

# ontwerp

Versie: 2.0

Datum: 16 november 2018

## BEELDKWALITEITSPLAN ORANJEWIJK FASE 2 EN 3 (2018)



## INHOUDSOPGAVE

0	INLEIDING	4
	Het doel en de status van dit beeldkwaliteitsplan	
1	UITGANGSPUNTEN	5
	De achtergronden en uitgangspunten bij het beeldkwaliteitplan	
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
	De opzet van Oranjewijk fase 2 en 3	
3	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE BEELDKWALITEIT	14
	Eisen die voor de bebouwing en buitenruimte gelden	
4	BEPALINGEN VOOR DE BEELDKWALITEIT PER GEBIED	18
	Specifieke eisen en inspiratie	
5	PROCESAFSPRAKEN	29
	Om tot een integrale kwaliteit te komen	

## 0.

# INLEIDING // het doel en de status van dit beeldkwaliteitsplan

### Inleiding en definitie van beeldkwaliteit

De Oranjewijk is volop in ontwikkeling. Op het moment van vaststelling van dit plan wordt de eerste fase van de wijk al gebouwd. Voor de tweede en derde fase van deze woonwijk is een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld. Om ervoor te zorgen dat er voldoende samenhang — en daarmee de kwaliteit — in de wijk is, worden de regels voor het bouwen vastgelegd in twee documenten:

- Het bestemmingsplan
- Het beeldkwaliteitplan

Beide plannen moeten in samenhang met elkaar worden gelezen.

In het bestemmingsplan Waterwijk wordt globaal vastgelegd op welke locatie een bepaald gebouw kan komen. In het beeldkwaliteitplan is beschreven welke belangrijke eisen een aandachtspunten er gelden voor de inrichting van de (buiten)ruimte en de architectuur van de woningen.

### Status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is leidraad voor de behandeling van bouwplannen in de commissie Welstand. In het plan wordt daarom een basiskwaliteit benoemd waaraan door de welstandscommissie wordt getoetst. Daarbij wordt niet alleen de individuele kwaliteiten van bijvoorbeeld een architectonisch ontwerp getoetst, maar ook de gewenste eenheid binnen deelgebieden wordt nadrukkelijk betrokken.

### Onderdelen van het beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan komen diverse onderwerpen aan de orde:

- Sfeer en woonmilieu in de wijk
- Oriëntatie van de woningen
- Rooilijnen en bouwhoogte
- Materiaal en kleur
- Groen en openbare ruimte
- Et cetera

### Toekomstige wijzigingen

Ten tijde van het opstellen en vaststellen van dit beeldkwaliteitplan wordt nog gesproken over (beperkte) aanpassingen in de verkaveling van het zuidelijk deel van het plan gebied. Het is mogelijk dat het plan in de toekomst is op onderdelen wordt aangepast (zie [pagina 11](#) voor de begrenzing hiervan).

### Inhoud en leeswijzer

De volgende onderdelen komen in dit beeldkwaliteitplan aan de orde:

1. Uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan
2. Beschrijving van het stedenbouwkundig plan
3. De beeldkwaliteitseisen die voor heel het plangebied gelden
4. Afstemming binnen de deelgebieden; eisen en inspiratie
5. Procesafpraak om tot kwaliteit te komen

# 1.

## UITGANGSPUNTEN // De achtergronden en uitgangspunten bij het beeldkwaliteitplan

### Aansluiten bij fase 1

Dit beeldkwaliteitplan staat niet op zichzelf. De eerste fase van Oranjewijk is al (gedeeltelijk) gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitplan wordt aansluiting gezocht bij deze eerste fase en waar mogelijk enkele verbeteringen doorgevoerd.

### Kernbegrippen: samenhang, identiteit, belevingswaarde...

In het beeldkwaliteitplan is beschreven welke belangrijke eisen een aandachtspunten er gelden voor de inrichting van de (buiten)ruimte en de architectuur van de woningen. Doorgaans wordt een 'prettige beeldkwaliteit' ervaren in een wijk wanneer er sprake is van een bepaalde **samenhang en identiteit**. Dat een woning niet op zichzelf staat, maar samen met de andere woningen in de omgeving en de openbare ruimte een grotere belevingswaarde biedt. Dit beeldkwaliteitplan is er daarom ook op gericht om samenhang in de wijk te realiseren. Daarbij schrijft het beeldkwaliteitplan niet alles op voorhand voor. Afstemming en overleg kunnen vooral een meerwaarde bieden. Daarom is in dit plan ook een **procesvoorstel** hiervoor opgenomen.

### ...gecombineerd met verscheidenheid en eigenheid

Tegelijkertijd is ook verscheidenheid waardevol. De Oranjewijk is ingericht als een hele afwisselende wijk, met veel keuzemogelijkheden voor verschillende woningtypen. Dit is in de eerste fase van de wijk al goed te zien. Het is niet de bedoeling dat de hele wijk dezelfde woning typen en architectuur krijgt. Binnen de wijk is er de keuzemogelijkheid voor de bewoners om een woonomgeving uit te zoeken die past. Het is de kunst om binnen deze diversiteit voldoende samenhang te creëren. De kans hiervoor

ligt in de afstemming op buurniveau. De wijk is namelijk op te delen in verschillende buurten. Binnen deze buurten is een samenhang gewenst. Maak tussen de verschillende woonbuurten is juist de verscheidenheid mogelijk. Maar ook binnen voor woonbuurt zijn verschillende woningtypen natuurlijk mogelijk. Maar bij elkaar moeten ze de beleving waarde van het buurtje versterken.

### Extra kwaliteit waar het moet

Voor alle woningen en gebieden geldt een minimale basiskwaliteit. Daarnaast zijn er plekken in de wijk die van een groot belang zijn. Ze bepalen het aanzicht en de ruimtelijke kwaliteit in belangrijke mate. Hiervoor zijn in dit plan bepalingen en wensen opgenomen.

### Eisen versus wensen

Voor een aantal aspecten worden in dit plan concrete eisen genoemd waaraan de bouwplannen worden getoetst. Er zijn ook aspecten waarvan niet op voorhand een concrete eis kan worden geformuleerd, maar waar wel een (basis)kwaliteit en afstemming op de omgeving belangrijk is. De beoordeling hiervan is afhankelijk van de plannen. Bij de beoordeling van de plannen in de Welstand wordt het gehele beeld beoordeeld. Waar mogelijk geeft dit beeldkwaliteit plan richtlijnen en inspiratie hiervoor.

### Hardheidsclausule

In dit worden uitgangspunten benoemd die gericht zijn op het realiseren van kwaliteit en samenhang in de bebouwing. Als een ontwerp voor een gebouw niet aan deze eisen voldoet maar wel voldoet aan de kwaliteit en samenhang, dan kan bij de beoordeling van de welstand hiervan afgeweken worden.

## // plangebied

### Ligging van de Oranjewijk binnen Urk



De Oranjewijk ligt in het oosten van Urk en vormt (voorlopig) de oostelijke begrenzing van Urk. De fasen 2 en 3 vormen het zuidelijke deel van de wijk. Aan de zuidzijde grenst het werk aan de Urkerweg. Aan de westzijde grenst de wijk aan de Polderwijk. In het oosten grenst de wijk tenslotte aan agrarisch gebied.

### Aansluiting op de omgeving

Het plangebied staat niet op zichzelf. Er ligt stedenbouwkundige relatie met fase 1 aan de noordzijde en met de Polderwijk aan de westzijde. De verbinding met deze gebieden wordt gevormd door een gezamenlijke openbare (groene) zone tussen de eerste en tweede fase van Oranjewijk. Deze openbare ruimte vormt ook in de toekomst een mogelijke verbinding met (eventuele) uitbreidingen aan de oostkant van Oranjewijk.



## 2.

### STEDENBOUWKUNDIG PLAN // de opzet van Oranjewijk fase 2 en 3

#### De Oranjewijk: afwisselend wonen in een diverse wijk

Dit plan deel van de Oranjewijk maakt deel uit van een totale ontwikkeling. In het beeldkwaliteit plan voor fase 1 staat hierover opgenomen:

*“Doel van het stedenbouwkundig plan is te komen tot een nieuwe dorpse woonomgeving, passend bij de Urker cultuur. De hoofdopzet kenmerkt zich door een traditionele verkavelingstypologie, waarbij op gebouwniveau de Urker sfeer zich kan uiten.”*

Daarnaast is benoemd:

*“Als voorbereiding op de zoektocht naar de **gewenste dorpse beeldkwaliteit** voor de Oranjewijk, zijn er diverse nieuwe wijken in Nederland geanalyseerd. Vertaald naar de 1e fase van Oranjewijk is het wenselijk om de gehele wijk één sfeer en uitstraling te geven, te weten een **romantisch, traditioneel dorpsgebied**.”*

De fasen 2 en 3 van de Oranjewijk sluiten hierbij aan. Maar in de wijk zijn wel een aantal andere/nieuwe woningtypen opgenomen. Dit leidt tot een aantal andere stedenbouwkundigen en architectonische oplossingen en daarmee variatie. Daarmee kan er een woonbuurt ontstaan waarbij romantisch wonen afgewisseld wordt met moderne architectuurstijlen. Dit zijn de accenten binnen de wijk. In het vervolg van dit beeldkwaliteitplan wordt dit verder uitgewerkt.

