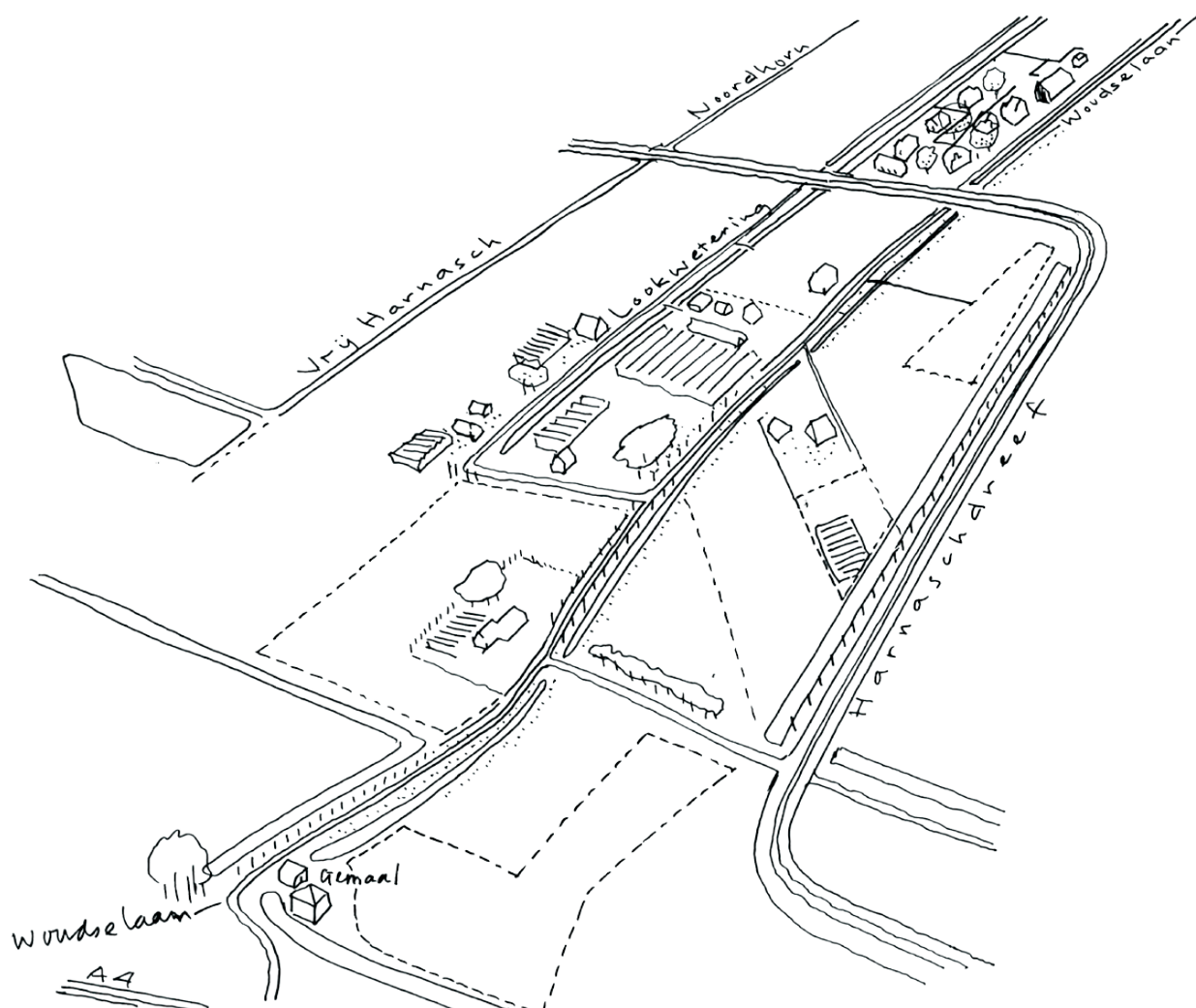


# PO Woudselaan

## Beeldkwaliteitsplan





# Inhoudsopgave

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Aanleiding                        | 4  |
| Gebiedskarakteristieken           | 6  |
| Erven                             | 8  |
| Erfscheidingen                    | 10 |
| Beeldkwaliteit Structuurvisie     | 12 |
| Beeldkarakteristieken kaswoningen | 14 |

# Aanleiding

Restauro Architecten is samen met een aantal particulieren voornemens om aan de Woudselaan in de gemeente Midden-Delfland enkele percelen te ontwikkelen tot woonkavels. In het te ontwikkelen gebied is reeds een bestemmingsplanregime van kracht waarbij voor de betreffende percelen een uit te werken woonbestemming geldt. Het uitwerkingsplan krijgt de naam "PO Woudselaan" mee om te benadrukken dat het hier om particulier opdrachtgeverschap (PO) gaat.

De Harnaschpolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, is gesitueerd tussen de bestaande wijken van Den Hoorn en Delft en de A4. Het gebied wordt ontwikkeld als 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 gemeente Midden-Delfland een structuurvisie opgesteld voor de ontwikkelingen in de omgeving van de Woudselaan en Lookwatering, genaamd "Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn". Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van Uitwerkingsplan PO Woudselaan en vormt een verdere verfijning van bovengenoemde Structuurvisie.

De eigenaren van de kavels aan de Woudselaan 6, 8, 14 en 19 zijn voornemens nieuwe woningen te realiseren. Het beeldkwaliteitsplan toont de uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze woningen, waarbij de kwaliteiten van het plangebied worden gewaarborgd.

## Uitnodiging tot dialoog

De Woudselaan is in de loop der jaren op een organische manier gegroeid en ontwikkeld tot een karakteristiek buurtschap aan een historisch lint. De geplande ontwikkelingen zorgen voor een zekere verdichting van het historische lint. Om ervoor te zorgen dat het lint ook in de toekomst organisch kan blijven groeien, vraagt deze verdichting om een zorgvuldige aanpak en proces, die in dialoog met de betrokken partijen tot stand moeten komen. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook niet bedoeld als streng keurslijf, maar biedt een handreiking voor de uitwerking van de ontwikkelingen van PO Woudselaan.

Samen met de Structuurvisie biedt dit document de basis voor toetsing van ingediende plannen en voor een verdere dialoog met initiatiefnemers, deelnemers en bewoners. De kwaliteit van de uitwerking is afhankelijk van de kwaliteit van het proces en de dialoog. Dit past uitstekend bij het toekomstige beleid dat in de nieuwe omgevingsvisie van het rijk momenteel wordt voorbereid.





ontwikkellocaties PO Woudselaan

## Begrippenkader

### Kaswoning

Een kaswoning is een woning waarbij het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen deels of volledig zijn overbouwd door of uitgevoerd als een kas, met als doel het leefklimaat binnen de woning met behulp van een duurzame klimaatbeheersing te verbeteren en een transparante, natuurlijke overgang tussen woning en omgeving te bewerkstelligen.

### Experimentele woningbouw

Onder experimentele woningbouw worden woningen verstaan die tot stand zijn gekomen vanuit een ander leidend principe (o.a. duurzaamheid, leefklimaat), anders dan heersende maatstaven van de esthetiek dan wel ontwerp-principes behorende bij een bepaalde architectuur of woonvorm.



# Gebiedskarakteristieken

De nieuwe ontwikkelingen van PO Woudselaan 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



gezamenlijke activiteiten buurtschap





## Referenties gebiedskarakteristieken



kenmerken landschappelijk karakter Woudselaan



'storende' afwijkingen van landschappelijk karakter





# 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.

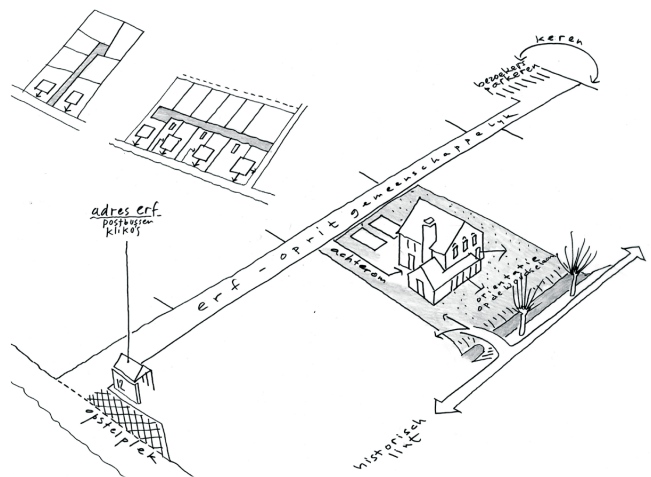
In Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader heeft Ziegler|Branderhorst hiervoor de "erf-principes" bedacht: elk ontwikkelingskavel aan de Woudselaan krijgt een eigen weg die met één adres aan de hoofdstructuur is verbonden.

