

Beeldregieplan Tuinwijk Bolsward Oost

Concept 5 april 2023



Inhoudsopgave

Inleiding	Pagina 4
Negen beeldregiewaarden voor Bolsward Oost	Pagina 5
Een nieuwe Tuinwijk	Pagina 6
DNA Bolsward	Pagina 12
Zichtbaar duurzaam	Pagina 22
Kunstwerken	Pagina 26
Bijlage kavelpaspoorten	Pagina 28
Bijlage uitlegkaarten	Pagina 46
Colofon	Pagina 53



Plangebied Bolsward Oost met op de voorgrond de Hartwerterfeart

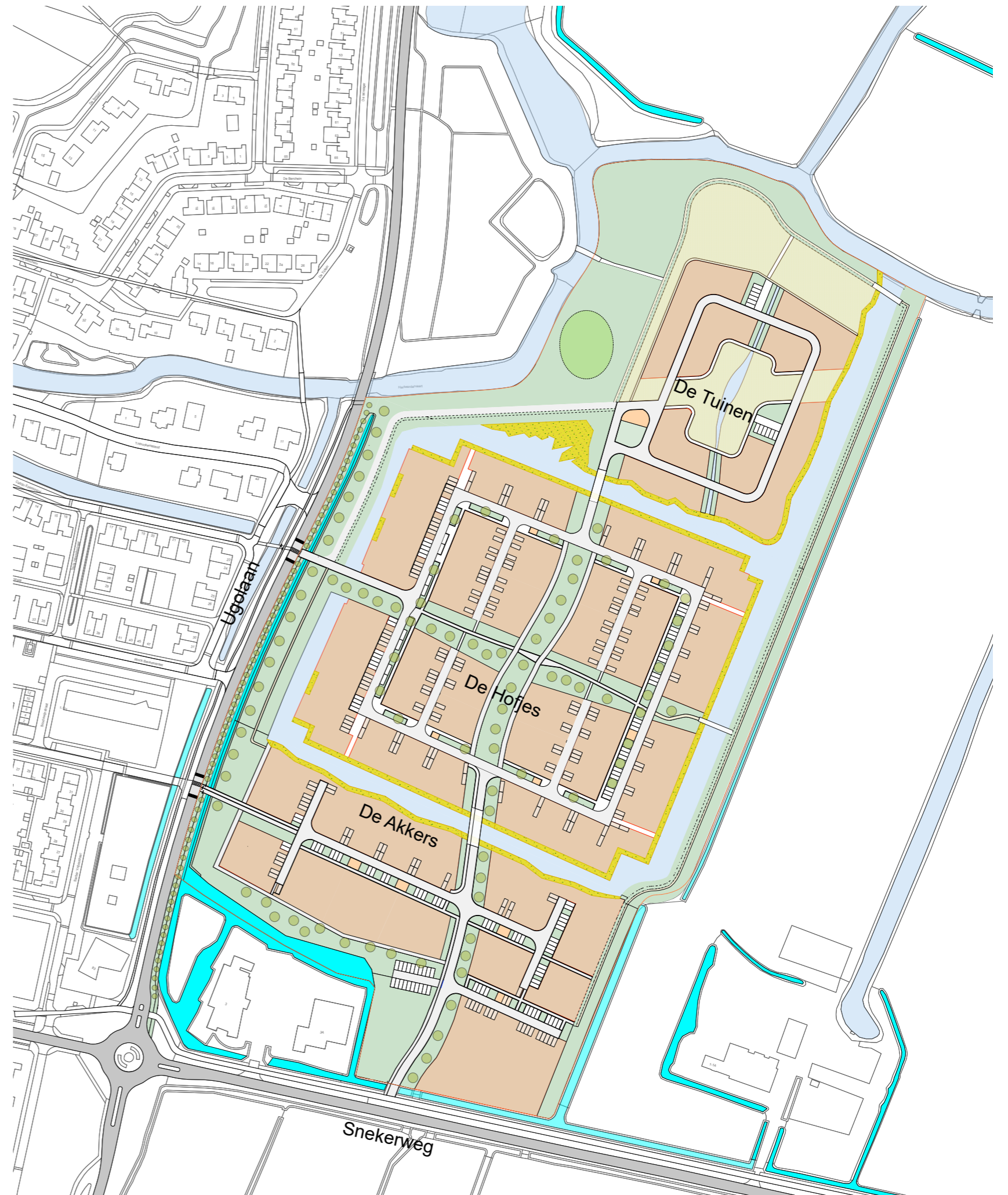
Inleiding

In dit beeldregieplan voor Bolsward Oost wordt aangegeven aan welke uitgangspunten moet worden voldaan met betrekking tot de vormgeving, materialisering en uitwerking voor de bebouwing en de openbare ruimte in Bolsward Oost. Het beeldregieplan is een aanvulling op het bestemmingsplan waarin bouwvlakken, bouwhoogte en functiegebieden zijn vastgelegd. Samen met het stedenbouwkundig plan geeft zij heldere handvatten voor verdere realisatie.

Het beeldregieplan is een integraal kader voor het meedenken over en het beoordelen van de plannen voor de gebouwde en onbebouwde ruimte. Hierbij zijn de gebouwen, de onbebouwde ruimte op eigen terrein, en de openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze zullen als samenhangend ontwerp bekeken en beoordeeld worden.

Bouw- en inrichtingsplannen zullen in samenspraak met een Q-team worden uitgewerkt. Het Q-team bestaat uit deskundige leden op gebieden zoals architectuur, stedenbouw, landschap, water, ecologie, energie en vastgoedontwikkeling, die efficiënt en onafhankelijk kunnen adviseren.

Zo bieden we veel vrijheid om deelgebieden programmatisch nader uit te werken, maar scheppen we tevens een helder toetsingskader voor ruimtelijke samenhang en ruimtelijke kwaliteit.



Stedenbouwkundig plan Bolsward Oost

Negen beeldregiewaarden voor Bolsward Oost

Karakteristiek Bolsward

Bolsward is een compacte stad. Om de historische binnenstad liggen kleinschalige uitbreidingswijken met een groen karakter. Veel woonwijken zijn via het boezemwater verbonden met het centrum van de stad en grenzen met de buitenzijde aan het landschap. De binnenstad is nooit ver weg. En ook het buitengebied is overal snel bereikbaar. De bebouwing van de stad is kleinstedelijk en compact. De historische binnenstad is kleinschalig, fijnmazig en samenhangend in zijn architectuur. De buitenwijken zijn qua architectuur en een afspiegeling van de tijdgeest waarin ze zijn gerealiseerd en hebben elk hun eigen karakter. Met dit beeldregieplan sluiten we aan bij dit **DNA** van de stad.

Bolsward Oost wordt een groene wijk met mooie tuinen en een parkachtige groenstructuur. Voor de beeldregie van de openbare ruimte hanteren we daarom de principes van de **Tuinwijk**.

Bolsward Oost is klimaatadaptieve en energieneutraal. In dit beeldregieplan omschrijven we de randvoorwaarden om dit **Zichtbaar Duurzaam** te maken.

We onderscheiden voor het beeldregieplan daarom de onderstaande 3 hoofdthema's:

- 1: Bolsward Oost wordt vormgegeven als een nieuwe groene Tuinwijk
- 2: De nieuwe wijk sluit qua sfeer, schaal en materialisering aan bij het DNA van Bolsward
- 3: De wijk is zichtbaar duurzaam

De drie thema's zijn uitgewerkt in negen beeldregiewaarden die in de volgende paragrafen nader worden beschreven.

Naast een omschrijving van deze kernwaarden zijn aan dit beeldregieplan per deelgebied een aantal kavelspaspooten en uitlegkaarten toegevoegd die specifiekere richtlijnen geven voor de uitgeefbare kavels.

Op basis van de negen kernwaarden kan het plan in afstemmig met het Q-team verder worden uitgewerkt.

De negen beeldregiewaarden

Een nieuwe Tuinwijk

- 1 Kleinstedelijk en compact**
- 2 Ruime verbindende tuinstedelijke groenstructuur**
- 3 Groene erfafscheidingen**

DNA Bolsward

- 4 Stad van buurten met herkenbare Bolswardse details**
- 5 Stedelijke kant**
- 6 Landschappelijke rand**
- 6 Beleefbaar water**

Zichtbaar duurzaam

- 7 Klimaatadaptief**
- 8 Architectonische integratie van energiesystemen**
- 9 Circulair materiaalgebruik**

Een nieuwe tuinwijk

Compact wonen in een ruime groenstructuur

In Bolsward Oost creëren we een kleinstedelijk woonmilieu in drie compacte deelbuurten.

De bebouwingstypologie in Bolsward Oost kan worden getypeerd als kleinstedelijk. De bebouwing staat relatief dicht op elkaar, maar heeft een kleine korrel en schaal in één of maximaal twee bouwlagen met kap, waarbij elke deelbuurt bestaat uit een mix van verschillende woningtypologieën.

Door te kiezen voor een compacte opzet van de woonbuurten ontstaat ruimte voor een robuuste groen- en waterstructuur. De groenstructuur verdeelt de wijk in verschillende kleinschalige deelbuurtjes van 30 tot 40 woningen. Hierdoor liggen alle woningen ofwel aan vaarwater ofwel aan een groene rand. Ook beperken we hiermee het aantal m2 verhard oppervlak.

Karakteristieke beeldregie:

- Compacte deelbuurten
- Voornamelijk grongebonden woningen in één of twee bouwlagen met kap
- Deelbuurten met een gedifferentieerd programma
- Rijwoningen in het plangebied zijn maximaal vijf woningen op rij lang
- Verhard oppervlak wordt waar mogelijk beperkt



Verbindende tuinstedelijke groenstructuur

De groene hoofdstructuur draagt bij aan het tuinstedelijke karakter van de wijk en draagt bij aan de biodiversiteit en waterretentie in de wijk. De inrichting van de openbare ruimte wordt op een tuin stedelijke manier uitgewerkt als een plantsoen met bomen in de straat en parkbomen in het hart en langs de westrand, waarbij er bij de keuze van de bomen rekening gehouden wordt met de hoogte van de bomen t.o.v. de zonnepanelen. Ook moet er rekening gehouden worden met de natte ondergrond. Aan de noordzijde wordt dit aangevuld met stadsakkers binnen de buurt De Tuinen.

De langzaam-verkeersstructuur van de wijk valt samen met de groenstructuur. Daarmee maken we aantrekkelijke verbindingen en wandelrondjes om- en door de wijk met zorgvuldig en samenhangend vormgegeven inrichtingselementen.

Karakteristieke beeldregie:

- Plantsoenzones krijgen bio-diverse vegetatie een aanplant met gevarieerde boomsoorten.
- Straten met groene voortuinen en laanbomen.
- Samenhang in de vormgeving van inrichtingselementen.



Laanbomen langs de hoofdonsluitingsweg



Stadslandbouw in het noordelijke deel van het plangebied



De groenzones krijgen een parkachtige uitstraling met samenhang in inrichtingselementen

Groene tuinen en erfafscheidingen

Groene voortuinen

Voortuinen in de wijk zijn groen. Verharding wordt daarbij zoveel mogelijk vermeden en bedraagt hoogstens 30% van de voortuin. Samen met de groenperken en bomen in de straat zorgen ze voor een Tuindorpse sfeer.

Erfafscheidingen van voortuinen

Alle erfafscheidingen van voortuinen die grenzen aan de straat zijn groen en hebben een hoogte van maximaal 1 meter.

Erfafscheidingen tussen de achtertuinen

Tussen de achtertuinen zorgen de erfafscheidingen voor voldoende privacy tussen de kavels. De groene erfafscheidingen mogen hier een maximale hoogte hebben van 2,0 meter en liggen achter de rooilijn van de voorgevels. Voor de erfafscheidingen in de achtertuinen wordt er uitgegaan van groene afscheidingen. Denk hierbij aan groene hagen, inheemse fruithagen, begroeide hekwerken en staalmatten etc. Begroeide gemetselde muren of lage gemetselde muren met hagen zijn ook toegestaan.

Erfafscheidingen aan de waterzijde

Tuinen aan het water hebben langs de waterzijde natuurlijke groene erfafscheidingen in de vorm van oever beplanting. Bouwkundige erfafscheidingen langs het water zijn niet toegestaan.

Gebouwde erfafscheidingen langs zij-tuinen aan het groene assenkruis

Ter plaatse van kopgevels aan het groene assenkruis maken erfafscheidingen deel uit van de architectuur waarbij groenelementen worden geïntegreerd.

Erfafscheidingen De Tuinen

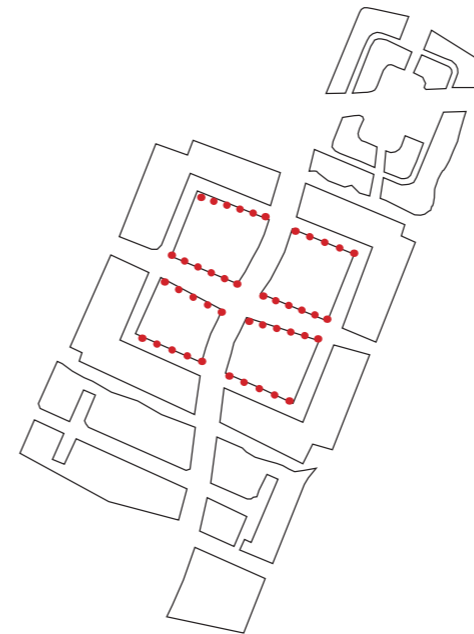
In deelgebied de Tuinen staan de huizen op kleine kavels tussen de stadsakkers. Erfafscheidingen zijn hier laag maximaal 1m hoog of afwezig als ware het een groot woonerf. Rondom het gehele erf wordt een gemengde haag geplaatst om zo de samenhang te benadrukken.



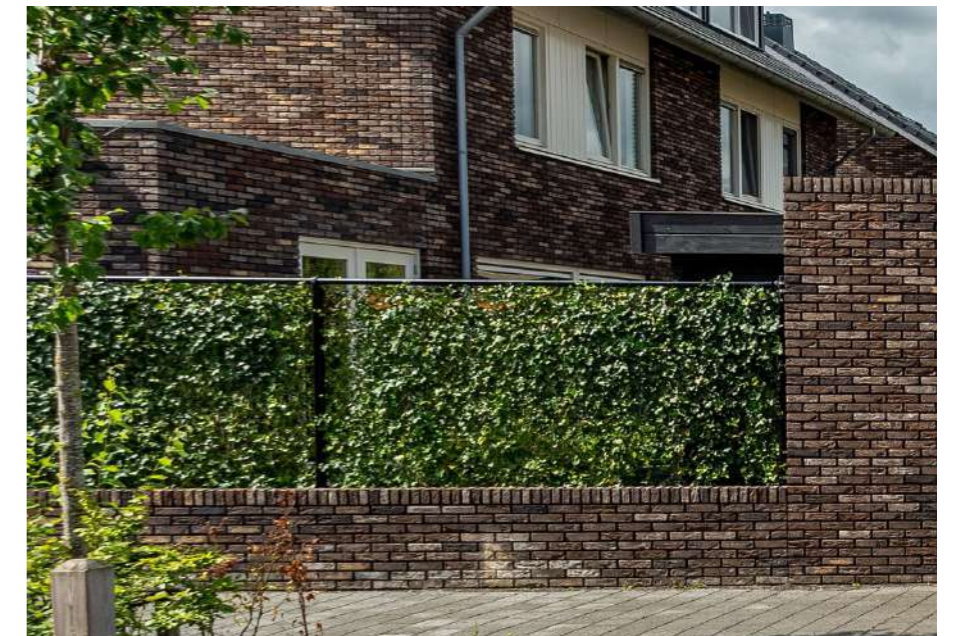
Erfafscheidingen en voortuinen aan de straat zijn groen. Verharding wordt zoveel mogelijk voorkomen



Erfafscheidingen tussen achtertuinen zijn groen en vergroten de biodiversiteit



Integratie van erfafscheidingen in de architectuur



Oever beplanting en aanlegsteigers

Beplanting oevers

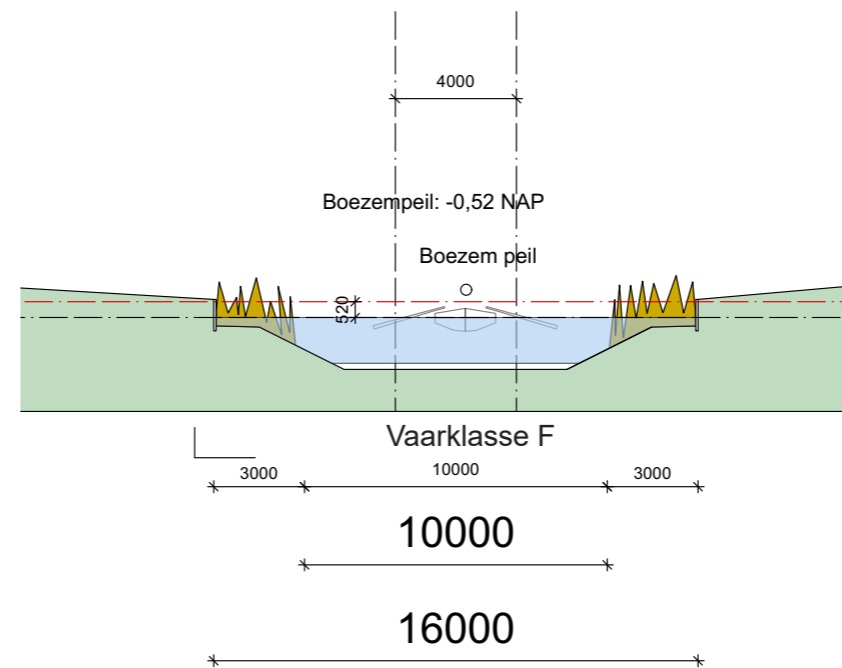
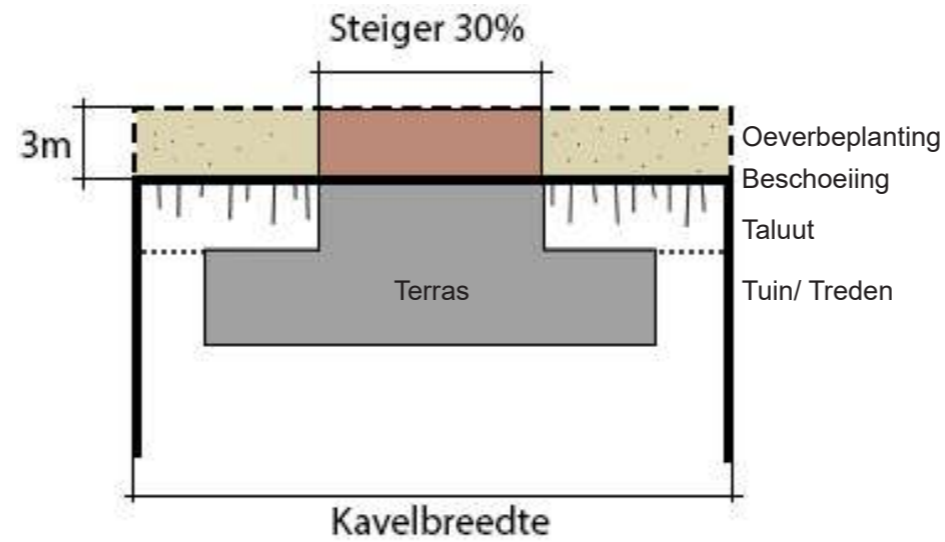
De rietoevers in het plangebied worden, samen met een 3 meter brede strook vaarwater deel in beheer uitgegeven aan de bewoners. Hierdoor ontstaat langs het water een rietkraag met een natuurlijke uitstraling die de groenstructuur versterkt en bijdraagt aan de biodiversiteit. De rietkraag wordt middels een enkele walbeschoeiing en een plasberm aangelegd waardoor de vaart goed onderhouden en beheerd kan worden.

Prive steigers en aanlegplaatsen

In de zone van de rietoevers kunnen kleine steigers worden geplaatst voor het aanleggen van motorbootjes, kano's en sloepen. De steigers mogen maximaal 30% van de kavelbreedte in beslag nemen. Op deze manier waarborgen we een robuuste doorgaande rietoever met in de zomer voldoende privacy in de achtertuinen. De steigers worden vervaardigd uit hout of composiet met houtlook in gedekte kleuren.

Karakteristieke beeldregie:

- Doorgaande rietstrook vormt de erfscheiding van private tuinen langs het water
- Steigers mogen maximaal over een breedte van 30% van de eigen oever worden aangelegd.



Slechts kleine aanlegsteigers zijn toegestaan



Rietoevers





Zwaluw oever aan de Hartwerterfeart

DNA Bolsward

Stad van Buurten

Bolsward is een stad van kleinschalige buurten. Ook in de nieuwe tuinwijk maken we clusters van kleine herkenbare buurtjes met een eigen identiteit. We onderscheiden daarbij vier deelbuurten: De Akkers, De Rand, de Hofjes en De Tuinen.

De deelgebieden krijgen elk een eigen karakter en sfeer. Dat doen we door voor de bebouwing karakteristieke verschillen voor te schrijven in materialisering en specifieke vormfactoren. We kiezen voor 4 thema's die aansluiten bij het DNA van Bolsward en het thema van de tuinwijk. In deze paragraaf beschrijven we per deelgebied de beeldkwaliteit op hoofdlijn. Middels kavelpaspoorten werken we per deelgebied op kavelniveau de beeldregie regels verder uit.



Natuurlijk Bolsward



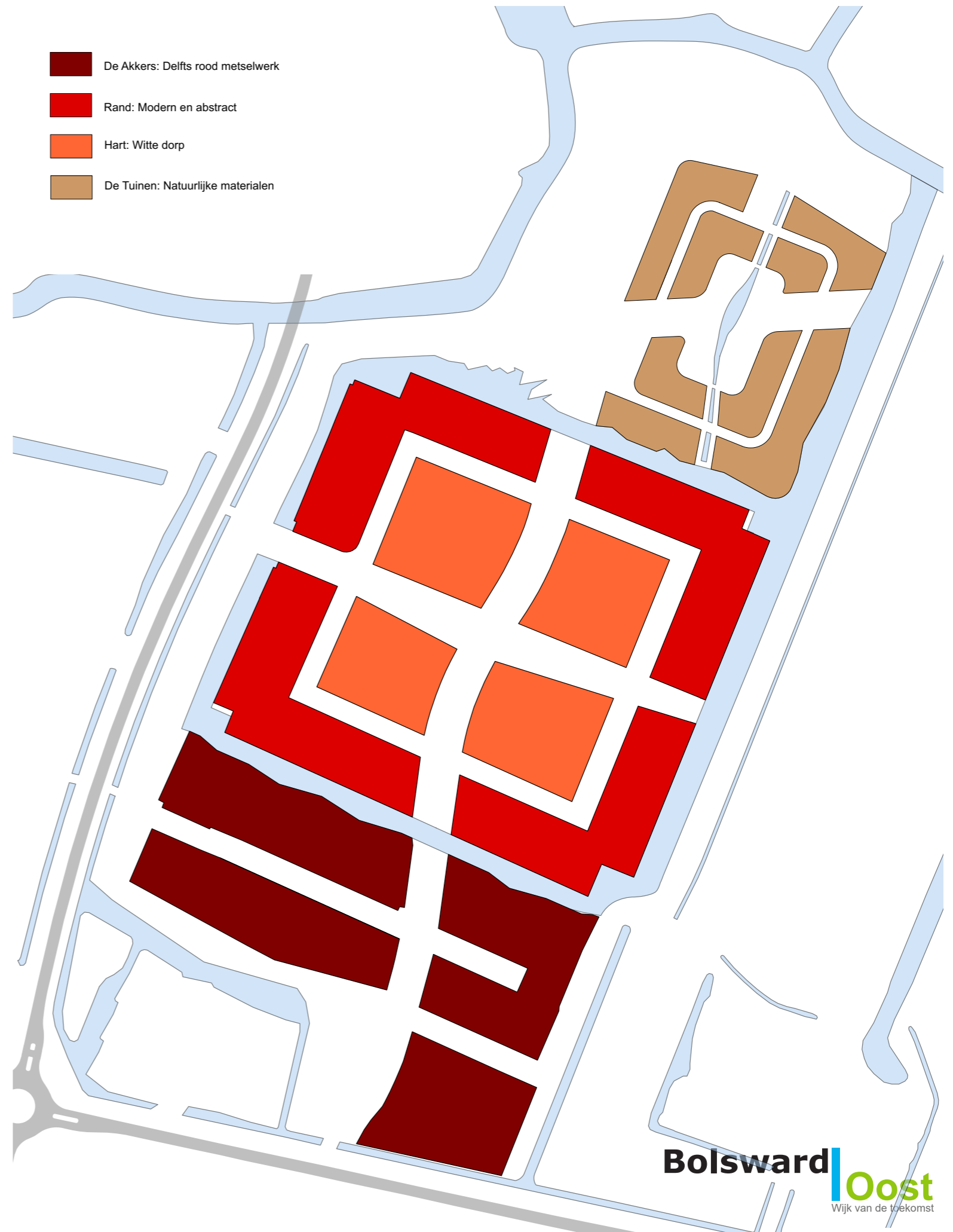
Bolswards wit



Bolswards rood II



Bolswards rood I



Stedelijke kant

Representatieve gevelwand Ugolaan

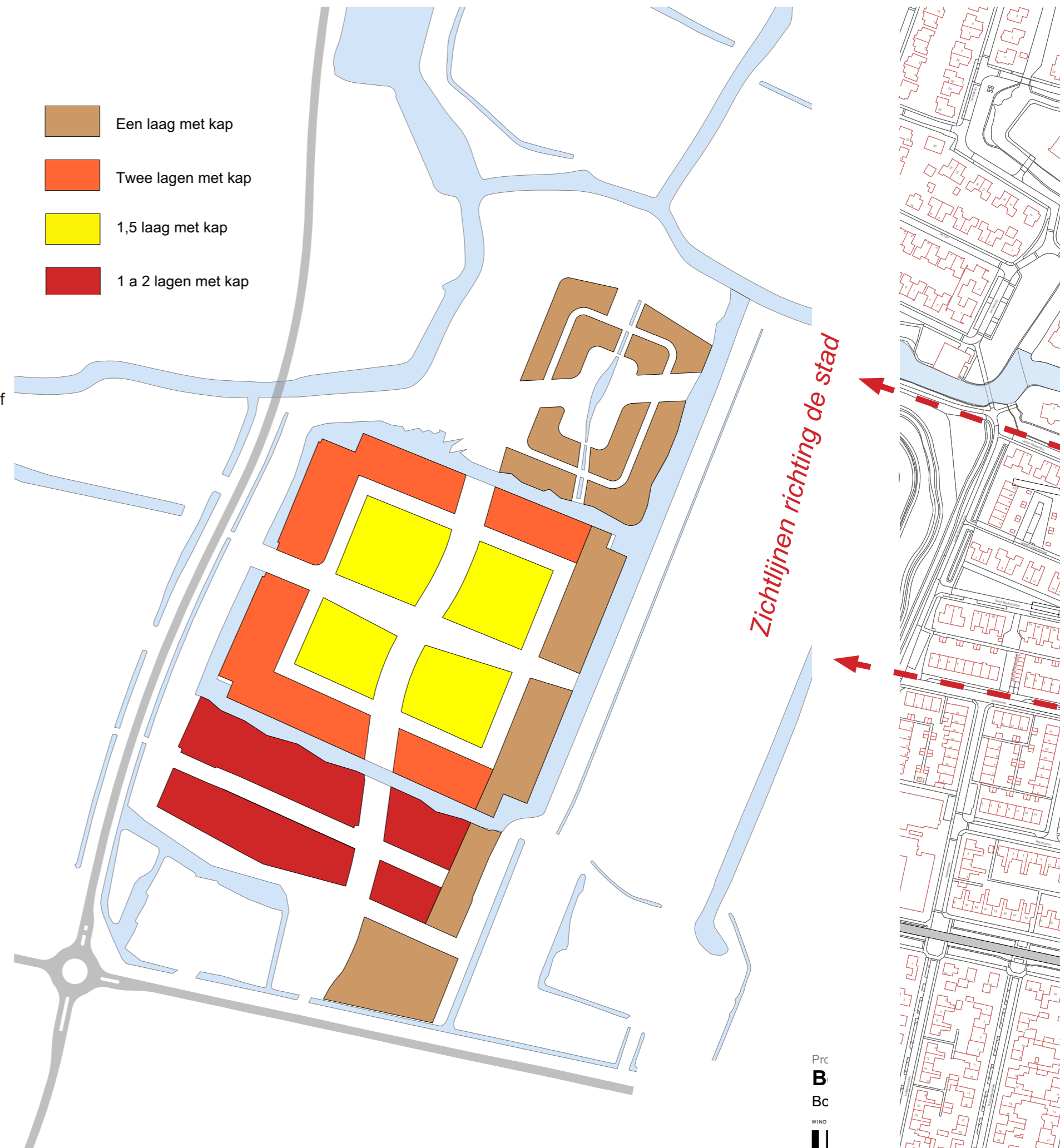
Om de nieuwe tuinstreek een herkenbaar gezicht te geven krijgt de bebouwing langs de Ugolaan een representatief aanzicht met gothoogte van twee bouwlagen met kap. De tweelaagse bebouwing wordt doorgezet aan de Noord en Zuidrand van deelgebied "De Rand" waardoor een samenhangende buitenrand ontstaat die het deelgebied markeert.

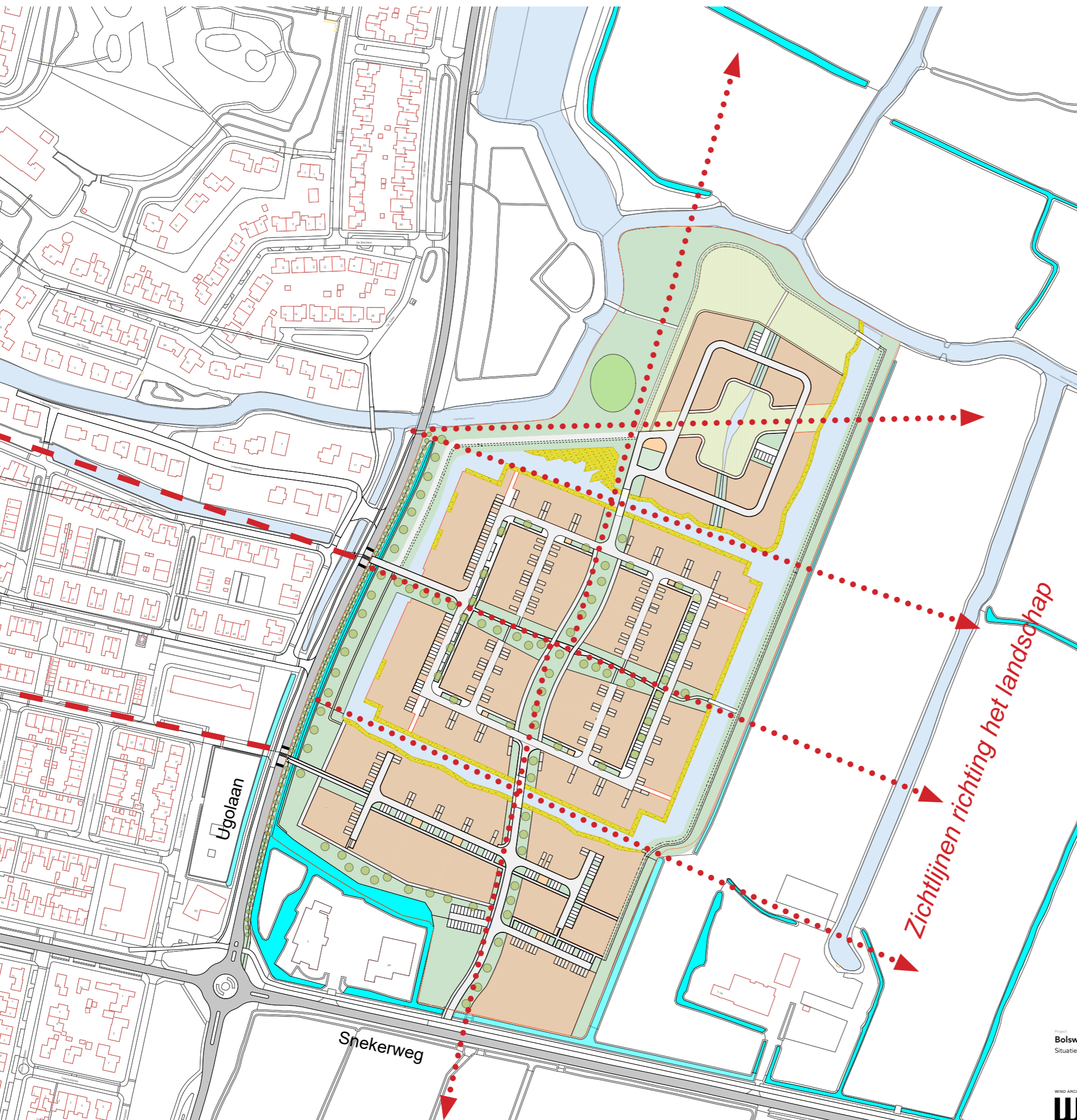
De hoofdstructuur sluit qua langzaamverkeersverbindingen en zichtlijnen aan op de verkeersstructuur aan de centrumzijde. Zo zorgen we voor zowel fysieke als visuele verbindingen met het centrum. Zicht op de kerk is altijd dichtbij.

Landschappelijke rand

Het landschap is altijd dichtbij. We zorgen in de hoofdopzet voor mooie doorzichten vanaf de Ugolaan en vragen om een zachte overgang naar het omringende weidelandschap.

Aan de buitenranden van het plangebied wordt gevraagd om een kleinschalig beeld. Vanaf de landschapszijde toont de bebouwing zich kleinschalig met een silhouet van daken. De Noord Oost en Zuidrand worden uitgevoerd met een lage gothoogte in een enkele bouwlaag met kap.





Beleefbaar water

Een van de kenmerken van Bolsward is dat het water nooit ver weg is en in bijna alle woonwijken zichtbaar aanwezig is.

Ook in Bolsward Oost brengen we het boezemwater vanuit de Hartwerterfeart de wijk in en maken we het water langs de buitenrand zichtbaar en beleefbaar. Zowel aan de publiek zijde als ook voor de aanwonende bewoners.

Beleefbaar en zichtbaar voor iedereen

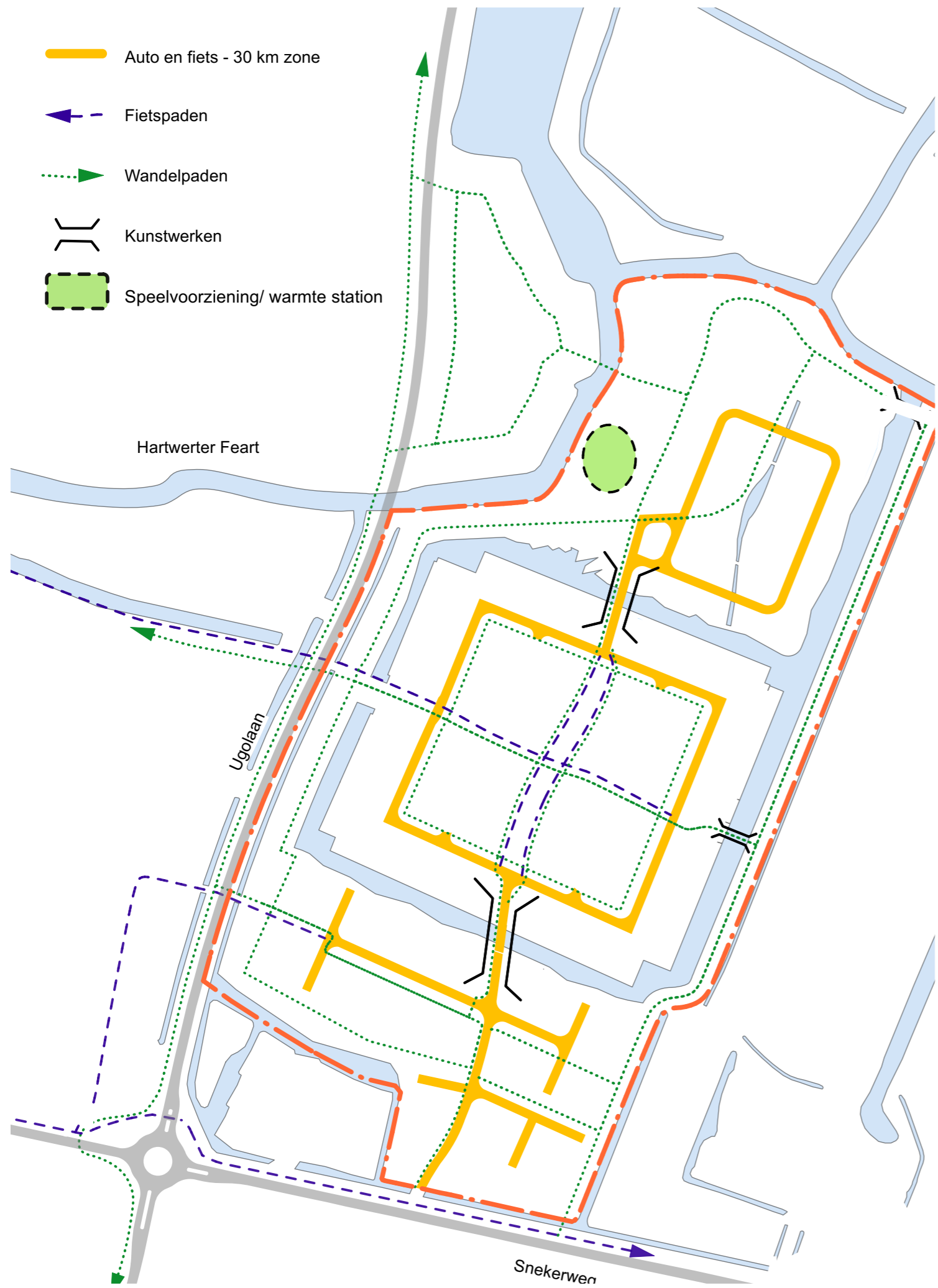
Door rondom de wijk wandelpaden aan te leggen langs het water ontstaan aan de Oost, West en Noordzijde openbare oevers. De oevers aan de publieke parkzone langs de Ugolaan en aan de Noordzijde krijgen natuurlijke oevers. Het water aan de Oostzijde krijgt het karakter van een landschappelijke dijk met een wandelpad. Aan de Zuidzijde van het plangebied zorgen we voor een doorsteek voor voetgangers waardoor een doorlopend wandelrondje ontstaat langs het water rondom de wijk.

Wonen aan vaarwater

Aan de andere zijde van de vaart geven we de oever uit en wordt aan het water gewoond.

Deze oevers worden voorzien van een oeverbeschoeiing van 3 meter breed die zorgen voor een natuurlijk afscheiding van achtertuinen onderling en naar de openbare ruimte. Bewoners kunnen een kleine aanleg steiger in de rietzone aanleggen waardoor het ook beleefbaar wordt van uit de eigen tuin en recreatief gebruikt kan worden.





De Akkers: Bolswards rood I

Voor de Akkers kiezen we als beeldregie thema Bolswards Rood I.
We verwijzen hiermee naar de Delftsrode bebouwing van het kleinstedelijke tuindorp zoals aanwezig in Bolsward Zuid.

Karakteristieken zijn:

- Een of twee lagen met kap
- Afwisselend lage en hoge goothoogtes. Kappen lopen door in gevel.
- Materialisering in rood metselwerk en rode keramische pannen
- (Hoek) Accenten door middel van incidenteel verspringende goothoogte of dwarskap
- Een klassieke en traditionele detaillering met bijzondere aandacht voor de vormgeving van kozijnen, goten en omlijstingen.

De straat krijgt een kleinschalige informele sfeer door verspringingen in de rooilijn en het gebruik van voornamelijk langskappen met af en toe een dwarskap.

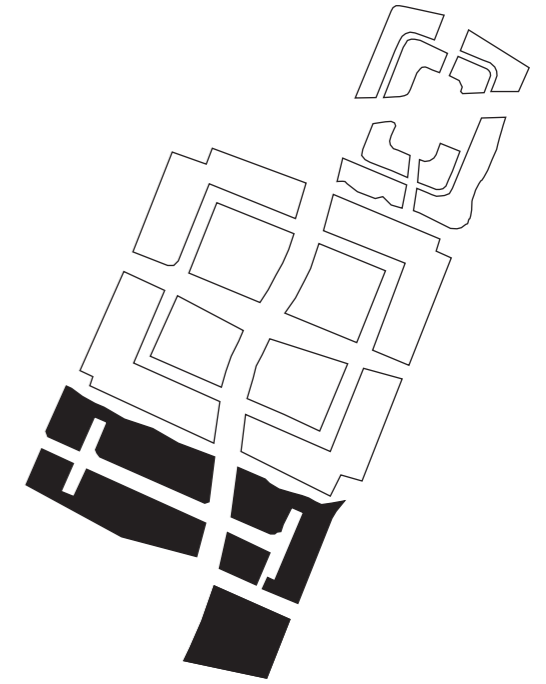
De oriëntatie van de woningen op de koppen van de straat is naar buiten gericht. De woningen worden hier "vanaf de straatzijde achterom" ontsloten en krijgen hun voordeur aan het wandelpad langs de Ugolaan en het wandelpad langs de Oosrand. De overige woningen zijn georiënteerd naar de straat.

Het plangebied wordt bij voorkeur in zijn geheel projectmatig ontwikkeld tot een samenhangend geheel.

Uitgangspunten worden nader gespecificeerd in de kavelpaspoorten Woonerf en Tuinstraat.



Delfts rood in Bolsward Zuid



De Rand: Bolswards rood II

Het beeldregie thema voor “De Rand” sluit aan bij het Bolswards rood van de Akkers: Bolswards rood II. Door te kiezen voor een vergelijkbare kleurstelling ontstaat rust en samenhang in de wijk. Het contrast zoeken we in de detaillering en in de goothoogte. Daar waar in de Akkers een klassieke detaillering wordt voorgeschreven is deze voor de Rand modern en abstract.

Karakteristieken zijn:

- Bebouwing in twee lagen met kap
- Een doorgaande goothoogte
- Verbijzonderingen door dakkapellen en dwarskappen
- Materialisering in rood metselwerk en rode keramische pannen
- Een zorgvuldige moderne en abstracte detaillering zonder prominente goten
- Aandacht verbijzondering in metselwerkverbanden

De bebouwing aan de Ugo laan krijgt een goothoogte van twee bouwlagen met kap waardoor een representatieve gevelwand ontstaat als begeleiding van de hoofdontsluitingsweg. Aan de Oostzijde krijgt de bebouwingsrand die grenst aan het landschap een kleinschaliger bouwhoogte van 1 laag met kap.

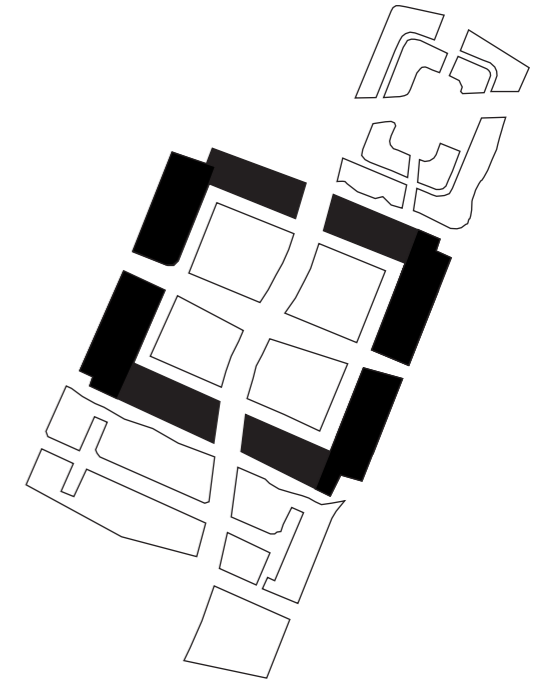
Bijzondere aandacht is er voor de bebouwing langs de Ugolaan. De gevels zijn hier naar de Ugolaan gekeerd en vormen een beeldbepalend gezicht van de tuinwijk. Naar analogie van de karakteristieke bebouwing langs het bolwerk in het centrum van de stad vragen we hier om prominent en centraal geplaatste gemetselde dakkapellen in de voorgevel.

De randbebouwing aan de hoofdontsluitingsweg krijgt een formelere sfeer door het voorschrijven van een vaste rooilijn. De oriëntatie van de woningen is straatgericht behalve aan de Westzijde, waar de woningen in het water staan en zich richten naar de Ugolaan.

Uitgangspunten worden nader gespecificeerd in de kavelpaspoorten Ugolaan, De Noord en Zuidrand en De Oostrand



Vertaling van Delfts rood naar modern Bolsward rood



De Hofjes: Bolswards Wit

In het hart van de tuintwijk, omarmd door een rode rand, ligt een buurtje bestaande uit vier kleinschalige witte hofjes. Zij vormen het verrassende witte hart van de wijk en refereren aan de karakteristieke witte singel bebouwing in het centrum van de stad. De witte gevels contrasteren mooi met de centrale groene ruimte in de wijk. Het hart biedt ruimte aan verschillende bebouwingsvormen in de vorm van levensloopbestendige hofjes of rijwoningen gesitueerd aan parkeerstraatjes.

Karakteristieken zijn:

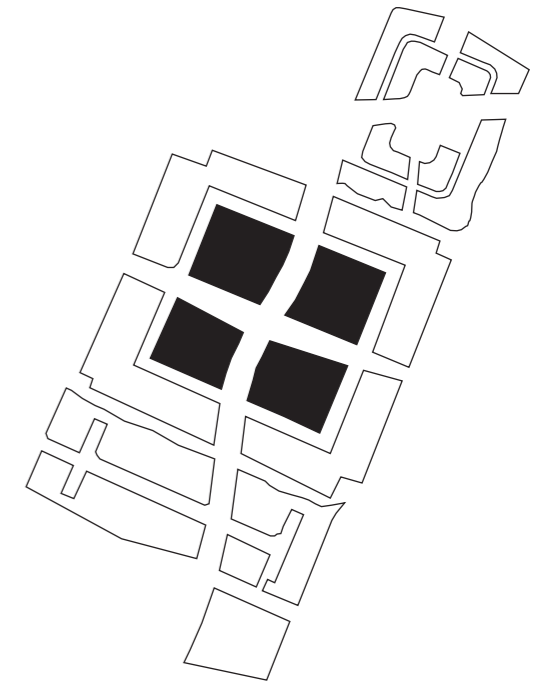
- Witte gevels in metselwerk, stuc- of keimwerk met donkergrijze keramische pannen
- Lage goothoogte tot maximaal anderhalve bouwlaag met kap
- Verbijzonderingen middels dakkapellen en schoorstenen
- Een zorgvuldige eenvoudige detaillering met aandacht voor deur- en gootlijsten en dakkapellen
- Mee ontworpen erfscheidingen langs de openbare ruimte

Door de goothoogte laag te houden tot een hoogte van maximaal anderhalve bouwlaag oogt de bebouwing kleinschalig. Het hart biedt ruimte aan verschillende bebouwingsvormen in de vorm van levensloopbestendige hofjes of rijwoningen gesitueerd aan parkeerstraatjes.

Uitgangspunten worden nader gespecificeerd in kavelpaspoorten De Hofjes



Typische witte bebouwing in het centrum van de stad



De Tuinen: Natuurlijk Bolsward

Aan de noordzijde van de wijk is ruimte gereserveerd voor het ecologisch te ontwikkelen buurt die ruimte biedt aan woningen met een natuurlijke en circulaire uitstraling. De woningen worden gesitueerd op kleine kavels te midden van stadsakkers die beheerd worden door de bewoners zelf. Qua beeldkwaliteit krijgt de buurt een heel eigen karakter met een natuurlijke uitstraling als zachte overgang naar het omringende weidelandschap.

Karakteristieken zijn:

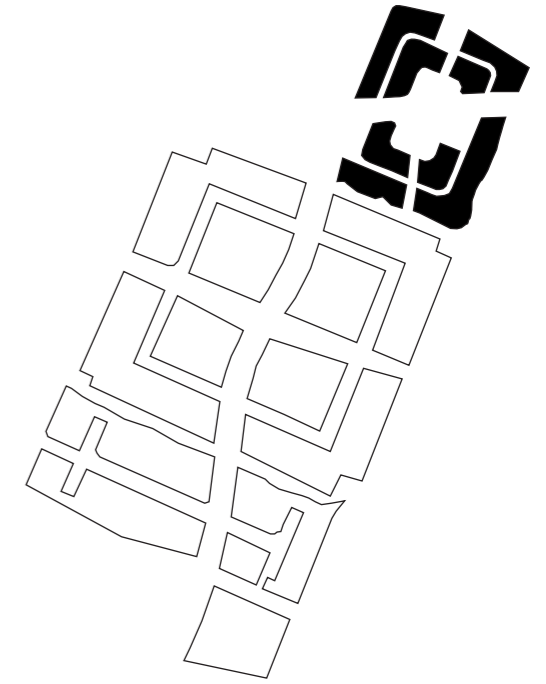
- Bebouwing in 1 bouwlaag met kap
- Zichtbaar duurzaam materiaalgebruik
- Materialisering in natuurlijke, hergebruikte circulaire materialen zoals hout, plaatmateriaal, biocomposiet en sedum
- Veel vrijheid in vorm en typologie
- Alzijdige gerichtheid

De woningen staan op kleine kavels gesitueerd tussen de stadsakkers en hebben een alzijdige gerichtheid zonder nadrukkelijke voor- of achterkant. De openbare ruimte wordt collectief gebruikt. Dit betekent dat de openbare ruimte door de bewoners wordt onderhouden en gebruikt. Privé tuinen zijn klein en erscheidingen zijn natuurlijk vormgegeven of ontbreken geheel en hebben een maximale hoogte van 1m. De openbare ruimte is klimaatadaptief en zichtbaar duurzaam ingericht.

Uitgangspunten worden nader gespecificeerd in het kavelpaspoort voor De Tuinen.



Ecologisch huis met sedumdak



A photograph of a lush green landscape. In the foreground, a small, calm pond reflects the surrounding greenery. The pond is bordered by well-maintained grass. To the right, several large, mature trees with dense green foliage stand prominently. In the background, a house with a brown roof and light-colored walls is partially visible through the trees. The overall scene is bright and vibrant, suggesting a healthy and sustainable environment.

Zichtbaar duurzaam

Zichtbaar duurzaam

Klimaatadaptief

Bolsward Oost wordt een klimaat adaptieve wijk. Bomen en groen voorkomen hittestress en het verhard oppervlak wordt waar mogelijk beperkt. Aanleg van vaarwater, verlaagde groenzones en waterdoorlatende bestrating vergroten de buffercapaciteit bij hevige regenval waardoor wateroverlast wordt voorkomen.

Duurzame materialisering

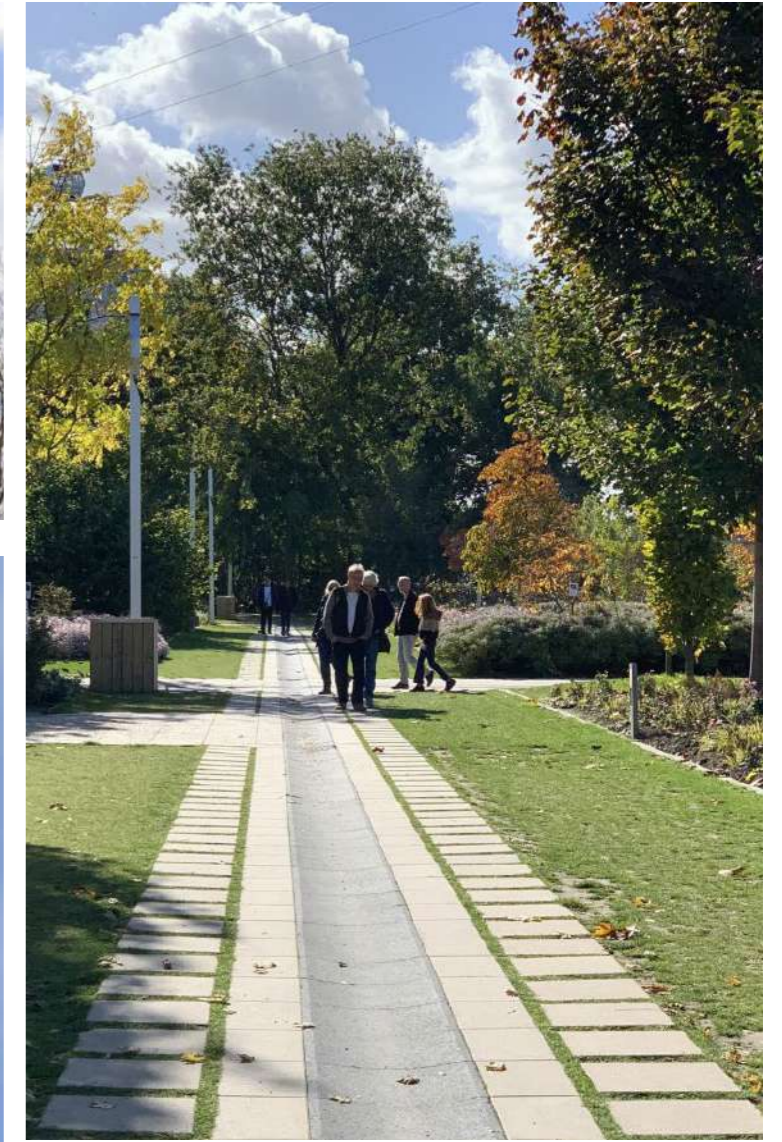
Verhardingen, onderhoudspaden en parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden waar mogelijk voorzien van een zichtbaar waterdoorlatende bestrating of voorzien van een groene middenstrook. Dit beperkt het materiaalgebruik, bevordert de infiltratie en verdamping en zorgt voor een groener karakter van de openbare ruimte.

Duurzame straatverlichting

Om energie te besparen wordt blijft de straatverlichting zo beperkt mogelijk gehouden en voorzien van LED. Aan de Noord en Oostrand van de wijk wordt licht- uitstraling naar het open landschap voorkomen. Verlichtingsarmaturen vormen een herkenbaar en verbindend element in de wijk en zijn uniform vormgegeven. Bij voorkeur van circulaire of bio-based materialen



De hoofdrijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. De parkeerplaatsen krijgen een afwijkende kleur



Architectonische integratie van energiesystemen

Architectonische integratie van zonnepanelen

Zonnepanelen in de wijk worden integraal mee ontworpen. Per deelgebied worden de zonnepanelen in dezelfde kleur uitgevoerd.

Zonnepanelen op individuele daken maken integraal onderdeel uit van de architectuur van de woningen. De panelen worden geclusterd in aaneengesloten geometrische en rustige vlakverdelingen die past bij de architectuur van de woning.

De collectieve zonnepanelen, die mogelijk onderdeel uitmaken van het warmte netwerk, worden om ruimte te besparen gecombineerd met carports boven de parkeer-clusters. De carports worden zorgvuldig vormgegeven in hout of staal waarbij ook oplaadpunten worden geïntegreerd.



Zonnepanelen, luchtwarmtepompen en zonneboilers zijn zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur van de woningen en carports

Kunstwerken en collectieve voorzieningen

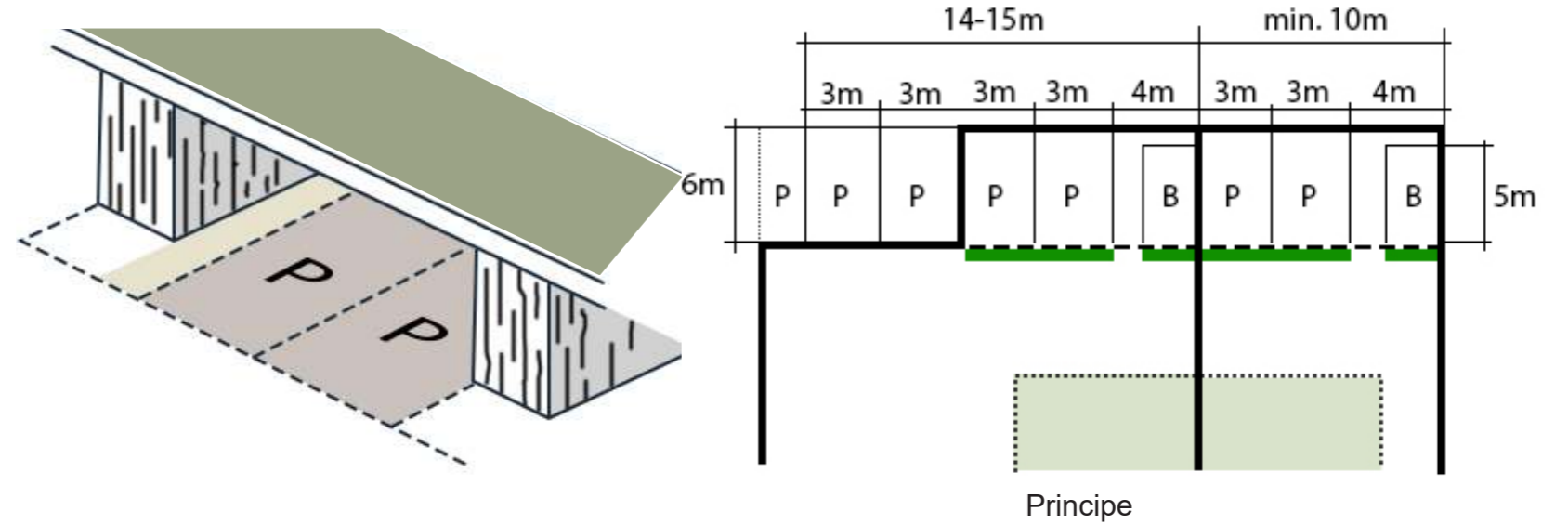
Bruggen

De kunstwerken in het plangebied worden zorgvuldig vormgegeven. De bruggen in de hoofdontsluitings-as worden uitgevoerd in metselwerk. We vragen bijzondere aandacht voor een projectspecifieke detaillering zodat de bruggen karakteristiek zijn voor Bolsward Oost. Fiets en voetbruggen worden eenvoudiger uitgevoerd in een lichtere constructie in staal, hout of kunststof en mogen aansluiten bij het DNA van het langzaam verkeersnetwerk van Bolsward.

Architectonische integratie van de parkeerzones langs de straat

Collectieve carports worden opgenomen boven de parkeerzones in het plan. Zij vervangen dan de groene erfafscheidingen langs de straat en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Om het open karakter van de carports te waarborgen is het afsluiten van de carports aan de straatzijde middels deuren of hekwerken niet toegestaan. Daarom wordt er voor de carports en bergingen de volgende beeldregie richtlijnen voorgeschreven:

- Carports worden vervaardigd in hout.
- Carports worden gecombineerd met bergingen aan de achterstraatjes.
- De achterwand van de carports (naar de achtertuinen) is groen of afgesloten met een hoge haag.
- Carports worden niet afgesloten aan de straatzijde.
- Carports krijgen bij voorkeur een sedumdak.



Voet- en fietsbruggen sluiten qua beeldkwaliteit aan bij de overige bruggen in Bolsward. Deze zijn vaak van hout met witte hekwerken







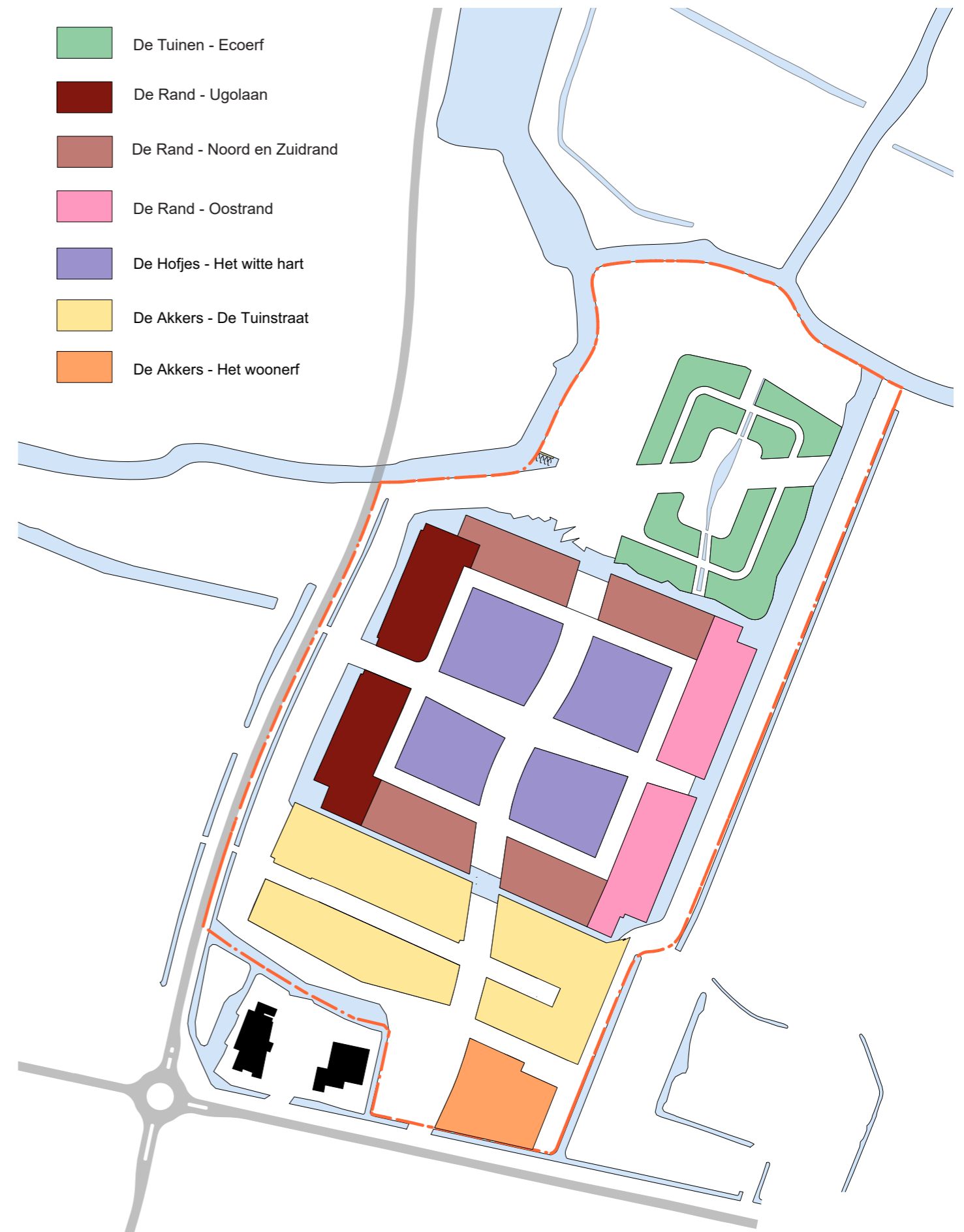
Kavelpaspoorten

kavelaspoorten

Kavelaspoorten

In aanvulling op de hoofdbeeldregie richtlijnen zijn kavelaspoorten opgesteld.

De kavelaspoorten geven heldere uitwerkingsrichtlijnen en randvoorwaarden die aan de uitgeefbare bouwkavels worden gesteld. De vier deelbuurten worden verder opgedeeld in zeven verschillende straatdelen met elk hun eigen kavelaspoort.



Deelgebied De Akkers

Kavelpaspoort Het Woonerf

Welstandsrichtlijnen

Typologie:	Appartementengebouw / samengestelde rijwoningen
Sfeer:	Boerenerf in Bolswards rood I
Positie:	Bouwen binnen het bouwvlak
Rooilijn:	Bouwen achter de verspringende rooilijn
Afstand tot de perceelsgrens:	Minimaal 3 meter

Vorm

Hoofdvorm:	Enkelvoudige bouwvolume.
Typologie:	Stelp boerderij met bijgebouwen
Compositie:	Aanbouwen, dakterrassen en dakkapellen zijn geïntegreerd in de dakkap
Maximale bouwhoogte:	13 meter
Goothoogte:	3 meter (voorhuis afwijkend met maximaal 4 meter)
Kapvorm:	Zadeldak
Kaprichting:	Dwarskap, dakschild toegestaan.
Oriëntatie:	De kopgevels zijn gericht naar de Snekerweg

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel:	Rood metselwerk, minimaal 70% Overige materialen vrij
Materialisering daken:	Rode keramische pannen
Kleurstelling:	Midden tot donker met witte accenten
Detailering:	Zorgvuldig en eenvoudig
PV panelen:	Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

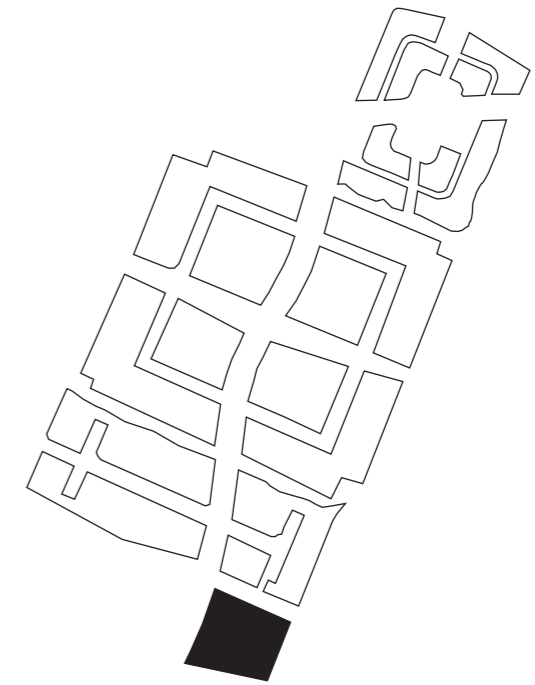
Erfscheidingsen

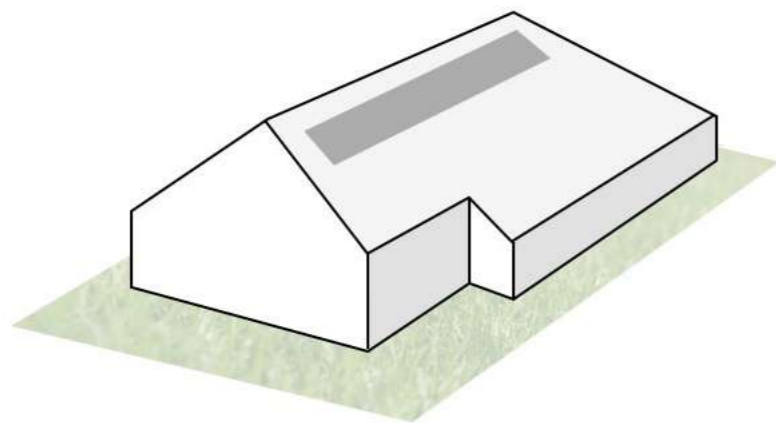
Erfscheidingsen:	Groen blijvende hagen (voorzijde max. 1m, achterzijde max 2m) of geen erfseiding. Schuttingen niet toegestaan.
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Inrichting eigen erf

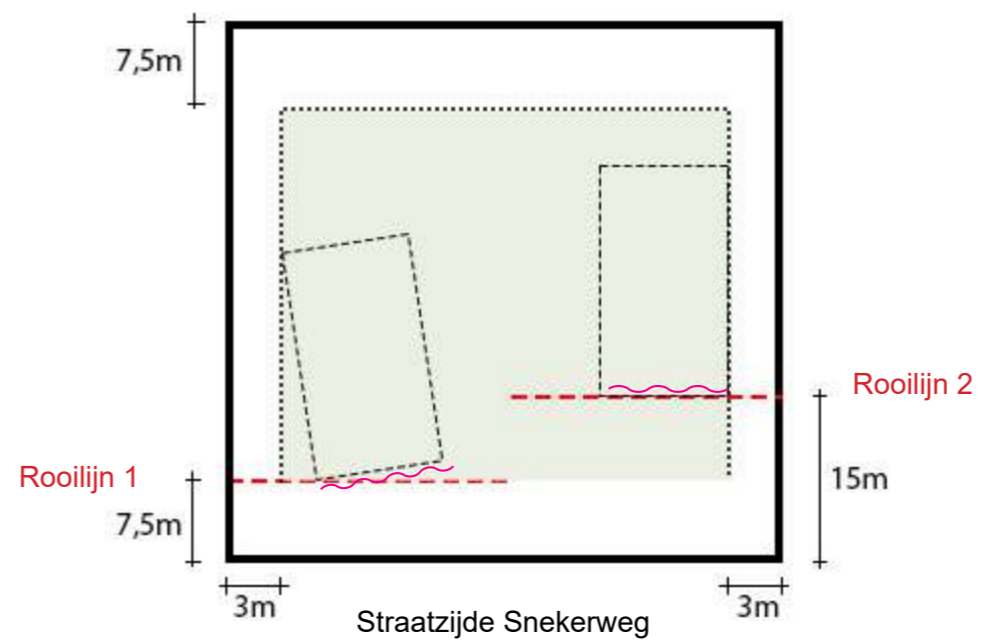
Verharding:	Het is gewenst om parkeerplaatsen en verharding op eigen terrein uit te voeren in halfverharding of waterdoorlatende bestrating. Maximaal 30% verhard.
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parkeren:	Parkeren op eigen terrein
------------------	---------------------------





Hoofdvolume: Woonboerderij



Eén of twee bouwvolumes met verspringende rooilijn

-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Voorgevel



Aanvullende referentie Borgstee Vledder: Compositie bouwvolumes en uigesneden dakterassen



Aanvullende referentie Borgerhof: Lage goothoogte Borgerhof



Voorbeeld verkaveling

Deelgebied De Akkers

Kavelpaspoort De Tuinstraat

Welstandsrichtlijnen

Typologie: Rijwoningen, twee onder een kapwoningen, vrijstaand
Sfeer: Tuindorp, Bolswards rood I - klassiek
Rooilijn: Bouwen in de rooilijn (verspringend)

Vorm

Hoofdvorm A: Een of twee lagen met kap. Uitbouwen zijn ondergeschikt.
Hoofdvorm Oostzijde: Een laag met kap. Uitbouwen ondergeschikt
Goothoogte: 3 meter, incidenteel verspringend naar 5 meter
Maximale bouwhoogte: 11 meter
Kapvorm: Zadeldak
Kaprichting: Voornamelijk langskappen. Helling van 45 - 90 graden.
Oriëntatie: Straatgericht

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel: Rood metselwerk, minimaal 70 %
Overige materialen vrij
Materialisering daken: Rode keramische pannen
Kleurstelling: Midden tot donker met witte accenten
Detailering: Aandacht voor geaccentueerde goten en kozijnen
PV panelen: Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

Erfscheidingsen

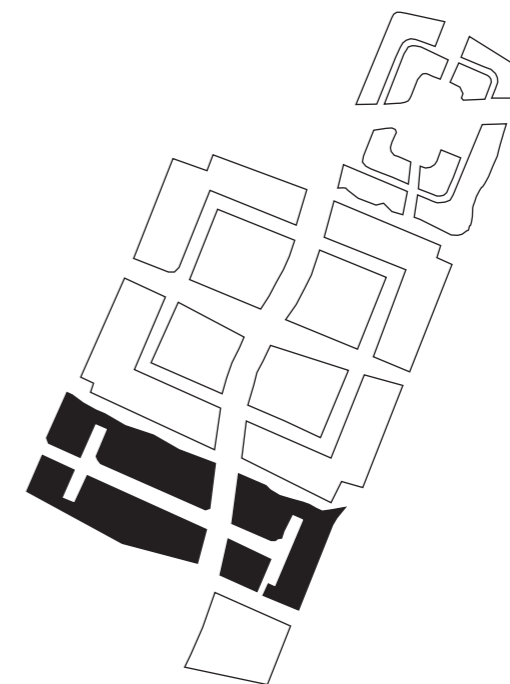
Erfscheidingsen straatzijde: Groen blijvende hagen, maximaal 1 meter hoog
Erfscheidingsen tuinzijde: Groene erfscheidingsen
Erfscheidingsen Waterzijde: Drijvende rietkoffers van 3m breed. Schuttingen niet toegestaan.

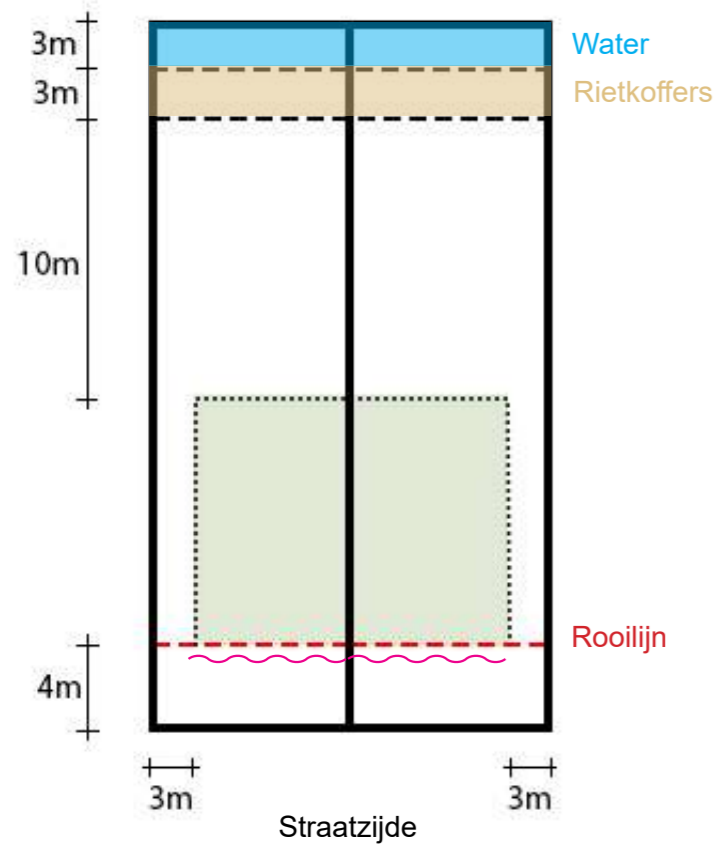
Tuininrichting

Verharding: Maximaal 30% van de tuin is verhard
Steigers waterzijde: Maximaal 30% van de kavelbreedte

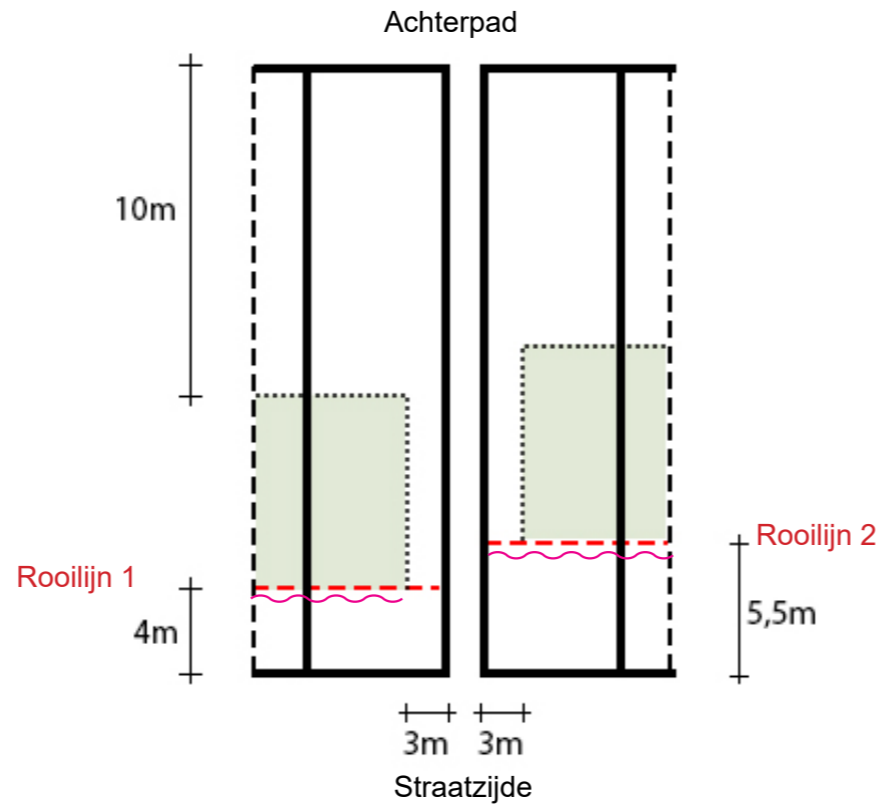
Parkeren:

Parkeren op eigen terrein (twee onder een kap en vrijstaand) en in de straat (rijwoningen)

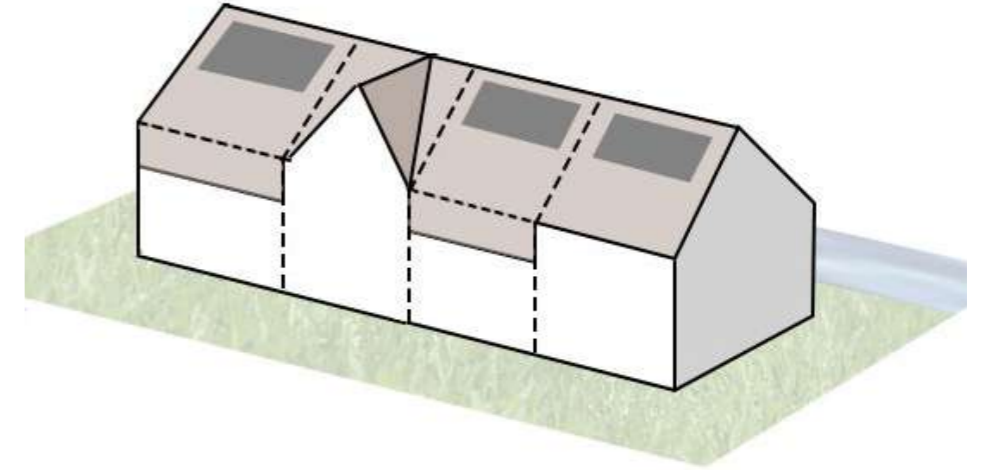




Twee onder een kap woningen



Verspringende rijwoningen



Hoofdvorm: Lage of hoge goothoogte verspringing of een dwarskap toegestaan

- Kavelgrens
- Bouwvlak
- Vorgevel



Voorbeeld verkaveling

Twee lagen met kap

Een laag met kap

Deelgebied De Rand

Kavelpaspoort Ugolaan

Welstandsrichtlijnen

Typologie: Twee onder een kapwoningen
Sfeer: Tuindorp, Bolswards rood II - modern abstract
Rooilijn: Bouwen in de rooilijn (waterlijn aan de Ugolaan)

Vorm

Hoofdvorm: Twee lagen met kap. Platte daken en uitbouwen ondergeschikt
Goothoogte: Maximaal 6 meter
Maximale bouwhoogte: 11 meter
Kapvorm: Zadeldaken
Kaprichting: Langskappen. Helling van 45 - 60 graden.
Kaprichting buitenhoeken: Dwarskappen. Helling van 45 - 60 graden.
Accent: Prominente gemetselde dakkapellen naar Ugolaan
Oriëntatie: Voorgevels aan de Ugolaan
Parkeren: Parkeren op eigen terrein en in de straat

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel: Rood metselwerk, minimaal 70%
Overige materialen vrij
Materialisering daken: Rode keramische pannen
Kleurstelling: Gedekte kleuren midden tot donker.
Detaillering: Zorgvuldig met aandacht voor metselwerk details
PV panelen: Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

Erfscheidingsen

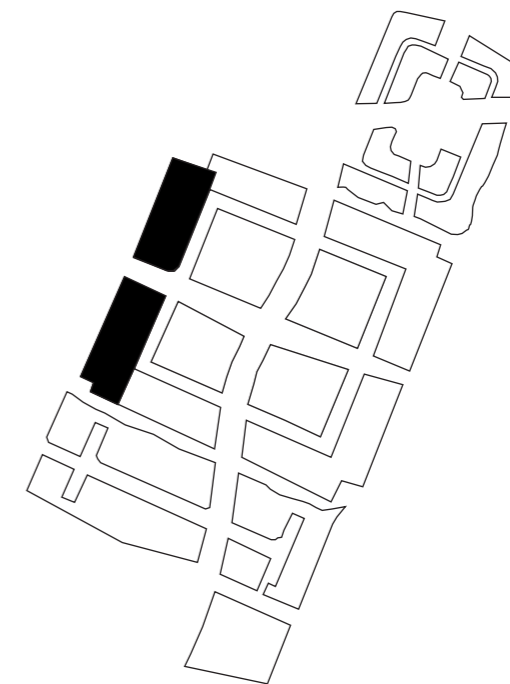
Erfscheidingsen straatzijde: Groen blijvende hagen, maximaal 1 meter hoog
Erfscheidingsen tuinzijde: Groene erfscheidingsen
Erfscheidingsen waterzijde: Drijvende rietkoffers 3 meter breed. Schuttingen niet toegestaan

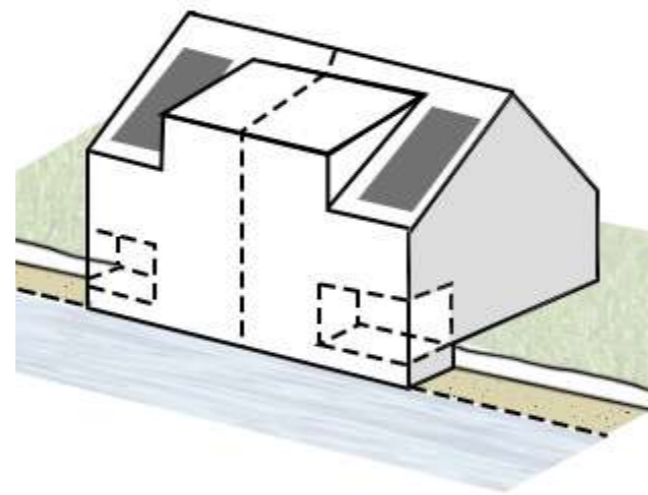
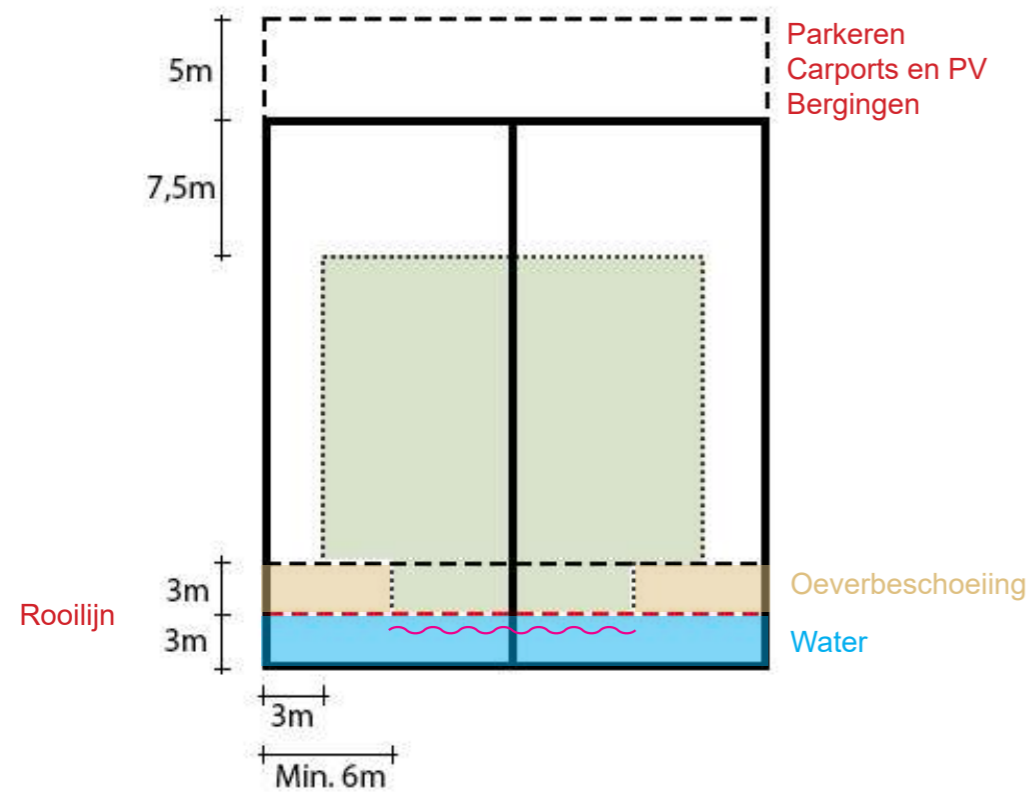
Tuinrichting

Verharding: Maximaal 30% van de tuin is verhard
Steigers waterzijde: Maximaal 30% van de kavelbreedte

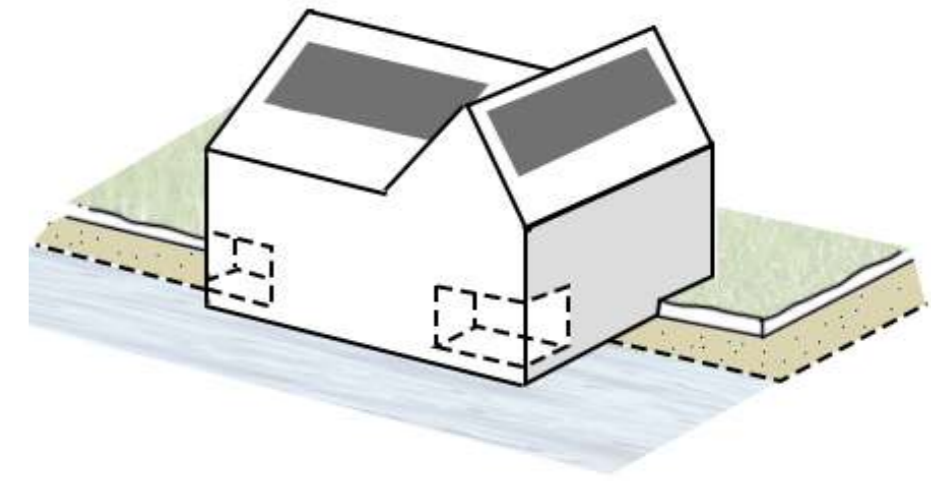
Parkeren:

Parkeren in parkeerkoffers aan straat.
Combineren met zonnecarports





Woningen staand "in het water"



Hoekaccent met dwarskap

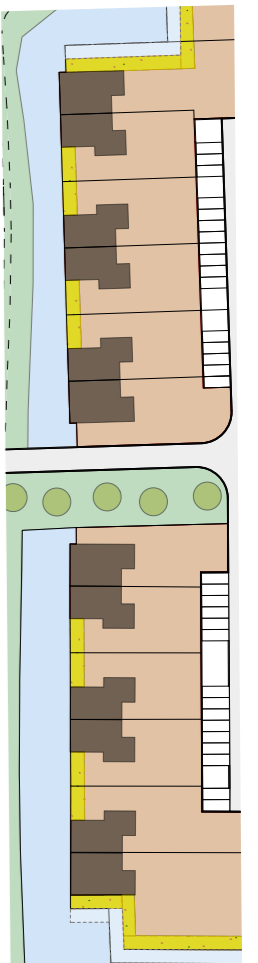
Hoofdvorm: Langskappen met centraalgeplaatse dakkapel

Esthetisch maakt de dakkapel onderdeel uit van de gevel. Zo refereren we op een eigentijdse manier aan de karakteristieke volume opbouw van de ... bebouwing van Bolsward

-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Voorgevel



Aanvullende referentie:
Karakteristieke singelbebouwing met centraal gepositioneerde dakkapellen centrum Bolsward



Voorbeeld verkaveling

Deelgebied De Rand

Kavel paspoort De Noord en Zuidrand

Welstandsrichtlijnen

Typologie: Vrijstaand en twee onder een kapwoningen
Sfeer: Tuindorp, Bolswards rood II - modern abstract
Rooilijn: Bouwen in de rooilijn

Vorm

Hoofdvorm: Twee lagen met kap. Platte daken, dakkapellen en uitbouwen ondergeschikt
Goothoogte: Maximaal 6 meter
Maximale bouwhoogte: 11 meter
Kapvorm: Zadeldak
Kaprichting: Langskappen met incidenteel een dwarskap, gecombineerd. Helling van 45 - 60 graden.
Kaprichting hoekkavels: Dwarskap
Oriëntatie: Voorgevels aan de straat
Parkeren: Parkeren op eigen terrein

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel: Rood metselwerk minimaal 70%
Overige materialen vrij
Materialisering daken: Rode keramische pannen
Kleurstelling: Gedekte kleuren midden tot donker.
Detaillering: Zorgvuldig met aandacht voor metselwerk details
PV panelen: Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

Erfscheidingsen

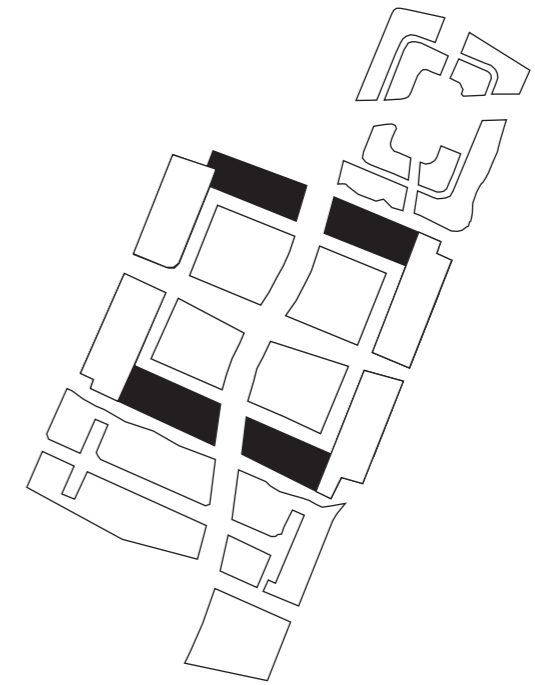
Erfscheidingsen straatzijde: Groen blijvende hagen, maximaal 1 meter hoog
Erfscheidingsen tuinzijde: Groene erfscheidingsen
Erfscheidingsen Waterzijde: Drijvende rietkoffers van 3m breed. Schuttingen niet toegestaan.

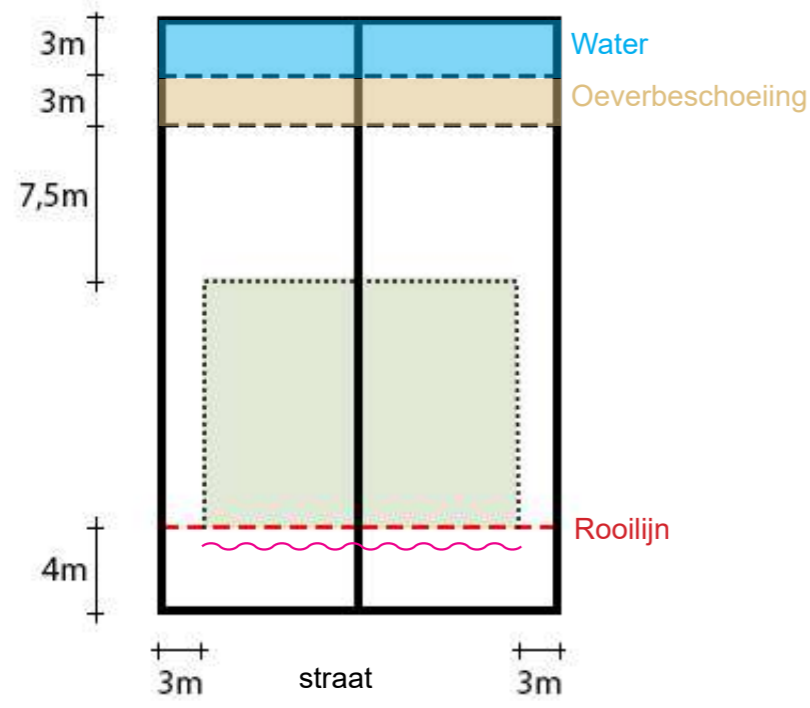
Tuinrichting

Verharding: Maximaal 30% van de tuin is verhard
Steigers waterzijde: Maximaal 30% van de kavelbreedte

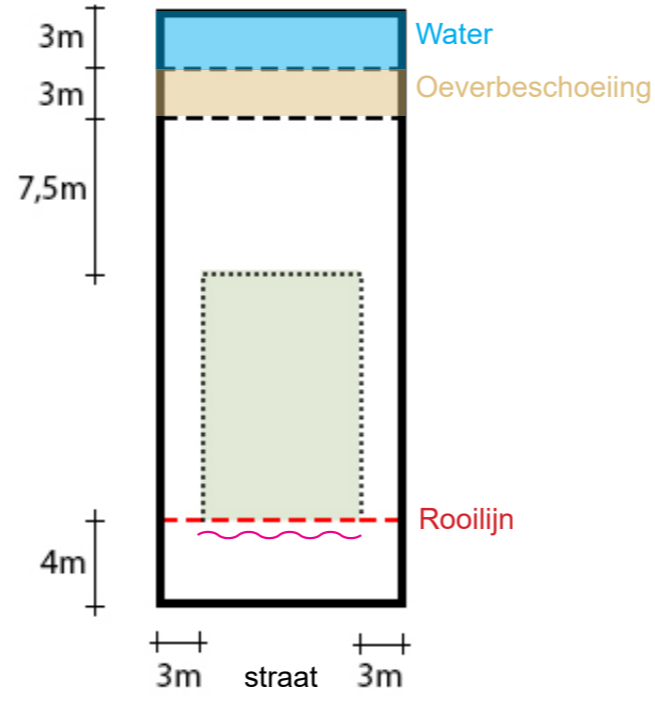
Parkeren:

Parkeren op in parkeerkoffers aan straat.
Combineren met zonnecarports

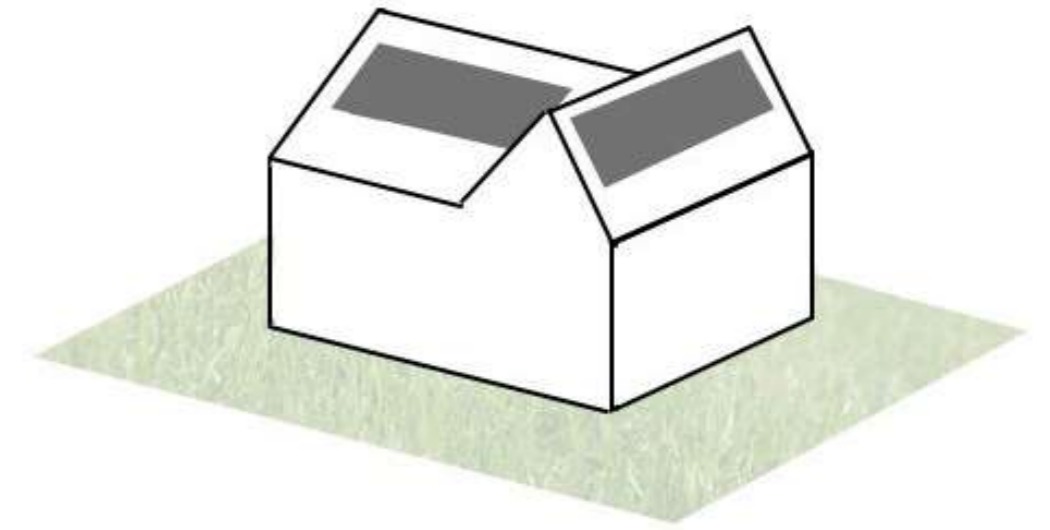




Twee onder een kapwoning

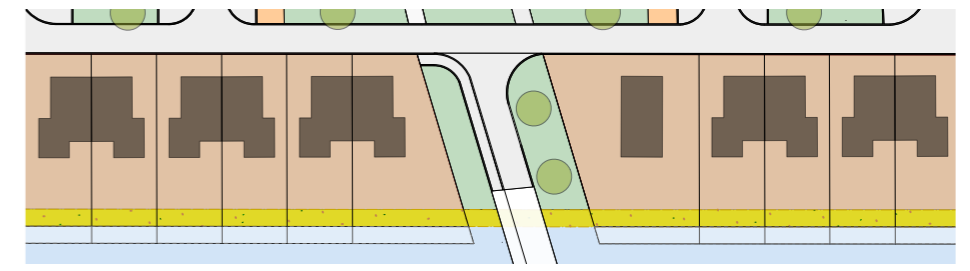
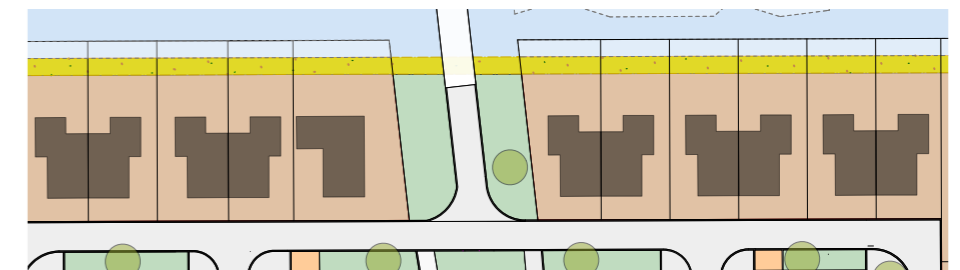


Vrijstaande woning



Hoofdvorm: Gecombineerde langs- en dwarskappen

-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Voorgevel



Voorbeeld verkaveling

Deelgebied De Rand

De Oostrand

Welstandsrichtlijnen

Typologie Vrije kavels
Sfeer: Tuindorp, Bolswards rood II - modern abstract
Rooilijn Bouwen in de rooilijn

Vorm

Hoofdvorm Een laag met kap. Platte daken en uitbouwen ondergeschikt toegestaan.
Goothoogte Maximaal 4 meter
Maximale bouwhoogte 11 meter
Kaptak Zadeldak
Kaptakrichting Dwarskappen. Helling van 45 - 60 graden.
Oriëntatie Voorgevels aan de straat
Parkeren Parkeren op eigen terrein

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel Rood metselwerk minimaal 70%
Overige materialen vrij
Materialisering daken Rode keramische pannen
Kleurstelling Gedekte kleuren midden tot donker.
Detailering Zorgvuldig met aandacht voor metselwerk details
PV panelen Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

Erfscheidingsen

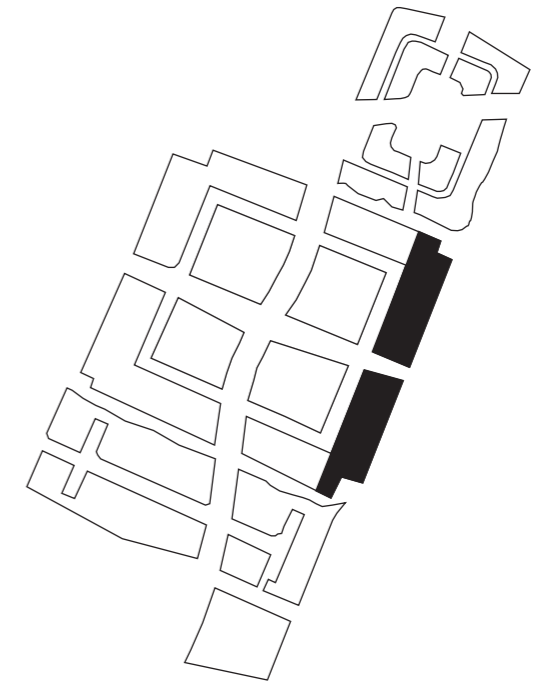
Erfscheidingsen straatzijde Groen blijvende hagen, maximaal 1 meter hoog
Erfscheidingsen tuinzijde Groene erfscheidingsen
Erfscheidingsen Waterzijde Drijvende rietkoffers van 3m breed. Schuttingen niet toegestaan

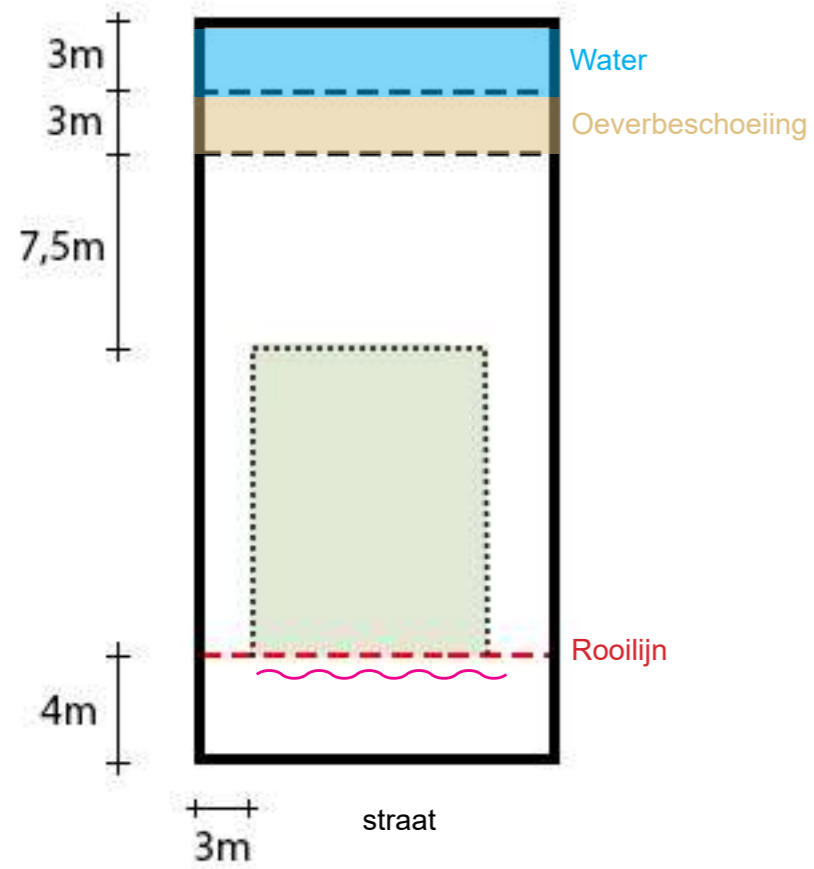
Tuinrichting

Verharding Maximaal 30% van de tuin is verhard
Steigers waterzijde Maximaal maximaal 30% van de kavelbreedte

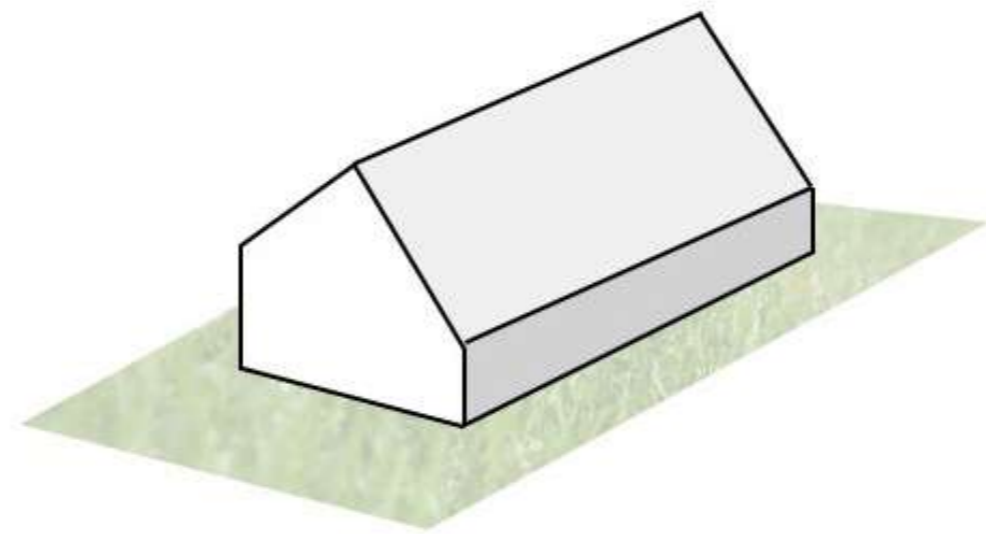
Parkeren

Parkeren op eigen terrein



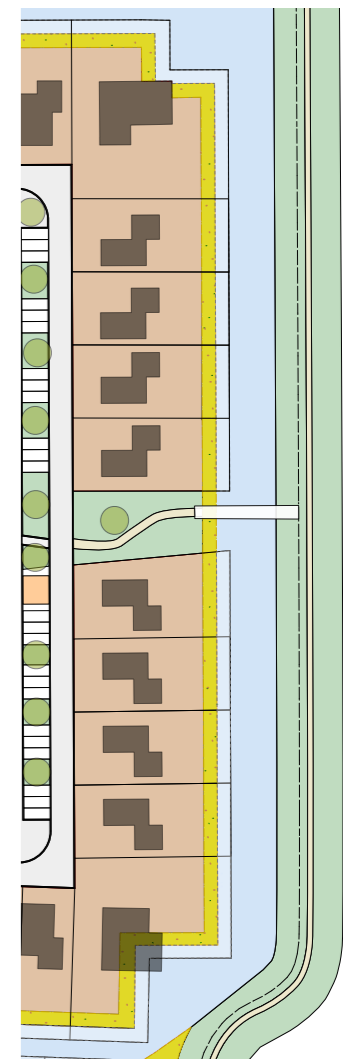


Vrijstaande woningen



Hoofdvorm: Schuurwoning met dwarskap

-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Voorgevel



Voorbeeld verkaveling

Deelgebied De Hofjes

Het witte hart

Welstandsrichtlijnen

Typologie:	Rijwoningen of hofjes
Sfeer:	Wit dorp
Rooilijn groene as noord-zuid:	Bouwen in de schuine- of in de verspringende rooilijn. Beide toegestaan.
Rooilijn groene as oost-west:	Bouwen in de rooilijn.
Rooilijn straatzijde:	Bouwen in rooilijn A. Voor hoekkavels in rooilijn A of B

Vorm

Hoofdvorm:	Een tot anderhalve lagen met kap.
Goothoogte:	maximaal 4,5 meter
Maximale bouwhoogte:	11 meter
Kapvorm:	Zadeldak
Kaprichting:	Langskappen. Helling maximaal 45 graden.
Accent:	Dakkapellen en voordeuren
Oriëntatie:	Voorgevels aan de straat
Parkeren:	Parkeren op eigen terrein

Kleurstelling en materialen

Materialisering gevel:	Wit stucwerk/ wit keimwerk of metselwerk , minimaal 70%
Materialisering daken:	Keramische pannen, antraciet
Kleurstelling:	Wit met gedekte kleuraccenten
Detailering:	Eenvoudig met aandacht voor deurlijsten, dakkapellen en sierlijsten
PV panelen:	Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.

Erfscheidingsen

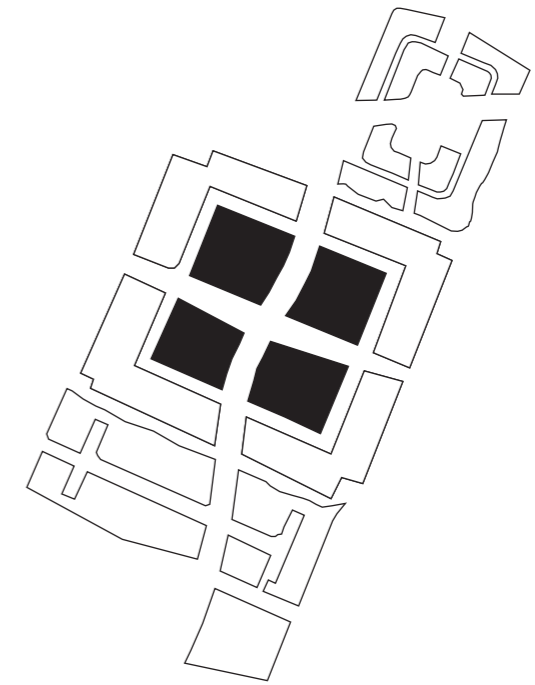
Erfscheidingsen straatzijde:	Groen blijvende hagen, maximaal 1 meter hoog
Erfscheidingsen groene dwars-as:	Onderdeel van bouwkundig/ architectonisch ontwerp. Uitvoering met geïntegreerd groen
Erfscheidingsen tuinzijde:	Groene erfscheidingsen

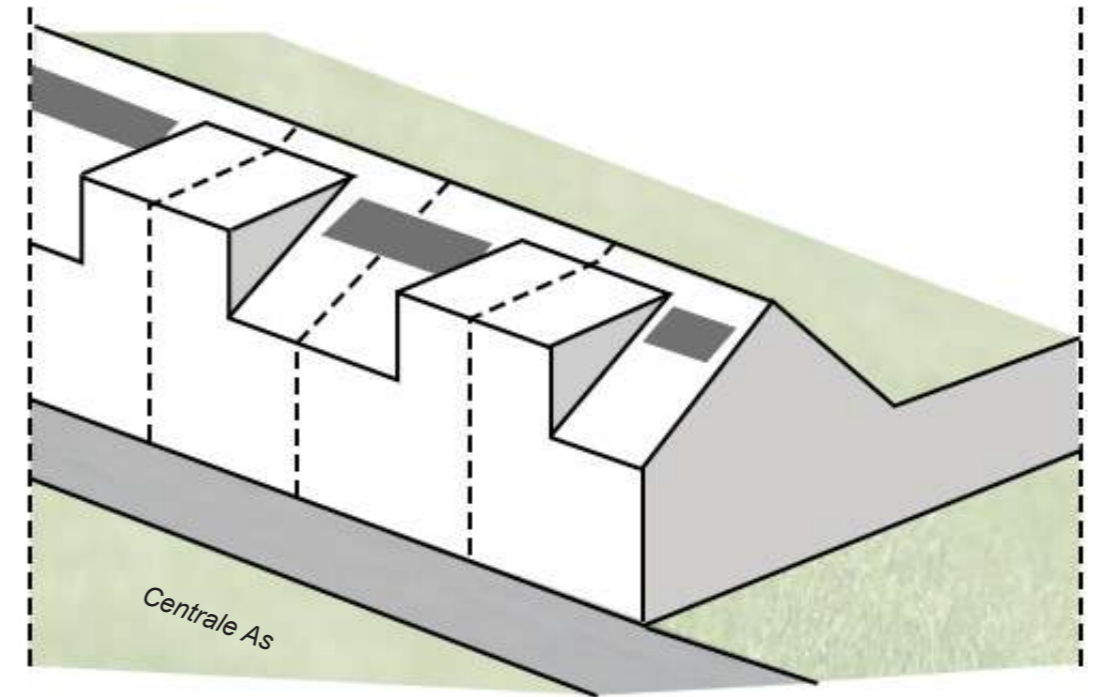
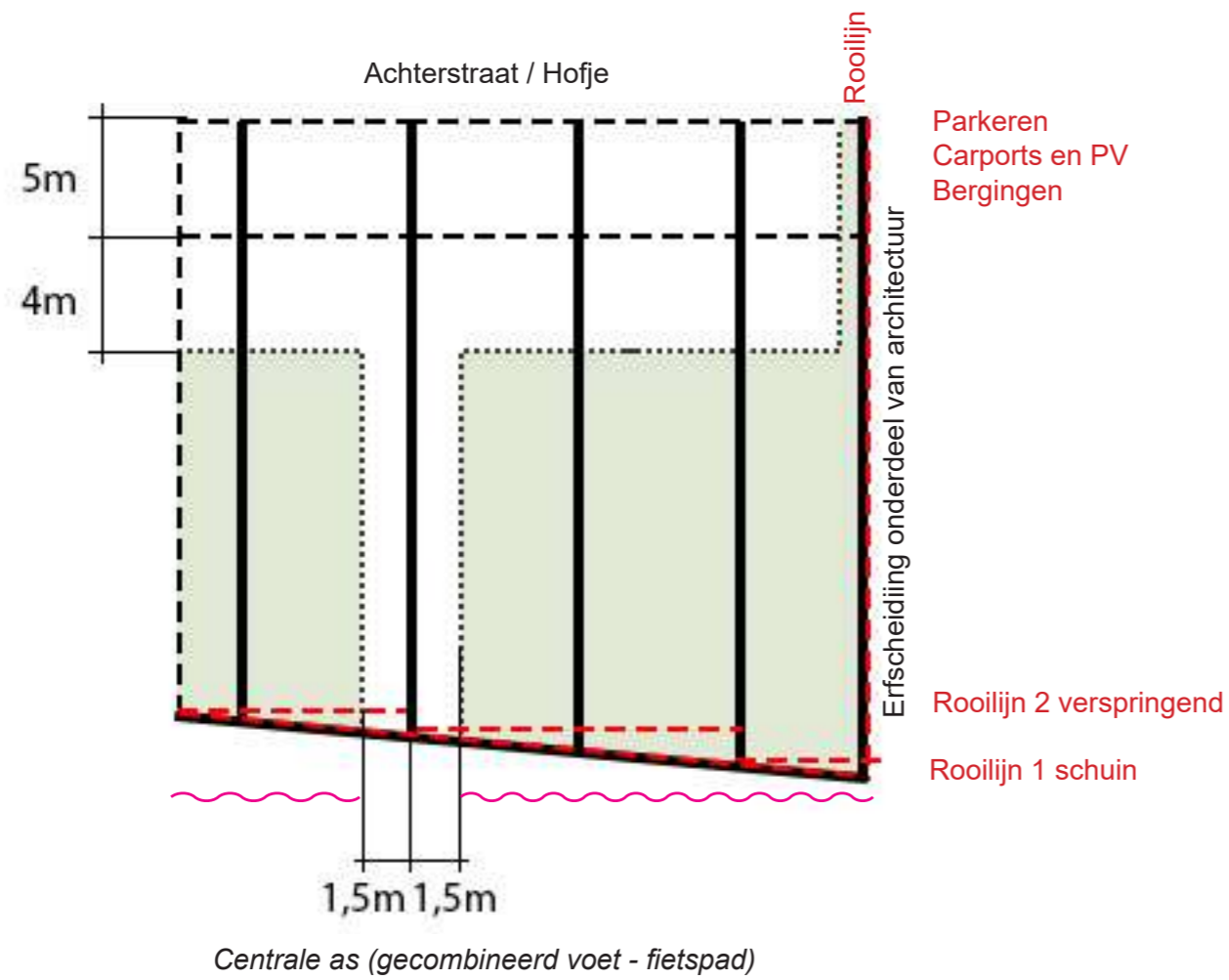
Tuinrichting

Verharding:	Maximaal 30% van de privétuin is verhard
-------------	------------------------------------------

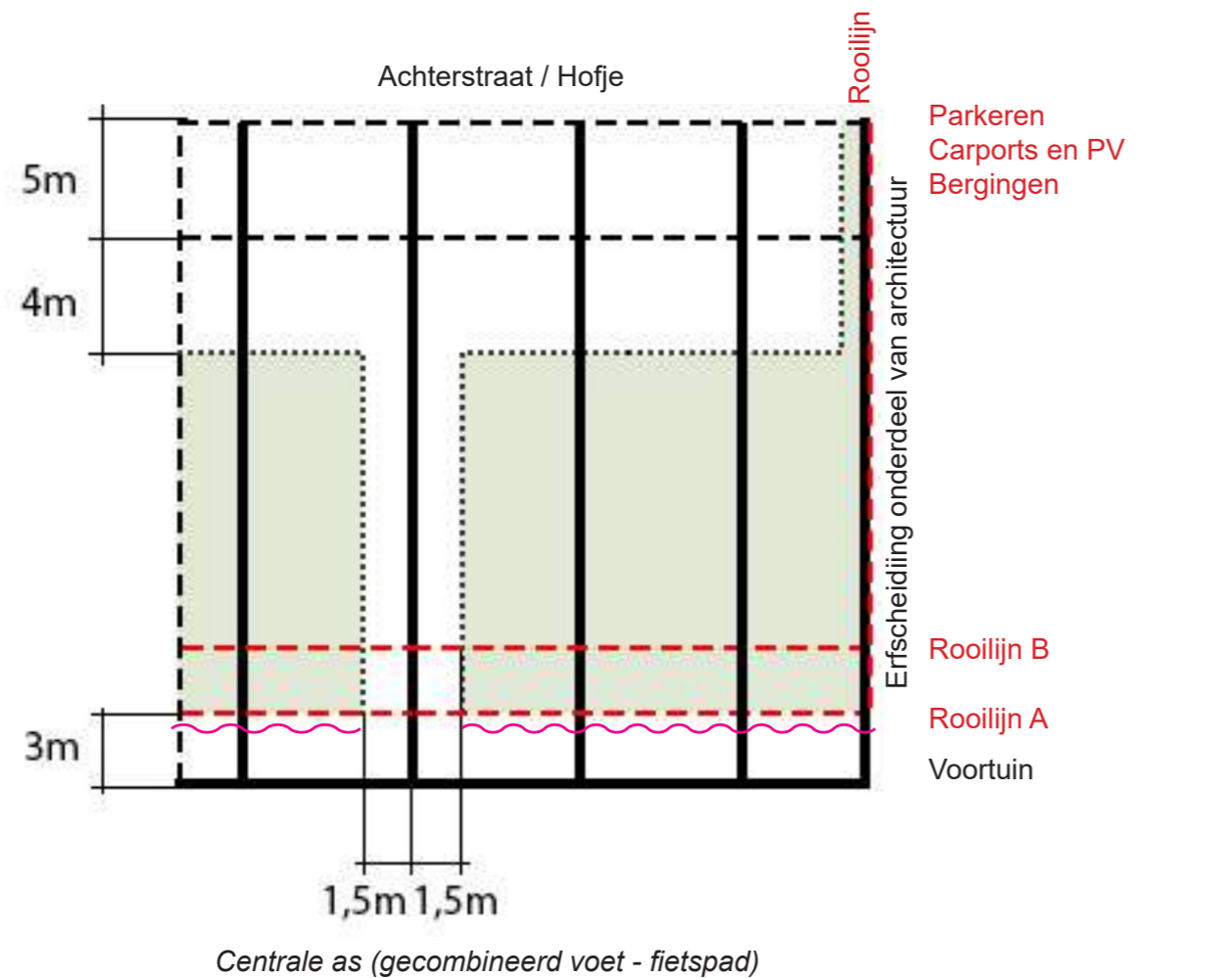
Parkeren:

Op eigen terrein in parkeerstraatjes en parkeerkoffers.
Parkeren integreren met zonnecarports





Hoofdvorm: Langskappen met dakkapellen

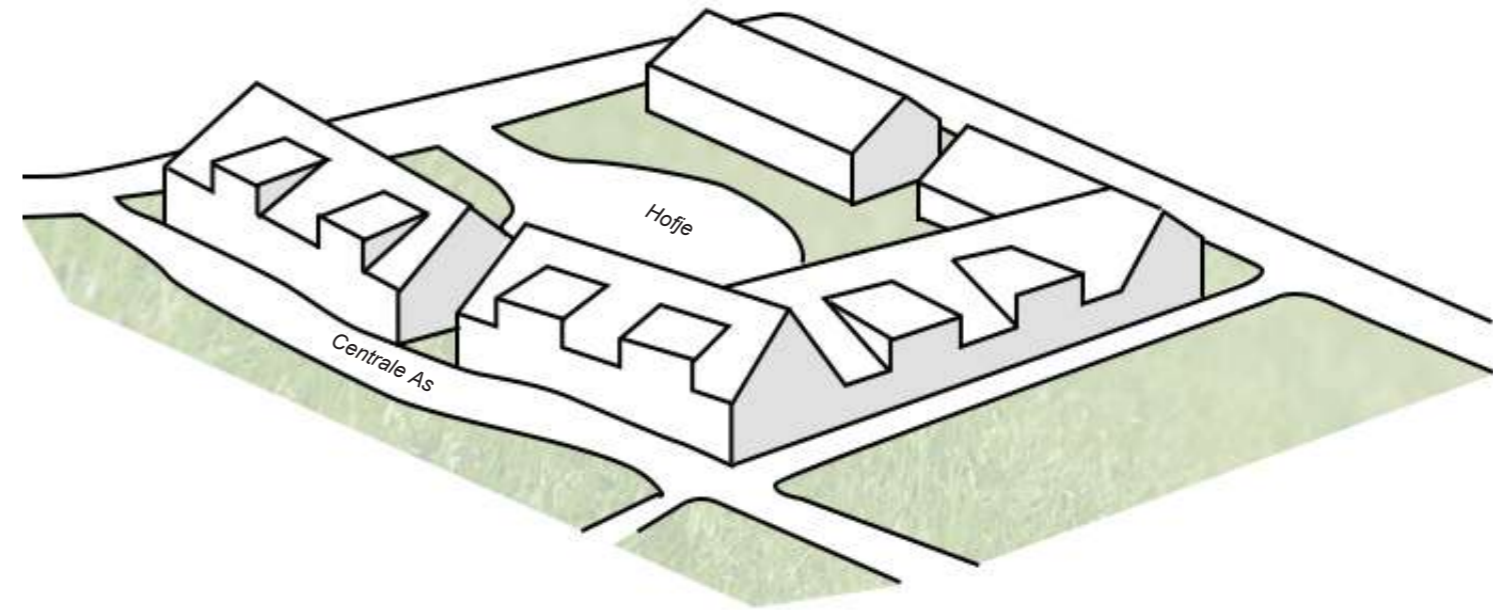


-  Kavelgrens
-  Bouwvlak
-  Voorgevel

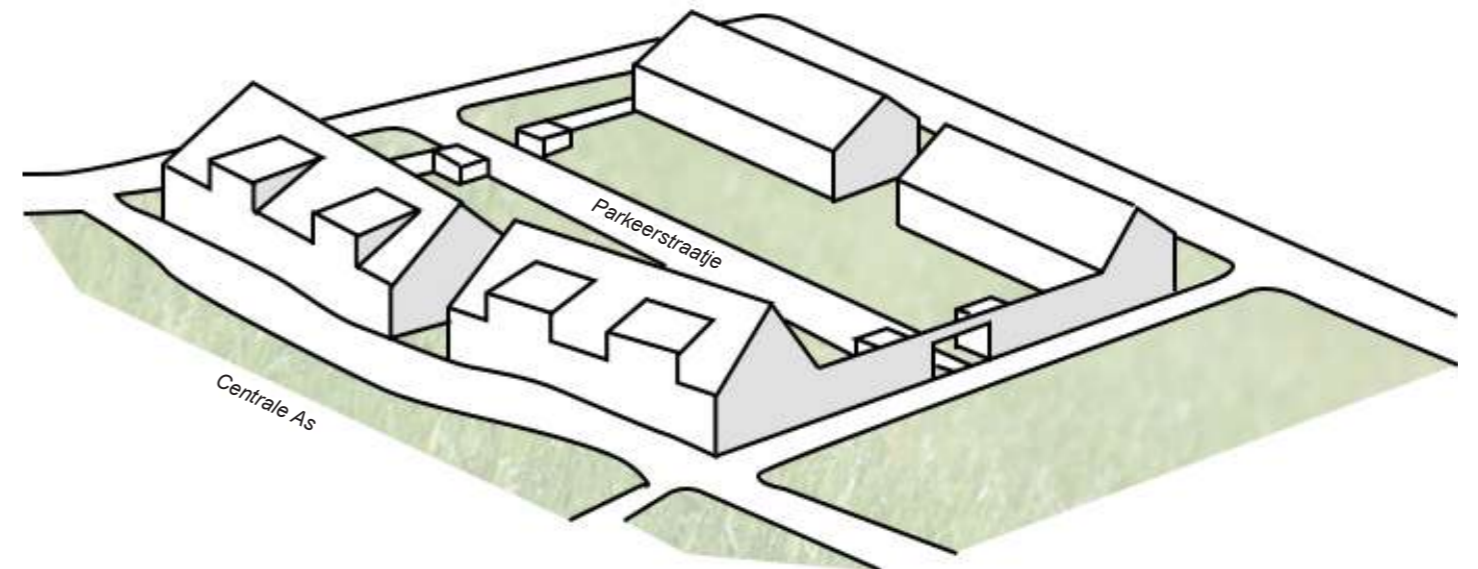
Deelgebied De Hofjes Het witte hart



Het witte dorp: voorbeeld verkaveling met hofjes en rijwoningen



Mogelijke uitwerking als rijwoningen aan een hofje



Mogelijke uitwerking als rijwoningen aan een intern parkeerstraatje

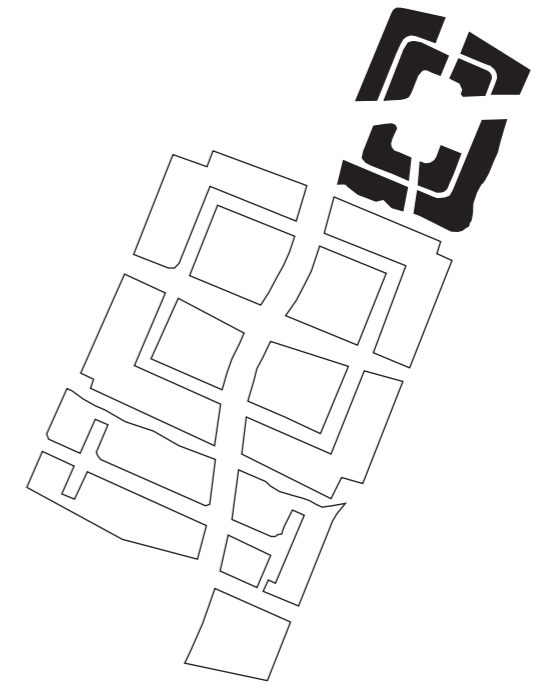
*Aanvullende referentie:
Karakteristiek witte gevels langs de singels in het centrum van Bolsward*

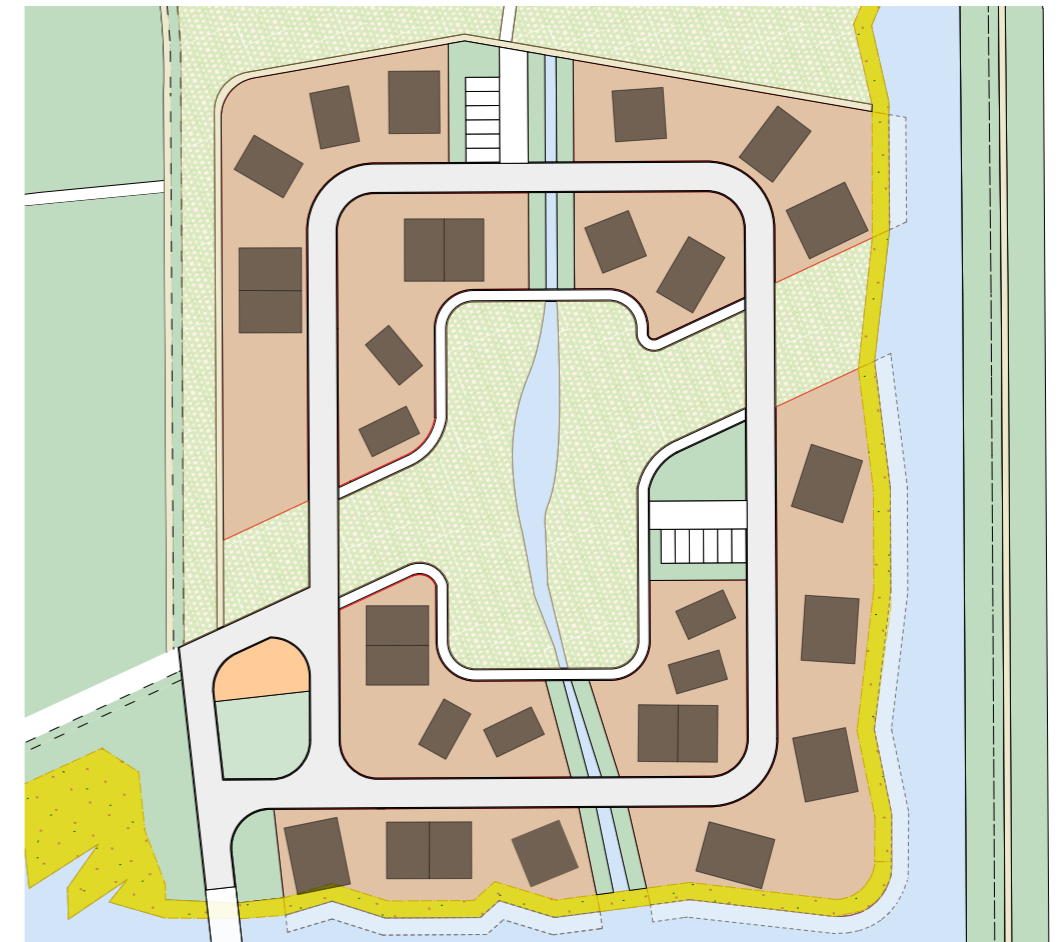
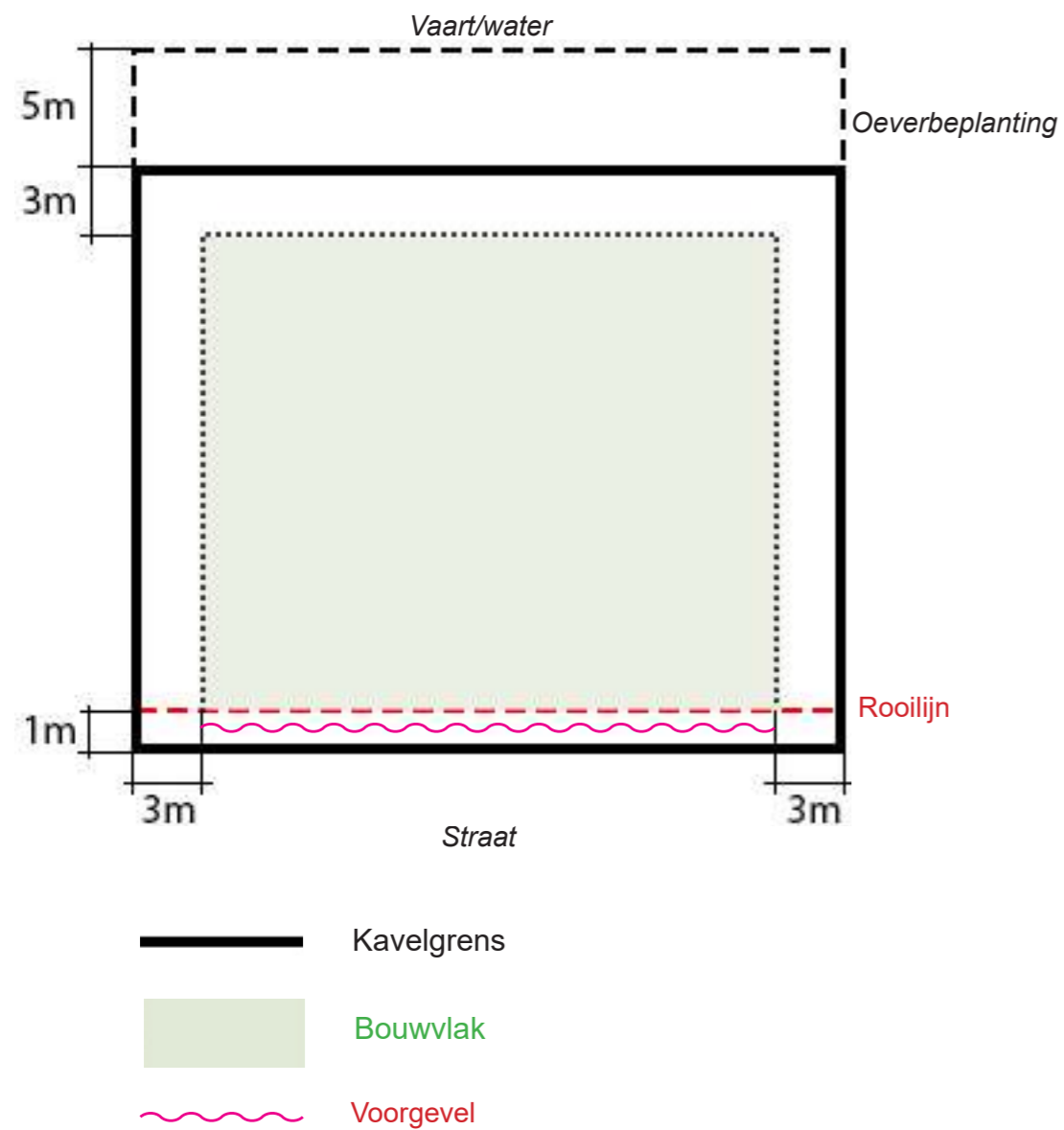


Deelgebied De Tuinen

Welstandsrichtlijnen

Typologie tinyhouses Sfeer Rooilijn	Gemengd. vrijstaand en geschakeld, Ecologisch wonen tussen stadsakkers Bouwen in de rooilijn
Vorm Hoofdvorm ondergeschikt Goothoogte Maximale bouwhoogte Kapvorm/ Kaprichting Oriëntatie Maximaal bebouwingspercentage	Een laag met kap. Uitbouwen Maximaal 3 meter 11 meter Vrij Vrij 65% van de kavel
Kleurstelling en materialen Materialisering gevel Materialisering daken Kleurstelling kleuren Detaillering PV panelen	Natuurlijke circulaire materialen Vrij Natuurlijke kleuren zonder opvallende felle Eenvoudig Dezelfde kleur als de rest van het deelgebied en zorgvuldig geplaatst in aaneengesloten vlak.
Erfscheidingsen Erfscheidingsen straatzijde maximaal 1 meter hoog Erfscheidingsen tuinzijde maximaal 1 meter hoog Erfscheidingsen Waterzijde	Geen of laag blijvende hagen, Geen of laag blijvende hagen, Drijvende rietkoffers 3m breed. Schuttingen niet toegestaan.
Tuininrichting Verharding Steigers waterzijde	Maximaal 30% van de tuin is verhard Maximaal 30% van de kavelbreedte
Parkeren	Op eigen terrein en in parkeerkoffers. Parkeren integreren met zonnecarports





Voorbeeld verkaveling

In deelgebied De Tuinen is de woningtypologie vrij. Er is ruimte voor een mix aan vrijstaand en geschakeld. Ook tiny houses worden toegestaan.

Qua bouwvolume bestaan alle woningen uit een bouwlaag met kap. De oriëntatie van de woningen is alzijdig waarbij private tuinen klein zijn en er veel ruimte wordt gereserveerd voor het collectief in de vorm van stads-akkers.

De materialisering van e Tuinen is vrij. Om te contrasteren met deelgebied De Hofjes is het gebruik van metselwerk niet toegestaan.

Nadere uitwerking vindt plaats in afstemming met het Q-team.

A landscape photograph showing a canal or waterway. In the foreground, there is a dense field of tall, green and yellowish grasses. The canal flows through the middle ground, with a small boat visible in the distance. The background features a line of green trees and several buildings, including a prominent one with a red roof. The sky is a clear, pale blue.

Bijlage plankarten

Bijlage 1

Plankaart Kaprichtingen

Kaprichtingen

De kaprichtingen in het plangebied zijn structurerend voor de deelgebieden. Om te zorgen voor samenhang worden alle daken uitgevoerd als zadeldak. Alle dakvlakken worden in een rode kleur gerealiseerd. Op deze manier vallen zonnepanelen minder in het oog en ontstaat een rustig en samenhangend kleurbeeld voor de gehele wijk. Om de eenheid in het plangebied te versterken worden alle daken in het plangebied uitgevoerd als zadeldaken.

Deelgebied de Akkers

In deelgebied de Akkers zoeken we naar een informeel straatbeeld met verspringende gevelrooilijnen, goothoogtes en kaprichtingen. De afwisseling tussen langskappen met af en toe een dwarskap is hier kenmerkend voor het straatbeeld.

Deelgebied de Rand

In deelgebied De Rand krijgen de woningen langs- en dwarskappen aan de straat.

De vrije kavels aan de landschappelijke Oostrand worden voorzien van een dwarskap voor een zo vrij mogelijk doorzicht richting het achterliggende weidegebied.

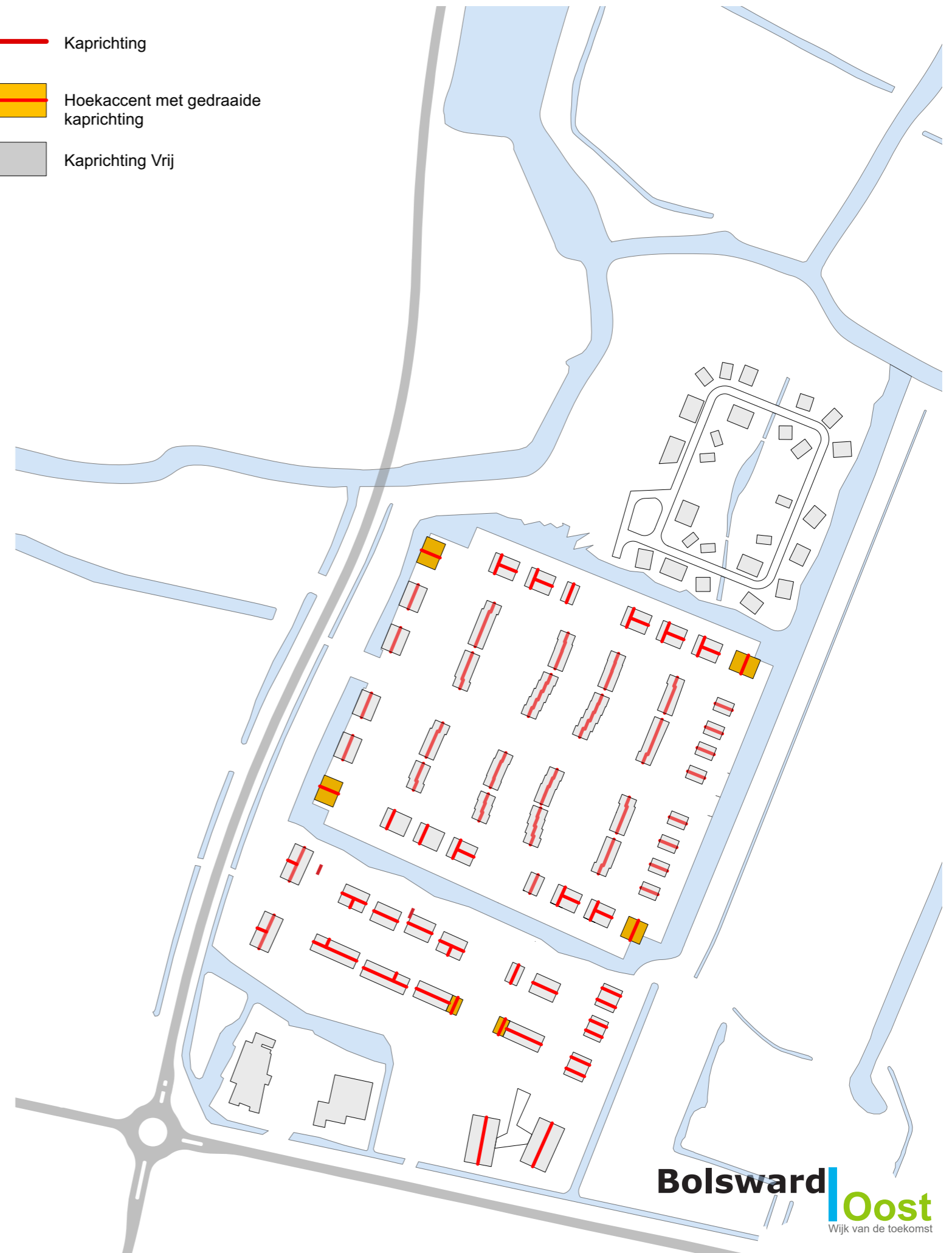
Deelgebied De Hofjes

In deelgebied "De hofjes" krijgen de woningen langskappen aan de straat.

Deelgebied de Tuinen:

In deelgebied de Tuinen is de oriëntatie en kaprichting vrij.

-  Kaprichting
-  Hoekaccent met gedraaide kaprichting
-  Kaprichting Vrij



Bijlage 2



Plankaart Gerichtheid - Oriëntatie

Oriëntatie

Alle woningen zijn met hun voorgevel georiënteerd naar de straat.

In uitzondering hierop zijn de woningen langs de Ugolaan met hun representatieve gevel georiënteerd op de rondweg. Hiermee realiseren we een representatief gevelfront langs de Ugolaan. De woningen worden daarbij "achterom" ontsloten. Ook de woningen aan de oostzijde van de Akkers worden achterom ontsloten.

Op de hoeken van "De Rand" en op het kruispunt van De Akkers, worden markante hoekaccenten gevraagd met een tweezijdige oriëntatie naar de straat. Door een verandering van kaprichtingen.

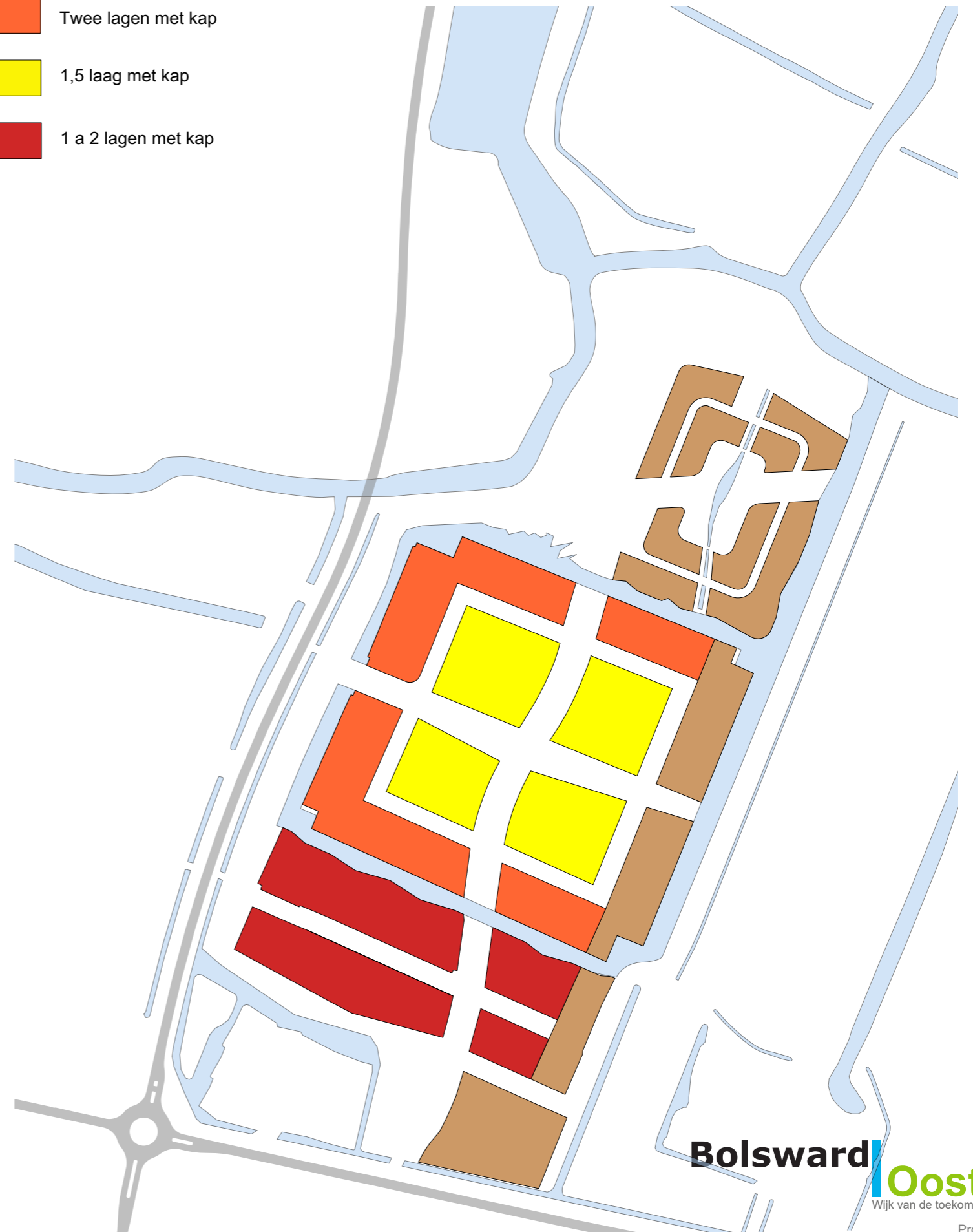
-  Representatieve gevel
-  Hoekaccent



Bijlage 3

Plankaart Bouwhoogte

-  Een laag met kap
-  Twee lagen met kap
-  1,5 laag met kap
-  1 a 2 lagen met kap



Bijlage 5 Plankaart Groenstructuur

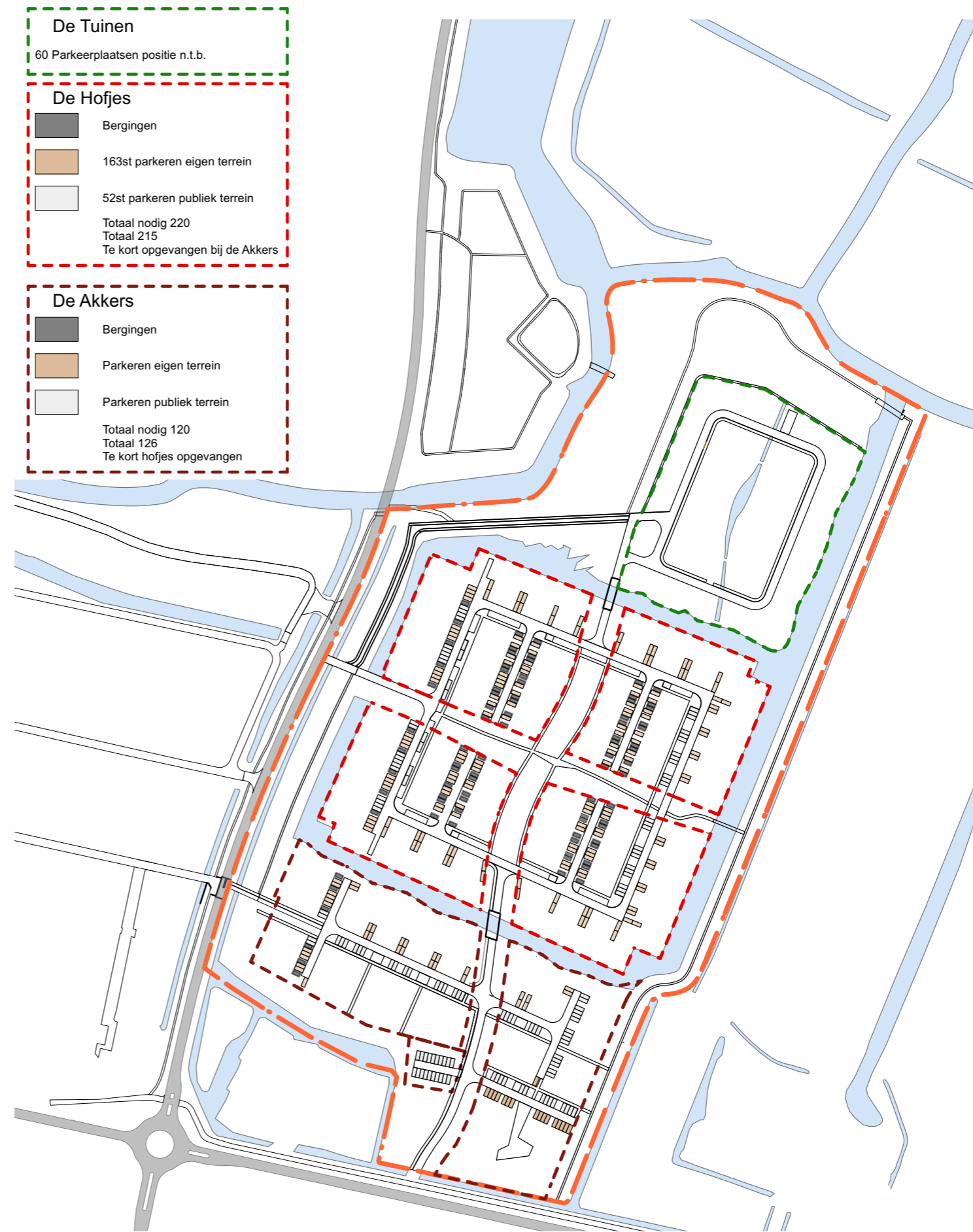


Bijlage 6 Plankaart Voorbeeldverkaveling

- LEGENDA**
- Groen - Openbaar
 - Groen - Moestuin
 - Opstelplaats vuilcontainers
 - Verharding - Wegen
 - Verharding - grasbetonstrook
 - Verharding - Voetpad
 - Water - Boezem water
 - Water - Poldersloten
 - Parkeervakken
 - Bouwwerk
 - Bomen
 - Riet
 - Uitgeefbaar
 - Plangebied
 - Zonnepanelen (op carports)
 - Speelvoorziening/ warmte station



Bijlage 7 Plankaart Parkeren





Colofon

WAA Wind Architecten Adviseurs
Burg. Waterloo 35
9203 KA Drachten
☎ (0512) 571 471

 Gemeente
Súdwest-Fryslân

Bolsward **Oost**
Wijk van de toekomst

