

Beeldkwaliteitsplan Westerdel

Langedijk



gemeente Langedijk

05 | I
15



www.bgsv.nl

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

Colofon

Het Beeldkwaliteitsplan Westerdel is opgesteld door BGSV, Bureau voor Stedebouw in opdracht van de gemeente Langedijk.

Rotterdam, 5 november 2015

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Stedenbouw en landschap.....	7
	Langedijks DNA.....	7
	Stedenbouwkundig concept.....	9
	Openbare ruimte	13
3	Ambitie en uitgangspunten.....	21
	Ambitie	21
	Uitgangspunten bebouwing	23
4	Regievoering.....	29



‘Westerdel, een wijk met een
echt Langedijks DNA’



1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is een herziening van het Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel voor de Centrale buurt en de Straatjes dat op 13 maart 2012 door de Gemeenteraad werd vastgesteld. In deze herziening worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor alle buurten van Westerdel: de Eilanden, de Centrale buurt en de Straatjes.

De herziening beoogt een goede aansluiting op een vraag gestuurde en gefaseerde ontwikkeling van de wijk. Flexibiliteit is gewenst in het woningbouwprogramma en de spelregels voor een dorpsse uitstraling. Dit wordt bereikt door meer beschrijving op doelstellingen en minder op regels. Daarnaast wordt regie gevoerd op de gewenste eenheid op wijkniveau en verscheidenheid op buurniveau/kavelniveau.

Eenheid in verscheidenheid is het thema van dit beeldkwaliteitplan. Ten tijde van het opstellen van deze herziening is een groot deel van de Centrale buurt al gerealiseerd. Uitgangspunt is een goede inbedding van de Centrale buurt in het geheel.

Het gedetailleerd beeldkwaliteitsplan wordt juridisch verankerd in het UITWERKINGSPLAN WESTERDEL (ART. 3.9A Wro). De uitwerking vindt plaats op basis van het door B&W vastgestelde stedenbouwkundig plan met dien verstande dat daarvan bij de nadere uitwerking op detailniveau kan worden afgeweken indien omstandigheden dat vragen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt de inspiratiebron voor de nadere uitwerking door architecten/ontwikkelaars. De gemeenteraad stelt de gewijzigde beleidsregels, in dit geval het beeldkwaliteitsplan, voor de Welstandsnota vast. Op grond van artikel 12 lid 4 Ww betreft de gemeenteraad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding op grond van artikel 150 van de Gemeentewet.

Als vastgesteld onderdeel van de Welstandsnota (art. 12 en art. 12a lid 2 Ww) kan dit beeldkwaliteitsplan tevens dienen als welstandsparagraaf, waarbij de regels (richtlijnen/beoordelingskaders/criteria) ten aanzien van bebouwing gebruikt worden als (aanvullende) welstandscriteria voor toetsing van initiatieven in het plangebied.

De karakteristieke onderdelen met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte, beschreven in het gedetailleerde beeldkwaliteitsplan, zijn nader uitgewerkt in het handboek openbare ruimte en de diverse inrichtingsplannen.

Als basis voor het beeldkwaliteitsplan hebben gediend:

- Bestemmingsplan Westerdel vastgesteld op 19-04-2011
- Stedenbouwkundig Plan Westerdel van 13-12-2010
- Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan vastgesteld 13-03-2015
- Stedenbouwkundige plantekening Westerdel
- Handboek openbare ruimte Westerdel 15-08-2011

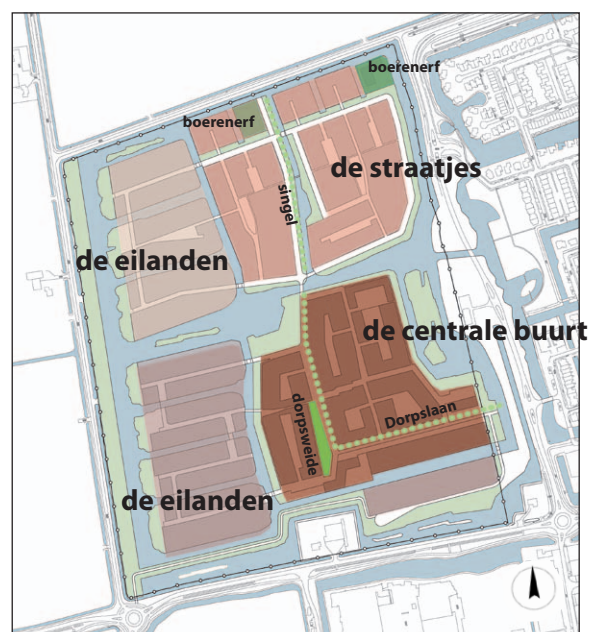




stedenbouwkundig plan Westerdel met voorbeeldverkaveling



groene inbedding van de woningen op wijk- en buurtniveau



2 Stedenbouw en landschap

Stedenbouwkundig concept

De ambitie van het plan Westerdel is om de woonwijk een vanzelfsprekend onderdeel te laten worden van Langedijk. Dit komt tot uitdrukking in: 1) een goede verankering in de bestaande omgeving en 2) het aansluiten bij de dorps sfeer van Langedijk: het Langedijks DNA.

1) Verankering in bestaande omgeving

- Het plan maakt gebruik van de twee cultuurhistorische lagen in het landschap: het huidige ruilverkavelingslandschap en de historische eilandenstructuur. De lange ruilverkavelingslinten vormen het ruimtelijk kader van de ontwikkeling, daarbinnen is een fijnmazige verdeling van eilanden gemaakt.
- De eilanden aan de westzijde vormen het beeldmerk van Westerdel en refereren naar de historische eilandenstructuur. Wanneer men Langedijk vanuit het westen benadert, is de groene rand van Westerdel met daarachter de bebouwing de eerste blik op Langedijk. De groene koppen van de eilanden vormen het visitekaartje van het dorp.
- De randen en het westelijk deel van het plangebied kennen de laagste dichtheden. Naarmate men meer naar het hart van het plan gaat wordt de bebouwing dichter, vergelijkbaar met de dorpskern. De gemiddelde dichtheid is circa 18 woningen per hectare.
- Tussen Mayersloot West en Westerdel ligt een waterrijk parkgebied, waar de Westelijke Randweg doorheen snijdt. In de huidige situatie zijn de twee waterrijke randparken voornamelijk visueel met elkaar verbonden. Op twee plaatsen kan de Westelijke Randweg op een veilige manier overgestoken worden, waardoor een rondwandeling mogelijk is.
- Centraal door het plan loopt een ontsluitingsweg: de Dorpslaan. De Dorpslaan is een herkenbaar element dat de belangrijkste openbare ruimtes met elkaar verbindt: de dorpsweide, de Del en de singel. Het is de identiteitsdrager van Westerdel, zoals de Dorpsstraat dat is voor het bestaande dorp. De dorpslaan sluit aan de zuidoostkant aan op de route naar winkelcentrum Broekerveiling en de Dorpsstraat.
- Verschillende grotere en kleinere eilanden worden door middel van een groenblauw raamwerk aan elkaar gesmeed. Het hart van Westerdel wordt gevormd door een met groen omzoomde waterpartij: de Del. Dit is een prettige verblijfsplek met een vlonder aan het water, de plek voor een picknick of een buurtfeest.
- De vaarcultuur is diep geworteld in het Langedijkse. Het water in Westerdel zorgt ervoor dat de wijk op een vanzelfsprekende wijze wordt ingebed en verbonden met de waterstructuren in de ruimere omgeving. Dankzij een nieuwe vaarduiker ter hoogte van de Westelijke Randweg kan via Mayersloot West helemaal naar de Oosterdel gevaren worden. Veel woningen hebben hun achtertuin aan het water en hebben ruimte voor een privé-steiger. Is dit niet het geval, dan is in de nabijheid een openbare oever, waar een bootje aan één van de collectieve steigers kan worden aangelegd.
- De lange zichtlijnen vanaf de centraal gelegen Del naar buiten toe geven een ruimtelijke beleving. Ze leggen een visuele verbinding met het omliggende landschap. Ter hoogte van de Del is er een wijds uitzicht over de polder enerzijds en aan de andere kant over het waterrijke parklandschap tussen Westerdel en Mayersloot.

