



Koen

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Het college van burgemeester
en wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM



VERZONDEN 1 MEI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'De Schans'

Datum

1 mei 2013

Ons kenmerk

C2117938/3403134

Uw kenmerk

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Schans'.

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

E-mail

adanen@brabant.nl

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.





Gemeente Bergen op Zoom
De heer K. Stoffer
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Uw e-mail van : 24 april 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *13UT006901*
Barcode : 
Behandeld door : de heer J. Klaassen
Doorkiesnummer : 076 564 14 54
Datum : 27 mei 2013
Verzenddatum :

28 MEI 2013

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan De Schans te Halsteren

Geachte heer Stoffer,

Op 24 april 2013 heeft u voorontwerp bestemmingsplan De Schans te Halsteren toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het watersysteem binnen het plangebied niet specifiek beschreven. Hoewel de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied formeel een planologisch registratieve aangelegenheid betreft en hierbij in de uitvoering van de bestemmingsaanduiding qua fysieke bebouwing slechts beperkte wijzigingen tot stand komen, is een beschrijving in grote lijnen van het watersysteem binnen het plangebied en het benoemen van het aanwezige oppervlaktewater wat betreft het waterschap toch zeker gewenst. Wij verzoeken u dan ook een beschrijving van het watersysteem in het plangebied toe te voegen.

Wij verzoeken u verder in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels en Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding.

Overige opmerkingen

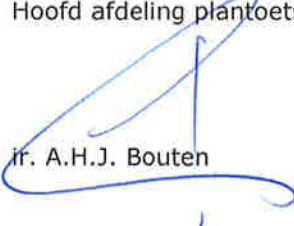
Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 13 45.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij met inachtneming van bovenstaande opmerkingen een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Klaassen van het waterschap, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 14 54.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

Ir. A.H.J. Bouten





BRANDWEER

Gemeente Bergen op Zoom
ter attentie van College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Fabriekstraat 34, Tilburg
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

VERZONDEN 06 JUNI 2013

Datum	31 mei 2013	Behandeld door	Metha de Heer
Onze referentie	U13.003170	Telefoon	076 529 6681
Uw referentie	K. Stoffer	E-mail	metha.de.heer@brandweermwb.nl
Uw mail van	24 april 2013	Onderwerp	advies externe veiligheid bestemmingplan De Schans te Bergen op Zoom

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek treft u hierbij het advies aan van brandweer Midden- en West-Brabant in het kader van art. 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en art. 12 lid 2 van Besluit externe veiligheid Buisleidingen.

Inleiding

Het betreft een bestemmingplan dat conserverend van aard is.

Op 8 mei 2013 hebben wij advies uitgebracht over de beheersverordening 'de Schans'. Het plangebied van bestemmingsplan de Schans komt niet helemaal overeen met die van de beheersverordening, waardoor er een extra invloedsgebied over een klein deel van het plangebied is gelegen.

Risicoschets

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de inrichting Sabic en het LPG tankstation Texaco de Schans. Verder is er een hoge druk aardgasleiding in het plangebied gelegen. Hier kunnen zich de volgende scenario's voordoen.

Sabic

Het scenario dat zich kan voordoen bij Sabic is het ontstaan van een wolk met toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in de opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen. Deze toxische wolk zal zich in de omgeving verspreiden. Aanwezige personen kunnen als gevolg van zeer langdurige blootstelling aan deze wolk komen te overlijden. Daarnaast kunnen aanwezigen last krijgen van de luchtwegen en van brandende ogen.

Texaco de Schans

Het scenario dat invloed heeft op het plangebied dat zich kan voordoen bij het LPG tankstation is als volgt: Wanneer een LPG tankwagen komt lossen, kan er een brand ontstaan. Hierdoor wordt de tankwagen opgewarmd en zal uiteindelijk als gevolg van overdruk exploderen. Er ontstaat een warme Blevé waarbij een vuurbal met een straal van 90 m¹ vrij komt. Deze vuurbal duurt circa 12 seconden, door de intense hitte zal iedereen die binnen of buiten verblijft binnen de 90 m¹ komen te overlijden. Tot op 150 m¹ kunnen mensen die zich buiten bevinden komen te overlijden als gevolg van de druk en de hitte. Tot op 400 m¹ kunnen personen die zich buiten bevinden 1^e graad brandwonden oplopen. Daarnaast kunnen er tot op 400 m¹ gewonden vallen, als gevolg van glasscherven.

BRANDWEER



Buisleiding

Door een lekkage of (kleine) scheur in de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen er, tot op een afstand van ongeveer 15 m¹, personen 1^e graad brandwonden oplopen.

Bij een volledige breuk en opvolgende explosie zullen de drukeffecten ook een grote rol spelen. Tot op een afstand van 100 m¹ kunnen aanwezige personen overlijden.

Verantwoording van het groepsrisico

U bent conform artikel 13 verplicht het groepsrisico te verantwoorden dat wordt veroorzaakt door de inrichting Sabic en Texaco de Schans. Tevens bent u op basis van artikel 12 verplicht een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen voor zover het gaat om de omgeving van de hogedruk aardgasleiding.

Mogelijke maatregelen

Ter verbetering van de veiligheid adviseren wij u de volgende standaard maatregelen te (laten) treffen:

1. Actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.
2. De inrichtinghouders te stimuleren in hun ontruimingsplan aandacht te besteden aan externe incidenten. De BHV organisatie moet niet alleen voorbereid zijn op interne incidenten, maar moet ook weten hoe te handelen wanneer er extern een incident plaatsvindt; in dit geval een wolk met toxische verbrandingsproducten of een incident bij de buisleiding.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de volgende onderdelen in orde zijn:

- Opkomsttijd



Door het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2014 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. De opkomsttijden naar het plangebied voldoen aan de vastgestelde norm.

- Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie
Binnen het plangebied is er voldoende dekking van de WAS-installatie.
- Bluswatervoorziening
Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Wij adviseren u contact op te nemen met de heer R. van Bussel om te laten onderzoeken of er in het plangebied voldoende voorzieningen aanwezig zijn.
Naast voldoende bluswater in het plangebied is het ook noodzakelijk dat er voldoende bluswater in de nabijheid van het LPG tankstation aanwezig is. Dit is van belang om het beschreven scenario te kunnen voorkomen.
- Bereikbaarheid
De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Wij adviseren u bij twijfel over de bereikbaarheid advies te vragen bij de heer R. van Bussel, afdeling risicobeheersing voor Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht.

BRANDWEER



Zelfredzaamheid

In de verantwoording moet u aangeven hoe het is gesteld met de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied. In onderstaande tabel is de zelfredzaamheid van aanwezigen voor een aantal standaard functies beoordeeld. Bij de beoordeling zijn de volgende aspecten meegenomen:

- Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zich zelfstandig in veiligheid brengen?
- Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen?
- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd?
- Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? Is het gebouw geschikt om te schuilen? Zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten?
- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar?

Scenario	Gebouw-type	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving	Gevaarinschattingmogelijkheden-scenario
Toxisch	Woning	+	+	+/-	+	+/-
	Kantoor	+	+	+	+	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+	+/-
	Bedrijfsloods	+	+	+/-	+/-	+/-
	Basisschool	-	-	+	+	+/-
	Kdv	-	-	+	+	+/-
Buisleiding	Woning	+	+	+/-	+/-	+/-
	Kantoor	+	+	+	+/-	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+/-	+/-
	Bedrijfsloods	+	+	+/-	+/-	+/-
	Basisschool	-	-	+	+/-	+/-
	Kdv	-	-	+	+/-	+/-
LPG tankstation	Woning	+	+	+/-	+/-	+/-

De genoemde maatregel risicocommunicatie verbetert de zelfredzaamheid voor wat betreft de inschattingmogelijkheden van gevaar. Schuilen voor een toxische wolk in een bedrijfsloods is over het algemeen niet mogelijk. Deze zijn over het algemeen minder luchtdicht uitgevoerd.

