

Raadsvergadering : 12 oktober 2016**Onderwerp : Vaststellen '2e partiële herziening Dorpskernen 2014 Bovenkerk 4e kwadrant' (Stolwijk)****Datum :**

Korte samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen die het mogelijk maakt om naast appartementen ook grondgebonden woningen te realiseren in Bovenkerk, 4^e kwadrant, te Stolwijk.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de '2^e partiële herziening Dorpskernen 2014 Bovenkerk 4^e kwadrant' (Stolwijk) met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1510DK006-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen
3. het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te leggen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Inleiding

In de woonwijk Bovenkerk te Stolwijk is in het 4^e kwadrant nog één bouwka­vel (eigendom van de gemeente) niet ontwikkeld. Deze bouwka­vel ligt aan de zuidzijde binnen het 4^e kwadrant. Op grond van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (Stolwijk) geldt voor dit kavel de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Waarde-Archeologie 6'. Deze bestemmingen maken het mogelijk om een appartementencomplex voor 20 appartementen in drie bouwlagen te realiseren.

Beoogd resultaat

Meer flexibiliteit in woningtypen om beter te kunnen inspelen op de vraag en maatschappelijke ontwikkelingen.

Argumenten**1.1 Er liggen afspraken met de Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist.(GWV)**

De voormalige gemeente Vlist was met GWV overeengekomen om in Bovenkerk, 4^e kwadrant (2^e fase) 20 sociale huurappartementen te realiseren. Vanwege twijfels over de verhuurbaarheid van deze appartementen heeft de GWV afgezien van de koop van de gronden. Om de vraag op de woningmarkt (zowel appartementen als grondgebonden woningen) optimaal te benutten is een traject voor een herziening van het bestemmingsplan ingezet die het mogelijk maakt om naast appartementen ook grondgebonden woningen te realiseren.

1.2 De kavel geeft ruimte voor vrijere invulling.

De bouwka­vel heeft een zodanige omvang dat grondgebonden woningen of een mengvorm van woningtypen mogelijk is. Ook de ligging van de kavel biedt hiervoor mogelijkheden. Bij het realiseren van grondgebonden woningen kan de bebouwingslijn aan de zuidzijde worden verlegd naar 3 meter vanaf de bestemmingsgrens. Verder wijzigt het bouwvlak niet.

Overeenkomstig het moederplan ('Dorpskernen') geldt voor grondgebonden woningen een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Het aantal woningen en/of appartementen van maximaal 20 blijft gehandhaafd.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. In een situatie dat er geen verhaalbare kosten zijn (artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening) kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente is eigenaar van de gronden en is geen sprake van verhaalbare kosten.

Kanttekening

1.1 Er is geen nadere stedenbouwkundige inpassing vastgelegd.

Vanwege de beoogde flexibiliteit zijn voor de situering van de woningen en/of appartementen geen voorwaarden opgenomen. De partiële herziening geeft ruimte om de bouwkaal vrij in te richten. Omdat de gemeente zelf de grond uitgeeft, is sturing op de inrichting geborgd.

1.2 Bovenkerk is aangemerkt als welstandsvrij gebied..

Het "Beeldkwaliteitsplan Bovenkerk, Stolwijk" d.d. april 2010 is vastgesteld. De bouwplannen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd. Bij de uitgifte van de grond zal ook dit aspect worden meegenomen.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridische zaken

Niet van toepassing

Participatie en extern overleg

Door middel van een publicatie in de Staatscourant, het Kontakt, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl heeft een ieder kennis kunnen nemen van de bestemmingsplanherziening. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, ook niet van de overlegpartners.

Vervolgtraject en uitvoering

Behandeling in college: 7 juni 2016

Commissie Ruimte: 13 september 2016

Vaststelling gemeenteraad: 27 september 2016

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Niet van toepassing.

Bijlagen

- de vast te stellen '2^e partiële herziening Dorpskernen 2014 Bovenkerk 4^e kwadrant' (Stolwijk);
- het "Beeldkwaliteitsplan Bovenkerk, Stolwijk" d.d. april 2010

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel met documentnummer ZK15007447 / 16-0009221 inzake het vaststellen van de '2^e herziening bestemmingsplan Dorpskernen 2014 Bovenkerk 4^e kwadrant' (Stolwijk);

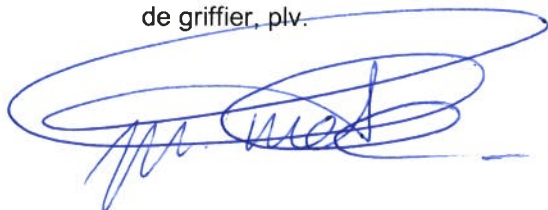
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de '2^e partiële herziening Dorpskernen 2014 Bovenkerk 4^e kwadrant' (Stolwijk) met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1510DK006-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2016,

de griffier, plv.



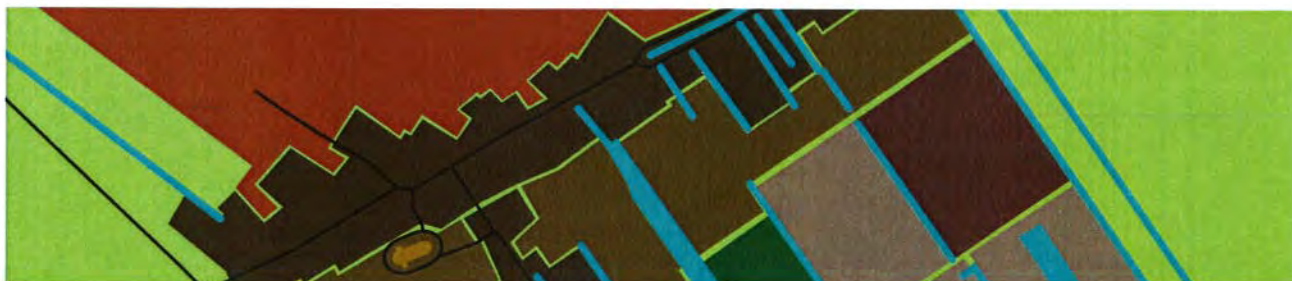
mw. mr. M. Metz CMC

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier

GEMEENTE VLIST
Beeldkwaliteitplan Bovenkerk, Stolwijk



april 2010
2258-1000

Vastgesteld op 12 okt 2016

Behorend bij raadsbesluit nummer

2k 1500 7447 / 16 - 0009221

Griffier

Burgemeester

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE VLIST

Beeldkwaliteitplan Bovenkerk, Stolwijk

april 2010
2258-1000



INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	KADER	7
3.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
4.	ASPECTEN BEELDKWALITEIT	11
	OPENBARE WEG	13
	BOMEN EN GROEN	15
	STRAATMEUBILAIR	17
	BIJZONDERE PLEKKEN: WATERZONE	19
	BIJZONDERE PLEKKEN: POLDERRAND	21
	ERFSCHIEDINGEN	23
	ROOILIJNEN	25
	BOUWMASSA EN -STIJL	27
	KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK WONING	29

EN OP HET IJS DANSEN EN



luchtfoto Stolwijk (locatie in geel aangegeven)

1. INLEIDING

aanleiding

In Stolwijk is sinds een aantal jaren de buurt Bovenkerk volop in ontwikkeling. Van de vier kwadranten met in totaal circa 250 woningen zijn er ondertussen drie gerealiseerd. Elk kwadrant vormt een duidelijk herkenbare eenheid in verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte. Zodoende is de buurt een kleine staalkaart van hedendaagse ontwerpvoorbeelden in de stedenbouw.

De gemeente is voornemens binnenkort het laatste kwadrant in ontwikkeling te brengen. Echter, in tegenstelling tot de eerdere deelprojecten wenst de gemeente het ontwerp niet door één architect op te laten stellen maar een gemixt ontwikkelingsstraject te volgen.

Dit traject maakt het noodzakelijk de beoogde kwaliteit en de beoogde samenhang in verkaveling, architectuur en buitenruimte te waarborgen met behulp van een voor Bovenkerk nieuw instrument: het beeldkwaliteitplan.

ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Stolwijk, behorende tot de gemeente Vlist.

Het gebied wordt begrensd door de Griend in het zuiden en de sloot langs de achtertuinen van de woningen aan de Veenderij in het westen. De overige twee grenzen zijn wat moeilijker te benoemen daar het open grasland betreft. Grof gezegd is de noordelijke grens de verlengde Groenhove en de oostelijke grens de verlengde bebouwingsrand aan het open polderlandschap.

planproces

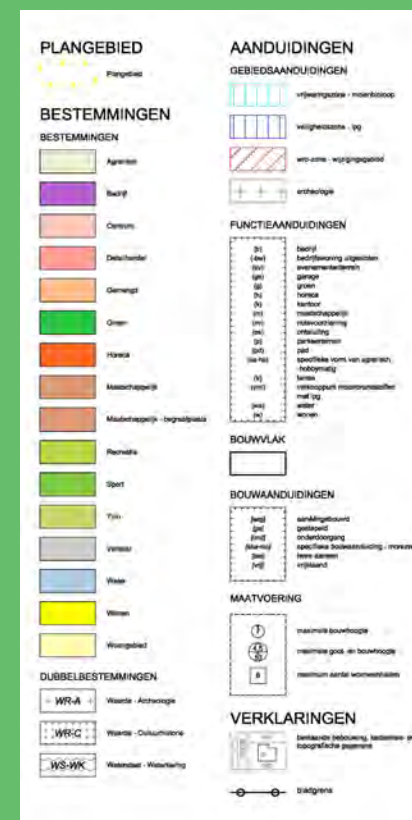
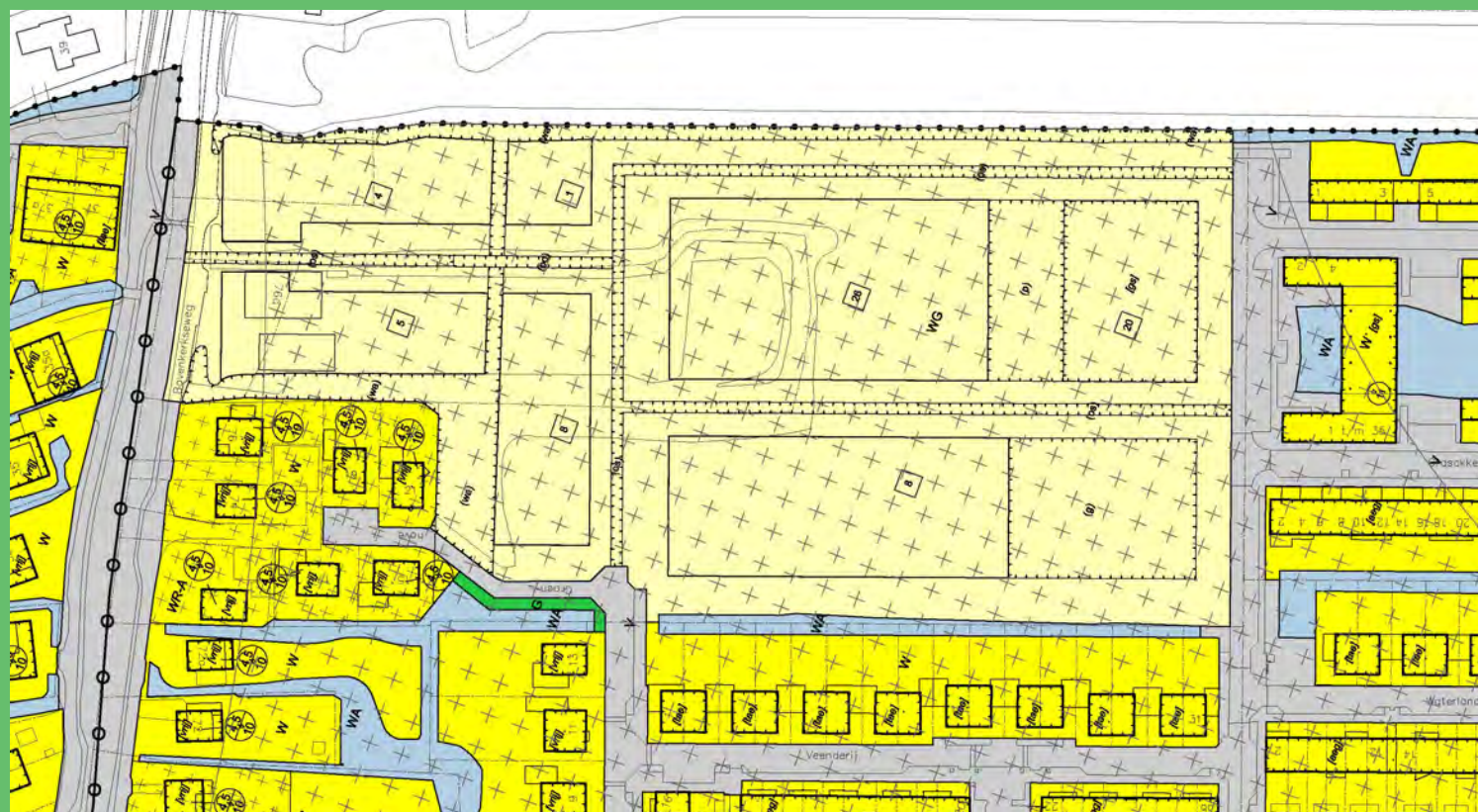
Het beeldkwaliteitplan zal door het College en de Raad worden vastgesteld. Naast het reeds vastgestelde bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan de gemeente in staat moeten stellen de ontwikkeling van het laatste kwadrant kwalitatief te sturen. Het beeldkwaliteitplan fungeert als toetsingskader voor de woningbouwplannen.

Het ontwerp voor de buitenruimte wordt door de gemeente zelf verder uitgewerkt.

Vast staat dat een eerste fase (met 28 woningen) als verzameling van bouwkavels in de markt zal worden gezet; het ontwerp van de tweede fase (met 33 woningen, waaronder 20 appartementen) wordt eventueel onder regie van de gemeente opgesteld; een aantal van de rijwoningen zal misschien door zelfbouwers worden gerealiseerd.

leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een kader (hoofdstuk 2), de stedenbouwkundige opzet (hoofdstuk 3) en de beeldkwaliteitsaspecten (hoofdstuk 4).



6 OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap

2. KADER

vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan Dorpskernen 2009 van toepassing, dat gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010.

Het gebied heeft de bestemming Woongebied, gecombineerd met de aanduiding Archeologie. De ontsluiting is vastgelegd, alsmede de bouwvlakken met daarin het maximaal aantal wooneenheden.

woningbouwprogramma

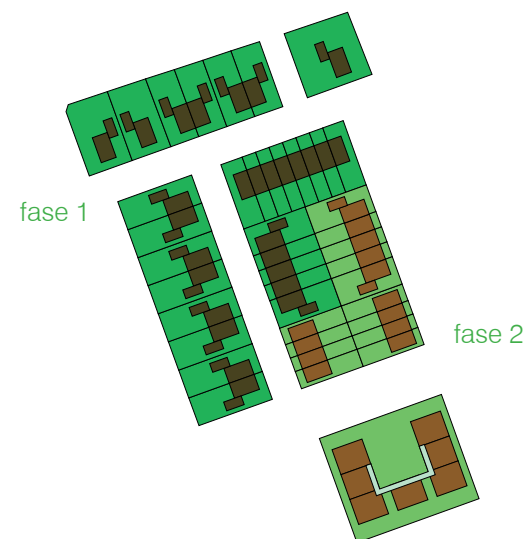
Het woningbouwprogramma ligt reeds vast en zal in 2 fasen gerealiseerd worden.