De dorpsstraat als voorbeeld van dorpse afwisseling



wisselende nokrichting



oriëntatie overhoeks met 'terugkijkend raam'



kleur- en materiaalgebruik



oriëntatie op straat

schaalvergroting door bedrijfsmatige bouw achter het lint
combinatie hout en baksteen. Inspiratie voor appartementen in Westerdal



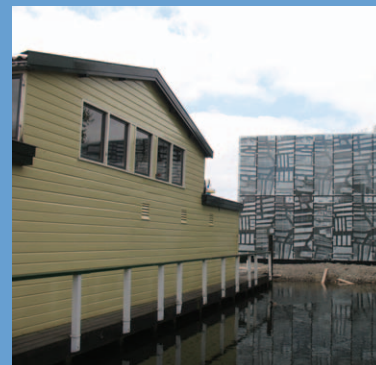
werf



schuur



koolschuur



museum Broekerveiling

Rondom de Del liggen de drie buurten: 'de Eilanden', 'de Centrale buurt' en 'de Straatjes'. Elke buurt heeft zijn eigen karakteristiek.

- *De Eilanden*: De buurt 'de Eilanden' bestaat uit zeven eilanden met een openbaar, groen veldje aan de westelijke uiteinden. Een smalle ontsluitingsweg verbindt de eilanden met elkaar. Diepe voortuinen en zicht vanuit de straten op het open landschap leveren een ontspannen, groen beeld op. Alle kavels grenzen met hun achtertuinen aan het water.
- *De Centrale buurt*: De 'Centrale buurt' is de dichtst bebouwde buurt en kent een aantal autoluwe straatjes en parkeerhoven aan de achterkant van de woningen. De Dorpslaan doorsnijdt 'de Centrale buurt'.
- *De Straatjes*: De buurt 'de Straatjes' bestaat uit twee deelgebieden rondom een plantsoen. Door elk deelgebied loopt een smal, autoluw straatje in de noord-zuidrichting. De deelgebieden worden met elkaar verbonden door de singel, die hier begeleid wordt door een singel.

2) Langedijks DNA

Langedijk kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis, zoals uitvoerig wordt besproken in de Lagen van Langedijk (Steenhuis/Urban fabric) en het Stedenbouwkundig Plan Westerdel (BGSV). Het meest kenmerkende deel van Langedijk, als het over dorpse kwaliteit van de bebouwing gaat, is de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is de historische ruggengraat van Langedijk. De ambitie voor Westerdel is om deze dorpse kwaliteiten terug te laten komen.

Kenmerken van de Dorpsstraat zijn:

- De 'kleine korrel' van bebouwing is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Elke woning of kort rijtje van woningen is herkenbaar en zorgt voor afwisseling op de kleine schaal. De herkenbaarheid van de 'kleine korrel' ontstaat door afwisseling in kleur, nokrichting, rooilijn, goothoogte en materiaal.
- Tegelijkertijd is er een bepaalde overeenkomst tussen de woningen; ze zijn familie van elkaar. Meestal zijn de woningen van baksteen en hebben ze een kap met de nok haaks op de straat, over het algemeen komen aardse tinten voor met witte kozijnen.
- In de Dorpsstraat bestaat er een 'geësceneerde toevalligheid'. Soms hebben deze gebouwen een bijzondere functie (bijvoorbeeld het postkantoor) of een bijzondere plek aan het einde van een zichtlijn. Deze gebouwen wijken dan af in kleur- of materiaalgebruik of hoogte en kapvorm. Ze vormen een uitzondering op de familie. Ook komen deze uitzonderingen random (willekeurig) in het straatbeeld voor.
- De 'geësceneerde toevalligheid' is niet alleen in de bebouwing aanwezig, maar ook in de inrichting van de buitenruimte. De opzet van de openbare ruimte versterkt de dorpse afwisseling. Een lichte kromming in de Dorpsstraat zet het perspectief dicht, waardoor een intieme sfeer ontstaat. Met verspringingen in de rooilijn ligt de woning dan weer aan de straat en dan weer terug, waardoor een voortuin ontstaat. Een toef groen onderbreekt het stenige karakter van de straat, vaak groeit in een resthoek net een boom. Hierdoor krijgt de Dorpsstraat een ontspannen karakter.
- Net achter de Dorpsstraat liggen de karakteristieke koorschuren aan het water, in veel gevallen omgebouwd tot woning. Ook staan hier houten schuren en loodsen van een veel grotere maat. De afwisseling van grote maten en kleinschalige bebouwing is kenmerkend voor het Langedijks DNA.

Flexibiliteit

Een belangrijk aspect van het stedenbouwkundig concept is flexibiliteit. Westerdel is opgedeeld in ontwikkelvelden die in fases en door verschillende ontwikkelende partijen worden ingevuld. Binnen een ontwikkelveld ligt de verkaveling nog niet vast. De wegen, watergangen en plantsoenen liggen op hoofdlijnen vast. Hierdoor is er flexibiliteit in het toepassen van verschillende woningtypes, zodat de ontwikkelende partijen de vrijheid hebben om in te spelen op de marktvraag. Binnen de ontwikkelvelden wordt aan de parkeernorm voldaan.

Westerdel wordt een levendige wijk. Een wijk die niet alleen maar ruimte biedt aan bewoners, maar ook aan ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Bij flexibiliteit hoort ook de mogelijkheid van aanpassing van de woning in verschillende levensfasen. Woningen hebben voldoende mogelijkheden om bij of aan te bouwen. Zo kunnen op grotere kavels bijzondere woonvormen ontstaan, zoals een kangoeroewoning (twee zelfstandige wooneenheden binnen één bouwmassa).

In het plan Westerdel is flexibiliteit van gebruik ook mogelijk in het openbaar gebied. Westerdel biedt ruimte voor een ruime variatie van activiteiten. Een grote lengte aan openbare oevers en een ruim oppervlak aan groene velden om te struinen of te verblijven. Soms is ze ingericht als speelplek en soms open, zodat er ruimte is voor bijvoorbeeld een buurtfeest.

A scenic view of a Dutch village canal. In the foreground, a grassy bank with several bare trees stands in the water. Two white swans are visible on the grass. The water reflects the trees and the sky. In the background, a white boat is docked near a house, and a small wooden boat is on the right. The sky is blue with some light clouds.