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



hoeveelheid volledige verharding beperken



principes erven



opstelplek brievenbussen aan begin erf



voorbeeld erf met informele parkeerplekken



## Referenties erven

gezamenlijke oprit in asfalt, steen of halfverharding



voorbeelden inrichting bestaande erven Woudselaan



# 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 non-chelante karakter staat hierbij voorop, met ruimte voor toevalligheden en behoud van doorzichten naar de omgeving.

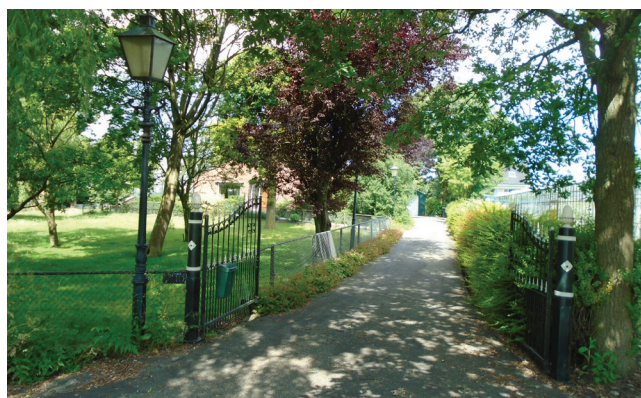
Kenmerken erfscheidingen:

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



tuinmuren ipv schuttingen worden gestimuleerd

voorbeelden lage groene erfafscheiding voortuinen





## Referenties erfscheidingen

geen hoge, dichte erfscheiding  
aan groenzone



voorbeelden lage erfscheiding aan groenzone met 70% doorzicht



lage beschoeiing aan slootkanten, geen erfscheidingen



# Beeldkwaliteit Structuurvisie

In de Structuurvisie zijn 7 beeldkwaliteitsregels geformuleerd voor de ontwikkelingen rondom de Woudselaan om een basiskwaliteit in het gebied te waarborgen. De regels bieden ruimte voor variatie binnen een zekere mate van samenhang in het beeld.



maquette ontwikkelingen Woudselaan, west-oost gezien

## Beeldkwaliteit

De uitkomst van dit stedenbouwkundige proces is een plan dat zowel in stedenbouwkundige kaders als uitgangspunten voor beeldkwaliteit is uitgewerkt. Voor de kavels biedt het plan richtlijnen voor ontwikkeling en kan de gemeente na vaststelling vergunning geven.

### Beeldkwaliteitsregels

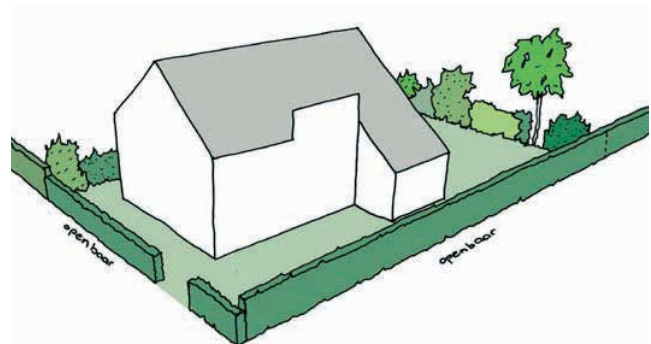
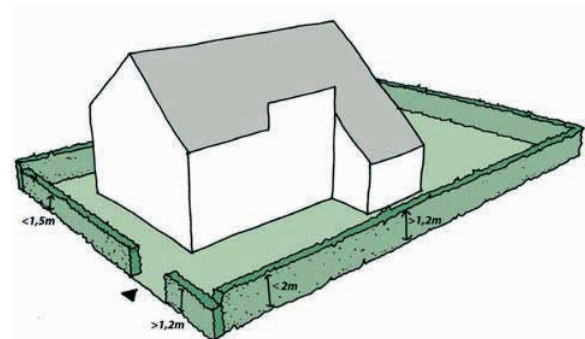
1. Hoofdvorm: het hoofdvolume van de nieuwe woningen is eenduidig met een heldere kapvorm (zadel-, mansarde- of schilddak) en een dakgoot op de hoogte van de eerste bouwlaag. Samengestelde volumes zijn niet toegestaan.
2. Oriëntatie: de oriëntatie van de woningen is op de Woudselaan of de Lookwatering. Gevelopeningen en gevelcompositie versterken de oriëntatie. De oriëntatie van de woning kan afwijken van het "adres" van de woningen aan het erf.
3. Materialisatie: het hoofdvolume bestaat uit bruin-oranje metselwerk. De kap heeft keramische pannen met kleuren mat zwart of terracotta / oranje. Materiaalmonsters dienen door de supervisor / welstand worden beoordeeld om de samenhang en kwaliteit te borgen.
4. Detaillering: de detaillering van de dakgoot en de voordeur verdienen bijzondere aandacht.
5. Dakkapellen: dakkapellen zijn beperkt in omvang en staan op het dak (omringd door pannen). Het dakvlak met pannen is beeldbepalend, dakkapellen zijn een verbijzondering.
6. Bijgebouwen: bijgebouwen worden uitgevoerd als kassen / hobbykassen om aan te sluiten bij het karakter en historie van de omgeving.