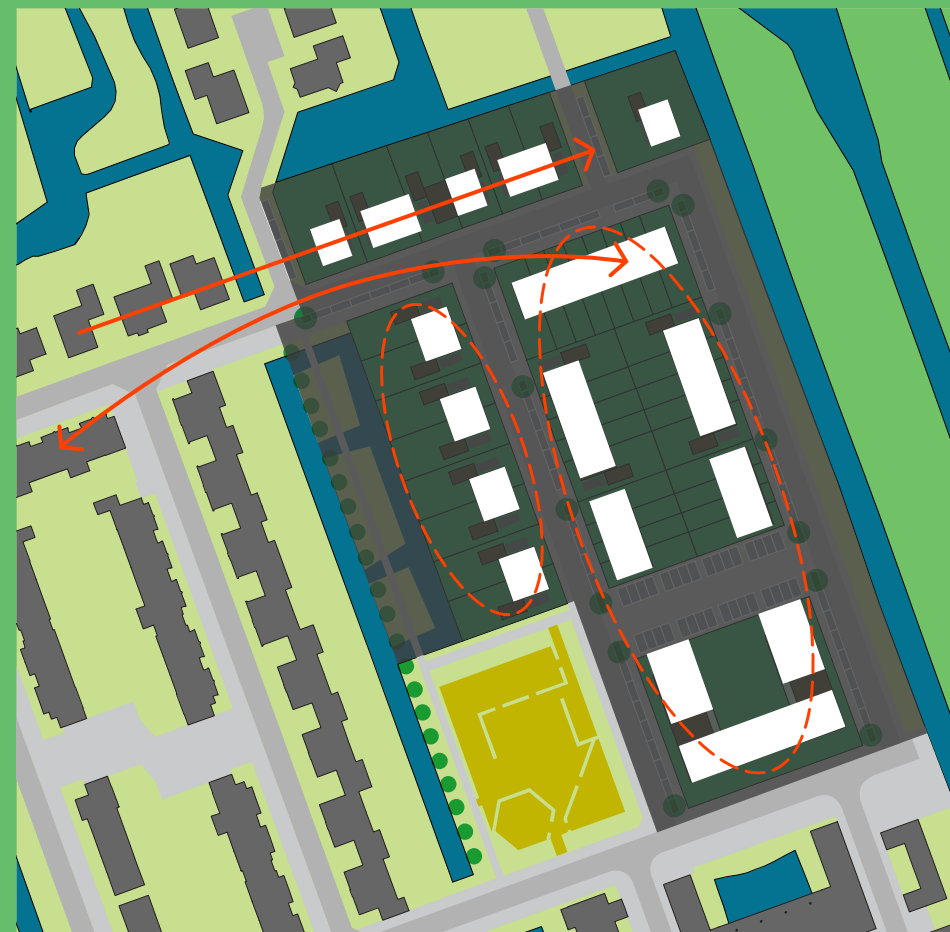
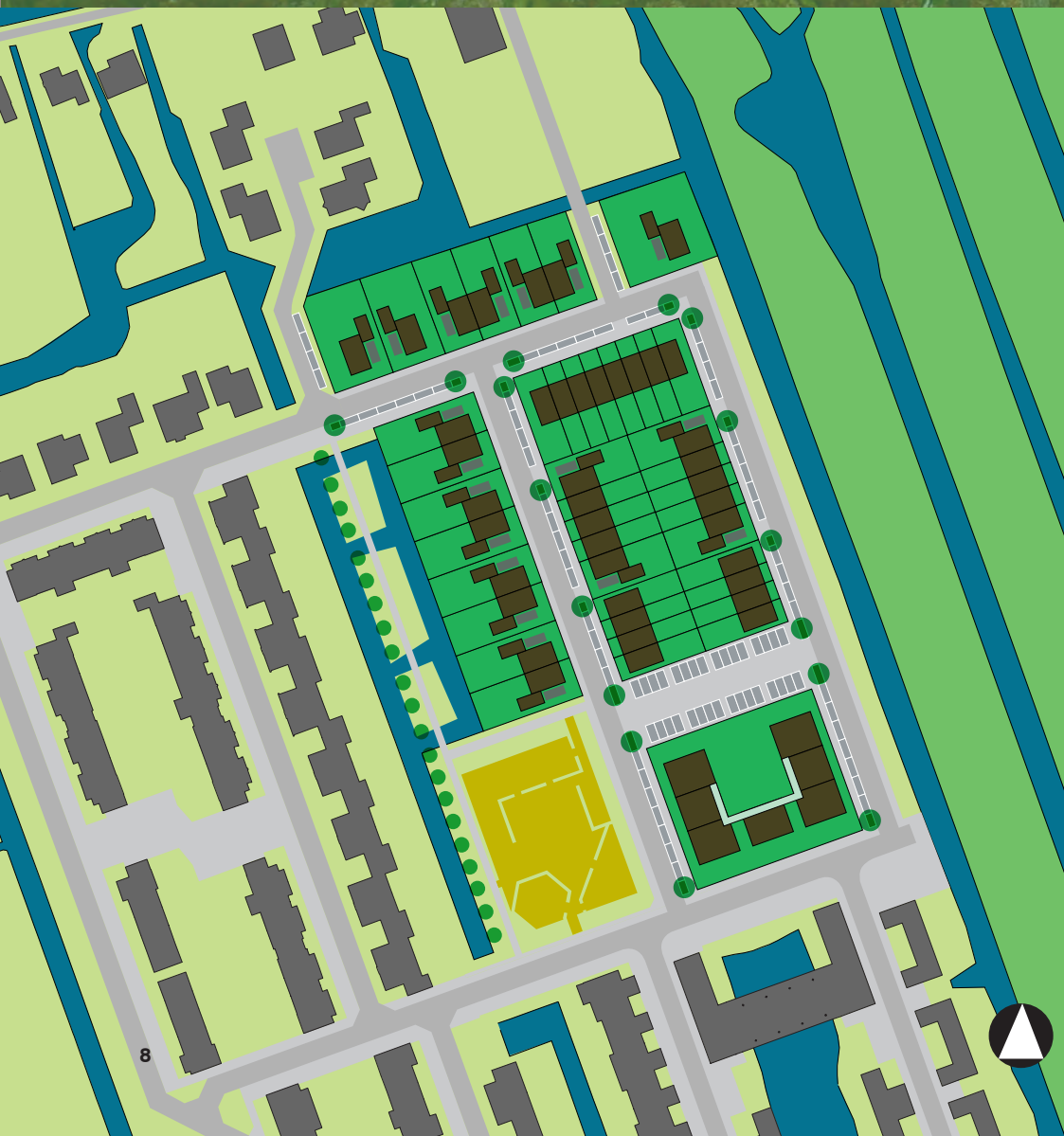
Fase 1

Type	Aantal	Beuk/maat (m)
Vrijstaande woning	3	nvt
Twee-aaneen gebouwde woning	12	nvt
Rijwoning	5	6,00
Rijwoning	8	5,40

Fase 2

Type	Aantal	Beuk/maat (m)
Rijwoning	5	6,00
Rijwoning	8	5,40
Appartement	20	nvt





afbeelding boven: typologie kwadrant 4
afbeelding links: stedenbouwkundig plan, schaal 1:2000

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De grote lijnen van het stedenbouwkundig plan zijn in het bestemmingsplan vastgelegd, te weten het ontsluitingspatroon en de aantallen woningen per bouwvlak. In combinatie met het voorgeschreven woningbouwprogramma levert dit automatisch één basisverkaveling op. Deze is naar aanleiding van de beoogde beeldkwaliteit verder aangescherpt.

ruimtelijke opzet

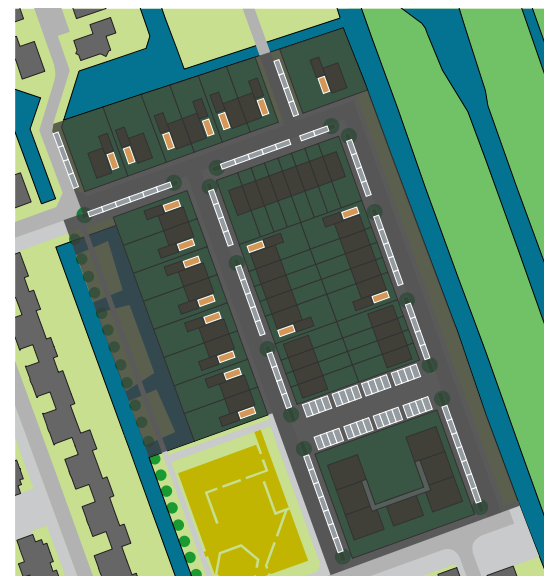
De bestaande kwadranten zijn opgebouwd uit lange stroken met een eenduidige bebouwingstypologie per strook. Dit zijn bijvoorbeeld een reeks twee-aaneen gebouwde woningen of een lange rij aaneengesloten woningen. Deze liggen steeds tegenover elkaar wat een a-symmetrisch straatbeeld oplevert. Bij de invulling van Kwadrant 4 wordt voorgesteld de eenduidige typologie per strook voort te zetten.

