

Bouwenveloppen

Bovenkerkerwegzone

mei 2025



Inhoud

1. Regels bouwenveloppen 4

1.1 Begrippenlijst	4
1.2 Parkzone	6
1.3 Gebouwen	9
Bouwvelop Eiland A	12
Bouwvelop Eiland B	14
Bouwvelop Eiland C	16
Bouwvelop Eiland D	18
Bouwvelop Eiland E	20
Bouwvelop Eiland F	22





1. Regels bouwenveloppen

1.1 Begrippenlijst

Kadastraal perceel

Het gebied dat in eigendom is van de ontwikkelende partij en dat omgeven wordt door kadastrale grenzen.

Ontwikkeiland (eigendom en openbaar)

Het gebied bestaat uit verschillende eilanden waarvan zes ontwikkeileilanden. De meeste ontwikkeileilanden zijn 100% eigendom van de ontwikkelende partijen. Op twee ontwikkeileilanden heeft de gemeente grondpositie. Het totale oppervlakte van het eiland is bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden.

FSI

FSI het meten van ruimtelijke dichtheden. FSI staat voor "Floor Space Index", dit is de verhouding tussen de Bruto Vloeroppervlakte (BVO) en het bijbehorende eilandoppervlakte. Dichtheden worden in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk meestal gemeten in woningen per hectare. Deze eenheid meet het aantal woningen op een bepaald oppervlakte, maar ze geeft slechts een indicatie van de ruimtelijke

dichtheid: een woning kan heel klein zijn of juist heel groot en bovendien wordt utiliteitsbouw, zoals kantoren, scholen en winkels, niet meegerekend. De FSI laat zien hoe zich de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen bij elkaar opgeteld) verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en doet recht aan de fysiek-ruimtelijke verschijningsvorm van een gebied.

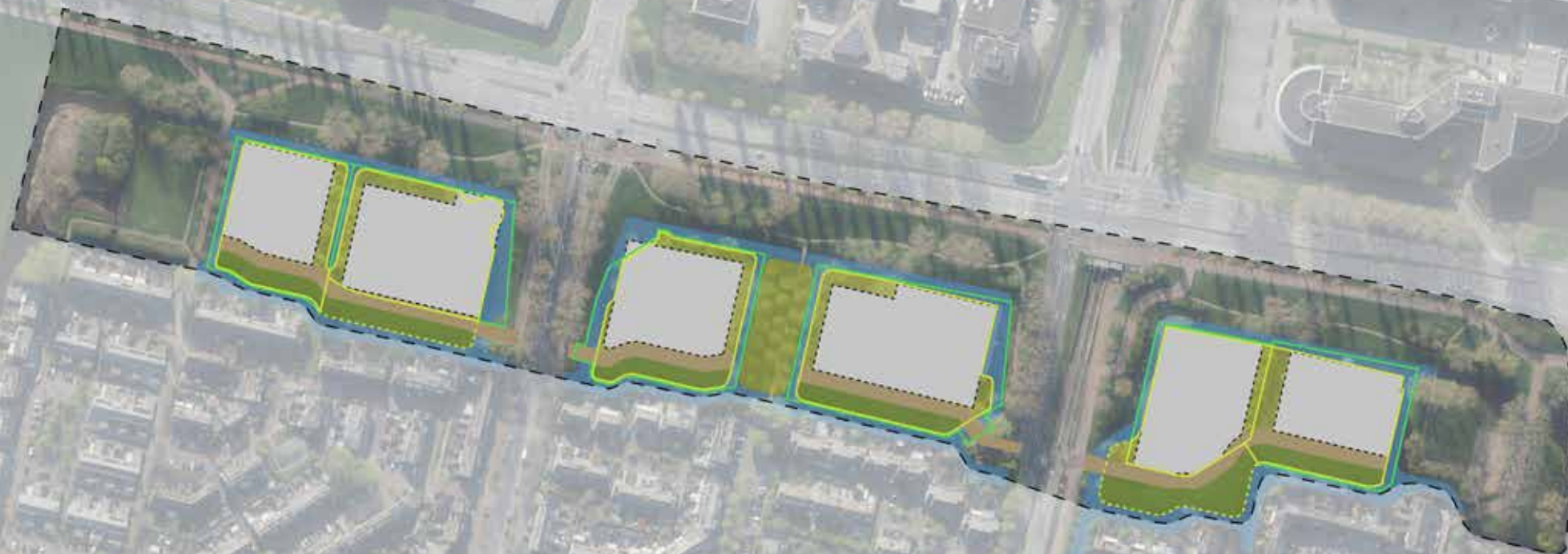
Voor de Bovenkerkerweg is er voor gekozen om de Gebouwde parkeren oplossingen, verdiept en half verdiept, niet mee te tellen in de FSI berekening zolang deze:

- niet vanaf maaiveld zijn te ervaren;
- het dak van de parkeeroplossing voldoet aan de eisen van de binnentuin.

Bouwvlak

Het vlak waarbinnen gebouwd mag worden met een dichtheid van maximaal $FSI = 3$ van het totale ontwikkeiland.





-  Kadastrale grens
-  Ontwikkeiland eigendom
-  Ontwikkeiland openbaar
-  Bouwvlak

1.2 Parkzone

De groene entreezone

De groene entreezone is minimaal 18 meter breed, gemeten vanaf de oostelijke water-kant van het ontwikkeleiland. De entreezone bestaat uit twee onderdelen:

1. **De groenzoom:** minimaal 10 meter breed;
2. **Toegangsgebied:** minimaal 8 meter breed.