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw M. de Heer.

Conform artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht ontvangen wij graag van uw zijde een afschrift van het genomen besluit.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Plaatsvervangend Regionaal Commandant,


G.J.P. Verhoeven

i.a.a.

- Commandant cluster Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht

Stoffer, K. (Koen)

Van: Belgharbi M. [M.Belgharbi@gasunie.nl]
Verzonden: maandag 13 mei 2013 12:00
Aan: Stoffer, K. (Koen)
Onderwerp: PJW 13.02142 Reactie voorontwerpbestemmingsplan "De Schans"

Beste heer Stoffer,

Hartelijk dank voor de toezending van het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Binnen het plangebied ligt een 40 bar gastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

Planregels

De door u opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (lid 11.3) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Daarbij verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3.

Daarom verzoeken wij u het woord "onevenredigheid" in lid 11.3 te verwijderen.

Toelichting

Wij verzoeken u binnen de toelichting nadere aandacht te besteden aan het groepsrisico. U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij uw verdere planontwikkeling.

Groepsrisico:

- Leiding: Z-525-01, 40 bar, 6 inch.
 - De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 70 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
 - De 100% letaliteitgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 40 meter van de leiding.
- Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Indien u vragen heeft of nadere informatie wenst kunt u met ondergetekende contact opnemen.

Hoogachtend,

Mw. M. Belgharbi
Medwerker Juridische zaken

E: M.Belgharbi@gasunie.nl
T: +31 182 62 3430
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Affairs Projects West
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concoursaan 17


maatschappij van de Nederlandse Staat

Stoffer, K. (Koen)

Van: Engelen, Miriam [Miriam.Engelen@tennet.eu]
Verzonden: donderdag 2 mei 2013 9:56
Aan: Stoffer, K. (Koen)
Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan "De Schans"

Geachte heer Stoffer,

Onlangs heeft u ons in het kader van artikel 3.1.1. van het Bro gevraagd te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan "De Schans".

Binnen de grenzen van het voorontwerp bestemmingsplan "De Schans" bevinden zich geen onderdelen van bedrijfsmiddelen van TenneT waarvoor TenneT verantwoordelijk is. TenneT heeft hierop dan ook geen opmerkingen.

Indien u nog vragen heeft dan kunt u altijd contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

Miriam Engelen

.OM strateeg
Asset Management / Netstrategie / Ruimtelijke Ordening en Milieu

T +31 26 373 11 87
M +31 6 22 39 20 84
E miriam.engelen@tennet.eu
www.tennet.eu

TenneT TSO B.V.
Utrechtseweg 310
Arnhem
Postbus 718
6800 AS Arnhem

Denk aan het milieu; print dit bericht alleen als het noodzakelijk is.



Van: Stoffer, K. (Koen) [<mailto:K.Stoffer@bergenopzoom.nl>]

Verzonden: woensdag 24 april 2013 10:36

Aan: 'DVDDZROM.DZ.DVD.CDC@mindef.nl'; 'roplannenbrabant@rws.nl'; 'energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl'; 's.koenraad@brabantsedelta.nl'; 'ev@brandweermwb.nl'; 'm.belgharbi@gasunie.nl'; 'henk.nieuwenhuis@kpn.com'; 'info@delta.nl'; Engelen, Miriam

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "De Schans"

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan "De Schans". Ik zie uw reactie graag uiterlijk binnen vier weken tegemoet en bedank u bij voorbaat voor de te nemen moeite. Mocht u vragen hebben, belt u dan gerust met mij. Ik ben te bereiken via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Koen Stoffer
Adviseur Ruimtelijke Ordening

T. (0164) 27 75 08
E. k.stoffer@bergenopzoom.nl

Bezoek adres: Jacob Obrechtlaan 4

Stoffer, K. (Koen)

Van: AMAA.v.Dijk@mindef.nl
Verzonden: woensdag 1 mei 2013 9:34
Aan: Stoffer, K. (Koen)
Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan "De Schans"

Geachte heer Stoffer,

Hierbij deel ik u mede dat Defensie geen opmerkingen heeft op het voorontwerp.

Vriendelijke groet,

Annemiek

`.M.A.A. van Dijk
Medewerker Ruimtelijke Ordening en Milieu
Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid
Bezoekadres:
Spoorlaan 175
5038 CB Tilburg
tel: 013-5117869

Postadres per 1 april 2013:
Ministerie van Defensie
CDC/Divisie V&B DVD Directie Zuid
Afdeling ROM
Postbus 90004
3509 AA Utrecht

Van: Stoffer, K. (Koen) [<mailto:K.Stoffer@bergenopzoom.nl>]
Verzonden: woensdag 24 april 2013 10:36
Aan: %DVD DZ ROM, CDC/V&B/DVD/RD ZUID; 'roplannenbrabant@rws.nl'; 'energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl'; 's.koenraadt@brabantsedelta.nl'; 'ev@brandweermwb.nl'; 'm.belgharbi@gasunie.nl'; 'henk.nieuwenhuis@kpn.com'; 'info@delta.nl'; 'miriam.engelen@tennet.eu'
Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "De Schans"

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan "De Schans". Ik zie uw reactie graag uiterlijk binnen vier weken tegemoet en bedank u bij voorbaat voor de te nemen moeite. Mocht u vragen hebben, belt u dan gerust met mij. Ik ben te bereiken via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Koen Stoffer
Adviseur Ruimtelijke Ordening

INHOUD

- 1 . Inleiding
- 2 . Planologisch kader
- 3 . Ligging in groter verband
- 4 . Wonen tussen de coulissen van het landschap
- 5 . Inrichtingsplan
- 6 . Groenstructuur
- 7 . Verkeersstructuur
- 8 . Richtlijnen openbare ruimte
- 9 . Beeldkwaliteit
- 10 . Woningbouwprogramma
- Bijlage: Nadere uitwerking De Brink

BEELDKWALITEITPLAN DE SCHANS 5E FASE

Sector Ruimtelijke Ontwikkeling & Beheer
Afdelingen Beleid Ruimte & Volkshuisvesting en Projecten
mei 2006

1. INLEIDING

De voorliggende notitie beschrijft de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit voor de planvorming van de vijfde fase van woonwijk de Schans in Halsteren. De notitie verduidelijkt daarbij de stedenbouwkundige en programmatische invulling van het plan, zoals die zijn doorvertaald uit het bestemmingsplan "Schans 2000".

De notitie dient als toetsingskader voor de Welstand-monumentencommissie (WMCie). Op deze wijze wordt geprobeerd vooraf duidelijkheid te scheppen over de wijze van toetsen van de WMCie. Het plan is opgesteld in overleg met de commissie. Het beeldkwaliteitplan dient daarbij tevens als inspiratiebron en startdocument om samen met de betrokken marktpartijen en architecten tot een hoogwaardige invulling van het plan te komen.

Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 december 2004 / nr 52-38.



2. PLANOLOGISCH KADER

Het directe beleidskader voor de nieuwe wijk wordt gevormd door het bestemmingsplan "Schans 2000". Hieronder volgt een beknopte opsomming van de belangrijkste uitgangspunten/randvoorwaarden uit dit bestemmingsplan.