Met de oranje wijk wordt opnieuw een stuk polder omgezet in woonbebouwing. De rechtlijnige structuur van de polder wordt overgenomen in de verkaveling. Dit leidt tot een compacte en stedelijke buurt. **De woonkwaliteit zit in de variatie van de verschillende buurten en woonplekken.** Sommige buurten vormen samen een hof en zijn relatief besloten. Andere buurten zijn gekoppeld aan de omgeving: gericht op de polder of langs de centrale ontsluitingsweg of groenzone. Het is een kwaliteit van de wijk als deze verschillende plekken goed tot hun recht komen en in samenhang ontworpen zijn.

De bebouwing is compact met relatief kleine voortuinen. Het ontwerp is er op gericht dat de straat een verlengstuk is van de woning. Met de diverse woonvormen ontstaat er een uniek woongebied.

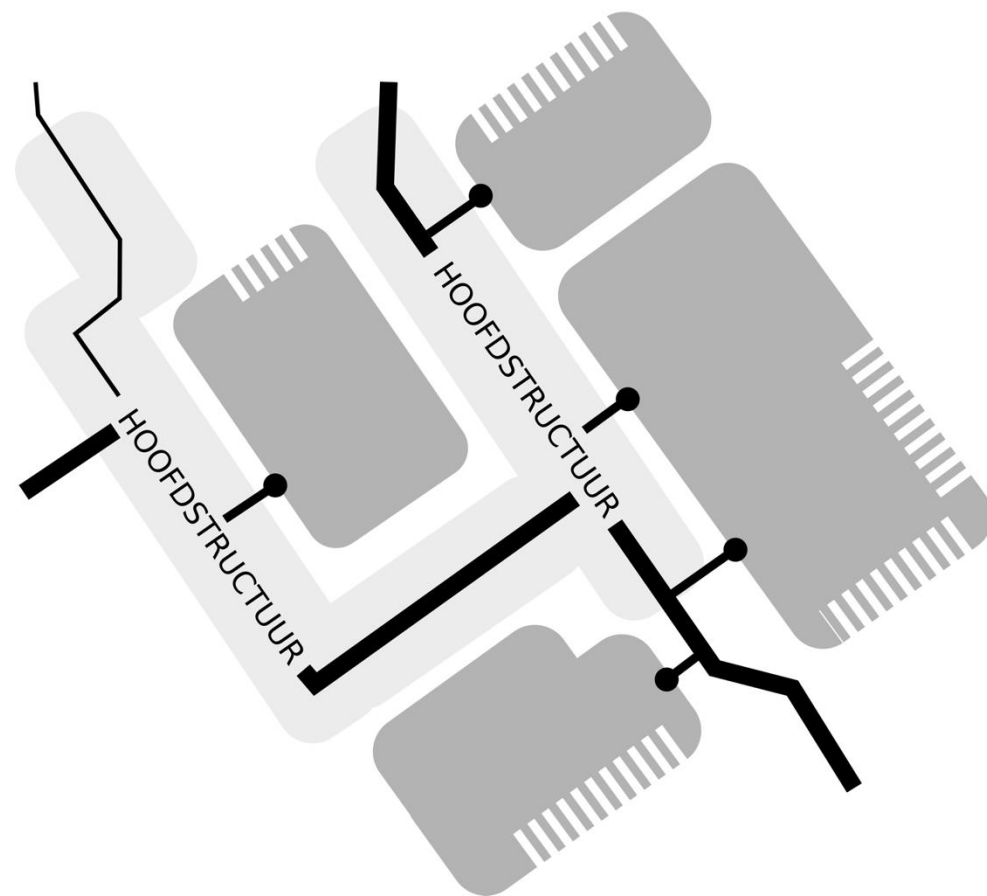
## // planbeschrijving

### Inhoudelijke beschrijving van het stedenbouwkundig plan

De hoofdstructuur van de wijk wordt gevormd door twee doorgaande verbindingen waarmee de wijk een aansluiting heeft op de omgeving. Een centrale laan legt de verbinding tussen de de Urkerweg en de verbindende groenzone met de Oranjewijk fase 1. Daarnaast is er een doorgaande verbinding met de Polderwijk.

Aan de hoofdstructuur zijn verschillende 'woonvelden' gekoppeld met elk een eigen woonmilieu. Veelal aan de randen van deze velden zijn specifieke locaties met bijzondere woonvormen. Dit kunnen zijn: gestapelde bouw, patiowoningen, drijvend wonen, et cetera.

Ieder deelgebied heeft weer een eigen kwaliteit en uitstaling. Een verdere uitsplitsing van de verschillende buurten en toelichting op de eisen en mogelijkheden is opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 van dit beeldkwaliteitplan.



## // planbeschrijving / woningtypen



De de wijk kent een grote verscheidenheid aan verschillende woningbouwtypen: rijwoningen, twee-onder-één-kap, vrijstaande woningen en appartementen. Deze woningen liggen verspreid binnen het plan gebied. Naast deze woningtypen zijn er ook enkele bijzondere bouwvormen in het plan opgenomen: drijvende woningen, kwadrantwoningen, patiowoningen en zogeheten kangoeroe-woningen. Deze laatste zijn woningen waar twee huishoudens kunnen wonen, waarbij er een onderlinge zorgrelatie is.

## // planbeschrijving / levensloopbestendige woningen

### Legenda

 Levensloopbestendige woning

Een ander belangrijk onderdeel is het groot aantal levensloop bestendige woningen die in het plan gerealiseerd worden. Dit zijn woningen die tevens geschikt zijn om, in de toekomst, door bijvoorbeeld ouderen en andere hulpbehoevenden bewoond te worden. Het zijn zeker geen seniorenwoningen, maar volwaardige woningen. In het bijzonder woningen die aanpasbaar zijn aan alle levensfasen. Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden dat de woning zelf en de alle ruimten binnen de woning toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld bewoners op hogere leeftijd en met een lichamelijke beperking. Maar de woning is evengoed geschikt om door jongeren bewoond te worden.

De eisen hiervoor zijn vastgelegd in het “Woonkeur Nieuwbouw Basispakket”.



// planbeschrijving / verkavelingsplan

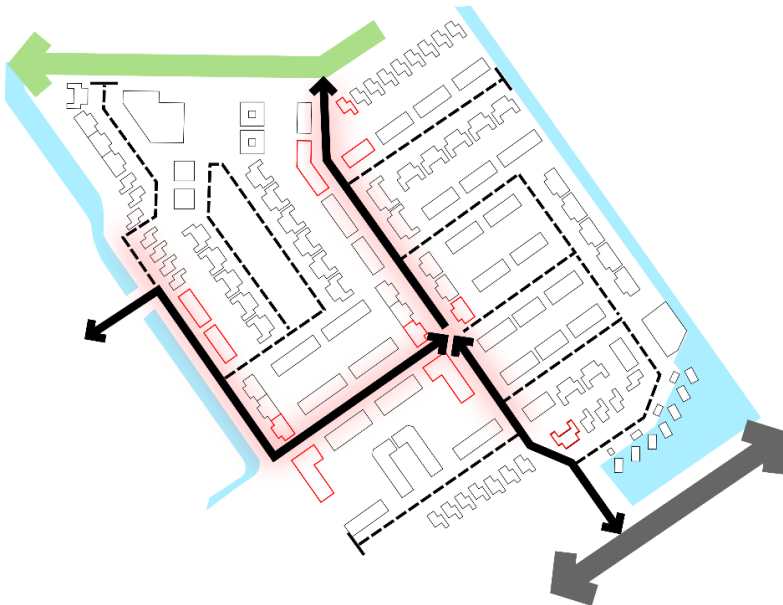


## // planbeschrijving

### Ontsluitingsstructuur

Fase 2 en 3 van de Oranjewijk wordt op twee manieren ontsloten. Via de centrale laan door de wijk sluit het gebied aan op fase 1 in de noordzijde en de Urkerweg aan de zuidzijde. Daarnaast wordt het gebied in de westzijde aangesloten op de Polderwijk. De ontsluiting takt hier aan op de Zate.