1 De groenzoom

De groenzoom heeft een minimale breedte van 10 meter, gemeten vanaf de waterkant van het ontwikkeleiland bij de grenssloot aan de Middenhovenzijde. De groenzoom bestaat uit gelaagd groen en bestaande bomen van minimaal 10 meter hoog. In de groenzoom zijn geen paden en of parkeerplaatsen toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn:

- Al aanwezige bouwwerken voor nutsvoorzieningen. Deze worden groen ingepast;
- Al aanwezige openbare straten die vanwege bovengrondse of ondergrondse beperkingen niet verlegd kunnen worden;
- Toegangswegen die aansluiten op de bestaande bruggen.

2 Toegangsgebied

- Het toegangsgebied heeft een minimale breedte van 8 meter, gemeten vanaf de groenzoom;



- Het toegangsgebied dient als ruimte voor de ontsluiting van de ontwikkeleilanden voor de voetganger, fietser en de auto;
- De inrichting is primair gericht op de voetganger en fietser, de auto is te gast;
- De inrichting kent geen verschil in hiërarchie van modaliteiten in de inrichting;
- Waar geen auto in het profiel aanwezig is, wordt de ruimte met natuurlijke elementen ingericht;
- Het toegangsgebied heeft een openbaar en groen karakter.

De verblijfszone

De buitenruimte die niet onderdeel is van de entreezone bestaat uit twee verschillende elementen:

1. Binnentuinen;

2. Polderstructuur.

- De oppervlakte van de buitenruimte van de ontwikkeleilanden, exclusief de entreezone, is ca 35% per ontwikkeleiland;
- De buitenruimte krijgt een groene inrichting Dit dient twee doelen:
 - a. Belevingswaarde;
 - b. Klimaatadaptie in de vorm van waterretentie en het verkoelen van het (semi-)openbaar gebied.

1 Binnentuin

- Ieder eiland heeft een binnentuin die toegankelijk is vanaf het openbaar gebied door middel van poorten en/of doorgangen;
- Binnentuinen hebben een overwegend groene inrichting;
- Er zijn bomen aanwezig, de kroonprojectie ervan draagt bij aan schaduwplekken;
- Binnentuinen zijn toegankelijk voor minder validen vanaf maaiveld.

2 Polderstructuur

- De aangewezen delen van de polderstructuur hebben een natuurlijke uitstraling, die qua vegetatie refereren aan de polder;
- Waar het natuurlijke oevers betreft is er een flauw verlopend profiel boven en onder de waterspiegel of een vooroever;
- Watercompensatie mag niet ten kosten gaan van de in de kaart aangegeven onbebouwde oevers, die beeldbepalend zijn voor de polderstructuur;
- Oevers die grenzen aan een verdiepte

parkeergarage hebben een groene inrichting waarbij extra aandacht is voor:

- Het gebouw grenst aan de waterzijde met een landschappelijke inrichting, die recht doet aan de polderuitstraling. Waarbij oeverbegroeiing wordt gerealiseerd door middel van een natuurlijk onderwaterprofiel.
- Hekwerken en valbeveiliging zijn mee ontworpen in de landschappelijke inrichting.

Routes

De ontwikkelde eilanden vormen een integraal onderdeel van de Bovenkerkerwegzone en zijn toegankelijk. Het bouwvlak is doorwaadbaar met openingen en/of doorgangen richting (openbaar) toegankelijk gebied. We kennen twee soorten routes:

1. **Openbare wandelroutes:** deels op gemeentelijke en deel op private grond;
2. **Toegankelijke wandelroutes:** volledig op private grond.

1 Openbare wandelroute

- De nieuwe openbare wandelroute is onderdeel van het toegangsgebied en verbindt alle eilanden met elkaar;
- Deze route is openbaar toegankelijk. Dit zorgt voor een doorwaadbaar gebied;
- Gronden die niet in eigendom zijn van de



gemeente kunnen door lage (maximaal 75 cm hoog) hekwerken, die terughoudend en met de landschappelijke inrichting zijn mee ontworpen, worden afgesloten.

- Uitzondering op deze hoogte is mogelijk wanneer de openbare veiligheid of andere regelgeving hierom vraagt. Doelstelling is dan om het hekwerk in de laagst mogelijke variant te realiseren

2 Toegankelijke wandelroute

- Over elk bouwkveld loopt via de binnentuin een toegankelijke wandelroute. Deze is verbonden met het openbaar gebied en/of met de openbare wandelroute;
- De route zorgt voor extra doorwaadbaarheid van de Bovenkerkerwegzone.;
- De routes zijn afsluitbaar:
 - Bij poorten (bebouwing erboven) door middel van hekwerken en of deuren als onderdeel van het gebouw;
 - Bij doorgangen (geen bebouwing erboven) door middel van hekwerken met een maximale hoogte van 75cm, als onderdeel van het landschapsontwerp.
- Uitzondering op deze hoogte is mogelijk wanneer regelgeving hierom vraagt. Doelstelling is dan om het hekwerk in de laagst mogelijke variant te realiseren.

Entree eiland

De ontwikkel-eilanden worden ontsloten via Poortwachter en de Doctor Willem Dreesweg (of aansluitend ontwikkel-eiland), door middel van de bestaande bruggen. Deze bruggen bieden ruimte voor auto, fiets en voetgangers.

Bruggen

Extra te bouwen bruggen, die de ontwikkel-eilanden ontsluiten, hebben een openbaar karakter en hebben een toegevoegde waarde voor de doorwaadbaarheid



van het gebied. Deze bruggen bieden ruimte voor voetgangers en mogelijk fietsers die hier te gast zijn. De breedte van de brug is bepalend voor het gebruik.