Hoofdbebouwingstructuur:

- wonen in een suburbane setting;
- in de Kop van de Vijfde fase is ruimte voor bijzondere doeleinden voor o.a. onderwijs en medische voorzieningen (gearceerde deel);
- inpassing van 7 woonwagens in het plan;
- verschillende verkavelingvormen zijn gewenst afhankelijk van de typologie van de omgeving;
- aan de zuidzijde van het plan is meer wonen in het groen gewenst;
- een landschappelijke oriëntatie van de woningen is gewenst;
- aandacht voor duurzaam bouwen en wonen.

Groen:

- gebiedskenmerkende groenstructuren zoveel mogelijk integreren;
- aanbrengen van differentiatie in de groenstructuur;
- de groenstrook westelijk van de Schansbaan zien als een open groenstructuur.

Water:

- de afwatering geschiedt van west naar oost, daarbij het water zolang mogelijk in het gebied vasthouden;
- de realisatie van een infiltratiezone langs de Schansbaan.

Ontsluiting:

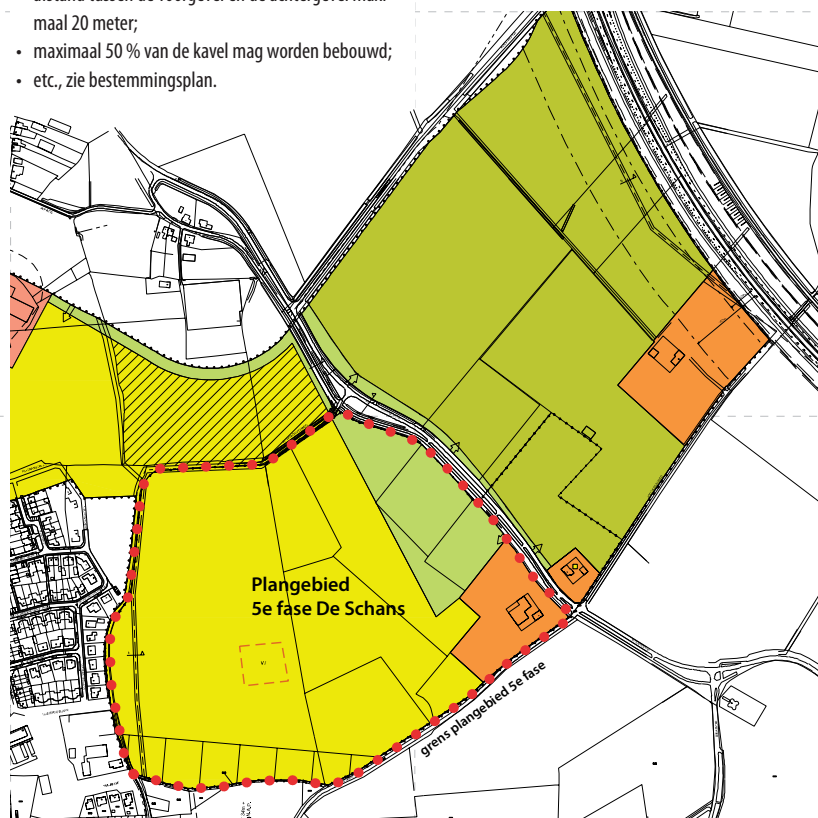
- de Schansbaan vormt de belangrijkste ontsluitingsweg;
- voorkomen van sluipverkeer op de Schansbaan;
- de Zoutendamseweg dient als langzaam verkeersroute.

Schets van de belangrijkste bouwvoorschriften:

- maximaal 17% gestapelde woningen;
- minimale afstand tussen voorgevel en voorste perceelgrens bedraagt 4 meter;
- grondgebonden woningen hebben een maximale hoogte van 2 lagen met kap;
- gebouwen t.b.v. gestapelde woningen zijn maximaal 5 bouwlagen hoog;
- gebouwen t.b.v. bijzondere doeleinden zijn maximaal 4 bouwlagen hoog;
- de dakhelling bedraagt maximaal 60 graden;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van hoofdgebouwen bedraagt 3 meter;
- afstand tussen de voorgevel en de achtergevel maximaal 20 meter;
- maximaal 50 % van de kavel mag worden bebouwd;
- etc., zie bestemmingsplan.

Verklaring bestemmingen

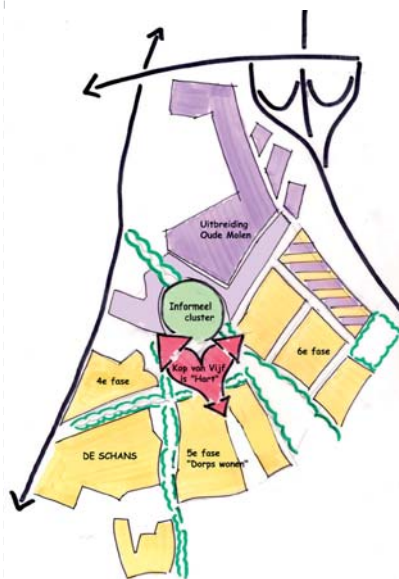
	woondoeleinden 1
	woondoeleinden 2
	woondoeleinden uit te werken (W.U.W.) <i>goedkeuring onthouden</i>
	paardenpension
	groenvoorziening
	verkeersdoeleinden
	letter resp. begrenzing waarnaar in artikel 6 van de voorschriften wordt verwezen (woonwagencentrum)



3. LIGGING IN GROTER VERBAND

Het plangebied is noordoostelijk van Halsteren gelegen op relatief grote afstand van de oude dorpskern. Daartegenover staat dat de autobereikbaarheid uitstekend is door de ligging nabij de aan te leggen rijksweg A4. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het recreatiegebied rond de Grote Melanen (zie figuur 1.).

De 5e fase Schans is onderdeel van de bestaande wijk De Schans en is zuidelijk gelegen van de zogenaamde Kop van Vijf. De Kop van Vijf is het centrale hart van het totale plan Schans/Oude Molen waar voorzieningen zoals een brede school en een medisch centrum een plek krijgen (zie figuur 2.).



figuur 2. vlekkenplan



figuur 1. ligging in groter verband



4. WONEN TUSSEN DE COULISSEN VAN HET LANDSCHAP

Een belangrijk uitgangspunt voor het inrichtingsplan zijn de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Het karakteristieke coulissenlandschap (velden omringd door houtwallen) heeft als inspiratie gediend voor het planontwerp. De bestaande houtwal langs de Zoutendamseweg en de laanstructuur van de Schansbaan dienen als de dragers voor de groenstructuur. Het plan heeft daarom het thema meegekregen “wonen tussen de coulissen van het landschap”. De sfeer van de woningbouw moet ruimte en landelijkheid uitstralen. Het plan speelt daarbij in op de gestelde woonthema's van het bestemmingsplan: regionaal bewustzijn en landelijk wonen.