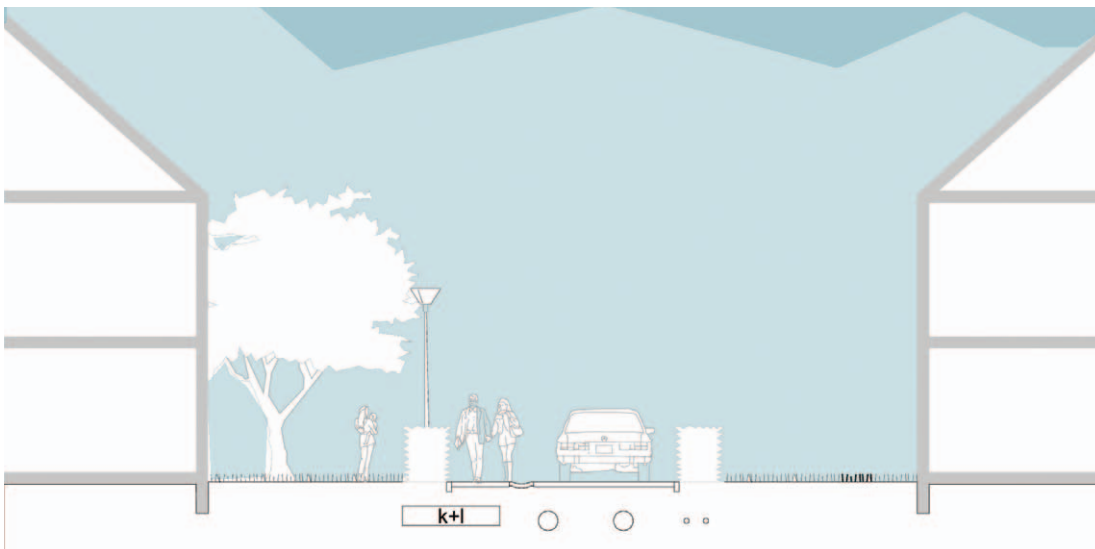
**‘De dorpsweides, de del
en de eilanden zorgen
voor een sterke identiteit’**

Openbare ruimte

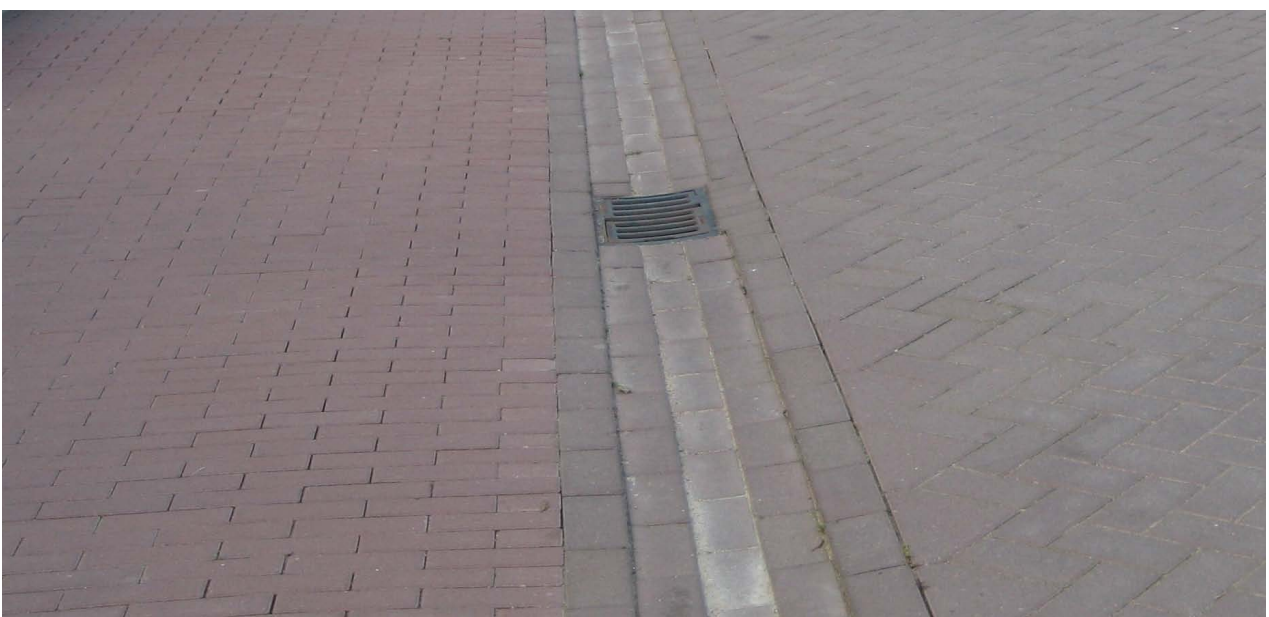
In de uitwerking van de openbare ruimte wordt ingespeeld op het dorpse karakter van Langedijk. Dit komt terug in de materialisering van de openbare ruimte en de maatvoering van de profielen. De uitwerking van de beplanting en de vormgeving van de oevers is geïnspireerd op het natuurlijke karakter, zoals dat in het Oosterdelgebied aanwezig is. De precieze vormgeving van de oevers is vastgelegd in het Handboek Woonomgeving Westerdel van 15-08-2011.

Principe profielen

Hoofduitgangspunt is het creëren van een informele en daardoor dorpse uitstraling. Gestreefd wordt om de profielen niet breder te maken dan nodig is. In alle gevallen zijn de profielen afgestemd op de benodigde beschikbare ruimte voor riolering, kabels en leidingen. Vanuit verkeerskundige overwegingen is er voor gekozen om de hoofd-rijloper (de buurtverzamelstraat) te voorzien van een 5,0 meter brede rijloper. De overige rijlopers zijn 4,60 meter breed. Waar het mogelijk is zijn de profielen zo smal mogelijk gemaakt, zodat een dorpse sfeer ontstaat. De dorpse sfeer wordt versterkt door de toepassing van grasbermen en hagen.



basis profiel smal straatje



toegepaste verhardingen in Westerdel

Verharding

Beoogd wordt een rustig beeld te scheppen dat zorgt voor een samenhangende woonomgeving. Als kleur voor de rijloper is al eerder elders in Langedijk gekozen voor rood-paars, in een genuanceerde uitvoering. Het kleurenpalet bestaat uit het gebruik van een roodbruine klinker voor de voetpaden en een aubergine-zwart achtige klinker voor de parkeervakken.

Het kleurgebruik en materiaaltoepassing wordt verder toegelicht in het handboek.

Beplanting

Hoewel het landelijke karakter van de omgeving van Westerdel op verschillende wijze 'doorklinkt' in het stedenbouwkundig concept is evenwel een onderscheid te maken in de 'binnenkant' en de 'buitenkant' van het plangebied. Het concept van de groenopzet kan worden getypeerd als 'ruwe bolster blanke pit'. Dit houdt in dat voor de randen (de buitenkant) gekozen is voor zo veel mogelijk natuurlijke opzet. Hier wordt een milieu gemaakt dat uit flauwe oevers bestaat met brede rietzones en toepassing van elzen en wilgen-beplanting. Het principe komt het sterkst tot uiting aan de westzijde van het plangebied.

De binnenkant krijgt ten opzichte van de buitenkant een meer parkachtig karakter. Soorten die hier worden toegepast hebben een gecultiveerder uiterlijk. De parkachtige uitstraling wordt verder manifest gemaakt doordat de meeste bomen in los verband, verspreid worden aangeplant. Verspreide bomen te midden van bloeiende bermen met fluitekruid is het wensbeeld. De beplanting is verder uitgewerkt in het handboek.

