

Beeld

**KADER BEELDREGIE GEBOUWEN-
DE KREEK
GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND**



ruimte voor ideeën

divers en ruig

ruimtelijke
denkers

wissing



Opdrachtgever:



Documentnaam:

478-De Kreek Den Hoorn-kader beeldkwaliteit gebouwen

Wijzigingsdatum:

22 maart 2017

ruimtelijke
denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

KADER BEELDREGIE DE KREEK, GEMEENTE MIDDEN-DEFLAND



1 Inleiding

Voor u ligt het kader beeldregie voor De Kreek in Den Hoorn, gemeente Midden Delfland. Het kader beeldregie richt zich op de verschijningsvorm en de sfeer van de gebouwen in De Kreek. De insteek is om met een beperkt aantal regels een buurt te verwezenlijken met een dorps-landelijk karakter en een natuurlijke en ruige openbare ruimte.

Regie op de beeldkwaliteit

Het kader beeldregie De Kreek is het toetsings- en inspiratiekader voor de uitwerking van de woningen. Het kader beeldregie wordt daarvoor vastgesteld en krijgt het een bindende werking voor alle partijen. Op basis van het kader beeldregie weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen zullen worden getoetst aan dit kader beeldregie.

Dit kader beeldregie geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit, die met het stedenbouwkundig plan wordt beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de bebouwing. Dit plan is bedoeld ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is.

Voor De Kreek is gekozen om geen dikke gebruiksaanwijzing als 'blauwdruk' vast te leggen. Voor de ontwikkeling De Kreek wordt gestreefd naar een effectief en vooral ook gezamenlijk proces. Er wordt gewerkt met 5 regels met betrekking tot de bebouwing. Zo blijft de beeldkwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk.

Het kader beeldregie moet dus worden gezien als een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren.

Supervisor

Gekozen is voor een opzet met veel flexibiliteit en een beperkt aantal regels. Daarom wordt een supervisor aangesteld door de gemeente om de kwaliteit en samenhang van de beeldkwaliteit in De Kreek te waarborgen.

Aansluiting op ander beleid

Naast het kader beeldregie zijn er ook andere uitgangspunten en regels die van invloed zijn op de beeldkwaliteit waaraan (bouw)plannen worden getoetst. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar beeldkwaliteitsbeleid is het belangrijk dat het kader beeldregie goed is afgestemd op deze andere uitgangspunten en regels en dat er geen tegenstrijdigheden zijn tussen de verschillende instrumenten. Daarbij is vooral de relatie met het bestemmingsplan voor de locatie en de relatie met de welstandsnota van belang:

- Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door een kader beeldregie worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het kader beeldregie vult de ruimte in die het bestemmingsplan biedt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

- Welstandsnota

Volgens de welstandsnota Midden-Delfland is De Kreek een 'luw' welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op de opbouw en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Volgend op de welstandsnota Midden-Delfland wordt bij de beoordeling van bouwplannen in De Kreek de nadruk gelegd op het behoud van samenhang in het afwis-

selende straatbeeld.

Dit kader beeldregie zal aanvullend zijn op de welstandsnota en voor dit plangebied specifiek de regels/kaders uit de welstandsnota vervangen.

Beheerfase

In de praktijk zal het kader beeldregie zoveel mogelijk na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt om ook bouwplannen na realisatie te kunnen toetsen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld plannen voor het uitbreiden van woningen na de oplevering.



2 Ambitie

Tijdens verschillende participatiebijeenkomsten is door de potentiële bewoners en de bewoners van het naastgelegen Look-West een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een dorpse en landelijke sfeer met een ruig en natuurlijk karakter. Er is daarom een gedifferentieerd en organisch straatbeeld met natuurlijke materialen en veel groen. De woningen ondersteunen dit en hebben eveneens een gedifferentieerd gevelbeeld met overwegend kappen en een gevarieerde rooilijn.

Om dit te bereiken zijn **5** inspiratieregels opgesteld die als leidraad dienen gedurende de planontwikkeling.



