



# Beeld

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



ruimte voor ideeën

divers en ruig

ruimtelijke  
denkers

**wissing**

**Opdrachtgever:**



**Documentnaam:**

478-De Kreek Den Hoorn-kader beeldkwaliteit

**Wijzigingsdatum:**

13 december 2016

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](http://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, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte en 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 en voor de inrichting van de openbare ruimte. 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 architectuur en de openbare ruimte. 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 7 regels met betrekking tot de architectuur en de openbare ruimte. 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 afwisselende 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 Steden- bouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan spelen water en de lange lijnen uit de oostelijk gelegen woonwijk de kreek een centrale rol. Water wordt, in de vorm van een nieuwe kreek om de hele buurt, aangelegd. Daarbij zal het water ook in de vorm van wadi's en greppels ervaarbaar zijn in de openbare ruimte van De Kreek. Wonen in en bij het water staat hier zo centraal.

De structuur is opgebouwd in 3 delen, gescheiden door ruime groenzones. De plek hiervan is zo gekozen dat enkele belangrijke lange lijnen (wegen), uit het naastgelegen Look West, als zichtlijnen doorlopen in De Kreek. Zo wordt aansluiting gemaakt tussen deze twee buurten.

Door het gebied heen loopt één heldere hoofdontsluitingsweg. Geen lange rechte lijn, maar een weg met een gebogen informeel karakter. Dit zorgt voor een snelheidsremmende werking, maar maakt ook het rijden op deze route interessant en verrassend.

Binnen deze structuur van water, groen en zichtlijnen ligt een divers woningaanbod. Het noordelijk deel is waterrijk met woningen direct aan de kreek. Ook in het zuiden staan woningen direct in het water. Hier is gekozen voor een appartementengebouw. Tussen deze watermilieus liggen 2 informele woonclusters met een mix van typologieën. Hierbij varieert het verloop van de weg door in het zuidelijk cluster de rijwoningen met hun achterkant naar de Harnaschdreef te plaatsen en in het andere cluster de woningen met de voorkant te richten op de Harnaschdreef. Op de overgang van beide clusters, centraal in het gebied, is nog een kleinschalig appartementengebouw geplaatst als accent. Resultaat is een gevarieerd beeld waar vele doelgroepen hun fijne woning kunnen vinden.



**Stedenbouwkundigplan**  
De Kreek  
Concept

opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland

**ruimtelijke  
denkers**  
**wissing**

Middenlaan 108, 2001 CT  
Postbus 37, 2003 AA Rotterdam  
T +31(0)10501344  
F +31(0)10501345  
info@wissing.nl  
www.wissing.nl

**047810-A000-00**

lok. 01  
maat 1:1000  
versie 4  
gsm. 30-11-2016 A.B.  
get. 5-10-2016  
gsm. A. Blommaert

# 3 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 7 inspiratieregels opgesteld die als leidraad dienen gedurende de planontwikkeling.



