

SCHOOLLOCATIE NIGTEVECHT | STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

JANUARI 2017



MAAN

STEDENBOUW BEELDEND KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

COLOFON

Auteur(s): Buro MA.AN i.s.m. Gemeente Stichtse Vecht
Versie: 12 januari 2017



gemeente
Stichtse
Vecht

Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de auteurs is het niet toegestaan deze uitgave of delen ervan te vermenigvuldigen of op enigerlei wijze openbaar te maken.

Disclaimer: alle rechten voorbehouden. Aan de impressies kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING P 5.

INTRODUCTIE PLANGEBIED

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT P 7.
BEELDKWALITEITSPLAN (SAB, 2009) P 9.
RUIMTELIJKE ANALYSE (LA4SALE, 2011) P 11.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

PROGRAMMA P 13.
MASSASTUDIE MET BEWONERS P 15.
KAVELS P 16.
BEBOUWING P 17.
VERKEER p 18.
GROEN p 19.
BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR p 20
BEELDKWALITEIT ERF p 21.

BIJLAGEN

GEVELTEKENINGEN P 22.
MASSASTUDIE VARIANTEN p 25.



INLEIDING

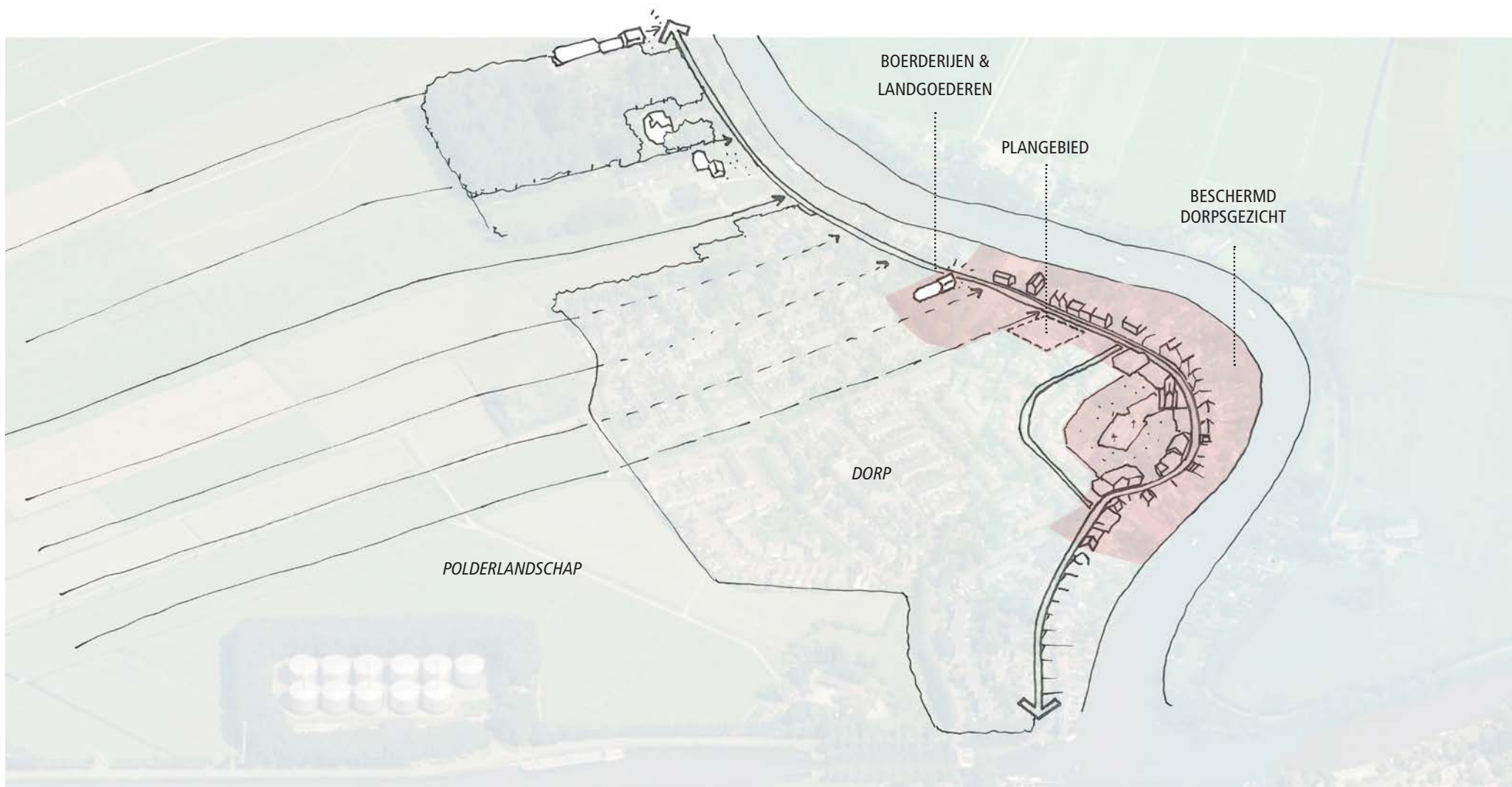
Aanleiding voor dit document is de geplande sloop van het schoolgebouw de Flambouw aan de Dorpsstraat 61 en de daaraan gekoppelde herontwikkeling van deze locatie met woningbouw.