5. INRICHTINGSPLAN

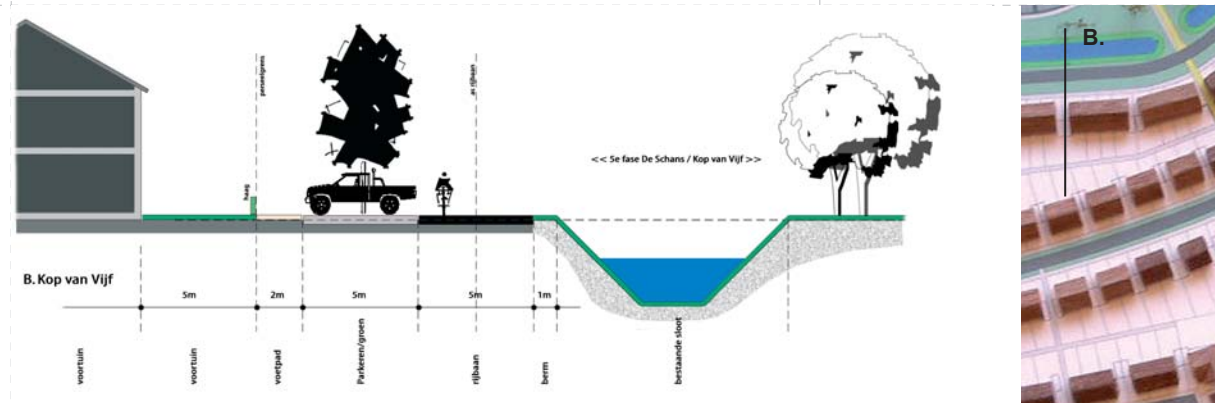
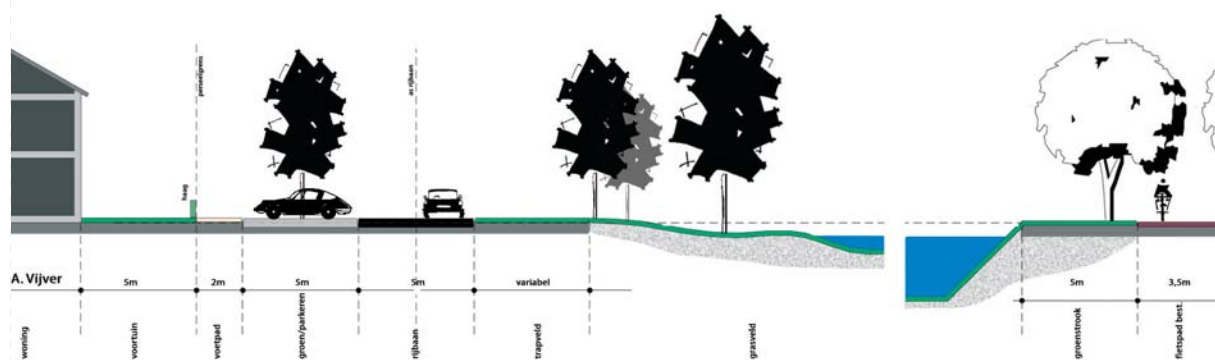
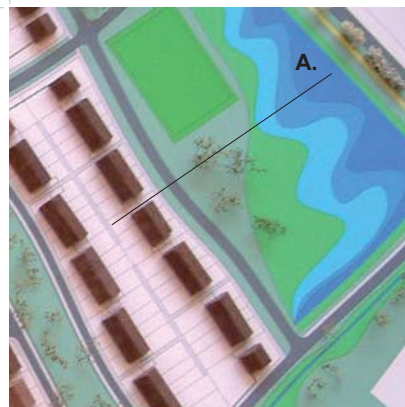
Het plan De Schans 5e fase biedt ruimte voor ca. 360 woningen. Alle woningen zijn daarbij gegroepeerd aan of rondom een karakteristieke groene openbare ruimte, waarvoor verschillende woonsferen zijn gedefinieerd. Op de volgende pagina's worden de verschillende woonsferen kort beschreven.



Veld en ven

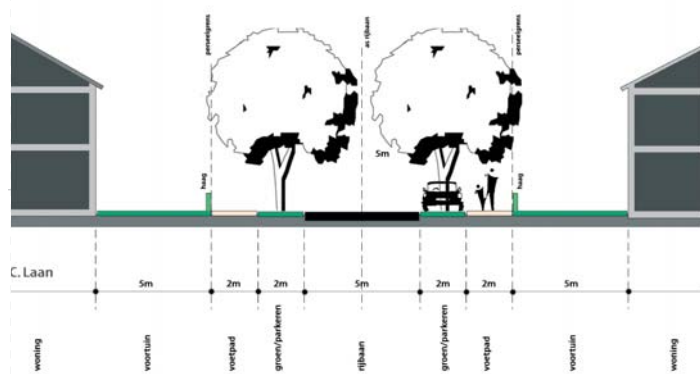
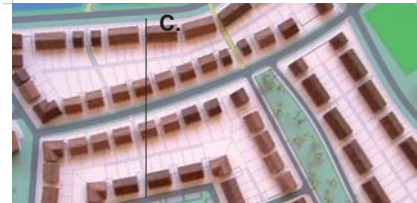
De grondgebonden woningen in dit ensemble kenmerken zich door de ligging aan de rand van het plan. Het wonen heeft een landschappelijk karakter en biedt uitzicht op een overzichtelijke groene ruimte met grasvelden en natuurlijke vijvers.

Aan de oostzijde van het plan zijn de woningen gesitueerd op de Schansbaan. In de tussenliggende ruimte is een trapveld en een vijver gesitueerd. Noordelijk in het plan kijken de woningen uit op de zogeheten "Kop van Vijf", een groene open ruimte waarin gebouwen van een groter volume zijn gesitueerd. De daar gelegen terp vormt het landschappelijke middelpunt van woongebied De Schans. Aan de westzijde van het plan kijken de woningen uit op een groene ruimte rondom de houtwal van de Zoutendamseweg.



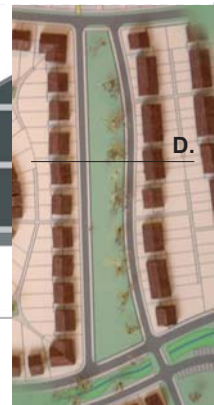
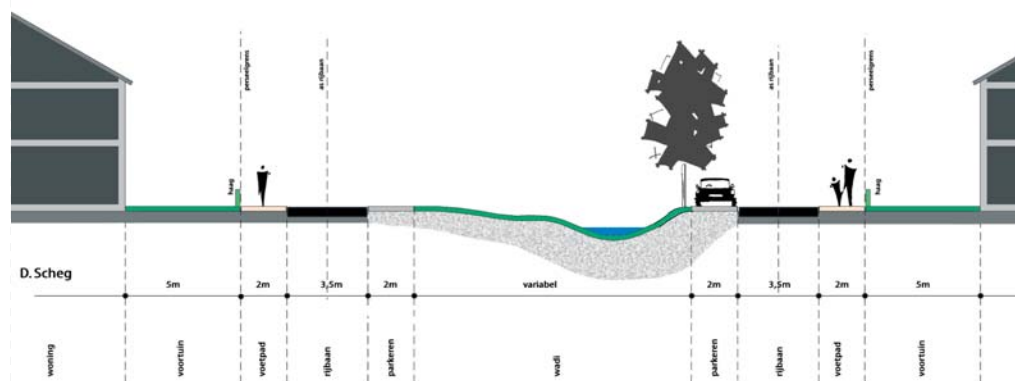
Laan

De Laan vormt een entreeroute van het plan. Een lommerrijke bomenlaan biedt ruimte voor wonen met landelijke allure.



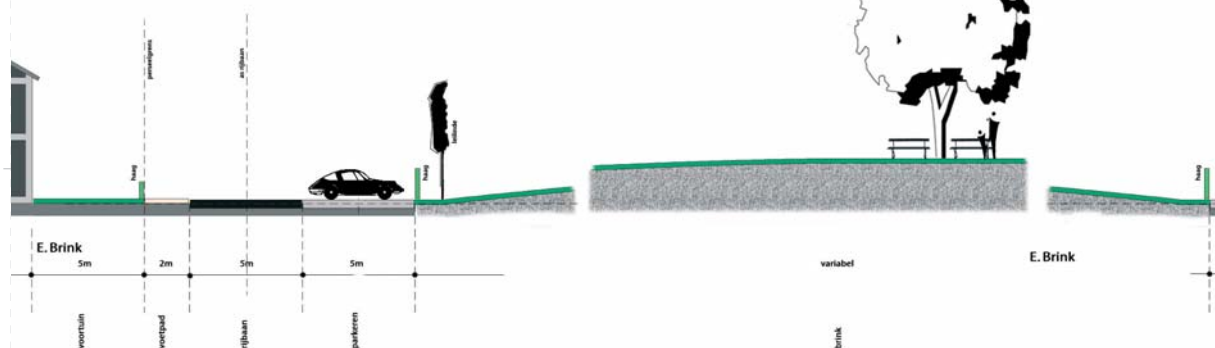
Groene scheg

Aansluitend aan de Laan vormt een langwerpige groene ruimte een ander landschappelijke element waaraan op karakteristieke wijze gewoond kan worden. Deze groene scheg kan afhankelijk van het gewenste gebruik verschillende parkinvullingen krijgen. Eén zijde is begrensd met breed uitgroeiende bomen.



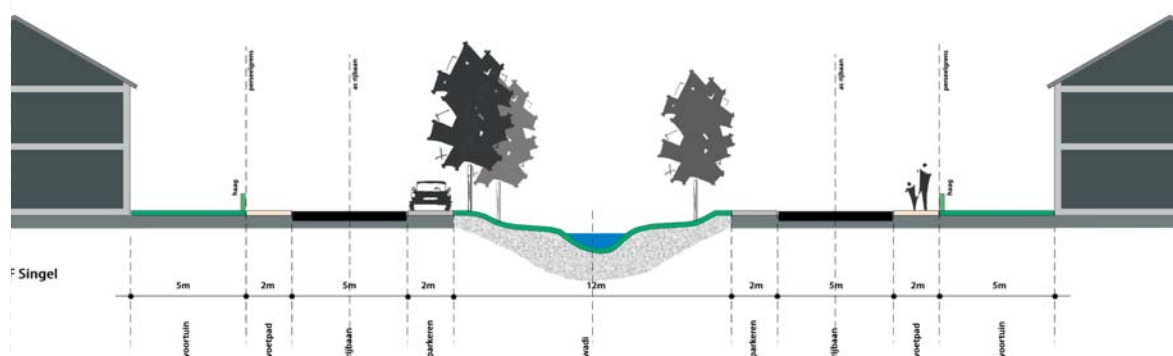
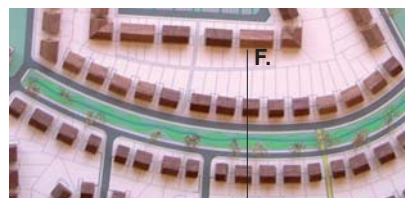
Brink

De Brink biedt een groene ruimte met een sterk collectieve functie voor de woningen eromheen. Centraal op de Brink is een opgaand talud gelegen met daarop een grote karakteristieke boom. Leilindes kaderen de Brink in. Zie nadere uitwerking van de Brink in bijlage 1.



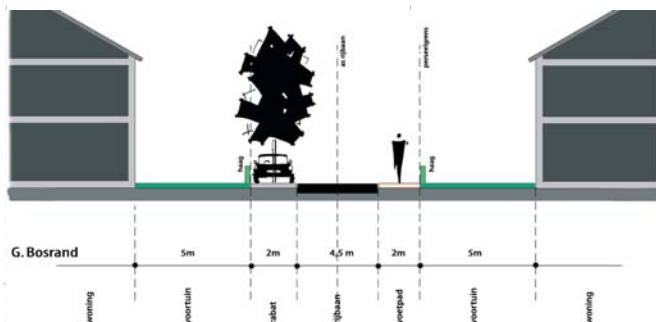
Singel

Net als de Laan vormt de Singel een entreeroute van het plan. De woningen zijn hier georiënteerd op een singel die het uiterlijk heeft van een wadi. De wadi functioneert als opvang voor het regenwater van de daken, waarna het water kan infiltreren in de bodem. In natte perioden zal deze de vorm hebben van een meanderende of kronkelende watersingel en in droge perioden zal deze de vorm hebben van een droge greppel. Bomen staan in een wisselend patroon langs de Singel.



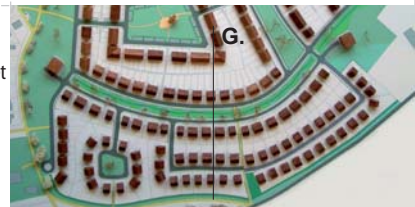
Bosrand

De Bosrand vormt het meest zuidelijke gedeelte van het plan met vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen. De straten zijn hier zo smal mogelijk gehouden zodat een intieme woonbuurt ontstaat met kleurrijke tuinen. Door het gebruik van hagen en veel groen op de kavel kan een hoogwaardige groene woonomgeving ontstaan.



Dorpsvilla

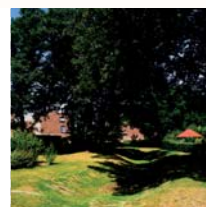
De drie dorpsvilla's vormen belangrijke oriëntatiepunten in de wijk. De dorpsvilla's kenmerken zich door een hoger bouwvolume ten opzichte van de directe omgeving en bieden plaats voor appartementen. Zo worden zowel de Laan als de Singel ruimtelijk beëindigd door een dorpsvilla. Zuidelijk in het plan functioneert een dorpsvilla als een entreegebouw voor de wijk.



6. GROENSTRUCTUUR

De bestaande houtwal langs de Zoutendamseweg en de laanstructuur van de Schansbaan vormen de dragers van de groenstructuur van het planontwerp. Binnen deze hoofdstructuur is een stelsel van verschillende specifieke groenelementen bepalend voor de kwaliteit van het plan. Elementen zoals de Singel, de Brink, de Scheg, de Bosrand, de Laan en Veld en Ven vormen krachtige landschappelijke gebaren waaromheen in een landelijke kwaliteit gewoond kan worden.

Uitgangspunt voor de waterstructuur is het zolang mogelijk vasthouden van het water in het gebied en waar mogelijk water in de bodem te infiltreren. De singel zal als een wadistructuur worden vormgegeven in een cascadeachtige (of getrapte) structuur die aansluit bij het verval van west naar oost. Aan de oostkant van het plan zorgt de infiltratievijver voor berging van voldoende oppervlaktewater. Dit sluit aan bij de principes van duurzaam bouwen.

