

Beeldkwaliteitsplan Westkade

Hekendorp

27 juli 2021

Inhoud

1.	Inleiding	2
	Locatie	2
2.	Context	3
	Historische ontwikkeling plangebied	3
	Bestemmingsplan Hekendorp: deelgebieden	4
	Huidige beeldkwaliteit.....	5
3.	Ontwerpkaders.....	12
	Bestemmingsplan	12
	Welstandsnota	12
	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	12
4.	De opgave.....	13
5.	Uitgangspunten	14
	Oriëntatie	14
	Ensemble en ritme	15
	Bouwhoogte	15
6.	Beeldkwaliteit.....	17
	Architectuur.....	17
	Publiek – privé.....	18
	Parkeren	18
	Groen en ontsluiting.....	18

1. Inleiding

De projectlocatie bevindt zich ten noorden van Westkade 2 te Hekendorp. Het terrein is nu een groot tuinperceel. Medio 2019 is een eerste studie gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden voor het realiseren van woningen op deze locatie. Het idee is om woningen te realiseren voor een brede doelgroep.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt handvatten aan de verschillende betrokken partijen en geeft houvast aan de gemeente bij het toetsen en beoordelen van de plannen.

Locatie

Ten noorden van de planlocatie liggen planmatige uitbreidingen die zijn gerealiseerd in verschillende fasen en dateren uit de jaren 60 tot eind jaren 80. Ten oosten ligt de Westkade die direct aansluit op het water de 'Lange Weidsche Boezem'. Ten zuiden ligt een kenmerkende kleinschalige vrijstaande bebouwing rondom een ruim maar gesloten binnenterrein met erven. Ten westen bevindt zich een speelplaats. Overal is sprake van een groter variatie in bouwstijl en bouwjaar van de bebouwing.



