



Beeldkwaliteitsplan

De Wiken Fase 1

Inleiding:

De Wiken is een woningbouwontwikkeling in De Westereen, gelegen aan de zuidoostelijke rand van het dorp. De ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis, waarbij het project gedurende een periode heeft stilgelegen.

Inmiddels is het project opnieuw opgestart en heeft als doel een aantrekkelijke, kwalitatieve en toekomstbestendige woonwijk toe te voegen aan de dorpsstructuur. Door gewijzigde woningbehoeften, maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit is een herijking van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsmatig kader noodzakelijk.

De gebiedsontwikkeling De Wiken wordt in drie fasen uitgevoerd:

- Fase 1 omvat de realisatie van circa 54 wooneenheden, bestaande uit vrijstaande woningen aan het water, tweekappers, rijwoningen en een appartementengebouw. Deze fase is juridisch-planologisch vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Fase 2 en Fase 3 betreffen de verdere ontwikkeling van de achterliggende delen van het plangebied. Deze fasen zijn in voorbereiding en zullen worden uitgewerkt in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan. Dit nieuwe plan zal in nauwe samenhang met het beeldkwaliteitsplan van fase 1 worden opgesteld en afgestemd op het totaalbeeld van De Wiken.

Voor fase 2 en 3 wordt het beeldkwaliteitsplan bovendien opgesteld in samenhang met een participatietraject, waarbij bewoners en andere belanghebbenden actief worden betrokken bij het vormgeven van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitsplan voor fase 1 geeft heldere, toetsbare en begrijpelijke uitgangspunten mee aan kopers, ontwerpers en ontwikkelaars voor de inrichting en bebouwing van het gebied. Het plan is afgestemd op de context van De Westereen, met bijzondere aandacht voor het dorpse karakter, de historische referenties (zoals Delfts rode baksteen), het wonen aan het water en de zachte overgangen tussen openbaar en privé.

De ambitie is om een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te realiseren die herkenbaar is als uitbreiding van De Westereen, waarin rust, groen en afwisseling centraal staan. De kaders in dit plan zijn richtinggevend en bedoeld om binnen een samenhangend geheel ruimte te bieden aan individuele expressie.

Programmering

Woningbouw

De woningbouwprogrammering voor fase 1 van De Wiken voorziet in een gevarieerd aanbod van woningtypen, passend bij de vraag uit de regio en de ambities van de gemeente. In totaal worden circa 54 wooneenheden gerealiseerd, verdeeld over verschillende typologieën en prijsklassen.

De beoogde verdeling is als volgt:

- Vrijstaande woningen (koop): circa 12 woningen, gesitueerd aan het water (zone A) (Rood).
- Twee-onder-een-kapwoningen (koop): circa 4 woningen, in het middengebied (zone B) (Blauw).
- Rijwoningen (koop): circa 12 woningen, eveneens in zone B (Oranje).
- Sociale huur – rijwoningen: circa 8 woningen, in samenwerking met Thús Wonen (Paars).
- Sociale huur – appartementen: circa 18 woningen, opgenomen in een apart appartementengebouw (zone C) (Groen).

De woningbouwprogrammering is afgestemd op het gemeentelijk woningbouwbeleid, waarbij bijzondere aandacht is voor de bouw van sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen en betaalbare koopwoningen voor starters en jonge gezinnen.

Met deze differentiatie wordt beoogd een gevarieerde en inclusieve woonwijk te realiseren, die ruimte biedt aan verschillende doelgroepen en levensfasen.



Gebiedskarakteristiek en Context

De Westereen kent een duidelijke dorpse structuur met een geschiedenis van verspreide bebouwing, kleinschalige woningen met zadeldaken en toepassing van Delfts rode baksteen, zoals herkenbaar is in het bestaande dorpsbeeld. Kenmerkend zijn de zachte overgangen tussen privé en openbaar, elzensingels, en een afwisseling van openheid en beslotenheid in het straatbeeld.