In dit document zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen vastgelegd. Deze bieden een toetskader voor o.a. de welstandscommissie.

Dit document vormt tevens een actualisatie van de reeds eerder opgestelde 'Bouwenvelop en Stedenbouwkundige uitgangspunten, Nigtevecht, Dorpsstraat 61' (2009, SAB) en Ruimtelijke analyse, voormalige schoollocatie te Nigtevecht' (LA4SALE, 2011).

Voor wat betreft de beeldkwaliteit betreft dit document een uitwerking van 'Beeldkwaliteitplan, beschermd dorpsgezicht e.o. Nigtevecht' (SAB, 2009).





INTRODUCTIE PLANGEBIED - STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Het plangebied grenst aan de historische dorpskern en ligt aan de noordelijke binnendijkse zijde van de Dorpsstraat. Het gebied vormt een onderdeel van het beschermd Dorpsgezicht volgens het 'Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht e.o. Nigtevecht' (2009). Het kavel volgt de oude onderliggende landschapsstructuur.

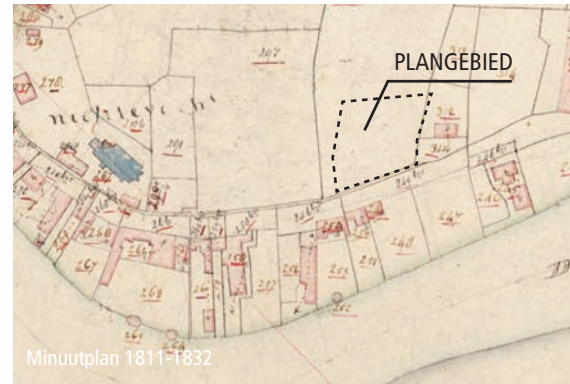
KENMERKEN DORPSKERN:

- contrast in bebouwing tussen noord- en zuidzijde (binnen- als buitendijkse zijde);
- geparcelleerd gevelbeeld (van unieke panden);
- aan de zuidzijde meer aaneengesloten (dichte) bebouwing, overwegend aanlendend, met de rooilijn van de gebouwen tot op de straat;
- aan de binnendijkse zijde meer onderbroken bebouwing, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, met een meer groen karakter door voortuinen.

KENMERKEN BOERDERIJEN EN LANDGOEDEREN:

- Bebouwing voornamelijk aan de binnendijkse zijde, zichtrelaties vanaf de Klompweg naar de Vecht.
- Vrijstaand hoofdgebouw, met bijgebouw(en) geschakeld of achterop het kavel.
- 'Polderstructuur ontmoet dorpsstraat'. Rooilijn van de bebouwing is gedraaid t.o.v. de Dorpsstraat.

Het plangebied heeft zowel kenmerken van de dorpskern als het landschap in zich. In de gedraaide richting van het kavel van de schoollocatie t.o.v. de Dorpsstraat is de voormalige kavelstructuur van het polderlandschap af te lezen. De bebouwing aan de overzijde van het plangebied sluit juist weer aan op de aaneengesloten bebouwing van de historische dorpskern parallel aan de Vecht.





stedenbouwkundige eenheden, deelgebieden

INTRODUCTIE PLANGEBIED - 'Beeldkwaliteitplan, beschermd dorpsgezicht e.o. Nigtevecht' (SAB, 2009)

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie borduren voort op het 'Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht e.o. Nigtevecht'. Voor wat betreft samenhang en aansluiting bij de bestaande stedenbouwkundige eenheden is daarin opgenomen:

"Met name de ontstaansgeschiedenis van het dorp heeft bijgedragen tot het ontstaan van een aantal zogenaamde stedenbouwkundige eenheden. Elke stedenbouwkundige eenheid wordt gekenmerkt door de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte. De bebouwing binnen zo'n stedenbouwkundige eenheid is vaak uit dezelfde periode. De eenheid is terug te zien in het kleur- en materiaalgebruik, de detaillering en soms de inrichting van een gebied. Deze hebben binnen een stedenbouwkundige eenheid vaak dezelfde, specifieke eigenschappen."

"In de kaart hiernaast zijn de verschillende stedenbouwkundige deelgebieden ingetekend. De karakteristieken van deze stedenbouwkundige eenheden en de ligging ervan maken Nigtevecht uniek. Wij geven hieronder een omschrijving van de beeldkwaliteit per deelgebied waardoor er een totaal overzicht ontstaat van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp."

"De kaart laat drie hoofddeelgebieden en drie kleinere deelgebieden zien die allen verschillen van elkaar. De Dorpsstraat is een asymmetrische straat die gebouwd is op de oeverwallen van de Vecht. De ligging in de bocht van de Vecht geeft Nigtevecht een bijzondere kwaliteit. De kleinschaligheid en de diversiteit van de bebouwing is een kwaliteit die ook in de toekomst gewaarborgd moet worden. In de oude dorpskern hebben alle huizen een individueel karakter. De bestaande historische bebouwingsstructuur is een belangrijk referentiekader voor de toekomst."