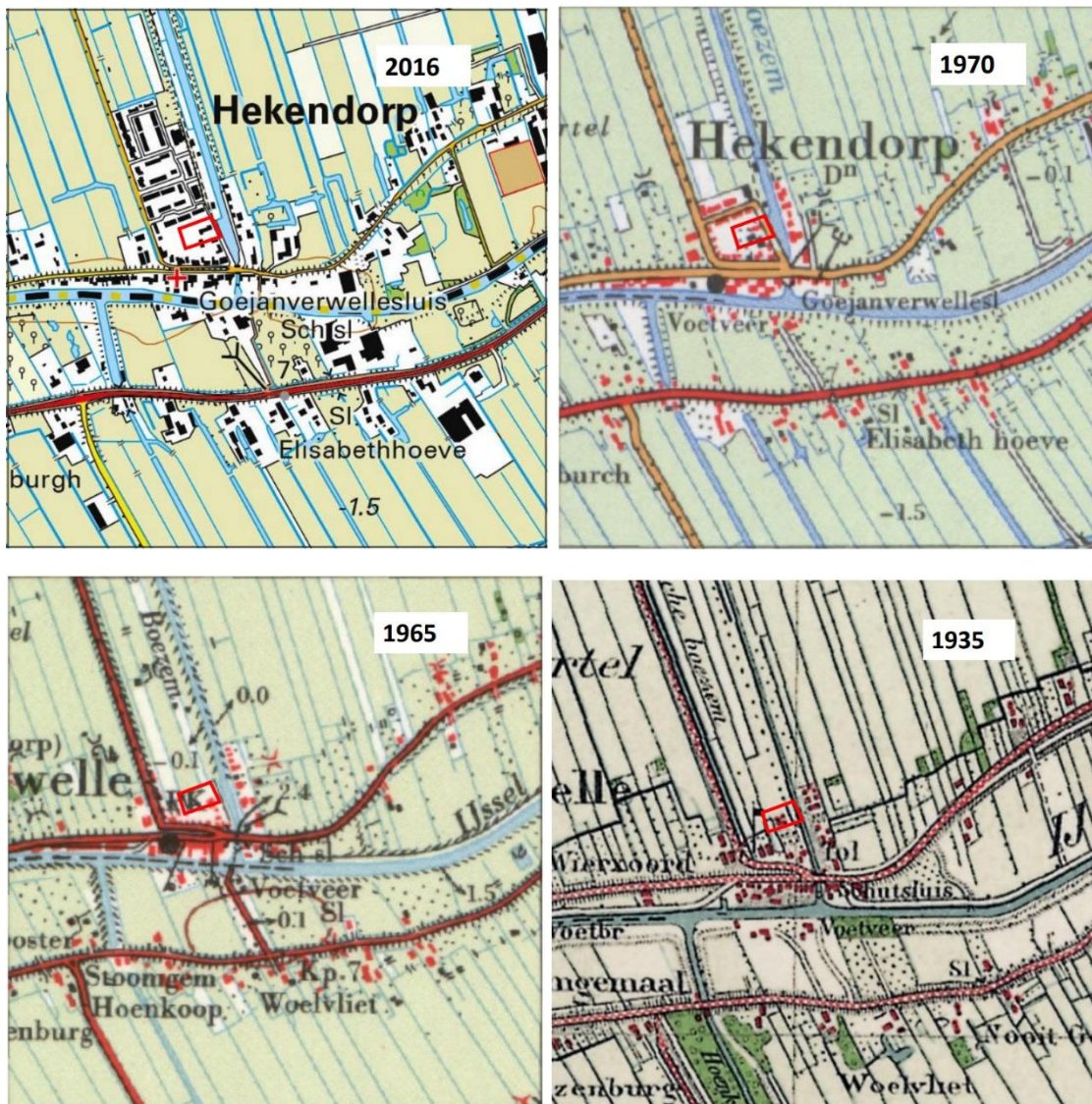
Figuur 1, planlocatie te Hekendorp

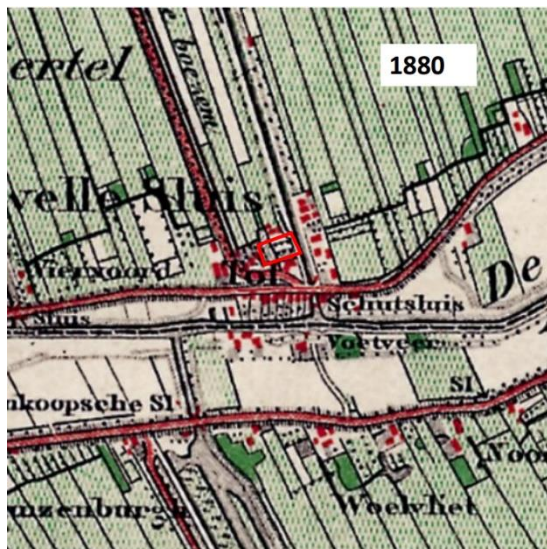
2. Context

Historische ontwikkeling plangebied

De kern Hekendorp ligt langs de Hollandsche IJssel in de polder Elf Viertel tussen de Enkele Wiericke en de Dubbele Wiericke. Deze polder maakt deel uit van het West-Nederlandse veenweidegebied en behoort tot het slagenlandschap, een veel voorkomend landschapstype in het Hollands veenweidegebied.

Het centrum van Hekendorp ligt rondom de Goejanverwellesluis die de verbinding vormt tussen de Dubbele Wiericke en de Hollandsche IJssel. Rond deze kleine dorpskern heeft tot circa 1940 verdichting van het lint plaatsgevonden. Daarna is sprake geweest van een meer planmatige verkaveling van enkele achter het lint gelegen kavels. De projectlocatie ligt achter het lint en wordt verder toegelicht in het hoofdstuk deelgebieden.





Bestemmingsplan Hekendorp: deelgebieden

Het onderhavige plangebied valt onder het bestemmingsplan Hekendorp (vastgesteld op 20-04-2017). In het desbetreffende bestemmingsplan wordt Hekendorp ruimtelijk verdeelt in vier deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in gebied 4 tussen de Opweg en de Dubbele Wiericke op de grens met het gebied 2 (Goejanverwelle en Westkade). In het bestemmingsplan Hekendorp onder paragraaf 2.2 'ruimtelijke analyse' wordt deelgebied 4 als volgt omschreven:

4. Gebied tussen de Opweg en de Dubbele Wiericke

"In het gebied tussen de Opweg en de Dubbele Wiericke heeft woningbouw van enige omvang plaatsgevonden. De planmatige uitbreidingen zijn gerealiseerd in verschillende fasen en dateren uit de jaren 60 tot eind jaren 80. Er zijn zowel geschakelde als twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. In de afgelopen jaren zijn nog enkele woningen bijgebouwd."