In de straten zijn weinig bomen aanwezig. De groene erfafscheidingen en de voortuinen dragen bij aan het informele, groene beeld.





bruggen bij entrees van de wijk



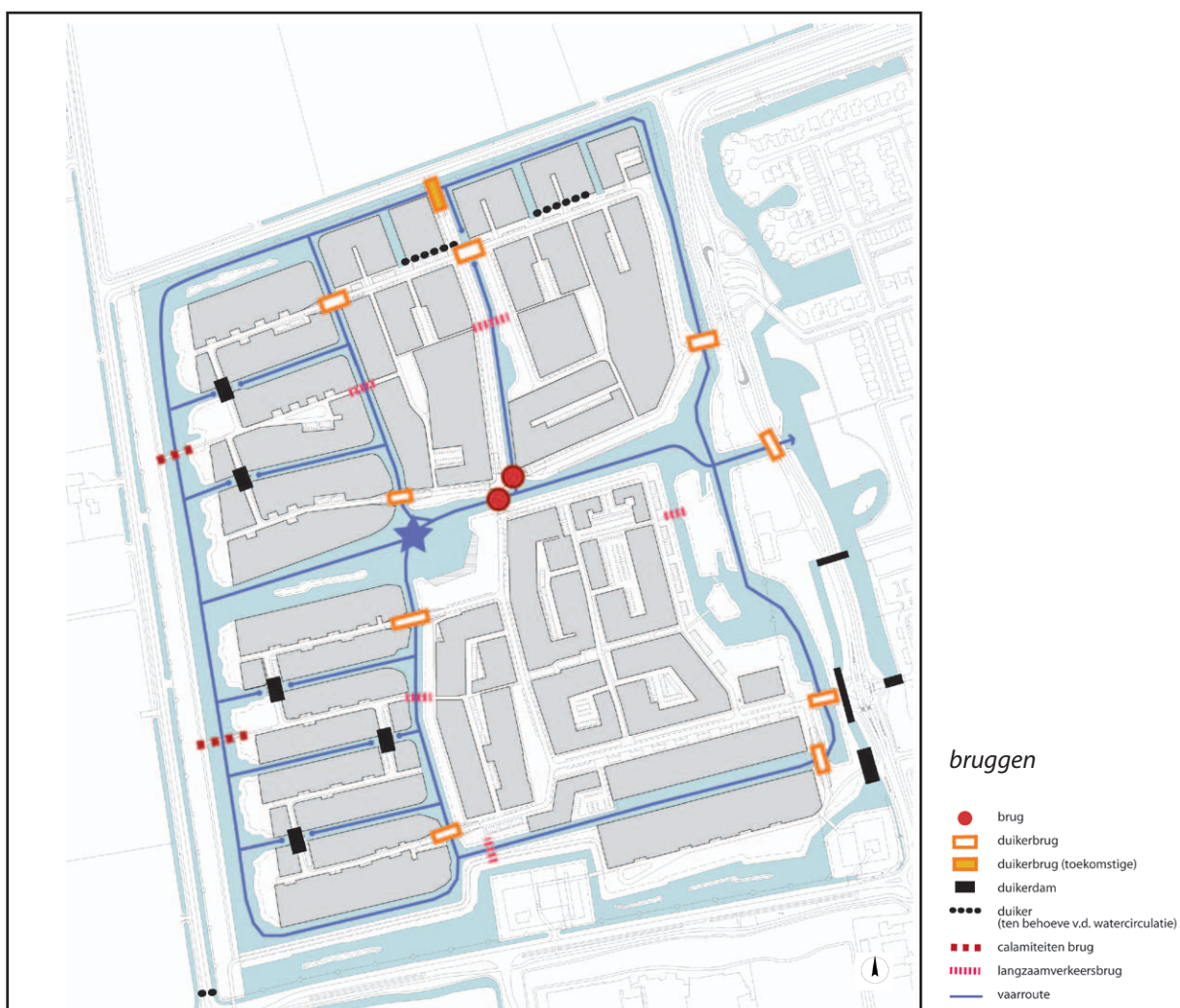
kippenbrug

Bruggen

Van oudsher ging een groot deel van het transport in Langdijk over water. De bruggen waren hoog om ongehinderde doorvaart mogelijk te maken. Horizontale en geknikte belijning en veel houten delen zijn kenmerkend voor de bruggen in Langedijk.

Het water en de eilandenstructuur zijn belangrijke elementen in het stedenbouwkundig ontwerp van Westerdel en daarmee ook de bruggen, die de verschillende eilanden met elkaar verbinden. De vaarcultuur en het beleven van de eilanden vanaf het water is een belangrijke kwaliteit van het plan. Dit leidt tot een aantal uitgangspunten voor het ontwerp van de bruggen:

- **Transparantie:** Alle bruggen worden zoveel mogelijk transparant opgezet zodat het doorzicht over het water maximaal is. Ecologische oevers lopen onder de bruggen zoveel mogelijk door.
- **Vrije overspanning:** een vrije overspanning zonder extra steunpunt heeft de voorkeur, om het zicht over het water zoveel mogelijk vrij te houden.
- De bruggen hebben per type een eigen kleur. De kippenbruggen zijn de blikvangers van de wijk en worden wit uitgevoerd met een zeer lichtgroene kleurnuance. Aansluitend op het karakter van de witte bruggen in Langedijk.





openbare oevers



prive oevers: toegestaan



niet toegestaan



openbare steiger



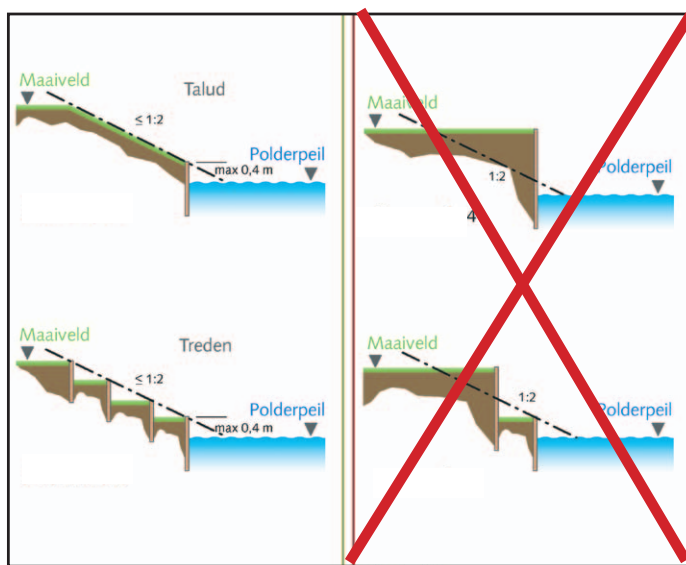
speeleiland Westerdel

Oevers

Voor het openbaar gebied kunnen twee typen oevers worden onderscheiden die in het Handboek openbare ruimte nader worden toegelicht. Belangrijkste onderscheid tussen deze twee typen oevers is de toepassing van een plasberm bij het ecologisch profiel en het ontbreken daarvan bij het zachte oeverprofiel.

De plasberm is begroeid met oeverbeplanting. Zo ontstaan groene kragen die voor rust en eenheid in de uitstraling van het gebied zorgen. Ze dragen bij aan de ecologische waarde.

Rondom de particuliere tuinen zijn geen plasbermen aanwezig, maar wordt dieper water gecreëerd in verband met de aanlegmogelijkheid voor een boot. Een langzame overgang van water naar tuin vergroot het zicht op en beleving van het waterrijke landschap. Het talud heeft daarom een maximale hellingshoek van 1 op 2. Dat wil zeggen: 1 meter omhoog is twee meter naar binnen. Afhankelijk van de breedte van de tuin zijn vlonders toegestaan van drie tot vijf meter. Voor een optimale aansluiting wordt, daar waar woningen dichtbij het water staan, de overgang van woning naar water meeontworpen.



prive oevers: toegestaan

niet toegestaan

Verlichting

Verlichting is een vanzelfsprekend onderdeel van de woonomgeving. Het is daarom van belang dat het type armatuur past bij de dorps-, informele sfeer die in het stedenbouwkundig concept wordt nagestreefd. Een duurzaam type verlichting wordt toegepast. Om sociale veiligheid te vergroten van de speelroutes die door het plangebied lopen is het van belang dat het verlichtingsniveau daarop wordt afgestemd.

Inpassing kleine objecten: nutsvoorzieningen, minicontainers

Nutskasten worden integraal in de openbare ruimte of architectuur opgenomen. Dit kan door combinaties met erfafscheidingen of gevels. Grote objecten zoals trafohuisjes worden gemetseld in de kleuren uit het voorgestelde kleurpalet van de buurt.