Kwadrant 4 bestaat uit 3 zones. De eerste betreft een reeks vrijstaande huizen afgewisseld met twee-aaneen gebouwde woningen in het verlengde van de bestaande losse woonbebouwing aan de Groenhove. De tweede zone betreft een reeks twee-aaneen gebouwde woningen gelegen aan een brede watergang grenzend aan de lange zijde van Kwadrant 2. De derde en grootste zone betreft een relatief gesloten bouwblok gelegen tussen voorgenoemde zones, het reeds aangelegde speelterrein en het open polderlandschap. Het is opgebouwd uit een vijftal korte rijen eengezinswoningen en een drielaags appartementengebouw, die een samenhangend geheel vormen. Tussen de eengezinswoningen en het appartementengebouw ligt in de breedte van het bouwblok een smal openbaar parkeerterrein.

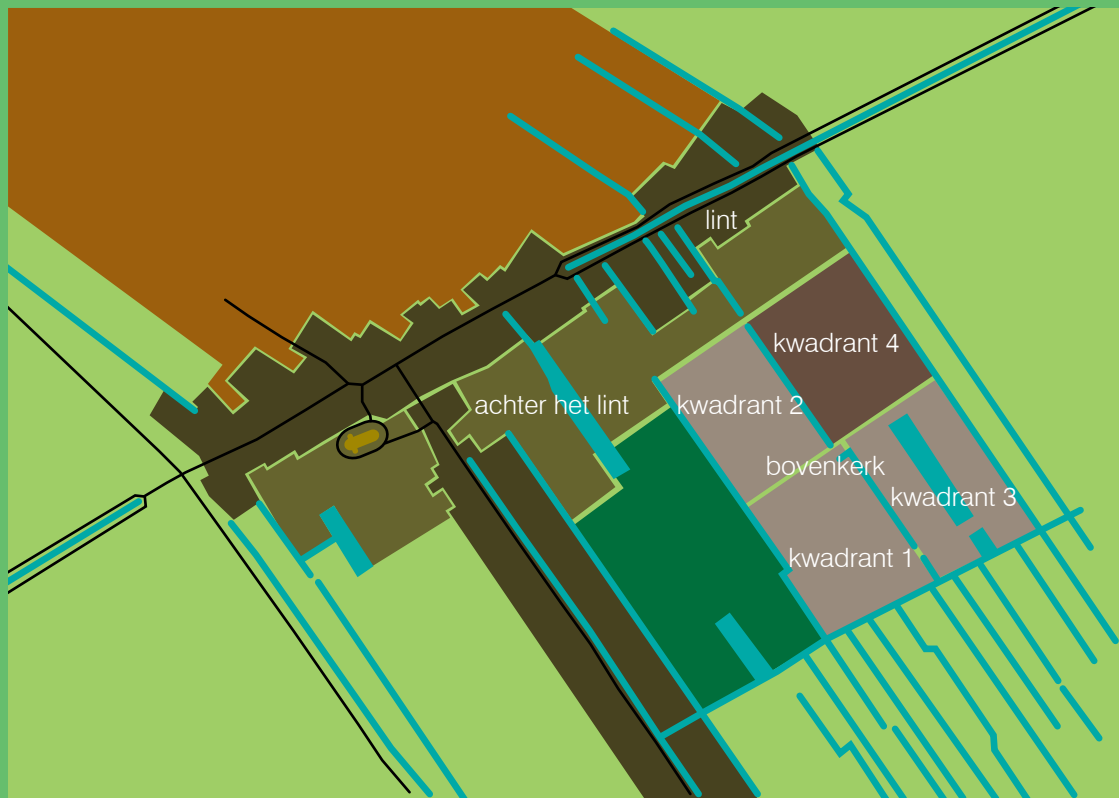
parkeerbalans

Voor het parkeren zijn twee normen gehanteerd: 2,0 voor de eengezinswoningen en 1,5 voor de appartementen. De twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen hebben allen 1 parkeerplaats op eigen erf, bestaande uit een garage en een opstelplek.

Vereist aantal pp			Gerealiseerd aantal pp	
Egw	41 x 2,0 =	82	parkeren op eigen erf	19
Mgw	20 x 1,5 =	30	parkeren langs straat	61
			parkeren in hof	32
Totaal		112	Totaal	112



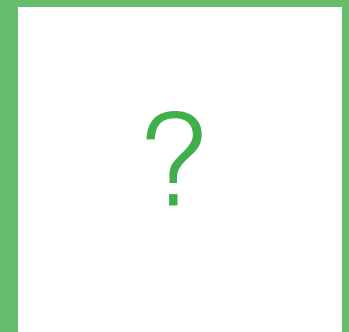
parkeren
(eigen erf in oranje)



Bovenkerk als onderdeel van Stolwijk



kwadrant 2



kwadrant 4



kwadrant 1



kwadrant 3

4. ASPECTEN BEELDKWALITEIT

positie Bovenkerk binnen Stolwijk

Voor de beeldkwaliteitsaspecten wordt Kwadrant 4 gezien als onderdeel van de uitbreidingswijk Bovenkerk. Deze wijk is duidelijk verschillend van de rest van het dorp Stolwijk. Overige gebieden betreffen het (dorps)lint en een zone "achter het lint". Er is geen aansluiting gezocht met de uitbreidingswijken ten noorden van het dorpslint.

opgave beeldkwaliteit

De opgave is een balans te vinden tussen enerzijds ontwerpvrijheid voor de ontwikkelende partijen en hun architecten en anderzijds kwaliteitswaarborging voor de gemeente.

De beperkte grootte van het plangebied en het uitgesproken karakter van de drie al eerder voltooide kwadranten maakt dit vraagstuk lastig en boeiend tegelijkertijd. Wat zijn de wederkerende elementen, die samenhang bewerkstelligen en welke aspecten zijn vrij in te vullen door een ontwikkelende partij of architect waarmee de kans geven wordt zich te onderscheiden.

Een eigen signatuur dient in ieder geval het beoogde beeld te zijn van Kwadrant 4.

Voor de buitenruimte en de bebouwing zijn 9 relevante beeldkwaliteitsaspecten benoemd. Per aspect wordt toegelicht of er voor samenhang met Bovenkerk gekozen wordt, of dat het kwadrant zich op dit punt juist zal onderscheiden en op welke wijze. Tevens wordt aangegeven of en waar ontwerpvrijheden liggen. In de tabel is een overzicht gemaakt van de keuzes die hierin per aspect genomen zijn.

beeldkwaliteitsaspect	samenhang	onderscheid	ontwerpvrijheid
openbare weg	✓		
bomen en groen		✓	
straatmeubilair	✓	✓	
waterzone	✓	✓	✓
polderrand	✓	✓	✓
erfscheidingen		✓	
rooilijnen bebouwing	✓		
bouwmassa en -stijl		✓	✓
kleur- en materiaal-gebruik bebouwing		✓	✓



bestaand wegprofiel (kwadrant 2)



basisprofiel kwadrant 4



drempel

opsluitband

parkeervak

OPENBARE WEG

samenhang Bovenkerk

profielopbouw

Het meest toegepaste wegprofiel in Bovenkerk betreft een a-symmetrisch profiel opgebouwd uit een rijbaan van 4,5 tot 5,0 meter, een langspaarkeerzone van 2,0 meter en trottoir van 2,0 meter. Het a-symmetrische profiel levert een informeel beeld op wat goed past bij het dorp. Om de samenhang te waarborgen wordt voorgesteld het a-symmetrische profiel ook toe te passen in Kwadrant 4. Er wordt echter een smal trottoir van 1,5 meter aan het profiel toegevoegd, omdat een directe ligging van kavels aan de rijbaan door de gemeente niet langer gewenst is.

kleur- en materiaalgebruik bestrating

In Bovenkerk is de bestrating uniform uitgevoerd in een grijskleurige betonklinker. De rijlopers zijn in elleboogverband bestraat en de parkeervakken in keperverband. De trottoirtegels betreffen vierkante betontegels in eenzelfde lichte grijskleur. De opsluitband is een tint donkerder. Om de samenhang te waarborgen wordt voorgesteld de wegprofielen in Kwadrant 4 in dezelfde sfeer te bestraten. Het straatbeeld wordt door de toepassing van een neutrale grijze kleur bewust rustig gehouden.

specifiek Kwadrant 4

niets

ontwerpvrijheid

Uit te werken door de gemeente.



toegepaste straatbomen in Bovenkerk



natuurvriendelijke oever

BOMEN EN GROEN

samenhang Bovenkerk

In ieder kwadrant is een andere straatboom toegepast. Kwadrant 4 vormt hierin geen uitzondering en zal ook een eigen straatboom krijgen. Boomvakken worden ingeplant met lage struiken/bodembedekkers.

Conform de oevers in Bovenkerk zullen ook de oevers in Kwadrant 4 een natuurlijke inrichting krijgen.

specifiek Kwadrant 4

Er worden ranke bomen langs de centrale watergang geplant, op voldoende afstand van het water i.v.m. bladval. Deze bomen refereren als enige in Bovenkerk aan het onderliggende polderlandschap.

ontwerpvrijheid

De boomkeuzes staan nog open.





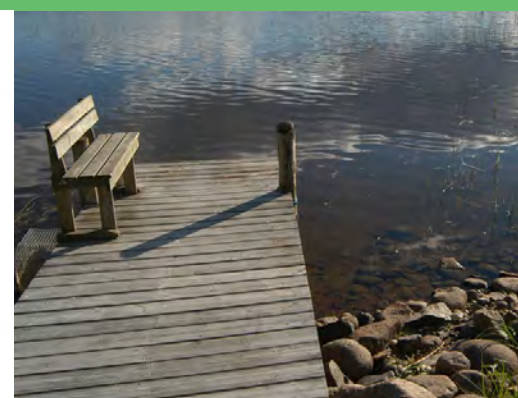
lichtmast kwadrant 3



bestaande afvalbak



referentiebeelden nieuwe afvalbak



referentiebeeld nieuwe bank



gebogen bank kwadrant 3

STRAATMEUBILAIR

samenhang Bovenkerk

verlichting

In Bovenkerk worden twee typen lichtmasten toegepast: een bolvorm in de eerste twee kwadranten en een kegelvorm in het derde kwadrant. Om de uniformiteit in de openbare ruimte te bewaren wordt voorgesteld in het vierde kwadrant ook een kegelvorm toe te passen.

specifiek Kwadrant 4

afvalbakken

In Bovenkerk is een eenvoudige groene afvalbak toegepast. Voorgesteld wordt om in Kwadrant 4 een modernere afvalbak toe te passen. Deze moet wel passen bij het terughoudende karakter van de openbare ruimte.

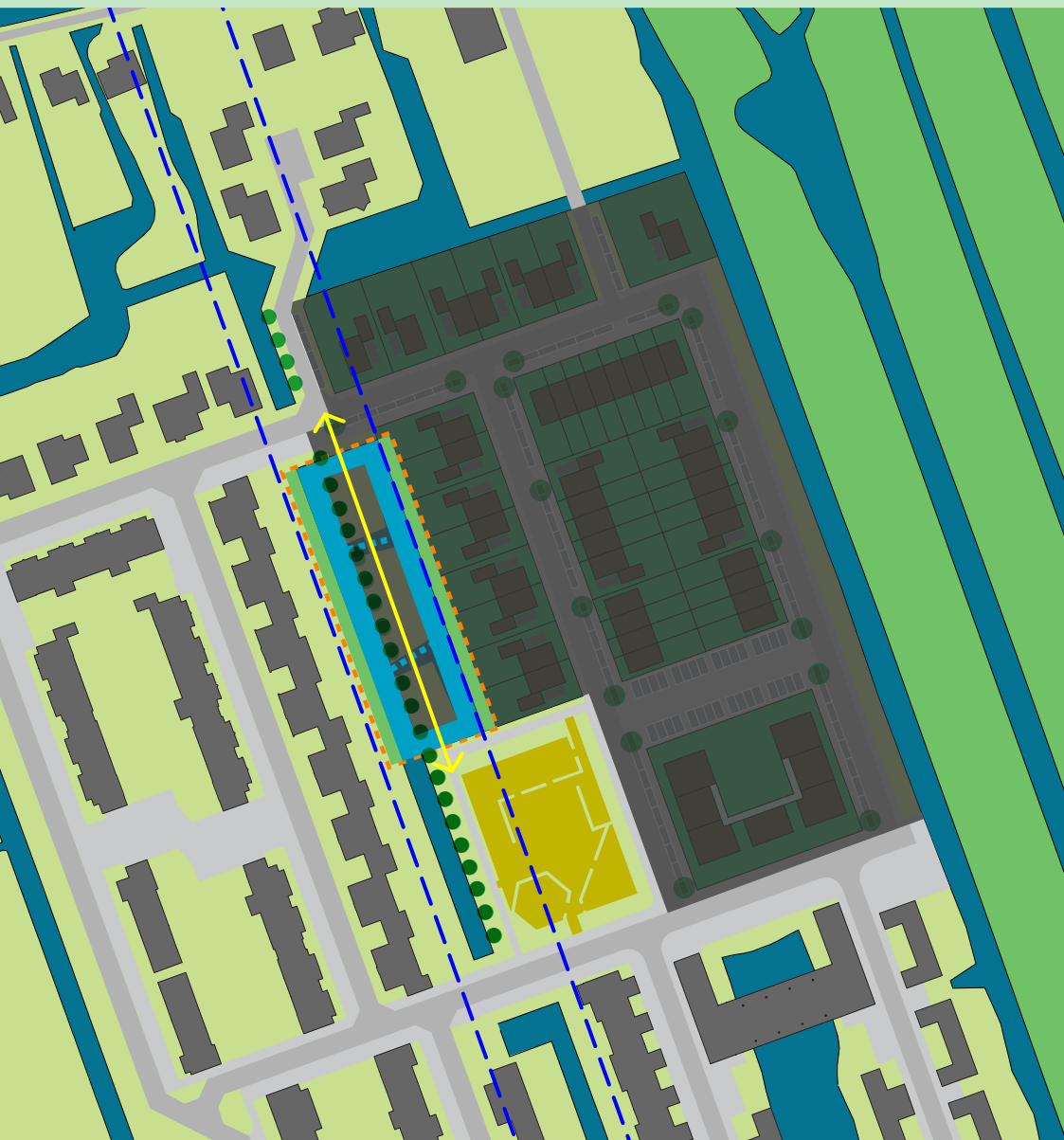
bank

Op bijzondere plekken aan het water of met zicht op het omliggende landschap kan een bank geplaatst worden. Deze is anders dan de reeds toegepaste banken in Bovenkerk. De plek kan ook aanleiding geven voor een specifieke bank, dus er hoeft niet één type bank in Kwadrant 4 te staan.

In Kwadrant 3 is een fraaie gebogen bank toegepast. Deze biedt inspiratie voor de nieuwe banken: toepassing van natuurlijke materialen, een moderne uitstraling en wellicht een combinatie met (dicht)kunst.

ontwerpvrijheid

De keuze voor en situering van het straatmeubilair wordt door de gemeente verzorgd.



de waterzone van noord naar zuid door Bovenkerk



referentiebeelden wandelpad waterzone kwadrant 4

BIJZONDERE PLEKKEN:



profiel waterzone kwadrant 4



referentiebeelden speelaanleidingen waterzone kwadrant 4

WATERZONE

samenhang Bovenkerk

Langs de speeltuin ligt een watergang die naar het noorden toe doorloopt tot aan de Bovenkerkseweg en naar het zuiden tot ver in de polder buiten het plangebied. Deze lijn refereert aan de vele lange waterlijnen die vroeger in het plangebied liepen en nu zijn vervangen door lange straten en rijen huizen. De toepassing van ranke bomen langs de oever in het noordelijk deel levert een zeer aansprekend beeld op en zou in het centrale deel voortgezet kunnen worden. Langs de watergang wordt een natuurlijke oever aangelegd met een talud 1:3 en een plasberm. Het talud bevindt zich op uit te geven terrein.

specifiek Kwadrant 4

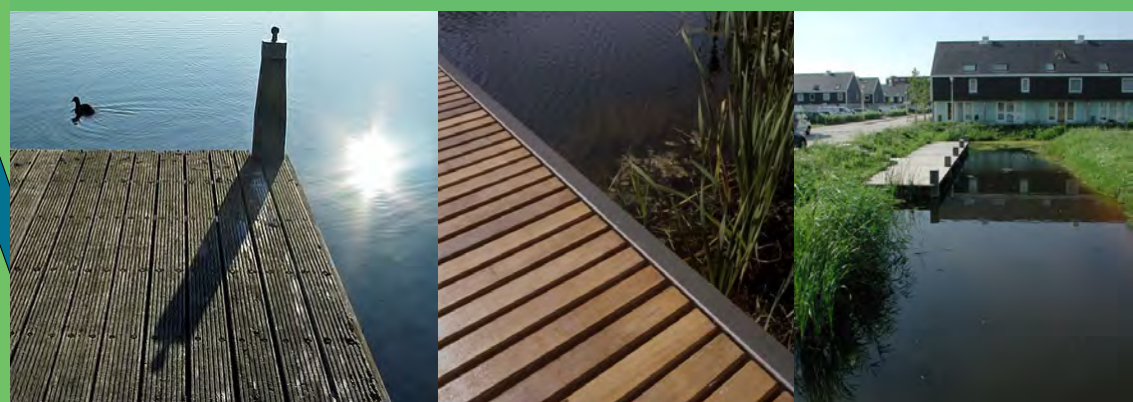
De ruimte rond de watergang door Bovenkerk verschilt steeds: soms loopt er een openbare weg langs (noordelijk deel), soms ligt de watergang aan achtertuinen en loopt er een voetpad langs (centraal deel en tevens Kwadrant 4) en soms ligt de watergang verstopt tussen achtertuinen (zuidelijk deel). Het water in Kwadrant 4 wordt verbreed tot 24 meter, met watergangen van minimaal 6 meter breedte, waardoor er meer privacy wordt geboden aan de nieuwe woningen. Het voetpad komt dan (op een dijkje) centraal door het water te lopen. Het dijkje kan worden opgeknipt in meerdere eilanden. Op de eilanden zijn avontuurlijke speelaanleidingen te vinden voor kinderen die net te oud zijn voor het grote speelterrein verderop.

ontwerpvrijheid

Het ontwerp van de eilanden, de speelaanleidingen en het wandelpad dient nader te worden uitgewerkt.



het uitzicht op de polder



referentiebeelden steigers polderrand

BIJZONDERE PLEKKEN: POLDERRAND



samenhang bovenkerk

Langs de watergang wordt een natuurlijke oever aangelegd met een talud 1:3 en een plasberm.

specifiek Kwadrant 4

De plek biedt een voor Bovenkerk uniek panoramisch zicht op het polderlandschap in het oosten. Langs het groene talud komt een voetpad te lopen. In het talud worden meerdere houten steigers aangelegd, al dan niet in combinatie met een bank.

Ontwerpvrijheid

De steigers dienen nader ontworpen te worden. De exacte locaties van de steigers moeten nog worden bepaald.





groene erfscheidingen in de directe omgeving



aanleg en beheer goed geregeld!



ERFSCHIEDINGEN

samenhang Bovenkerk

In Bovenkerk is tot nu toe geen uniforme erfscheiding voorgeschreven. In de eerste 2 kwadranten zie je veel hagen, maar ook betegelde voortuinen die zonder scheiding aansluiten op rijbaan of trottoir. In het derde kwadrant worden de erfscheidingen gevormd door de woningen: deze staan veelal op de erfgrans. Het vierde kwadrant heeft in dit kader geen samenhang met de rest van Bovenkerk.

specifiek Kwadrant 4

In Kwadrant 4 wordt een uniforme erfscheiding voorgesteld die tegenwicht biedt aan de grote diversiteit in woningen en de buurt een eigen karakter meegeeft. Voorgesteld worden hagen van 1 soort omdat deze bijdragen aan het dorpse karakter en tevens goed combineren met de te verwachten uiteenlopende bouwstijlen. Het beheer dient goed geregeld te zijn.

ontwerpvrijheid

De keuze voor het type haag dient nog gemaakt te worden.



strakke rooilijnen woonbebouwing Bovenkerk

BEBOUWING: ROOILIJNEN



terugliggende rooilijn voor garages

samenhang Bovenkerk

woningen

Overall in Bovenkerk worden strakke rooilijnen toegepast. Dit past bij het efficiënte ruimtegebruik en de benadrukking van de lange slagen die aan het plan ten grondslag liggen. Ook voor Kwadrant 4 worden harde rooilijnen voorgesteld die waar mogelijk aansluiten op bestaande rooilijnen.

garages/bijgebouwen

Net als in de overige kwadranten wordt de op het erf geparkeerde auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd door de garages minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn te plaatsen. De garages dienen met de woning mee ontworpen te worden.

specifiek Kwadrant 4

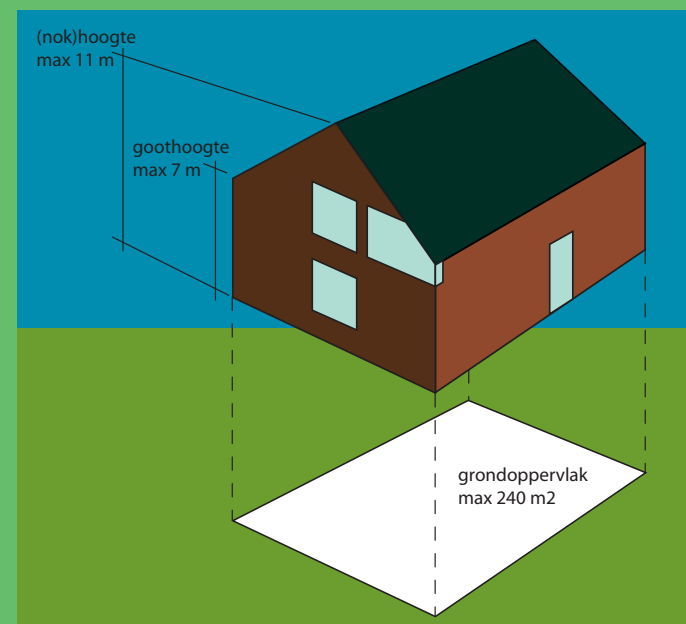
niets

ontwerpvrijheid

geen



referentiebeelden variatie in bouwmassa en -stijl



afmetingen woonhuis (opgenomen in bestemmingsplan)

BEBOUWING: MASSA EN STIJL



samenhang Bovenkerk

geen

specifiek Kwadrant 4

Bouwmassa en bouwstijl zijn vrij, mits wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan. De maximale goot- en (nok) hoogte liggen vast (respectievelijk 7 en 11 meter), alsmede de maximale grondoppervlakte, te weten 240 m².

Voor de gestapelde woningen geldt dat er maximaal 3 bouwlagen met een kap gebouwd mogen worden.

ontwerpvrijheid

groot



referentiebeelden gevarieerd kleurgebruik kwadrant 4



BEBOUWING: KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



referentiebeelden gevarieerd materiaalgebruik kwadrant 4

samenhang Bovenkerk

geen

specifiek Kwadrant 4

Kwadrant 4 kenmerkt zich door een zeer afwisselend palet van kleuren en materialen. Om dit (voor zover nodig) te stimuleren mogen niet meer dan drie woningen naast elkaar op dezelfde wijze uitgevoerd worden. De verschillen tussen aangrenzende woningen dienen duidelijk afleesbaar te zijn.

Wat betreft kleurgebruik geldt dat wit en fletse kleuren zijn uitgesloten als hoofdkleur. Wel is het toegestaan ze als accent toe te passen.

Voor gevels die nog bewerkt worden met verf dan wel stuc geldt dat deze toegevoegde laag niet in een primaire kleur uitgevoerd mag worden.

ontwerpvrijheid

De ontwerpvrijheid is maximaal, met dien verstande dat de te kiezen materialen duurzaam zijn, mooi verouderen, makkelijk schoon te houden zijn en een hoogwaardige uitstraling hebben.



voorbeelden van ongewenste kleuren kwadrant 4