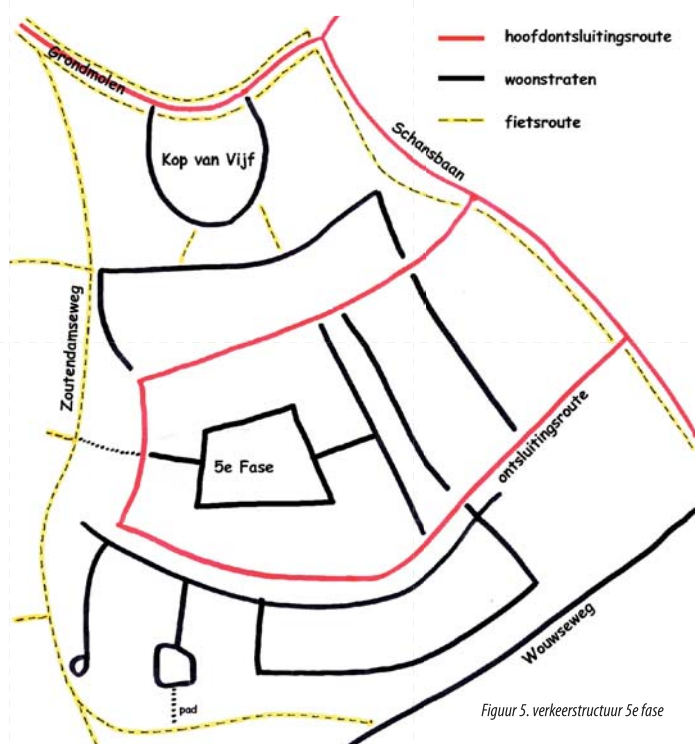


7. VERKEERSSTRUCTUUR

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer geschiedt langs de Steenbergseweg d.m.v. de Grondmolen die aansluit op de Schansbaan. Een secundaire auto-ontsluiting voor de vijfde fase geschiedt via de Wouwseweg en mogelijk de Ligneweg. Het noordelijke deel van de Schansbaan is inmiddels afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Het zuidelijke deel wordt vervangen door een fietsroute tijdens de aanleg van de A4 (zie figuur 4).

Een lusvormige woonstraat aanhakend op de Schansbaan vormt de hoofdontsluitingsroute voor het autoverkeer door de vijfde fase (zie figuur 5). Op deze route sluiten de andere woonstraten aan.

Door de aanleg van een fietspad over de Zoutdamsesweg, aansluitend op de Langstraat ontstaat een goede fietsverbinding richting Bergen op Zoom. Een fietsverbinding door De Schans 4e fase sluit in de toekomst aan op de Beeklaan en zorgt voor een goede langzaam verkeersverbinding met het centrum van Halsteren. Door de aanleg van fietsdoorsteken in noordzuidelijke richting is zorggedragen voor veilige fietsroutes vanuit de wijk naar de voorzieningen in de "Kop van vijf".



Figuur 5. verkeersstructuur 5e fase



Figuur 4. verkeersstructuur omgeving De Schans / Oude Molen

8. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Om de inrichting van de openbare ruimte een landelijk karakter te geven wordt als straatmateriaal asfalt in combinatie met gebakken klinkers voorgesteld.

Algemeen materiaalgebruik:

- alle rijbanen: asfalt of baksteen keiformaat rood genuanceerd in keperverband;
- parkeerabat: baksteen keiformaat rood genuanceerd in blokverband;
- voetpaden: baksteen in dikformaat halfsteensverband kleur neutraalbruin;
- fietspaden: lichte tegelbestrating roodgenuanceerd of rood asfalt.

Algemene richtlijnen groen:

- groenstroken en vlakken: gras;
- houtwallen: gevarieerd bomenassortiment met een onderbegroeiing van heester op een lichte verhoging van één meter;
- bomen: gevarieerd assortiment met inlandse soorten (bijv. Kastanje, Beuken, Eiken en Els);
- het plan dient te voorzien in een trapveld in de oostelijke groenstrook;
- verspreid door de wijk: verschillende speeltoestellen en enkele kunststof dieren als speelobject (zie figuur 6).

enkele referentiebeelden van inlandse boomsoorten. (linksonder een Eikenboom, rechts een Kastanjeboom en rechtsonder de Els)



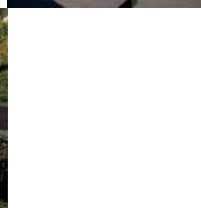
figuur 6. dieren als speelobject en referentiebeelden speeltoestellen



boven: sfeerbeeld openbare ruimte (gedeelte Bosrand)



referentiebeelden materiaalgebruik (woonstraten De Schans)



9. BEELDKWALITEIT

Deze beeldkwaliteitsparagraaf vormt het toetsingskader voor de Welstandmonumentencommissie (WMCie). Het doel is met een beperkt aantal beeldkwaliteitseisen een architectuur weg te zetten die tegelijk tijdloos is, maar ook passend is bij de traditie van het dorp Halsteren.

Om te bepalen wat nu juist bij Halsteren past, is onderzocht wat de Welstandsnota opmerkt ten aanzien van de Dorpsstraat van Halsteren. Een aantal kenmerken valt op die ook toepasbaar zijn voor de nieuwe wijk:

- er is sprake van een grote mate van traditionele architectuur met verschillende kapvormen;
- over het algemeen is sprake van een lage dakvoetheogte;
- er is sprake van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschillen met belendende gebouwen.



Uitgangspunten eengezinswoningen

Werken met een geregistreerde architect.

Massa en vorm:

- het bestemmingsplan stelt een maximale hoogte voor eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap.
- diversiteit in het straatbeeld is verlangd door zoveel mogelijk individuele vormgeving van de onderlinge panden;
- gebruik van een kap is verplicht, waarbij wel verschillende kapvormen mogelijk zijn;
- de kaprichtingen staan haaks of evenwijdig op de straatrichting (bijvoorbeeld een zadeldak of een puntdak). Wolsenden en boerderettes zijn niet toegestaan;
- bij aaneengeschaalde woningen die niet beschikken over een achterpad dient een opstelplaats voor een dico (afvalcontainer) in de architectuur van het gebouw te worden geïntegreerd



referentiebeelden architectuur,
kleur- en materiaalgebruik

Gevelkarakteristiek:

- variatie van de gevelindeling ten aanzien van belendende woningen is vereist.
- te fors uitgebouwde entreepartijen zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalgebruik:

- hoogwaardig kleur en materiaalgebruik is vereist met gebruik van gebakken materialen voor zowel de gevel als de dakbedekking;
- om voldoende eenduidigheid in kleurgebruik te verkrijgen wordt een donker terughoudende kleurstelling van gevelsteen voor alle woningen verlangd. Lichte steenkleuren zijn uitgesloten. Wel is variatie mogelijk door het gebruik van gebroken wit gestuukte of gekeimde gevels;
- gebruik van houten kozijnen is vereist in "oud Hollandse" kleuren zoals crèmewit, donkerblauw, donkergroen, donkerrood, donkergeel en zwart. Dit om de landelijke sfeer gestalte te geven;
- dakbedekking in een donkere of rood genuanceerde kleur.

Uitgangspunten dorpsvilla's

Werken met een geregistreerde architect.

Massa en vorm:

- er dient gebouwd te worden ter plaatse van het aangegeven bouwvlak (zie fig 7.);
- de maatvoering van het gebouwde oppervlak bedraagt circa 20 x 20 meter;
- de maximale hoogte bedraagt 4 bouwlagen;
- uitgegaan wordt van 11 appartementen per dorpsvilla met drie appartementen per bouwlaag en twee penthouses; maatwerk per villa is daarbij mogelijk binnen bepaalde marges in overleg met de gemeente.
- de bergingen dienen zich onder of in het gebouw te bevinden.
- parkeren voor bewoners is onder het gebouw gewenst maar niet vereist. Parkeren dient anders te geschieden in de ruimte rondom het bouwvlak, binnen een met de gemeente te bepalen kavel;
- de onderste appartementen dienen iets los van het maaiveld op een plint te staan.