Opstelplekken voor minicontainers zijn uit het zicht van het openbaar gebied gesitueerd. Dit kan op eigen terrein of achter een mee-ontworpen afscheiding.



inpassing nutsvoorziening

‘Avontuurlijk spelen met natuurlijke materialen’

speeleiland Westerdel

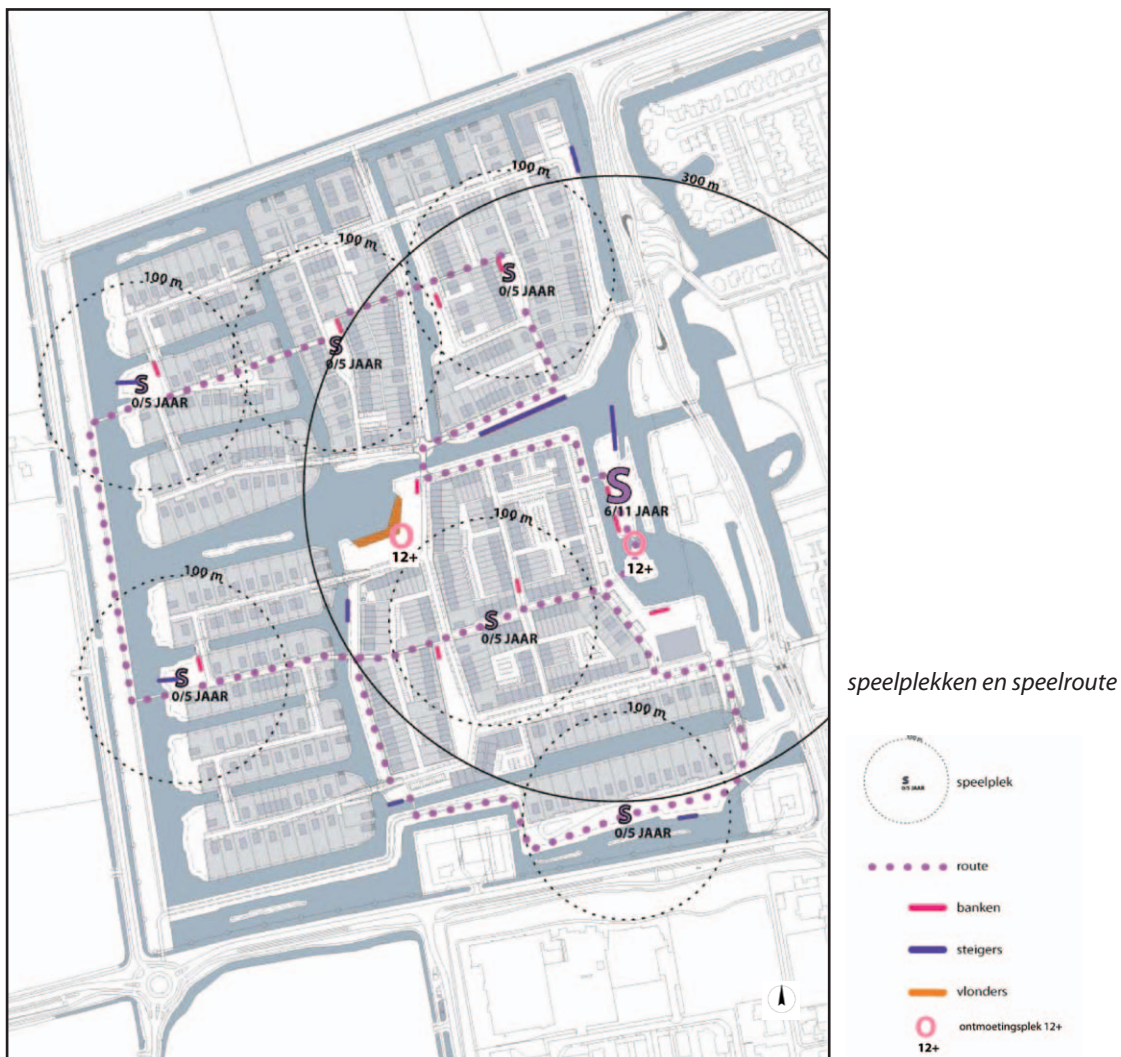


Speelplekken

Voor het spelen wordt onderscheid gemaakt in speelaanleidingen en specifiek ontworpen speelplekken. Westerdel kenmerkt zich door een informele woonomgeving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en spel. Voorbeelden hiervan zijn de dorpsweide, de del, de verschillende openbare oevers, autoluwe straatjes, de plantsoenen en de inmiddels aangelegde natuurlijke speeltuin op het speeleiland. Op cruciale plekken worden bankjes geplaatst, vlonders en steigers.

Voor de leeftijden 0-6 jaar en 6-12 jaar zullen een aantal specifieke speelplekken worden ingericht met voorzieningen die afgestemd zijn op de leeftijd. Bij het ontwikkelen van de speelplekken wordt rekening gehouden met de veranderende leeftijdsopbouw in de loop van de tijd. De speelplekken groeien mee met de wijk. Specifieke ontmoetingsplekken zijn de del en het speeleiland waar plaats wordt geboden aan de leeftijdscategorie 12+.

Aansluitend op het natuurlijke, waterrijke karakter gaat de voorkeur uit naar stoere materialen die tegen een stootje kunnen. Uitgangspunt is daarom het gebruik van stalen speelelementen of speelelementen van natuurlijke materialen. Belangrijkste doelstelling bij de uitwerking is dat de sfeer en het karakter van de speelplek aansluiten op hun omgeving. Dit betekent dat bij de speelplekken die op de groene uiteinden van de eilanden komen, de sfeer vooral bepaald wordt door het natuurlijke (en ruige) karakter van de omgeving. De speelplekken in de woonbuurtjes hebben daarentegen een meer gecultiveerd karakter. Het gaat hierbij om het onderscheid tussen de verschillende omgevingen en niet om het aanbrengen van materiaalverschillen tussen speeltoestellen. Het karakter van het spelen in het plangebied is in het handboek nader uitgewerkt.





‘Eenheid in verscheidenheid.
Zo krijgt Westerdel haar eigen
gezicht’

3 Ambitie en uitgangspunten

Ambitie: Eenheid in verscheidenheid

Westerdel is een wijk met een herkenbare identiteit die aansluit bij het afwisselende, dorpse karakter van Langedijk. De doelstelling voor Westerdel is het realiseren van 'eenheid in verscheidenheid'. Eenheid op wijkniveau, verscheidenheid op buurtniveau. Zo krijgt Westerdel een eigen gezicht.

Het uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is het realiseren van 'het Langedijks DNA' dat onder andere is geïnspireerd op de uitstraling van de Dorpsstraat in Langedijk. Binnen de Dorpsstraat bestaat een afwisseling van stijlen: jaren 30 woningen, oud Hollandse stijl, statige herenhuizen en moderne woningen. Maar door de overeenkomsten in de kleinschalige uitstraling, de fijnmazige 'korrel' en de samenhang in kleur- en materiaalgebruik ontstaat toch een geheel. Dit dorpse beeld krijgt in Westerdel gestalte door een 'geënsceeneerde toevallige' afwisseling in korrel, materialisering en detaillering. In Westerdel ontstaat zo een nieuwe traditie en 'familie van bebouwing'.

De dorpse uitstraling komt daarnaast tot uitdrukking in flexibiliteit in gebruik en een mix van woningtypes. Die afwisseling is niet alleen in de bebouwing aanwezig maar ook in de inrichting van de buitenruimte. Er zijn informele plekken voor ontmoetingen.