In onderstaande kaart zijn de gebouwen in het rood aangegeven die deze hoofdontsluiting begeleiden en vormgeven. De inrichting en vormgeving van de gebouwen moet een bijdrage leveren aan het beleven van deze hoofdroutes. In het ontwerp van de gebouwen moet hiermee rekening gehouden worden.



### Kwaliteiten van de openbare ruimten en het groen

In het plan zijn een aantal belangrijke groenelementen opgenomen.

- Aan de noordzijde sluit het plan aan bij een centrale groenzone. Dit is ook een belangrijke zicht- en verbindingslijn met de Polderwijk;
- Aan de westzijde sluit het gebied aan bij een singel. Deze wordt met beplanting ingericht en vormt een duidelijke afscheiding van de wijk;
- Aan de zuidoostzijde wordt het gebied begrenst door water. In het plan wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het water.
- In het plan wordt de centrale ontsluiting met laanbeplanting ingericht. Tot slot zijn er verspreid in het plangebied verschillende groenpleintjes met woningen daaromheen.



## // planbeschrijving

### Belangrijke doorgaande verbindingen, zichtlijnen en structuren

Op basis van de voorgaande onderdelen zijn er een aantal belangrijke zichtlijnen en verbindingslijnen in het plangebied aan te geven. De bebouwing hierlangs heeft een grote impact op de beleving van de wijk voor bewoners, omwonenden en passanten. In de onderstaande tekening zijn deze locaties weergegeven.



### Architectonische eenheden: verschillende buurten

De beschrijving van het stedenbouwkundig plan is gestart met de beschrijving van de hoofdstructuur. De wijk is zo opgezet dat daarbinnen diverse deelgebieden (buurten) ontstaan. De wijk als geheel heeft een uitstraling. Maar ook elke buurt heeft een eigen sfeer en uitstraling. De verkaveling en orientatie van de bebouwing draagt hieraan bij.

Binnen elke buurt zijn architectonische eenheden te onderscheiden: straten of bouwblokken die een sterke relatie met elkaar hebben. Deze relatie moet in het ontwerp afgestemd worden. In hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt met enkele verplichte en vrijblijvende bepalingen.



### 3.

## ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE BEELDKWALITEIT // eisen die voor de bebouwing gelden

In dit hoofdstuk staan de algemene bepalingen voor de beeldwaliteit benoemd die voor het hele gebied gelden. Eerst komen de bepalingen voor de **gebouwen** aan de orde en daarna de onderdelen die te maken hebben met de inrichting van de **buitenruimte**.

#### Sfeer

Bij de beschrijving van het stedenbouwkundig plan is de opzet en sfeer van de wijk al kort uiteengezet. Centraal staat een **dorpse en romantische sfeer**. De ontwerpen voor de gebouwen moeten hierbij aansluiten. Daarnaast is in hoofdstuk 4 per deelgebied nog aanvullend een aantal eisen en/of inspiratievoorbeelden aan toegevoegd.

#### Algemene bouwregels

De maximale bouwmogelijkheden zijn in het **bestemmingsplan** vastgelegd. De maximale bouwmogelijkheden van een aantal onderdelen zijn hieronder samengevat\*:

##### *Bouwhoogte*

De basis van de bebouwing van de Oranjewijk zijn woningen met **twee woonlagen met een kap**. Maar lagere woningen zijn ook mogelijk. De goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen is maximaal 6,5 m en 10 m.

Voor gestapelde bouw gelden uitzonderingen. Voor boven- en benedenwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en voor de appartementencomplexen geldt een bouwhoogte van maximaal 12 meter (4 bouwlagen).

##### *Verdeling en orientatie van woningen over het gebied*

Per bouwvlak is aangegeven welk type woning is toegestaan en hoeveel woningen maximaal. In ieder geval geldt dat maximaal maximaal 8 hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd.

De voorgevelrooilijn mag verspringen, zodat een dorpse uitrusting wordt gewaarborgd. De woningen mogen niet direct aan de weg worden geplaatst. Er geldt een minimale afstand van 5 m voor vrijstaande woningen, 4 m voor 2<sup>1</sup>-kap woningen en 3 m voor rijwoningen. Aan de voorzijde mag nog wel een erker worden gebouwd.

De diepte van vrijstaande woningen is maximaal 13 m. Voor halfvrijstaande woningen en rijwoningen geldt respectievelijk maximaal 12 m en 11 m.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, voorzover niet aaneen gebouwd, aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 3 m te bedragen; (afwijking mogelijk)

##### *Bergingen*

Bergingen moeten minimaal 1 meter achter de gevel worden gebouwd. De goothoogte en de bouwhoogte bedragen 3,5 m respectievelijk 5 m. De berging moet minimaal een meter uit de perceelsgrens worden gebouwd, danwel op de perceelsgrens. Bij waterwoningen moeten bergingen minimaal 4 meter uit de damwand gebouwd worden.

\* De bepalingen in het bestemmingsplan zijn altijd leidend; raadpleeg hiervoor het bestemmingsplan Waterwijk.

## // eisen die voor de **bebouwing** gelden

### <vervolg algemene bouwregels>

#### *Erfafscheidingen en andere bouwwerken*

Voor erf- en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:

- voor de voorgevel tot 3 m achter de voorgevel mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m;
- 3 m achter de voorgevel, of in het verlengde hiervan, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m.
- Bij waterwoningen moeten erfafscheidingen en andere bouwwerken – exclusief steigers – minimaal 4 meter uit de damwand gebouwd worden.

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **Dakvorm en nokrichting**

De nokrichting van een woning heeft een beeldbepalende functie. De basis (Urker)nokrichting is haaks op de weg. Om in te kunnen spelen op het dorp speelse karakter van de Oranjewijk dient de dakvorm en nokrichting van een rijwoning en een 2<sup>e</sup>1 kapwoning in de woonstraat gevarieerd uitgevoerd te worden. Diverse dakvormen, zoals een zadeldak, lessenaarsdak, zijn mogelijk.

De kavels bestemd voor een vrijstaande woningen hebben bij voorkeur een nokrichting haaks op de weg. Voor de woningen die direct aan de centrale laan zijn gelegen, geldt dat een **nokrichting evenwijdig aan de straat verplicht** is.

Een lange rij met aaneengesloten woningen voorzien van een langskap moet visueel onderbroken worden. Dit kan door de woning aan het de uiteinden of een tussenwoning een afwijkende nokrichting mee te geven. Een straat met rij woningen mag **maximaal 4 keer achtereenvolgende dezelfde nokrichting** vertonen.

#### **Duurzaam bouwen**

De voor de gemeente Urk geldende maatregelen ten aanzien van het Duurzaam Bouwen zullen ook in de Oranjewijk van toepassing zijn.

#### **Materiaal en kleur**

Uitgangspunt is het realiseren van een woonwijk met mooi gedetailleerde, degelijk en goed gebouwde huizen in een traditionele vorm. Als bouw materiaal zijn steen en hout bijzonder geschikt.

- Steenachtige materialen voor de gevels en de daken;
- Houtachtige uitstraling voor kozijnen, deuren en ramen en bijzondere geveldelen.

Bij de kleurtoepassing gaat het er vooral om te vermijden dat er te grote kleurverschillen zijn, waardoor er een te bont geheel zou ontstaan. Dat neemt niet weg dat meer lichte kleuren voor de gevel met rood / oranje daken kunnen worden afgewisseld met de toepassing van rood-bruine, rood-paarse en in accent gevallen ook een antracieten gevelkleuren met zwarte daken. Per deelgebied (**zie hoofdstuk 4**) is samenhang in kleur gebruik gewenst.

#### **Oriëntatie**

Voor de oriëntatie van de woningen wordt uitgegaan van een oriëntatie naar de straat. De toegangen tot de woningen dienen aan de straatzijde te worden gesitueerd. Dit kan aan de voorzijde van de woningen zijn, maar ook aan de zijgevel. Vooral op de hoeklocaties is dit aan de orde. Op een hoek laat de woning meer voorgevel zien. Bijgebouwen dienen in deze situatie te passen bij de architectuur van de woning. Bij deze hoeksituaties zijn blinde gevels niet toegestaan.

Op de tekening op de volgende pagina is **in het rood** aangegeven welke hoeklocaties een nadrukkelijke ontwerp opgave kennen.

## // eisen die voor de buitenruimte gelden

### Randen en overgangen

De dorpse uitstraling van de Oranjewijk staat voorop. Een belangrijk middel om deze uitstraling te kunnen waarborgen is de wijze waarop vorm wordt gegeven aan de erfafscheidingen.