Gevelkarakteristiek:

- het is van belang dat de gevels van de dorpsvilla's een gevarieerde uitstraling krijgen. De gevelvlakken dienen te voorzien in onderlinge variatie, zie referentiebeelden.

Kleur en materiaalgebruik:

- kleur- en materiaalgebruik dient hoogwaardig en vooruitstrevend te zijn met de allure en kwaliteit van een echte villa;
- gebruik van gebakken materialen voor zowel de gevel als de dakbedekking;
- om voldoende eenduidigheid in kleurgebruik te verkrijgen wordt een donker terughoudende kleurstelling van gevelsteen verlangd. Lichte steenkleuren zijn uitgesloten. Wel is variatie mogelijk door het gebruik van gebroken wit gestuukte of gekeimde gevels;
- gebruik van houten kozijnen is vereist in "oud Hollandse" kleuren zoals crèmewit, donkerblauw, donkergroen, donkerrood, donkergeel en zwart. Dit om de landelijke sfeer gestalte te geven;
- dakbedekking in een donkere of rood genuanceerde kleur.

Hagen en erfafscheidingen

Waar op de kaart aangegeven dienen groene erfafscheidingen in de vorm van een streekeigen haag te worden aangebracht of een gemetselde erfafscheiding die passend is bij het hierboven gestelde kleur- en materiaalgebruik. Deze dienen onderdeel te zijn van de verkoopovereenkomst met een instandhoudingsplicht (zie figuur 7.).

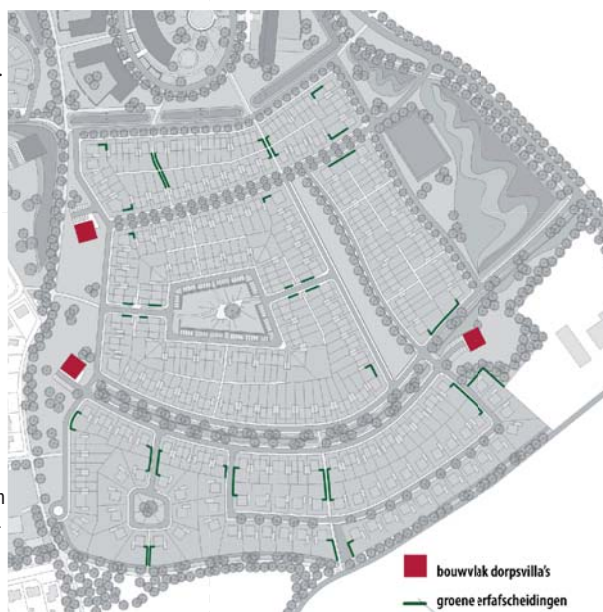
Clausule WMCie

De hardheidsclausule uit de welstandsnota is, betreffende het gemotiveerd afwijken van de gestelde welstandscriteria door de WMCie, ook op dit beeldkwaliteitplan van toepassing (zie blz 38 gemeentelijke welstandsnota).

figuur 7. bouwvlakken dorpsvilla's en verplichte groene erfafscheidingen

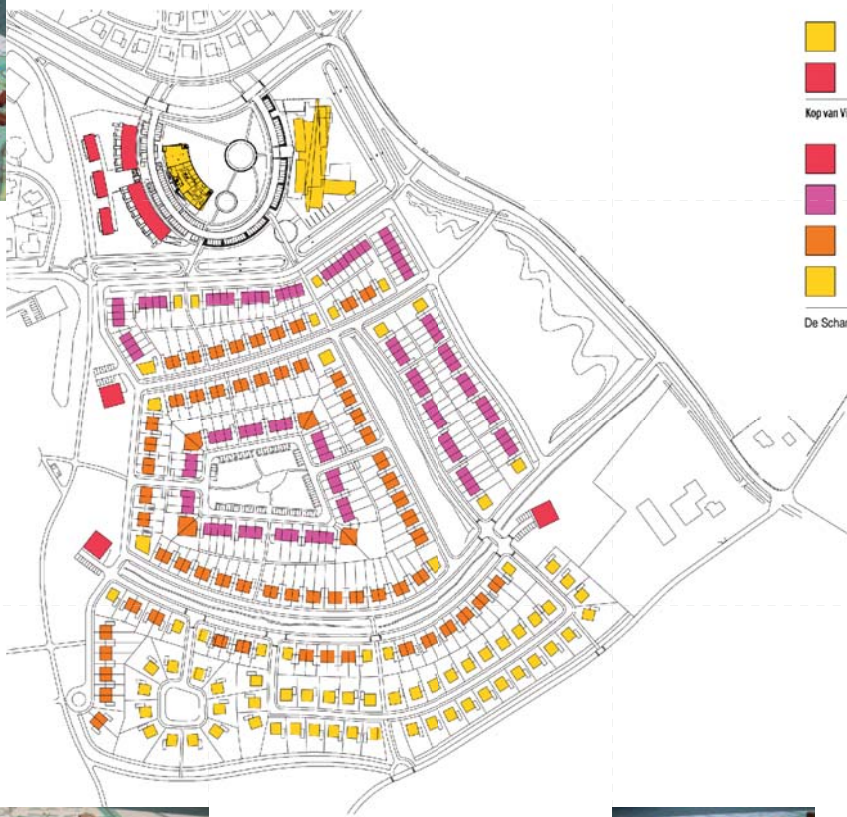


Referentiebeelden dorpsvilla



10. WONINGBOUWPROGRAMMA

Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma passend bij de voorgestane suburbane setting. Er is ruimte gevonden voor circa 360 woningen exclusief de "Kop van Vijf". De bouwblokken voorzien in een variatie van aaneengesloten en vrijstaande woningen, met naar het zuiden toe steeds meer vrijstaande woningen.



- gemengde bebouwing (+ 10 z.e.)
- appartementen
- Kop van Vijf
- appartementen verspreid
- aaneengesloten woningen
- twee aaneengesloten woningen
- vrijstaande woningen
- De Schans 5e asse



Bijlage: Nadere uitwerking De Brink

Tijdens het ontwerpproces heeft met de betrokken ontwikkelaar/architect een nadere afweging plaatsgevonden voor de inrichting van het plangebied De Brink. Besloten is om De Brink te voorzien van een middenbebouwing zodat twee meer kleinschalige pleintjes ontstaan. De aanleiding hiervoor zijn de relatief diepe kavels in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan rondom De Brink. De perceelsgrootte van deze kavels zijn gezien de huidige marktsituatie niet meer conform de marktvraag. Door het parkeren centraal op de pleintjes en in de hoeken te clusteren krijgt het middendeel een autoluw karakter. Qua architectuur wordt aangesloten bij de eerder geformuleerde uitgangspunten. De bijgevoegde referentiebeelden bevestigen dit. Eerdere beschrijvingen van het plandeel De Brink dienen in samenhang met deze bijlage te worden gelezen.



RANDVOORWAARDEN VRIJE KAVELS KAPITEIN LENTINGSINGEL DE SCHANS TE HALSTEREN GEMEENTE BERGEN OP ZOOM 27 MAART 2013



Voorschriften en bepalingen

Voor deze vrije kavels zijn de belangrijkste voorschriften en bepalingen weergegeven. Deze voorschriften en bepalingen vloeien voort uit het bestemmingsplan De Schans 2000 (28 juni 2001) het beeldkwaliteitsplan de Schans 5e fase (mei 2006) en een aantal aanvullende bepalingen die voor deze vrije kavels gelden (met nadere eisen door het college te stellen).