3 Regels

De beeldregie van De Kreek is, in navolging van de welstandsnota van de Gemeente Midden-Delfland, terughoudend. Er wordt met **5** inspiratieregels op hoofdlijnen sturing gegeven richting het beoogde dorps-landelijke beeld met een natuurlijk en ruig karakter. De regels hebben zowel betrekking op de stedenbouw als op de architectuur van de woningen.

1. Duurzaamheid loopt integraal door het plan
2. Duidelijke scheiding tussen privé en openbaar
3. Architectuur heeft een dorps-landelijke sfeer
4. Het straatbeeld is gevarieerd
5. Accenten zijn er op wijk, buurt en volume niveau



Duurzaamheid loopt integraal door het plan

In De Kreek komt duurzaamheid terug in alle facetten van het plan. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in de oppervlakkige waterafvoer en het op voorhand inpassen van zonnecollectoren.

Duurzaamheid is niet een extra laag, maar integraal onderdeel van de planvorming. Geen luxe, maar noodzaak om toekomstbestendig te bouwen. Duurzaamheid wordt op verschillende niveaus en bij verschillende aspecten ingepast zoals:

- Een duurzaam afwateringssysteem;
- Multifunctionele openbare ruimte;
- Cradle-to-cradle benadering bij gebruik van materialen;
- Zon als energiebron;
- Vergroten van de biodiversiteit;
- Materialen gebruiken die op een duurzame wijze zijn geproduceerd;
- Gebruik van energiezuinige verlichting.
- Sociale duurzaamheid (ruimte voor ontmoeting en veiligheid).
- Wonen is levensloopbestendig en het woningbouwprogramma is flexibel





Infiltrerende regenpijp



Naast een duurzame openbare ruimte is er veel aandacht voor duurzaam en gezond bouwen. Naast de groenstructuur in de wijk dragen de woningen ook bij aan het verhogen van de biodiversiteit. Denk bijvoorbeeld aan groene gevels en kasten voor vogels aan de gevels.

Zonnepanelen op de daken worden in De Kreek in de woningontwerpen meegenomen. Of ze er nou direct komen of pas later worden toegevoegd, er is in het ontwerp al rekening mee gehouden zodat ze op een goede manier kunnen worden ingepast. Bij toepassing van zonnepanelen heeft een zwarte dakafdekking de voorkeur



gevels dragen bij aan biodiversiteit



In de wijk is er een heldere scheiding tussen wat openbaar is en wat privé. Dit wordt deels bereikt door de structuur waarbij achterkanten naar achterkanten zijn geplaatst. Als dat niet het geval is worden goed ontworpen erfscheidingen gerealiseerd.

Erfscheidingen

De grenzen tussen openbaar en privé zijn van groot belang voor de beleving van de wijk. Deze grenzen worden helder vormgegeven door het gebruik van passende erfscheidingen. Aansluitend bij de dorps- en ruige uitstraling die de wijk moet krijgen wordt op plekken die grenzen aan de openbare ruimte gekozen voor groene erfscheidingen, in de vorm van hagen. Aan de voorzijde zijn deze maximaal 1 meter hoog. Aan de zij- en achterzijde zijn, in verband met de privacy, hoge erfscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan. Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfscheiding geldt in principe dat de lage erfscheiding (minimaal) 1/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfscheiding (maximaal) 2/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij.

Duidelijke scheiding tussen privé en openbaar



Begroeide kokowall



Zorgvuldig ontworpen bergingen met erfscheiding



Lage hagen

Erfscheidingsgrenzen grenzend aan bijzondere openbare ruimtes

Zij- en achtererfgrenzen die liggen aan bijzondere openbare ruimtes, zoals de parkzones, dienen met grote zorgvuldigheid ontworpen te worden. Dit kan door het toepassen van bijzondere erfscheidingen, zoals schanskorven, die maximaal 1 meter hoog zijn. Er zijn hier geen aan- of bijgebouwen binnen 5 meter van de achtererfgrens.

Aan- en bijgebouwen

Bergingen in het zicht van de openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven in aansluiting op de architectuur van de woning. Wanneer ze op de achtererfgrens staan zijn ze ontworpen in samenhang met de erfscheiding.