Langs de structuurdragers, de lanen, wordt uitgegaan van een gebouwde, in samenhang met de woning ontworpen, **erfafscheiding**. In de aansluitende woonstraten wordt uitgegaan van een groene erfafscheiding. Groene hagen bij het voorerf geven een uniform beeld, vooral als deze bij de bouw aangelegd worden. Dit is een sterke wens. Daar waar de zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied kan een combinatie van een gebouwde en groene erfafscheiding gerealiseerd worden.

Op de locaties die op naastgelegen kaart met een *groene lijn* zijn gemarkeerd, is extra aandacht in het ontwerp nodig voor voor de erfafscheiding. Bij voorkeur wordt deze in het ontwerp van de woning meegenomen in een totaalontwerp voor hoofdbebouwing, bijgebouwen en perceelsafscheiding op de kavel, met aandacht voor gelijke(nde) materialisatie en vormgeving. Ook een afscherming waarvan het geheel of deels uit beplanting bestaat is goed mogelijk. Een hoge gesloten erfafscheiding middels een muur oid is op deze locaties niet gewenst.



*Afbeelding:  
Locaties waar extra aandacht voor de  
hoekoplossingen en erfafscheiding noodzakelijk is*

## // eisen die voor de **buitenruimte** gelden

### **Algemeen**

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het Handboek openbare ruimte van de gemeente Urk.

### **Parkeren**

Bij de vrijstaande en half vrijstaande woningen wordt uitgegaan van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Bij de rijwoningen zal grotendeels op straat worden geparkeerd. Het parkeren in de voortuinen wordt niet toegestaan. Parkeren bij de appartementen vindt op eigen terrein plaats.

### **Achterpaden**

Door het grote aantal rijwoningen worden er veel achterpaden aangelegd. Bewoners moeten er rekening mee houden dat naast hun perceel een toegangspad tot een achterpad aangelegd kan worden. Bij de uitgifte van de grond wordt vastgelegd waar de achterpaden komen.

### **Afvalinzameling**

Voor de afvalinzameling wordt uitgegaan van containers (klike's). In het openbaar gebied moet daarom rekening gehouden met opstelplekken voor deze containers. Ook bij de woningen dient ruimte voor de containers gereserveerd te worden. Voor de gestapelde wooncomplexen wordt het afval ondergronds ingezameld.

### **Nutsvoorzieningen**

De benodigde elementen t.a.v. de nutsbedrijven (CAI kasten e.d.) worden zoveel mogelijk in de erfafscheiding opgenomen. Grotere elementen (traforuimtes) moeten een logische plek te krijgen aan de centrale groene ruimtes.

## 4.

### BEPALINGEN VOOR DE BEELDKWALITEIT PER GEBIED // specifieke eisen en inspiratie

#### Verschillende eisen en wensen per gebied

In de planbeschrijving is al aangegeven dat er binnen de Oranjewijk verschillende deelgebieden zijn. Ieder deelgebied heeft een eigen herkenbaarheid en kwaliteit. Wanneer de bebouwing hierbij aansluit, draagt dit bij aan de algemene kwaliteit van de woonomgeving. Daarom geldt voor deze gebieden, net als in fase 1, dat:

*“Groepen van woningen die in één hand, in onderlinge samenhang en met een nadrukkelijke afstemming, ontworpen dienen te worden om de stedenbouwkundige structuur te versterken.”*

#### Verschillende gebieden, gelijke kwaliteiten

Voor alle gebieden een basiskwaliteit: hiervoor is een algemene welstandstoets. De verschillende deelgebieden zijn niet aangebracht om onderscheid te maken in een hogere of lagere kwaliteit en bijbehorende toetsting. Maar ze geven aan op welk niveau samenhang of juist onderscheid gewenst is.

#### Extra kwaliteit op specifieke plekken

Binnen een gebied zijn er wel bepaalde plekken waar extra nadruk op de kwaliteit van het ontwerp. Deze locaties zijn in het vorige hoofdstuk beschreven. Andere specifieke eisen komen verder in dit hoofdstuk aan bod.

#### Opdeling in gebieden

De verschillende deelgebieden zijn in naastgelegen kaart weergegeven. Ieder deelgebied heeft een letteraanduiding en een naam gekregen, naar aanleiding van een specifiek thema. ‘Deelgebied G’ heeft geen specifiek thema en geldt als basis. De andere velden kennen (meer) specifieke omstandigheden.



#### Specifieke deelgebieden en verbijzonderingen:

- Deelgebied A: Wonen aan de Laan
- Deelgebied B: Wonen aan de rand van de Polderwijk
- Deelgebied C: Wonen in een hof
- Deelgebied D: Wonen op en aan het water
- Deelgebied E: Gestapeld en geschakeld wonen
- Deelgebied F: Vrijstaand wonen
- Deelgebied G: Overig gebied

Sommige locaties vallen (min of meer) binnen twee deelgebieden. Het is belangrijk daarom kennis te nemen van beide deelgebieden en een goede aansluiting/overgang vorm te geven.

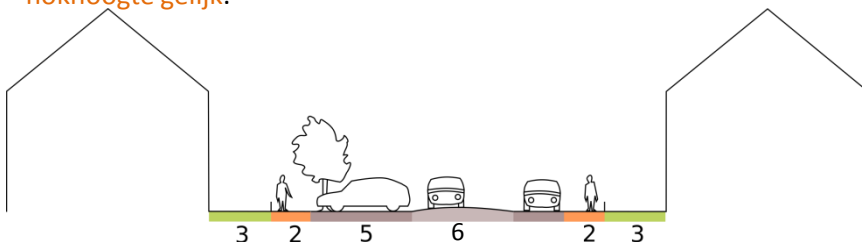
## // “Wonen aan de Laan”

### De Laan als centrale ontsluiting

De centrale Laan is de hoofdentree van de wijk vanaf de Urkerweg en het vormt de ruggegraat van de hele Oranjewijk. De weg is duidelijk ingericht en identificeerbaar als hoofdweg, met een breed straatprofiel, begeleid door laanbeplanting en een lange zichtlijn tussen de Urkerweg en de groenze middenzone. Onderstaand is een invulling van de beeldkwaliteitseisen voor dit van dit gebied opgenomen.

De bebouwing moet aansluiten bij dit beeld van de centrale ontsluiting. Het beeld daarbij is dat van een doorgaande laan waaraan de ‘statige’ woonbebouwing zich duidelijk ‘presenteert’. Verplicht daarbij is bebouwing van **twee lagen met een volwaardige kap** met een relatief steile dakhelling. Een verplicht **zadeldak, parallel** aan de straat zorgt voor lengtewerking en eenheid in het straatprofiel.

Waar mogelijk wordt uitgegaan van een **gelijke rooilijn**. Per bouwblok of samenhangend cluster van woningen blijft de **goot- en nokhoogte gelijk**.

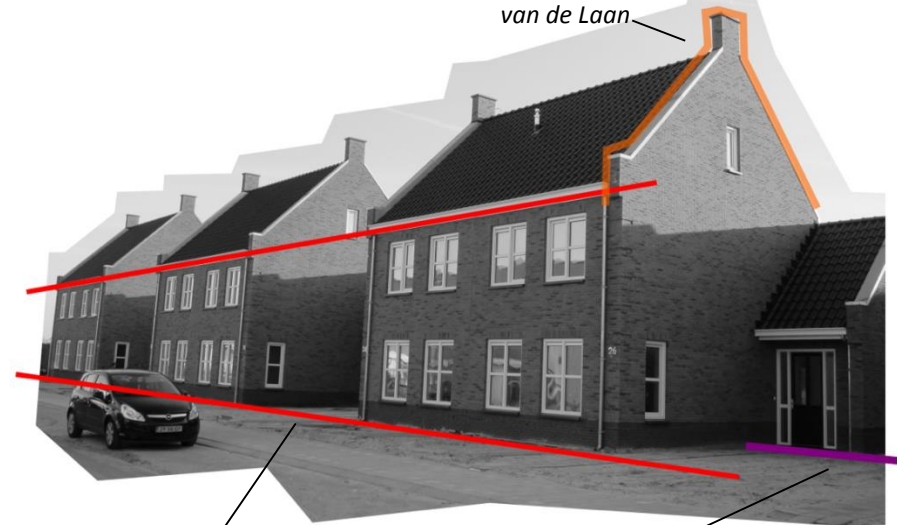


*Doorsnede van het straatbeeld van de Laan. Er is sprake van een breed straatprofiel. Daarmee zijn hoge woningen die het straatbeeld begeleiden wenselijk.*

### Bijgebouwen en ondergeschikte bebouwing

De bijgebouwen maken bij voorkeur onderdeel uit van de architectuur van de hoofdbebouwing. Ze zijn ondergeschikt in bouwvolume en liggen terug ten opzichte van de voorgevel. In het noordelijk deel van de Laan is er een ‘knik’ in de rijwoningen. Het perceel is op deze plek breder dan normaal. Hier is het voorstelbaar dat hier een hoogteaccent of juist een een of twee ondergeschikte woning(en) worden gerealiseerd. De bebouwing moet in dit laatste geval ook ondergeschikt gepositieerd worden, vergelijkbaar met de bijgebouwen. De aangrenzende hoofdgebouwen kunnen op deze plek een extra accent krijgen.