Serres die aan de hoofdvolumes mogen worden toegevoegd hebben ook de uitstraling van een kas. Kaswoningen en kasschuren worden gestimuleerd en mogen zich aan een aantal beeldregie regels onttrekken. De supervisor / welstand besteedt extra aandacht aan deze experimenten.

7. Erfscheidingen: Erfscheidingen en privacyschermen moeten mee ontworpen worden met de architectuur. Gemetselde tuinmuren worden gestimuleerd om schuttingen te voorkomen. De erfscheidingen moeten deel zijn van de bouwaanvraag. De erfgrenzen tussen de woningen worden altijd met hagen ingeplant om de groen structuur van het buurtschap te versterken. Rondom het erf staan hagen. De voortuinen aan de Woudselaan hebben geen hagen langs de sloot. De samenhang tussen architectuur en groene kavelinrichting zullen door supervisor en welstand worden gestimuleerd.

In maart 2010 is er reeds een Beeldkwaliteitsplan opgesteld door BGSV bureau voor stedenbouw voor dit Buurtschap Harnas Molen Midden-Delfland. De structuur van het plan is inmiddels aangepast, maar de beeldkwaliteitsreferenties en de architectuur die in het document wordt voorgesteld, is nog altijd van toepassing. Ook dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de gebiedskaracteristieken en het groene karakter van het buurtschap. "De regels zijn bedoeld om het dakvlak als duidelijk herkenbaar element in stand te houden." Lage dakgoten, groen erfgrenzen en natuurlijke materiaaltoepassing vormen de basis van het beeld.



richtlijnen erfscheidingen

# Beeldkarakteristieken kaswoningen

Binnen het ontwikkelgebied van de Woudse-  
laan is in de Structuurvisie een aantal locaties  
aangewezen waar “experimentele woning-  
bouw” is toegestaan of zelfs gestimuleerd moet  
worden. Het kavel op Woudse laan 8a is een  
van deze locaties. De kaswoningen, die hier  
ontwikkeld worden, vormen een belangrijke  
pilot voor het experiment.

Bij hoge kwaliteit kunnen de 7 beeldkwaliteits-  
regels uit de Structuurvisie voor deze kaswo-  
ningen deels vervallen. In de Structuurvisie is  
in dit geval bepaald dat supervisor en welstand  
vormen van “experimentele woningbouw” extra  
aandacht zullen geven en in dialoog met de  
initiatiefnemers het experiment stimuleren bin-  
nen de gebiedskarakteristieken van het gebied.

Vanwege het experimentele karakter van de  
kaswoningen is het onmogelijk een star  
gedefinieerd kader voor de kaswoningen op te  
stellen. In dit document is daarom een aantal  
algemene beeldkarakteristieken verzameld, die  
als handreiking dienen voor de dialoog. Deze  
opsomming is echter niet uitputtend:

- Woning in of aan een kas
- Eenduidige, heldere hoofdvorm
- Uitstraling kas overheerst: metalen  
roedes met (semi-)transparante  
invulling
- Zonnepanelen overheersen het dakvlak
- Toepassing lichtgewicht  
bouwmaterialen
- Oriëntatie gerelateerd aan positie zon



zonnepanelen bepalen beeld dakvlak



uitstraling kas overheerst



## Referenties beeldkarakteristieken



toepassing lichte bouwmaterialen

# Colofon

**Opdrachtgever**

Particulier Opdrachtgeverschap Woudselaan

**Gemeente**

Midden-Delfland

**Ontwerp**

Restauro Architecten B.V.  
Woudselaan 6  
2635 CH Den Hoorn

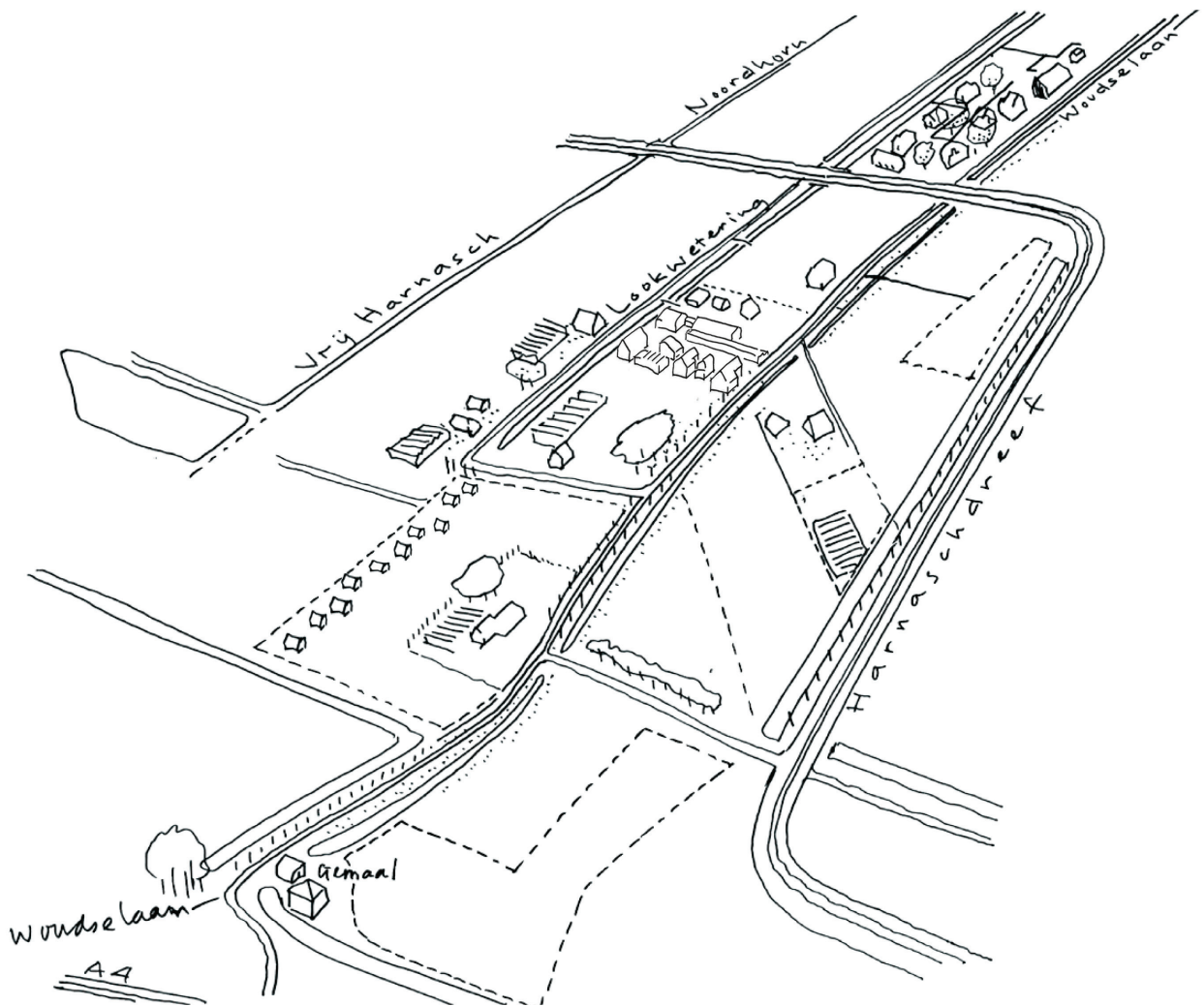
Martje Thelen  
martje@restauro.nl

12 februari 2020

Restauro is niet juridisch aansprakelijk voor de inhoud van dit document.







Woudse laan  
44