

# Beeldkwaliteitplan Westerhei in Nieuwendijk

Gemeente Werkendam





Titel: Beeldkwaliteitplan Westerhei, Nieuwendijk

Status: Concept

Rapportnummer: 209x00711-BKP Nieuwendijk - Westerhei-20160519

Datum: 19 mei 2016

Opdrachtgever: Gemeente Werkendam

Contactpersoon opdrachtgever: Jos Bleijlevens

Contactpersoon BRO: Rutger Wijngaarden

Bron foto kافت: BRO

BRO Boxtel  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven



Indicatieve verkaveling (aan verandering onderhevig)



# PLANBESCHRIJVING, LEESWIJZER EN STATUS

## Stedenbouwkundig plan

Aan de westzijde van de kern Nieuwendijk wordt de woningbouwlocatie Westerhei ontwikkeld. Hier worden circa 145 woningen gebouwd volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het merendeel van de woningen wordt projectmatig ontworpen. Ook worden er kavels uitgegeven voor particuliere bouw. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

## Relatie met de omgeving

De uitbreidingslocatie Westerhei te Nieuwendijk komt te liggen aan de westzijde van de kern Nieuwendijk, tussen de bestaande dorpsrand en de linten langs de Kildijk en Zandsteeg. De noordzijde wordt begrensd door de Ippelseweg met daarachter een weids open polderlandschap. De locatie ligt aan de centrale ontsluitingsweg van het dorp, de Singel. Langs de Singel liggen naoorlogse woonwijken en maatschappelijk functies van Nieuwendijk.

Aan de Zandsteeg ligt op dit moment een begraafplaats. De geplande uitbreiding van de begraafplaats grenst aan het plangebied. Een ander bijzonder element nabij de locatie is het Volkstuinencomplex van de Moestuinvereniging Ons Laant.

## Visie op hoofdlijnen

Kern van de visie voor de uitbreiding van Nieuwendijk is het creëren van verschillende ruimtes met elk een eigen identiteit. Er is een aantal duidelijke aanknopingspunten in en rond de locatie om deze identiteiten vorm te geven.

Nieuwendijk is de laatste decennia in westelijke richting gegroeid. De ontsluitingsweg de Singel neemt hierbij een centrale positie in. Langs deze straat zijn woonwijken en maatschappelijke functies gerealiseerd. Het plangebied ligt tussen de Singel en de begraafplaats aan de Zandsteeg in. Gesteld kan worden dat het plangebied de ruimtelijke beëindiging vormt van de Singel in westelijke richting. Daar is op geanticipeerd door het realiseren van een besloten hof. Het plan heeft een behoorlijke wateropgave, bestaande uit water-retentie voor enerzijds de ontwikkeling van het plangebied zelf en anderzijds voor een deel van de bestaande kern Nieuwendijk. Deze wateropgave wordt opgepakt als een kans om een fraai en aantrekkelijk woonmilieu te maken rondom een waterplas. De waterplas heeft een behoorlijke maat en geeft daarmee lucht in de reeks van uitbreidingen in westelijke richting.

Aan de zuidzijde van het plangebied Westerhei wordt door een groen-blaauwe zone de morfologische scheiding tussen de dijk(lint) en de woonwijk gewaarborgd en verduidelijkt. De hoge populierenrij vormt een groot contrast met de open akker zoals het plangebied grotendeels in gebruik is. Door slechts woningen aan de oost- en westzijde te plaatsen ontstaat een mooie zichtrelatie met de woningen aan de Kildijk.

## Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden onder meer de woningtypen en de positie en maatvoering van de bebouwing (en erfafscheidingen) vastgelegd. Daarom worden in dit beeldkwaliteitplan geen uitspraken gedaan over maatvoeringen.

## Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

## Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel is gebaseerd op algemene kaders voor beeldkwaliteit. Hierin wordt omschreven aan welke algemene richtlijnen nieuwe bebouwing wordt getoetst. Deze richtlijnen zijn overgenomen uit de welstandsnota van de gemeente Werkendam en aangevuld voor Westerhei.

In het tweede deel wordt ingegaan op specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten voor Westerhei.

In het derde deel zijn voor twee appartementengebouwen specifieke criteria opgenomen.

## Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandspflichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



## Algemeen eisen van welstand

In de welstandsnota zijn algemene welstandscriteria omschreven, deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze gelden tevens als belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de bouwplannen binnen Westerhei. Er is namelijk voor gekozen om weinig vast te leggen en veel vrijheid (en dus verantwoordelijkheid) te bieden bij het ontwerp van de woningen. Daarbij wordt meegegeven dat de Gemeente Werkendam met Westerhei een woonwijk voor ogen heeft waarin een basisniveau van ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk, door een samenvatting van de algemene welstandscriteria, stilgestaan bij de redelijke eisen van welstand. Daarbij mag verwacht mag worden van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand dat:

- de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren is gegaan.
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

## Samenhang binnen Westerhei

Voor Westerhei geldt daarnaast dat voor het geheel, danwel een deeluitwerking gezocht wordt naar onderlinge relaties. Dit houdt in dat groepen woningen een eenheid vormen. Wanneer een bouwplan een individuele woning betreft zal die samenhang gezocht moeten worden bij de reeds gerealiseerde bebouwing uit de omgeving van de beoogde locatie. Dit beeldkwaliteitsplan laat de verantwoordelijkheid voor de wijze waarop die samenhang gecreëerd wordt nadrukkelijk bij de ontwerper liggen. Deze kan, al dan niet in overleg met de welstandscommissie, daar invulling aan geven. Daarbij wordt ook de mogelijkheid geboden om diversiteit als thema in te zetten, maar sluit duidelijk afwijkende bebouwing in individuele situaties uit.

## Massa, positionering en gevelindeling

- Traditionele of moderne bouwvorm
- Hoofdbebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare weg
- Kapvorm en gevelindeling passend in de omgeving en naastgelegen bebouwing
- Geen blinde gevel bij bebouwing grenzend aan openbaar gebied

## Materialen en kleuren

- Voor alle materialen en kleuren geldt dat het doel is om een eenheid te creëren. Dat kan zijn voor de gehele wijk of een deel daarvan
- Gevel: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten
- Dak: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten
- Kozijnen: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten

## Inrichting

- Erfafscheiding bij overgang naar openbaar gebied mee ontworpen met de architectuur van de woning

## Excessen

Op basis van onderstaande criteria (afkomstig uit excessenregeling) kan de commissie in ieder geval negatief beoordelen als het gaat om:

- Visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik
- Toepassen van felle of contrasterende kleuren
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

# STEDENBOUWKUNDIGE AANDACHTSPUNTEN

# Referentiebeelden



indak zonnepanelen als onderdeel van de architectuur



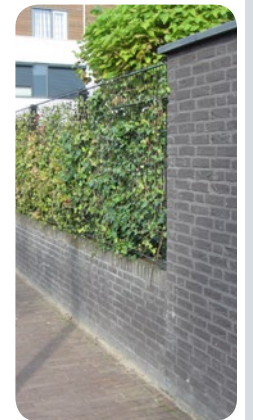
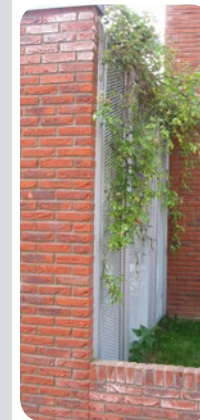
geen blinde gevel bij hoeksituaties



aandacht voor mee-ontworpen hoekoplossingen



aandacht voor mee-ontworpen hoekoplossingen



voorbeelden van mee-ontworpen erfafscheidingen bij situaties grenzend aan openbaar gebied



## Specifieke aandachtspunten

Voor Westerhei gelden de volgende specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten:

- Om aan het water bijzondere plekken aan te duiden zijn op twee locaties in het plan hoogteaccenten voorgesteld.
- Woningen die direct aan het water grenzen hebben een duidelijke oriëntatie op het water. De uitwerking van de gevel reageert op deze bijzondere ligging.
- Op hoekpercelen grenzend aan openbaar gebied wordt aandacht gevraagd voor de uitwerking van de hoekoplossing van de woningen. Hier mogen in ieder geval geen blinde gevels toegepast worden.
- Erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied mee ontwerpen met de architectuur van de woning. Bijvoorbeeld door toepassen van metselwerk, eventueel met penanten, gecombineerd met (al dan niet begroeide) semi-transparante hekwerken. Materiaalgebruik bij voorkeur baksteen, hout, staal en glas. Steenkleur passend bij de woning.
- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor duurzaamheid bij het ontwerp van de woningen. Hierbij kan gedacht worden aan sedumdaken, zonnepanelen (als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld indak panelen) en het zichtbaar afkoppelen van hemelwaterafvoeren.