*Bouwkundige elementen accentueren statig karakter van de Laan*



*Gelijke rooilijn en (goot)hoogte*

*Ondergeschikte gebouwen naar achteren gelegen*

## // “Wonen aan de rand van de Polderwijk”

### Dorpse afwisseling

De westzijde van het plangebied ligt op de grens met de Polderwijk. Op deze plek ligt de wijk ook aan een singel met laanbeplanting. De straat bestaat uit een mix aan vrijstaande, 2<sup>^</sup>1-kap en rijwoningen. Onderstaand zijn een aantal richtlijnen voor de invulling van dit gebied opgenomen.

In deze rand van de wijk is een samenhangend straatprofiel en beleving wenselijk. Ook kan de dorpse uitstraling optimaal tot uitdrukking komen. Hieraan wordt uitdrukking gegeven door **afwisseling** in **rooilijn**, **goothoogte**, **bouwhoogte** en **materialisatie**.

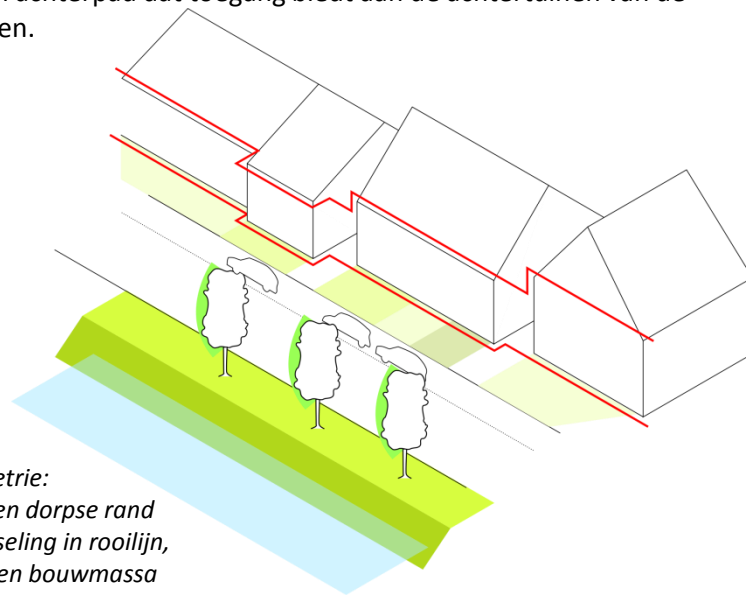
Voor alle bebouwing geldt dat twee lagen met kap goed mogelijk zijn. De kap bestaat grotendeels uit een **zadeldak of mansardekap of vergelijkbaar**. Voor de rijwoningen hoofdzakelijk parallel aan de straat, maar afwisseling in dakvorm en richting is goed voorstelbaar. Zeker bij de vrijstaande woningen en 2<sup>^</sup>1-kap woningen is een zadeldak haaks op de weg goed voorstelbaar. Andere dakvormen, zoals een plat dak, gebogen/rond dak of lessenaarsdak lijken minder voor de hand liggend (minder dorps).

De wisseling van daken geeft het aanblik een dorps en speels karakter. Om dit goed zichtbaar te houden en eenheid hierin te behouden, wordt voorgesteld een steile dakhelling aan te houden. Daarnaast kan een samenhang in materialisatie en detaillering (van bijvoorbeeld de kozijnen, goten, etc.) de eenheid versterken. Gezien het dorps karakter worden materialen aangehouden die hierbij aansluiten en eenheid geven. Te denken valt aan gedekte kleuren en materialen (tint bruin, rood).

### Inrichting erfgrans aan de achterzijde van het water

Voor de woningen die met de achterzijde grenzen aan de singel geldt dat dit in het zicht is gelegen en dat daarom extra aandacht besteed moet worden aan de inrichting en bebouwing van het achterterrein. De waterkant mag niet geheel of gedeeltelijk met schuttingen en/of schuurwanden afgezet worden. In een strook van 4 meter direct langs de waterkant zijn **erfafscheidingen en schuren daarom niet zondermeer mogelijk**. Bij voorkeur wordt de afronding van deze percelen met steigers en of andere ‘ontwerpmiddelen’ **projectmatig** (dus een gelijkende inrichting voor alle percelen) ingericht.

Voor deze woningen geldt ook dat rekening gehouden moet worden met een achterpad dat toegang biedt aan de achtertuinen van de woningen.



Axonometrie:  
Versterken dorpse rand  
door wisseling in rooilijn,  
hoogtes en bouwmassa

## // “Wonen in een hof” (1/3)

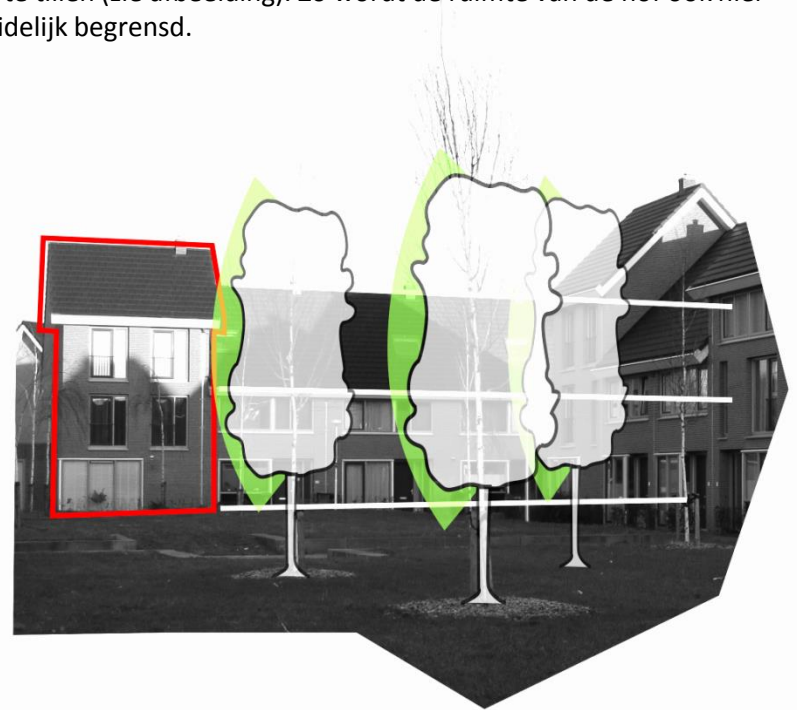
In de zuidzijde van de Oranjewijk is er op drie locaties de mogelijkheid te wonen in een enigszins besloten hof. In de kaart op pagina 17 zijn deze aangeduid als de **deelgebieden C1, C2 en C3**. Iedere locatie heeft zijn eigen kenmerken en deze worden hierna daarom apart besproken. Daarbij zijn een aantal suggesties en verplichtingen voor de invulling van de gebieden opgenomen.

### **Deelgebied C1: wonen aan een open binnenterrein**

De (hoofdzakelijk) 2<sup>^</sup>1-kap woningen zijn gesitueerd aan een langgerekte centrale groene ruimte. Aan de zuidzijde wordt de ruimte begrensd door twee blokken met rijwoningen. Het geheel geeft de locatie een statige uitstraling. Een samenhangen architectuur van de 2<sup>^</sup>1-kap woningen enerzijds en van de twee blokken rijwoningen anderzijds is hier wenselijk.

Om eenheid in het beeld te krijgen wordt voor de 2<sup>^</sup>1-kap woningen voorgesteld een zadeldak (of vergelijkbaar) met parallelle kaprichting. Omdat er voldoende ruimte is aan de voorzijde van de woningen is een steile dakhelling hier ook goed passend. Daarnaast kan een samenhang in materialisatie en detaillering (van bijvoorbeeld de kozijnen, dakoverstekken, etc.) de eenheid versterken. Het aanbrengen van één of enkele gedeelde kenmerken kan de beleving van het gebied versterken.

De rijwoningen die de hof aan de zuidzijde begrenzen, sluiten bij voorkeur in materiaal of detaillering aan bij de 2<sup>^</sup>1-kapwoningen. Daarnaast is een verbijzondering in kap en/of bouwvolume van de twee naast elkaar gelegen (middelste) hoekwoningen een belangrijke meerwaarde. Bijvoorbeeld door het dak op deze plek wat op te tillen (zie afbeelding). Zo wordt de ruimte van de hof ook hier duidelijk begrensd.



*Referentiebeeld van accenten bij de hoekwoningen (gebied D1)*

## // “Wonen in een hof” (2/3)

### Deelgebied C2: wonen aan een besloten binnenterrein

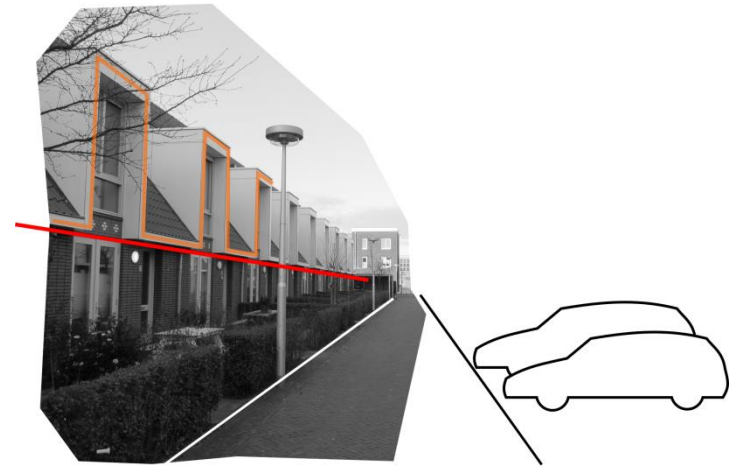
Een meer kleinschalige vorm van hofwonen is op locatie C2 aanwezig. Binnen de hof is geen autoverkeer mogelijk: de woningen staan direct rond een groen plein gegroepeerd. De kleinschaligheid en intieme beleving staat hier voorop.

In de architectuur moet dit versterkt worden door woningen te realiseren met een lage goothoogte: woningen waarbij de goot (althans visueel) op ca. 3 meter ligt, terwijl de rest van het bouwvolume in het dak wordt gerealiseerd. Het dak heeft daarbij bijvoorbeeld een flauwe dakhelling gecombineerd met (forse) dakopbouwen. Maar ook een gedeeltelijk steile dakhelling waarbij de dakbedekking tot de eerste verdieping doorloopt is een mogelijkheid. Dit brengt de beleving optimaal naar de ‘menselijke maat’. Een zadeldak of (gedeeltelijk) lessenaarsdak, parallel aan de voorgevel zal het meest voor de hand liggen.

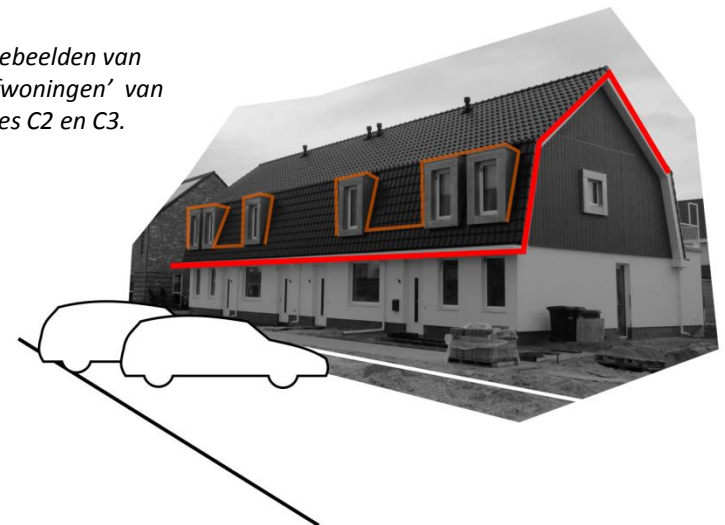
Aan de noordzijde wordt de woonhof afgerond door twee bouwvolumes waar boven- en benedenwoningen zijn toegestaan. De woningen moeten in uitstraling aansluiten bij de overige rijwoningen in de hof. Samenhang in kapvorm, materialisatie en detaillering (van bijvoorbeeld de kozijnen, dakoverstekken, etc.) kan de eenheid verder versterken. De **rijwoningen** in de straat ten zuiden van de hof sluiten in de vormgeving bij voorkeur aan bij de woningen binnen de hof. Daarmee ontstaat er een herkenbare entree van dit buurtje, waarbij ook deze woningen visueel profiteren van de groene ruimte in de hof.



boven: dwarsdoorsnede (boven) van het wonen in de hof (gebied C2)



referentiebeelden van lage ‘hofwoningen’ van de locaties C2 en C3.



## // “Wonen in een hof” (3/3)

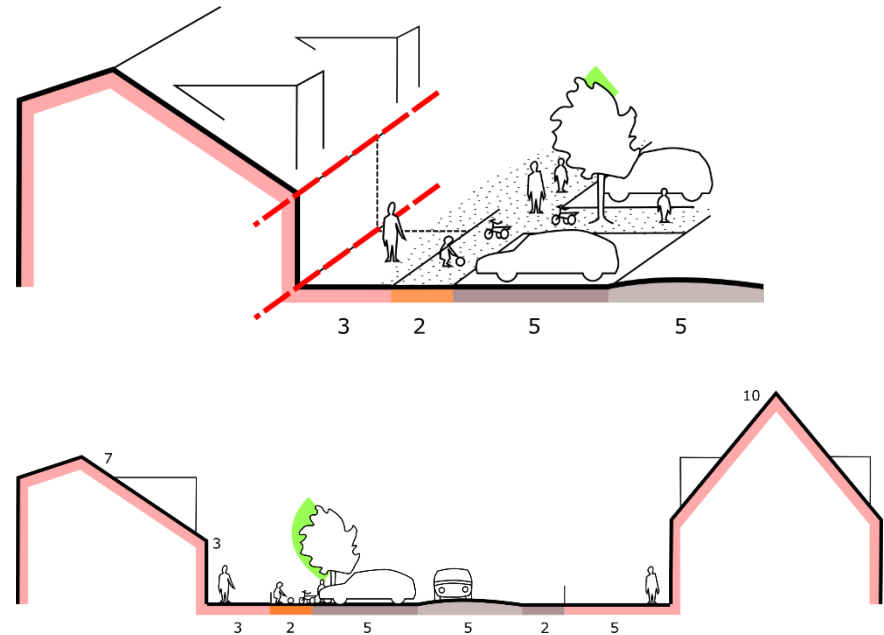
### Deelgebied C3: wonen aan een doodlopende weg

De woningen bij locatie C3 liggen aan een reguliere woonstraat. Maar omdat het een korte en doodlopende straat is, ontstaat er een afgeschermd en kleinschalig woongebied. Het dwars parkeren maakt een breed straatprofiel, met daartussen een verbreed trottoir met enkele bomen. Hiermee is er een aangenaam en afgesloten leefbuurt(je) ontstaan, dat vooral aan de zijde van de rijwoningen beleefbaar is.

Net als in gebied C2 moet dit in de architectuur versterkt worden door rijwoningen te realiseren met een lage goothoogte. Woningen waarbij de goot (althans visueel) op ca. 3 meter ligt, terwijl de rest van het bouwvolume in het dak wordt gerealiseerd. Het dak heeft daarbij bijvoorbeeld een flauwe dakhelling, gecombineerd met grote dakuitbouwen. Maar ook juist een gedeeltelijk steile dakhelling waarbij de dakbedekking tot de eerste verdieping doorloopt is een mogelijkheid. Dit brengt de beleving optimaal naar de ‘menselijke maat’. Een zadeldak of lessenaarsdak, parallel aan de voorgevel zal het meest voor de hand liggen.

Samenhang in materialisatie en detaillering (van bijvoorbeeld de kozijnen, dakoverstekken, etc.) kan de eenheid verder versterken.

Een aandachtspunt is de bouwlocatie waar de straat uitkomt op de Laan, aangezien de Laan juist een hoge en statige bebouwing vereist. Bij voorkeur wordt in het betreffende bouwblok een overgang gerealiseerd van de laan naar de hof.



*Axonometrie (boven) en dwarsdoorsnede (onder) van de straat (gebied D3), waarbij voor zowel de rijwoningen als de 2<sup>e</sup>1-kap woningen een lage goothoogte is ingetekend. In de bovenste afbeelding is te zien dat de tuin en trottoir samen een hof vormen. De inrichting van de tuinen kan hier bij aansluiten.*

## // “Wonen op en aan het water”

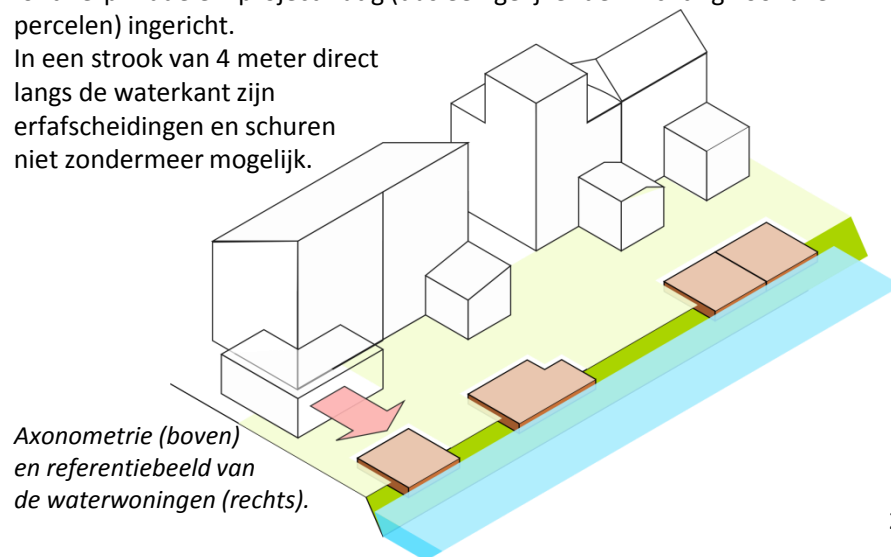
Er zijn verschillende woningtypen in de Oranjewijk waarop er op en aan het water gewoond kan worden. Onderstaand zijn een aantal suggesties en enkele vereisten voor de invulling van de gebieden opgenomen.

### Waterwoningen

Een aantal woningen grenst met de achtertuin direct aan het water. Een ontwerpopgave voor deze woningen is optimaal gebruik te maken van ligging aan water. Een kans om met de oriëntatie van de woning optimaal op het water te richten. Dit geldt voor de oriëntatie van de hoofdmassa, de woningplattegrond en ook de positionering van de bijgebouwen en het aanleggen van terras en/of vlonders.

Extra aandacht moet besteed worden aan de inrichting en bebouwing van het achterterrein. De waterkant mag niet geheel of gedeeltelijk met schuttingen en/of schuurwanden afgezet worden. Bij voorkeur wordt de afronding van deze percelen met steigers en of andere ‘ontwerpmiddelen’ projectmatig (dus een gelijkende inrichting voor alle percelen) ingericht.

In een strook van 4 meter direct langs de waterkant zijn erfafscheidingen en schuren niet zondermeer mogelijk.



### Drijvend wonen

De drijvende waterarken liggen in het zicht van iedereen die Urk via de Urkerweg binnenkomt. Maar ook vanaf de Oranjewijk vormen de arken een belangrijk zichtpunt in het water. Een hoge beeldkwaliteit is daarom belangrijk. De vereisten daarbij zijn:

1. Er moet voldoende diversiteit in bebouwing van de drijvende woningen; geen herhaling van gelijke woonarken
2. De bijgebouwen en parkeerplekken op het vaste land moeten voldoende transparantie bieden zodat er ook vanuit de Oranjewijk een waterbeleving is. Bij voorkeur wordt dit projectmatig en als één ontwerp opgeleverd

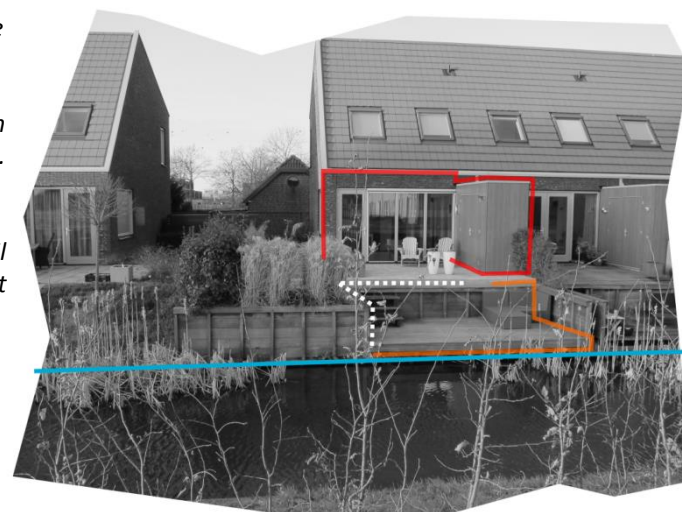
### Appartementencomplex

Zie het onderdeel “gestapeld en geschakeld wonen”.

*Rode lijn: In de gevel en (aan)bouw contact leggen met het water.*

*Stippellijn: Hoogteverschil oplossen in het terras.*

*Bruine lijn: Vlonder integraal onderdeel van het ontwerp.*



## // “Gestapeld en geschakeld wonen” (1/2)

Er zijn verschillende locaties waar appartementen en andere vormen van gestapeld wonen in de Oranjewijk plaatsvindt. Het betreft grootschalig gestapelde appartementen, kleinschalig gestapelde appartementen (boven – en benedenwoningen) en nog enkele andere vormen. Onderstaand zijn een aantal suggesties en enkele vereisten voor de invulling van de gebieden opgenomen.

### **Appartementen aan de groene zone**

De architectuur van het appartementengebouw in deelgebied E2 straat grotendeels op zichzelf. Wel is de aansluiting met het omliggende openbare gebied belangrijk. Daarvoor gelden de volgende vereisten:

- De voorkanten van de woningen zijn gericht op het openbare gebied (geen blinde gevels).
- Een groeninrichting van het terrein die correspondeert met de inrichting van de centrale groenzone.

### **Kleinschalig gestapeld (boven- en benedenwoningen)**

Deelgebied E1 bestaat uit een aantal lage appartementengebouwen die bestaan uit maximaal 2 lagen met een kap. Dit zijn zogeheten boven- en benedenwoningen. Hiervoor gelden de volgende vereisten:

- De gebouwen hebben de uitstraling van (reguliere) woningen.
- De voorkanten van de woningen zijn gericht op het openbare gebied (geen blinde gevels).
- Er is sprake van een wandvorming langs de doorgaande wegen.
- Er is een samenhangend inrichting van het terrein aan de achterzijde (bergingen en parkeerplaatsen).

### **Appartementencomplex aan het water**

De architectuur van het gebouw aan het water (in deelgebied D) straat grotendeels op zichzelf. Wel is de aansluiting met het omliggende openbare gebied belangrijk. Het gebouw is een ‘baken’ dat vanaf de Urkerweg goed zichtbaar is. De oost- en zuidzijde van het gebouw is daarmee is een beeldbepalend element voor de entree van Urk. Een de westzijde heeft het pand juist een betekenis voor de wijk.

Een hoge beeldkwaliteit is daarom van belang. Er gelden de volgende vereisten:

- Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling die vanaf de Urkerweg goed beleefbaar is.
- De voorkanten van de woningen zijn gericht op het openbare gebied (geen blinde gevels). Dit geldt in ieder geval voor de oost, zuid en westgevel.

Het appartementencomplex staat aan het water en dit biedt kansen voor het gebruik van de kwaliteiten die dit biedt. Bij voorkeur grenst de gevel van het complex tot aan/in het water, om maximaal gebruik te maken van de ligging.

## // “Gestapeld en geschakeld wonen” (2/2)

### Veld F2: patiowoningen en kwadrantwoningen

Naast de reguliere appartementen zijn er in het veld E2 nog twee woningtypen die op een bijzondere wijze geschakeld zijn:

- Twee blokken met kwadrantwoningen
- Twee blokken met (eventueel gestapelde) patiowoningen

Voor de invulling van het gebied geldt dat deze specifieke woningtypen verplicht zijn binnen dit cluster, zoals globaal op de verkavelingskaart op [pagina 8](#) zijn ingetekend. Verder vraagt deze bijzondere bouwvorm ook bijzondere aandacht voor de inpassing in de omgeving en gelden de volgende vereisten:

1. De oriëntatie van voorgevel en entree zijn op het openbaar gebied gericht;
2. Er wordt gewerkt met een lage terreinafscheiding richting openbaar gebied;
3. Per woningtype is er een samenhang in de architectuur.

Voor dit type woning geldt dat een moderne architectuur ook goed kan aansluiten bij de bouwvorm.

## // “Vrijstaand wonen”

Er zijn verschillende locaties waar vrijstaand wonen mogelijk is. Dit hoofdstuk geldt voor de velden F van de kaart op pagina 18. Maar ook enkele woningen. Onderstaand zijn een aantal suggesties en enkele vereisten voor de invulling van de gebieden opgenomen.

