

Beeldkwaliteitsplan Woudseweg 130

Gemeente Midden Delfland, 11-2020

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld als onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. In dit geval het bestemmingsplan 'Woudseweg 130'. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Het waarborgt samenhang en identiteit van een gebied.

Voor de gemeente is het beeldkwaliteitsplan een middel om ruimtelijke ambities te beschrijven en esthetische kwaliteitsnormen vast te leggen. De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. Bij nieuwe grotere ontwikkelingen kan aanvullend op de welstandsnota een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat door de raad wordt vastgesteld.

Voor wie gaat bouwen, is het een handboek en een inspiratiebron. Voor de welstandscommissie is het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. Een beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen en inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte en het uiterlijk van gebouwen.

Beeldkwaliteit Woudseweg 130

Voor de Woudseweg 130, langs de Harnaschdreef, vindt een ontwikkeling plaats, bestaande uit 2 eengezinswoningen, een appartementencomplex en een bedrijfsverzamelgebouw. De regels met betrekking tot het bouwen zijn grotendeels vertaald in de regels van het bestemmingsplan 'Woudseweg 130'.

De locatie valt in de 'Welstandsnota Midden Delfland 2018' gedeeltelijk in het gebied van 'Buitengebied'. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau. Omdat het gebied thans aan het transformeren is kan deze plek feitelijk niet meer aan de criteria die gelden voor het buitengebied worden getoetst. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn niet toepasbaar op deze nieuwe ontwikkeling. Voor deze transformatie zijn met dit document daarom eigen criteria opgesteld.

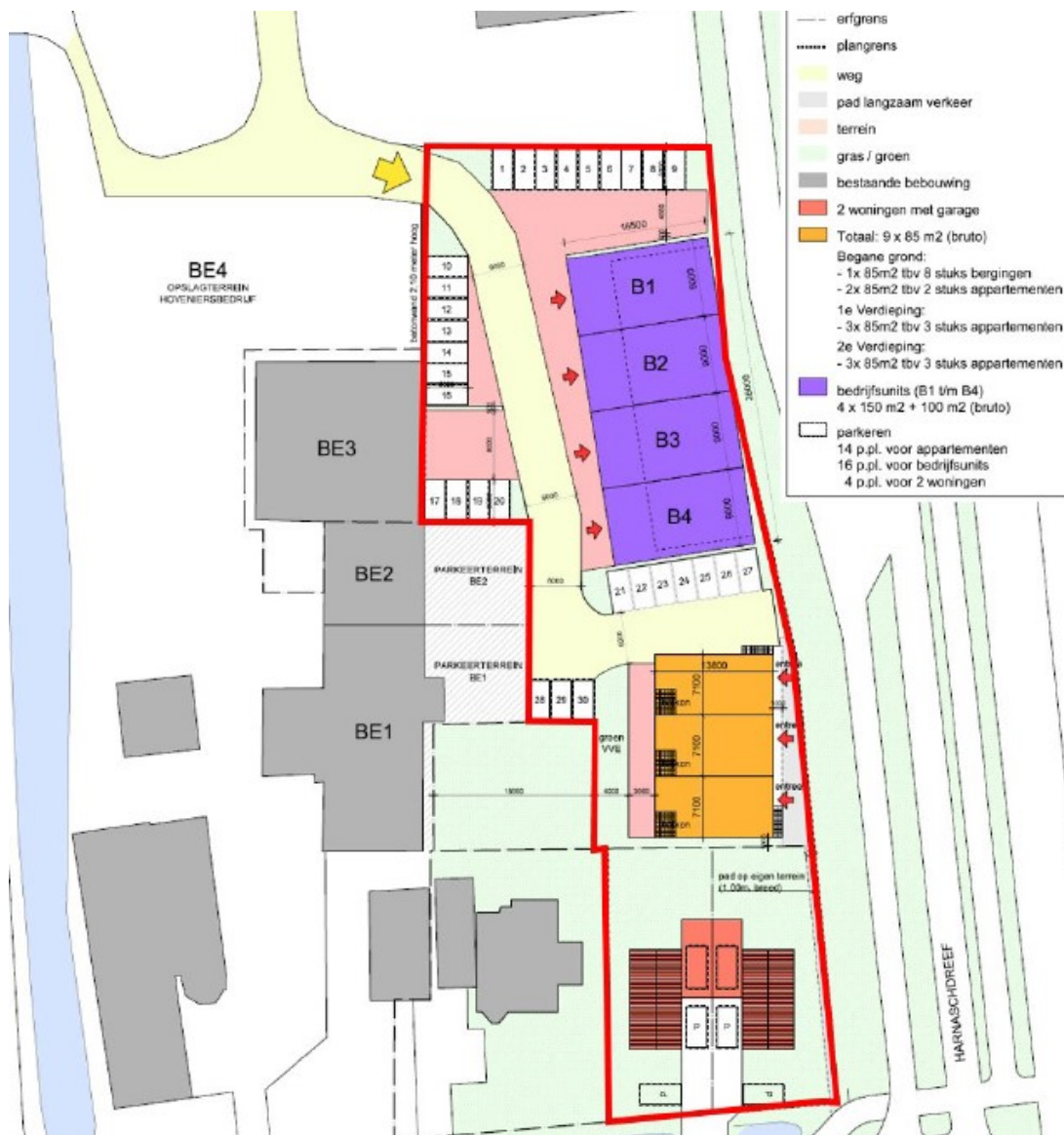
Op het naastgelegen bedrijventerrein is het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Harnaschpolder' van kracht, waarop ook aansluiting wordt gezocht met dit plan.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat uit van een overgangszone van bebouwing langs de historische Woudseweg naar het bedrijventerrein Harnaschpolder. In de welstandsbespreking van nieuwbouwplannen kunnen zowel de basiscriteria voor objecten uit de welstandsnota, als de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan gebruikt worden.

