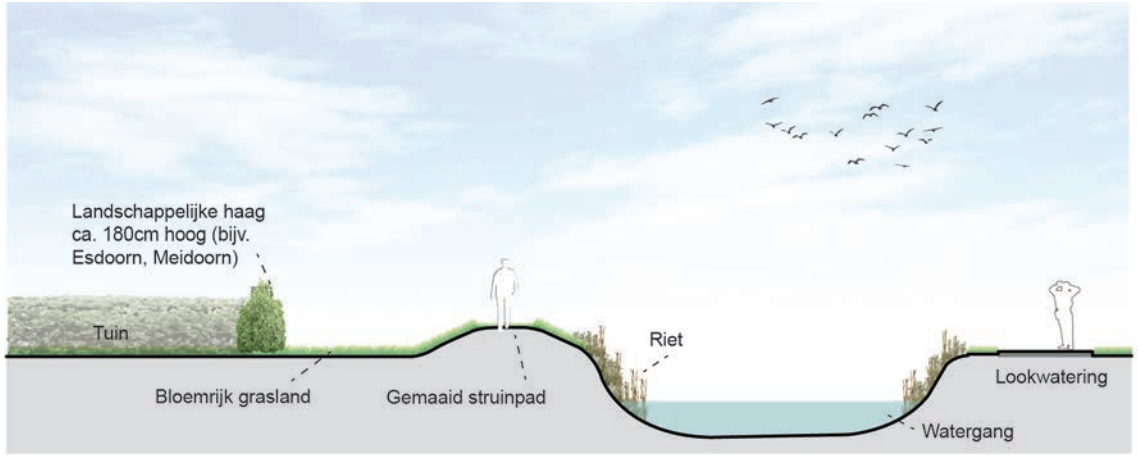
De openbare ruimte zorgt voor samenhang door deze als een rustig en samenhangend tapijt in te richten. Dit wordt bewerkstelligd door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken. Gezien de beperkte bebouwingsdichtheid wordt de nieuwe ontsluiting vormgegeven zonder trottoirs. De rijweg krijgt een uniforme inrichting qua kleur- en materiaalgebruik.

Het openbaar groen heeft een natuurlijke inrichting. Veel groenstroken vormen een buffer naar de omgeving en hebben een informeel karakter, bijvoorbeeld als speelgebied voor kinderen of voor een (korte) wandeling. Op één plek wordt een informele speelaanleiding gerealiseerd.

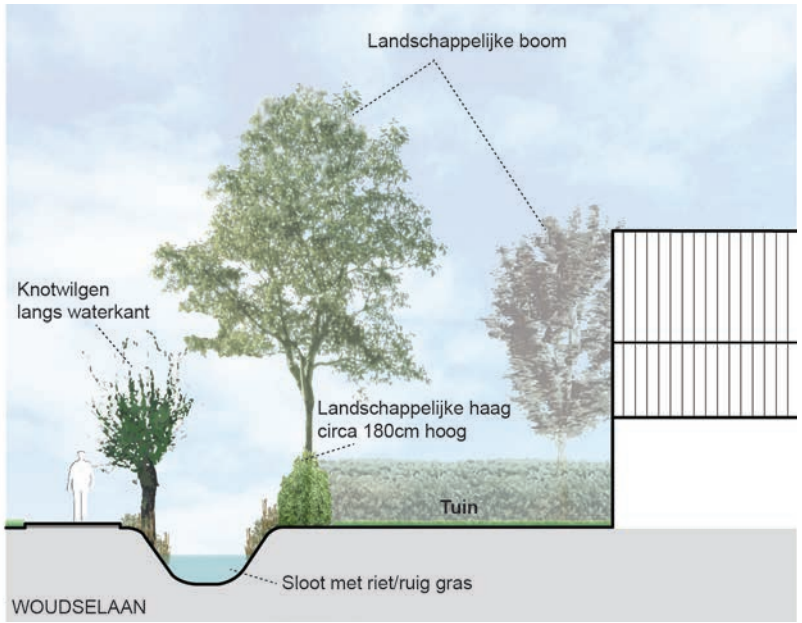
Principeprofiel Harnaschdreef







Principeprofiel Lookwatering



Principeprofiel Woudselaan



6.3 Materialisering

Infrastructuur

Verharding rijbaan

De rijwegen worden uitgevoerd in een straatklinker (bij voorkeur gerecycled) in de kleur donker roodbruin/paars.

Verharding parkeerplaatsen

De haaksparkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd in een open verharding (zoals TTE systeem, grasbetonsteen of vergelijkbaar) waardoor het groene karakter versterkt wordt.

Opstelplaatsen containers

De containeropstelplaatsen in de openbare ruimte worden vormgegeven door een open verharding.

Verlichting

De openbare verlichting is energiezuinig zijn en bestaat uit LED-verlichting.

Inrichting Groen

De groenzone aan de noord- en westzijde (tussen achterzijde woningen en de Lookwatering) wordt ingeplant met bloemrijk grasland. Onderdeel van deze zone is een gemaaid struinpad dat verbonden is met de ontsluitingsstructuur en waaraan een speelplek gekoppeld is.

Langs sloten en waters komen natuurlijke oevers met riet.


Gemaaid struinpad


Informele speelaanleiding


Speeltoestellen Robiniahout


Landschappelijke haag


Rijweg in de kleur donker roodbruin/paars


Open (groene) verharding


Landschappelijke haag


Openbare parkeerplaats met grasbetontegels

Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert