

BEELDKWALITEITSPAN
BERGKWARTIER HOOG – FASE 2
ZEEVOLDE
12 april 2019

Titel	Zeewolde Bergkwartier Hoog Fase 2 Beeldkwaliteitsplan met addendum
Opdrachtgever	Gemeente Zeewolde
Status	concept (5)
Datum	12 april 2019
Projectnummer	201.01
Uitgegeven door	Kien Ontwerp B.V.

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij Kien Ontwerp B.V. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Kien Ontwerp B.V.

ontwerp
kien

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

BEELDKWALITEITSP
BERGKWARTIER HOOG – FASE 2
ZEEWOLDE

Addendum

P 5

Aanvullende tekst

Bij de richtlijnen gaat de tekstuele beschrijving voor de inhoud van de afgebeelde referenties. De referentiebeelden waar geen concrete uitleg bij staat, vormen gezamenlijk een sfeer van de beoogde uitstraling.

P 28

Wijzigingen tekstueel

Oude tekst: Woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap.

Nieuwe tekst: Woningen zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap of uit twee lagen met een platte afdekking.

Oude tekst: De goothoogte is minimaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 11 meter.

Nieuwe tekst: De goothoogte is maximaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 11 meter.

Aanvullende tekst

Bij een opbouw met twee lagen en een platte afdekking dient de gevel aan de bovenzijde een goed zichtbare en bij de architectuur passende beëindiging van de gevel te krijgen in de vorm van bijvoorbeeld een stevige dakrand of verbijzondering in de gevel.

In de rapportage zijn de aan te passen teksten aangeduid met een 



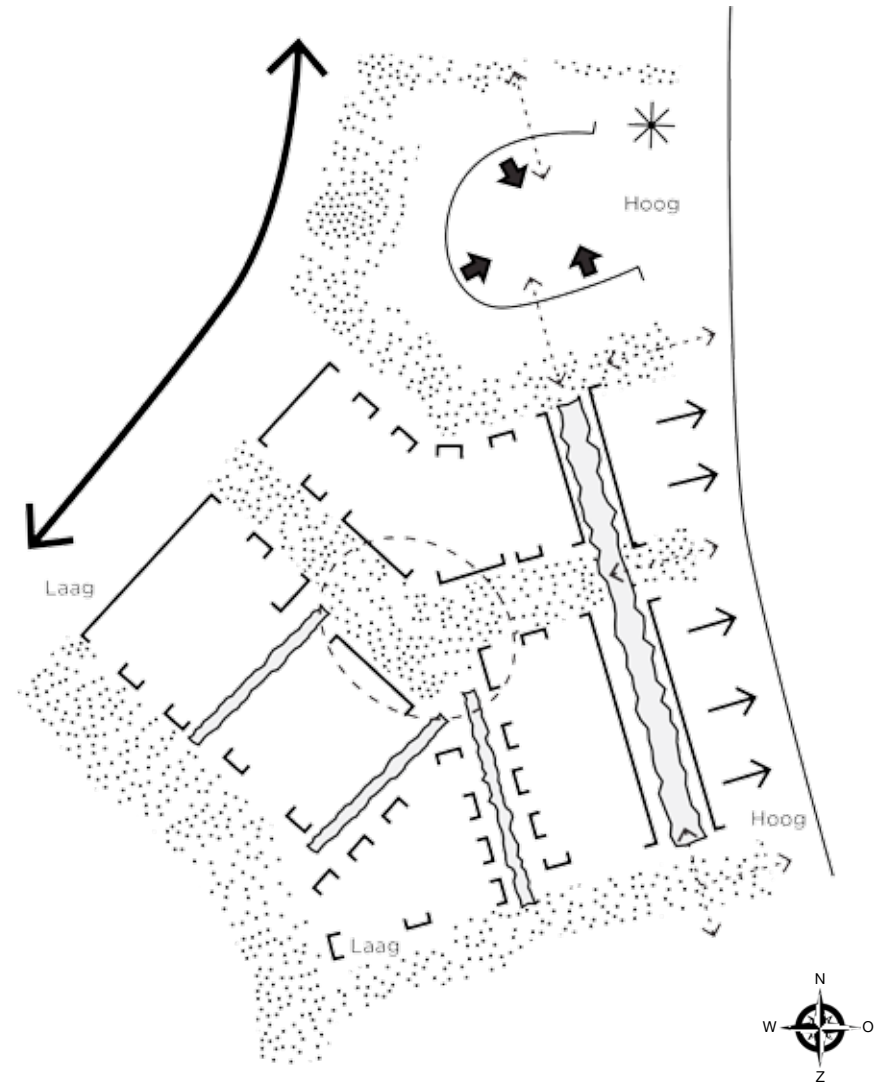
INLEIDING

Om voldoende ruimtelijke kwaliteit en samenhang te krijgen binnen Bergkwartier Hoog fase 2 is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om binnen de buurt een herkenbaar en samenhangend ruimtelijk beeld te creëren dat aantrekkelijk is voor de toekomstige bewoners en bezoekers van het gebied. Binnen dit plan wordt niet alleen richting gegeven aan het gewenste beeld, maar worden op een inspirerende wijze mogelijke toekomstbeelden van de buurt geschetst.

Naast een beschrijving van de buurt in de omgeving wordt eerst ingegaan op de buurt als totaal. Bij deze beschrijving wordt steeds verder ingezoomd op de elementen die belangrijk zijn voor de beleving van de buurt op stedenbouwkundig niveau. De buurt wordt vervolgens opgedeeld in kleinere delen die samenhang hebben in de architectonische uitstraling van de woningen. De inrichting van de openbare ruimte vormt daarbij zo veel mogelijk een continue factor.

Dit rapport bevat stedenbouwkundige uitgangspunten en architectonische richtlijnen voor de woningbouw. De uitgangspunten en richtlijnen geven de ontwikkelende partijen houvast bij de ontwikkeling van de woningen. De uitgangspunten beschrijven de minimaal gewenste kwaliteit voor de stedenbouwkundige opzet en de architectonische expressie van de woningen. De richtlijnen voor de architectuur zijn ook vooral bedoeld als inspiratiebron voor de ontwerpers van de woningen. In overleg met de gemeente Zeewolde mag de ruimtelijke opzet altijd beter worden of waar mogelijk worden verbijzonderd. Dat geldt ook voor de verschijningsvorm van de woningen.





Stedenbouwkundige opzet van de buurt

RUIMTELIJKE OPBOUW

Randen

De randen van Bergkwartier Hoog fase 2 bestaan uit vier herkenbare ruimtelijke structuren. Aan de westzijde ligt de Zeewolderweg met een ruim en groen profiel, aan de oostzijde ligt de dijk met daarachter het Wolderwijd, aan de zuidwestzijde ligt de wadizone die tussen Bergkwartier Laag en Bergkwartier Hoog ligt en ten zuidoosten ligt een groenzone die tussen de eerste en tweede fase van Bergkwartier Hoog ligt.

Aan de zijde van de Zeewolderweg vormt de buurt een begeleiding van de weg. De begeleidende bebouwing in Bergkwartier Laag wordt hier doorgezet. Op het smalste deel van de buurt wordt een bijzondere woonvorm voorgesteld. Deze woonvorm richt zich voornamelijk richting het Wolderwijd en heeft aan de zijde van de Zeewolderweg een zeer groene uitstraling. Deze groene uitstraling vormt zo tevens een overgang tussen het Bergkwartier en het Havenkwartier.

Aan de zijde van het Wolderwijd richt de bebouwing zich vooral richting de open ruimte. De bebouwing kent hier duidelijk twee gezichten: één naar het water en één naar het land.

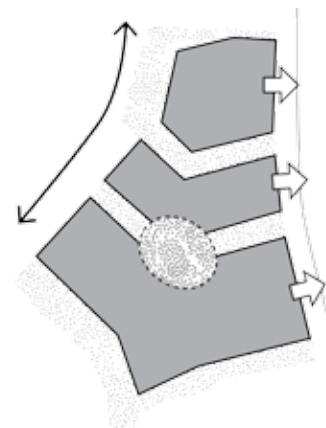
Aan de zuidwestzijde presenteert de buurt zich net als in de eerste fase vooral met kleine volumes naar de wadi. Dit geeft de buurt een open structuur waarbij vanuit de lagere delen de helling van de buurt goed beleefbaar is.

Langs de groenzone tussen de eerste en tweede fase in kent de buurt ook een vrij open structuur. Het groen van de woonstraten en de tuinen geeft deze rand een groene uitstraling.

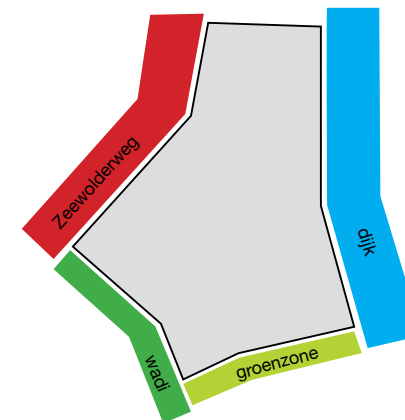
Hoofdropzet

De woonbuurt kenmerkt zich door de groene omranding en de doorsnijding van de buurt door verschillende groenzones die de randen van de buurt met elkaar verbinden. Om de groenzones meer betekenis te geven, wordt centraal in de buurt de groenzone verbreed tot een groene ruimte. In deze ruimte is plek voor speelgelegenheden.

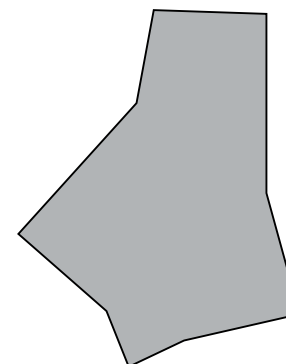
Door de opdeling van de buurt in verschillende bouwblokken ontstaat een prettige schaal en maat in de buurt. De verschillende invullingen van de bouwblokken geven de buurt een afwisselend beeld.



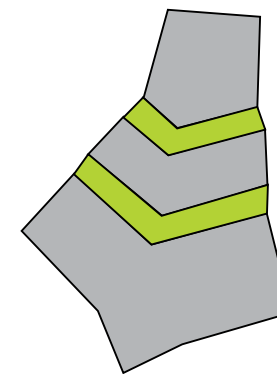
Hoofdropzet



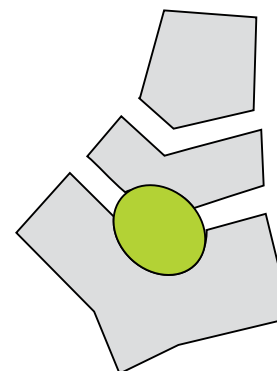
Randen



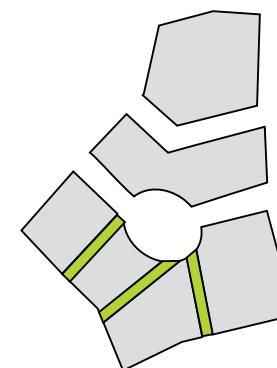
Woonbuurt



Doorsnijding door groenzones



Centrale groene ruimte



Verdere opdeling bouwvlakken



De ligging van de buurt op een helling samen met de opdeling in bouwblokken maakt de beleving van de hoogteverschillen zeer divers.

Het programma

Het programma in de buurt is zeer gedifferentieerd. De rijen woningen kennen over het algemeen een beperkte lengte. Begeleiding van wegen of ruimtes gebeurt door het uitlijnen van verschillende bouwvolumes. Waar dat niet nodig is, kunnen de bouwvolumes verspringen in de rooilijn. Aan de dijk staan een tweetal appartementengebouwen. Ook bij de bijzondere bouwvorm aan de noordzijde is ruimte voor een klein appartementengebouw. In de buurt kunnen op markante hoeken ook gestapelde woonvormen zoals beneden-bovenwoningen voorkomen. Naast rijwoningen en appartementen zijn er twee-onder-een-kapwoningen en vrije kavels.

Ontsluiting en parkeren

De woonbuurt kent een hoofdontsluiting op de Zeewolderweg, ter hoogte van de wadi. De buurt heeft verder een zo veel mogelijk doorgaande ontsluitingsstructuur voor auto's. Op enkele plekken zijn korte doodlopende straten die parkeerplekken of garages aan de achterzijde van de woningen ontsluiten. De bijzondere woonvorm aan de noordzijde kent een eigen ontsluitingsstructuur voor de auto.

Het parkeren van auto's gebeurt zo veel mogelijk op eigen terrein. Het overige parkeren vindt plaats in de woonstraten. Voor de appartementengebouwen op de dijk geldt dat er onder de gebouwen moet worden geparkeerd.



Referentieverkaveling

STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING

De hoofdstructuur van Bergkwartier Hoog is uitgewerkt in een referentieverkaveling. Op basis van deze referentieverkaveling zijn de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verschillende bouwvelden beschreven. Deze uitgangspunten vormen ruimtelijk gezien het minimale kader voor de verkaveling per bouwveld.

Volume-opbouw woningen

De woningen hebben een rechthoek of een aantal haaks op elkaar liggende rechthoeken als basis. In de basis bestaan de woningen uit twee bouwlagen met een kap met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter. Woningen mogen ook een platte afdekking hebben op de derde bouwlaag. Deze derde bouwlaag mag niet kleiner zijn dan 50% en niet meer bedragen dan 70% van de tweede bouwlaag.

Oriëntatie woningen

De woningen richten zich in eerste instantie op de straat aan de voorzijde van de woning. Woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte kennen een zichtbare en duidelijke dubbele oriëntatie.

Bijzondere oriëntatie woningen

De woningen die direct grenzen aan de dijk kennen een bijzondere oriëntatie. Het zicht over het Wolderwijd is zo bijzonder dat de woningen vooral daarop zijn georiënteerd. De gevel aan de straatzijde moet echter ook een representatieve uitstraling hebben en duidelijk een uitstraling van de entreezijde.

Differentiatie gebouwwolume

Een van de karakteristieken van de buurt is de grote differentiatie in woningtypen per bouwblok. Deze differentiatie in typen en korrelgrootte van de bouwvolumes is het uitgangspunt. Repetitie van bouwblokken is hierbij niet gewenst. Naast elkaar gelegen bouwvolumes met vergelijkbare grootte hebben een zichtbaar afwijkende uitstraling in kleur, materiaal en/of gevelindeling.

Rooilijnen en verspringsen in de rooilijn

Bij alle woningen ligt de rooilijn op minimaal 3 meter van de voorzijde van de kavel. Voor de vrije kavels geldt een minimale afstand van 4 meter.

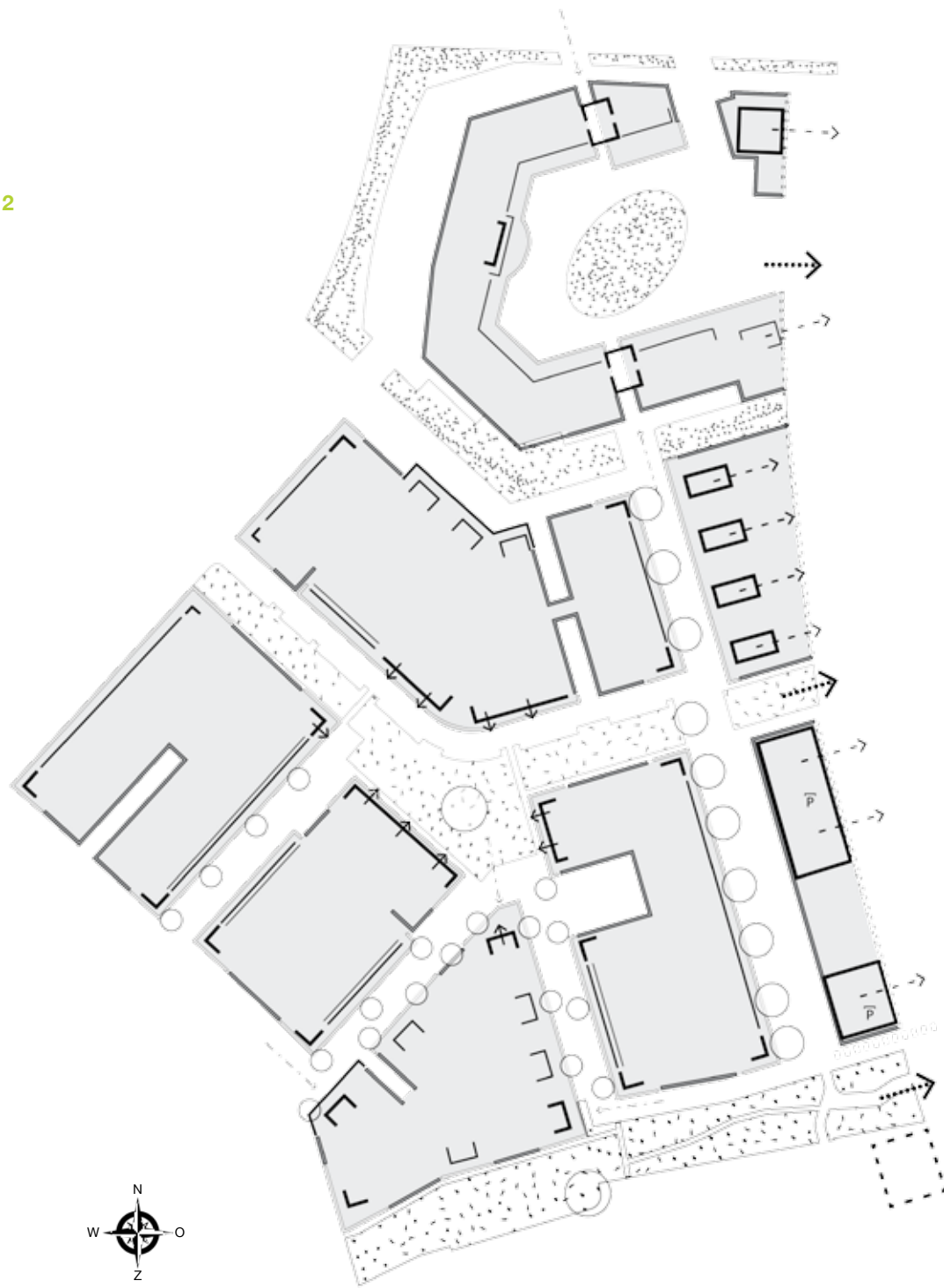
Op een aantal plekken in de buurt is het belangrijk dat de naast elkaar gelegen bouwvolumes een duidelijke begeleiding vormen van de straat of de ruimte waaraan de woningen liggen. Voorbeelden zijn de Zeewolderweg en de groene ruimte in het midden van de buurt. De bouwvolumes kennen een maximale verspringsen in de rooilijn van 1 meter. Waar grotere verspringsen zijn toegestaan geldt een maximale verspringsen ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes van 3 meter. Gebouwen staan maximaal 6 meter uit de erfgrans aan de voorzijde.

Zijgevels woningen

Bij hoekwoningen, twee onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen dienen de zijgevels een bepaalde mate van representativiteit te bevatten. Dit betekent dat ook zijgevels van woningen gevelopeningen bevatten waardoor er zicht is op de openbare ruimte. Een representatieve functie van de zijgevel draagt bij aan een levendig beeld in de buurt. Dit wordt vormgegeven door een zichtbare entree, ruime gevelopeningen op de begane grond en de verdiepingen, en accentueringen in de gevel of het dakvlak zoals een erker of een dakkapel.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen aan de voor- en achterzijden zijn gezien de stedenbouwkundige ligging beeldbepalend. De erfafscheidingen moeten worden meeontworpen en door de ontwikkelaar worden gerealiseerd. Voor de voorgevel aan de zijde van de woonstraat in vorm van een haag. Op de zijperceelgrenzen en achterperceelgrenzen, indien grenzend aan het openbaar gebied en aan de parkeerhof, minimaal een erfafscheiding in de vorm van groenondersteunende constructie (gaas met betonnen of stalen palen) met beplanting (klimop) tot maximaal 2 meter hoog en een deur/poort, zodat de achtertuinen bereikbaar zijn vanuit de parkeerhof.



Legenda

-  Als zelfstandig volume beleefbaar gebouw
-  Referentiegebouw voor appartementen aan dijk
-  Nadrukkelijk vormgegeven gevel van een gebouw, ook de hoek om
-  Duidelijke voorgevel gebouw, gevelwand bouwblok bestaat uit losse elementen
-  Nadrukkelijk vormgegeven gevel van een gebouw gericht op samenhang rond een specifieke openbare ruimte
-  Nadrukkelijk vormgegeven hoek van een gebouw, de hoek om, tweezijdige oriëntatie
-  Duidelijk vormgegeven hoek van een gebouw, de hoek om, tweezijdige oriëntatie
-  Woning in gevelwand van het bouwblok - begeleiden de ruimte waaraan ze staan, verspringen zijn mogelijk
-  Woning in gevelwand van het bouwblok - begeleiden de ruimte waaraan ze staan, kleine verspringen zijn mogelijk
-  Haag als erfafscheiding voorzijde kavel en zijkant kavel ter hoogte van hoofdvolume woning
-  Meebetworp erfafscheiding aan zijkant en achterzijde kavel grenzend aan (semi) openbaar gebied. Met een gaashekwerk met groen aankleding als ondergrens.
-  (half)verdiept parkeren (zonder appartementen)
-  Ruimte voor beeldbepalende solitaire boom (eerste orde)
-  Structuurgroen (bomen) versterkt betekenis openbare ruimte
-  Bomen in straatniveel dragen bij aan groenbeleving
-  Bouwvelden
-  Parkgroen
-  Zicht op omgeving komt tot uitdrukking in gevelbeeld
-  Zicht vanuit omgeving op gebouw vraagt om architectonisch reactie
-  Langzaamverkeersverbinding richting dijk

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Parkeren

Het parkeren wordt op verschillende plekken in de buurt opgelost. Een deel van het parkeren krijgt met haaksparkeren een plek. In de woonstraten wordt veelal langsgeparkeerd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de inritten naar garages en de parkeerhoven. Een groot deel van het parkeren voor de rijwoningen krijgt een plek in parkeerhoven tussen de rijen woningen of aan de achterzijde van de woningen met garages of carports.

Voor de tweede fase van Bergkwartier Hoog gelden de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het parkeerbeleid.

Bij de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en de hoekwoningen moet een parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

Parkeerplekken voor rijwoningen liggen in de basis in het openbare gebied.

Het bepalen van het aantal parkeerplekken en de aanleg ervan moet in samenspraak met de gemeente plaatsvinden en in overeenstemming zijn met het door de gemeente op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en verhardingen moet oppervlakkig worden afgevoerd naar het openbare gebied.

Nutsvoorzieningen

In Bergkwartier Hoog wordt een warmtenet gerealiseerd. De woningen moeten worden aangesloten op het warmtenet. Voor meer informatie: www.ennatuurlijk.nl.

Grondwaarde

De grondwaarde wordt berekend op basis van het woningbouwprogramma en het grondprijzenoverzicht 2018.

Appartementen in het groen

Aan de noordzijde van de buurt liggen aan de dijk twee appartementengebouwen. Voor deze gebouwen gelden specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten.

De appartementengebouwen vormen een cluster en vormen samen met het appartementengebouw uit de eerste fase een samenhangende reeks. Binnen de reeks heeft elk gebouw zijn eigen uitstraling, maar de verschillende gebouwen zijn duidelijk herkenbaar familie van elkaar. De verschillen zitten voornamelijk in de ruimtelijke opbouw van het volume en de gevelindeling.

Citadel

Aan de noordzijde, op het smalste deel van de buurt, wordt een klassiek besloten hof gerealiseerd. Het hof richt zich sterk naar binnen en opent zich naar het Wolderwijd. Op de dijk vormt een appartementengebouw een ruimtelijk accent. Door het hof loopt een langzaamverkeersroute. Ter versterking van het hof loopt de route onder de bebouwing door. De bebouwing krijgt op deze plekken een verbijzondering. Om het hof een extra klassieke uitstraling te geven, wordt de aaneengesloten bebouwing opgedeeld in verschillende volumes van verschillende hoogtes met elk een symmetrische opbouw van de gevel.



Glabale maaiveldhoogtes

Hoogtes en hoogteverschillen

De beleving van de woonomgeving in Bergkwartier Hoog wordt voor een groot deel bepaald door de ligging van de buurt op een helling. De hoogteverschillen zijn niet alleen zichtbaar in de sprongen in de gevels en de keermuurtjes op de erfgrenzen. Ook de zichtbare afvoer van het regenwater maakt deel uit van de bijzondere beleving in deze buurt.

In de eerste fase van Bergkwartier Hoog was de verkaveling afgestemd op de ligging van het talud. De woonstraten lopen bijna allemaal van beneden naar boven. Een enkele straat loopt dwars op de helling. In de tweede fase van Bergkwartier Hoog ontstaat een geheel ander beeld. De vorm van de buurt en de gekozen verkavelingsopzet leiden tot een beleving die veel gevarieerder is in het verloop van de hoogtes. Het verschil in lengte om het hoogteverschil tussen de polder en de dijk te overbruggen maakt de beleving van de verschillende hoogtes in de buurt extra spannend. Langs de Zeewolderweg tot en met de dijk bij de Citadel is de lengte van het hoogteverschil ca. 270 meter. Bij de groenzone als overgang naar de eerste fase van Bergkwartier Hoog is de lengte van het hoogteverschil slechts 175 meter. Het maaiveld van Bergkwartier Hoog heeft de vorm van een getordeerd vlak.

Binnen de buurt worden de hoogteverschillen op verschillende manieren opgevangen. In de straten wordt het hoogteverschil opgevangen met taluds. Op een aantal plekken kan een verkeersdrempel helpen bij het opvangen van het verschil. Bij de kavels van de woningen wordt soms het hoogteverschil opgevangen bij de zijerfgrens of bij de achtererfgrens van de bouwvlakken. Op een

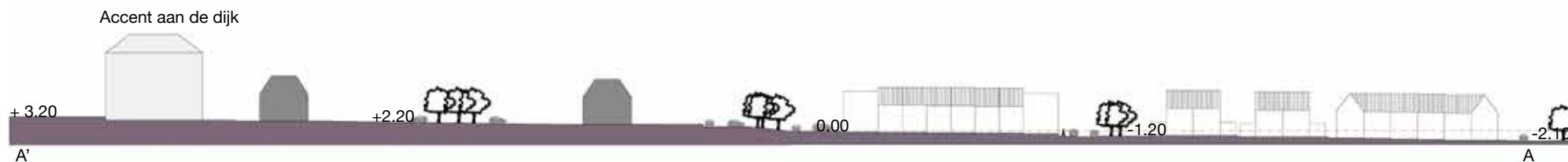
aantal plekken moet binnen het bouwvlak het hoogteverschil worden opgevangen door de tuinen onder een helling te leggen of door sprongen in het bouwvlak te maken. De woningen aan de Elementen in Bergkwartier Hoog fase 1 zijn hier een goed voorbeeld van.



Verbeelding van een getordeerd vlak



Verspringing binnen een bouwvlak



Principedoorsnede hoogteverschil A - A'



Deelgebieden met samenhang in architectonische expressie

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Algemeen

De architectonische expressie van de woningen bepaalt naast de inrichting van de openbare ruimte voor een groot deel de beleving van de buurt. In dit hoofdstuk worden architectonische richtlijnen voor de woningen beschreven.

Architectuur

De sfeer van de buurt is groen en gedifferentieerd, de bouwstijl is te typeren als eigentijds modern. De buurt is ingedeeld in verschillende sferen met een meer eigen karakter. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in kleurstelling en uitstraling van de gebouwen. Daarnaast wordt vooral richting gegeven in de mate van differentiatie in beeld.

De bouwblokken kennen een menging van diverse woningtypologieën. De uitdaging is dat de variatie in woningtypologieën ook tot uiting komt in het ontwerp van de verschillende woonblokken. De ambitie voor de woonstraten is dat iedere woning of rij woningen op een andere manier wordt vormgegeven. De samenhang wordt bereikt door de bouwstijl, de kleurstelling en het materiaalgebruik. De differentiatie wordt bereikt door de volumeopbouw en de gevelindeling.

De ontwerpen van de woningen worden door de welstandscommissie beoordeeld. Hierbij worden de richtlijnen gehanteerd die per deelgebied zijn beschreven.

Woningkwaliteit

De woningen moeten voldoen aan WoonKeur. De bouwplannen worden getoetst door de VAC.



Klassiek 'Citadel'

Uitstraling/thematiek

- De sfeer van de Citadel is groen en besloten. De bouwstijl is te typeren als klassiek met een modern accent. De ligging tussen Havenkwartier en Bergkwartier samen met de ruimtelijke opbouw van de Citadel vraagt om een klassieke uitstraling van de bebouwing met een moderne twist.
- Door het sterke ruimtelijke ensemble straalt de architectuur samenhang uit.

Massa en vorm

- De woningen in de Citadel vormen gezamenlijk een U-vorm met de opening naar de dijk.
- De woningen richten zich op de binnenruimte.
- De woningen zijn aan elkaar geschakeld en vormen in hoogte en breedte een gedifferentieerde bebouwingswand.
- Doorgaande routes lopen door middel van poorten door de bebouwingswand heen.
- De basis van de woningen wordt gevormd door een rechthoek of een veelheid aan rechthoeken.
- Aan de dijk vormt een vrijstaand volume een accent op de U-vorm. Dit kan bestaan uit appartementen met in totaal een hoogte van maximaal 4 lagen met een kap. Op de andere poot van de U is ook een mogelijkheid voor een verbijzondering in de vorm van bijvoorbeeld een kleinschalig vrijstaand volume.
- De afwisseling binnen de bebouwingswand krijgt vorm door verschillende bebouwingshoogtes. Hierbij kan gevarieerd worden tussen 1 bouwlaag met een kap tot 3 bouwlagen met een kap. Hogere accenten zitten op logische plekken zoals hoeken en onderdoorgangen.

Gevelaanzicht

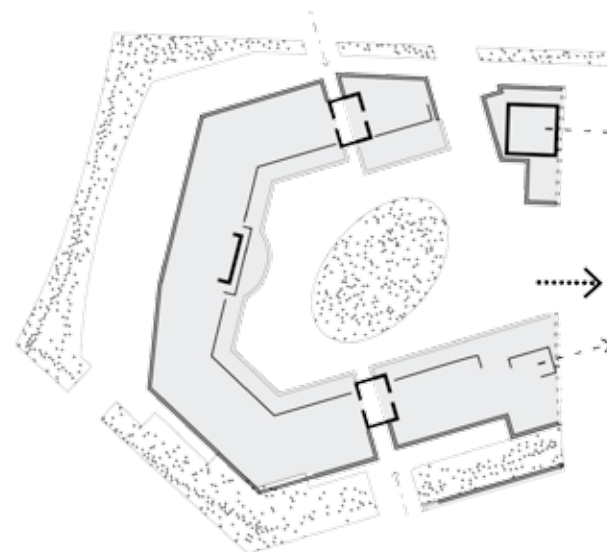
De gevels krijgen aansluitend op de bouwstijl een klassieke opbouw. De volgende thema's zijn hierbij belangrijk: symmetrie, schaalverkleining van onder naar boven, nadrukkelijke gevelbeëindiging, en zorgvuldige detaillering en versieringen.

Bebouwingsaccenten

In de Citadél worden de bebouwingsaccenten gevormd door een verbijzondering in hoogbouw aan de dijk, poortgebouwen en de hogere bebouwing in de wand op een logische plaats.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De klassieke uitstraling van de gebouwen wordt voornamelijk bepaald door het gebruik van (bak)steen in de gevels. Passend gebruik van metselpatronen ondersteunt de klassieke uitstraling.
- Overige te gebruiken materialen zijn natuurlijk van aard, zoals hout, staal en glas. Gebruik van grote vlakke platen is ongewenst.
- Daken worden afgedekt met keramische dakpannen in klassieke orangerode kleur of antracietgrijze kleur.
- Kleurstelling van de gebouwen is terughoudend. Het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan.





Zeewolderweg

Uitstraling/thematiek

De sfeer van dit deelgebied is rustig. De bouwstijl is te typeren als hedendaags klassiek.

Massa en vorm

- Bouwmassa's hebben een rechthoek of een aantal rechthoeken als basis.
- De woningen staan haaks op de voorerfgrens.
- Woningen worden afgedekt met een zadeldak waarbij de nokrichting parallel ligt aan de voorgevel. Afgeplatte zadeldaken zijn niet gewenst.
- De goothoogte is minimaal 3 meter en maximaal 6 meter. De bouwhoogte is maximaal 11 meter. De dakhelling ligt tussen de 40 en 55 graden.
- Voorgevels mogen maximaal 1 meter ten opzichte van elkaar verspringen.

Gevelaanzicht

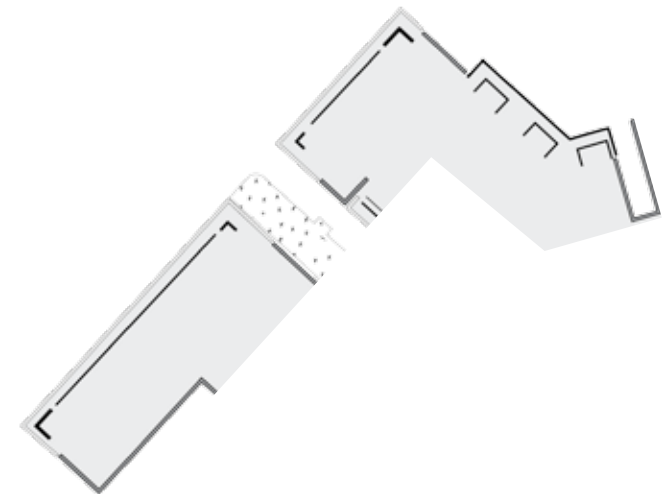
De gevels kennen per bouwblok een duidelijke samenhang waarbij elke woning individueel beleefbaar is. Geen eenduidige repetitie van gevelopeningen over de voorgevel van het bouwblok.

Bebouwingsaccenten

De beëindiging van de bouwvolumes bij een zijweg of openbare groenstrook kennen qua volumeopbouw of nokrichting een verbijzondering. Zo kan de nokrichting van de hoekwoning of de woning ernaast een verdraaiing van 90 graden krijgen of heeft de gevel van de hoekwoning een contrastrijke kleur.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Basismateriaal is baksteen in bruintinten.
- Afwisseling in lichte en donkere tinten baksteen.
- Accenten als onderdeel van de architectuur bestaande uit wit gekeimde gevels of gevelonderdelen zijn mogelijk.
- De daken worden afgedekt met een antracietgrijze dakpan.
- Het gebruik van felle kleuren en grote vlakke gevelelementen is niet toegestaan.





Sfeerreferenties positionering in omgeving



Schematische weergaven van een open gevel aan de zijde van het Wolderwijd en meer gesloten gevels aan de andere drie zijden



Sfeerreferenties stoere en robuuste uitstraling

Moderne en robuuste dijkzone - de appartementen

Uitstraling/thematiek

De sfeer is stoer en eigentijds. De bouwstijl is te typeren als modern.

Massa en vorm

- Bouwvolumes worden strak en eenvoudig ontworpen en hebben een rechthoek als basis.
- Dit deel bevat twee bouwvolumes. Een volume van maximaal 5 bouwlagen en een volume van maximaal 4 bouwlagen met de mogelijkheid om door een accent van 5 lagen aan te sluiten bij het andere gebouw.
- De volumes hebben een platte afdekking of een eenduidig vormgegeven kap (zadel-/lessenaarsdak) met een maximale hellingshoek van 15 graden.

Gevelaanzicht

- De gevel die naar het Wolderwijd is gericht is open en heeft een sterke dieptewerking. Deze gevel wijkt qua uitstraling sterk af van de overige gevels. Dit verschil maakt deel uit van het architectonische concept van de gebouwen.
- De overige (drie) gevels hebben een meer gesloten uitstraling met een rustige, maar speelse indeling van de gevelopeningen.
- De gevel die grenst aan de woonstraat heeft duidelijk een uitstraling als entree. Eventuele balkons aan deze zijde worden als onderdeel van het volume vormgegeven en versterken het totaalvolume van het gebouw.

Bebouwingsaccenten

Elk volume heeft een herkenbaar eigen ontwerp, maar is duidelijk familie van de andere gebouwen.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Het gerealiseerde appartementengebouw op de rand van de eerste fase van Bergkwartier Hoog vormt het vertrekpunt qua kleurstelling, materiaal en uitstraling.
- De hoofdmassa overwegend uitvoeren in een donkere grijsbruine kleur. Bij de gevel aan het Wolderwijd kan wit of een lichtgrijze tint als accent van het

architectonische concept worden gebruikt.

- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal of zijn qua kleur vergelijkbaar met het hoofdmateriaal van het gebouw.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.

Parkeren

Het parkeren bij de appartementen vindt plaats onder de gebouwen. Waar mogelijk worden inritten naar de garages of de garages zelf gecombineerd.

Erfafscheiding

De erfafscheiding is rondom maximaal 1 meter hoog en bestaat uit een haag.



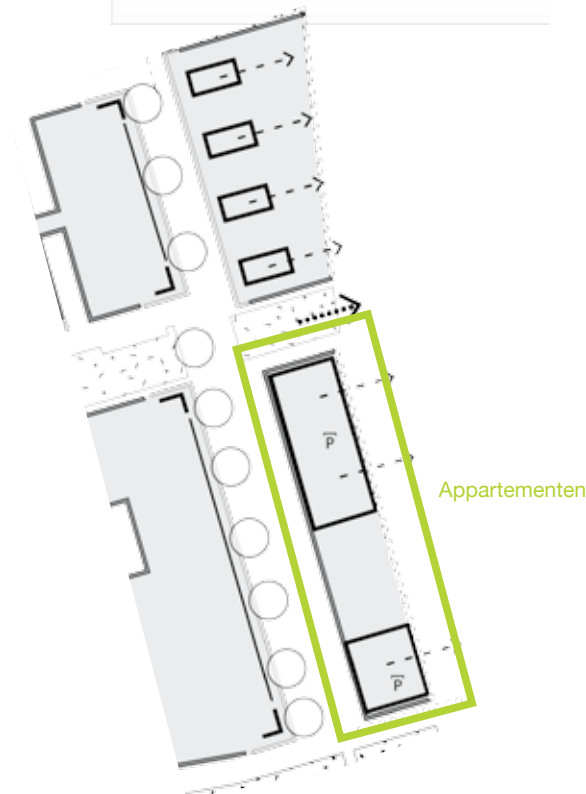
De nieuwe volumes moeten passen in de reeks van appartementengebouwen aan de dijk in Bergkwartier-Hoog



Sfeerreferenties openheid gevel aan zijde Wolderwijd



Sfeerreferenties dieptewerking gevel aan zijde Wolderwijd





Moderne en robuuste dijkzone - de rijwoningen en tweekappers

Uitstraling/thematiek

De rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in dit deelgebied krijgen een modern en robuust uiterlijk. Dit komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de opbouw en detaillering van de gevel.

Massa en vorm

- Bouwmassa's hebben een rechthoek of een aantal rechthoeken als basis.
- De woningen staan haaks op de voorerfgrens.
- Woningen worden bij voorkeur afgedekt met een platte afdekking. Bij gebruik van een kap moet deze nadrukkelijk de moderniteit en robuustheid van de woning benadrukken. Dit kan bijvoorbeeld door ruime dakoverstekken en/of flauwe dakhellingen.
- De goothoogte ligt tussen de 7,5 en 9 meter. De bouwhoogte is maximaal 11 meter.
- Voorgevels mogen maximaal 3 meter ten opzichte van elkaar verspringen.

Gevelaanzicht

De moderne en robuuste uitstraling van de gevels van de bouwblokken komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de opbouw en detaillering van de gevel. Per woning dient sprake te zijn van een heldere indeling van de gevel zonder dat deze saai wordt. Dit kan worden bereikt door verspringen in gevelopeningen en verschil in de grootte van de gevelopeningen. Binnen een bouwblok kunnen de gevels van naastgelegen woningen hetzelfde zijn. Hoekwoningen bij een zijstraat of groenstrook dienen wel af te wijken en een verbijzondering te vormen van de ontstane reeks binnen het bouwblok.

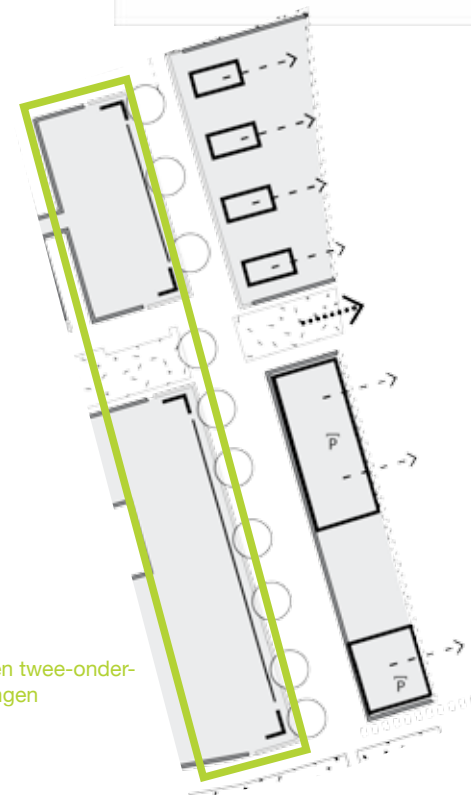
Bij hoekwoningen wordt nadrukkelijk de hoek om ontworpen. Ook de zijgevels van de bouwvolumes krijgen een bij de voorgevel passende robuuste uitstraling.

Bebouwingsaccenten

Hoekwoningen bij een zijstraat of groenstrook vormen een verbijzondering op het bouwblok met een robuuste beëindiging. Deze kan bijvoorbeeld vormgegeven worden door een drielaagse woning met een platte afdekking.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Ter versterking van de moderne en robuuste uitstraling van de woning bestaan de gevels van de woningen hoofdzakelijk uit baksteen. Daarnaast wordt vooral gewerkt met natuurlijke materialen als beton, hout en glas.
- De hoofdkleuren bestaan uit grijsbruine tinten, van licht tot donker.
- Accenten in materiaalgebruik worden vooral gevormd door natuurlijke materialen of door een contrast in de grijsbruine tinten.
- Bij gebruik van een kap dient deze afgedekt te worden met een antraciete, keramische vlakke dakpan.



Rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen



Moderne en robuuste dijkzone - de vrije kavels

Uitstraling/thematiek

De vrije kavels aan de dijk krijgen een modern en robuust uiterlijk. De prominente ligging van de woningen vraagt om een zorgvuldige beschrijving van de beeldkwaliteit.

Massa en vorm

- Bouwmassa's hebben een rechthoek of een aantal rechthoeken als basis.
- De woningen staan haaks op de voorerfgrens.
- Woningen worden afgedekt met een platte afdekking.
- De hoogte van het hoofdvolume is minimaal 6 meter en maximaal 10 meter.
- De woning vormt duidelijk één geheel waarbij het hoofdvolume niet direct te onderscheiden is.
- De moderne en robuuste uitstraling wordt bereikt door de compositie van verschillende haaks op of door elkaar staande rechthoekige volumes.

Gevelaanzicht

De woningen worden vooral ontworpen binnen een helder concept. Alle gevels passen binnen dit concept.

De moderne en robuuste uitstraling van de gevels van de bouwblokken komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik en de opbouw en detaillering van de gevel. De woningen hebben aan de voorzijde een rustige en meer gesloten gevel. Naast het robuuste materiaalgebruik stralen de gevels rust en warmte uit. Dit wordt bereikt door het gebruik van natuurlijke materialen, waaronder hout. De gevel aan de zijde van de dijk heeft duidelijk een belangrijke functie bij de beleving op de dijk of op het water. Deze gevel mag gezien worden en heeft bij voorkeur een open uitstraling. De robuustheid van deze gevel wordt onder andere bereikt door een stevige omkadering van het belangrijkste onderdeel van de gevel.

Bebouwingsaccenten

In de reeks van 4 vrijstaande woningen is er geen behoefte aan bijzondere accenten op stedenbouwkundig gebied. De woningen onderscheiden zich van elkaar en bestaan uit samengestelde volumes centraal op de kavel, waarbij de

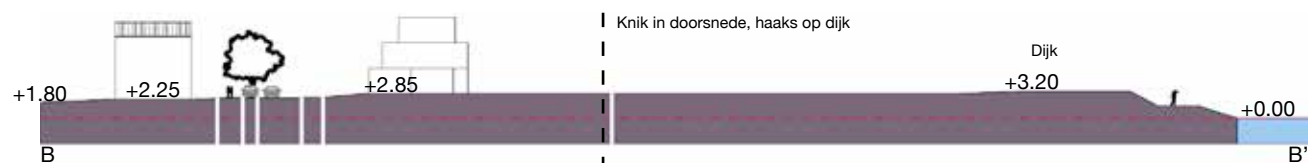
oriëntatie van de woningen vooral gericht is op dijk en het Wolderwijd en op de voorzijde van de woning.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

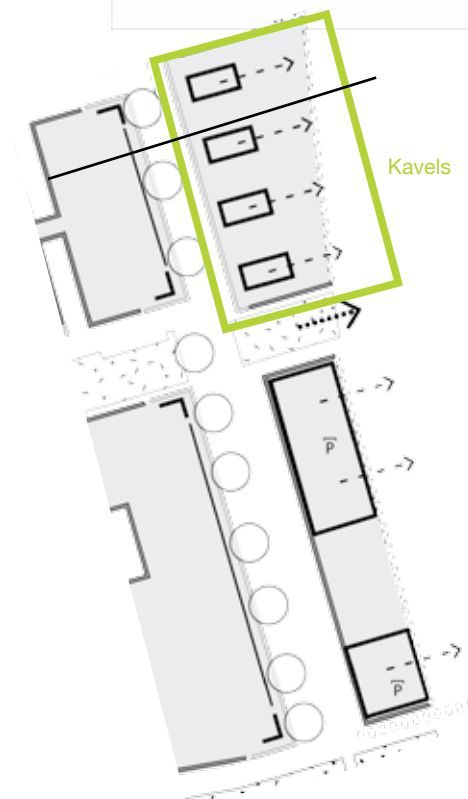
- Ter versterking van de moderne en robuuste uitstraling van de woning bestaan de gevels van de woningen hoofdzakelijk uit natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen, beton, hout, staal en glas.
- De hoofdkleuren bestaan uit grijsbruine tinten, van licht tot donker.
- Accenten in materiaalgebruik worden vooral gevormd door het gebruik van verschillende materialen of door een contrast in de grijsbruine tinten.

Erfafscheiding

De erfafscheiding is aan de voorzijde en aan de achterzijde van de kavel maximaal 1 meter hoog en bestaat uit een haag.



Principe doorsnede hoogteverschillen 'Moderne robuust dijkzone'





Vrolijk en zomers hart

Uitstraling/thematiek

De woningen in het hart van de buurt krijgen een vrolijke en zomerse uitstraling, waarbij een gezonde mix wordt gevonden tussen een eigentijdse en moderne bouwstijl. De woningen in het hart hebben met elkaar gemeen dat ze zich duidelijk oriënteren op de groene centrale ruimte in de buurt.

Massa en vorm

- Bouwvolumes zijn strak en eenvoudig ontworpen en hebben een rechthoek of een aantal rechthoeken als basis.
- De woningen staan haaks op de voorerfgrens.
- Woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. *
- De goothoogte is minimaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 11 *
- De kap kan bestaan uit een zadeldak of een lessenaarsdak.



Gevelaanzicht

- Naarmate de korrelgrootte van het bouwvolume toeneemt, dient het ontwerp meer variatie te bevatten.
- Twee naast elkaar gelegen bouwvolumes zijn in verschijningsvorm overtuigend van elkaar afwijkend.
- Gevels openen zich en richten zich vooral naar de groene open ruimte voor de woningen.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de zijde van de straat of openbare groenzones hebben.

Bebouwingsaccenten

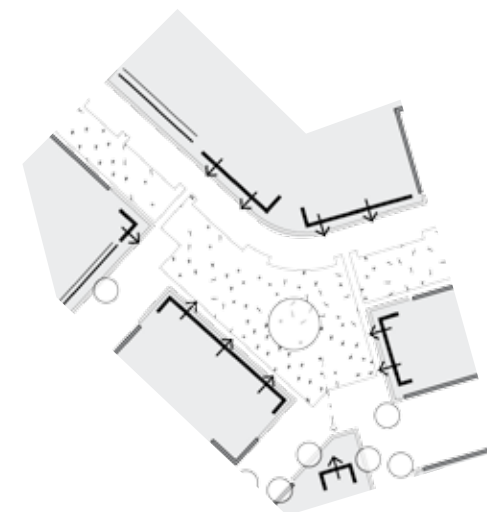
Binnen dit deel is er geen specifieke behoefte aan bebouwingsaccenten. De woningen zijn vooral gericht op de groene open ruimte aan de voorzijde van de woning.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmassa overwegend uitvoeren in een witte of lichtgrijze tint.
- Minimaal één accentkleur of sterk afwijkend natuurlijk materiaal zoals hout toepassen in het gevelvlak. Deze kleur of dit materiaal dient het totaalontwerp te versterken.
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in grijs of zwart.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.



Kleurenspectrum gevels en kleuraccenten





Kleurrijk modern

Uitstraling/thematiek

De deelgebieden langs de wadi en de groenzone aan de zuidwestzijde kenmerken zich door een kleurrijke schakering van verschillende woningen. De bouwstijl is te omschrijven als hedendaags-Scandinavisch. Voor de vrijstaande woningen binnen dit deelgebied gelden de regels als inspiratie.

Massa en vorm

- Bouwvolumes zijn strak en eenvoudig ontworpen en hebben een rechthoek of een aantal rechthoeken als basis.
- De woningen staan haaks op de voorerfgrens.
- Woningen zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met of zonder een kap.
- De goothoogte is minimaal 3 meter en de bouwhoogte is maximaal 11 meter.
- De kap kan bestaan uit een zadeldak of een schilddak.

Gevelaanzicht

- Elke woning binnen een bouwvolume is individueel herkenbaar door een onderscheidend hoofdmateriaal of een onderscheidende hoofdkleur van de gevel.
- Twee naast elkaar gelegen woningen zijn daarnaast in verschijningsvorm overtuigend van elkaar afwijkend.
- Bouwvolumes mogen geen blinde gevels aan de zijde van de straat of openbare groenzones hebben.
- Elke woning heeft een duidelijk herkenbare voorzijde.

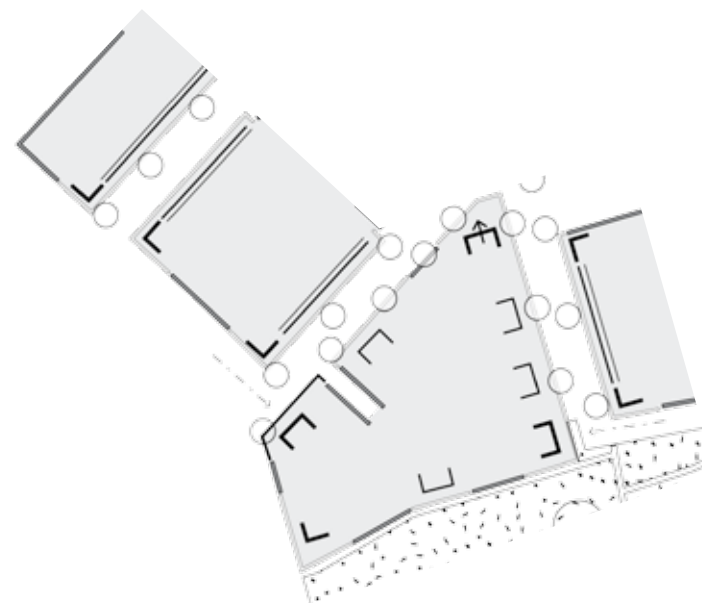
Bebouwingsaccenten

Hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

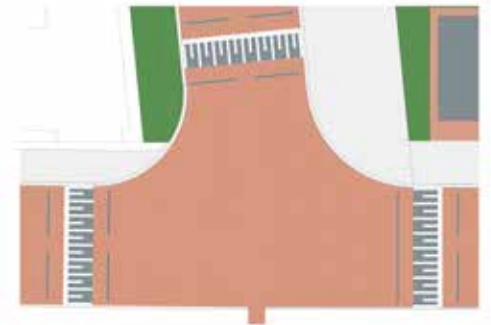
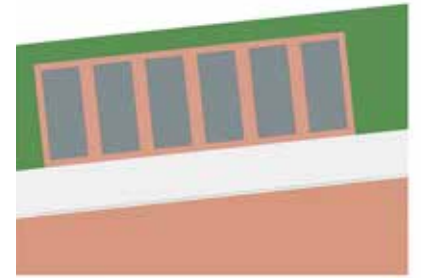
De vrijstaande woningen die in het verlengde van een woonstraat of aan de centrale groene ruimte liggen bestaan minimaal uit twee lagen met een kap en vormen zichtbaar het einde van de straat of hebben nadrukkelijk een oriëntatie op het groen door een expressief en open vormgegeven voorgevel.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmassa van de woning heeft een uitgesproken eigen materiaal of kleur.
- Bij gebruik van een kleur voor de hoofdmassa moet deze kleur passen binnen de onderstaande kleurreeks.
- Naast het gebruik van houten delen als materiaal mag de gevel ook bestaan uit baksteen. De kleur van de baksteen varieert van wit, lichtgrijs, bruin tot rood.
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in grijs of zwart.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.
- Het gebruik van felle kleuren en grote vlakke gevelelementen is niet toegestaan.



Kleurenspectrum gevel en kleuraccenten



Details inrichting openbare ruimte Bergkwartier Hoog fase 1

Openbare ruimte

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Bestrating

De uitstraling van de openbare ruimte sluit aan op de eerder gerealiseerde delen van Bergkwartier Hoog en Bergkwartier Laag. Het gebruik van materialen en de kleurstelling sluiten vooral aan op de eerste fase van Bergkwartier Hoog. Kenmerkend voor de bestrating is de inrichting van de woonstraten met betonstraatstenen in een rode kleur. De parkeerplekken hebben een antracietgrijs vlak van betonstraatsteen omrand met betonstraatstenen in een rode kleur. Bij langspaarkeervakken die grenzen aan het groen wordt een uitstapstrook van grijze tegels van 50 x 50 cm aangebracht.

De trottoirs worden uitgevoerd in een grijze tegel in het formaat 30 x 30 cm.

Verkeersplateaus

Om de snelheid van het verkeer in de buurt voldoende af te remmen worden op de kruising van woonstraten verkeersplateaus aangebracht. Deze krijgen dezelfde detaillering als in Bergkwartier Hoog fase 1.

Afvoer regenwater

Het regenwater van de dakvlakken wordt oppervlakkig afgevoerd naar de woonstraten. Waar door de hoogteverschillen in de buurt veel regenwater bij elkaar komt, moeten maatwerkoplossingen worden bedacht zoals die ook bij de Elementen zijn toegepast. Deze oplossingen mogen herkenbaar zijn als bijzondere plekken in de openbare ruimte.

Openbare verlichting

Qua verlichting wordt aangesloten op de in Bergkwartier Hoog fase 1 en Bergkwartier Laag gebruikte masten en armaturen. Het is goed voorstelbaar dat op de binnenhof van de Citadel een meer klassiek ogende variant op de basisverlichting wordt toegepast. Binnen de buurt zijn geen plekken die om bijzondere verlichting vragen.



Referentiebeelden van maatwerkoplossingen voor opvang regenwater



Inrichting Elementen Bergkwartier Laag (afwijkende kleur rijloper)



Hopbeuk



Tulpenboom



Es

Groen

De beleving van het groen in de buurt maakt wezenlijk deel uit van de ruimtelijke opzet. Zo wordt de buurt door grootschalige groenstructuren omringd en worden de verschillende delen van de buurt door groen gescheiden. De groenelementen in de buurt hebben een sterk verschillend karakter en geven de buurt, naast de verschillende sferen in de architectuur, een afwisselend karakter.

De in dit beeldkwaliteitsplan beschreven uitgangspunten voor het groen in de openbare ruimte zorgen voor voldoende samenhang in het groen, maar maken ook duidelijk waarin de diverse elementen van elkaar verschillen. Daarnaast sluit het groen in dit deel van Bergkwartier Hoog aan op de eerder gerealiseerde delen van het Bergkwartier.

Bergkwartier Hoog fase 2 grenst aan drie hoofdstructuren die geen deel uitmaken van de buurt zelf, maar wel direct invloed hebben op de beleving vanuit de buurt. Dit zijn de dijk, het profiel van de Zeewolderweg en de wadizone die Bergkwartier Hoog scheidt van Bergkwartier Laag. De inrichting van deze structuren maken geen deel uit van dit beeldkwaliteitsplan.

Groenelementen

Zoals hierboven beschreven grenst de buurt aan een aantal grootschalige groenstructuren. Binnen de buurt zijn ook structurerende groenelementen aanwezig. Daarnaast zijn er kleinschalige groenelementen die vooral beeldondersteunend werken. Deze zijn vooral te vinden in de woonstraat langs de wadi.

Bergkwartier Hoog fase 2 bevat de volgende structurerende groenelementen:

- Binnenhof Citadel
- Groene omzoming Citadel
- Groene centrale ruimte
- De laan
- Groene woonstraten
- Parkzone
- Kleinschalige groenelementen

Binnenhof Citadel

De binnenhof van de Citadel krijgt een bij de bebouwing passende klassieke inrichting waarbij de openheid naar het Wolderwijd bepalend is. Het beeld van de binnenhof wordt vooral bepaald door open grasvelden omzoomd met hagen met een hoogte van 70 tot 100 cm. Ook de 'privé'-tuinen voor de woningen worden van de openbare ruimte gescheiden door hagen. De hagen hebben een eenduidige en klassieke uitstraling. Alle hagen in de openbare ruimte en grenzend aan de openbare ruimte zijn van dezelfde soort en kleur. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een beukenhaag of meidoornhaag.

De binnenhof wordt vooral gebruikt door langzaam verkeer, maar de hof is ook bereikbaar voor auto's. Er zijn zelfs een aantal informele parkeerplekken. De parkeerplekken krijgen een zo groen mogelijke uitstraling door middel van bijvoorbeeld grastegels.

Groene omzoming Citadel

Het concept van de Citadel vraagt om een zorgvuldige omzoming met groen aan de buitenzijde van het complex. Waar de binnenruimte vooral bedoeld is voor het langzaam verkeer en de beleving van de openheid, wordt de buitenzijde vooral gebruikt voor het parkeren. Dit parkeren wordt van de tuinen gescheiden door een hoogteverschil. Vanuit de tuinen zijn de auto's niet direct zichtbaar. Ook vanuit de omgeving en vanaf de Zeewolderweg is het belangrijk dat de geparkeerde auto's niet in het zicht liggen. De groenzone om de Citadel wordt daarom beplant met dichte struiken met daarin solitaire bomen. Hierdoor blijft de Citadel als bijzondere schakel in de wijk tussen de bomen door zichtbaar.

Het groen in de groengordel heeft een meer landschappelijke uitstraling met een grote variëteit aan inheemse struiken en bomen. Zo kan gedacht worden aan hazelaar, meidoorn, hondsroos, lijsterbes, Gelderse roos, egelantier en mispel. Voor de bomen wordt gedacht aan esdoorn, linde, kastanje, els, krentenboompje, berk, etc.

Groene centrale ruimte

Midden in de buurt ligt een groene ruimte met open verbindingen richting de



Referentiebeelden groen en spelen in de buurt

dijk en de Zeewolderweg. Deze open ruimte vormt een van de ontmoetingsplekken voor de buurt. De plek bevat ruimte om te spelen en te zitten. De groene ruimte heeft een open en kleurrijke uitstraling. Langs de woonstraat liggen in de groene ruimte enkele langspaarkeerplekken. Deze worden met hagen van het groen gescheiden. Ook de overgang tussen de open ruimte en de aangrenzende woonstraten wordt met hagen of struiken gemarkeerd. Op die manier komen spelende kinderen niet direct in aanraking met rijdend verkeer. Ook een bal rolt op die manier niet makkelijk de straat op.

De open uitstraling wordt vooral verkregen door de basisinrichting met gras en solitaire bomen. Op enkele plekken kunnen ook struiken aangeplant worden. Deze mogen de openheid niet tegengaan en geen sociaal onveilige plekken veroorzaken. Deze struiken worden maximaal 1 meter hoog. Hogere struiken dienen vooral als afscherming van zijtuinen.

Het beeld van de groene ruimte wordt vooral bepaald door de grote diversiteit in bomen en planten, waardoor er het hele jaar door bloeiende planten en bomen zijn en er een grote diversiteit in kleur en groentinten is te zien.

Zitplekken en speelplekken liggen op logische plekken en krijgen een sobere uitstraling met vooral natuurlijke materialen als hout en staal. Bij speeltoestellen is een extra steunkleur denkbaar. Verspreid over de buurt wordt daarbij één kleur aangehouden.

Een bijzonder aspect aan de open groene ruimte is het hoogteverschil. Het westelijke deel ligt vrij vlak, terwijl het deel richting de dijk een flink hoogteverschil kent. Bij de inrichting mag dit verschil tot uitdrukking komen. De zichtbare afvoer van regenwater kan hier een bijzonder plek in krijgen.

De laan

De woningontsluiting die parallel aan de dijk ligt, heeft mede door het haaks-parkeren een breder profiel dan de andere woonstraten. De ontsluiting verbindt de appartementengebouwen ruimtelijk en functioneel met de Citadel. Het groen

in het profiel dient deze verbinding te ondersteunen. Hierbij wordt gedacht aan grotere bomen met een dichte kruin zoals een es, boomhazelaar, tulpenboom of hopbeuk. Onder de bomen is ruimte voor gras, bodembedekkers of lage struiken. Dit groen onder de bomen heeft vooral een ondersteunende functie als begeleiding van de route naar de Citadel. Een te grote diversiteit is daarbij niet gewenst.

Groene woonstraten

Drie woonstraten verbinden de centrale groen ruimte in de buurt met de parkzone en de wadi. Deze woonstraten bevatten ook bomen. Door de beperkte breedte van het profiel zijn deze bomen van de tweede of derde grootte. Voor deze bomen geldt dat ze een half transparante kruin hebben en vooral een grote bijdrage leveren aan de kleur in de buurt. Zowel qua bloesem als herfstverkleuring. Per woonstraat wordt gekozen voor één soort.

Alle woonstraten hebben aan één zijde een groenstrook. Deze stroken worden beplant met bodembedekkers of lage struiken. Zeker bij uitritten van garages is goed zicht op de weg van groot belang.

Qua sortiment vormen de bodembedekkers en/of struiken een rustige basis in het straatbeeld.

Parkzone

De parkzone mag een wat meer natuurlijke en kleinschalige uitstraling krijgen die aansluit op de wadi. Het hoogteverschil moet vooral beleefbaar zijn in het te kiezen sortiment en het zichtbaar maken van het hoogteverschil door trappetjes en heuveltjes.

Waar in de andere zones die van laag naar hoog lopen het hoogteverschil tussen de polder en de dijk in één keer is te overzien, is dat in de parkzone niet het geval. De zone heeft een meer besloten karakter, zonder dat dit sociaal onveilige situaties oplevert. Door te werken met bomen van verschillende groottes, nemen de kruinen van de bomen het zicht naar boven of beneden weg, terwijl gras en lage struiken dwarsdoorzichten openhouden. Waar de parkzone grenst aan privétuinen, kan met hogere struiken worden gewerkt.

Ook voor de parkzone wordt gekozen voor een breed sortiment aan bomen en

struiken waarbij veel aandacht is voor bijen en vlinders. Daarnaast is de parkzone dé plek in de buurt waar gewerkt kan worden met bomen en struiken met eetbare vruchten. Dit kan zelfs tot uitdrukking komen in een wildplukroute.

Kleinschalige groenelementen

De woonstraat langs de wadi bevat enkele plantvakken. Deze vakken worden beplant met bodembedekkers en struiken. Deze struiken nemen het zicht op de zijtuinen weg en zorgen voor een zachte overgang naar de openbare ruimte en de wadi.

Qua sortiment wordt aangesloten op het sortiment van de wadi.

Sortiment

Het te kiezen sortiment bij de uitwerking van dit beeldkwaliteitsplan in een beplantingsplan dient in overleg met de gemeente plaats te vinden. Hierbij wordt vooral aandacht gevraagd voor een sortiment met een bloeiwijze die ruim over het jaar verspreid ligt, een sortiment dat bijen en vlinders aantrekt en een sortiment dat aansluit bij de wijze van beheer.



Wildplukken in de buurt

ontwerp
kien