De bruggen mogen alleen aan de noord-, zuid- en/of westzijde van het eiland worden gepositioneerd. Niet aan de oostzijde.

Er zijn twee soorten bruggen:

1. **Verplichte bruggen;**
2. **Optionele bruggen.**

1. Verplichte extra bruggen

- Zijn een verlengde van de openbare wandelroute;
- Zijn openbaar toegankelijk, net zoals de bestaande bruggen;
- Hebben een landschappelijke inpassing, passend bij de polderuitstraling.

2. Optionele bruggen

- Zijn extra bruggen om de doorwaadbaarheid te versterken.
- Kennen twee verschijningsvormen:
 - Als onderdeel van het gebouw en de daarbij behorende architectuur;
 - Als onderdeel van de polderstructuur en de daarbij behorende uitstraling.

1.3 Gebouwen

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes zijn bepaald aan de hand van de ontwikkeltrap uit de Nota van Uitgangspunten. Deze gaat uit van de zichtlijn die is gebaseerd op: Het zicht op ooghoogte vanaf de achtergevel op de begane grond van de eerstelijns bebouwing van Middenhoven Vanuit hier wordt, recht naar voren kijkend, een rechte lijn getrokken over de boomtoppen (uitgaande van 10 meter hoge bomen) in de groenzoom

Alle bebouwing valt binnen deze zichtlijn met de volgende aanvullende regels, van de Middenhovenzijde naar de Bovenkerkerwegzijde:

- De eerste 10 meter van het bouwvlak heeft maximaal 3 bouwlagen;
- De daaropvolgende 10 meter heeft maximaal 4 bouwlagen;
- De overgangszone blijft minimaal 2 bouwlagen onder de zichtlijn met een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen;

Alle bouwhoogtes worden berekend vanaf 1,5 meter boven peil.

Hoogteaccent

- Het hoogteaccent is maximaal 10 bouwlagen hoog en mag niet boven de zichtlijn uitkomen;
- Het accent mag uit meerdere hoogtes bestaan, dus ook minder dan 10 bouwlagen, maar is wel als één accent te herkennen;
- De diepte van het hoogteaccent mag maximaal 30 meter zijn mits de overgangszone minimaal 10 meter breed is;
- De diagonaal van het accent is maximaal 45 meter;
- Het hoogteaccent voldoet verder aan de eisen uit de Hoogbouwvisie.



Installatiezone op daken

- Verstoren de contour van het gebouw niet;
- Zijn mee ontworpen met bijvoorbeeld opstaande rand;
- Of hebben een setback waardoor ze niet beleefbaar zijn vanaf maaiveld;
- Aan de zijde van Middenhoven blijven de installaties onder de zichtlijn.

Overkragingszone

- Overkragingen zijn toegestaan bij de ontwikkel-eilanden die grenzen aan de entree-wegen Poortwachter en de Dr. Willem Dreesweg.
 - Een overkraging is mogelijk binnen de op de kaart aangewezen zone;
 - De overkraging begint niet eerder dan op de tweede bouwlaag (exclusief parkeerlaag) of 7,5 meter boven peil;
 - De overkragingen zijn alleen toegestaan binnen de eigendomsgrens of tot een maximum tot 5,5 meter.
- Overkragingen zijn toegestaan boven de polderstructuur aan de Bovenkerkerweg-zone en begint niet eerder dan op de tweede bouwlaag of 7,5 meter boven peil;
 - De diepte is maximaal 1,5 meter;
 - De overkragingen zijn alleen toegestaan binnen de eigendomsgrens.
- Overkragingen hebben geen nadelige invloed op

bomen en groen aan de openbare zijde;

- De maximale hoogte van de overkragingen is gelijk aan de bouwhoogte die aangegeven is op de bouwkaart waar de overkraging op aansluit;
- Er zijn geen balkons toegestaan buiten de overkragingszone.

Plintzone

- De plintzone heeft een actieve functie (voorzieningen en/of wonen) en er wordt aandacht besteed aan de overgang van privé naar openbaar;
- De bebouwing heeft zijn hoofdentree (adres) aan de groene entreezone;
- De plintzone zorgt voor een sociaal veilige entreezone door middel van visuele interactie tussen binnen en buiten op maaiveldniveau;
- De hoeken van het gebouw krijgen extra aandacht door middel van extra plinthoogte met een hoge mate van transparantie tot maximaal 2 bouwlagen;
- Entrees en toegangen tot parkeervoorzieningen en de binnentuinen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.

Gevels aan polderstructuur

Gevels aan toegankelijke oevers bevorderen de sociale veiligheid en hebben een open karakter.

Balkons

- Balkons mogen maximaal 2,5 meter uitsteken en, wanneer hangend boven water, niet meer dan de helft van de smalste breedte van het betreffende water;
- Boven de oevers, die de polderstructuur bepalen, is extra aandacht voor de groene inrichting op het maaiveld en vegetatie passend bij de poldersfeer;
- Bij de ontwikkel-eilanden waar overkragingen zijn toegepast, valt het balkon binnen deze zone. Balkons steken niet buiten de overkragingszone;
- Balkons zijn niet toegestaan in de groene entreezone.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats uit het zicht (gezien vanuit omliggend maaiveld).
- Maaiveldparkeren wordt meegenomen in het ontwerp en sfeer van het gebied en heeft een groene uitstraling;
- Halfverdiept parkeren is niet toegestaan onder de entreezone en is vanaf de plintzone niet beleefbaar;
- Verdiept parkeren mag plaatsvinden onder het bouwvlak en het toegangsgebied (mits op eigen terrein) waarbij de beplanting inclusief de bomen in de groenzoom gewaarborgd blijven en er een goede groeiplaats resteert voor bomen om minimaal 10 meter hoog te worden;



- Landschappelijke inpassing van zowel een halfverdiepte of verdiepte parkeeroplossing mag alleen op eigen terrein plaatsvinden;
- Entrees tot parkeren zijn zo ontworpen dat deze geen aantasting vormen voor de sociale veiligheid;
- Entrees tot parkeren voorkomen lichtoverlast voor de naastgelegen woningen van Middenhoven.