Bebouwingsvoorschriften / aanvullende bepalingen.

Hoofdgebouw / algemeen:

- Afstand van het hoofdgebouw tot de voorerfgrens minimaal 4 meter;
- Verplichting om te bouwen in de rooilijn.
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter;
- Hoofdnokrichting van het gebouw haaks op de weg of parallel aan de weg;
- Maximale hoogte van het hoofdgebouw 2 bouwlagen met kap;
- Dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal 60° bedragen;
- Een minimale kaphelling van 45 graden.
- Er mag maximaal 50% van het perceel worden bebouwd;
- Minimaal 2 parkeerplaatsen dienen op het eigen perceel te worden gerealiseerd.
- Aanvullende bepaling: De hoofdgebouwen hebben aan één zijde een minimale goothoogte van twee bouwlagen met een kap. Dit om voldoende bouwmassa te creëren in aansluiting op de reeds gebouwde woningen.
- Per perceel mag één uitrit worden aangebracht met een maximale breedte van 3,5 meter.
- Er gelden nadere bepalingen als gevolg van de ligging in een waterwingebied, zinken goten zijn bijvoorbeeld niet mogelijk. Nadere informatie is verkrijgbaar bij de provincie Noord-Brabant in de PMV (provinciale milieuvordering).
- Om schade aan omliggende woningen te voorkomen adviseren we om de palenfundering te boren in plaats van te heien.

Bijgebouwen:

- Afstand van de bijgebouwen tot de voorerfgrens minimaal 10 meter, zodat twee auto's op het perceel kunnen staan;
- Maximale oppervlakte van de bijgebouwen 50 m² (vrijstellingsmogelijkheid tot 75 m² waarbij maximaal 50% van het perceel bebouwd mag zijn);
- Maximale goothoogte van bijgebouwen is 3 meter en maximale nokhoogte 5 meter;

- Bijgebouwen mogen aan één zijde op de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst (met vrijstelling volgens het oude bestemmingsplan).

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Welstandmonumentencommissie. Het doel is met een beperkt aantal beeldkwaliteitseisen een architectuur te bereiken die tegelijk tijdloos is, maar ook past bij de traditie van het dorp Halsteren. Overwegend dient er dan ook sprake te zijn van een traditionele architectuur met verschillende kapvormen en een lage dakvoetheogte door individuele vormgeving en architectonische verschillen met belendende gebouwen.

Massa en vorm:

- Diversiteit in het straatbeeld is verlangd door zoveel mogelijk individuele vormgeving van de woningen; Het gebouw dient passend te zijn bij het totaalbeeld van de woningen langs de Kapitein Lentingsingel.
- Gebruik van een kap is verplicht, waarbij wel verschillende kapvormen mogelijk zijn;
- De kaprichtingen staan haaks of evenwijdig op de straatrichting (bijvoorbeeld een zadeldak of een puntdak). Wolfsenden en boederettes zijn niet toegestaan;

Gevelkarakteristiek:

- Variatie van de gevelindeling ten aanzien van belendende woningen is vereist;
- De woningen zijn voorzien van overstekende dakgoten.
- Te fors uitgebouwde entreepartijen zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalgebruik:

- Hoogwaardig kleur en materiaalgebruik is vereist met gebruik van gebakken materialen voor zowel de gevel als de dakbedekking;
- Om voldoende eenduidigheid in kleurgebruik te verkrijgen, is wit keimwerk (keimkleur 9870 of hiermee vergelijkbaar) op gevelsteen of wit gestuukte gevels voor alle gebouwen (woningen en bijgebouwen die in het zicht staan) langs de Kapitein Lentingsingel vereist. De hoofdgebouwen hebben een plint van donker gekeimd metselwerk of zijn voorzien van een donkere gebakken steen;
- Gebruik van houten kozijnen is vereist in 'oud Hollandse' kleuren zoals crèmewit, donkerblauw, donkergroen, donkerrood, donkergeel en zwart. Dit om de landelijke sfeer gestalte te geven;
- Dakbedekking van gebakken materiaal in een antraciet kleur.

Voor de volledige voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de aanvullende voorwaarden zoals opgesteld door de gemeente Bergen op Zoom.

Referentiebeelden voor de gewenste architectuur van de reeds gebouwde woningen



Referentiebeelden met suggesties voor een mogelijke bouwwijze.



Gemeentelijke procedure

Bouwplannen kunnen via een vooroverleg worden ingediend bij de Gemeente. Een vaste bouwinspecteur (Jean-Paul Havermans) en stedenbouwkundige (Johan van Beek) begeleiden de planvorming en de weg naar welstand voor alle plannen in deze zone. Zij proberen snel inzicht te geven in de haalbaarheid van het voorgestelde plan, zowel binnen de kaders van het bestemmingsplan als in de toetsing op beeldkwaliteit. Alle plannen worden op beeldkwaliteit getoetst door de Welstandsmonumentencommissie aan de hand van de hiervoor gestelde regels.

Nadat het vooroverleg positief is doorlopen kan een definitief bouwplan worden ingediend.

Beeldkwaliteitsparagraaf Hoek Grondmolen/Kastanjelaan

Deze beeldkwaliteitsparagraaf vormt het toetsingskader voor de Welstandmonumentencommissie (WMCie). Het doel is met een beperkt aantal beeldkwaliteitseisen een architectuur weg te zetten die tegelijk tijdloos is, maar ook passend is bij de traditie van het dorp Halsteren. Om te bepalen wat nu juist bij Halsteren past, is onderzocht wat de Welstandsnota opmerkt ten aanzien van de Dorpsstraat van Halsteren. Een aantal kenmerken valt op die ook toepasbaar zijn voor de nieuwe wijk: er is sprake van een grote mate van traditionele architectuur met verschillende kapvormen; over het algemeen is sprake van een lage dakvoetheogte; er is sprake van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschillen met belendende gebouwen.

Beeldkwaliteitsregels:

- werken met een geregistreerde architect;
- gebruik van een kap is verplicht, waarbij wel verschillende kapvormen mogelijk zijn; uitzondering vormen de woningen langs de Grondmolen waar ook platte daken mogelijk zijn. De kaprichtingen staan haaks of evenwijdig op de straatrichting (bijvoorbeeld een zadeldak of een pultdak). Per deelgebied is de kaprichting nader omschreven.
 - Woningen Grondmolen: een hoofdkaprichting evenwijdig aan de straat;
 - Woningen Olmenstraat grenzend aan de Steenbergseweg: een hoofdkaprichting evenwijdig aan de straat;
 - Woningen binnengebied: een hoofdkaprichting evenwijdig of haaks aan de straat;
- wolfsenden en boerderettes zijn niet toegestaan;
- te fors uitgebouwde entreepartijen zijn niet toegestaan;
- daar waar de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de openbare ruimte dient de erfafscheiding onderdeel te zijn van het bouwplan. De voorkeur wordt gegeven aan een gemetselde erfafscheiding of een haag;
- hoogwaardig kleur en materiaalgebruik is vereist met gebruik van gebakken materialen voor zowel de gevel als de dakbedekking, geen toepassing van uitlopende materialen;
- om voldoende eenduidigheid in kleurgebruik te verkrijgen wordt een donker terughoudende kleurstelling van gevelsteen voor alle woningen verlangd. Lichte steenkleuren zijn uitgesloten. Wel is variatie mogelijk door het gebruik van gebroken wit gestuukte of gekeimde gevels; dakbedekking in een donkere of rood genuanceerde kleur.