Het naast gelegen plangebied 2 wordt daarnaast omschreven als:

2. Gebied Goejanverwelle en Westkade

Dit gebied wordt gekenmerkt door kleinschalige vrijstaande bebouwing rondom een ruim maar gesloten binnenterrein met erven. Hier bevindt zich ook een speelplaats. Ook in dit gebied is sprake van een grote variatie in bouwstijl en bouwjaar van de bebouwing. In dit deelgebied vallen ook vier percelen ten noorden van de Goejanverwelle. Deze maken deel uit van een langer bebouwingslint. De bebouwing op deze percelen ligt op de kop van de oorspronkelijk langgerekte kavels. In een aantal gevallen is achter de hoofdbebouwing nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bebouwing staat vrij op het kavel dat verder groen ingericht is.

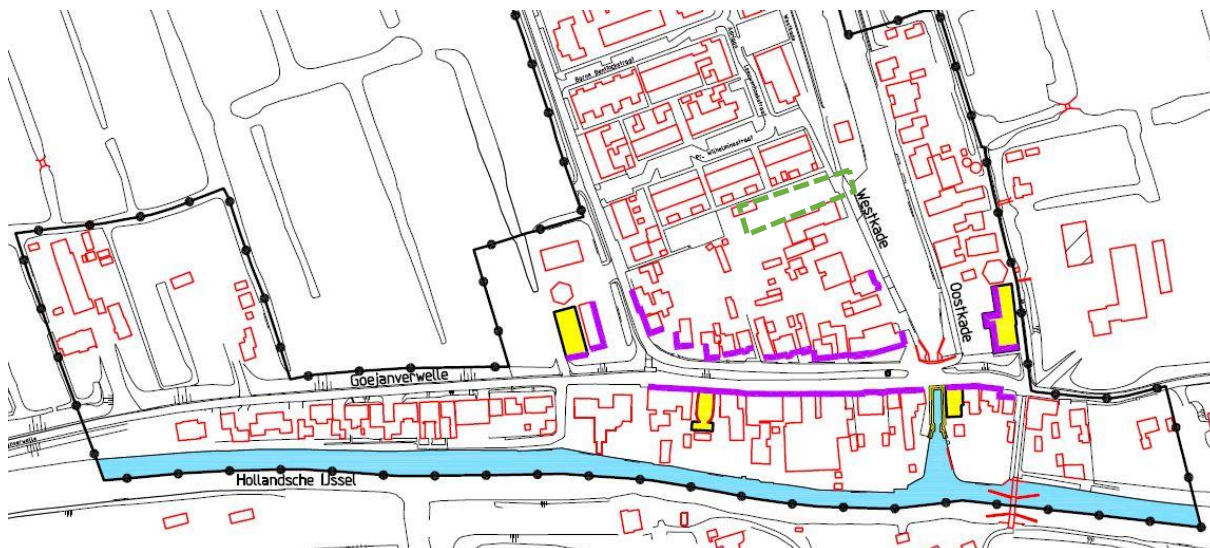


Figuur 2, Deelgebieden uit bestemmingsplan Oudewater

Huidige beeldkwaliteit

De architectuur in de wijk (deelgebied 4) is zowel in vorm als materiaal vrij homogeen. Kleurgebruik en materialisering zijn ingetogen. De woningen hebben ondiepe naar straat gerichte voortuinen. De privé achtertuinen, liggen aan de achterzijde van de woningen. Richting de Goejanverwelle in deelgebied 2 vormen deze privé achtertuinen een homogeen achtererfgebied.

De cultuurhistorisch belangrijke structuur met typerende gevelwanden bepaalt in belangrijke mate de beeldkwaliteit in Hekendorp. Op de planlocatie is er geen sprake van beeldbepalende wanden, elementen of monumenten, zie afbeelding onder.



Figuur 3, Beeldbepalende wanden, elementen of monumenten uit bestemmingsplan Oudewater

- beeldbepalende wanden
- beeldbepalend element
- monument

In de hele wijk wordt op straat geparkeerd, deels langs groenzones, langs de hoofdroutes en uit het zicht tussen de huizenblokken. Deze wisselende straatprofielen leveren een gevarieerd straatbeeld. De bestrating bestaat voornamelijk uit betegels en betonklinkers.

De meest opvallende groenstructuren bevinden zich aan de Westkade langs de Lange Weidsche Boezem.