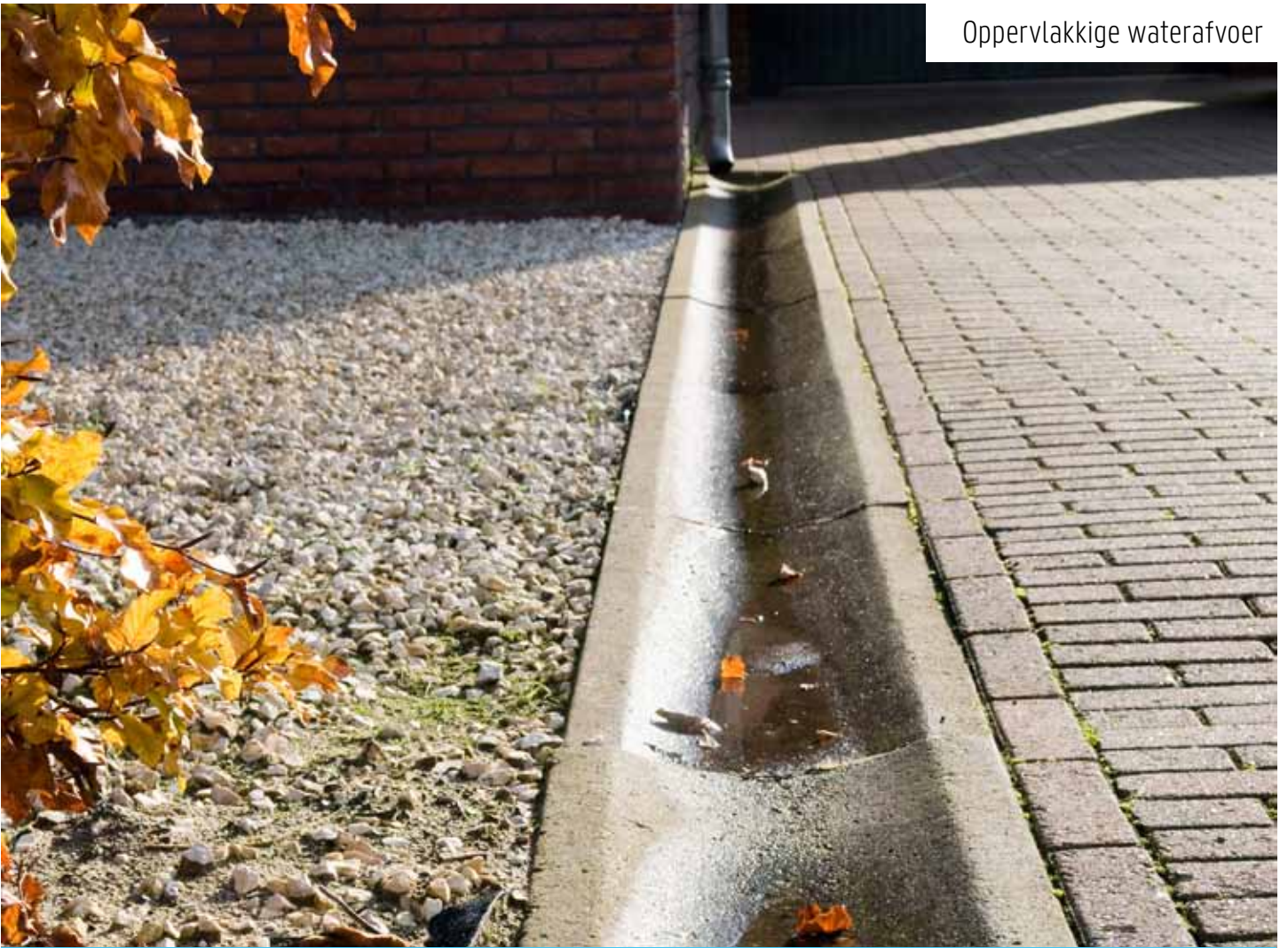


# 4 Regels

De beeldregie van De Kreek is, in navolging van de welstandsnota van de Gemeente Midden-Delfland, terughoudend. Er wordt met 7 inspiratieregels op hoofdlijnen sturing gegeven richting het beoogde dorpslandelijke beeld met een natuurlijk en ruig karakter. De regels hebben zowel betrekking op de stedenbouw en openbare ruimte als op de architectuur van de woningen.

1. Duurzaamheid loopt integraal door het plan
2. Groen en water staan centraal in De Kreek
3. Straten zijn kort of gebogen
4. Duidelijke scheiding tussen privé en openbaar
5. Architectuur heeft een dorps-landelijke sfeer
6. Het straatbeeld is gevarieerd
7. 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 kan op verschillende niveaus en bij verschillende aspecten worden 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



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





Straatverlichting op zonne-energie

De gemeente Midden-Delfland is Cittaslow hoofdstad van Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

In de vergadering van de gemeenteraad van Midden-Delfland van 8 november 2016 is opgeroepen uitvoering te geven aan Cittaslow-bouwen in De Kreek. Hierbij komen de volgende aspecten aan bod:

- Energiezuinige woningen: minimaal een EPC van 0,0 (nul op de meter woningen);
- Geen gasaansluiting (all electric);
- Voorbereiden op zonne-energie en uitwisseling elektriciteit (smart grid);
- Voorbereiden op elektrisch rijden;
- Toetsing op veiligheid (Politiekeurmerk woningen en woonomgeving);
- Toetsing op duurzaamheidsaspecten omgeving (toepassing Duurzaamheidsprofiel op Locatie);
- Ruimte in het woningbouwprogramma voor eigen initiatief (PO en CPO);
- Experimentele woningbouw in de goedkope en middeldure sector.

In deze tijden van verstedelijking en veralgemenisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen. In een Cittaslow kunnen inwoners en bezoekers op een plezierige, gastvrije manier en op een menselijk tempo genieten. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkst voor een Cittaslow. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan.

Deze ambitie wordt uitgedragen in de ontwikkeling van De Kreek.



Laadpunten elektrische auto



Vergroten biodiversiteit in openbare ruimte



Toepassen van halfverharding





Wadi's na een regenbui



Natuurlijke oevers aan een watergang



Natuurlijk spelen



Ruig groen woonmilieu

# Groen en water staan centraal in De Kreek

**De drager van de wijk is de robuuste water- en groen structuur, met de kreek, de wadi's en de groene zones. Samen zijn ze door de hele buurt te voelen en zijn ze bepalend voor het beeld en de sfeer.**

Zowel vanuit de woningen als voor de passant door de buurt is water en groen telkens voelbaar. Doel is dus om dit maximaal te benutten als kwaliteit voor mens en milieu. Het karakter van de woningen en de uitvoering van de erfscheidingen ondersteunen de gewenste natuurlijke sfeer. Ook voor spelen is in een groene setting ruimte vrij gehouden.

Haaks op de brede kreek, die van noord naar zuid loopt, lopen wadi's in het groen. Deze dienen als belangrijke waterberging voor het regenwater van wegen en woningen. Via oppervlakkige afvoer zal het water hier naar toe worden gebracht, van woning naar wadi. Zo wordt voor iedereen het water ook ervaarbaar binnen de gebouwde omgeving.

De inrichting van het groen en de oevers is ruig en natuurlijk. Dit wordt verder uitgewerkt in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte.



Wonen aan een plantsoen



**De wijk heeft een informeel en vriendelijk beeld. Hier passen korte of gebogen straten goed bij. Dit sluit aan bij het beoogde dorpse/landelijke beeld dat de wijk krijgt.**

De doorgaande weg is op specifieke plekken geknikt. Dit draagt bij aan het beoogde kleinschalige en dorpse karakter van De Kreek. Daarnaast helpt het vermijden van lange rechtstanden voor de verkeersveiligheid; op kaarsrechte wegen heeft men eerder de neiging te versnellen dan wanneer er bochten in de weg zitten. Geknikte wegen zorgen voor een interessante, verrassende ruimtebeleving doordat niet in één oogopslag het geheel wordt overzien. Met zichtlijnen wordt men geleid door de gebouwde ruimte heen.

De overige wegen zijn over het algemeen kort en hebben meer het karakter van een erfontsluiting.



# Straten zijn kort of gebogen



**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 dorpse 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 erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan. Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding (minimaal) 1/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 2/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij.

# Duidelijke scheiding tussen privé en openbaar



Hoge hagen



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 achtererfgrenzen.

### **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 achtererfgrenzen 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



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 een alzijdige 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