Aan bijzondere openbare ruimten staan geen aan- en bijgebouwen. De bergingen zijn in deze situatie geïntegreerd in de hoofdmassa van de woningen.

terassen en steigers

Voor de waterwoningen met terras over het water geldt per bouwblok een zorgvuldige detaillering en een uniform beeld.

Afvalbakken

In het straatbeeld zijn afvalbakken niet wenselijk. Afvalbakken staan waar mogelijk aan de achterzijde van de woningen. Daar waar dit niet mogelijk is dient een zorgvuldige oplossing gekozen te worden om de afvalbakken uit het straatbeeld te houden.



Begroeid hekwerk



Erfafscheiding met waterafvoer



Zorgvuldige lage erfafscheiding
aan bijzondere openbare ruimte



Steigers met een uniform beeld



Afvalbakken uit straatbeeld



Architectuur heeft een dorps-landelijke sfeer



De Kreek krijgt een divers beeld met een dorps-landelijke sfeer. De architectuur moet passen in dit beoogde sfeerbeeld.

Dorpse en landelijke architectuur kenmerkt zich door:

- Variatie
- Kleinschaligheid;
- Gebruik van kappen (plat mogelijk als accent);
- Toepassing van rijke en zorgvuldige details;
- Traditioneel en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik

Er is geen voorgeschreven architectuurstijl, omdat de overtuiging is dat de dorps-landelijke stijl op verschillende manieren gerealiseerd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan Oud-Hollands, chaletstijl, scandinavisch of agrarisch in de vorm van schuren en boerderijen. Voorkeur is een eigentijdse interpretatie in plaats van een kopie. Daarbij dient het te passen op deze specifieke plek.



Het straatbeeld is gevarieerd

De beoogde dorpse en landelijke identiteit hangt sterk samen met een gevarieerd straatbeeld. De variatie kan bereikt worden op verschillende manieren en met verschillende elementen.

Variatie op wijkniveau

Om variatie op wijkniveau te kunnen realiseren, met een gedifferentieerd straatbeeld wordt voor De Kreek als algemene regel gehanteerd dat architecten niet meer dan 2 'woonblokken' direct naast elkaar mogen ontwerpen in dezelfde stijl. Op enkele plekken met een sterk formele positie kan in het kader van de samenhang tussen de openbare ruimte en de architectuur in de wanden van de boven geformuleerde regel worden afgeweken.

Variatie op buurniveau

In De Kreek worden verschillende typologieën gerealiseerd, maar het aantal rijwoningen is wel dominant. Bij rijwoningen is meer inzet nodig om het gewenste divers straatbeeld te bereiken. Daarvoor kunnen onderstaande ingrediënten worden toegepast. Een woonblok met rijen bestaat uit maximaal 10 woningen. Voor rijen geldt dat er tenminste om de 4 woningen een keuze wordt gemaakt uit een rooilijnsprong, hoogtesprong, afwijkende kap, toe te voegen elementen of een ander materiaal of kleur gebruik. Per rij moeten er tenminste 2 van onderstaande elementen worden toegepast. Hierbij wordt elk woonblok als geheel ontworpen en in samenhang met de woningen in de omgeving (een woonblok is een rij, 2*1-woning of een vrijstaande woning).

1. Rooilijn

In De Kreek wordt gebruik gemaakt van een verspringende rooilijn. De verspringing in de rooilijn is tenminste 30 centimeter. Met name bij rijwoningen helpt dit de diversiteit te vergroten en het dorpse karakter te versterken.

2. Hoogtesprong

Ook kan er worden gevarieerd met de hoogte van de woningen. Door op specifieke plekken een kap of goot te verhogen, of juist te verlagen, ontstaat een meer afwisselend straatbeeld. De minimale sprong in hoogte bedraagt 30 centimeter.

3. Kappen

Veelal hebben rijen een langskap. Om een eentonig straatbeeld te voorkomen helpt het om af en toe een dwarskap toe te passen. Dit kan ook een serie twee-onder-één-kap woningen meer diversiteit geven.

4. Toe te voegen elementen

Voor meer variatie in het straatbeeld kunnen ook elementen aan de woningen worden toegevoegd. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen of luifels. Deze elementen zijn altijd meeontworpen met het hoofdvolume.