De Wiken sluit hierbij aan met een ruim opgezette verkaveling, waar wonen aan het water, informele straten en groenstructuren samenkomen. De ontwikkeling bestaat uit drie zones:

- Zone A – Waterzijde: Vrijstaande woningen aan het water.
- Zone B – Middengebied: Tweekappers en rijwoningen in een open, groene woonstraatstructuur.
- Zone C – Appartementencluster: Een kleinschalig appartementencomplex met eigen beeldregie.



Stedenbouwkundige Uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet van fase 1 van De Wiken is gebaseerd op een aantal ruimtelijke hoofdprincipes die voortkomen uit het bestemmingsplan en het karakter van De Westereen. Hierbij spelen water, groen en een passende inrichting van de straatprofielen een centrale rol.

Water:

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied loopt een grote waterpartij, die aansluit op de waterstructuur van de noordelijk gelegen woonwijk. Deze waterstructuur vormt een belangrijke kwaliteit in het gebied.

- Het water is deels in particulier eigendom, maar bewoners mogen geen eigen overgangen of steigers realiseren.
- De oeverinrichting wordt natuurlijk vormgegeven, waarbij het streven is naar een landschappelijk karakter met rietkragen, grasoevers en eventueel knotwilgen of elzen.
- Langs het water wordt openheid nagestreefd. Groene of natuurlijke erfafscheidingen zijn wel toegestaan, maar harde afscheidingen zijn ongewenst.

Straatprofiel:

De straatprofielen in De Wiken zijn informeel en groen van karakter. Ze ondersteunen het dorpse karakter van De Westereen.

- De exacte straatbreedte en profielindeling zijn nog niet vastgesteld. <latere invulling verkeerskundige>
- Bij vrijstaande woningen en tweekappers wordt parkeren op eigen terrein verplicht gesteld.

- In overige delen van het plangebied wordt uitgegaan van een parkeernorm waarbij parkeerplaatsen worden opgenomen in het openbaar gebied.
- Overgangen van openbaar naar privé worden vormgegeven vanuit het bestemmingsplan: bewoners mogen erfafscheidingen plaatsen vanaf de kavelgrens. Deze erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de groene en open uitstraling van de wijk.

Groen:

Groen is een dragend element in de ruimtelijke kwaliteit van De Wiken. Het gebied maakt deel uit van het woudenlandschap (coulistlandschap) van de Wâlden. Dit kenmerkt zich door besloten ruimtes, elzensingels, natuurlijke overgangen en ecologische rijkdom.

- Groen is beeldbepalend en draagt bij aan de ecologische waarde van de wijk.
- Behoud en versterking van de landschappelijke structuur van De Wâlden wordt nagestreefd.
- Bomen worden aangeplant in het openbaar gebied. Het type bomen wordt nog afgestemd met de groenspecialist van de gemeente. <invulling groenspecialist>
- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur groen. Halfopen erfafscheidingen (zoals hagen in combinatie met lage hekwerken) zijn toegestaan. Dichte erfafscheidingen aan de straatzijde zijn niet gewenst.
- Er wordt actief aansluiting gezocht op bestaande landschappelijke structuren.
- Vanwege de bestaande groene en waterrijke opzet worden geen aanvullende klimaatadaptieve structuren zoals wadi's aangelegd.

Beeldkwaliteitscriteria

Rooilijnen:

Binnen het bouwvlak is ruimte voor verschillende rooilijnen, zodat bewoners en ontwerpers hierin eigen keuzes kunnen maken. Deze vrijheid draagt bij aan een informeel en afwisselend straatbeeld dat past bij het dorpse karakter van De Westereen. Hoekwoningen verdienen extra aandacht in plaatsing en oriëntatie om de zichtlijnen en overgangen in het straatbeeld te versterken.

Energie:

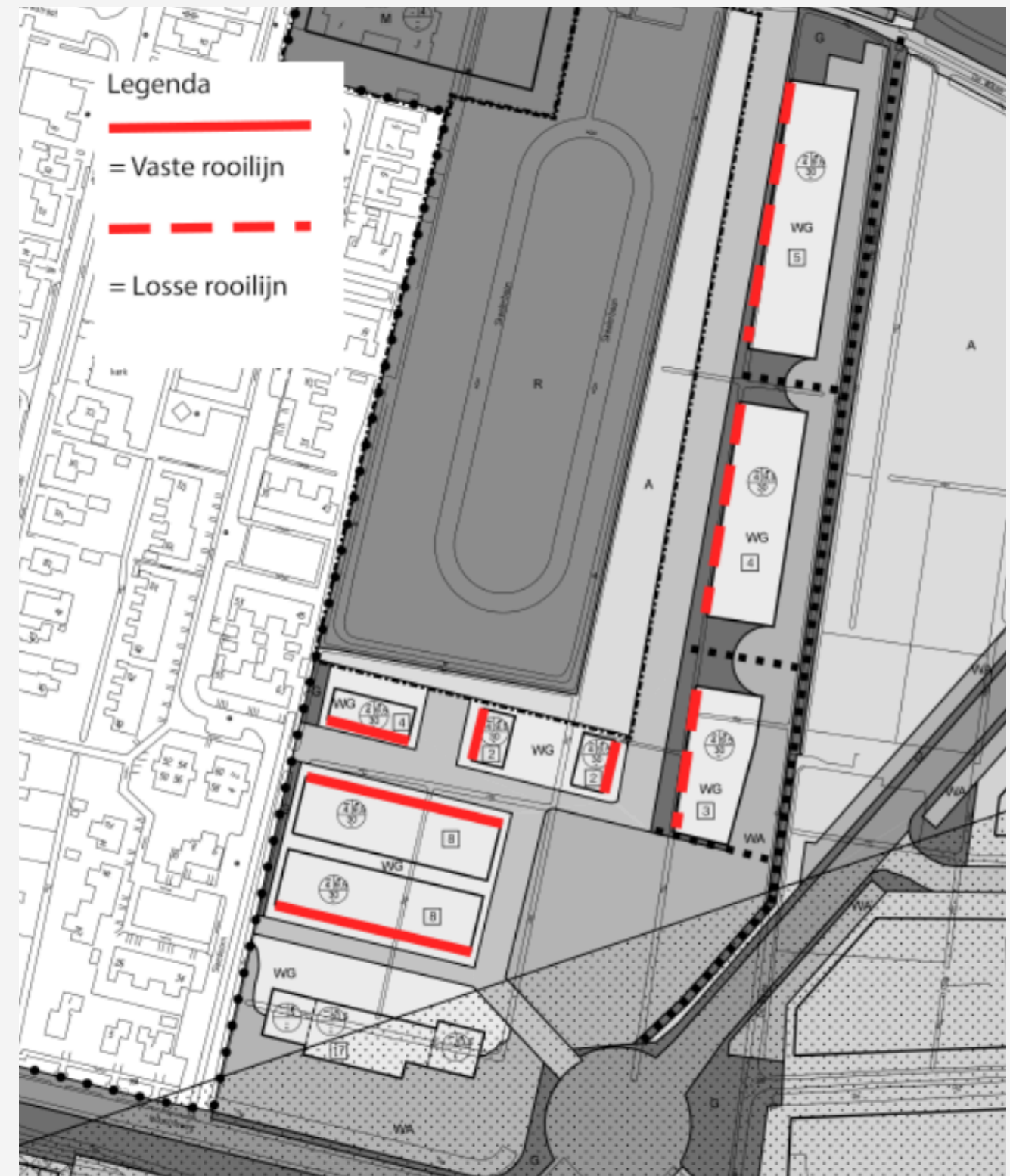
Warmtepompen en andere technische installaties worden zodanig geplaatst en afgewerkt dat zij het straat- en gevelbeeld niet verstoren, bijvoorbeeld door situering uit het zicht of afscherming met groen of passende bekleding.

