

REIGERSBORG ZUID V UITBREIDING HOOGKARPEL BEELDKWALITEITSPAN

076.00.00.50.00
21 JANUARI 2019

 BügelHajema
Plek voor ideeën

 Gemeente
Drechteland



INHOUD

1. Inleiding	5
2. Ontstaan Drechterland	7
3. Locatiekeuze	9
4. Ruimtelijke analyse	11
5. Ruimtelijk concept	13
6. Stedenbouwkundig plan	15
7. Beeldkwaliteit bebouwing	17
8. Openbare ruimte	33
Bijlage 1. Wegprofielen	35
Bijlage 2. Conceptontwerp bospark	43
Colofon	48



1

1. Plangebied geprojecteerd op een luchtfoto.

1. INLEIDING

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is opgesteld als richtsnoer voor de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding Reigersborg Zuid V bij de hoofdplaats Hoogkarspel in de gemeente Drechterland.

In het rapport Woongebied Reigersborg Zuid V Drechterland (6 februari 2015), is de nut en noodzaak van de uitbreiding onderbouwd. Kort gezegd wil de gemeente Drechterland ruimte bieden voor het ontwikkelen van woon- en leefruimte bij Hoogkarspel om te voorzien in woningaanbod in de noordelijke helft van de gemeente. Verwacht wordt dat de woningvraag in dit deel zich vooral richt op de hoofdplaats Hoogkarspel. De gemeente zal de bouwstromen af laten hangen van de actuele vraag.

Het stedenbouwkundig plan gaat vooralsnog uit van 128 woningen. De gemeente gaat in grote lijnen uit van de volgende verdeling over woningbouwcategorieën:

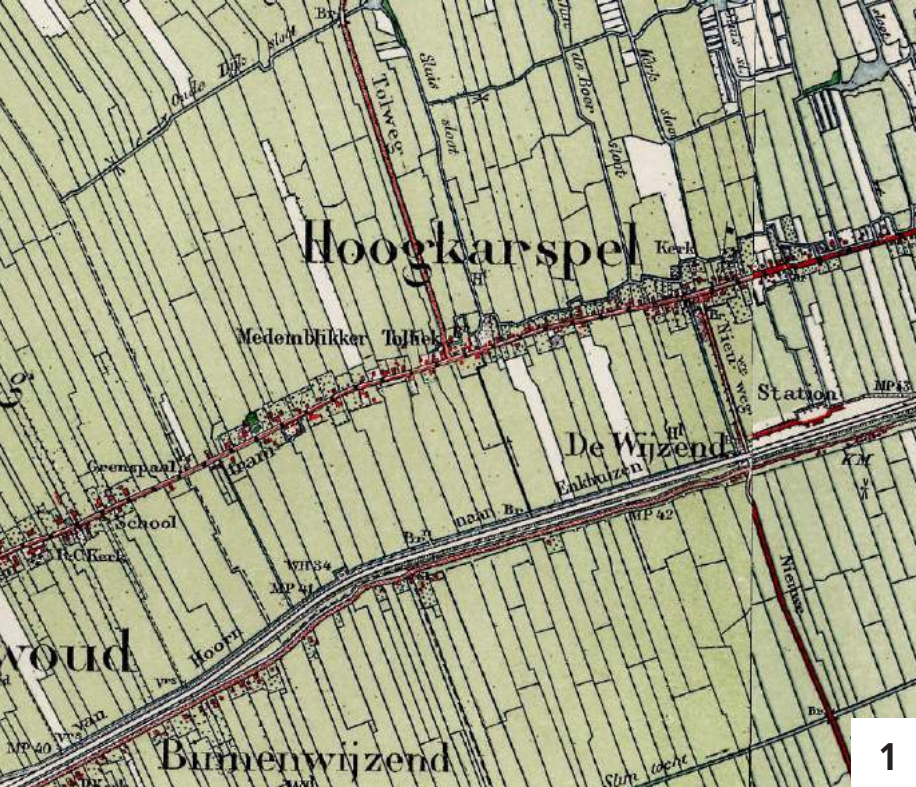
- 27 rijenwoningen (sociale huur en koop, goedkoop);
- 11 levensloopbestendige woningen (huur);
- 34 twee-onder-één-kapwoningen (koop, middelduur);
- 36 vrijstaande eengezinswoningen in het dure segment;
- 14 appartementen (koop, duur);
- samenwoonvorm voor maximaal 3 huishoudens, of 1 woning met een praktijk;
- 3 bijzondere woningen met extra grote kavels.

In het voorliggende document wordt in hoofdstuk 3 kort stilgestaan bij de locatiekeuze. Daarna wordt ingegaan op de locatie Reigersborg Zuid V zelf.

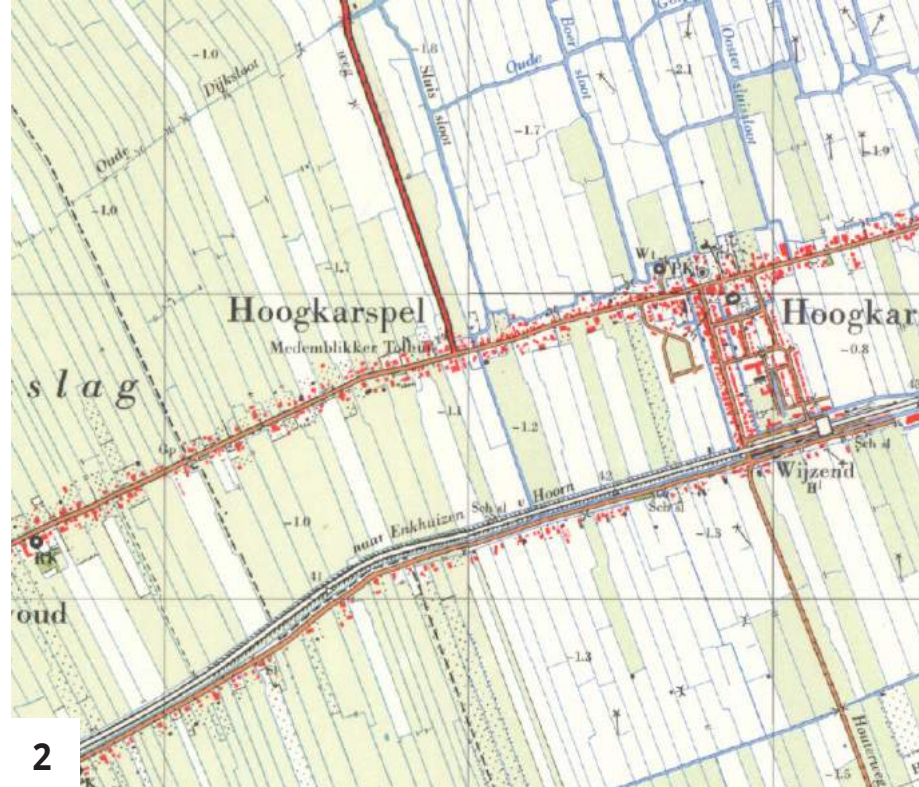
Doel en status

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de voorwaarde die de Provincie Noord-Holland stelt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij verstedelijking buiten het bestaand bebouwd gebied.

Het beeldkwaliteitsplan zal vastgesteld worden door de gemeenteraad en worden gebruikt als uitgangspunt bij de welstandtoetsing.



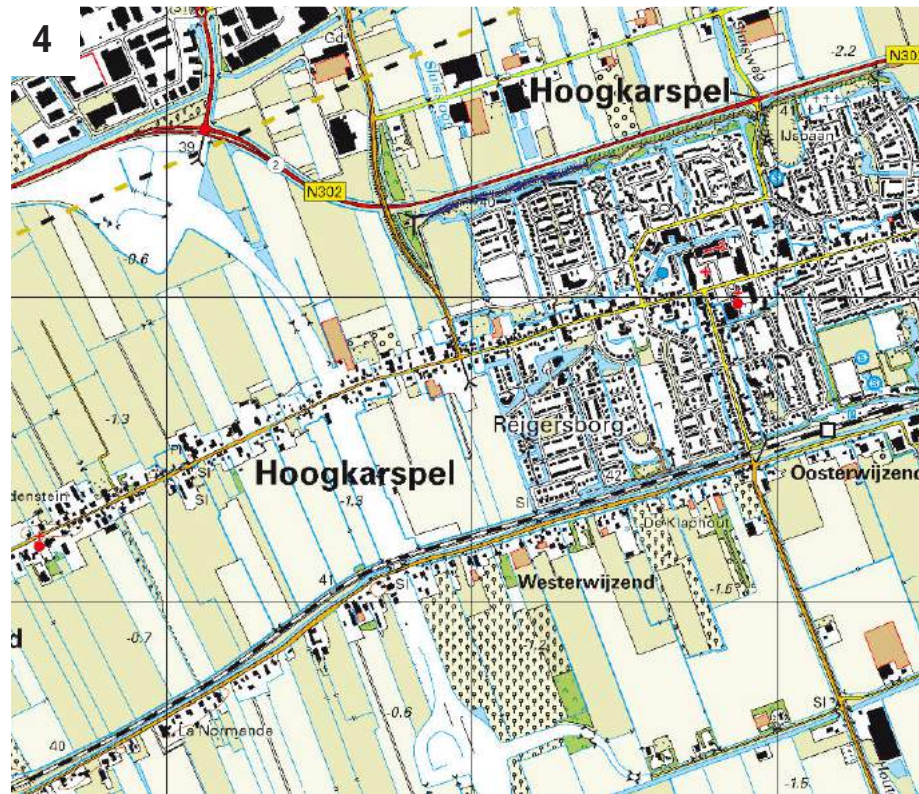
1



2



3



4

1. Topografische kaart 1917.
2. Topografische kaart 1967.
3. Topografische kaart 1992.
4. Topografische kaart 2017.

2. ONTSTAAN DRECHTERLAND

Oude Zeekleilandschap

Het plangebied is onderdeel van het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Omdat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het grillige en kronkelende verloop van de oude linten in Drechterland zijn deze nog te herkennen.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit.

Door ruilverkaveling in de gemeente Drechterland is de oorspronkelijke structuur in delen van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een meer grootschalige structuur ontstaan.

Huidige situatie

In de huidige situatie van het plangebied is sprake van een open agrarisch gebied aan de rand van het dorp Hoogkarspel. De vroegere ontginningsstructuur met een verkaveling, die een zekere gerichtheid heeft, is nog aanwezig, zij het dat de maaswijdte tussen de verkavelingsloten ruimer is geworden dan deze oorspronkelijk was. Het plangebied is gelegen achter het oorspronkelijke bebouwingslint van Hoogkarspel. Dit lint is de ruimtelijke structuurdrager en basis voor de daarmee samenhangende opstreckende verkaveling.



3. LOCATIEKEUZE

De gemeente heeft al aan het einde van de vorige eeuw plannen gemaakt voor de groei van Hoogkarspel. In de structuurvisie Reigersborg 'een doorkijk naar de ontwikkeling van een woongebied aan de westflank van Hoogkarspel' (Khandekar, 1999) werden de hoofdlijnen voor de invulling weergegeven.

Een keuze voor uitleg aan de westzijde tussen de wegverbinding aan de noordkant en het spoor aan de zuidkant lag voor de hand. Dit omdat Hoogkarspel aan de oostzijde relatief nabij de kern Stedebroec gelegen is en een groene scheg tussen de beide woonplaatsen belangrijk werd gevonden.

In de structuurvisie Reigersborg werd een gelede en gefaseerde ontwikkeling voorgestaan. Inmiddels zijn Reigersborg Noord en Zuid voor een groot deel ontwikkeld.

Uitgangspunt van de structuurvisie Reigersborg was de waardering van de kleine schaal en het gevarieerde beeld van de Streekweg enerzijds en de kwaliteit van het open landschap aan de westkant van Hoogkarspel anderzijds. Tussen Reigersborg Noord (tussen Streekweg en N302) en Zuid (tussen Streekweg en spoorlijn) wordt de zelfstandigheid van de Streekweg gehandhaafd en zoveel mogelijk benadrukt.

Daarnaast was uitgangspunt dat een geleidelijke overgang zou ontstaan van woningbouw naar landschap. De positionering van de Westfrisiaweg is daarbij in de huidige situatie van belang. Deze legt een nieuwe grens aan de westzijde van het dorp. Het realiseren van Reigersborg Zuid V is het afbouwen van Hoogkarspel aan deze zijde. Tussen Reigersborg Zuid V en de Westfrisiaweg, vindt een geleidelijke overgang van kern naar buitengebied plaats.



1

2



3

4



1. Bestaand pad naar het plangebied.
2. Verbijzonderingen langs de diagonale zichtlijn.
3. Plangebied met zicht op Reigersborg Zuid IV.
4. Zichtlijn naar de watertoren .

4. RUIMTELIJKE ANALYSE

Huidig karakter

De planlocatie ligt tussen de bebouwing van de Streekweg, de bestaande dorpsrand en het spoor. De erven aan het bebouwingslint van de Streekweg zijn wisselend van maat en hebben veelal opgaand groen. Aan deze noordzijde van de planlocatie is sprake van een rafelige en groene overgang. Aan de oostkant ligt Reigersborg Zuid IV. De dorpsrand is hier relatief hard. Woningen liggen met de achterzijde naar het landschap waarbij de achtertuinen worden begrensd door een kavelsloot met een laag waterpeil. Doordat de achtertuinen vrij ondiep zijn en het water laag ligt, is er weinig ruimte voor groen op deze erven.

Bebouwingsbeeld Streekweg

Het oude bebouwingslint heeft ter plaatse een kleinschalig bebouwingsbeeld. Incidenteel komen stolpen voor. Er bestaat een lichte variatie in rooilijnen, nokrichting en bouwvormen in het lint. De meeste bebouwing is vrijstaand. De bebouwing is georiënteerd op de weg en de nokrichting van de bebouwing varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg.

De architectuur van de meeste woningen in het dorp is eenvoudig en traditioneel, met een relatief sobere detaillering en bestaande uit één bouwlaag met kap. De toegepaste materialen zijn overwegend baksteen voor de gevels, dakpannen en hout in een traditionele kleurstelling (donkergroen).

Bebouwingsbeeld Reigersborg Zuid IV

De bebouwing in Reigersborg Zuid IV is in de onderliggende opstreckende verkavelingsstructuur gebouwd. Het slotenpatroon volgt de opstreckende structuur. In het gebied doorsnijdt een schuine (zicht)lijn de orthogonale opstreckende structuur. Deze lijn geeft zicht op de watertoren die in de dorpskern is gelegen. Aan deze lijn zijn grotere en afwijkende bouwvolumes gelegen in de vorm van appartementencomplexen. De overige bebouwing in het gebied bestaat uit vrijstaand, dubbele en rijenwoningen in één à twee bouwlagen met kap.



1

2



3

4



1. Overgang van rood naar groen.
2. Afstemming op landschappelijke onderlegger.
3. Relatie met hoofdopzet bestaande woonbuurten
4. Bospark en goede verbindingen.

5. RUIMTELIJK CONCEPT

Het ruimtelijk concept voor Reigersborg Zuid V bestaat uit vijf hoofduitgangspunten.

1. Overgang van rood naar groen

Een goede overgang van stedelijk naar landelijk gebied is het vertrekpunt voor de vormgeving van Reigersborg Zuid V. De woonomgeving wordt groener en de bebouwingsdichtheden nemen van oost naar west af. Als afsluiting van het totale woongebied wordt een bospark gerealiseerd aan de westzijde van het gebied.

2. Afstemming op landschappelijke onderlegger

Het tweede uitgangspunt is afstemming op de landschappelijke onderlegger. Het stedenbouwkundig plan van Reigersborg Zuid V is afgestemd op de voor de omgeving kenmerkende opstreckende verkavelingsstructuur met de duidelijk herkenbare hoofdrichting haaks op de Streekweg.

3. Relatie met hoofdopzet bestaande woonbuurten

Derde uitgangspunt is het leggen van een duidelijke relatie met de hoofdopzet van de belendende woonbuurten ten oosten van het plangebied. In deze woonbuurten is een zichtas opgenomen die een relatie legt met het hart van Hoogkarspel en de daar gelegen watertoren. Aan deze zichtas zijn bijzondere gebouwen gesitueerd. Bebouwing met een duidelijke oriëntatie op deze as, maar met een ten opzichte van grondgebonden woningen afwijkende vorm, schaal of hoofdopzet. Deze as met daaraan bijzondere elementen wordt doorgetrokken in Reigersborg Zuid V.

4. Recreatief bospark

Een groene, op recreatief gebruik gerichte inrichting van een bospark is het vierde uitgangspunt. De woonfunctie is in dit gebied nadrukkelijk ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie van het gebied. In het bospark is ruimte voor enkele grote kavels met daarop bijzondere woningen. Het zijn bijzondere gebouwen met allure, die met hun architectuur en erfafscheiding medebepalend zijn voor het bospark.

5. Goede verbindingen

Het vijfde uitgangspunt is het maken van goede verbindingen met de bestaande omgeving. Reigersborg Zuid V krijgt voor autoverkeer een eigen aansluiting op de Streekweg. Daarnaast wordt de verbinding met Reigersborg Zuid IV gelegd. De langzaamverkeersverbinding met de Streekweg wordt behouden en er wordt aangesloten op bestaande routes in Reigersborg Zuid IV. Deze paden zorgen voor korte verbindingen voor niet gemotoriseerd verkeer en plaatsen het bospark aan de westzijde van de uitbreiding in een groter geheel van wandel- en recreatiemogelijkheden in Hoogkarspel.



6.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

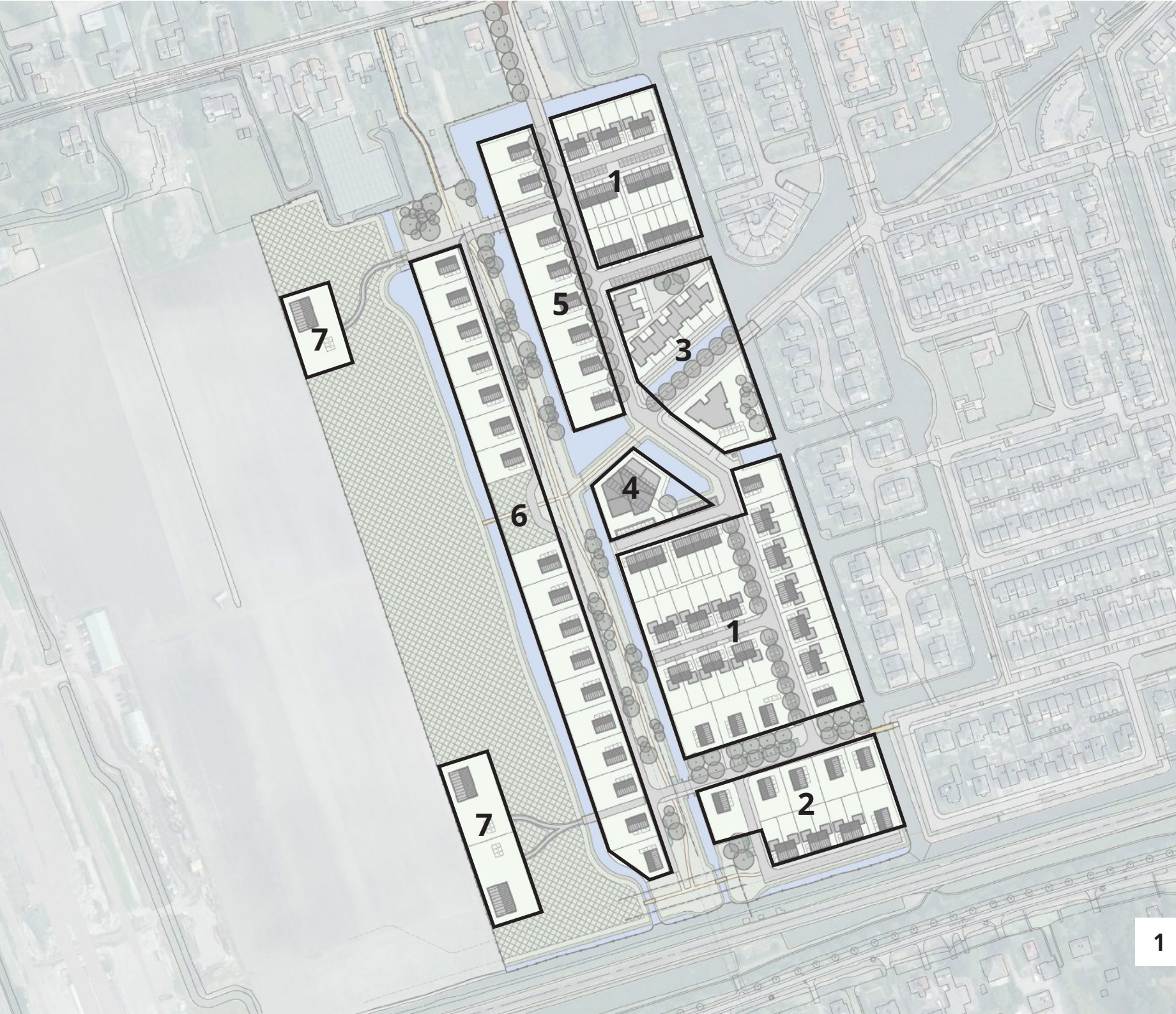
Fasering en flexibiliteit

De ontwikkeling van de uitbreiding Reigersborg Zuid V vindt plaats in fasen. Gestart wordt met het zuidelijk deel. De voorbeeldverkaveling is voor deze fase wat betreft de opzet van de ontsluiting en bouwstroken uitgangspunt. Indien de ontwikkeling van de woningvraag daar aanleiding toe geeft kunnen aan de hand van de actuele marktvrage aanpassingen plaatsvinden ten aanzien van woningtypen. Er kan gewisseld worden in woningtypen mits de parkeerbalans in evenwicht is.

Uitgangspunten

Bij de opzet en invulling van de woonbuurt gelden, naast de in het vorige hoofdstuk benoemde uitgangspunten, de volgende hoofduitgangspunten:

- Overgang naar minder intensieve bebouwing van oost naar west, zowel in dichtheid, als in hoofdvorm en goot- en bouwhoogten.
- Voor bebouwing wordt per straatzijde of cluster gestreefd naar een zekere samenhang. Deze samenhang dient het grootst te zijn in de meest intensief bebouwde clusters. Daar waar bebouwing dichter op elkaar staat, is samenhang belangrijker.
- Langs de diagonale zichtas wordt uitgegaan van bijzondere gebouwen/complexen met afwijkende bouwmassa's en een meer alzijdig karakter.
- In het woongebied wordt in hoofdlijnen een tweedeling gemaakt in het kleur- en materiaalgebruik. Het oostelijk, dichter bebouwde gebied kent een kleurbeeld dat uitgaat van (oranje)rode-, (rood)bruine en antraciete kleurtinten. In het westelijke deel is sprake van grijs- en antracietint, passend met het groene, natuurlijke karakter van dit gebied. Het appartementengebouw mag hiervan afwijken en op zichzelf een verbijzondering vormen in het woongebied.
- In verband met de bruikbaarheid van daken voor zonnepanelen en zonnecollectoren; gunstige oriëntatie van dakvlakken op de zon.
- Gebruik van water in de vorm van vaarten in noordzuidrichting.



1

1. Indeling in deelgebieden, geprojecteerd op het stedenbouwkundig plan.

7. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Hoofdpuzet

Het plangebied kent een opdeling in de onderstaande deelgebieden.

- Deelgebied 1. Projectmatige woningbouw en vrije kavels.
- Deelgebied 2. Wonen aan de zuidrand.
- Deelgebied 3. Bijzondere grondgebonden woningen.
- Deelgebied 4. Appartementengebouw aan de zichts.
- Deelgebied 5. Individueel vrijstaand wonen.
- Deelgebied 6 .Vrijstaand wonen aan de rand van het bospark.
- Deelgebied 7. Vrijstaand wonen in het bospark.

Per deelgebied zijn welstandscriteria voor de bebouwing en de inrichting van het erf weergegeven. Sommige welstandscriteria zijn verbeeld met referentiebeelden. Naast de referentiebeelden is met teksten geduid welke criteria/onderdelen verbeeld zijn. De referentiebeelden zijn in de meeste gevallen niet als geheel van toepassing en kunnen/moeten dan ook niet als voorbeeldplan worden beschouwd. De teksten/welstandscriteria zijn bovendien leidend ten opzichte van de referentiebeelden.

Afwijken van de welstandscriteria

Van de welstandscriteria kan in bijzondere gevallen worden afgeweken. Het kan voorkomen dat de welstandscriteria ontoereikend of te beperkend zijn. Burgemeester en wethouders kunnen dan na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie afwijken van deze criteria. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen hoog. In de praktijk zal alleen een bouwplan met een (zeer) hoge architectonische kwaliteit in aanmerking komen.

Fasering en flexibiliteit

De ontwikkeling van de uitbreiding Reigersborg Zuid V vindt gefaseerd plaats. Het is denkbaar dat binnen de kaders van de ruimtelijke uitgangspunten afgeweken wordt van de invulling die is geschetst in het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de nodige flexibiliteit. In het geval dat de inrichting wordt gewijzigd, zal stedenbouwkundig advies gevraagd worden ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Indien nodig zullen nieuwe beeldkwaliteitscriteria worden vastgesteld.



1 2
3 4



1. Schaalverkleining door de toepassing van bijzondere dakkapellen/dakopbouwen.
2. Schaalverkleining door de toepassing van verschillende goot- en bouwhoogten en de inpassing van bijzondere erkers.
3. Bijzonder metselwerk en een bijzondere dakopbouw/dakkapel.
4. Duidelijke verbijzondering in het metselwerk.

DEELGEBIED 1. PROJECTMATIGE WONINGBOUW

Beschrijving

Deelgebied 1 wordt vooral ingevuld met projectmatige woningbouw. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen komen in dit gebied voor. Er wordt samenhang per straatwand nagestreefd, waarbij bijzondere aandacht bestaat voor de (visuele) schaalverkleining van de woningen. Het kleur- en materiaalgebruik ligt vast voor het hele deelgebied. De vormgeving van de woningen is modern, eigentijds. Elke woning kent in ieder geval een bijzonder accent zoals een erker, of een dakkappel of een dakopbouw of een bijzonder accent in het metselwerk.

Situering

- De hoofdmassa's staan met de voorgevels in de voorste begrenzing van het bouwvlak en staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg.
- Bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- In de massaopbouw van de woningen is sprake van samenhang per straatwand. Elke straatwand kent een evenwichtige compositie.
- Een kleinschalig beeld is uitgangspunt. De hoofdmassa's hebben een duidelijke zadel-/mansarde-/lessenaars- of schildkap. Geen wolfseinden toepassen. Ondergeschikte delen mogen plat worden afgewerkt.
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten/gevels

- In de vormgeving van de gevels is sprake van samenhang per straatwand. Elke straatwand kent een evenwichtige compositie.
- Moderne, eigentijdse vormgeving. Elke woning kent minimaal een bijzonder accent zoals een erker, of een dakkappel, of een dakopbouw of een bijzonder accent in het metselwerk. Deze elementen dragen bij aan een kleinschalige uitstraling van de woningen.
- De hoofdmassa's zijn door gevelindeling gericht op de openbare ruimte.
- Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie. Een woning op een hoeksituatie heeft dan ook twee voorkanten/voorgevels.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen in de kleurtinten oranjerood/rood-/roodbruin/bruin. Ondergeschikte delen mogen hiervan afwijken.
- Het materiaalgebruik voor de daken bestaat uit (keramisch) dakpannen in de kleurtinten oranje/rood/antraciet/zwart.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden meeontworpen. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen en natuurlijk karakter.
- Bij kavels grenzend aan water worden de oevers opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1

2



3

4



1. Vrijstaande woningen met een zadeldak met een nokrichting haaks op de weg en een eigenzinnige gevelindeling.
2. Twee-onder-één-kapwoningen met een samengesteld zadeldak en een eigenzinnige gevelindeling.
3. Twee-onder-één-kapwoningen met een samengestelde (visuele) mansardekap.
4. Vrijstaande woning met een (visuele) mansardekap.

DEELGEBIED 2. WONEN AAN DE ZUIDRAND

Beschrijving

Deelgebied 2 wordt ingevuld met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De nokrichting van de (hoofdbouwmassa van de) vrijstaande woningen is haaks op de weg. De twee-onder-één-kapwoningen hebben één woning met een kap haaks op de weg en één woning onder een kap evenwijdig aan de weg. Het kleur- en materiaalgebruik ligt vast voor het hele deelgebied. De vormgeving van de woningen is modern, eigentijds met een eigenzinnige gevelindeling.

Situering

- De hoofdmassa's staan met de voorgevels in de voorste begrenzing van het bouwvlak en staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg.
- Bijgebouwen liggen teruggedrooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- In de massaopbouw van de woningen is sprake van samenhang per straatwand. Elke straatwand kent een evenwichtige compositie.
- De vrijstaande woningen hebben een hoofdbouwmassa met een duidelijke zadelkap of een (visuele) mansardekap. De nokrichting van de hoofdbouwmassa is haaks op de weg. Een dwarskap is mogelijk, mits ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.
- De twee-onder-één-kapwoningen hebben samengestelde hoofdmassa's met samengestelde zadelkappen of samengestelde (visuele) mansardekappen. Één woning heeft een kap met de nokrichting haaks op de weg; de andere woning heeft een kap met een nokrichting evenwijdig aan de weg.
- Geen wolfseinden toepassen. Ondergeschikte delen mogen plat worden afgewerkt.
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten/gevels

- De vormgeving van de woningen is modern, eigentijds met een eigenzinnige gevelindeling.
- De hoofdmassa's zijn door gevelindeling gericht op de openbare ruimte.
- Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie. Een woning op een hoeksituatie heeft dan ook twee voorkanten/voorgevels.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen in de kleurtinten oranjerood/rood-/roodbruin/bruin. Ondergeschikte delen mogen hiervan afwijken.
- Dakpannen zijn als gevelafwerking toegestaan, indien sprake is van een vormgeving met visuele mansardekappen.
- Het materiaalgebruik voor de daken bestaat uit (keramisch) dakpannen in de kleurtinten oranje/rood/antraciet/zwart. Alleen dakpannen met een matte, niet glanzende afwerking zijn toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden meeontworpen. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen en natuurlijk karakter.
- Bij kavels grenzend aan water worden de oevers opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1

2



3

4



1. De basis van de woningen is één bouwlaag met een plat dak. Dakopbouwen verrijken het beeld.
2. Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entrees van de woningen. Samenhang tussen de vormgeving en de positionering van de entree en de dakopbouw.
3. De basis van de woningen is één bouwlaag met een plat dak. Dakopbouwen verrijken het beeld. Een complete tweede bouwlaag is niet toegestaan.
4. Voorbeeld van woningen met bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entree en een dakopbouw met een schuin dak

DEELGEBIED 3.

BIJZONDERE GRONDGEBONDEN WONINGEN

Beschrijving

Langs de diagonale zichtas op de watertoren is ruimte voor bijzonder vormgegeven bebouwing. De bebouwing in deelgebied 3 is hier onderdeel van. Het deelgebied geeft ruimte voor levensloopbestendige woningen en een samenwoonvorm of een woning met praktijkruimte. De bebouwing heeft afwisselende bouwhoogten. Deze wordt vormgegeven met een basis van één bouwlaag met een plat dak met daarop dakopbouwen die in de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd. De bebouwing wordt verbijzonderd door de toepassing van een zorgvuldig vormgegeven entree.

Situering

- Hoofdmassa's ondersteunen de richting van de openbare ruimte en staan in de voorste begrenzing van het bouwvlak.
- Aan- en uitbouwen liggen minimaal 1 meter en maximaal 4 meter terug ten opzichte van de voorgevel(rooilijn).
- Bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- De hoofdvorm heeft afwisselende bouwhoogten. De hoofdvorm heeft een basis van één bouwlaag met een plat dak. Deze basis wordt verbijzonderd door de toepassing van dakopbouwen. Een dakopbouw heeft een plat dak of een lessenaarskap. De dakopbouwen staan in de voorgevel(rooilin).
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten/gevels

- De hoofdmassa's zijn door gevelindeling gericht op de openbare ruimte.
- Gevels die grenzen aan openbare ruimte, moeten als voorkant/voorgevel worden ontworpen. Erfafscheidingen grenzend aan openbare ruimte zijn onderdeel van het (gevel)ontwerp.
- Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de entree(s). Er is samenhang tussen de vormgeving en positionering van de entree(s) en de dakopbouw(en).
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen. In ondergeschikte mate mag verduurzaamd hout, mooi verouderend hout, beton of stucwerk worden toegepast worden als gevelafwerking. Het kleurgebruik is vrij, mits geen extreme contrasten ontstaan met de omgeving.
- Het materiaalgebruik voor een eventueel schuin dak bestaat uit (keramisch) dakpannen in de kleurtinten oranje/rood/antraciet/zwart. Alleen dakpannen met een matte, niet glanzende afwerking zijn toegestaan.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden meeontworpen en zijn deze onderdeel van het totaalontwerp. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen en natuurlijk karakter.
- Bij kavels grenzend aan water worden de oevers opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1

2

3

4



1. Woongebouw op basis van een vijfhoekige plattegrond, waarbij een sterke relatie bestaat tussen de vormgeving van de massaopbouw en de plattegrond.
2. Bijzondere vormgeving/ massaopbouw appartementen met schuine lijnen in de gevelopbouw.
3. Woongebouw waarbij een sterke relatie bestaat tussen de massaopbouw en de plattegrond.
4. Vormgeving met afgeronde hoeken.

DEELGEBIED 4.

APPARTEMENTENCOMPLEX AAN DE ZICHTAS

Beschrijving

Langs de diagonale zichtas op de watertoren is ruimte voor bijzonder vormgegeven bebouwing. De bebouwing in deelgebied 4 is hier onderdeel van. Het deelgebied wordt ingevuld met een bijzonder vormgegeven woontoren, waarmee een hoogteaccent in het woongebied ontstaat. De woontoren wordt ontworpen op basis van een vijfhoekige basisplattegrond. De vorm van de basisplattegrond wordt afgeleid uit de vorm van het kavel, de waterlopen, de zichtas en het wegenpatroon. Schuine lijnen in de massaopbouw, eventueel voorzien van afgeronde hoeken, bepalen ook het architectonische beeld. Er is daarmee een sterke relatie tussen de vormgeving van de plattegrond en de massaopbouw.

Situering

- De situering is vrij binnen het bouwvlak.
- De hoofdmassa is een opgaande bouwmassa aan de as.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergingen worden geïntegreerd in de halfverzonken parkeerkelder.

Massa

- De woontoren wordt ontworpen op basis van een vijfhoekige basisplattegrond. De vorm van de basisplattegrond wordt afgeleid uit de vorm van het kavel, de waterlopen, de zichtas en het wegenpatroon.
- De hoofdmassa is enkelvoudig en is maximaal 4 bouwlagen plus een halfverzonken parkeerkelder. Zowel een kap als een plat dak zijn toegestaan.
- De bovenste bouwlaag is structureel teruggerooid ten opzichte van de overige bouwlagen of onderdeel van een kapconstructie.
- De buitenruimte (loggia/balkon/wintertuin) is in de bouwmassa opgenomen en ligt binnen de (projectie van de) buitengevels. Geen aan de gevels hangende balkons toepassen.

Aanzichten/gevels

- De hoofdmassa heeft door zijn gevelindeling een alzijdige gerichtheid. Alle gevels zijn als voorkant/voorgevel ontworpen.
- Schuine lijnen in de massaopbouw, eventueel voorzien van afgeronde hoeken, bepalen ook het architectonische beeld. Er is daarmee een sterke relatie tussen de vormgeving van de plattegrond en de massaopbouw.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen, al dan niet in combinatie met verduurzaamd hout, mooi verouderend hout, beton of stucwerk.
- Indien sprake is van een hellend dak, zijn (keramisch) dakpannen (met een matte, niet glanzende afwerking) als dakbedekking uitgangspunt.
- Het kleurgebruik is vrij, mits geen extreme contrasten ontstaan met de omgeving.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte worden hagen aangeplant. Parkeerplaatsen inpassen met hagen. Het sortiment beplanting is inheems en op grondsoort passend.
- De oevers worden opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).
- De halfverzonken parkeerkelder wordt aan de noord, oost en westzijde opgenomen in een overwegend groen talud.



1 2
3 4



1. Één zijde van de woning heeft een lage goot-hoogte.
2. Één zijde van de woning heeft een lage goot-hoogte.
3. Één zijde van de woning heeft een lage goot-hoogte.
4. Visuele schaalverkleining door de toepassing van dakpannen als gevelafwerking.

DEELGEBIED 5. INDIVIDUEEL VRIJSTAAND WONEN

Beschrijving

Deelgebied 5 wordt ingevuld met individuele vrijstaande woningen. De woningen in dit deelgebied vormen de overgang tussen de forsere projectmatige bouw en de lagere vrijstaande woningen langs en in de parkzone. Er is bijzondere aandacht voor een kleinschalige uitstraling van de woningen. De woningen hebben een asymmetrische hoofdvorm waarbij aan één zijde van de woningen sprake is van een lagere goothoogte voor ten minste 50% van de lengte van de gevel.

Situering

- Er wordt vrijstaand gebouwd.
- De hoofdmassa's staan met de voorgevels in de voorste begrenzing van het bouwvlak of liggen 1 meter teruggerooid.
- Eventuele bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa

- De hoofdmassa's zijn enkelvoudig of samengesteld en asymmetrisch in de hoofdopzet. Er is sprake van een duidelijke zadelkap, mansardekap of een samenspel van twee lessenaarskappen. De nokrichting is haaks op de weg. Aan één zijde van de woning is de goothoogte maximaal 3,5 meter voor ten minste 50% van de lengte van de gevel.
- Geen wolfseinden toepassen. Ondergeschikte delen mogen plat worden afgewerkt.
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt in het beeld.

Aanzichten/gevels

- De vormgeving van de woningen is individueel, modern, eigentijds.
- De hoofdmassa's zijn door gevelindeling gericht op de openbare ruimte.
- Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie. Een woning op een hoeksituatie heeft dan ook twee voorkanten/voorgevels.
- De woningen hebben door de vormgeving een kleinschalige uitstraling.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt in het beeld en zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen in de kleurtinten oranje/rood-/roodbruin/bruin. Ondergeschikte delen mogen hiervan afwijken.
- Het materiaalgebruik voor de daken bestaat uit (keramisch) dakpannen in de kleurtinten oranje/rood/antraciet/zwart.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden meeontworpen. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen en natuurlijk karakter.
- Bij kavels grenzend aan water worden de oevers opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1 2
3 4

1. Hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. De architectuur is modern, eigentijds en afgestemd op de ligging in een natuurlijke omgeving door in de vormgeving gebruik te maken van het uitzicht op de natuur.
2. Moderne, eigentijdse architectuur vormgegeven met donkere bakstenen, donkere dakpannen en verduurzaamd/mooi verouderend hout.
3. Moderne, eigentijdse architectuur in grijstinten gematerialiseerd.
4. Woningen in verduurzaamd/mooi verouderend hout met antraciete dakplaten zijn in dit gebied ook goed mogelijk.

DEELGEBIED 6.

VRIJSTAAND WONEN AAN DE RAND VAN HET BOSPARK

Beschrijving

Deelgebied 6 wordt ingevuld met individuele vrijstaande woningen. Deze woningen zijn in hoofdvorm en vormgeving/architectuur afgestemd op de ligging tussen de brede groenzone en het bospark. Lage goothoogten en een kleur- en materiaalgebruik passend bij de natuurlijke omgeving zijn uitgangspunt.

Situering

- Er wordt vrijstaand gebouwd.
- De hoofdmassa's staan met de voorgevels in de voorste begrenzing van het bouwvlak of liggen 1 meter teruggerooid.
- Eventuele bijgebouwen liggen teruggerooid ten opzichte van de hoofd-massa.

Massa

- De hoofdmassa's zijn enkelvoudig of samengesteld en hebben een zadeldak.
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt in het beeld.

Aanzichten/gevels

- De vormgeving van de woningen is individueel, modern, eigentijds en passend bij de ligging in een natuurlijke omgeving.
- De hoofdmassa's zijn door gevelindeling gericht op de openbare ruimte.
- Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie. Een woning op een hoeksituatie heeft dan ook twee voorkanten/voorgevels.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.
- Dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt in het beeld en zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels bestaat uit baksteen en/of verduurzaamd hout/mooi verouderend hout. Ondergeschikte delen mogen hiervan afwijken.
- Het materiaalgebruik voor de daken bestaat uit (keramisch) dakpannen of vezelcement dakplaten. Een matte, niet reflecterende afwerking is uitgangspunt.
- Kleurtinten passend bij de natuurlijke omgeving (ton-sur-ton).
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- Op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte moeten de erfafscheidingen worden meeontworpen. Deze erfafscheidingen hebben (deels) een groen en natuurlijk karakter.
- Bij kavels grenzend aan water worden de oevers opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1 2
3 4

1. Samengestelde hoofd-massa's met een lage goothoogte.
2. Woning met een landelijke allure. Hoofdvorm met een mansardekap met een lage gootlijn
3. Modern, landelijke vormgeving, waarbij een deel van het dak is bedekt met riet.
4. Riet als dakbedekking is mogelijk.

DEELGEBIED 7. VRIJSTAAND WONEN IN HET BOSPARK

Beschrijving

Deelgebied 7 bestaat uit drie grote kavels in het bospark. Door de situering van de kavels aan de westrand van het bospark, bieden de kavels tevens ruim zicht over de naastgelegen landerijen. Royale woningen, met een landelijke allure en een bovengemiddelde architectonische kwaliteit zijn uitgangspunt. De woningen en de erven zijn onderdeel van de natuur. Lage goothoogten, forse dakvlakken en een vormgeving en kleur- en materiaalgebruik passend bij het bospark zijn uitgangspunt.

Situering

- De woningen worden binnen de aangegeven bouwblokken gerealiseerd.
- Vrijstaande bijgebouwen liggen achter (het verlengde van) de oostelijke voorgevel.

Massa

- De hoofdmassa's zijn enkelvoudig of samengesteld en hebben een zadelpak of mansardekap. De kap of kappen zijn bepalend voor het beeld. Onderdelen mogen ook plat worden afgedekt worden.
- De hoofdmassa reageert op de landschappelijke situering en context.
- Bijgebouwen zijn in bouwmassa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Aanzichten/gevels

- De vormgeving van de woningen is individueel, modern, eigentijds en passend bij de ligging in het bospark.
- De kap is/de kappen zijn bepalend voor het aanzicht van de woning.
- De oost- en westgevel worden vormgegeven als voorkant/voorgevel.
- Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van de architectonische compositie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik voor de gevels is vrij, mits passend bij het bospark. Baksteen is in ieder geval passend. Stucwerk is toegestaan, mits ondergeschikt in het beeld.
- Het materiaalgebruik voor de daken is vrij, mits passend bij het bospark. Een matte, niet reflecterende afwerking is uitgangspunt. Riet, sedumdaken, (keramisch) dakpannen en zinken dakplaten zijn in ieder geval mogelijk. Nepriet en dakpanplaten zijn niet toegestaan.
- Zonnepanelen opnemen in de architectuur. Indien een rieten dak, of een sedumdak wordt toegepast, zonnepanelen bij voorkeur niet op het hoofdgebouw plaatsen. Plaatsing op een (vrijstaand) bijgebouw heeft dan ruimtelijk gezien de voorkeur.
- Het kleurgebruik is vrij, mits passend bij het bospark.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

Erf

- De erfafscheidingen zijn passend bij het karakter van het bospark en het open landschap en hebben een natuurlijk karakter. Een afsluitbaar hek is toegestaan ter plaatse van de toegang van een perceel. Standaard houten schuttingen zijn niet toegestaan. Een haag van inheems sortiment als erfafscheiding heeft de voorkeur.
- De oevers worden opgeleverd met walbeschoeiingen. Deze walbeschoeiingen moeten in stand worden gehouden en mogen niet worden veranderd. Bovendien mag in de oeverzone niets gebouwd worden (zie hiervoor ook het bestemmingsplan).



1

2



3

4



1. In het oostelijk deel van Reigersborg Zuid V is sprake van een sterke aansluiting op het beeld van de openbare ruimte van Reigersborg Zuid IV.
2. In westelijke richting wordt het beeld van de openbare ruimte in Reigersborg Zuid V meer natuurlijk en parkachtig.
3. Parkeren op grasbetonstenen.
4. Referentiebeeld ontsluitingsweg/-pad bos en XL-kavels.

8. OPENBARE RUIMTE

Inrichting wegen en paden

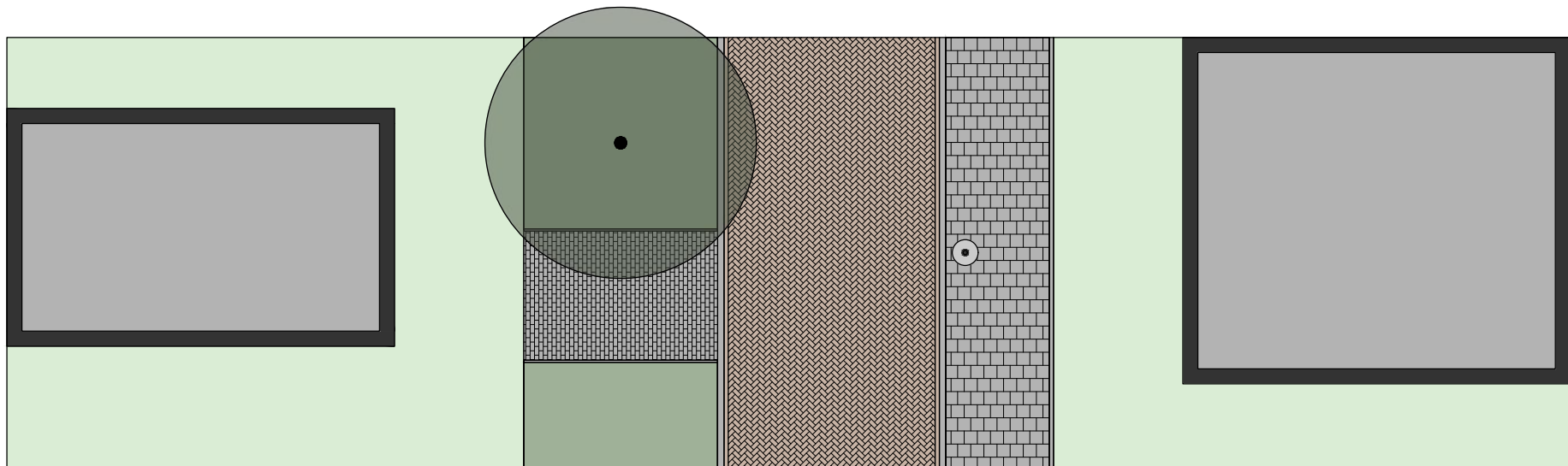
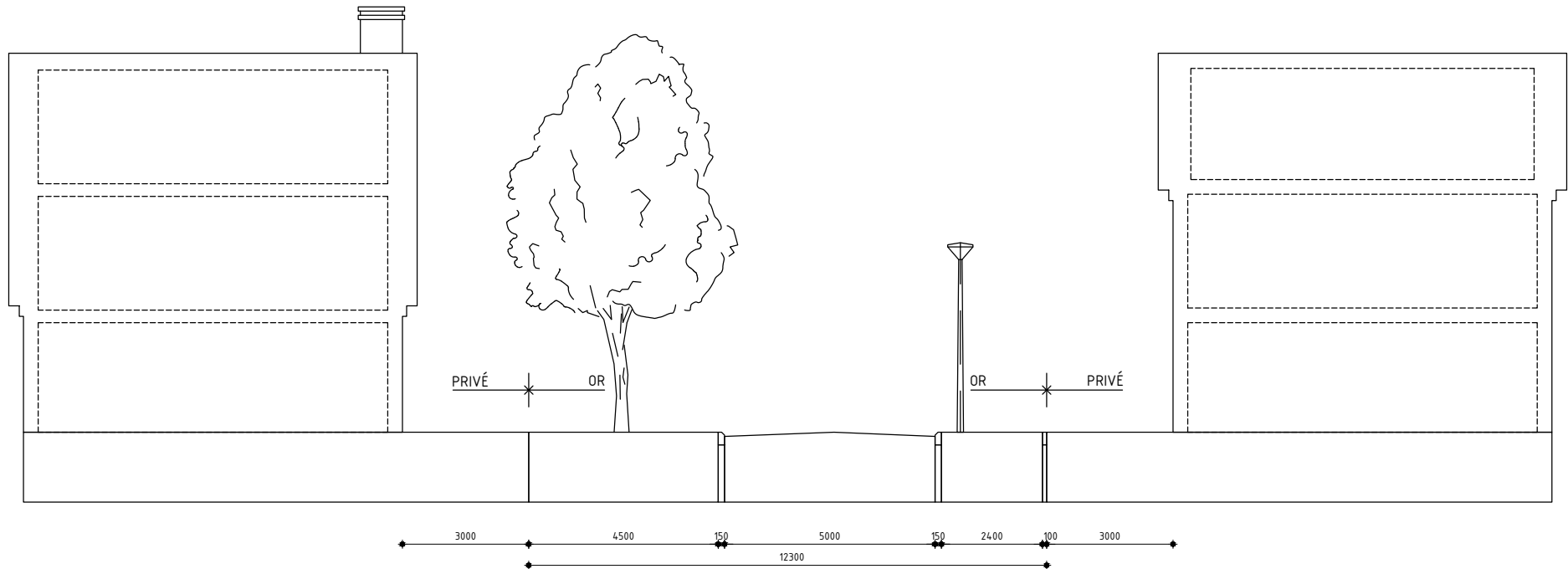
De verharding in het woongebied en bosspark heeft een eenvoudig karakter. In aansluiting op de overige Reigersborgen is hier een betonklinker uitgangspunt voor de woonstraten en worden trottoirtegels gebruikt voor aansluitende trottoirs. In het westelijke deel is sprake van formele, meer verharde profielen. In het oostelijke deel is sprake van meer informele profielen met een beperkte mate van verharding. Voor vrijliggende voet- en fietspaden in de woonwijk en in het bosspark wordt uitgegaan van een waterdoorlatende verharding of halfverharding. Dit geldt ook voor parkeervakken die in grasdoorlatend verhardingsmateriaal worden uitgevoerd. In bijlage 1 zijn wegprofielen voor de diverse wegen in Reigersborg Zuid V weergegeven.

Groen, water en openbare ruimte

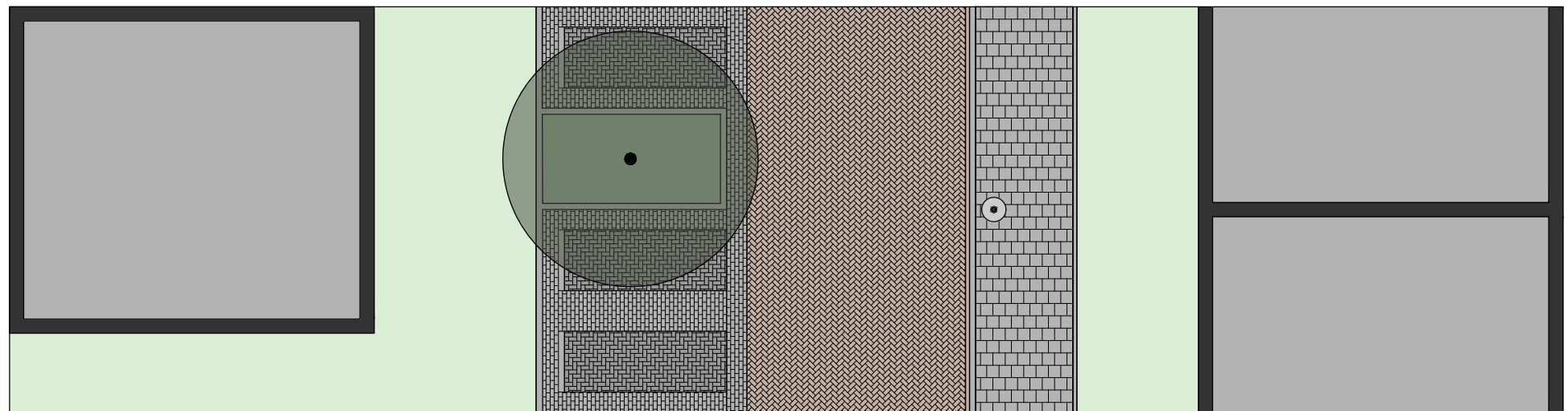
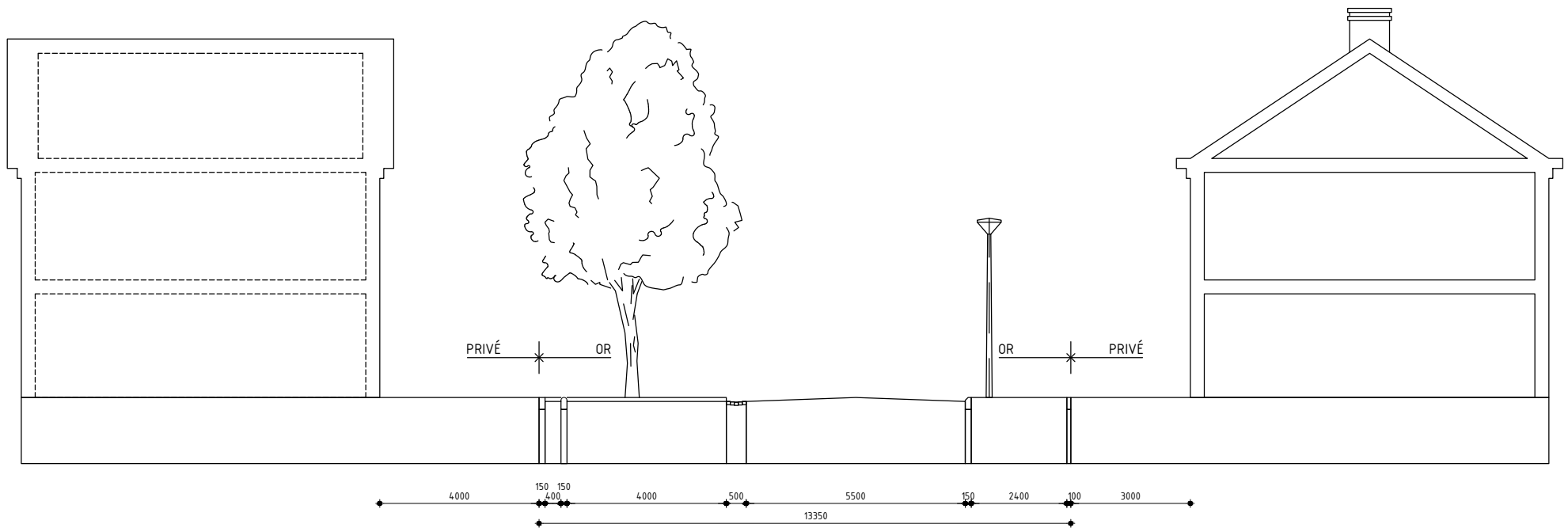
De hoofdzet voor de inrichting van groen en water sluit aan bij de hoofdindeling die in de woonbuurt is te herkennen. Het oostelijk deel kent een hogere dichtheid in bebouwing dan het westelijke deel. In het oostelijk deel is het groen en water meer gecultiveerd. Groene bermen met bomenrijen en waterlopen met relatief strakke grastaluds bepalen het beeld. In het westelijke deel is het groen en water meer natuurlijk en parkachtig. De waterlopen hebben meer natuurlijke oevers, het groen is ruiger, natuurlijker. Voor de brede groenstrook en het bosspark is een integraal ontwerp gemaakt waarin de groenbeleving en recreatieve waarden centraal staan. Tevens is een landmark ontworpen als begin-/eindpunt van de zichtas op de watertoren. Het (concept)ontwerp van het bosspark en het landmark zijn als bijlage 2 in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

BIJLAGE 1 - WEGPROFIELEN

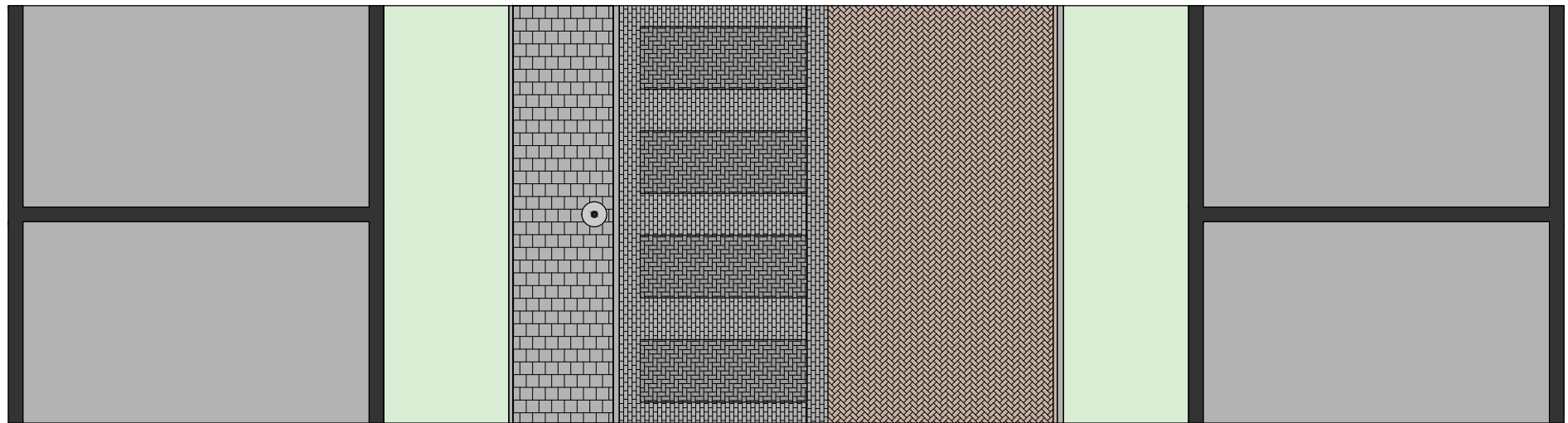
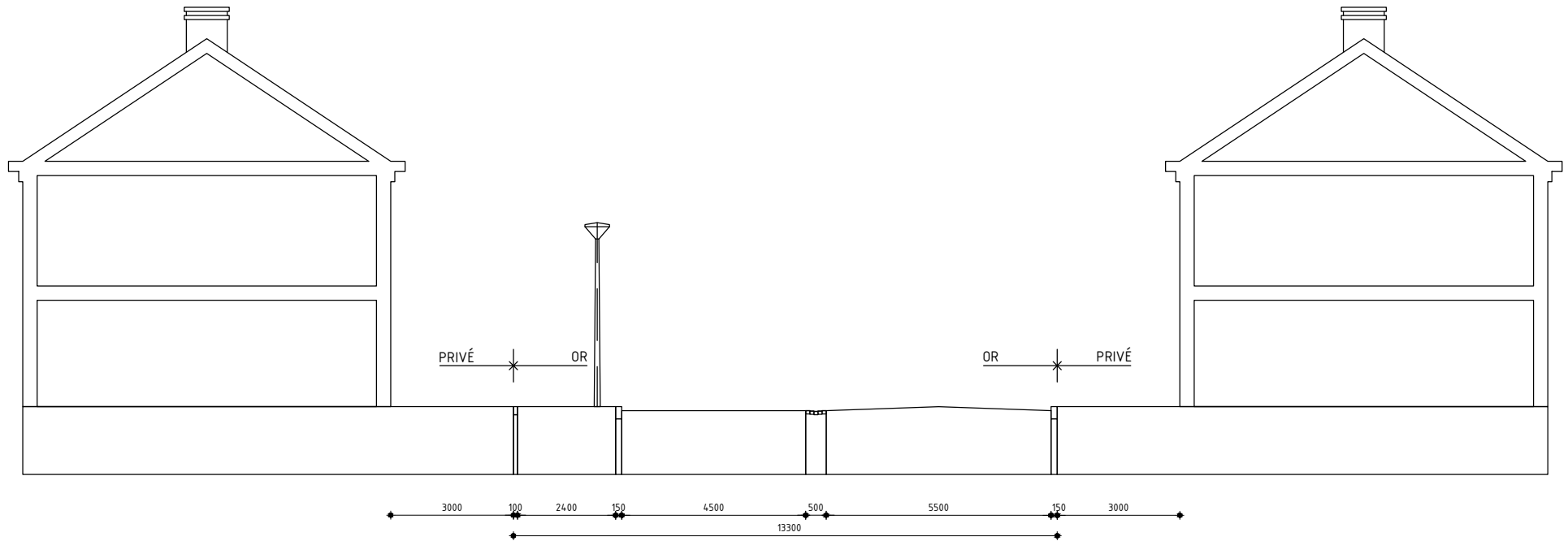




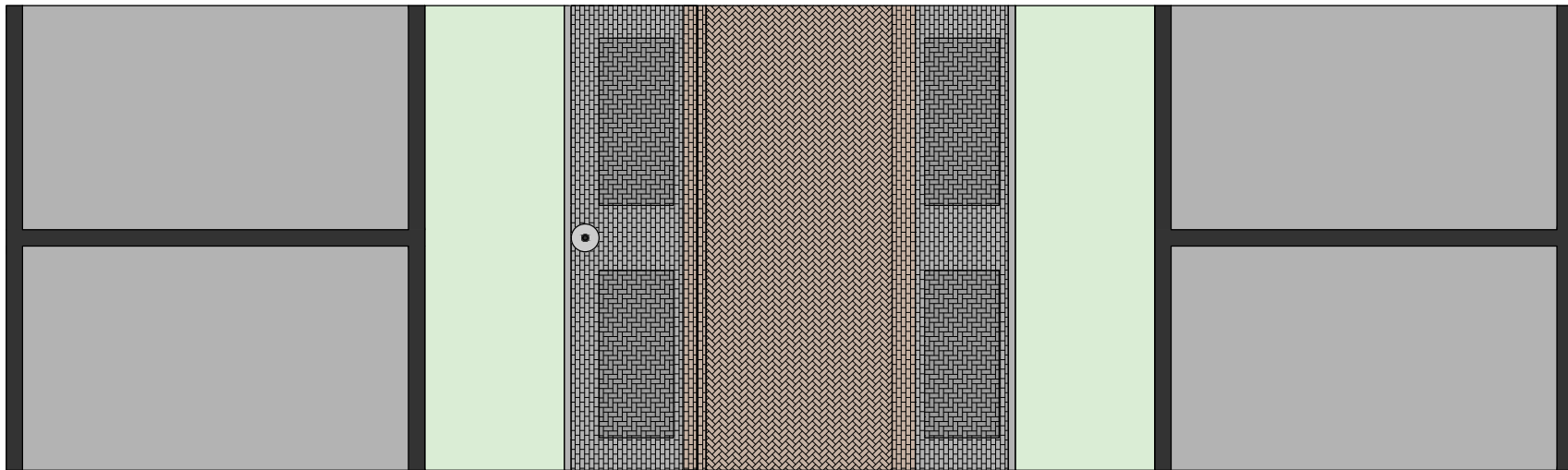
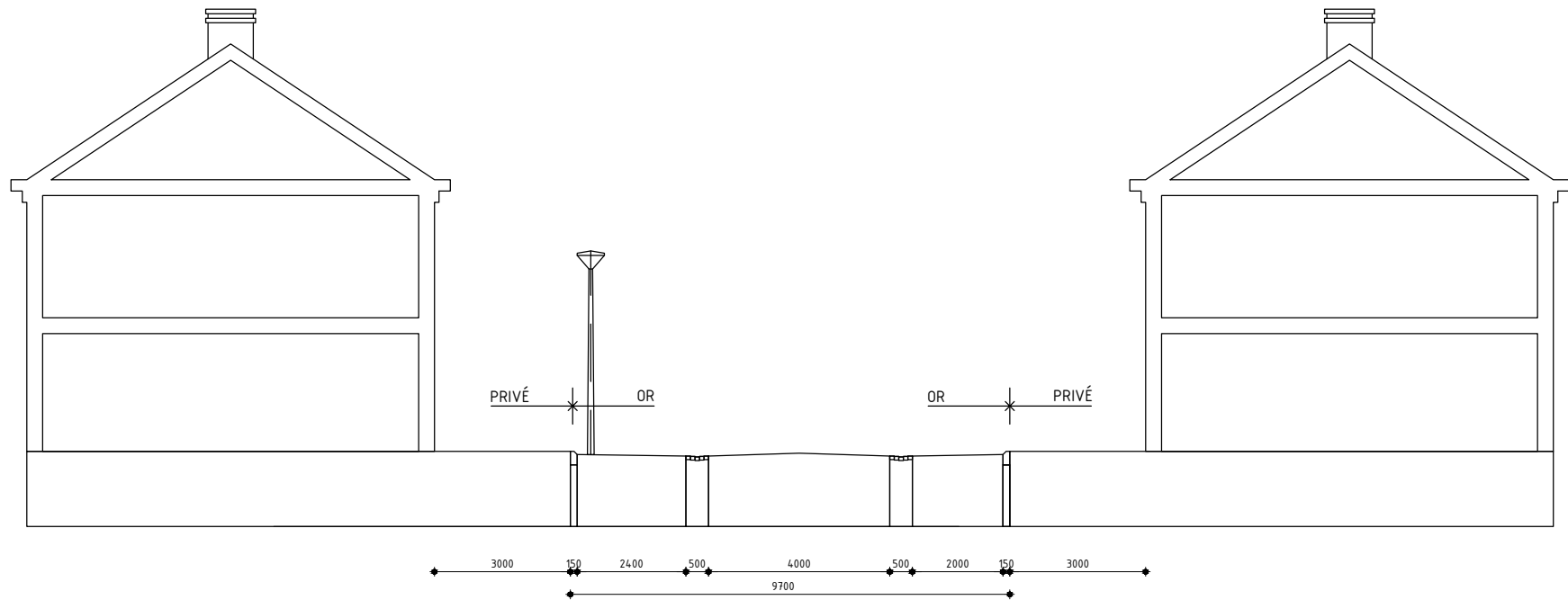
PROFIEL 1. HOOFDONTSLUITING MET GROENE BERM
(PROFIELBREEDTE 12,3 M)



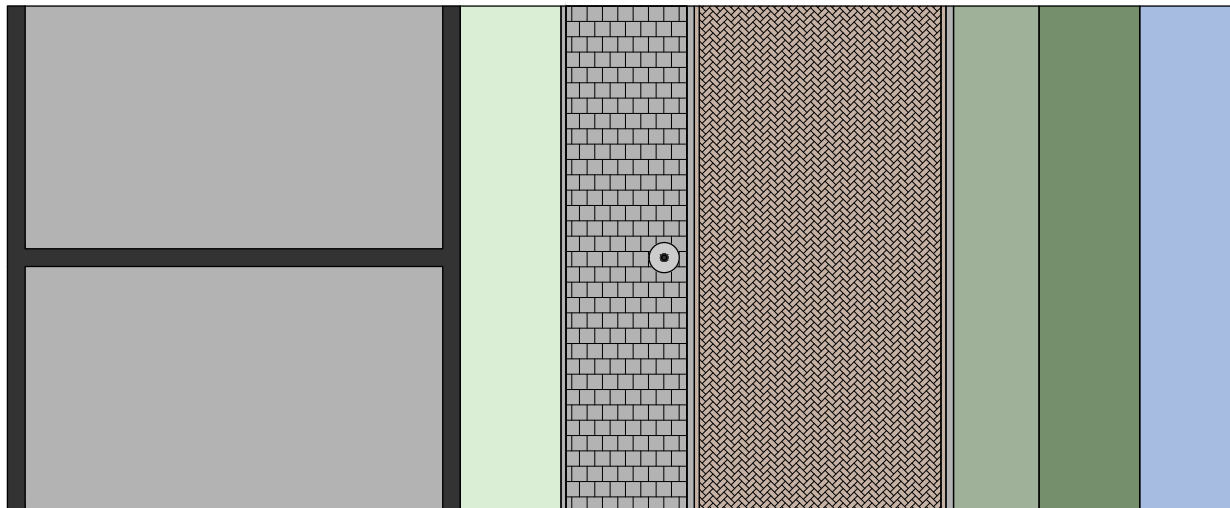
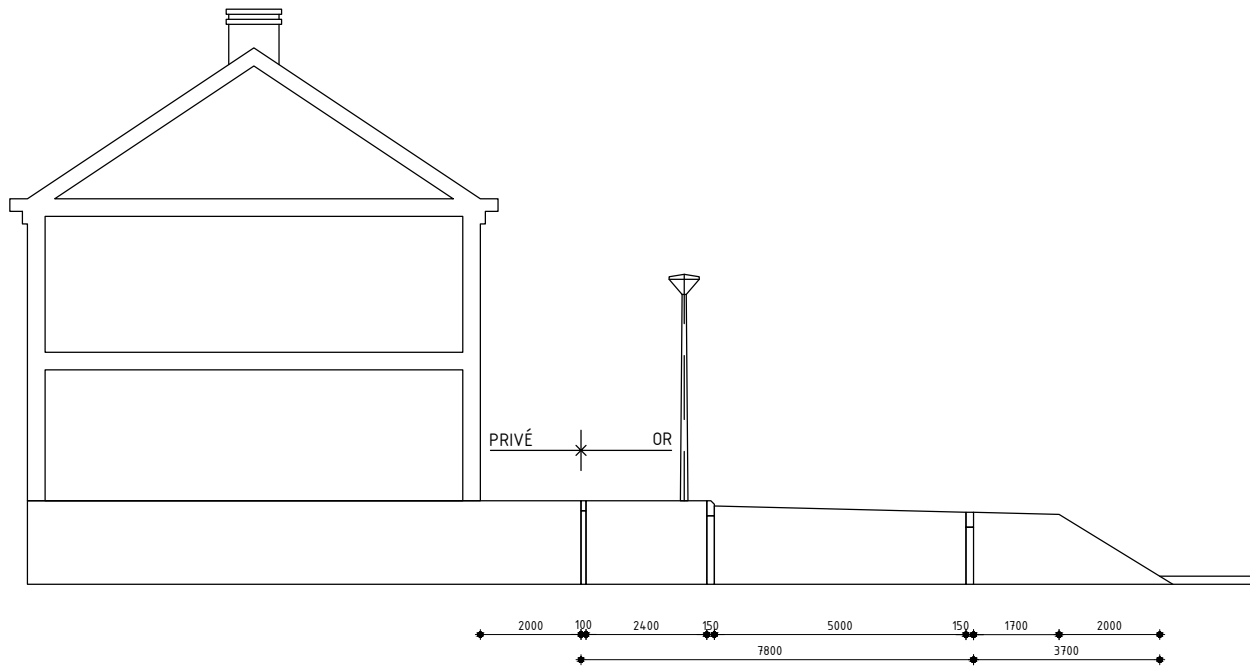
PROFIEL 2. HOOFDONTSLUITING MET HAAKSPARKEREN
(PROFIELBREEDTE 13,35 M)



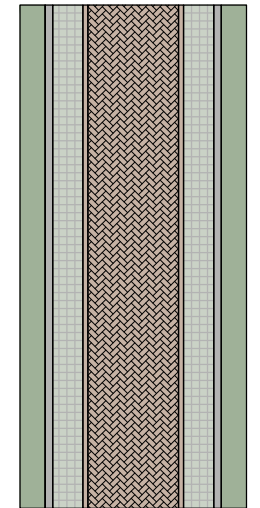
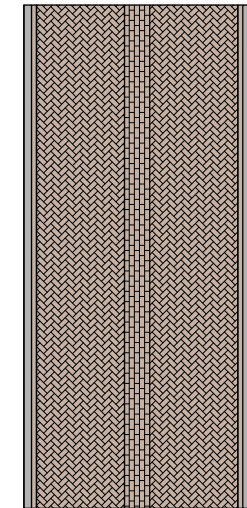
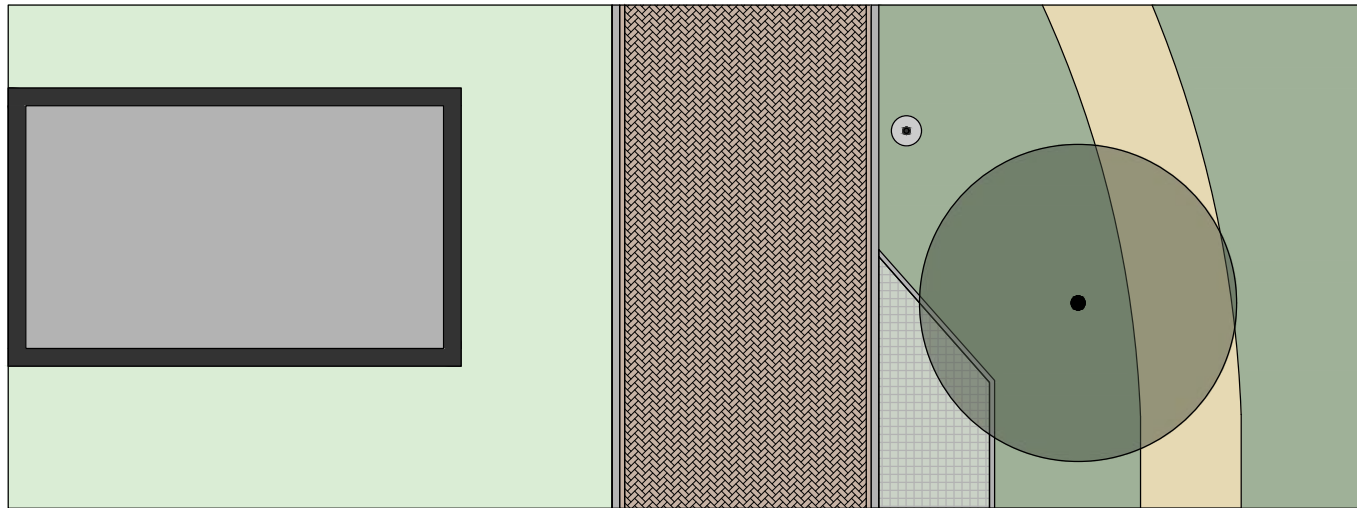
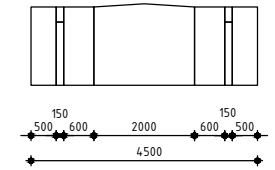
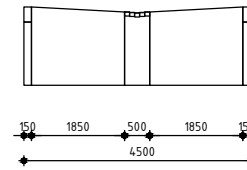
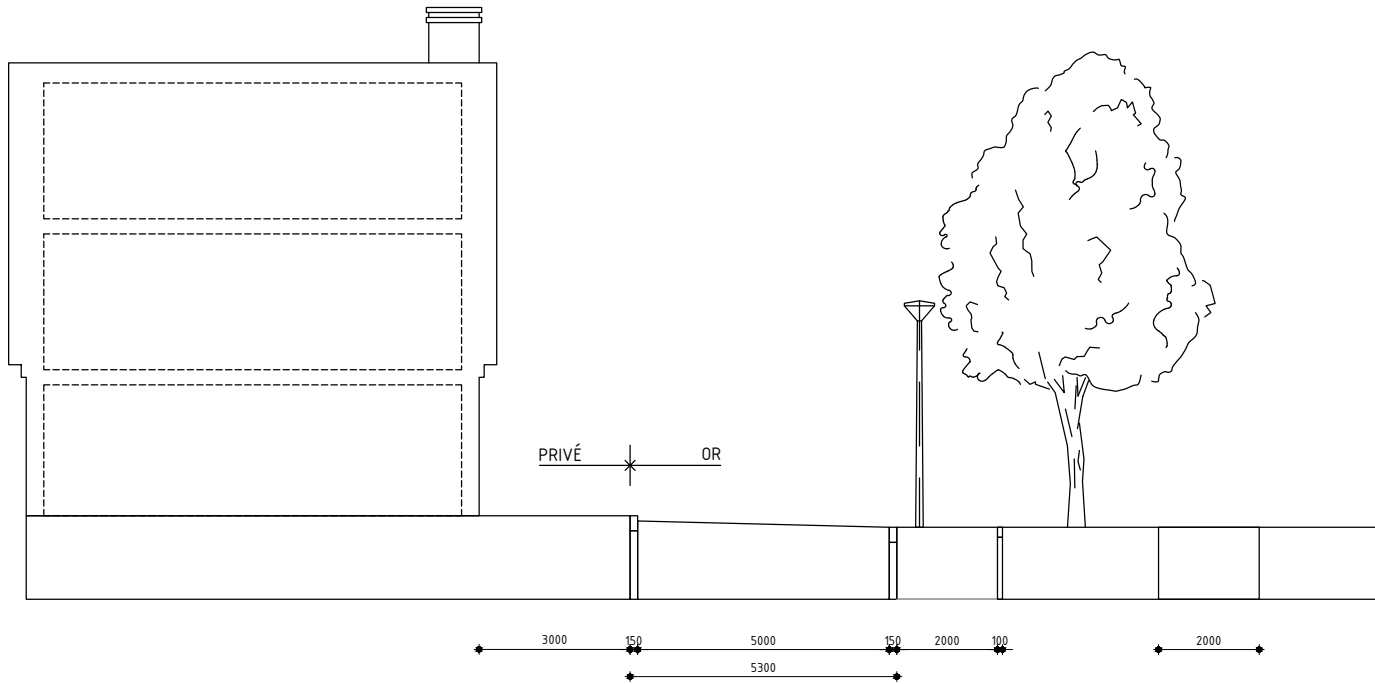
PROFIEL 3. WOONSTRAAT MET HAAKSPARKEREN
(PROFIELBREEDTE 13,3 M)



PROFIEL 4. WOONSTRAAT MET LANGSPARKEREN
(PROFIELBREEDTE 9,7 M)



PROFIEL 5. WOONSTRAAT SPOORZONE
(PROFIELBREEDTE 7,8 M)



PROFIEL 6. WOONSTRAAT LANGS GROENZONE
(PROFIELBREEDTE 5,3 M)

PROFIEL 7.
INRIT BOS

PROFIEL 8.
INRIT XL-KAVELS

BIJLAGE 2 - CONCEPTONTWERP BOSPARK



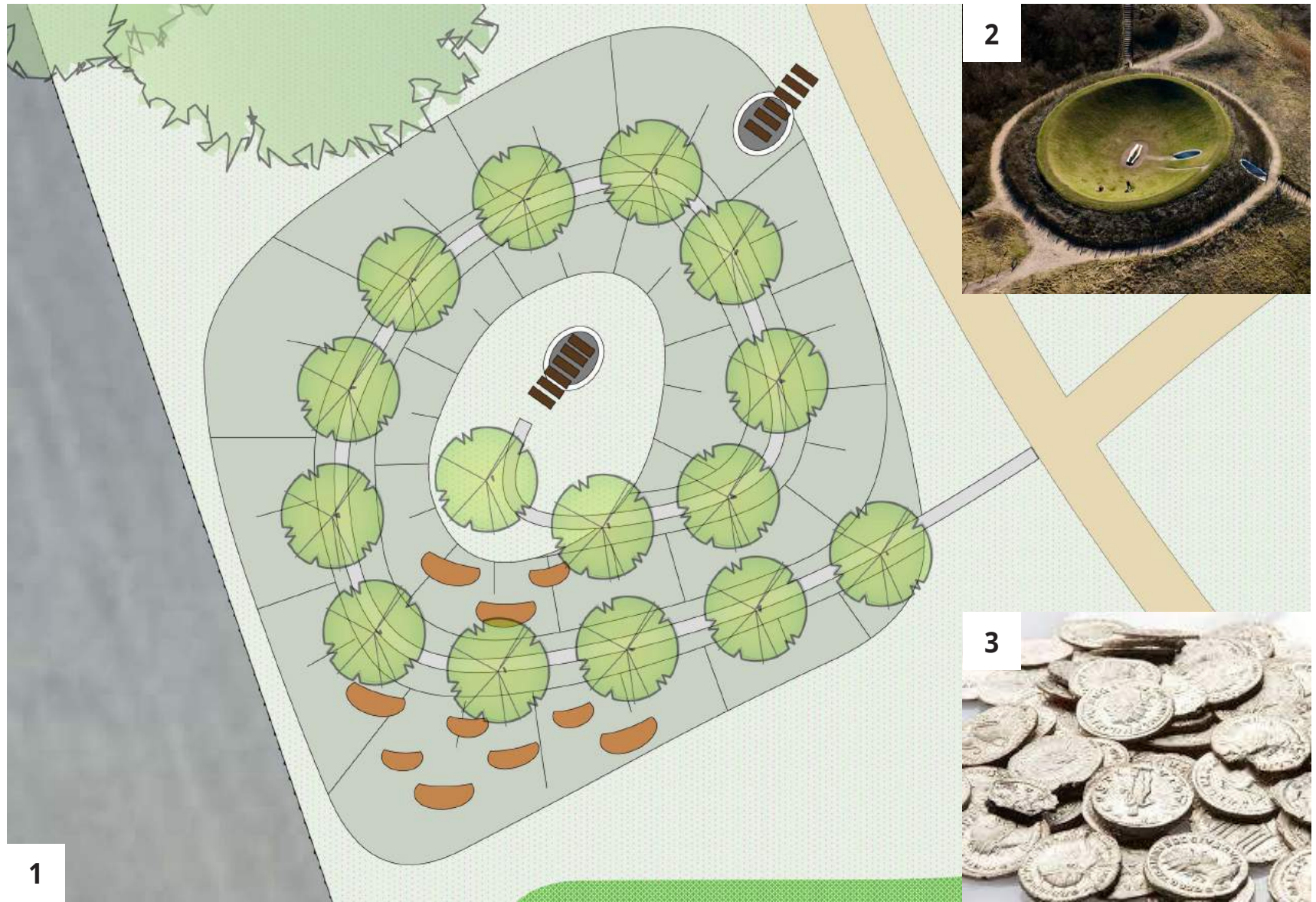
Wandel-/fietsbrug
 Bebouwing (indicatief)
 Exploitatiegrens
 Leidingen volgens KLIC-melding of Bestemmingsplan

LEGENDA ELEMENTEN BOS

- Diverse snelgroeiende bomen 1e/2e grootte bijv. populier, linde, iep
Wilgen als accenten in het gebied, diverse soorten
- Bomen met opvallende rode herfstverkleuring bijv. smalbiedige es
- Groenblijvende struiken, bijv. hulsit
- Mammoetbomen als fijnstoffilter
- Struweel, bijv. vlier, gele komoelie, wilde rozen, meidoorn, zuurbes, sieedoorn, hulsit
- Bloemrijk gras, extensief beheerd, 2x per jaar maaien en afvoeren
- Slikrand met lisdodde
- Ecologische ceveer
- 1 West-friese woonterp, land-art, nader uit to werken
- 6 Bijenhotel
- Graspad naar bijenhotel
- Hagen om de erven
- Doorzicht op omgeving

Dwp

Exploitatiegrens



Landart als beëindiging
zichtas op de watertoren.

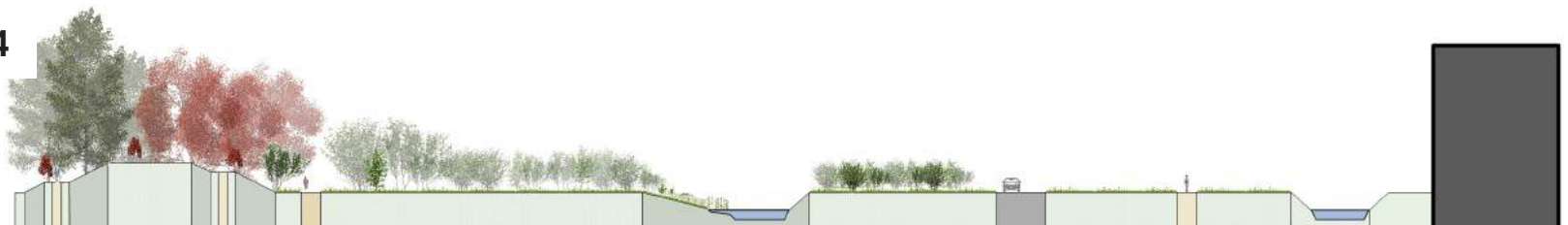
1. Westfriese terp als land-
art langs de zichtas op de
watertoren.
2. Hemels gewelf van James
Turell als referentie.
3. Munten/archeologie als
referentie.
4. Dwarsdoorsnede van de
terp en bospark.

1

2

3

4





1

2



3

4



5



1. Bospark: pMn55A Kalkrijke woud- eerdgronden.
2. Groenbeleving in de wijk.
3. Bijvriendelijk bospark.
4. Toegankelijk bospark met halfverhard pad
5. Struinpaden/graspaden.



1



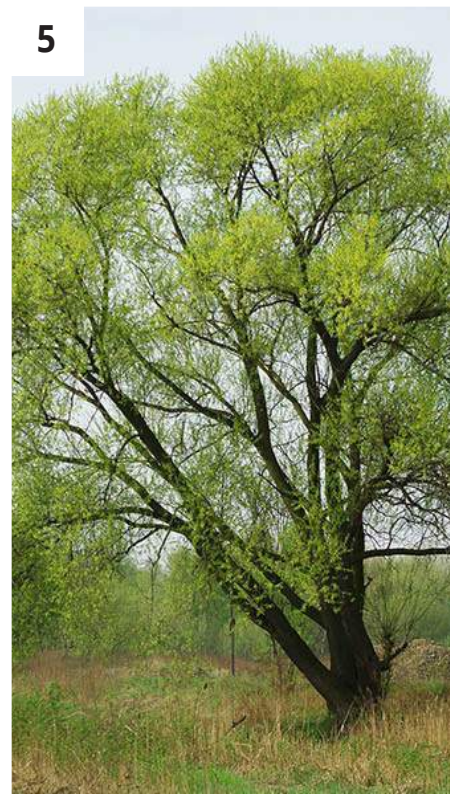
2



3



4



5



6



7

Groen- en sierwaarde jaar-
rond.

1. Fraxinus-angustifolia-
Raywood.

2. Grote lisdoddes langs het
water.

Bomen als natuurlijk filter.
3. Mammoetboom (Sequoi-
adendron giganteum).

Wilg als artistiek en natuurlijk
accent in het gebied.

4. Grauwe wilg.

5. Kraakwilg.

6. Knotwilg salix-alba-cher-
mesina.

7. Treurwilg.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden
Adviseurs voor leefomgeving
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl