

REEVE, EEN NIEUW DORP IN DE IJSSEDELTA

BEEKWALITEITSPLAN

HET EILAND



DECEMBER 2020

INHOUD

1. INLEIDING	3
WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPAN	
STATUS VAN DIT BEELDKWALITEITSPAN	
LEESWIJZER	
2. DE KERNWAARDEN VAN REEVE	5
3. HET EILAND: DE WOONOMGEVING	7
RUIMTELIJKE HOOFDOPZET	
INRICHTING OPENBARE RUIMTE	
4. EENHEID IN DORPSE VERScheidenHEID	15
DORPS BOUWEN OP HET EILAND	15
SAMENHANG EN VARIATIE VAN DE BEBOUWING	17
5. BEELDKWALITEIT PER ZONE	19
DE EILANDKAVELS	19
DE BRUGWACHERS	21
DE ACCENTKAVELS	23

OPDRACHTGEVER:

BPD Ontwikkeling en Gemeente Kampen

Ontwerpteam Reeve:

Gemeente Kampen
BPD Ontwikkeling BV
Houben / Van Mierlo Architecten

December 2020

1. INLEIDING EN LEESWIJZER

WAAROM EEN BEELDKWALITEITSPAN

Bouwen in Reeve is bouwen in een nu nog maagdelijk gebied. Hier ontstaat een nieuw dorp, dat net als de andere fraaie dorpen in de IJsseldelta, zoals Wilsum, Zalk en Grafhorst, een eigen ruimtelijke identiteit en kwaliteit moet krijgen. Het bouwen van een nieuw dorp in een open landschap, omringd door hoge natuur- en landschapswaarden, brengt die plicht met zich mee. Het vraagt om een respectvolle benadering van het landschap en het gebruik van ruimte en grondstoffen.

Reeve zal zich in een hoger tempo ontwikkelen dan de al bestaande dorpen hebben gedaan. Dit betekent dat er aan de voorkant duidelijke richtingen nodig zijn om die identiteit te sturen. Dit beeldkwaliteitsplan geeft een belangrijke aanzet tot de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het Eiland, één van de eerste ontwikkelingen binnen Reeve.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een inspiratiedocument voor uw bouwplan, ook krijgt u zo een beeld van uw toekomstige woongeving. Daarnaast wordt dit beeldkwaliteitsplan door het kwaliteitsteam Reeve gebruikt om te beoordelen of uw bouwplan past binnen de ambities van Reeve.

Met uw woning op het Eiland bouwt u mee aan de kwaliteit en het unieke karakter van Reeve. Wat we onder kwaliteit en het unieke karakter verstaan leest u in dit beeldkwaliteitsplan. Binnen de spelregels van dit beeldkwaliteitsplan heeft u zelf de vrijheid om uw woning vorm te (laten) geven.

STATUS VAN DIT BEELDKWALITEITSPAN

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de vormgeving, uitstraling en materialen van uw woning. De omvang en (breedte, hoogte, diepte) zijn met name in het bestemmingsplan geregeld. De inrichting van de openbare ruimte wordt separaat in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt.

Na vaststelling door de gemeenteraad is dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Wanneer de realisatie van de Dorpskern gereed is, gaat de 'beheerfase' in. Bouwplannen in de Dorpskern zullen dan, net als andere woonomgevingen in de gemeente, worden getoetst aan de criteria van de welstandsnota.

Hoewel dit beeldkwaliteitsplan met grote zorgvuldigheid is opgesteld kunnen er situaties voorkomen dat maatwerk bij de beoordeling van uw bouwplan nodig is, bijvoorbeeld omdat uw bouwplan op bepaalde punten afwijkt van geformuleerde criteria (bijvoorbeeld materiaalgebruik) maar wel een overtuigende kwaliteit heeft. In dat geval zal het kwaliteitsteam uw bouwplan beoordelen aan de hand van de spelregels en principes voor dorps bouwen in hoofdstuk 4.

LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. In hoofdstuk 2 beschrijven we hoe dit plan op hoofdlijnen is vertaald in de plannen voor het Eiland.

In hoofdstuk 3 schetsen we een beeld van uw toekomstige woonomgeving: De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte op het Eiland.

Het is de ambitie om de bebouwing in Reeve en dus ook op het Eiland een eigen identiteit en karakter mee te geven, passend bij het bouwen van een nieuw dorp op een bijzondere plek. Tegelijkertijd is het ook de ambitie om op het Eiland variatie aan te brengen. In hoofdstuk 4 beschrijven we het gewenste karakter op hoofdlijnen en beschrijven we de gewenste eenheid cq verscheidenheid.

Tot slot wordt de gewenste beeldkwaliteit per 'zone' (zoals beschreven in hoofdstuk 4) uitgewerkt in hoofdstuk 5.

De beelden in het beeldkwaliteitsplan, met name die bij de gefomuleerde criteria in hoofdstuk 5 ondersteunen de geschreven criteria, maar zijn zeker ook richtinggevend of kunnen zelfs leidend zijn.

Wij wensen u veel succes en inspiratie toe bij het bedenken en realiseren van uw plannen!

2. DE KERNWAARDEN VAN REEVE

UITWERKING DEELPLAN EILAND BINNEN KADERS BEELDKWALITEITSPLAN OP HOOFDLIJNEN



Referentiebeelden voor de architectuur uit het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Energie
De gebouwen zijn energiezuinig (BENG) en energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen (WKO, all-electric etc.)

Materiaal
Bouwmateriaal bestaat voor een groot deel uit hernieuwbare bronnen. Locale voedselproductie kan groenafval van bewoners hergebruiken.

Mobiliteit
Er is een uitgebreid wandel- en fietsnetwerk. Bewoners kunnen gebruik maken van deelauto's en oplaadplekken voor elektrische auto's.

Water
Waterstromen worden naar functie gescheiden en zoveel mogelijk hergebruikt, zodat de drinkwatervraag lager en wateroverlast beperkt wordt.

Groen
Reeve kent een landschapseigen vegetatie en grote groene multifunctionele plekken. De hoeveelheid groen zorgt voor koeling en een sociaal en gezond leefklimaat. Met lokale voedselproductie worden compost en afvalwater uit Reeve hergebruikt.

Samenleving
In Reeve wonen diverse groepen bewoners samen. Collectiviteit wordt gestimuleerd door openbare ruimte, een gemeenschapsgebouw en collectieve voedselproductie. Reeve zal aansluiten op de wensen van de toekomstige bewoners door het volgen van een intensief participatietraject.

Principes voor duurzaamheid uit het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen zoals dat voor Reeve is vastgesteld. Belangrijk daarbij zijn de acht kernwaarden uit het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen. Onderstaand beschrijven we hoe we de voor het Eiland relevante kernwaarden hebben vertaald in het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan voor het Eiland.

WONEN MET EEN DORPSE UITSTRALING
De ruimtelijke hoofdopzet van het Eiland is zo opgebouwd dat binnen het Eiland kleinere buurtjes, intieme straatjes en hoven ontstaan. Hierdoor ontstaat een dorpse intimiteit. De percelen krijgen een groene erfafscheiding en de woonstraten worden ingericht volgens het erf-principe: smalle straten zonder stoepen en fietspaden. De straat wordt door alle gebruikers gedeeld, zodat men automatisch rekening met elkaar moet houden. Het dorpse karakter komt ook in de architectuur van de woningen tot uitdrukking. Dit is in hoofdstuk 4 verder beschreven.

WONEN MET WATER
Het water met zijn groene oevers is een belangrijke kwaliteit van het Eiland. Het water vormt op het Eiland een onderscheidende woonkwaliteit. Door de ligging van Reeve aan het Reevediep, de Randmeren en het IJsselmeer op steenworp afstand, is het erg aantrekkelijk om een boot bij de woning te hebben. Bij een groot deel van de woningen op het Eiland is een eigen aanlegplek voor boten aanwezig.

RECREATIEF LINT
De dijk rondom Reeve vormt het belangrijkste onderdeel van de fiets- en wandelnetwerken in de omgeving en zal verschillende interessante plekken koppelen. Ook op het Eiland worden aantrekkelijke routes gecreëerd voor fietsers en voetgangers, die vervolgens weer in verbinding staan met de recreatieve routes over de dijk.

DUURZAAMHEID
De duurzaamheidsambities voor Reeve zijn groot. In lijn met het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen wordt in het stedenbouwkundige plan voor het Eiland ingezet op 6 thema's: energie, mobiliteit, groen, materiaalgebruik, water en sociale binding. Dit beeldkwaliteitsplan kan (juridisch) niet sturen op energiegebruik / -opwekking, maar creëert wel ontwerpvrijheid voor architecten en bouwers om innovatieve energieconcepten toe te passen in de architectuur. Door een aantrekkelijke openbare ruimte en een fijnmazig netwerk van routes willen we het fietsen en lopen stimuleren. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een stevig raamwerk van groen en water, waarin de sociale binding en ontmoeting gestimuleerd wordt.

Ten aanzien van materiaalgebruik zien we in dit beeldkwaliteitsplan een uitgelezen kans om duurzaamheid en architectonische uitstraling samen op te laten gaan. Insteek is de toepassing van circulaire materialen (zoals CLT-hout), om daarmee een specifieke architectuur te ontwikkelen.

Participatie speelt een belangrijke rol in het duurzaam ontwikkelen van Reeve. Ook bij de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan zijn toekomstige bewoners / vrienden van Reeve betrokken geweest...

FLEXIBILITEIT
Het plan voor het Eiland biedt flexibiliteit, onder andere door ontwerpvrijheden te bieden. Daarnaast is de stedenbouwkundige structuur zo robuust dat in de verdere toekomst enige dynamiek mogelijk is. Bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op veranderende toekomstige woonwensen.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING
Dit beeldkwaliteitsplan stuurt aan op innovatie op het gebied van architectuur en materiaalgebruik. Hiermee wordt het unieke pionierskarakter van Reeve, een nieuw dorp in de IJsseldelta, benadrukt. In hoofdstuk 3 van dit beeldkwaliteitsplan is dat verder uitgewerkt.

3. HET EILAND: DE WOONOMGEVING

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET



HET EILAND IN REEVE

Het Eiland is binnen Reeve een bijzondere woonbuurt, waar individueel woongenot aan of vlakbij het water of een mooie groene openbare ruimte centraal staat. Het is ook de plek waar u, binnen bepaalde spelregels, zelf vorm kunt geven aan uw woonwensen.

Het Eiland ligt tussen de dorpskern van Reeve en de Slaper, de hoofdontsluitingsroute van Reeve. Het Eiland is omringd door water en is vanuit twee richtingen (vanaf de Slaper of vanuit de Dorpskern) via bruggen bereikbaar.

Aan de noordwestzijde van het Eiland ligt het zogenaamde 'waterplein', het toneel waar zich een levendig schouwspel van boten en watersport afspeelt en waaromheen verschillende (toekomstige) woonbuurten van Reeve gegroepeerd zijn.

Ten zuidoosten van het Eiland is het binnenstrandje van Reeve voorzien, een mooie plek voor bewoners en bezoekers van Reeve om te kunnen recreëren op en aan het water, passend bij het ontspannen en natuurlijke karakter van Reeve.

BEREIKBAARHEID EILAND

Het eiland is optimaal bereikbaar over het water. Langs de noord, oost en zuidrand van het Eiland kan zelfs met zeilboten klasse A gevaren worden. Een groot deel van de kavels heeft de mogelijkheid om aan te meren met uw eigen boot.

Het Eiland is met de auto bereikbaar vanaf de Slaper aan de oostzijde en vanaf de dorpskern aan de westzijde. De De hoofdontsluiting slingert tussen de twee bruggen op een fraaie landschappelijke wijze over het Eiland. Vanaf deze hoofdontsluiting zijn korte 'lusjes' voorzien

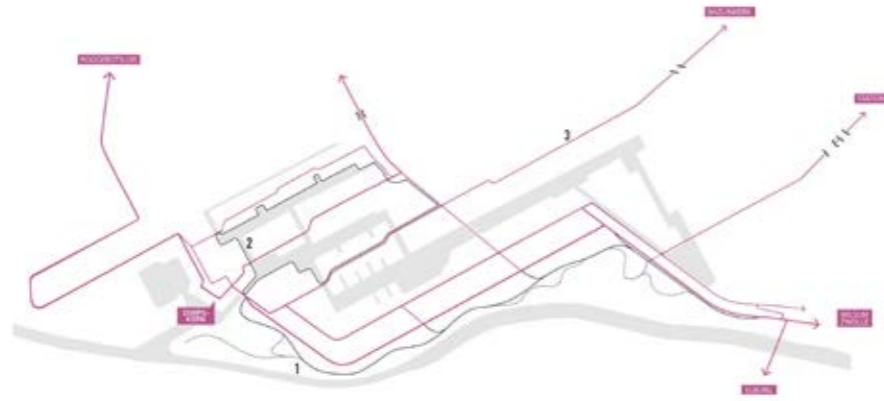
die groepjes woningen ontsluiten. Ten aanzien van parkeren is het uitgangspunt dat grotendeels op de eigen kavel wordt geparkeerd. In de openbare ruimte zijn op specifieke plekken en uitsluitend ten behoeve van bezoek geclusterd parkeerplekken aangelegd. Door deze lussenstructuur en parkeeroplossingen ontstaat een autoluwe woonomgeving.



Bereikbaarheid autoverkeer

Voor fietsers en voetgangers is een fijnmazig netwerk van routes en verbindingen voorzien op het Eiland. Langs de hoofdontsluiting zijn aan weerszijden stroken voor voetgangers voorzien. De overige woonstraten zijn als erf ingericht, waardoor de straat in feite het domein voor fietsers en voetgangers is, en auto's het gevoel krijgen 'te gast' te zijn.

Voor voetgangers zal bij de nadere uitwerking onderzocht worden of er naast de brugverbindingen ook een informele trekpunt gerealiseerd kan worden als verbinding naar de dorpskern.



■ Wandelpad
■ Fiets- en wandelpad

Schematische weergave beoogde fiets- en wandelroutes totale gebied Reeve en omgeving



— fietsers
- - - voetgangers

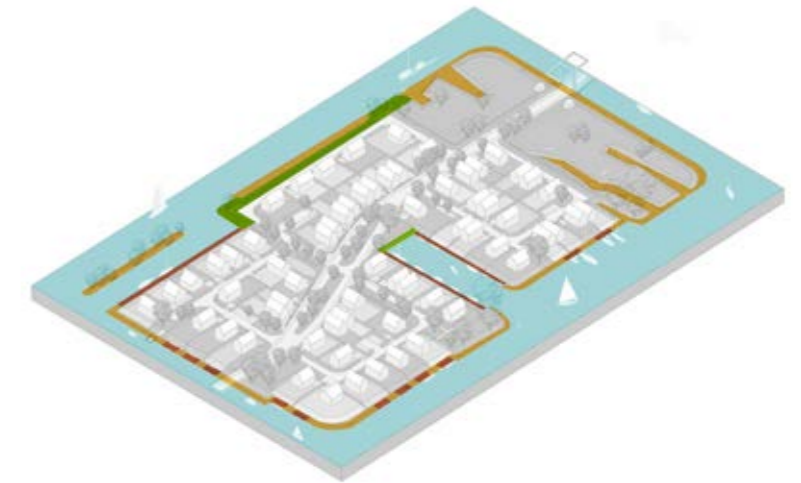
Bereikbaarheid fietser en voetganger

DE RUIMTELIJKE OPZET VAN HET EILAND
De ruimtelijke structuur van het Eiland bestaat uit drie onderdelen: De doorgaande woonstraat die is opgespannen tussen de twee bruggen naar het Eiland, de oevers rondom het Eiland en de robuuste openbare groenstructuur.

Bepalend voor het beeld van het Eiland vanaf het water en de (woon)kwaliteit op het Eiland zelf is de robuuste omranding van het Eiland met rietoevers. Deze rietoevers geven het Eiland een ontspannen dorps/landelijk karakter en dragen in belangrijke mate bij aan het unieke landschappelijke karakter van Reeve. De rietoevers zijn deels openbaar en vormen de afscheiding van de achtertuinen van de kavels langs het water. In de rietzone worden ook de steigers voor het aanmeren van een boot aangelegd.

De groenstructuur bestaat uit een landschappelijk parkje op het oostelijke deel van het eiland en een groen 'assenkruis' dat strategisch gesitueerde groene plekken met elkaar verbindt. Het groene assenkruis bestaat uit de groenstructuur in de hoofdontsluiting en een doorgaande groene zone die hier dwars op staat. Dit groene 'assenkruis' zorgt samen met het parkje en het omringende water voor een ontspannen en onderscheidende woonkwaliteit op het Eiland.

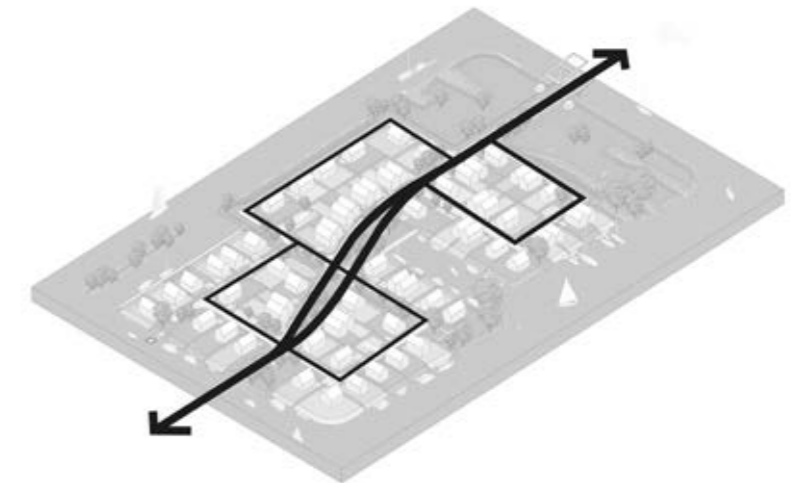
De heldere ruimtelijke structuur met parkje, het groene assenkruis en de robuuste omranding van het Eiland met riet zorgt in belangrijke mate voor de samenhang op het Eiland. De inrichting van de openbare ruimte in combinatie met de (groene) erfafscheidingen versterken dat beeld..



Omranding van het Eiland met Rietoevers



Parkje en groen assenkruis op het Eiland



Ontsluitingsstructuur

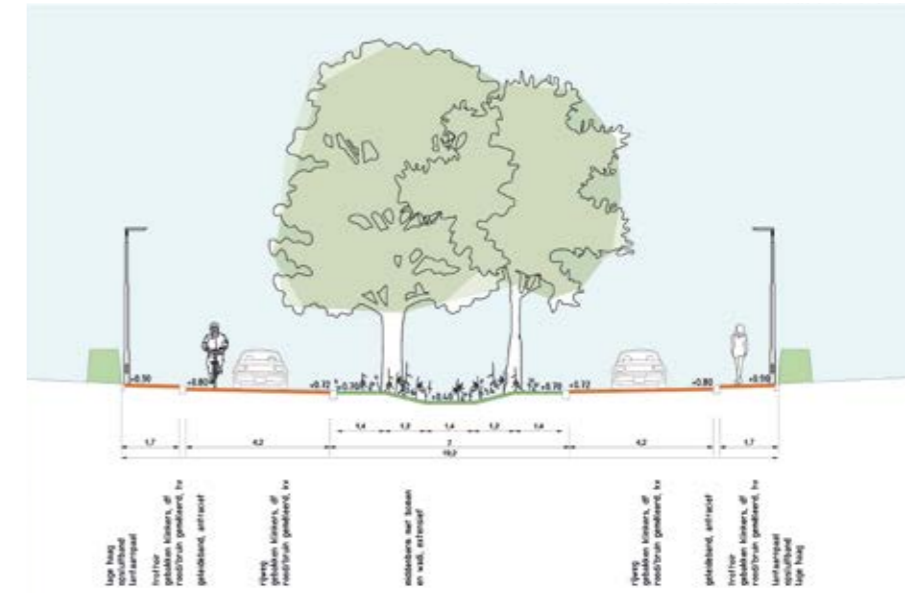
3. HET EILAND: DE WOONOMGEVING

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

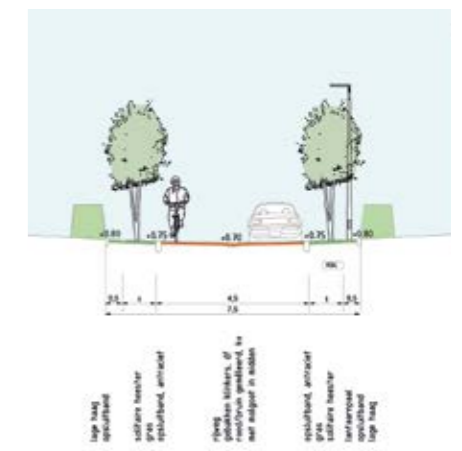


INRICHTING OPENBARE RUIMTE
 Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt onder andere de plek van inritten, straatverlichting en bomen bepaald. Een en ander wordt uiteraard goed afgestemd op de situering van inritten van de kavels en de openbare parkeerclusters.

Op deze pagina's krijgt u een indruk van de inrichting van de woonstraten. Deze straten bestaan uit een rijloper waar plek is voor voetgangers, fiets en auto. De rijbaan wordt aangelegd met gebakken straatklinkers, in een warme kleurstelling, passend bij de dorps sfeer. Ten weerszijden van de rijbaan worden groene bermen aangelegd, die ruimte bieden aan heesters of kleine bomen. Het profiel wordt aan beide zijden begeleid door een robuuste haag.



Principe profiel voor de doorgaande woonstraat op het Eiland



Principe profiel voor de woonstraat op het Eiland

Toe te passen boomsoorten op het Eiland: o.a. Schietwilg en Els








3. HET EILAND: DE WOONOMGEVING

INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Lage (brede) hagen aan de voorzijde kavel

Hoge levend groene erfafscheidingen aan de zijkanten van de kavels

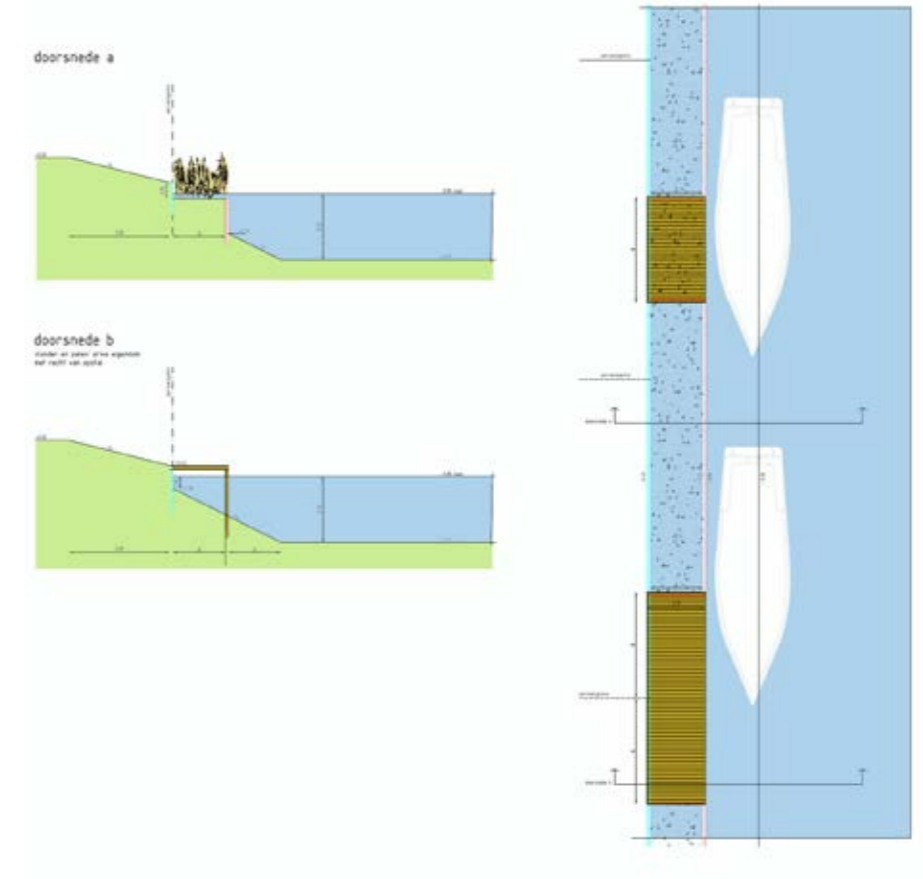
-  Lage haag op grens prive-openbaar: aan de voorzijde en zijkant tot aan de (aan te planten in overleg met kaveleigenaar)
-  Levende groene afscheiding (aan te planten in overleg met kaveleigenaar)
-  Rietoever als onderdeel van de kavel (aan te leggen gemeente)
-  Aanlegsteiger als onderdeel van de kavel
-  Openbare rietoever



ERFAFSCHEIDINGEN

De samenhang en het gewenste dorpse groene beeld van de openbare ruimte worden versterkt door lage en hoge hagen langs de kavels.

De rietoevers maken onderdeel uit van de omzoming van het Eiland door een brede rietkraag. Dit geeft het Eiland een natuurlijk beeld richting de omgeving en geeft u als bewoner tegelijkertijd privacy.





duurzaamheid als thema voor de architectuur: materialen en energie-opwekking



expressieve en heldere volumes, dorpse schaal, stoere en eenvoudige bouwstijl, met een knipoog naar landelijkheid en het pittoreske

4. EENHEID IN DORPSE VERSCHIEDENHEID

DORPS BOUWEN OP HET EILAND

ZELF BOUWEN OP BASIS VAN SPELREGELS

Zelf uw droomhuis bouwen op het Eiland is meebouwen aan een aantrekkelijke en unieke dorpse woonomgeving: Reeve. U krijgt met dit beeldkwaliteitsplan vrijheid om binnen bepaalde spelregels uw droomhuis vorm te (laten) geven. Deze spelregels leggen een identiteit en kwaliteitsniveau voor het bouwen op het Eiland vast. Binnen de spelregels heeft u keuzevrijheid, en laten tegelijkertijd een uniek en herkenbaar beeld ontstaan met een gevarieerde mix van woningen, die door die spelregels toch 'familie' van elkaar zijn: Eenheid in dorpse verscheidenheid.

SPELREGELS DIE HOREN BIJ REEVE

U bouwt met uw woning op het Eiland mee aan het nieuwe dorp Reeve, met een sterke en eigenzinnige identiteit. Deze identiteit bestaat uit 3 kernwaarden: Een **nautische** identiteit die past bij het waterrijke karakter van Reeve, die past bij een **pioniersdorp** en die uiteraard doorspekt is met **duurzaamheid**, een centraal thema in Reeve. Hierna gaan we nader in op deze 3 kernwaarden:

"NAUTISCH BOUWEN"

Bouwen in Reeve is nautisch bouwen. Het water blijft in Reeve niet buiten de dijk, maar is overal op het Eiland voelbaar. Het water, vaarwegen, boten, zijn overal beleefbaar. Het rivierenlandschap is een landschap waar bebouwing vaak 'te gast' is, passend bij en harmoniserend met het beeld van het rivierenlandschap. In het open landschap rondom Reeve hebben de elementen vrij spel. De beschutting tegen de invloed van de elementen is herkenbaar aanwezig in de architectuur. Toe te passen vormen en materialen refereren naar (houten) boothuizen, werven en werkplaatsen.

"EEN PIONIERSDORP BOUWEN"

Bouwen in Reeve is bouwen aan een nieuw dorp, het is pionieren in een nieuw landschap met een unieke klimaatdijk. Geïnspireerd op de historische, pittoreske en landelijke bouwstijl van de bestaande dorpen in de omgeving van de IJsseldelta, maar ook op die van andere aantrekkelijke voorbeelden maar altijd eigentijds en/of met een knipoog verwijzend vertaald. Het

bouwen in een 'retro' stijl of een letterlijke kopie maken van historische bebouwing is niet passend. Bij pionieren hoort een optimistische en toekomstgerichte houding, 'fris', 'licht', met herkenbare, heldere en expressieve vormen. Pionieren betekent ook: no-nonsense: De vormgeving van de woning komt voort uit een zekere logica en geeft uitdrukking aan de diversiteit aan leef- en woonstijlen van de bewoners.

"DUURZAAM BOUWEN"

Bouwen in Reeve is bouwen in een gebied omringd door hoge natuur- en landschapswaarden. Een unieke plek om te wonen, een privilege eigenlijk. Dit vraagt om een respectvolle benadering van het landschap en het gebruik van ruimte en grondstoffen. Daarom kiezen we voor duurzaam bouwen in Reeve, en wel in brede zin. Dit komt onder andere tot uitdrukking in toe te passen materialen. Uitgangspunt is dat u duurzaamheid concreet vertaald in de architectuur van uw woning. (gevelindeling indeling plattegrond, circulaire materialen, energiebesparing en -opwekking).

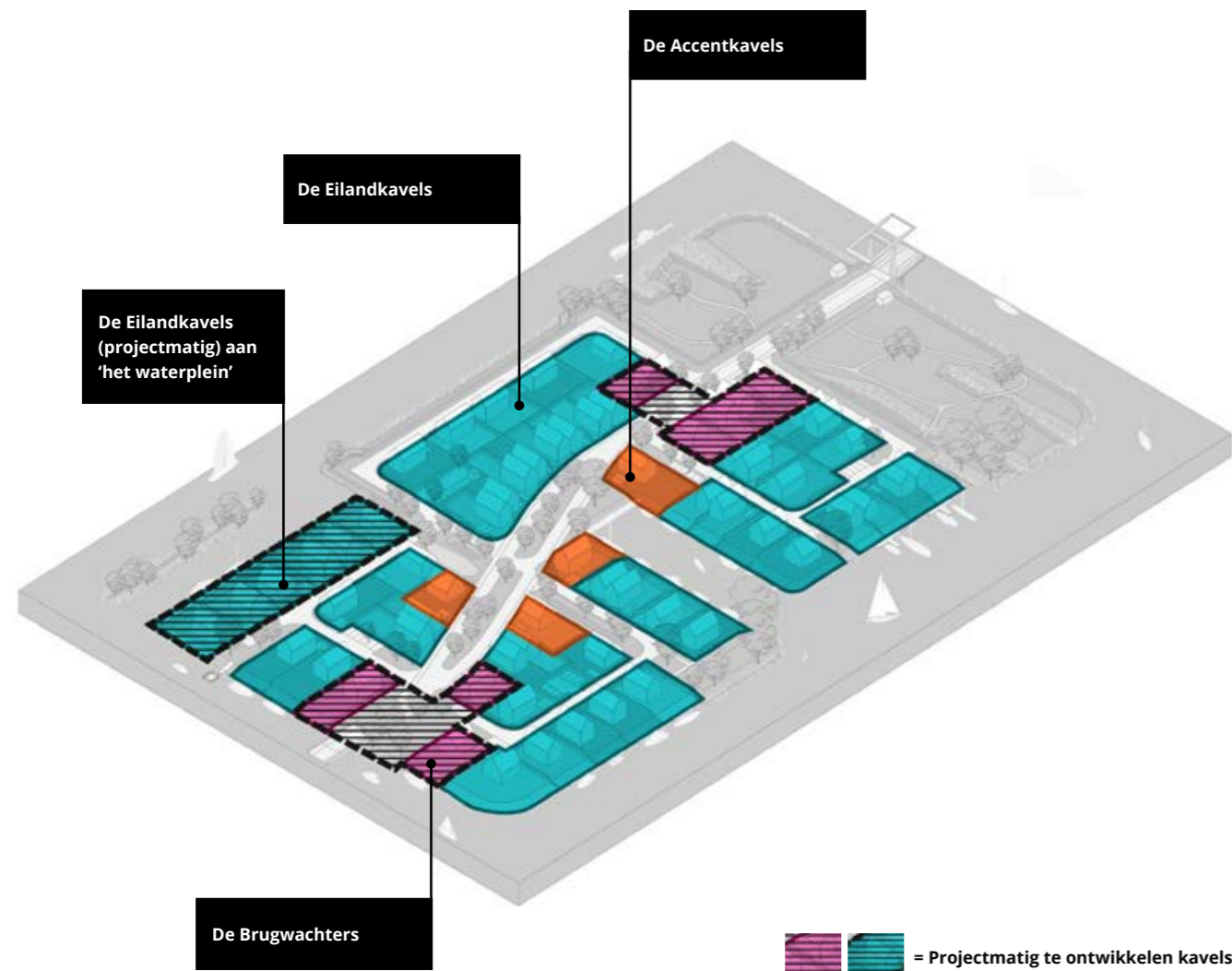


Beelden die een inspiratiebron vormen voor de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit: Eenvoudige, expressieve, sfeervolle (soms pittoreske) en optimistische vormen / variatie / dorpse en menselijke maat, en 'nautische' architectuur. NB: Deze beelden zijn niet bedoeld als concrete referenties voor de nieuwbouw.



4. EENHEID IN DORPSE VERSCHIEDENHEID

SAMENHANG EN VARIATIE VAN DE BEBOUWING



Voor de bebouwing op het Eiland streven we naar een goede balans in variatie en samenhang. Variatie om een ontspannen en gedifferentieerd dorps beeld te krijgen, samenhang om rust en herkenbaarheid te verzekeren. De variatie ontstaat grotendeels vanzelf, omdat u als toekomstige bewoner zelf vorm kunt geven aan uw droomhuis, en uitdrukking kunt geven aan uw individuele wensen.

De samenhang ontstaat door te werken vanuit de overkoepelende thema's: "Nautisch bouwen", "een pioniersdorp bouwen" en "duurzaam bouwen" (hoofdstuk 3). Deze thema's gelden in principe voor elke woning, maar er zijn op basis van het stedenbouwkundige plan echter ook accentverschillen in de architectuur mogelijk en wenselijk. Op basis van het stedenbouwkundige plan is een aantal zones en plekken aan te geven

waar de woningen 'familie' van elkaar zijn. Hierdoor ontstaat een logische en prettige variatie op het Eiland, die bijdraagt aan de herkenbaarheid en de oriëntatie op het Eiland.

Deze plekken of zones vragen vanuit de stedenbouwkundige opzet om specifieke architectonische oplossingen, die in het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit per zone' zijn uitgewerkt.

De 'Brugwachters' markeren de entrees van het eiland en geven de bewoners en bezoekers het gevoel van 'welkom zijn'. Ze zetten de toon voor de kwaliteit op het eiland. Deze woningen worden als geheel en projectmatig ontworpen en vormen daarmee een 'hechte' familie.

De 'Eilandkavels' bepalen voor een groot deel het beeld van het Eiland naar de omgeving, en geven het Eiland zijn 'nautische' identiteit. Een deel van de 'Eilandkavels' worden projectmatig en als geheel ontworpen en geven het Eiland een sterk eigen gezicht aan 'het Waterplein', een beeldbepalende open ruimte in Reeve.

Centraal op het Eiland staan de 'Accentkavels', kavels op beeldbepalende en markante plekken in de stedenbouwkundige opzet van het Eiland. Bijzondere plekken waar extra aandacht kwaliteit gewenst is, maar waar ook ruimte is voor een eigenzinnig statement.

5. BEELDKWALITEIT PER ZONE

DE EILANDKAVELS

De relatie met het water is overal op het Eiland voelbaar. Een deel van de eilandkavels ligt rechtstreeks aan het water, en ander deel heeft een zichtrelatie op het water. De kavels aan het water zijn beeldbepalend voor de randen van het Eiland, en liggen daardoor volop in het zicht'. In de beschreven beeldkwaliteit wordt daarom ook specifieke aandacht gevraagd voor het beeld vanaf het water.

DE KAVEL

- Met de inrichting van en plaatsing van bebouwing op uw kavel, met name waar deze grenst aan het water, draagt u bij aan de kwaliteit van het Eiland. Uw aanvraag voor uw woning moet daarom vergezeld gaan met een voorstel voor de inrichting van uw kavel, zodat de bijdrage van uw plan aan de kwaliteit van het Eiland getoetst kan worden.
- De overgang tussen de openbare ruimte en de tuin is vormgegeven met een robuuste haag (voorkant en zijtuin voor de voorgevel) en hoge groene levende afscheiding aan de zijkant. Een en ander conform de beschreven principes op pagina 12 en 13.
- De erfafscheiding tussen kavel en water wordt vormgegeven door middel van een brede rietkraag, waarbinnen ook eventuele aanlegsteigers opgenomen zijn. Handhaving en instandhouding van de rietkraag zijn essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het Eiland en is juridisch geborgd. Op pagina's 8 t/m 11 van dit beeldkwaliteitsplan zijn de principes voor de rietoever beschreven.
- Tussen de kavels onderling plaatst u zelf (voor zover van toepassing in overleg met uw burens) een groene en levende erfafscheiding, bijvoorbeeld hagen of heesters.

SITUERING / ORIENTATIE VAN UW WONING

- U heeft op basis van het bestemmingsplan ruime keuzevrijheid bij het situeren van uw woning op de kavel. Uw voortuin is minimaal 2 meter diep.
- De afstand tussen de woning en de waterlijn (beschoeiing) is minimaal 8 meter. Bij de projectmatig te ontwikkelen

waterkavels (zie afbeelding pag 14) moet deze maat in overleg bepaald worden. De richting van de hoofdmasa is evenwijdig of juist haaks op de zijdelingse erfgrrenzen van de kavel.

- De naar de openbare ruimte gekeerde gevel(s) worden overtuigend op de openbare ruimte georiënteerd en moet(en) een sterk representatief karakter hebben.
- Ook de naar het water gekeerde gevels zijn representatief, en vooral ook 'open'.

DE HOOFDMASSA VAN DE WONING

- Bij pionieren hoort een 'optimistische' en eigentijdse vormgeving van de hoofdmasa. Hierbij hoort een 'strak' en zelfbewust vormgegeven volume.
- De hoofdvorm van uw woning is eenvoudig en enkelvoudig, samengestelde hoofdmasa's zijn niet passend. U kunt het hoofdvolume verrijken met ondergeschikte bijmasa's.
- Met betrekking tot de kap is de traditionele zadelpak of een plat dak het vertrekpunt. Andere kapvormen zijn een uitzondering.
- De strakke en robuuste vormgeving van de hoofdmasa wordt gecombineerd met fijne detaillering van dakranden en raamsparingen.
- Duurzaamheids- / huisinstallaties zoals PV-panelen, zonwering, warmtepompen en doorvoeren worden zorgvuldig en integraal mee-ontworpen.

GEVELCOMPOSITIE

- Uitgangspunt is een gevarieerde gevelindeling met grote en kleine gevelopeningen en variatie in uitkragende kozijnen (bloemkozijnen), erkers, diepe negges of juist kozijnen die vlak in de gevel liggen. Staande gevelsparingen geven het gewenste optimistische/frisse karakter, passend bij het pionieren
- De gevels van uw woning grenzend aan de openbare hebben een 'open' karakter. Daarnaast speelt u met de indeling van uw gevel ook slim en duurzaam in op de ligging ten opzichte van de zon. Zo maakt u optimaal gebruik van passieve zonne-energie.

MATERIALEN EN KLEUREN

- Uitgangspunt is, duurzaam, functioneel en 'eerlijk' materiaalgebruik, in de architectuur is daardoor zichtbaar hoe uw woning gemaakt is.
- Kleuren van gevel en kap vormen een harmonieus geheel.
- Uitgangspunt is dat daken een donkere kleurstelling krijgen, waardoor zonnepanelen visueel harmoniseren met het dakvlak.
- Toe te passen materialen zijn duurzaam en sluiten aan bij het nautische karakter. De groei-, oorsprong of productiewijze is afleesbaar in de textuur en kleur van het materiaal. Toe te passen materialen zijn met name baksteen, hout, riet en keramische pannen. Andere gevelmaterialen kunnen ondergeschikt toegepast worden.
- Bij de toe te passen kleuren heeft u een ruime keuze. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk gebruik maken van de 'materiaaleigen' kleuren, of bij gekleurde gevels (bijvoorbeeld een houten gevel) gebruik te maken van het kleurenpalet.
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, zink onbehandeld, etc.).

DETAILLERING

- Passend bij de duidelijke en eenvoudige hoofdvorm van de bouwmasa's is de detaillering zorgvuldig en functioneel.
- De overgangen van de gevel op het maaiveld en op het dak worden getypeerd door fijne maatvoering, met slanke goten, daklijsten en trasraam.



Materialenpalet voor de Eilandkavels: metselwerk (al dan niet gekeimd), houten gevels, keramische pannen, riet



Kleurenpalet hout als gevelafwerking, naturel, gebeitst in grijs-/zwarttinten of in 'oud-Hollands' kleurenpalet.



Inspiratie / referenties voor de vormgeving: Eenvoudige, enkelvoudige en eigentijdse volumes, strakke detaillering en de veelzijdige toepassing van hout, al dan niet in combinatie met metselwerk als hoofdmateriaal voor de gevels.



Referentie voor de projectmatig te ontwikkelen kavels bij het 'waterplein': Architectonische integratie van steiger en woning.



5. BEELDKWALITEIT PER ZONE

DE BRUGWACHERS



Inspiratie / referenties voor de vormgeving: Sterke samenhang in kleur, materiaal, vorm, nautisch karakter en een overtuigende expressie.



Materialenpalet voor de brugwachters: hout als hoofdmateriaal, eventueel gecombineerd met metselwerk, vlakke daken (pannen, zetwerk etc.)



Kleurenpalet hout als gevelafwerking, natuurlijk, gebeitst in grijs-/zwarttinten of in 'oud-Hollands' kleurenpalet.

De 'Brugwachters' markeren de entrees van het eiland en geven de bewoners en bezoekers het gevoel van 'welkom zijn'. Ze zetten de toon voor de sfeer en kwaliteit op het eiland. De Brugwachters benadrukken door de architectuur en materialen het nautische karakter van het Eiland. De Brugwachters vormen samen een sterk herkenbaar en samenhangend geheel. Waar elders op het Eiland bijna elke woning anders is, tonen de brugwachters juist sterke verwantschap en vormen ze een 'ensemble'. Bijvoorbeeld door de toepassing van dezelfde kapvorm, materialen en kleuren. De brugwachters worden mede daarom door één architect ontworpen en in projectmatig ontwikkeld.

DE KAVEL

- De overgang tussen de openbare ruimte en de tuin is vormgegeven met een robuuste haag (voorkant en zijtuin voor de voorgevel) en hoge groene levende afscheiding aan de zijkant. Een en ander conform de beschreven principes op pagina 12 en 13.
- Bij de kavels die aan het water grenzen krijgt de erfscheiding vorm door een brede zoom van riet.
- Tussen de kavels worden de erf-afscheidings mee-ontworpen en/of door groen (hagen / heesters) vorm gegeven.

SITUERING / ORIENTATIE VAN UW WONING

- De bebouwing en de vormgeving dragen bij aan de representatieve entrees van het Eiland.
- Op basis van het bestemmingsplan is er keuzevrijheid bij het situeren van de bebouwing. Belangrijk bij de situering is dat de verschillende volumes een samenhangend en compacte clustering opleveren.
- De afstand tussen de woning en de waterlijn (beschoeiing) is minimaal 8 meter.
- De relatie tussen de woningen en de openbare ruimte wordt versterkt door verblijfsruimtes van de woning aangrenzend aan de openbare ruimte te situeren.

DE HOOFDMASSA VAN DE WONING

- Bij pionieren hoort een 'optimistische' vormgeving van de hoofdmassa. Hierbij hoort een 'strak' en expressief vormgegeven volume.
- Inspiratie voor de hoofdvorm wordt geput uit de nautische architectuur van pakhuizen, werven en schuren.
- 2-onder-1 kapwoningen worden als één hoofdvolume vorm gegeven.
- Het nautische karakter komt overtuigend tot uitdrukking door toepassing van een kapvorm die past bij het beeld van werven, zoals een gebogen kap, plat dak, sheddak etc. De nokrichting is afgeleid van de richting van de hoofdmassa.
- Aan-, bij- en opbouwen en dakkapellen worden vormgegeven als een ondergeschikte verbijzondering van het hoofdvolume. De kapvorm is afgestemd op die van het hoofdvolume.
- De strakke en robuuste vormgeving van de hoofdmassa wordt gecombineerd met fijne detaillering van dakranden en raamsparingen.
- Duurzaamheids- / huisinstallaties zoals PV-panelen, zonwering, warmtepompen en doorvoeren worden zorgvuldig en integraal mee-ontworpen.

GEVELCOMPOSITIE

- Uitgangspunt is een gevarieerde gevelindeling met grote en kleine gevelopeningen en variatie in uitkragende kozijnen (bloemkozijnen), erkers, diepe negges of juist kozijnen die vlak in de gevel liggen.
- De gevels van uw woning grenzend aan de openbare hebben een 'open' en representatief karakter. Ook de naar het water gekeerde gevels zijn representatief, en vooral ook 'open'. Daarnaast speelt u met de indeling van uw gevel ook slim en duurzaam in op de ligging ten opzichte van de zon. Zo maakt u optimaal gebruik van passieve zonne-energie.
- Inspiratie kan worden gevonden in bijzondere poorten en luiken van nautische pakhuizen, werven en schuren.

- Staande gevelsparingen geven het gewenste optimistische/frisse karakter, passend bij het pionieren.

MATERIALEN EN KLEUREN

- Uitgangspunt is duurzaam, functioneel en 'eerlijk' materiaalgebruik, in de architectuur is daardoor zichtbaar hoe 'het gemaakt' is.
- Toe te passen materialen zijn duurzaam en refereren met name naar de nautische sfeer van werven en loodsden.
- De groei-, oorsprong of productiewijze is afleesbaar in de textuur en kleur van het materiaal. Toe te passen materialen zijn met name hout (gevel) en keramische pannen (dak).
- De kleur van de bebouwing vormt een belangrijk middel om de samenhang van het ensemble te versterken. Bij de toe te passen kleuren heeft u ruime keuze. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk gebruik te maken van de 'materiaaleigen' kleuren, of gebruik te maken van het kleurenpalet.
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, zink onbehandeld, etc.).

DETAILLERING

- Passend bij de duidelijke en eenvoudige hoofdvorm van de bouwmassa's is de detaillering zorgvuldig en functioneel.
- De overgangen van de gevel op het maaiveld en op het dak worden getypeerd door fijne maatvoering, met slanke goten, daklijsten en trasraam.



Inspiratie / referenties voor de vormgeving: Strakke en eigentijdse vormgeving, villakarakter dat mag contrasteren met overige nautische / dorpse bebouwing op het Eiland.



Kleuren- en materialenpalet gevels voor de Accentkavels: lichte tinten (wit / grijs tinten) gecombineerd met andere naturel kleuren. Hoofdmaterialen gevels stucwerk, gekeimd metselwerk, hout

5. BEELDKWALITEIT PER ZONE

DE ACCENTKAVELS

De Accentkavels staan op de beeldbepalende en centrale markante plekken op het Eiland. De woningen vormen stuk voor stuk, en bij voorkeur steeds op een andere manier een kwalitatieve 'eye-catcher' op het Eiland. Extra aandacht voor architectonische kwaliteit is gewenst. Een eigenzinnig, onderscheidend en eigentijds statement is hier het uitgangspunt.

DE KAVEL

- Met de inrichting van en plaatsing van bebouwing op uw kavel, met name waar deze grenst aan het water, draagt u bij aan de kwaliteit van het Eiland. Uw aanvraag voor uw woning moet daarom vergezeld gaan met een voorstel voor de inrichting van uw kavel, zodat de bijdrage van uw plan aan de kwaliteit van het Eiland getoetst kan worden.
- De overgang tussen de openbare ruimte en de tuin is vormgegeven met een robuuste haag (voorkant en zijtuin voor de voorgevel) en hoge groene levende afscheiding aan de zijkant. Een en ander conform de beschreven principes op pagina 12 en 13.
- De erfafscheiding tussen kavel en water worden vormgegeven door middel van een brede rietkraag, waarbinnen ook eventuele aanlegsteigers opgenomen zijn. Handhaving en instandhouding van de rietkraag zijn essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het Eiland en is juridisch geborgd. Op pagina's 8 t/m 11 van dit beeldkwaliteitsplan zijn de principes voor de rietoever beschreven.
- Tussen de kavels onderling plaatst u zelf (voor zover van toepassing in overleg met uw burens) een groene erfafscheiding. Uitgangspunt is dat u hiermee bijdraagt aan de groene en dorpse woonomgeving door erfafscheidingen met beplanting (bijv. hagen of heesters) aan te brengen.

SITUERING / ORIENTATIE VAN UW WONING

- De richting van de hoofdmasa is evenwijdig of juist haaks op de zijdelingse erfgronden van de kavel.
- De relatie tussen de woningen en de openbare ruimte wordt versterkt door verblijfsruimtes van de woning aangrenzend aan de openbare ruimte te situeren.

DE HOOFDMASSA VAN DE WONING

- Bij de accentkavels hoort een expressieve en monumentale vormgeving van de hoofdmasa.
- U heeft ruime keuzemogelijkheden met betrekking tot de kap, zolang de kapvorm maar uitgesproken en expressief is. De kap draagt in belangrijke mate bij aan het maken van een 'statement'. De nokrichting is afgeleid van de richting van de hoofdmasa.
- Aan-, bij- en opbouwen en dakkapellen worden vormgegeven als een ondergeschikte verbijzondering van het hoofdvolume. De kapvorm stemt u af op die van het hoofdvolume.
- De strakke vormgeving van de hoofdmasa wordt gecombineerd met fijne detaillering van dakranden en raamsparingen.
- Duurzaamheids- / huisinstallaties zoals PV-panelen, zonwering, warmtepompen en doorvoeren worden zorgvuldig en integraal mee-ontworpen.

GEVELCOMPOSITIE

- De gevelindeling versterkt het expressieve en monumentale karakter van de accentkavels. Staande gevelsparingen versterken het monumentale karakter van de accentkavels.
- De gevels van uw woning grenzend aan de openbare hebben een 'open' karakter. Daarnaast speelt u met de indeling van uw gevel ook slim en duurzaam in op de ligging ten opzichte van de zon. Zo maakt u optimaal gebruik van passieve zonne-energie.

MATERIALEN EN KLEUREN

- Uitgangspunt is duurzaam, functioneel en 'eerlijk' materiaalgebruik, in de architectuur is daardoor zichtbaar hoe uw woning gemaakt is.
- Toe te passen materialen zijn duurzaam. De materiaalkeuze sluit aan bij het gewenste onderscheidende- / villa karakter van de accentkavels.
- Bij de toe te passen is een lichte en frisse kleurstelling het uitgangspunt. Zie daarvoor ook het kleurenpalet.
- In het kader van duurzaamheid wordt de toepassing uitlogende producten/ materialen niet toegestaan (teer, lood, zink onbehandeld, etc.).

DETAILLERING

- Passend bij de duidelijke en eenvoudige hoofdvorm van de bouwmasa's is de detaillering zorgvuldig en functioneel.
- De overgangen van de gevel op het maaiveld en op het dak worden getypeerd door fijne maatvoering, met slanke goten, daklijsten en trasraam.