Toegangen en poorten toegang tot binnentuinen

- Toegang tot de binnentuinen via de toegankelijke wandelroute gebeurt door middel van:
 - Minimaal één toegang met een afmeting van minimaal 30 meter breed;
 - Of minimaal 2 toegangen met een minimale breedte van 5,5 meter
- Poorten die toegang bieden tot binnentuinen hebben een minimale hoogte van 2 bouwlagen en een breedte van 5,5 meter;
- Zie voor de regels omtrent afsluiting de regels die staan bij: Openbare wandelroute en Toegankelijke wandelroute.

Bergingen en fietsenstallingen

Bergingen of fietsenstalling zijn inpandig en waar deze aan de buitengevel grenzen, zijn de toegangen of andersoortige voorzieningen onderdeel van de architectuur.

Nutsvoorzieningen

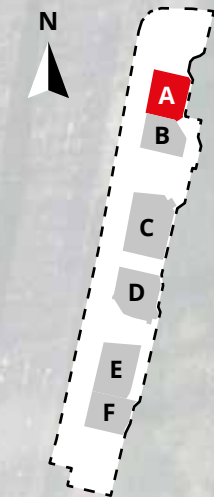
Nutsvoorzieningen worden opgenomen in het gebouw. Waar deze aan de buitengevel grenzen, zijn de toegangen of andersoortige voorzieningen onderdeel van de architectuur.

Voorzieningen

- De voorzieningen zijn zo gepositioneerd dat deze de entree van de ontwikkeleilanden versterken;
- Op eiland D of E komt een medisch centrum van ca. 1000 tot 1200 m²;
- Het totaaloppervlakte aan voorzieningen bedraagt ongeveer 3.500 m² en wordt, afgezien van het medisch centrum, gelijkelijk verdeeld over de ontwikkeleilanden.



Bouwenvelop Eiland A

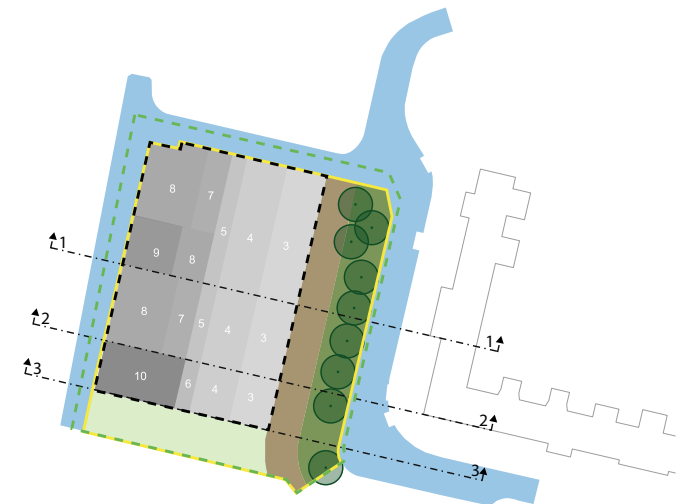


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



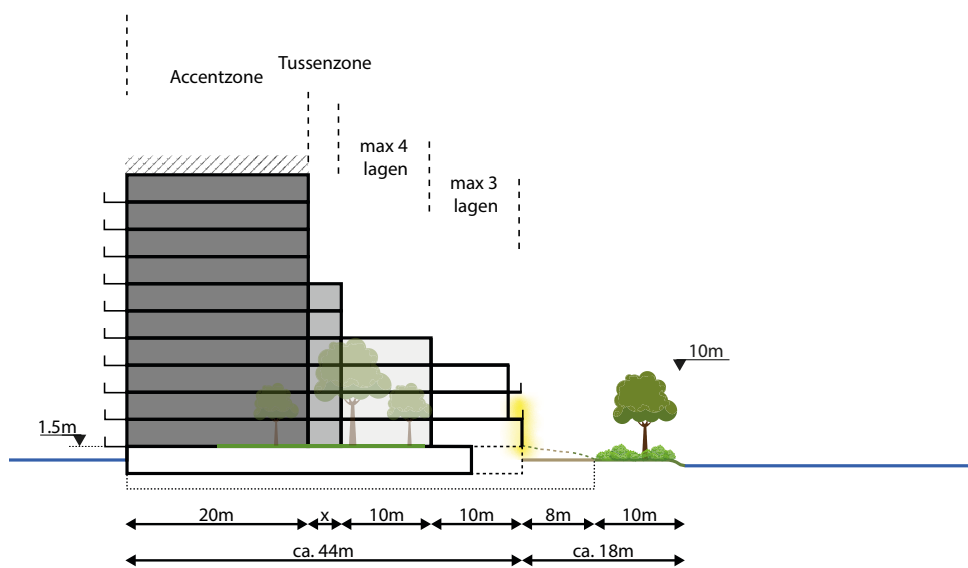
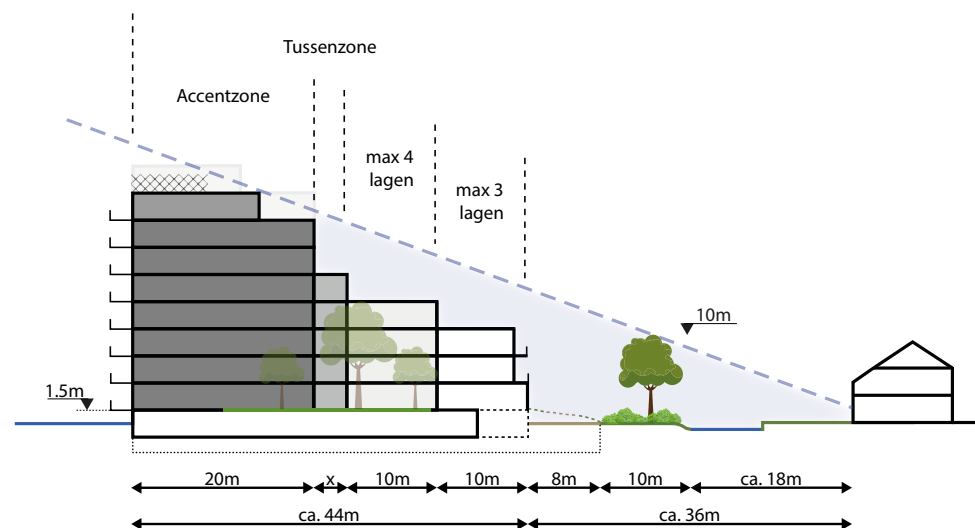
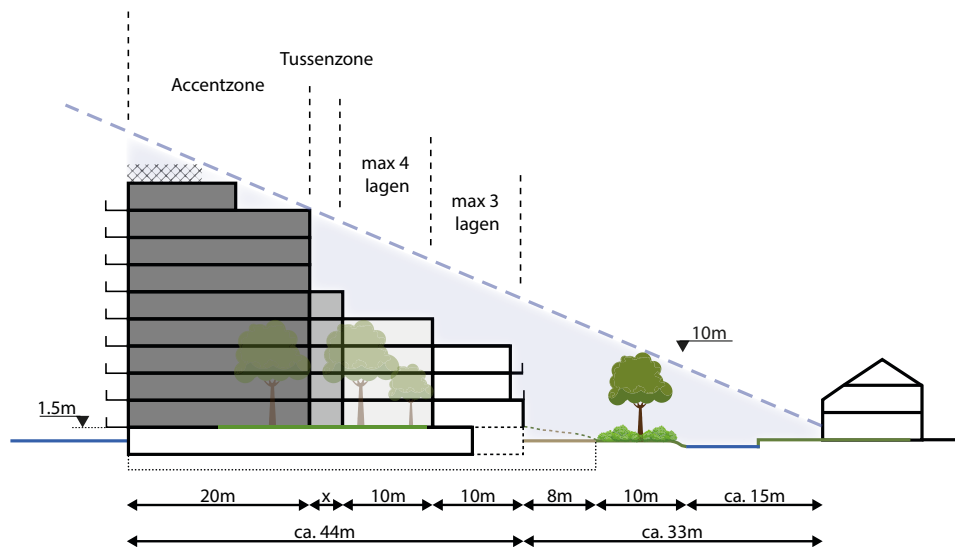
Legenda

- Ontwikkeleiland
- Groene entreezone:
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- Verblijfszone:
- Binnentuin
- Polderstructuur
- Routes:
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- Gebouwen:
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren



Eiland A gegevens

- Kadastrale grens: 5307m²
- Ontwikkeleiland: 4572m²
- Bouwvlak: 2772m²



Legenda

-  Groenzoom
-  Toegangsgebied
-  Hoogtezones
-  Binnentuin
-  Halfverdiept Parkeren
-  Verdiept parkeren
-  Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
-  Installatiezone
-  Zichtlijn
-  Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland B

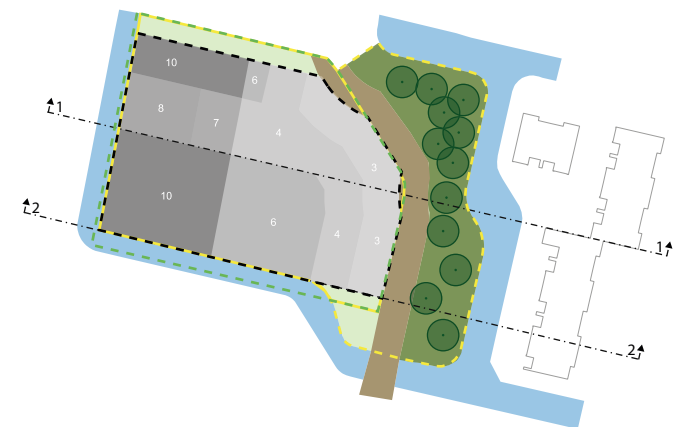


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.



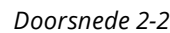
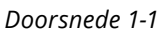
Legenda

- Ontwikkeiland
- Groene entreezone:
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- Verblijfszone:
- Binnentuin
- Polderstructuur
- Routes:
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- Gebouwen:
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Entree tot parkeren
- Medisch centrum



Eiland B gegevens

Kadastrale grens:	4540m ²
Ontwikkeiland eigendom:	4216m ²
Ontwikkeiland openbaar:	2086m ²
Bouwvlak:	3831m ²