Dorpse eenheid

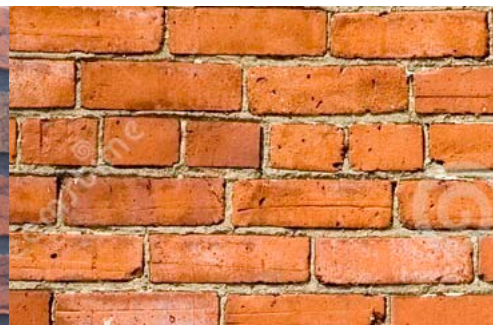
Op de schaal van de wijk worden hierna aspecten beschreven die dienen ter inspiratie en bijdragen aan de doelstelling van eenheid en samenhang. De aspecten zijn onderverdeeld naar:

- materiaal- en kleurgebruik
- massa, geleding en volume
- sociale veiligheid
- overgangen openbaar-privé





*aansluiten bij bestaande kleurenpalet: oranje, rood, paars
incidenteel licht/wit gestuukt of gekeimd en antraciet
aangevuld met hout in donkere tinten of houtkleur
afwisselende dakkleur*



referentie: appartementengebouwen passend in een dorps beeld

Materiaal- en kleurgebruik

Zoals in de Dorpsstraat van Langedijk het geval is, wordt er binnen Westerdel gestreefd naar een familie van gebouwen. In de Dorpsstraat is dit zo gegroeid in de loop van de tijd. Er is veel afwisseling, maar er zijn ook overeenkomsten. In het materiaalgebruik zijn overeenkomsten te vinden; baksteen en hout. De baksteenkleuren zijn aards of wit gestuukt/gekeimd. De houtkleur is klassiek: draaiende delen en accentvlakken donker/(Noord Hollands) groen en overige details, zoals een dakrand en vaste kozijndelen, wit geschilderd.

Het materiaal- en kleurgebruik gaat uit van een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antraciet kleurige woningen. Hout in donkere kleuren wordt toegepast en pannendaken die afwisselend antraciet en oranje gekleurd zijn en bij voorkeur keramisch.

De witte details geven de woningen een fris accent en verwijzen naar de bebouwing in de Dorpsstraat van Langedijk. Naast dit palet kan ook worden toegepast:

- Wit gekeimd of gestuukt.
- Dakbedekking: leien (grijs), begroeide daken, (behandeld) zink of riet.
- In verband met duurzaamheid: materialen die uitlogen naar water niet gebruiken als dakbedekking of hemelwaterafvoer. Houten geveldelen zijn gemaakt van duurzaam hout.
- Bergingen aan de parkeerhoven of zichtbaar vanaf de openbare straat passen in het materialen- en kleurenpalet.

Massa, geleding en volume

Bij het dorpse karakter past ook de herkenbaarheid van de individuele woning en een 'kleinschalig' karakter. 'Kleinschalig' wil zeggen dat de bebouwing niet te hoog is, met name een wisselende goothoogte bepaalt de dorpse uitstraling. Ook voor appartementen kan de architect op zoek naar middelen die de kleinschaligheid benadrukken. De volgende elementen dragen bij aan het dorpse karakter:

- Verticale gevelgeleding
- Ondersteund door verticale raamindeling
- Elk gebouw heeft een kap (op bijzondere plekken kan als uitzondering wel eens een plat dak worden toegepast)
- De vormgeving van appartementengebouwen past bij de dorpse geleding
- Voor het gemak van de toekomstige bewoners en het samenhangende beeld is het advies om de meest voorkomende op- en aanbouwopties mee te ontwerpen
- De goothoogte (= knikpunt tussen wand- en dakvlak) van een grondgebonden woning is maximaal 6 meter
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 11 meter
- Appartementengebouw: bouwhoogte maximaal 15 m
- Om de woningen een individuele expressie te geven liggen de garages ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn

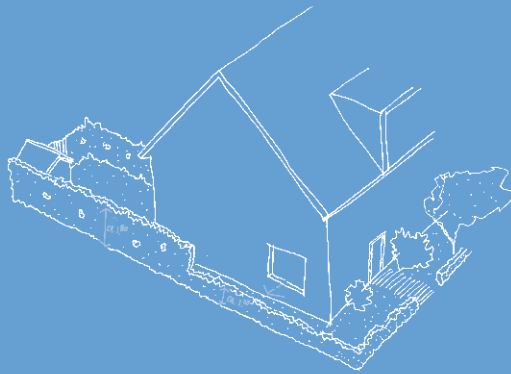
Sociale veiligheid

Er is een aantal aspecten die het gevoel van sociale veiligheid ondersteunen. 'Ogen op straat' is een belangrijk kenmerk. Dorpse woningen hebben over het algemeen een goede relatie met de straat. Daarom zijn hier enkele richtlijnen gegeven om de sociale veiligheid optimaal te waarborgen:

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare straat. Dit betekent dat hier een deur of raam gesitueerd is op de begane grond en de eerste verdieping.
- Daar waar een kavel met twee zijden grenst aan het openbaar gebied, is een overhoekse oriëntatie aanwezig. Hoekkavels hebben in ieder geval een groot raam in de zijgevel, ook kan de entree zich hier bevinden en/of een uitbouw met raam. Hoekwoningen zijn overhoeks georiënteerd en hebben een deur of raam op de begane grond en de eerste verdieping.
- Een terugkijkend raam daar waar de rooilijn minimaal 1,5 meter naar achteren springt.
- Een berging of lange, blinde gevels aan de openbare straat zorgen voor een anoniem beeld, dit strookt niet met de wens voor een sociaal veilige wijk. Daarom is het advies om geen lange blinde gevels te realiseren en geen uitstekende bergingen aan de voorzijde van de woning. Als een berging aan de voorzijde om zwaarwegende redenen noodzakelijk is, zijn de mogelijkheden om dit te compenseren: 1) de berging mag maximaal 1,5 meter uitsteken ten opzichte van de voorgevelrooilijn zodat overhoeks zicht op de straat nog mogelijk is, 2) de berging heeft een raam aan de straat of is begroeid, 3) de berging past bij de architectonische uitstraling van de woning.



voortuin begrensd door haag



haag aan de zijkant



erfafscheiding



achterzijde aan parkeerkoffer



hederahekwerk tussen de bergingen

afstemming vormgeving bergingen

Overgangen openbaar-privé

Groene uitstraling overgangen openbaar-privé

De openbare ruimte in Westerdel is heel afwisselend. Soms een brede laan, een plantsoen, een singel of een smalle straat. Het groen op de privé-kavel speelt in alle gevallen een belangrijke rol in de groene uitstraling van de openbare ruimte. Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zijn groene erfafscheidingen.

Voorzijde

De toegepaste overgangen zijn: 1) een harde overgang, 2) een Delftse stoep en 3) een voortuin

- Een harde overgang komt voor als de woning direct aan de straat staat. Hierbij moet rekening worden gehouden dat draaiende delen niet naar buiten openen. Dit kan incidenteel voorkomen.
- Een Delftse stoep: dit is een privé-zone van circa 1 meter breed tussen de openbare stoep en de woning, waar mensen hun bankje of bloempotten kunnen neerzetten. Deze stoep ligt op privé-terrein, iets verhoogd ten opzichte van het straatniveau en wordt mee-ontworpen met de woning. De Delftse stoep komt met name voor aan de dorpsstraat.
- De straten in Westerdel zijn smal. Het groen van de voortuinen bepaalt voor een groot deel de groene uitstraling van de straat. Een voortuin van minimaal 3,5 meter diep wordt meestal wel groen ingericht door de bewoners. Ondiepere voortuinen zijn daarom niet wenselijk. Een haag versterkt het groene beeld.

Zijkant

Op de plekken waar de zijtuin grenst aan het openbaar gebied wordt een haag aangeplant. Waar de haag/groene erfafscheiding langs de zijgevel van de woning staat, is de haag laag (0,8 meter hoog) zodat een raam in de zijgevel zicht heeft op het openbaar gebied, dit in verband met sociale veiligheid. Rondom de achtertuin is de haag 1,80/2 meter hoog.

Achterzijde: parkeerhoven

Waar de achterzijde van de kavel aan het openbaar gebied grenst is een geregisseerde erfafscheiding noodzakelijk. Hagen en bomen op de parkeerhoven zorgen voor een prettig verblijfsgebied. Maar ook de bergingen aan de parkeerhoven bepalen de sfeer. Bergingen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling: het toegepaste materiaal en detaillering is duurzaam en passend bij de gekozen architectonische stijl van de woning. Tussen de bergingen bevinden zich mee-ontworpen, groene afscheiding inclusief toegangspoort. Daar waar geparkeerd wordt in de achtertuin is een pergolaconstructie of carport wenselijk. Een parkeerhof dient als één geheel ontworpen te worden met afstemming van kleur- en materiaalgebruik.

Achterzijde: oevers

Er is veel oeverlengte aanwezig in Westerdel. Veel oevers in 'de Straatjes' en 'de Centrale buurt' zijn openbaar. Hier wordt voor een mooie zachte overgang riet aangeplant in een plasberm. Dit ook in verband met veiligheid voor kinderen. De privé-oevers worden niet ingeplant met oeverbeplanting om overlast van tegen de wal opkruipend riet te voorkomen. Omdat alle privé-oevers aan bevaarbaar water liggen, is hier gekozen voor dieper water (zonder plasberm) zodat een boot gemakkelijk tot aan de kavelgrens kan varen.

Op plekken waar achtertuinen aan het water liggen met aan de overkant een openbare oever en nabij bruggen, bevinden zich bijzondere overgangen openbaar-privé. Op de kaart (op de linker pagina) is aangegeven waar zich mee-ontworpen vlonders bevinden. Deze vlonders (met zitje en aanlegplek) zijn een onderdeel van de ontwerpopgave.

Algemeen gaat de voorkeur uit naar een groene oeverafwerking met een taludhelling van maximaal 1 op 2. De bovenzijde van de beschoeiing is niet hoger dan 40 cm boven het waterpeil. Op deze manier wordt het water optimaal zichtbaar en beleefd.

Inritten

Om het groene karakter van de voortuinen te maximaliseren, is het wenselijk de breedte van de inrit te beperken.

dorpse afwisseling ontstaat door combinatie van de volgende elementen:

wisselende goothoogtes



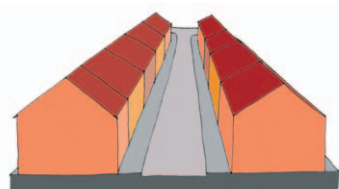
wisselende nokrichting



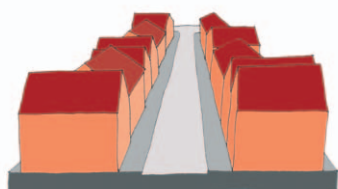
wisselende dakkleur en gevelkleur



wisselende rooilijn



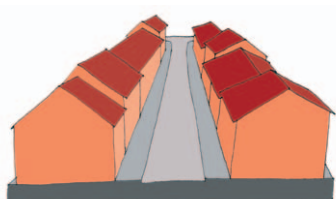
kleur nuance



nok gedraaid



rooilijn verspringing



goothoogte verspringing



los zetten

Door de verschillende aspecten te combineren kan een 'kleine korrel' gerealiseerd worden

Dorpse verscheidenheid

Verkaveling

Binnen het vastgelegde stratenpatroon heeft de ontwikkelende partij de vrijheid om een voorstel te doen voor de verkaveling. Er is een maximale vrijheid gegeven bij de indeling van woningtypes. Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Wens is daarbij om zoveel mogelijk een dorpse mix van woningtypes te realiseren.

Kleine korrel

De 'geënceneerde toevalligheid' past goed bij het dorpse karakter van Langedijk. Het kenmerk van de dorpse sfeer is de 'kleine korrel' en variatie in woningtypes. Een kleine korrel ontstaat door de individuele woning te benadrukken of een kort rijtje (maximaal vijf woningen). Dit kan bereikt worden door het samenspel van de volgende elementen: afwisseling in rijlengte, afwisseling in nokrichting, afwisseling in goothoogte en afwisseling in rooilijn. Met subtiele kleurnuances kan de individuele woning of de korte rij zich onderscheiden. Het variëren in kleur en materiaal gebeurt alleen als de nokrichting draait, de rooilijn of de goothoogte verspringt. Dit om cosmetische oplossingen uit te sluiten.

De dorpse afwisseling wordt bereikt door een samenspel van:

- Een afwisseling van woningtypes en rijlengtes is wenselijk.
- Een maximale rijlengte van circa 5 woningen aaneengeschaald. Ook een rooilijnverspringing van ten minste 1,5 meter voldoet als ruimtelijke knip in de rij ondersteunt door een kleurwissel of een verdraaiing van de nokrichting.
- Een wisselende gevelkleur en dakkleur.
- Het verspringen van de goothoogte (dit kan ook een goot van een zijgevel zijn).
- Afwisseling in nokrichting of het maken van een topgevel.
- Bijzondere plekken accentueren in hoogte of een witte woning realiseren.

Bijzondere plekken

In het stedenbouwkundig plan is een aantal bijzondere plekken opgenomen waar op een groter schaalniveau afwisseling ontstaat.

Appartementengebouwen

Er zijn enkele appartementengebouwen aanwezig in Westerdel op markante plekken in het plan. Ze zijn op verschillende manieren ingepast: als 'schuur' op een boerenerf, als onderdeel van een bouwblok, als beëindiging van een zichtlijn of als markering van de entree. De appartementengebouwen passen bij het kleinschalige, dorpse karakter van Westerdel door hun massa (drie à vier lagen hoog), goothoogte, gevelgeleding, kapvorm, kleur- en materiaalgebruik. De vormgeving refereert aan de koolschuren/historische loodsen in de omgeving. De begane grondlaag heeft een levendig en uitnodigend karakter. Er wordt in gewoond. Bij toepassing van een galerijontsluiting zijn korte (maximaal 5 woningen lang) en brede galerijen met verblijfsruimte gewenst. De uitdaging ligt in het vormgeven van de appartementen als grote woonhuizen of (kool)schuren die passen bij de dorpse schaal van Westerdel.

De boerenerven

De ruilverkavelingslinten zijn zeer herkenbare lange lijnen in het landschap. Aan de linten zijn boerenerven gekoppeld, met karakteristieke windsingels daaromheen. De twee bestaande boerenerven aan de Nauer-togt zijn opgenomen in plan Westerdel. Aan de Pieter Zeemanweg kunnen er twee nieuwe erven bij komen. Hierop wordt een bijzonder woonprogramma gerealiseerd (bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap). Op beide kavels komen een hoofdgebouw met bijgebouwen om een collectief erf. Deze opzet verwijst naar de schaal van een boerenschuur.



zichtlijnen op groen



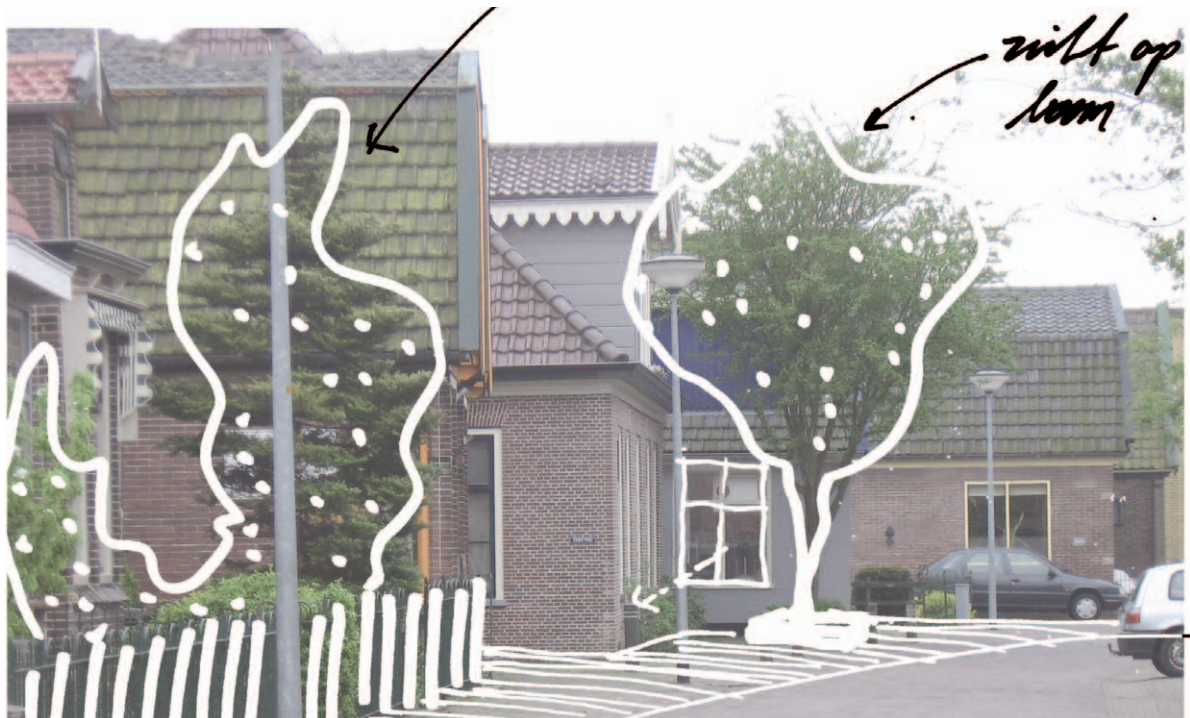
blikvangers

Zichtlijnen en blikvangers

De afwisseling tussen openheid en beslotenheid is een dorps kenmerk. Zichtlijnen zijn belangrijk bij het maken van een goede stedenbouwkundige compositie. Binnen de buurten is er een intiem, besloten beeld, terwijl langs het water tussen de verschillende buurten lange zichtlijnen naar het buitengebied aanwezig zijn.

De intimiteit binnen de buurten wordt bereikt door smalle profielen en gebogen straten, die het perspectief sluiten. Op een knik van een straat of op de kop van een plantsoen staan bijzondere woningen; de blikvangers. De blikvangers vormen de uitzonderingen in het plan. Ze liggen op bijzondere plekken in de wijk als beëindiging van een zichtlijn. Het zijn de blikvangers van de wijk en ze wijken af van de omliggende bebouwing op de aspecten kleur, materiaal, kapvorm en/of volume.

Westerdel krijgt een groene uitstraling doordat vanuit elke straat zicht is op groen. Waar de weg een knik maakt staat soms in een resthoek een boom. In Westerdel speelt het groen in de voortuinen en de hagen een belangrijke rol.



incidenteel groen in gebogen straat als beëindiging van zichtlijn



architectonische eenheden



binnen het dorpse thema van geensceneerde toevalligheid zijn verschillende sferen mogelijk.

Architectonische eenheden

Westerdel is verdeeld in architectonische eenheden. Dit biedt de ontwikkelende partijen de mogelijkheid een eigen sfeer te realiseren binnen een architectonische eenheid. Deze sfeer sluit aan bij de 'dorpse geënceneerde toevalligheid' die voor de wijk als geheel geldt. Een architectonische eenheid kan in verschillende fases gerealiseerd worden door verschillende ontwikkelende partijen en bestaat uit verschillende ontwikkelvelden. Hierdoor is de onderlinge afstemming van het architectonisch ontwerp binnen een architectonische eenheid van belang. Dit betekent, in sommige gevallen, dat ontwikkelaars moeten samenwerken om één eenduidige architectonische sfeer te realiseren.

De basis voor een architectonische eenheid is de eilandenstructuur. De architectonische eenheden zijn:

- De Centrale Buurt
- De Straatjes oost
- De Straatjes west
- De vijf noordelijke schiereilanden aan de Pieter Zeemanweg (vijf architectonische eenheden die een onderlinge relatie hebben)
- De vaarkavels aan de Nauertogt
- De zeven eilanden langs de Veertweg (zeven architectonische eenheden die een onderlinge relatie hebben)

Detailering

Detailering zegt veel over de gekozen architectonische sfeer/stijl. Deze is niet vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan. Per architectonische eenheid doet(n) de architect(en) een samenhangend voorstel, passend bij de ambitie om een dorpse sfeer te realiseren. In samenspraak met het supervisieteam wordt onderzocht hoe de sfeer past binnen het grote geheel en voldoende variatie in zich heeft.





**‘Samenhang ontstaat door
samenwerken’**

4 Regievoering

In Westerdel wordt de kwaliteit en de 'eenheid in verscheidenheid' geborgd door een supervisieteam en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De wijk wordt in meerdere fases ontwikkeld door verschillende ontwikkelende partijen. Daarom is het van belang om de samenhang binnen de wijk en de architectonische eenheden te waarborgen. Het proces wordt als volgt ingericht:

Stap 0

Ontwikkelaars en gemeente bepalen gezamenlijk per ontwikkelveld een set heldere randvoorwaarden met daarin onder andere de bandbreedte in het woningbouwprogramma en de bijbehorende parkeeropgave.

Stap 1

1a) Ontwikkelaars, gemeente en supervisieteam stemmen (gezamenlijk) de verkavelingsopzet voor een ontwikkelveld af en kiezen een variant.

1b) In workshopverband (gemeente, architecten, ontwikkelaars en supervisieteam) wordt een moodboard samengesteld met de gekozen sfeer die geldt voor de gehele 'architectonische eenheid'. Als hierover consensus is, gaan de architecten een SO/VO uitwerken.

Stap 2

Het SO/VO van de architect wordt door het supervisieteam voorzien van advies.

Stap 3

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit brengt een advies uit met betrekking tot het DO. Met de nadruk op een goede detaillering. Zodat alle bebouwing het kwaliteitsniveau uitstraalt dat voor de toekomstige bewoners/kopers een aansprekend beeld oplevert.

Elke stap wordt gevolgd door een advies aan de ontwikkelaar/architect. Uiteindelijk stelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit advies op aan het college van Burgemeester van Wethouders.

Supervisieteam

Het supervisieteam bestaat uit:

- Gemandateerde van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Gemeentelijk projectleider Westerdel
- Stedenbouwkundige gemeente Langedijk
- Vertegenwoordiger extern stedenbouwkundig bureau

Het Supervisieteam adviseert over:

- De verkaveling past binnen het Beeldkwaliteitsplan
- De voorgestelde sfeer past binnen het Beeldkwaliteitsplan
- Er afstemming heeft plaatsgevonden binnen de architectonische eenheid
- Er voldoende variatie is binnen de architectonische eenheid
- De sfeer consequent is uitgewerkt in het VO

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over:

- Het DO voldoet aan de redelijke eisen van welstand
- Het DO past binnen het Beeldkwaliteitsplan
- Of het architectonisch concept consequent is uitgewerkt tot en met de detaillering