Het beeldkwaliteitplan benadrukt de verschillen in karakteristiek tussen de binnen- en buitendijkse bebouwing en de afwijkende positie van het plangebied binnen het beschermd Dorpsgezicht:

"De asymmetrische opbouw van het dwarsprofiel van de Dorpsstraat met aan de ene kant bebouwing met een voorerf en aan de andere kant bebouwing zonder voorerf bepalen in grote mate het karakter van de openbare ruimte in het historische deel van Nigtevecht. Van belang voor dit kenmerkende karakter is de begrenzing van de binnendijs gelegen voortuinen in de vorm van smeedijzeren hekken, heggen of gesnoeide bomen. Karakteristiek voor Nigtevecht is de bebouwing langs de Vecht die met de achterkant naar de rivier gericht is"

"De binnendijkse bebouwing aan de Dorpsstraat is de oudste bebouwing van Nigtevecht en sluit aan bij het agrarische karakter van het dorp. Kenmerkend zijn de diepe, groene voortuinen. De bebouwing is kleinschalig en bestaat grotendeels uit éénlaagse gebouwen met een kap. Zo af en toe is een oude boerderij onderdeel geworden van de lintbebouwing. Het merendeel van de bebouwing is vrijstaand."

"De school is het enige pand dat afwijkt van deze historische structuur. Het pand verschilt van de overige bebouwing door de geringere hoogte, het grote perceeloppervlak en de van de weg afgekeerde oriëntatie."

"Om de kenmerkende karakteristiek van het binnendijkse deel te waarborgen is het belangrijk de groene voortuinen te behouden. Door de toenemende parkeerdruk op het gebied worden veel voortuinen verhard om op eigen erf te kunnen parkeren. Dit gaat ten koste van het groene karakter."

Samengevat vormen de volgende punten uit het beeldkwaliteitplan (voor zover haalbaar) de eerste uitgangspunten voor de op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Entree en voorkant aan de straatzijde.
- Vrijstaande bebouwing, afstand van bebouwing tot zijerfgrens is gevarieerd.
- Geen verharding in de voortuin.
- Kleinschalige bebouwing met individueel karakter.
- Erfafscheiding een groene haag of een metalen hekwerkje.

Kaprichtingen



INTRODUCTIE PLANGEBIED - 'Ruimtelijke analyse, voormalige schoollocatie te Nigtevecht' (LA4SALE, 2011)

De ruimtelijke analyse voor de schoollocatie (opgesteld door LA4SALE) vormt een goede aanvulling op het beeldkwaliteitplan als het gaat om de uitgangspunten voor de bouwhoogte en kapvorm/richting en wordt daarom ook meegenomen als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

"Alle Vechtse dorpen hebben hetzelfde 'palet' aan gevelkleur, pandbreedte, hoogte, kappen en type, in een ritmische menging. Per dorp ligt de verhouding in de ritmiek net even anders. Deze ritmiek is te lezen als een streepjescode. Elk Vechtdorp heeft een eigen streepjescode, samen vormen ze duidelijk een familie."

- Kappen, zijn grappen – zeer bonte variatie.
- Hoogte (in aantal lagen, niet de absolute hoogte) is overwegend dezelfde gevelhoogte (maar nooit helemaal), met subtiele variatie 'gothoogtes' en vooral door de kappengrappen.
- Gevelkleuren en materialen – zeer ritmische menging van zeer beperkt aantal kleuren: streepjescode.
- Rooilijn – overwegend in lijn (maar nooit helemaal), veel bescheiden verspringingen, een getande straatvorm, een enkele keer een grote stap terug, al dan niet met hofje of tuin waardoor er lucht in smalle straten ontstaat.
- Ieder huis is uniek.
- Eénverdiepingslaag met hoge kap.
- Kopgevel met formele entree.
- Sierlijke voortuin.
- Parkeren op eigen terrein.
- Verzorgde erfafscheiding.
- Informele verharding op de kavel.





RANDVOORWAARDEN - PROGRAMMA

De algemene randvoorwaarden zijn verwoord in de 'Bouwenvelop en Stedenbouwkundige uitgangspunten, Nigtevecht, Dorpsstraat 61' (SAB, 2009)

POLITIEKEURMERK

De toekomstige ontwikkeling zal moeten voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen.

OVERIGE ALGEMENE BOUWREGELS

- *Bij de uitvoering van projecten in de openbare ruimte stellen ontwikkelende partijen een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan op. Doel van een BLVC-plan is om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van een project te waarborgen.*
- *Bij de bouw dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de (te handhaven) bebouwing in de omgeving.*
- *De ontwikkelende partij(en) is/zijn verantwoordelijk voor de te nemen maatregelen om schade aan (de fundering van) de aangrenzende panden te voorkomen als gevolg van de bouwwerkzaamheden*
- *De ontwikkelende partij(en) is/zijn verplicht de geo-hydrologische effecten te volgen tijdens de realisatiefase door middel van het monitoren van grondwaterstanden en het volgen van maaiveldzettingen.*

DUURZAAM BOUWEN

De randvoorwaarden voor de locatie ten aanzien van Duurzaam bouwen zijn gebaseerd op de (geactualiseerde) 'Woonvisie 2017-2022'.

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw Nul-Op-de-Meter-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit houdt een EPC in die kleiner is dan nul. Deze ambitie wordt als volgt vertaald: bij woningbouwprojecten waar de gemeente over eigen grond beschikt en voor woningbouwcorporaties stelt de gemeente bij het selecteren van ontwikkelende partijen Nul-op-de-meter als voorwaarde, mits financieel haalbaar en er marktconforme woningprijzen gehanteerd worden.

De aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden komen voort uit de analyses op de voorgaande bladzijden en sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan 'Nigtevecht', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010.

De planlocatie is in het vigerend bestemmingsplan nog bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Middels een planologische procedure kan woningbouw op deze locatie mogelijk worden gemaakt.

Op de volgende pagina's worden de randvoorwaarden voor de planlocatie per thema afzonderlijk benoemd.

PROGRAMMA

Uit een recente marktverkenning komt naar voren dat er vraag is naar grondgebonden koopwoningen met een inhoud van 500 - 600 m² met een aangebouwde garage. Naar aanleiding van de bijeenkomst met omwonenden is besloten een invulling met kleinere woningen of één twee-onder-een-kapwoning ook mogelijk te maken.

Op basis van dit programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten passen op de locatie vier vrijstaande woningen.



RANDVOORWAARDEN - MASSASTUDIE MET BEWONERS

Door de gemeente Stichtse Vecht is een aantal omwonenden en geïnteresseerde inwoners van Nigtevecht betrokken om mee te denken over de randvoorwaarden van transformatie van de locatie naar woningbouw.

Op donderdag 26 mei 2016 heeft een eerste bijeenkomst in het Dorpshuis plaatsgevonden waarin met bewoners een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten zijn besproken. In een tweede bijeenkomst op maandag 5 september 2016 zijn deze uitgangspunten samen met bewoners middels een maquette vertaald naar ruimtelijke modellen. Na afloop is unaniem één voorkeursmodel gekozen.

De uitgangspunten van dit voorkeursmodel zijn:

- Bestaande langspaarkeerplaatsen behouden.
- Parkeren voor de nieuwe woningen op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht, naar voorbeeld van de drie nieuwe woningen aan de Dorpsstraat.
- Vier vrijstaande woningen, de twee middelste kavels mogelijk ook als twee-onder-een-kap te realiseren.
- Groene voortuinen.
- Groene, bij voorkeur mee ontworpen, erfafscheidingen.
- Eén laag met een kap, waarbij de middelste woningen een hogere goot- en/of dakhoogte mogen hebben.
- Kaprichting overwegend dwars op de straat.
- Wisselende rooilijnen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn op de volgende pagina's verwerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de planlocatie.



Voorkeursmodel aan het einde van de bewonersmiddag



Kenmerken: vijf langspaarkeerplaatsen langs de Dorpsstraat, twee parkeerplaatsen met garage per kavel, verspringende rooilijn



Kenmerken: gevarieerd beeld met vier verschillende woningen, maximaal één laag met kap, diverse kapvormen, verschillende woningdieptes, garage achter voorgevelrooilijn

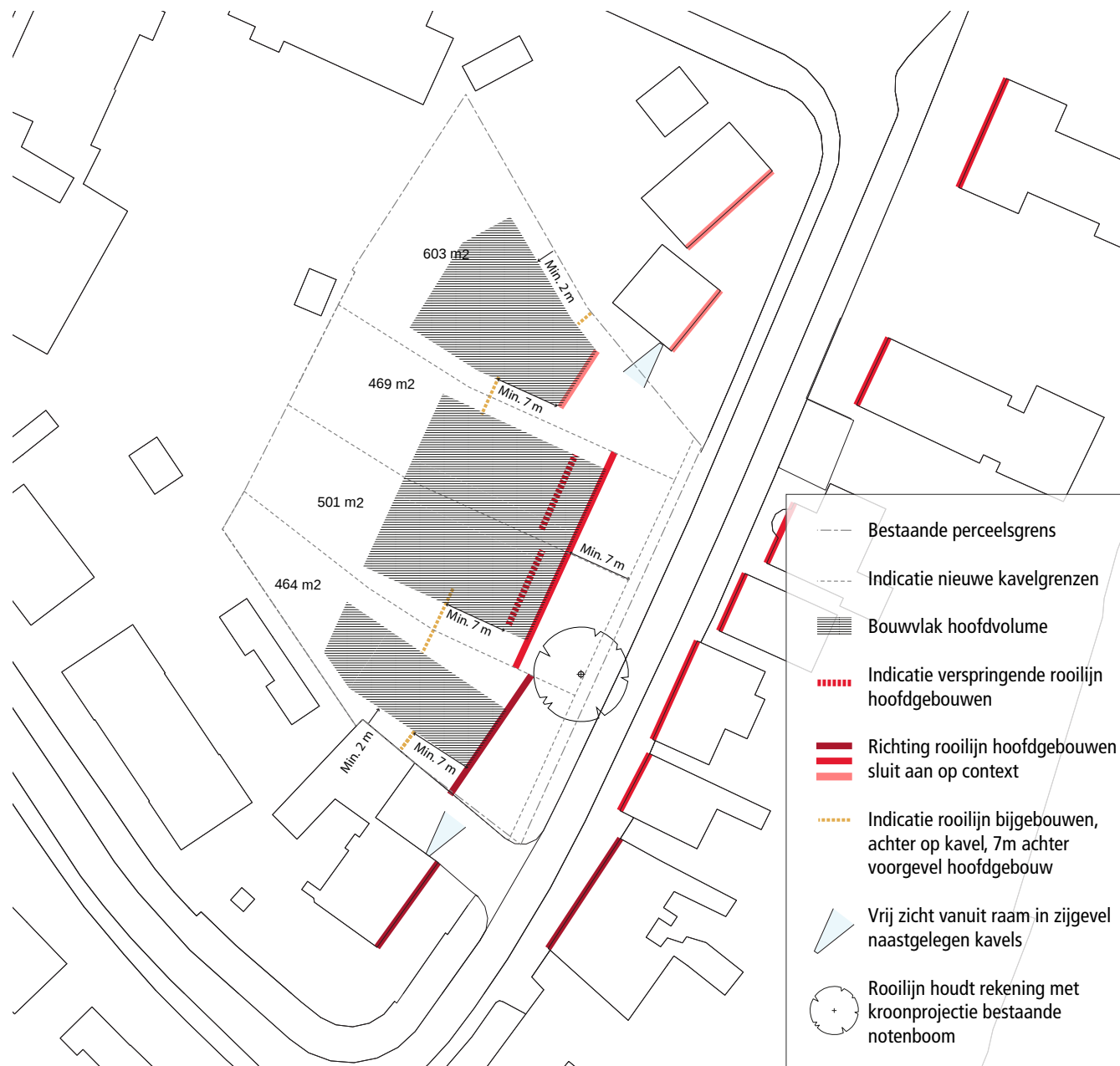
RANDVOORWAARDEN KAVELS - INDELING, BOUWVLAK EN ROOIILIJN

De randvoorwaarden ten aanzien van de globale indeling van het terrein ten behoeve van woningbouw zijn:

- Vier in oppervlakte zoveel als mogelijk gelijkwaardige kavels;
- Zo recht mogelijke kavels, met een zo klein mogelijke hoekverdraaiing;
- Het zuidelijke kavel heeft daardoor een bredere voortuin en een smallere achtertuin.
- Het noordelijke kavel heeft daardoor een smallere voortuin en een bredere achtertuin.
- Uitgangspunt zijn vier vrijstaande woningen.
- Voor de middelste twee woningen mag ook worden gekozen voor een twee-onder-een-kap woning.
- Het bouwvlak voor vrijstaande woningen bevindt zich op 2 m uit de kavelgrens (bijgebouwen uitgezonderd).

De randvoorwaarden ten aanzien van de positionering van de gebouwen zijn:

- De rooilijnen liggen minimaal 7 m terug t.o.v. het trottoir m.u.v. het zuidelijke kavel.
- Onderling verspringen de rooilijnen minimaal 1 m.
- Voor de buitenste twee kavels zijn de rooilijnen gedraaid t.o.v. de straat waarmee ze reageren op de omliggende bebouwing en onderliggende landschappelijke structuur.
- De rooilijnen van de zijgevels zijn vrij, maar dienen tenminste 2 m afstand tot de erfgrans te behouden.
- Bijgebouwen (en garages) worden aan één zijde tegen of achter het hoofdgebouw gebouwd (overeenkomstig de marktverkenning), tenminste 7 m achter de voorgevel en over minimaal 2 m verbonden met het hoofdvolume.
- Aandacht voor goede bezonning van de nieuwe en bestaande kavels.



RANDVOORWAARDEN BEBOUWING - VOORBEELD VERKAVELING

De voorbeeldverkaveling toont een mogelijke uitwerking van het verkavelingsplan voor de locatie.

De hoofdgebouwen hebben in dit voorbeeldplan een beukmaat van 6,6 m, waarbij de diepte van de woningen varieert van 12 m tot 15 m diep. De inhoud van de woningen varieert zo van ± 340 tot $\pm 620 \text{ m}^3$.

De voorbeeldverkaveling toont daarnaast de uitgangspunten (wensen) ten aanzien van de uiteindelijke kapvorm en kaprichting:

- Variatie in kapvorm.
- Variatie in kleur dakpannen.
- Kaprichting bij voorkeur (ongeveer) dwars op de straat.

De randvoorwaarden ten aanzien van het parkeren en de terreininrichting komen op de volgende pagina's afzonderlijk aan bod.

De randvoorwaarden ten aanzien van de architectuur en beeldkwaliteit komen aan bod op pagina's 20 en 21.



RANDVOORWAARDEN VERKEER - PARKEREN OP KAVEL

Voor het parkeren wordt het parkeerbeleid conform het GVVP gehanteerd met als norm:

- 2,4 parkeerplaats per woning (9,6 parkeerplaatsen voor vier woningen totaal)
- Het aantal parkeerplaatsen t.b.v. de huidige functie (4 parkeerplaatsen voor een totaal van vijf leslokalen (0,8 parkeerplaats per leslokaal)) mag hiervan worden afgetrokken.
- Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein (zie voorbeeldverkaveling hiernaast met drie kavels met minimaal 2 parkeerplaatsen op een lange oprit met een garage (met een rekenwaarde van 1,3 parkeerplaats per woning) en één kavel met een lange brede oprit van minimaal 4,5 m breed met een garage (met een rekenwaarde van 1,8 parkeerplaats per woning)).
- Gezien de relatief smalle kavels is het toegestaan om maximaal één auto in de voortuin te parkeren. Deze parkeerplaats dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden gesitueerd (bijvoorbeeld door er een haag voor te plaatsen).
- De opritten worden zo gerealiseerd dat er in de straat ruimte is voor 5 langspaarkeerplaatsen ter hoogte van het plangebied. Er wordt hierbij rekening gehouden met de uitrij-mogelijkheden vanaf de kavels.
- Bezoekersparkeren wordt opgelost binnen het plangebied.
- Aanvullend uitgangspunt voor het parkeren is dat er vier eigen opritten worden gerealiseerd en de bestaande notenboom op de erfgrans met het openbaar gebied behouden blijft.