### Vrijstaand wonen (algemeen)

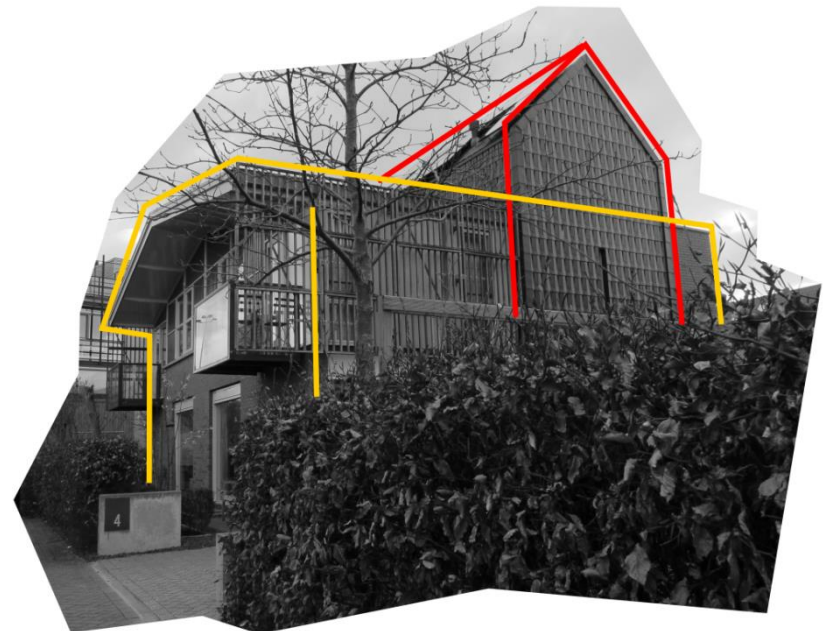
Voor vrijstaande woningen geldt dat de individualiteit van de woning een belangrijk component is van de beeldkwaliteit. Dat gebeurt op meerdere manieren:

1. Een vereiste is dat de woningen ruimer op de kavel staan, met **minimaal 5 meter** afstand tot aan de weg en **minimaal 3 meter** vanaf de perceelsgrens.
2. Iedere kavel kan los ontwikkeld worden en daarmee ontstaat er diversiteit. Verscheidenheid in bouwvormen en materialisatie draagt bij aan de individualiteit van de bebouwing.
3. Wanneer meerdere vrijstaande woningen (naast elkaar) projectmatig worden ontwikkeld, dan is het een suggestie om de woningen elk een enigszins afwijkend ontwerp te geven, waarbij er wordt **gevarieerd in bijvoorbeeld de massa-opbouw, de oriëntatie op de kavel en de materialisatie**. Zo kan een ‘familie’ van vrijstaande woningen ontstaan.

### Kangoeroe-woningen

Binnen de vrijstaande woningen zijn de kangaroo-woningen een bijzondere categorie. Binnen één bouwvolume kan naast het ‘hoofdgezin’ een ander huishouden een plek krijgen. Veelal is dit tweede huishouden getalsmatig ondergeschikt: bijvoorbeeld inwonende ouder(s), kind of een andere (familie)relatie.

In aanvulling van de algemene vereisten voor vrijstaand wonen geldt voor de kangoeroe-woningen de suggestie dat de twee verschillende woondelen van buiten **zichtbaar is in verschillende bouwdelen**. Dit onderscheid kan in de positionering van volumes en/of de materialisatie en plaatsing van de entree’s gezocht worden.



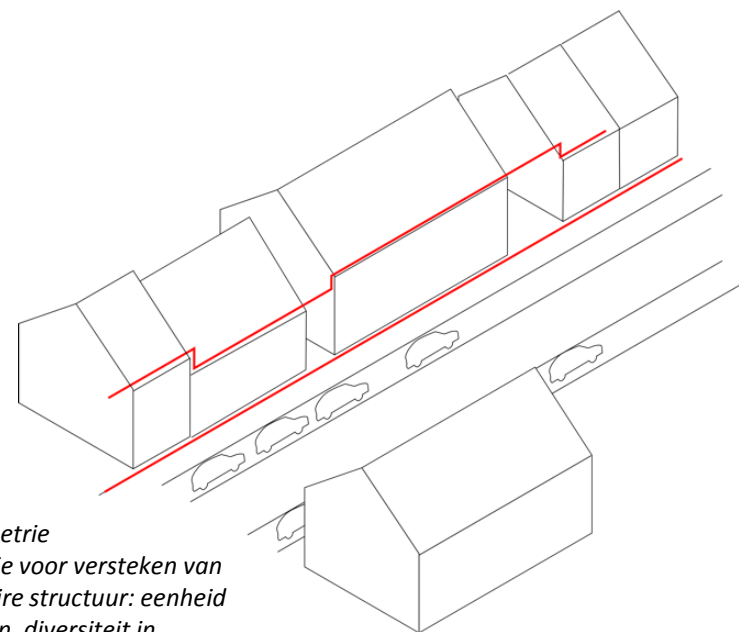
## // “Overig gebied”

### Algemeen

Voor ieder deelgebied geldt dat de ligging een bijzondere aanleiding kan geven voor het ontwerp van de woning, schuur en erfafscheiding. De samenhang van de woningen binnen het ‘basisgebied’ is dat de het gebied hoofdzakelijk gevormd wordt door een serie straten die parallel op de Laan staan. Onderstaand zijn een aantal suggesties voor de invulling van dit gebied opgenomen.

De eenheid van dit gebied is ervaarbaar in de repetitie van het stratenpatroon tussen de Laan en de oostgrens van het plan. Het gebied leent zich daardoor voor meer strakke of moderne architectuur. De eenheid kan gezocht worden in een **gelijke rooilijn per straatzijde**, met doorgaande **kappen parallel aan de straat** (langskap). Ook een **gelijke dakhelling** in het gebied en samenhang in materialisatie en detaillering (van bijvoorbeeld de kozijnen, goten, etc.) kan de eenheid versterken.

Variatie hierin kan worden aangebracht door per straat wisselende bouwhoogten (zowel goot als nok) op specifieke locaties. Het ligt voor de hand deze accenten toe te passen op de hoeken en op de koplocaties die aan de Laan zijn gelegen. Ook op andere aspecten kan gevarieerd worden.



*Axonometrie  
suggestie voor verstecken van  
de lineaire structuur: eenheid  
in rooilijn, diversiteit in  
bouwhoogte en bouwvolume.*

## 5.

### PROCESAFSPRAKEN // om tot een integrale kwaliteit te komen

#### Samenhang door afstemming

In het beeldkwaliteitplan is een aantal eisen opgenomen en suggesties opgenomen. Deze raken het architectonisch ontwerp van de woning en de bijbehorende bebouwing. Maar in dit beeldkwaliteitplan is uiteraard geen architectonisch ontwerp opgenomen. Niet het vastleggen van een exact eindontwerp is belangrijk, maar de afstemming en samenhang tussen de woningontwerpen. Daarbinnen zijn er verschillende bouwplannen en ontwerpen mogelijk.

Om te komen tot de gewenste samenhang binnen de deelgebieden is gekozen om afstemming op de schetsontwerpen in een vroeg stadium in te bouwen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten en spelregels:

- De ontwerpen van de woningen worden gebaseerd op de uitgangspunten en voorstellen zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitplan.
- Nieuwe ontwerpen worden in een vroegtijdig stadium (eerste schetsontwerp) bij een supervisor-team van de gemeente besproken, om te kijken waar (meer) afstemming nog mogelijk is. De toetsing is niet op alle welstandsaspecten, maar alleen gericht op de samenhang en hoofdkeuzes in bijvoorbeeld de massa-opbouw of materialisatie.
- Voor zover dit mogelijk is worden de schetsplannen die in hetzelfde deelgebied/veld liggen in samenhang besproken en onderling afgestemd.
- Ieder eerste definitief ontwerp en/of gerealiseerde complex in een deelgebied is een trendsetter.

De afstemming over het schetsplan vindt plaats in een integraal bouwplan-team van de gemeente. Daar wordt op alle aspecten (globaal) getoetst. Het verdient de aanbeveling een schetsplan in een vroeg stadium in te brengen. Eventuele opmerkingen op beeldkwaliteit en welstand kunnen dan al aangeduid worden, onder meer in overleg met Welstand. Dat voorkomt dat er op het einde van het traject veel tijd en energie in eventuele planaanpassing moet gaan zitten. Op deze manier kan de samenhang en daarmee kwaliteit van de wijk vergroot worden, zonder dat dit veel tijd en extra kosten met zich meebrengt