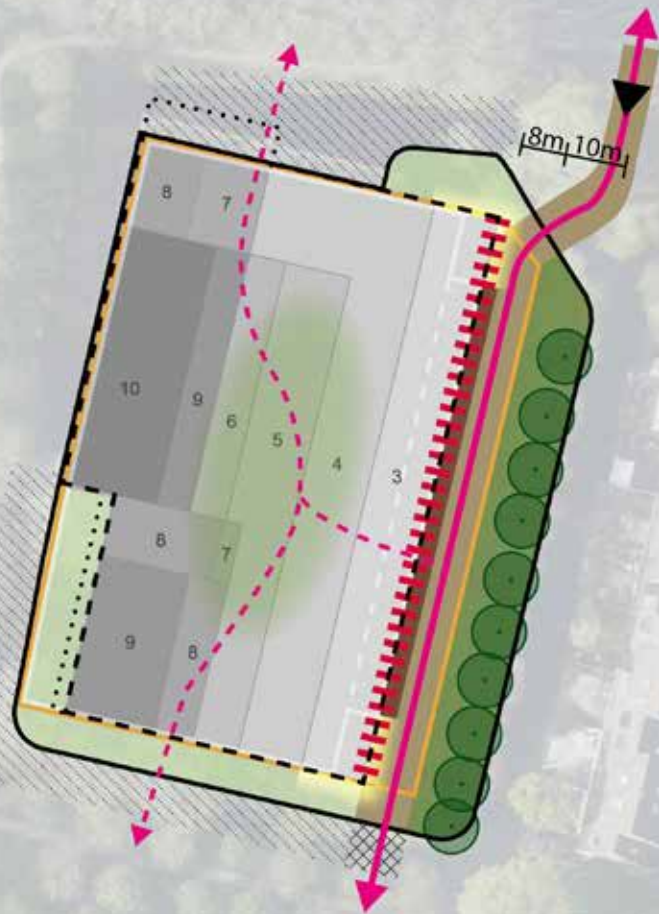
Legenda

-  Groenzoom
-  Toegangsgebied
-  Hoogtezones
-  Binnentuin
-  Halfverdiept Parkeren
-  Verdiept parkeren
-  Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
-  Installatiezone
-  Zichtlijn
-  Verbijzondering hoek

Bouwenvelop Eiland C

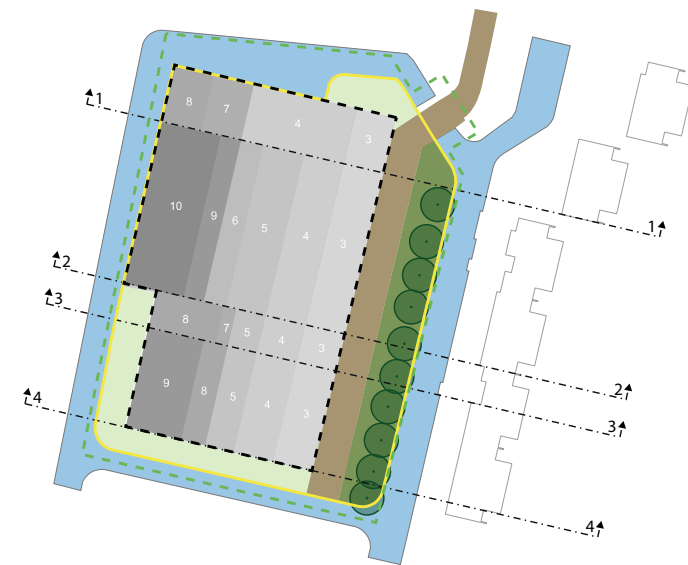


Ligging cluster
en begrenzing
hoofdcluster.



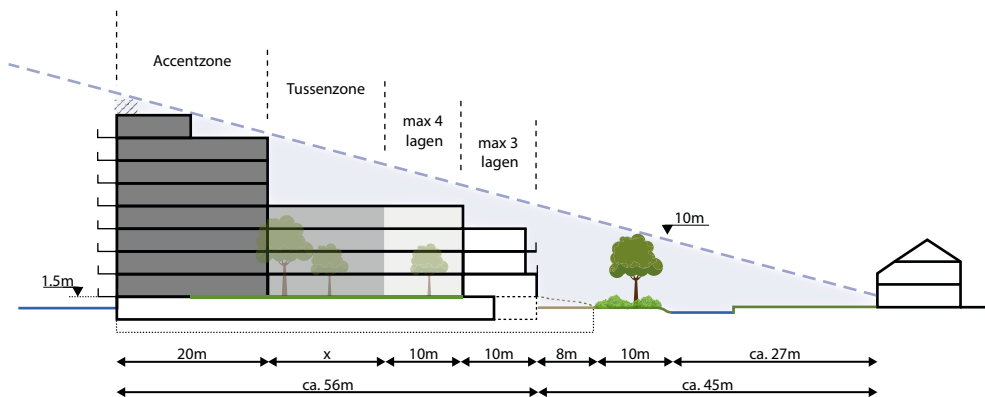
Legenda

- Ontwikkeiland
- Groene entreezone:
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- Verblijfszone:
- Binnentuin
- Polderstructuur
- Routes:
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- Entree eiland
- Zone verplichte brug openbare route
- Zone optionele brug
- Gebouwen:
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren

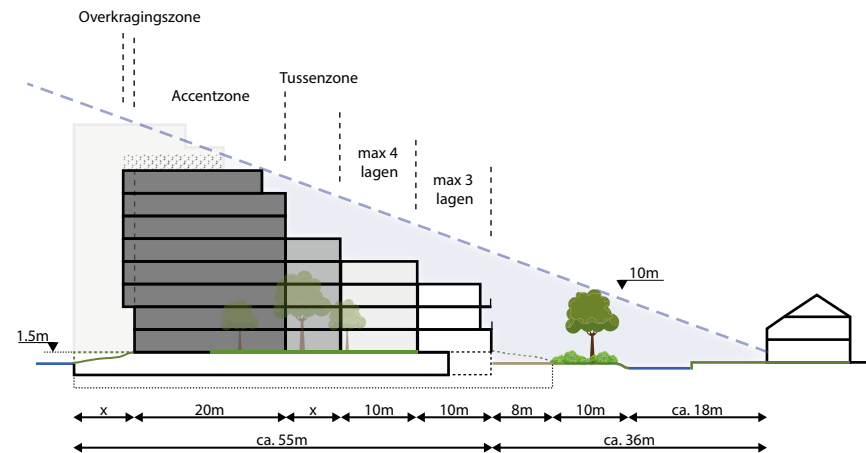


Eiland C gegevens

- Kadastrale grens: 8328m²
- Ontwikkeiland: 7080m²
- Bouwvlak: 4678m²



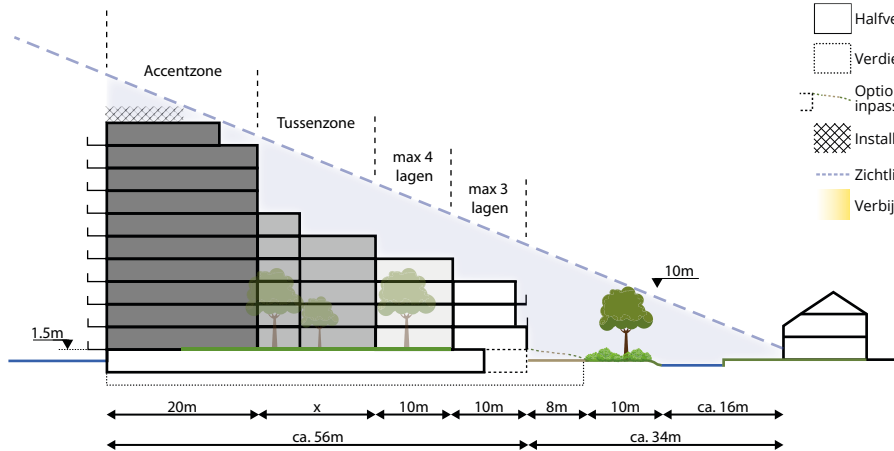
Doorsnede 1-1



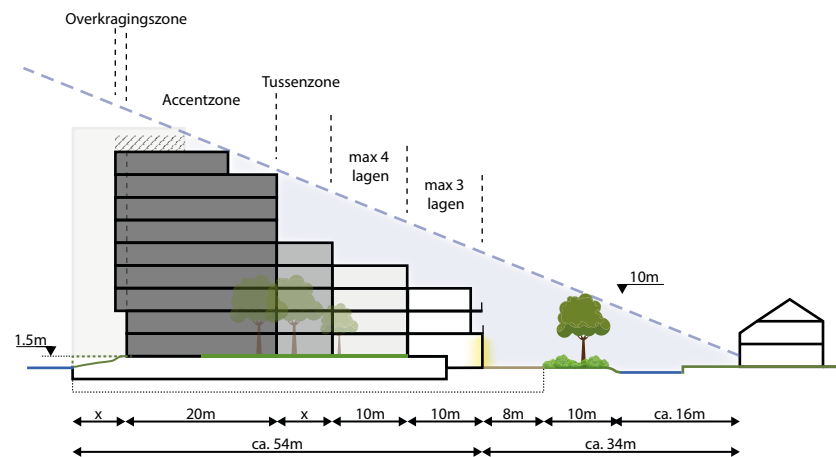
Doorsnede 2-2

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek



Doorsnede 3-3



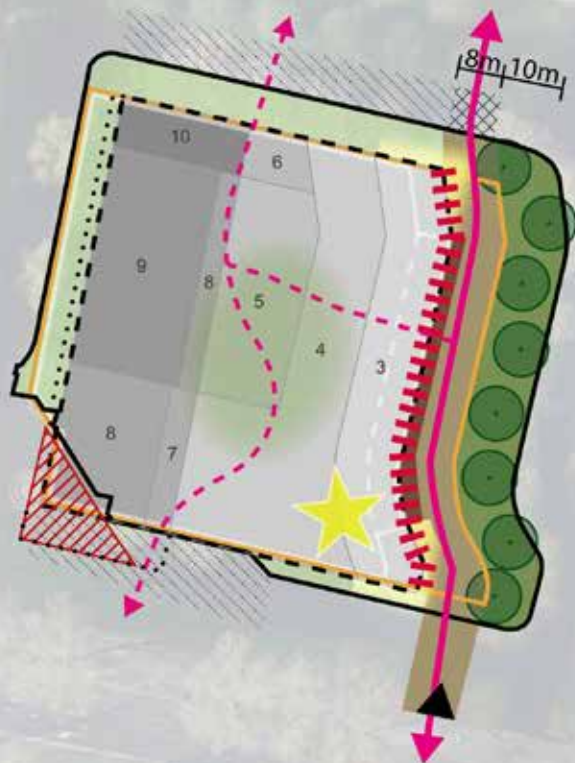
Doorsnede 4-4



Bouwenvelop Eiland D

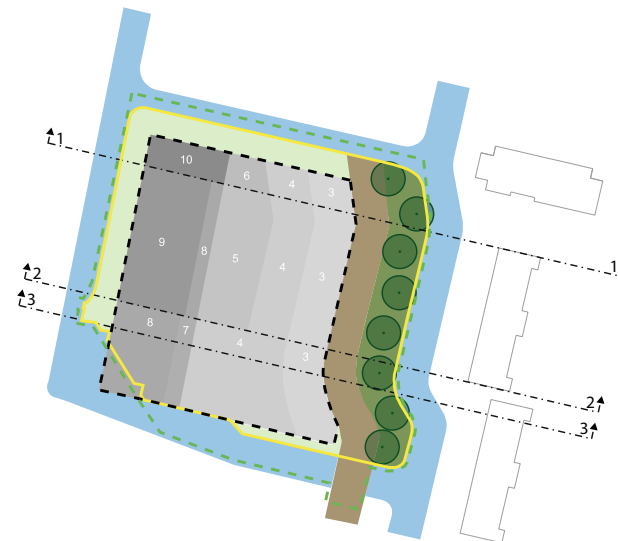


Ligging cluster
en begrenzing
hoofdcluster.