RANDVOORWAARDEN GROEN - GROEN KARAKTER VOORTUINEN

Een onderscheidende kwaliteit binnen de dorpskern van Nigtevecht zijn de diepe groene voortuinen aan de noordzijde van het bebouwingslint. Gecombineerd met de bomen in het straatprofiel zorgt dit voor een groene uitstraling. De uitstraling van de te realiseren woonkavels moet de groene kwaliteit versterken met als uitgangspunten:

- Een haag als erfscheiding (in ieder geval aan de voorzijde) en een groene inrichting van de voortuin.
- Het inzetten van hagen om de parkeerplaatsen op eigen terrein aan het zicht te onttrekken.
- Zo min mogelijk verharding in de voortuin.
- Per kavel minimaal één boom in de voortuin, als vervanging voor bestaande bomen.
- De notenboom in het bestaande straatprofiel blijft bij voorkeur behouden.
- Bijgebouwen worden aan slechts één kant van het hoofdvolume toegestaan. Zo ontstaan 'groene' doorzichten langs de woningen.

Nieuwe ontwikkelingen hebben aandacht voor het hoogteverschil tussen het plangebied en de bestaande kavels ten noorden van het plangebied.



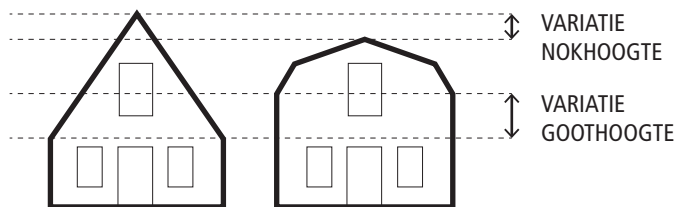
RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT - ARCHITECTUUR

BOUWHOOGTE:

- Een maximale bouwhoogte van één laag met kap, aansluitend op de omliggende bebouwing.
- Goothoogte varieert per woning (minimaal 2,5 - maximaal 4,5 m). NB goothoogte omliggende bebouwing varieert van minimaal 2,5 - maximaal 5,5 m).
- Nokhoogte varieert per woning (minimaal 5 - maximaal 8 m) NB nokhoogte omliggende bebouwing varieert van minimaal 5,6 - maximaal 8 m). *zie bijlage geveltekening

KAPVORM/RICHTING:

- De hoofd- en bijgebouwen zijn voorzien van een kap, die bij voorkeur '(ongeveer dwars)' op de straat staat. De richting wijkt daarmee bewust af van de meest voorkomende kaprichting aan de binnendijkse zijde van de Dorpsstraat en maakt zo de koppeling tussen dorpsstructuur en polderlandschap.
- Het type kap/kopgevel varieert per woning en sluit aan op de bestaande kap- en geveltypologie in de omgeving. De kappen hebben een duidelijke nok (geen plat dak). Voorbeeldtypen zijn: mansardekap, zadeldak, puntgevel, tuitgevel.



VARIATIE IN KAP- EN GEVELTYPE

ARCHITECTONISCHE ACCENTEN & DETAILS:

De gevels zijn voorzien van minimaal twee architectonische accenten aansluitend op de typerende accenten in de omgeving:

- (Doorgestoken) dakkapel, steekkap, erkers, uitspringende of terugliggende entree(s) etc.
- Tenminste één architectonisch detail aansluitend op de typerende details in de omgeving: raamluiken, siermetselwerk, reliëf in de gevel, rond venster, verbijzondering raampartijen of voordeur, verbijzondering van de goot of lijst- en sierwerk.
- Pyramidale gevelindeling.

MATERIAALGEBRUIK:

- Rood-roodbruin metselwerk (met lichte voeg).
- Hollandse keramische dakpan.

KLEURGEBRUIK:

Kleurgebruik aansluitend op dorpsbeeld:

- Monumentengroen.
- Crèmewit.
- Grijs.
- Donkerrood.
- Bentheimer.
- (Natuurlijk gelakt) hout.



STEEKKAP /
RELIEF IN GEVEL



LUIKEN /
DOORGESTOKEN DAKKAPEL



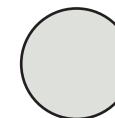
ROND VENSTER
VERBIJZONDERING RAAMPARTIJ



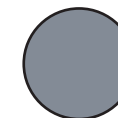
SIERMETSSELWERK /
VERBIJZONDERING GOOT



MONUMENTENGROEN



CRÈMEWIT



GRIJS



DONKERROOD



BENTHEIMER



GELAKT HOUT

RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEIT - ERF

ERFAFSCHIEDING

- Groene hagen (voorzijde) of gesnoeide bomen.