2. Architectonische Kaders

De ontwikkeling vindt plaats op de Hoek van de Woudseweg en de Harnaschdreef. Waar de Woudseweg een historische weg is die met de vele ontwikkelingen rondom het gebied haar verbindingfunctie voor autoverkeer heeft verloren, is de Harnaschdreef recent aangelegd en vormt een belangrijke ontsluiting van het bedrijventerrein.

Langs de Woudseweg wordt de historische kleinschalige verkaveling doorgezet door middel van twee woningen, die door middel van de garage geschakeld zijn. Daarachter bevindt zich een appartementencomplex van 3 bouwlagen dat de overgang vormt naar het bedrijventerrein, dat daarachter begint met een complex bestaande uit vier bedrijfsunits.



Algemeen zullen deze drie eenheden ruimtelijk familie van elkaar zijn, waarbij ze een natuurlijke overgang tussen de Woudseweg en het bedrijventerrein vormen. De bebouwing hoeft niet uitgesproken te zijn of een eyecatcher te vormen, maar voegt zich rustig in haar omgeving. De gevels richting de Woudseweg en de Harnaschdreef hebben een nette, representatieve uitstraling.

Eengezinswoningen

De woningen zijn gericht op de Woudseweg en voegen zich in maat, schaal en parcellering naar de reeds aanwezige bebouwing (Twee lagen met een kap).

Appartementengebouw

Dit gebouw bevindt zich op een positie tussen de eengezinswoningen en de bedrijfsgebouwen en vormt in die zin een overgangselement. De materialisering verwijst naar die van de eengezinswoningen terwijl de simpele bouwmassa al een voorschot is op de bedrijfsbebouwing die daar begint. Het is een representatief woongebouw met fijne detaillering.

Belangrijk aandachtspunten voor dit complex is de galerijzijde langs de Harnaschdreef. Hier zal sprake zijn van een galerij die goed en kwalitatief een onderdeel vormt van de bouwmassa. Een loshangend element is hier niet gewenst.

Algemene criteria voor de eengezinswoningen en appartementengebouw:

De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de schaal van de wijk, gezien vanuit de openbare ruimte:

- Uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- Vrijstaande woningen, appartementencomplexen harmoniëren met het karakter van het gebied

De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de belendingen:

- Bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster

Bedrijfsgebouw

De hoofdopzet kenmerkt zich door eenvoud. Alle gebouwde functies van het bedrijf (bedrijfsvloer, kantoor, opslag) dienen in één bouwvolume te zijn vormgegeven of hebben een duidelijke relatie met elkaar doordat ze één architectonisch concept zijn (geen losstaande kantoortjes, loodsen of garages).

De gevel aan de Harnaschdreef dient een representatieve uitstraling te hebben, dat wil zeggen, een tot in detail ontworpen gevel met gevelopeningen en eventueel geïntegreerde reclame-uitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bouwvolume kenbaar te maken.

3. Kaders Erfafscheidingen

Erfafscheidingen die gericht zijn op de Harnaschdreef hebben ook een representatieve functie en dienen om de ontwikkeling te bundelen en omkaderen. Zo ontstaat een sterkere samenhang:

- De erfafscheiding van de eengezinswoning aan de Harnaschdreef mag in verband met geluidsoverlast en privacy dicht en 2m hoog worden uitgevoerd, doch deze wordt volledig groen en begroeid met klimplanten, om toch een vriendelijke uitstraling te krijgen.
- Tussen de twee parkeerterreinen en de Harnaschdreef komt een representatieve groene heg van 1m hoog
- De bedrijfsbebouwing wordt langs de Harnaschdreef bij voorkeur omkaderd door middel van een heg voor het gebouw langs.



Groene erfafscheiding

Bijlage: Referentieafbeeldingen

Eengezinswoningen



Appartementen



Galerij als geïntegreerd onderdeel van de gevel

Bedrijfsgebouw

