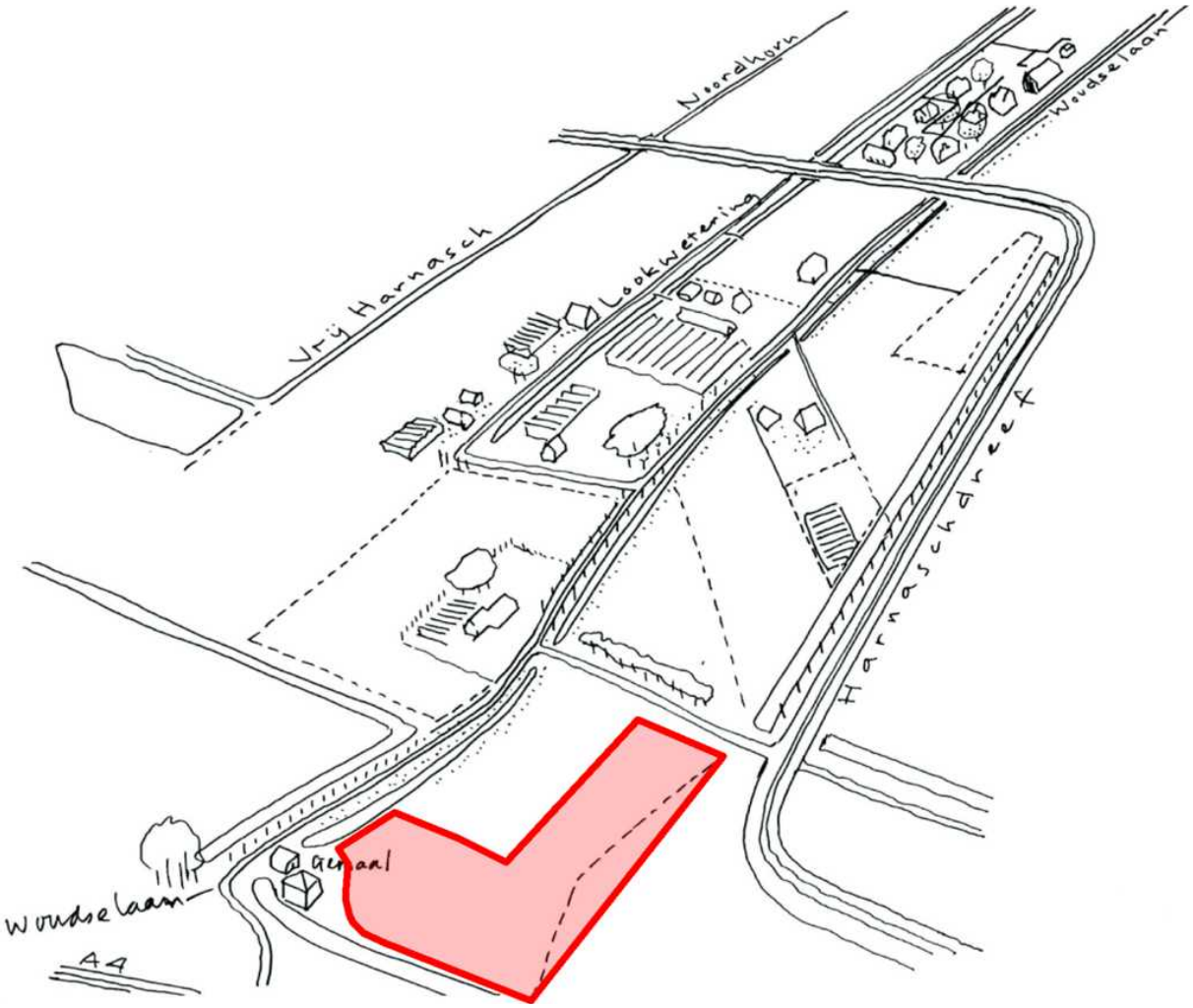
Woudselaan West

Beeldkwaliteitsplan (BKP)