ERFINRICHTING

- Groene voortuinen (zo min mogelijk verharding).
- Parkeerplaatsen op eigen terrein op informele (half) verharding.

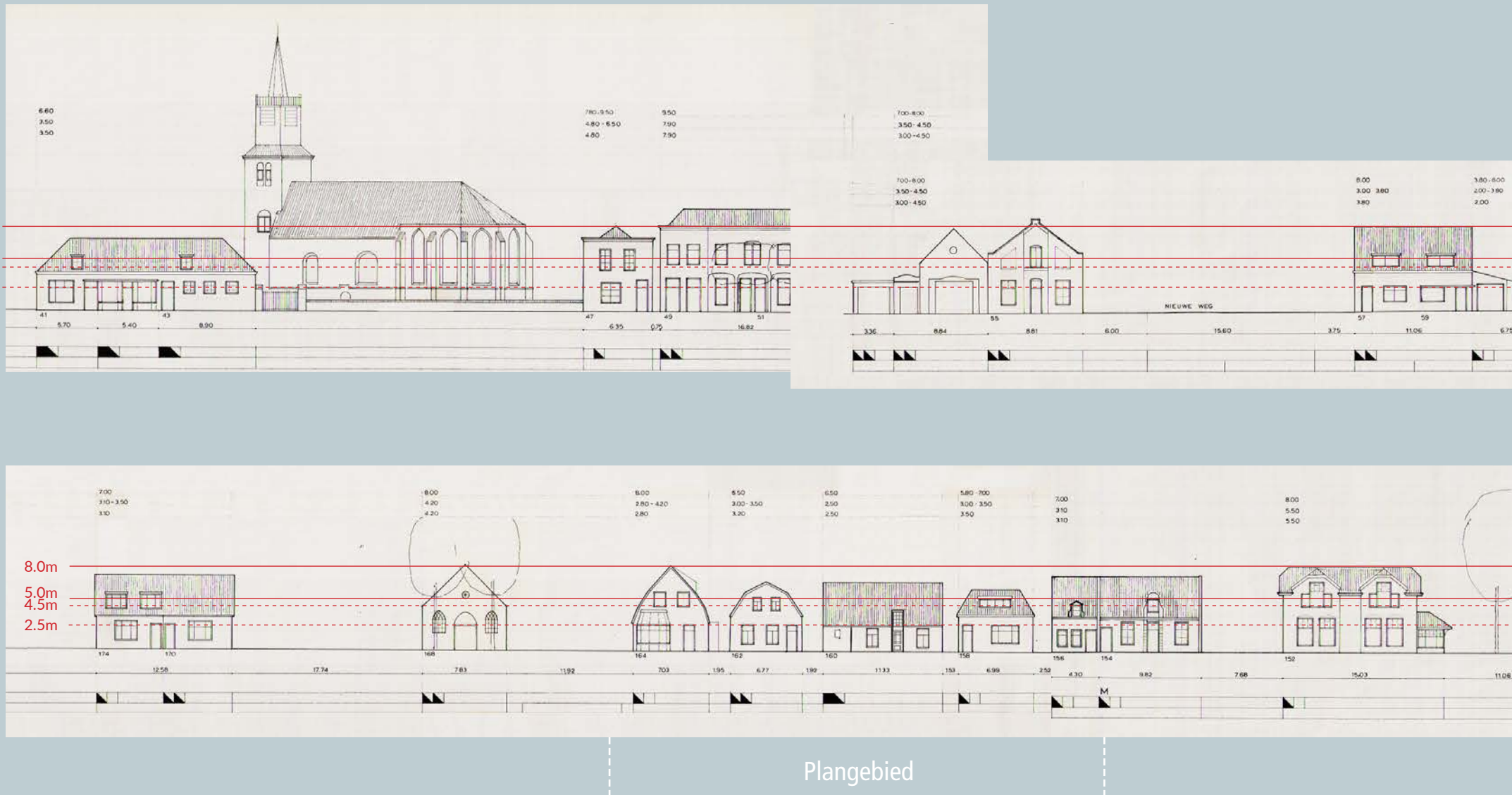


PARKEREN ACHTER HAAG
OP HALFVERHARDING

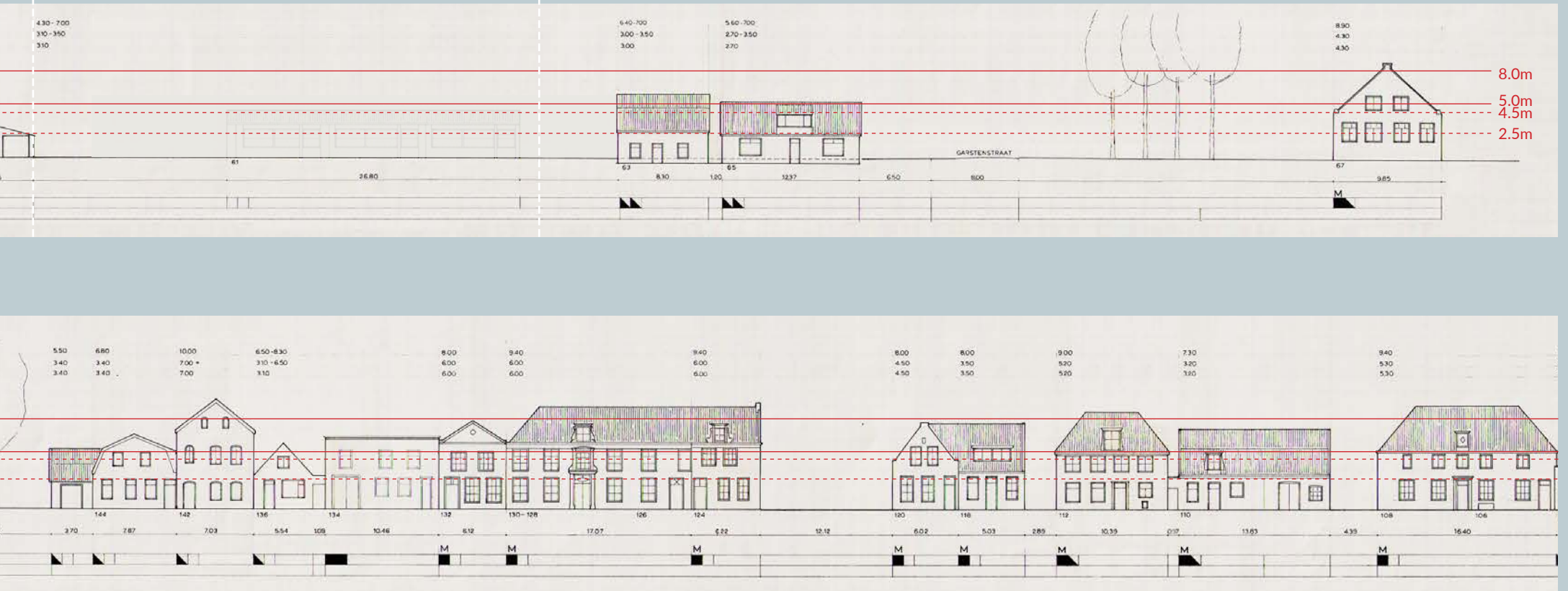


PARKEREN
OP HALFVERHARDING

BIJLAGE - GEVELWAND TEKENINGEN - uit 'Bestemmingsplan Nigtevecht' (SAB 2010)

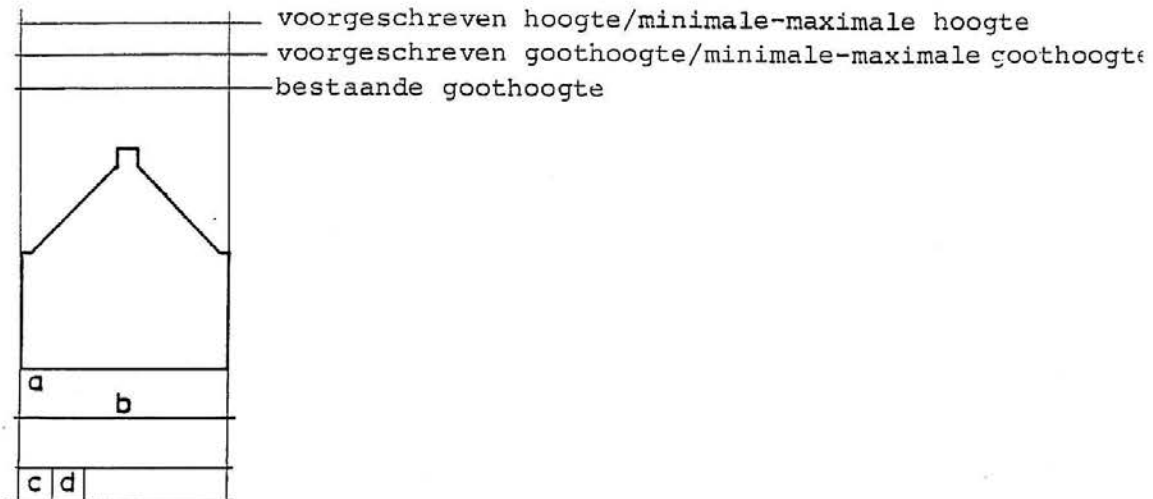


Plangebied



BIJLAGE - LEGENDA GEVELWAND TEKENINGEN - uit 'Bestemmingsplan Nigtevecht' (SAB 2010)

VERKLARING GEVELWANDTEKENINGEN



a huisnummers

b perceelbreedte c.q. minimum en maksimum perceelbreedte

c historische kwaliteit

M monument

☒ beeldbepalend
☒ niet beeldbepalend } structureel gaaf
☐ structureel niet gaaf

d bouwtechnische kwaliteit

☐ goed
☒ matig
☒ slecht

BIJLAGE - VARIANTEN OP BASIS VAN HET VOORKEURSMODEL

Twee-onder-een-kap



Verspringing, gelijke goothoogte 2,5 m



Verspringing, gelijke goothoogte 3,5 m



Gelijke rooilijn, gelijke goothoogte 2,5 m

Twee vrijstaande woningen



Verspringing, goothoogte 2,5 m



Verspringing, goothoogte 3,5 m



Gelijke rooilijn, goothoogte 4,5 m, 3,5 m, 2,5 m

SCHOOLLOCATIE NIGTEVECHT | STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

JANUARI 2017