-  Hoogteaccent
-  Geen blinde gevel
-  Oriëntatie rondom
-  Erfafscheiding mee-ontwerpen
-  Duidelijke samenhang architectuur
-  Oriëntatie op het water
-  Onderdoorgang



noordelijk gelegen gebouw aan laten sluiten bij architectuur van naastgelegen wooncomplex



harde overgang met openbare ruimte, geen 'tuinrichting'



hoogteaccent met onderdoorgang



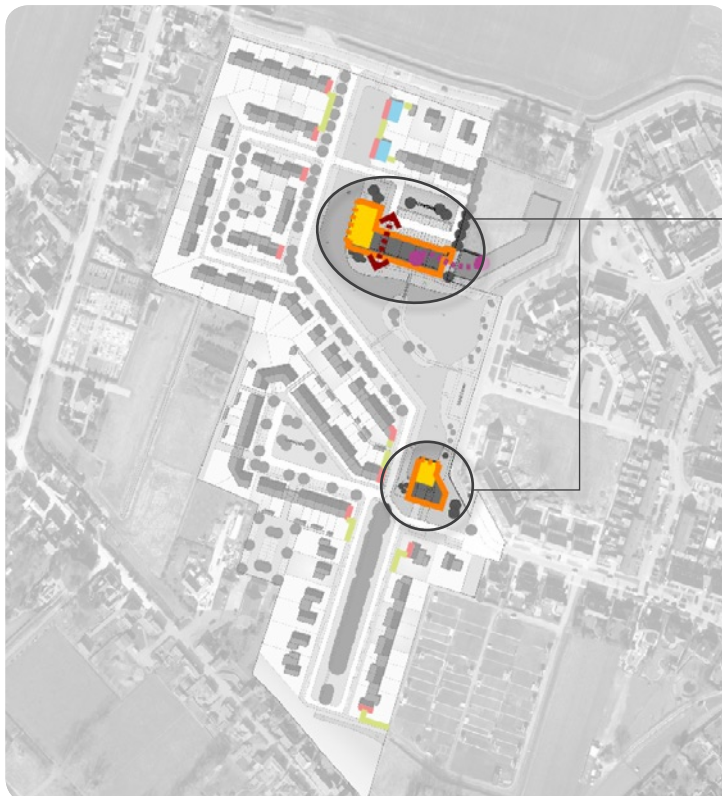
voorbeeld van oriëntatie rondom



noordelijk gelegen gebouw aan laten sluiten bij architectuur van naastgelegen wooncomplex

## Sfeerbeschrijving

Ten zuiden van het water wordt aan de ontsluiting op de Singel een appartementengebouw gerealiseerd met een hoger bebouwingaccent. Dit bebouwingaccent markeert het begin van de waterplas en zo de nieuwe wijk. Aan de noordzijde van de waterplas wordt ook een appartementengebouw gerealiseerd. Dit appartementengebouw heeft op de westhoek een hoger bebouwingaccent. De appartementen hebben een terras op het zuiden, gelegen aan de waterplas. Een brede groene zone is gelegen tussen het appartementengebouw en het water. In deze zone ligt een wandelpad. Het gebouw heeft een onderdoorgang waardoor een relatie ontstaat tussen de waterplas en het hofje ten noorden van het appartementengebouw. Het appartementengebouw zal een architectonische eenheid vormen met het wooncomplex-gebouw. Samen vormen ze de noordelijke wand van de waterplas.



twee locaties voor appartementengebouwen

-  Hoogteaccent
-  Geen blinde gevel
-  Oriëntatie rondom
-  Erfafscheiding mee-ontwerpen
-  Duidelijke samenhang architectuur
-  Oriëntatie op het water
-  Onderdoorgang

## Massa, positionering en gevelindeling

- De gebouwen zijn rondom georiënteerd, er worden geen blinde gevels toegepast.
- Uitgangspunt is plat dak, eventuele verbijzondering door middel van een lessenaarsdak bij een hoogteaccent
- Toepassen van twee materialen of kleuren wordt aangemoedigd om in de gevel een geleiding aan te brengen.
- Het noordelijke appartementengebouw vormt een duidelijke samenhang met het naastgelegen wooncomplex.
- In het noordelijke gebouw bevindt zich een onderdoorgang tussen het veldje en het water.

## Materialen

- Gevel: hoofdmateriaal bestaat uit baksteen, andere materialen zijn toegestaan, maar ondergeschikt
- Dak: vrij

## Kleuren

- Gevel: vrij, twee kleurtinten ten behoeve van geleiding
- Dak: vrij
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)

## Inrichting

- Gebouw vormt een harde overgang met openbare ruimte.