Auteur	Versie	Status	Datum
dhr H.H. Bakker	05	definitief	14-10-2023

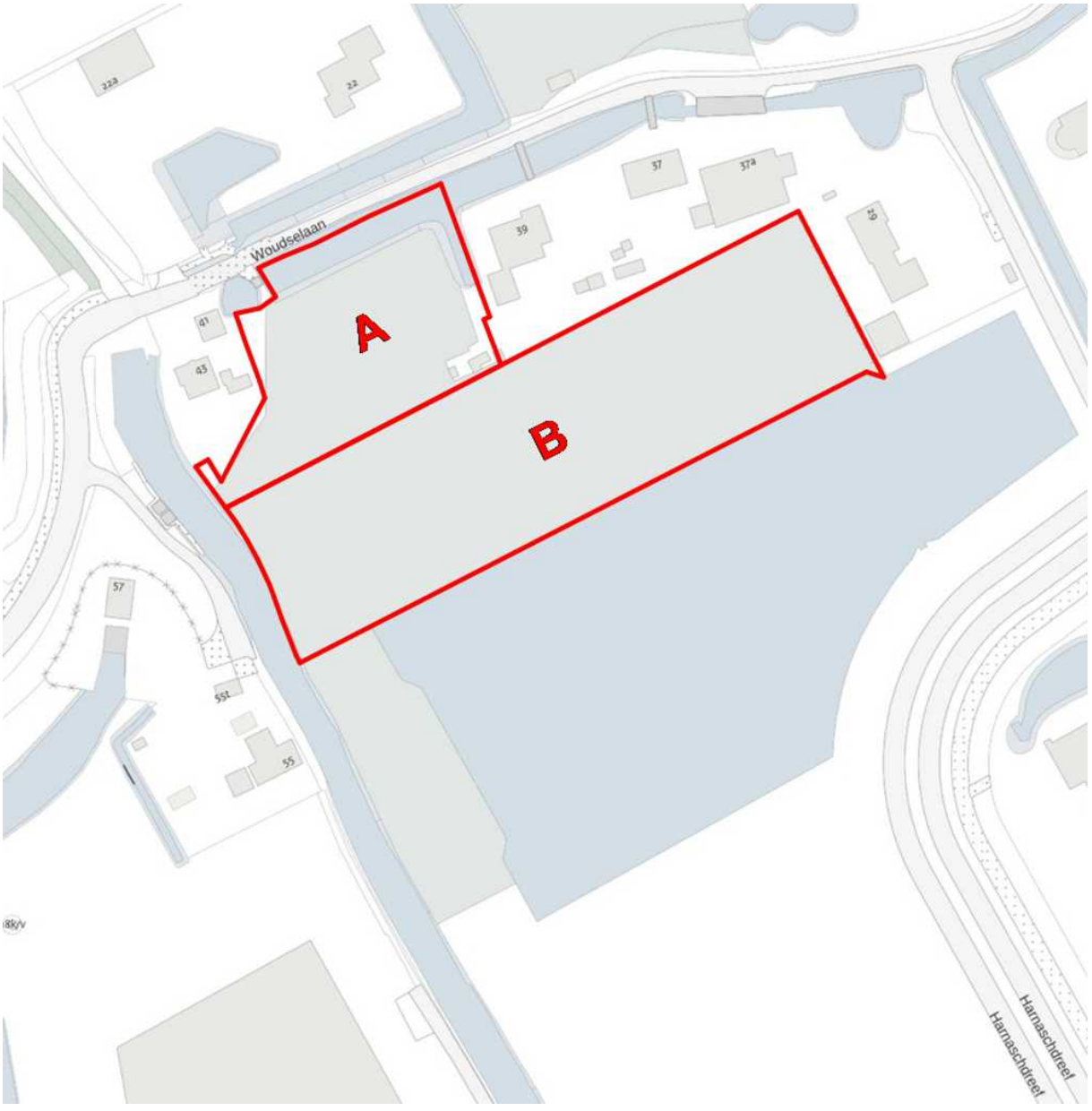
Inhoudsopgave

Aanleiding 3
Gebiedskarakteristieken 5
Ontsluiting / Erven 6
Plankaart 8
Woonsferen 10
Verkaveling 11
Bouwmassa 12
Beeldkwaliteit 13
Erfscheidingen 15
Materialisering openbare ruimte 17

Aanleiding

De eigenaar van perceel H 3306 en de eigenaar van perceel H 3947, zijn voornemens de percelen, beide gelegen aan de Woudselaan te Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland), te ontwikkelen tot uit te geven woonkavels.

Perceel H 3306 hierna te noemen Locatie A.
Perceel H 3947 hierna te noemen Locatie B.



In het te ontwikkelen gebied is reeds een bestemmingsplanregime (hierna: vigerend bestemmingsplan) van kracht waarbij voor de betreffende percelen een uit te werken woonbestemming geldt.

De Harnaschpolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, is gesitueerd tussen de bestaande wijken van Den Hoorn en Delft en de rijksweg A4. Het gebied wordt ontwikkeld als een woon- en werklandschap waarbij bestaande woonbebouwing langs de Woudselaan wordt uitgebreid met nieuwbouw. Het nieuwe gebied, 'Buurtschap Harnas Molen' dat daarbij ontstaat, vormt een belangrijk element (“scharnier”) in de structuur van de Harnaschpolder en een landschappelijke verbinding tussen stad en land.

In 2017 heeft Ziegler | Branderhorst in opdracht van de gemeente Midden-Delfland een richtinggevend beeldregiekader opgesteld voor de ontwikkelingen in de omgeving van de Woudselaan en Lookwatering, genaamd “Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn”. Het beeldregiekader dient als verfijning van het beeldkwaliteitsplan “Buurtschap Harnas Molen” uit 2010.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan (BKP) is onderdeel van het bestemmingsplan “Casa Molinos de Arnés” en vormt een verdere verfijning van het beeldregiekader. Het BKP toont de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de uit te geven woonkavels en te realiseren woningen, en dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling, als aanvulling op de welstandsnota.

In de volgende hoofdstukken wordt de stedenbouwkundige opzet en uitwerking van bestaand beleid omschreven. Per aspect worden kwaliteiten beschreven en aangegeven hoe deze in het plan zijn verwerkt.

Gebiedskarakteristieken

De nieuwe ontwikkelingen van Woudselaan West dienen te passen binnen de gebiedskarakteristieken van het gebied, om zo de organische groei van de omgeving van de Woudselaan door te kunnen zetten.

De volgende aspecten zijn karakteristiek voor het buurtschap Woudselaan:

- Historische laan met compact dijkprofiel;
- Voormalig kassenlaantje: wonen en leven met en tussen de kassen;
- Aanwezigheid water in vorm van (polder-)sloten;
- Groene uitstraling in vorm van knotwilgen en overwegend groene tuinen;
- Landelijk silhouet: ruime kavels met compacte woningen op afstand laan;
- Woningen georiënteerd op de laan;
- Sterke sociale samenhang in het buurtgemeenschap, o.a. gezamenlijk onderhoud en evenementen.







kenmerken landschappelijk karakter Woudselaan

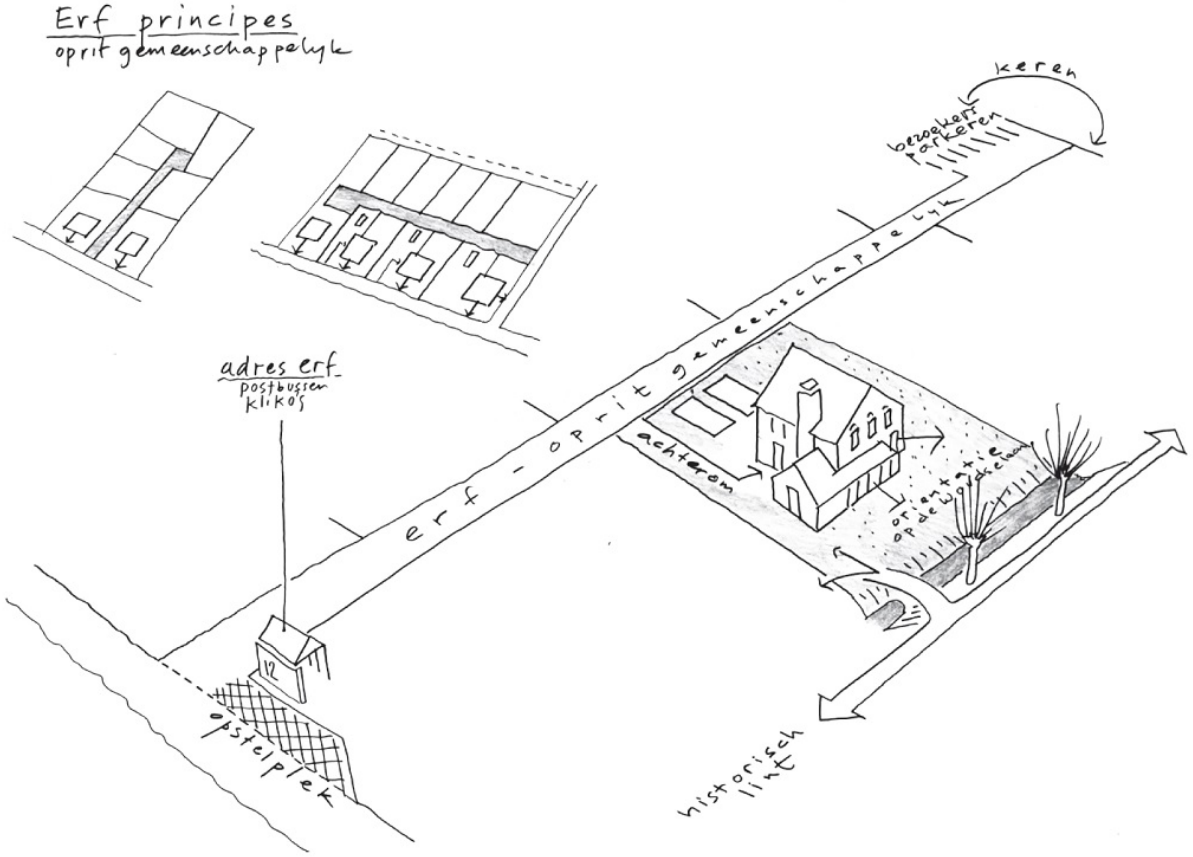


'storende' afwijkingen van landschappelijk karakter

Ontsluiting / Erven

Om een goede verkeersontsluiting van de Woudselaan in de toekomst te kunnen blijven garanderen, dient het extra autoverkeer dat door de diverse ontwikkelingen ontstaat, zoveel mogelijk van de Woudselaan beperkt te worden. Voor de sociale cohesie in het buurtschap Woudselaan is het echter gewenst dat de nieuwe woningen georiënteerd zijn op de Woudselaan, zodat nieuwe bewoners aansluiting blijven vinden met de Woudselaan.
In het beeldregiekader heeft Ziegler | Branderhorst hiervoor de “erfprincipes” bedacht: elk ontwikkelingskavel aan de Woudselaan krijgt een eigen weg die met één adres aan de hoofdstructuur is verbonden.

De erven hebben de volgende kenmerken:
- Gemeenschappelijke oprit waaraan verschillende kavels zijn gelegen;
- Woningen met één erf adres, georiënteerd op Woudselaan;
- Exacte eigendomsgrenzen zijn beperkt afleesbaar;
- Inrichting erf heeft nonchalant karakter;
- Niet te georganiseerd, ruimte voor toevalligheden;
- Gezamenlijke opstelplaats voor brieven-bussen en containers aan begin erf;
- Informeel bezoekersparkeren op gemeenschappelijk erf;
- Beperkte hoeveelheid volledige verharding.



Referenties erven



gezamenlijke oprit in asfalt, steen of halfverharding









voorbeelden inrichting bestaande erven Woudselaan

Plankaart



Locatie A: kavels 9 t/m 12
Locatie B: kavels 1 t/m 8

De plankaart combineert alle aspecten in een totaalbeeld die richting geeft aan de toekomstige ontwikkelingen. Verkaveling, woningdichtheid, transparantie en openheid van het landschappelijke woonmilieu komt tot uitdrukking. De Woudselaan houdt een landelijk karakter door de ruime afstand tussen de twee bouwmassa's die langs de laan zijn gesitueerd. Alle kavels hebben groene erfscheidingen in de vorm van hagen. Tuinen zijn groot genoeg om er bomen in te planten die het groene beeld versterken.

De nieuwe brug ontsluit het projectgebied richting het viaduct over de A4 voor autoverkeer. De brug dient tevens als fietsverbinding tussen de Woudselaan en de Harnaschkade, waarmee een belangrijke recreatieve verbinding wordt voltooid. Het fietspad is ruim en groen ingepast. Een waterpartij verbindt het bergingsbassin met het poldergemaal aan de Woudselaan 41.

Stedenbouwkundige kaders:

- De ruimtelijke structuur volgt de historische lijn Woudselaan. Een lagere bebouwingsdichtheid direct langs de Woudselaan (locatie A), hoger langs de randen en de “tweede linie” (locatie B).
- De nieuwe verkaveling wordt gebaseerd op “erfprincipes”. Clusters van kavels worden via een gemeenschappelijk “erf” ontsloten. Het erf heeft een gemeenschappelijk adres aan de Woudselaan.
- Doorgaande groene zones, zonder bebouwing en schuttingen, aan de kant van de Woudselaan. De Woudselaan moet een groen karakter krijgen om goed te kunnen functioneren als recreatieve verbindingsweg. In de groene zone aan de kant van de waterberging is bebouwing in beperkte mate toegestaan.
- De verhouding tussen kavel en kubieke meters woning wordt vastgelegd om het landelijke karakter van dit woonmilieu te borgen. De mogelijkheden om bijgebouwen bij te bouwen wordt beperkt.
  Maximaal laadvermogen van 1,6 (m^3 bebouwing/m^2 kaveloppervlak) bij kavels tot 750 m^2 en 1,7 bij kavels tot 500 m^2.
- Kavels voor 4 twee-onder-één-kap woningen of 2 vrijstaande woningen op locatie A, en 8 vrijstaande woningen op locatie B.

Woonsferen

Het beeldregiekader onderscheidt vijf verschillende woonsferen:

1. Wonen aan het water;
2. Kaswoningen / wonen onder glas;
3. Wonen aan de Woudselaan;
4. Experimentele woningbouw;
5. Wonen met polderzicht;





Wonen met polderzicht
(Willemsen interieurontwerp, sd)



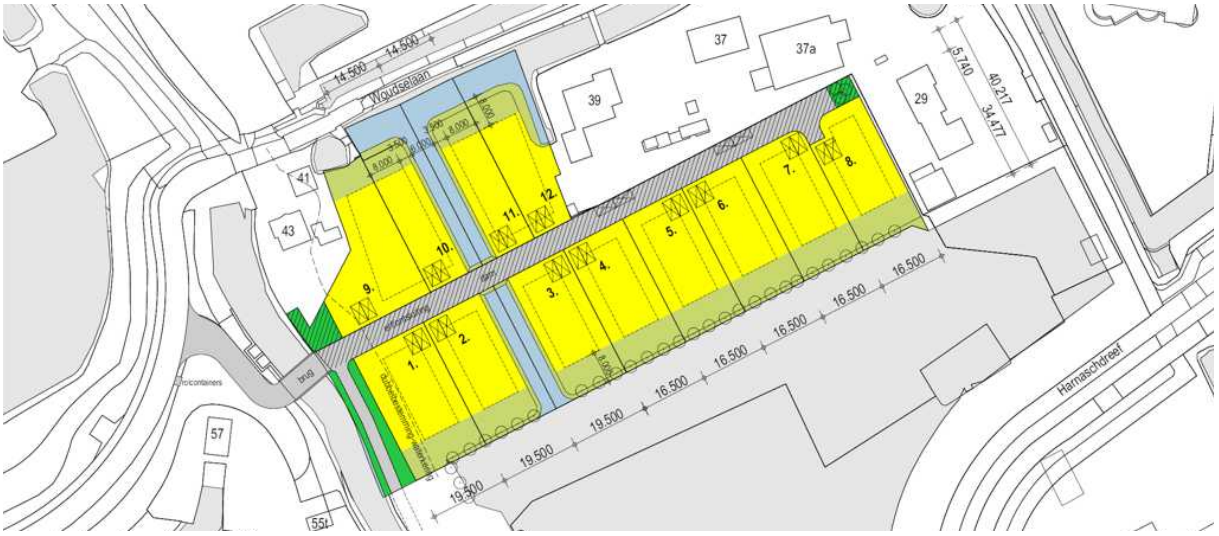
Wonen aan de Woudselaan

De kavels op locatie A direct gelegen aan de Woudselaan worden gekenmerkt met woonsfeer “Wonen aan de Woudselaan”. De overige kavels met woonsfeer “Wonen met polderzicht”. Conform het beeldregiekader.

Verkaveling

Locatie A kavels met woonsfeer “Wonen aan de Woudselaan”:
Overwegend ruime brede kavels met oriëntatie op erf en Woudselaan.
Door 4 kavels te combineren tot 2 bouwmassa’s, op onderling ruime afstand, blijft de woonsfeer behouden. Kavels van 615-657 m2 bieden ruimte voor flexibiliteit en variatie. Deze kavels zijn geschikt voor 4 twee-onder-een-kap woningen of 2 vrijstaande woningen met zelfbouw.

Locatie B kavels met woonsfeer “Wonen met polderzicht”:
Overwegend diepe kavels met oriëntatie naar erf en waterberging.
Kavels van 546-665 m2 bieden ruimte voor flexibiliteit en variatie. Deze kavels zijn geschikt voor 8 vrijstaande woningen met zelfbouw.



Locatie A: kavels 9 t/m 12
Locatie B: kavels 1 t/m 8

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 worden opgevat als een wenselijke overgang naar kleinschaligere woningen, doch juridisch zijn de goot- en bouwhoogten uit het bestemmingsplan bindend.

De woningen dienen te 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.
De woningen aan de Woudselaan dienen conform het beeldregiekader een goot ter hoogte van de eerste bouwlaag te krijgen. Door middel van een mansardekap die doorloopt tot de eerste bouwlaag is het alsnog mogelijk om woningen met twee bouwlagen en een kap te realiseren. Zo komt bij deze woningen een grote nadruk op de kap en het landelijke karakter, zonder dat de woning praktisch minder bruikbaar wordt.



Beeldkwaliteit

In de kaders is opgenomen dat bebouwing direct aan de Woudselaan wordt beschouwd als eerstelijns bebouwing (locatie A). Bebouwing hierachter wordt als tweedelijns bebouwing (locatie B) gezien.

Beeldkwaliteitsregels eerstelijns bebouwing (locatie A)
De erven worden zorgvuldig vormgegeven. Langs de Woudselaan wordt een doorgaande groene zone gecreëerd waarin geen bebouwing of schuttingen komen. Dit wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst geborgd en bij actualisatie van het bestemmingsplan opgenomen in de planologische regeling voor dit gebied.

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). 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.

De woningen krijgen door een goot ter hoogte van de eerste bouwlaag een kleinschaliger karakter. In de uiterlijke verschijningsvorm komt de nadruk te liggen op de kap ten opzichte van de onderbouw. Middels een mansardekap die doorloopt tot de eerste bouwlaag is het alsnog mogelijk om woningen met twee bouwlagen en een kap te realiseren. Ook kan een wolfseind of een uilebord worden toegevoegd om ook bij kopgevels een nadruk op de kap te verkrijgen.

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

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.

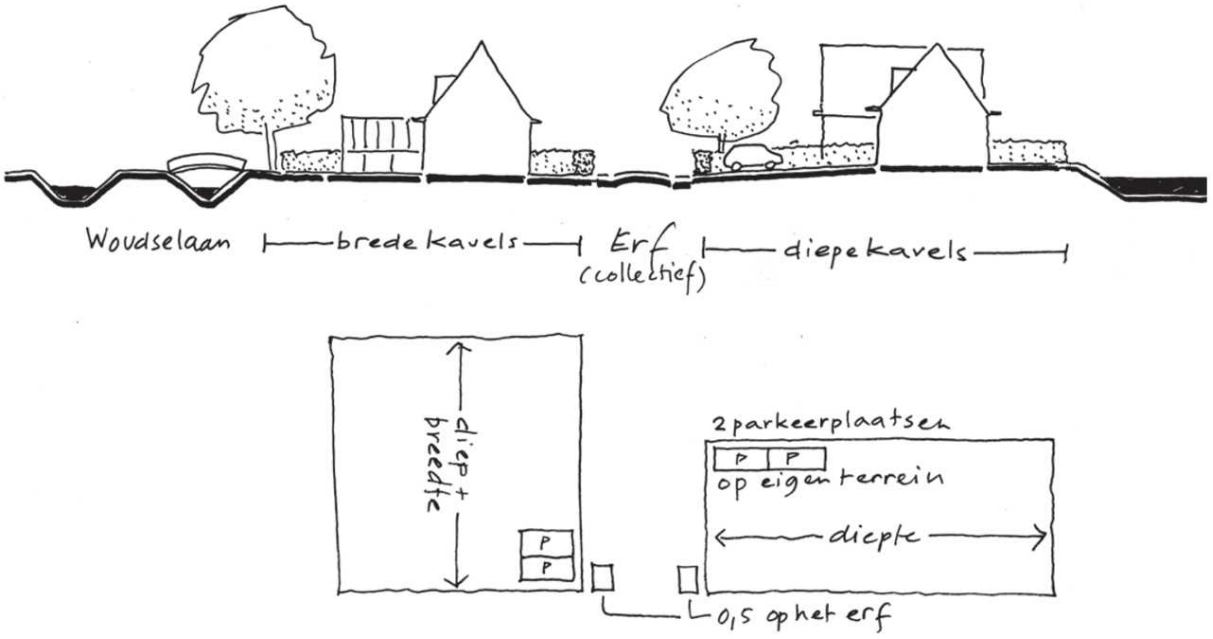
Beeldkwaliteitsregels tweedelijns bebouwing (locatie B)
De erven worden regulier vormgegeven. De voortuinen zijn omzoomd door reguliere lage groene hagen. De erfafscheidingen zijn, op plekken waar het achtererf grenst aan openbaar gebied, wel vormgegeven als landschappelijke hagen. Op plekken waar geluid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

Woningen in maximaal twee bouwlagen en een kap. Een incidentele toevoeging zoals een erker of een aanbouw aan de zichtzijde met een lessenaarskap zorgt voor een landelijke toevoeging en een gevarieerd beeld

De woningen worden architectonisch zowel naar de waterberging als naar de nieuwe ontsluitingsweg georiënteerd. De architectuur van de voorgevels verwijst in een soberdere versie naar de woningen in de 1e linie. Dit uit zich in:

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

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.



Erfscheidingen

Het landelijke karakter van de Woudselaan wordt voor een groot deel bepaald door de erfscheidingen en soms juist door het ontbreken hiervan. De erfscheidingen moeten daarom mee ontworpen worden met de architectuur en deel zijn van de bouwaanvraag. Het nonchalante karakter staat hierbij voorop, met ruimte voor toevalligheden en behoud van doorzichten naar de omgeving.

Kenmerken erfscheidingen:

- Toepassing doorgaande groene zones, aan randen erf om transparantie in het gebied te waarborgen;
- Beperkte erfscheidingen aan groene zone, min. 70% doorzicht en 1,0-1,2 m hoog;
- Hagen rondom erven; erfgrenzen tussen woningen worden met hagen ingeplant om de groenstructuur te versterken;
- Lage groene erfafscheiding (1,0-1,2 m) langs voortuinen;
- Hoge erfafscheiding (max 1,8 m) vanaf achtergevel;
- Beschoeiing slootkanten max 0,4 m boven waterpeil.

Referenties erfscheidingen



geen hoge, dichte erfscheiding
aan groenzone





voorbeelden lage erfscheiding aan groenzone met 70% doorzicht













lage beschoeiing aan slootkanten, geen erfscheidingen

Materialisering openbare ruimte

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

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