Figuur 4, foto aanduiding



Figuur 5, Foto 1 - Uitzicht over de Lange Weidse Boezem



Figuur 6, Foto 2 - Westkade – rechts de Lange Weidse Boezem



Figuur 7, Foto 3 - Westkade 2



Figuur 8, Foto 4 - Westkade



Figuur 9, Foto 5 - Projectlocatie, Westkade 2



Figuur 10, Foto 6 - tuin Westkade 2



Figuur 11, Foto 7 - speeltuin achter de projectlocatie

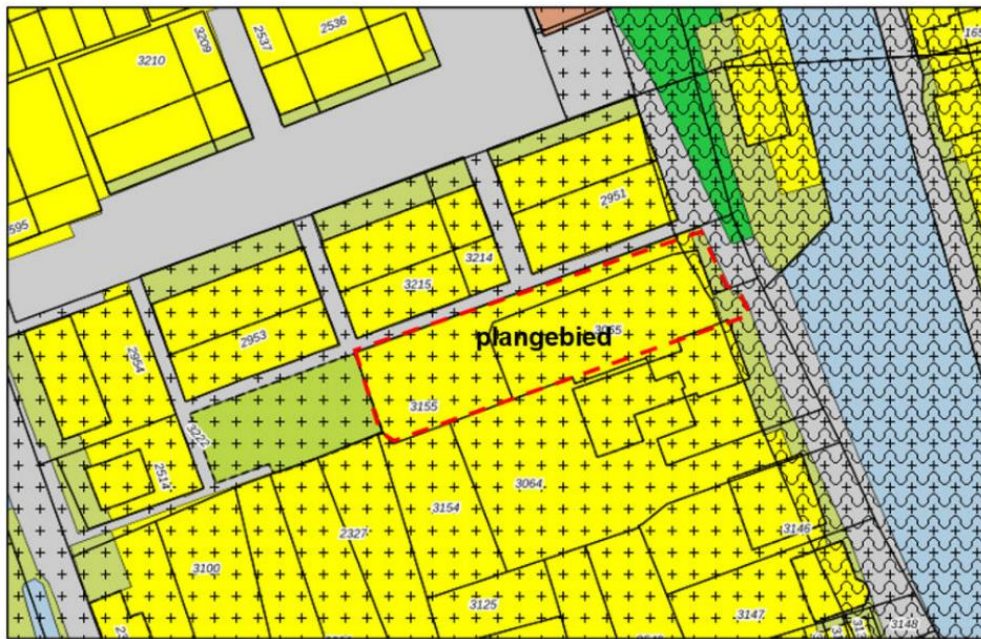


Figuur 12, Foto 8 - rechts de projectlocatie – voetpad richting de Professor Wilhelminastraat

3. Ontwerpkaders

Bestemmingsplan

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Hekendorp' van de gemeente Oudewater vastgesteld 20 april 2017. Het plangebied is bestemd voor 'Wonen' zonder bouwvlak. Een strook grond langs de Westkade is bestemd voor 'Tuin'. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Langs de Lange Weidsche Boezem is voorts de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing. Het oprichten van drie woningen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat hiervoor geen bouwvlak is opgenomen. Om de nieuwe projectontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 13, bestemmingsplan kaart

Welstandsnota

Het uit te werken bouwplan houdt rekening met de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. De planontwikkeling ligt in binnenstedelijk gebied, waarbij sprake is van intensivering van grondgebruik met drie patio-woningen. Dit is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. De opgave

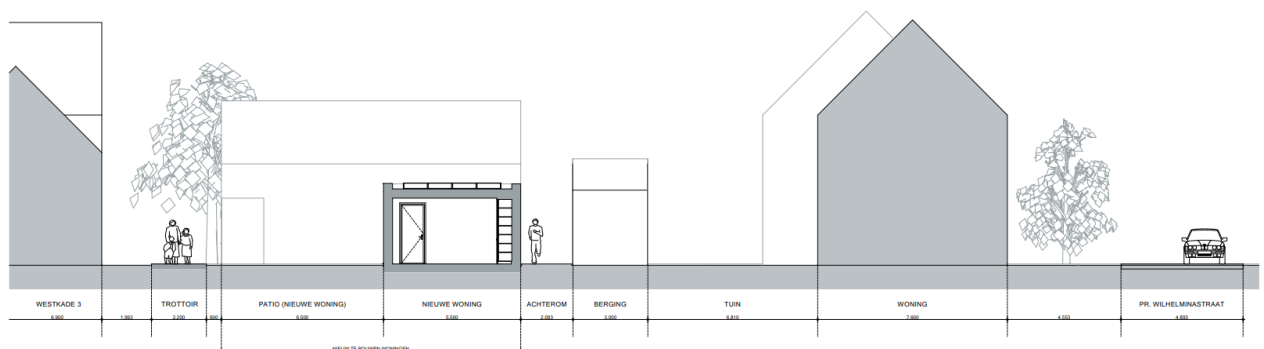
In opdracht van de eigenaar van Westkade 2 in Hekendorp is er studie verricht naar de ruimtelijk mogelijkheden van de locatie. Binnen de diverse randvoorwaarden is gezocht naar een optimale inpassing van het programma.