5. Materiaal en kleur

Er is in De Kreek ook diversiteit in materiaal en kleur gebruik. Ook dit helpt het straatbeeld gevarieerd te maken.



Variatie in rooilijn



Hoogtesprongen



Diversiteit in kappen en kleuren



Verbijzonderingen



Materiaalgebruik

Accenten zijn er op wijk, buurt en volume niveau



Hoogteaccent

In De Kreek wordt een divers profiel van de buurt gerealiseerd. Dus geen serie woningen die allen gelijk zijn aan elkaar, maar een opbouw met hiërarchie door het realiseren van accenten op verschillende niveaus.

Er zijn accenten die van belang zijn voor de uitstraling van de hele wijk, hier zijn er maar enkele van. Een voorbeeld is het appartementengebouw in het zuiden van de wijk; dit vormt een baken van herkenbaarheid. Het kan ook gaan om woningen met bijzondere gevels of kappen die in het oog springen. Ze zijn gelegen op belangrijke punten in de wijk en zijn een visitekaartje voor het gebied.

Ook op buurtniveau komen accenten voor die van belang zijn voor het gehele bouwblok. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een markante beëindiging van een kopgevel of om gedraaide kap. Ze zijn vaak te vinden op koppen van rijen, maar ook op andere plekken komen ze voor.

De kleinste schaal van accenten zijn de accenten op volume niveau. Deze komen veelvuldig voor en zijn van groot belang voor de diversiteit van de wijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om erkers, luifels, dakkapellen en aan- en uitbouwen.



Bijzondere hoekoplossing



Accent door uitbouw



Accent op het dakvlak



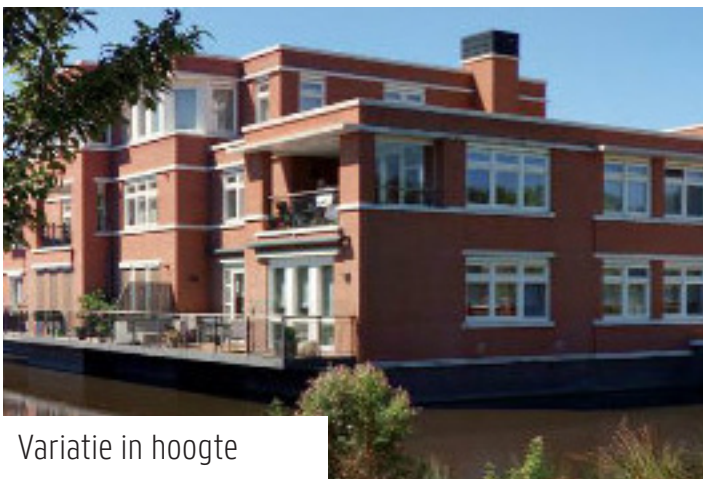
Balkon/loggia

Het appartementengebouw in het zuiden van De Kreek vormt een stedenbouwkundig accent aan de Harnaschdreef en is één van de visitekaartjes van de nieuwe wijk. De architectuurstijl van het appartementengebouw sluit aan op de dorps-landelijke sfeer van de wijk.

Het appartementengebouw heeft eenzijdige oriëntatie en heeft geen blinde gevels naar de openbare ruimte.

Variatie in architectuur wordt bereikt door diversiteit in bouwhoogte en rooijlijnen. De gevels hebben daarnaast variatie in neggediepte (diepteligging van de gevelopeningen ten opzicht van het gevelvlak) en kleur en materiaalgebruik. Om aansluiting te vinden bij de dorps-landelijke sfeer gaat de voorkeur uit naar een gedeeltelijke afdekking met een kap

Het appartementengebouw staat in het water, de overgang van privé naar openbaar water wordt zorgvuldig vormgegeven. Uitstekende bouwdeelen als balkons en/of dakkapellen zijn vormgegeven als ondergeschikte elementen en vormen een onderdeel van de architectuur. Grote balkons steken bij voorkeur niet uit, maar zijn vormgegeven als loggia's.



Variatie in hoogte



Balkons verbijzonderen architectuur



Variatie in rooijlijn, kleur en schuine afdekking



Variatie in neggediepte