Overgangen openbaar-privaat:

De overgangen tussen openbaar gebied en privéterrein zijn van groot belang voor het straatbeeld. De voorkeur gaat uit naar groene of halfopen overgangen, bijvoorbeeld in de vorm van hagen, lage hekken of zachte overgangszones zoals voortuinen. Harde schuttingen direct aan de straatzijde zijn nadrukkelijk ongewenst.

Hoekwoningen en kopkavels:

Hoekwoningen vervullen een bijzondere stedenbouwkundige rol. Deze dienen een verzorgde architectonische afwerking te hebben op beide zichtzijden en waar mogelijk actieve geveldelen te bevatten. Blinde zijgevels worden vermeden.



Deelgebied A

Hoofdvorm:

- Hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak.
- Maximaal 2 bouwlagen met kap (nokhoogte tot 10 m, goothoogte ca. 3 m, conform bestemmingsplan).
- Zadeldak of langskap als hoofddakvorm, haaks of parallel aan het water.
- Eenvoudige dakvormen; geen samengestelde kappen of grote dakkapellen aan de waterzijde.
- Kaprichting afgestemd op kaveloriëntatie en zicht op water.

Gevelbekleding:

- Baksteen in warme rood- of bruintinten als hoofdmateriaal.
- Eventueel houten geveldelen of metselwerkaccenten aan waterzijde.
- Geen kunststof gevelpanelen aan straat- of waterzijde.

Materiaal en detaillering:

- Keramische dakpannen in antraciet, zwart of donkerbruin, mat of mat geglaazuurd.
- Houten of aluminium kozijnen in terughoudende kleuren (wit, crème, grijs, donker).
- Zorgvuldige detaillering bij dakvoet, goten en kozijnen.

Erf en bijgebouwen:

- Bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn, max. 1 bouwlaag en ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Erfafscheiding aan waterzijde: halfopen of groene afscheiding, geen harde schuttingen.
- Straatzijde: hagen of lage muurtjes, geen dichte schuttingen.



Deelgebied B

Hoofdvorm

- Hoofdgebouwen binnen bouwvlak.
- Tweekappers: symmetrische opzet met doorgaande kap.
- Rijwoningen: maximaal 4 tot 8 woningen per blok, vaste rooilijn.
- Maximaal 2 lagen met kap (nokhoogte tot 9 m, goothoogte ca. 3 m).
- Zadeldak als hoofdvorm, variatie in details per blok toegestaan.

Gevelbekleding

- Baksteen in rood- en bruintinten, lichte accenten toegestaan voor verbijzondering.
- Uniform materiaalgebruik per blok, met subtiële variatie in metselwerk of kozijnkleur.

Materiaal en detaillering

- Keramische dakpannen in donkere tinten.
- Gevelopbouw met duidelijke plint, midden en kroon.
- Mogelijkheid voor erkers, luifels en dakkapellen mits passend in totaalbeeld.

Erf en bijgebouwen

- Voortuinen vergroend, met hagen of lage muurtjes aan straatzijde.
- Schuttingen alleen achter voorgevelrooilijn toegestaan.



Deelgebied C

Hoofdvorm

- Hoofdgebouw binnen bouwvlak, maximaal het toegestane aantal wooneenheden.
- Maximaal 3 bouwlagen (bouwhoogte conform aanduiding bestemmingsplan).
- Compacte hoofdvorm met duidelijke plint, midden en dakafsluiting.
- Kap of hellend dak gewenst; plat dak toegestaan mits hoogwaardige dakrand en architectonische afwerking.

Gevelbekleding

- Baksteen in warme tinten als hoofdmateriaal.
- Mogelijkheid tot accenten in hout, metselwerkpatronen of andere natuurlijke materialen.

Materiaal en detaillering

- Kozijnen in hout of aluminium, bij voorkeur smalle profielen.
- Zorgvuldige detaillering bij entrees, balkons en galerijen.

Erf en bijgebouwen

- Bergingen worden geïntegreerd in de buitenruimte op een manier die aansluit bij de architectuur en materialisatie van het complex.
- Indien vrijstaand, worden bergingen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door middel van groen of passende bekleding.