Uitgangspunt is het creëren van een duurzaam en betaalbare patio woningen passend binnen de huidige en toekomstige woonvraag in Hekendorp. Woningen die geschikt kunnen zijn voor zowel gezinnen, senioren en starters.

Een eerste verkenning naar de uiterste mogelijkheden, heeft inzicht gegeven in de kansen van de locatie. Er is onderzocht hoe het nieuwe wooncomplex het beste kan worden ingepast binnen de diverse randvoorwaarden met behoudt van de karakteristieken en kwaliteiten van de locatie. Er is gezocht naar een optimale balans tussen het aantal woningen, aantal parkeerplaatsen op maaiveld en ruimte voor groen.



Figuur 14, volume studie



Figuur 15, doorsnede straatprofiel

5. Uitgangspunten

Oriëntatie

De structuur van het planproject volgt de polder verkaveling, langs de Dubbele Wiericke, vanuit de verdichting van het historisch lint aan de Goejanverwelle. Door deze structuur in het plangebied door te zetten wordt de stedenbouwkundige eenheid doorgezet. Daarnaast geeft deze richting een gunstige oriëntatie van de woningen op de zon.



Figuur 16, in het donkerblauw het plangebied, in het rood de stedelijke structuur, in het blauw de voorgevel structuur, in het oranje de noklijn.

Ensemble en ritme

De stempel- en strokenstructuur van de bebouwde omgeving wordt in richting en ritme doorgezet. Het achtergebied van deelgebied 2 wordt intact gehouden door de 'doodlopende' ontsluiting via de Westkade. Het ritme van de kopgevels Prins Wilheminastraat wordt in het plan doorgezet. Door het toepassen van één en twee laagse bouwvolumes ontstaat er geen 'dichte muur' van een aaneengesloten bouwvolume.

Bouwhoogte

De projectlocatie ligt in de overgang tussen rijtjeswoningen en semi vrijstaande woningen. In bouwhoogte zal het aansluiting zoeken op het omliggende schaalniveau. Het hoofdvolume (tweelaags) van de woningen zal een goothoogte van maximaal 4 m. en een bouwhoogte van 6,5 m. worden gerealiseerd. De goothoogte van het eenlaagse volume met plat dak mag een maximale goothoogte van 3,2m. behalen. De hoogte maatvoering is passend in de bestaande stedenbouwkundige context. De kleinschaligheid van het deelgebied blijft hierdoor behouden.



Figuur 17, de beoogde situatie

6. Beeldkwaliteit

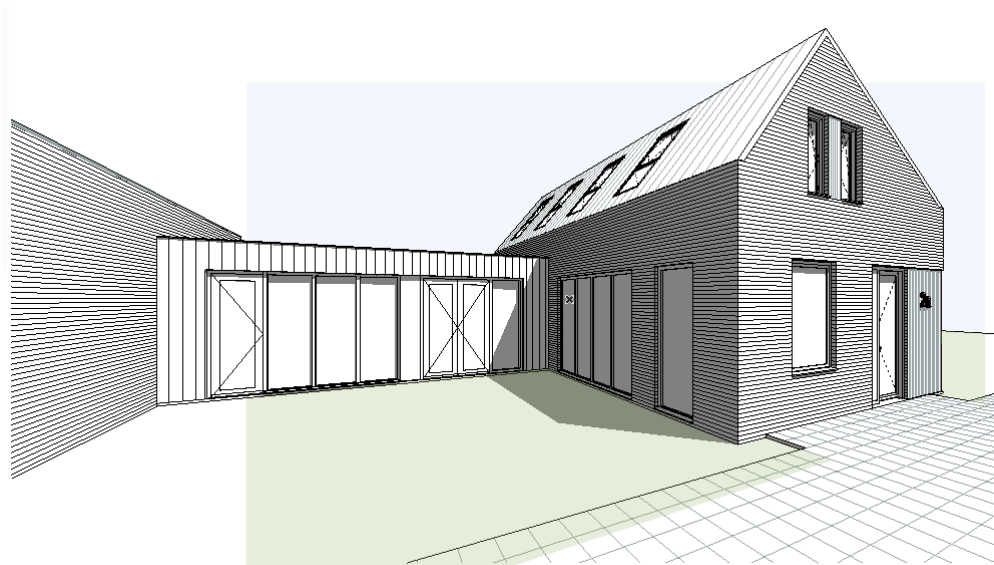
Architectuur

De planlocatie is een zeer ruim kavel dat zich kenmerkt als een ruim achtererf/achtertuin. Dit geeft ruimte voor verdichting. In de vorm van meerdere volumes en de integratie van groen rondom de gebouwen.

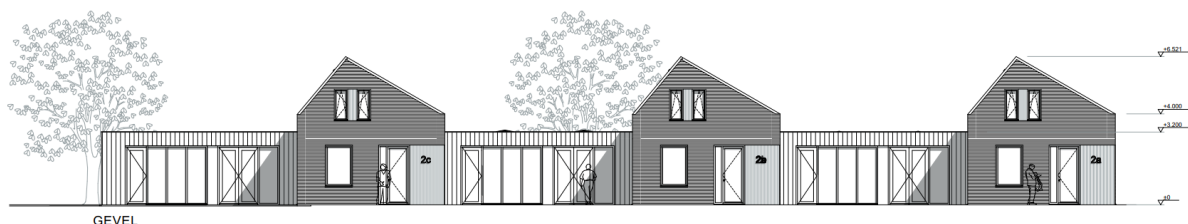
Uitgangspunt is een ensemble met een herkenbare samenhang en identiteit. De uitgangspunten geven aanleiding voor:

- Variatie in hoogtes zodat er doorzichten ontstaan en geen absolute massa;
- Een bebouwing die herkenbaar is in een wijk met veel baksteenarchitectuur;
- Accenten in het materiaal gebruik;
- Patio's voor een luchtige en rustige dynamiek in het achtererfgebied. Zo word het karkater van het lint bewaard;
- Ruimte voor pv-cellen;
- Installaties zo veel mogelijk uit het zicht door bijvoorbeeld het toepassen van een hogere dakrand;

Concreet zal de verschijningsvorm een eigentijdse toevoeging zijn die passend is binnen de bestaande bebouwing.



Figuur 18, schetsontwerp patio woning met 1 en 2 laags niveaus



Figuur 19, Schetsontwerp van de beoogde gevels



Figuur 20, groenstructuur/buffer tot aan de entree



Figuur 21, referentie - detail en variatie in metselwerk

Publiek – privé

Om bij de woningen te komen ontstaat er een overgangsgebied tussen privé en openbaar. Harde en hoge terreinafscheidingen moeten worden vermeden. Groenstructuren lopen op een logische manier over in privé zone grenzend aan het gebouw op de begane grond.

Parkeren

Parkeren zal deels op eigen terrein moeten worden opgelost. Uitgangspunt is om een parkeerhof te realiseren ten oosten bij de entree van de projectlocatie. Zo blijft de eventueel geringe ruimte voor de patio woningen vrij van autoverkeer. Volgens de parkeernormen zijn er zes parkeerplaatsen nodig. Op het parkeerhof is ruimte voor vier parkeerplaatsen. De overige twee parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied langs de Lange Weidsche Boezem. Hiervoor is toestemming verkregen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Groen en ontsluiting

De projectlocatie wordt ontsloten via de Westkade met een nieuw aan te leggen ontsluiting naar de Prinses Wilhelminastraat. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen dient een gedeelte van de Westkade (tussen onderhavig plangebied en de Prinses Wilhelminastraat) een halve meter verbreed te worden. Tevens wordt de groenstructuur vanuit de Westkade doorgezet naar het parkeerhof en door naar achteren langs de woningen. Op deze manier ontstaat er een prettige semi toegankelijke groene zone, die de woningen ontsluit.