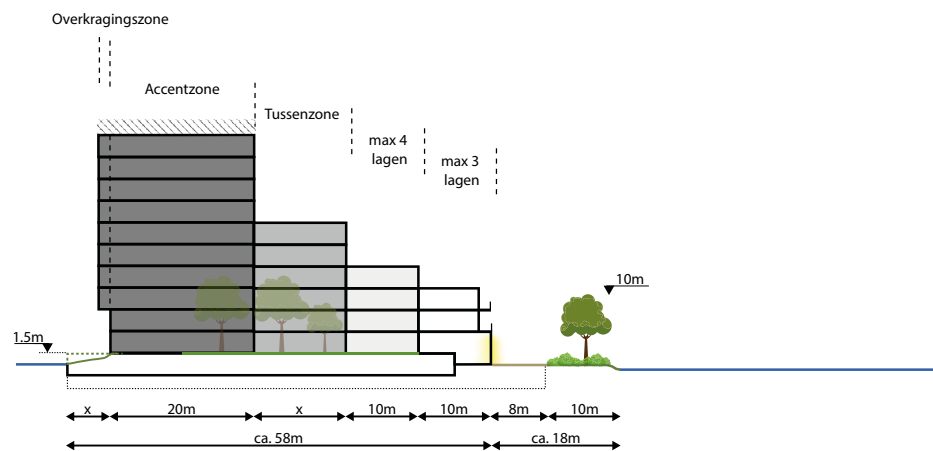
Legenda

- Ontwikkeleiland
- Groene entreezone:
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- Verblijfszone:
- Binnentuin
- Polderstructuur
- Routes:
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- ▲ Entree eiland
- ▨ Zone verplichte brug openbare route
- ▨ Zone optionele brug
- Gebouwen:
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkringsingszone
- ▨ Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- ▨ Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren
- ★ Medisch centrum
- ▨ Optioneel, niet in eigendom

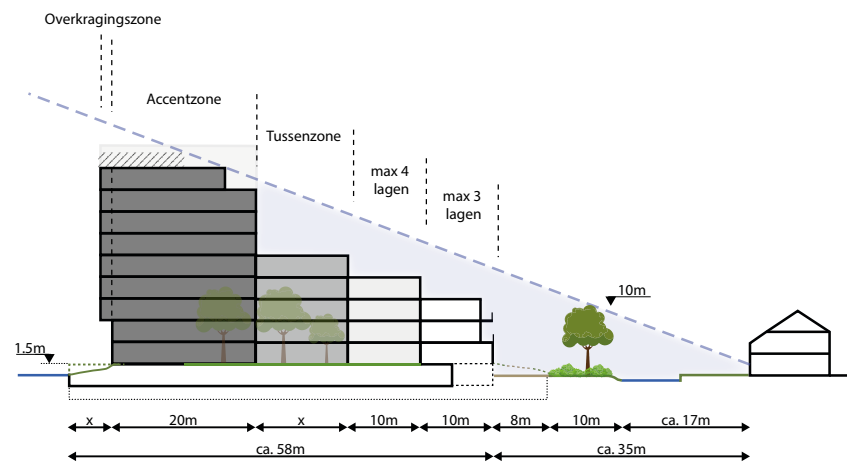


Eiland D gegevens

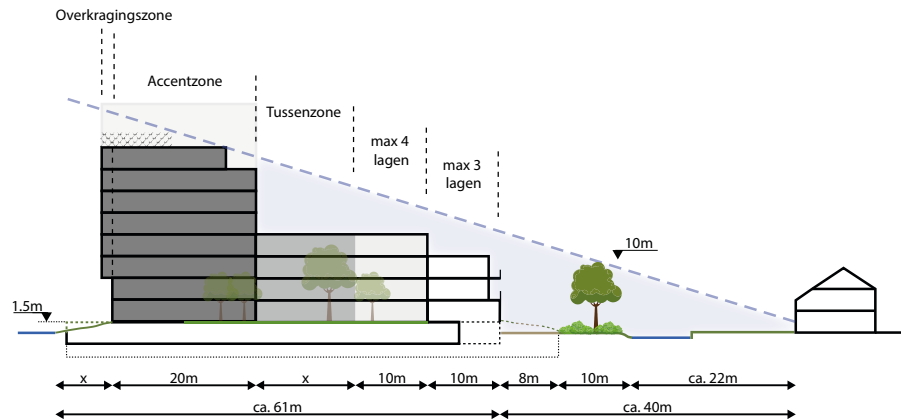
- Kadastrale grens: 6277m²
- Ontwikkeleiland: 5364m²
- Bouwvlak: 3436m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2



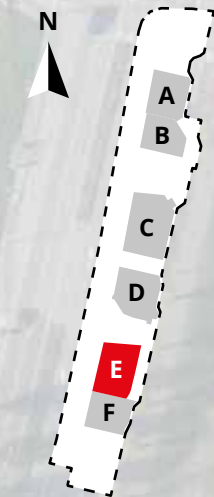
Doorsnede 3-3

Legenda

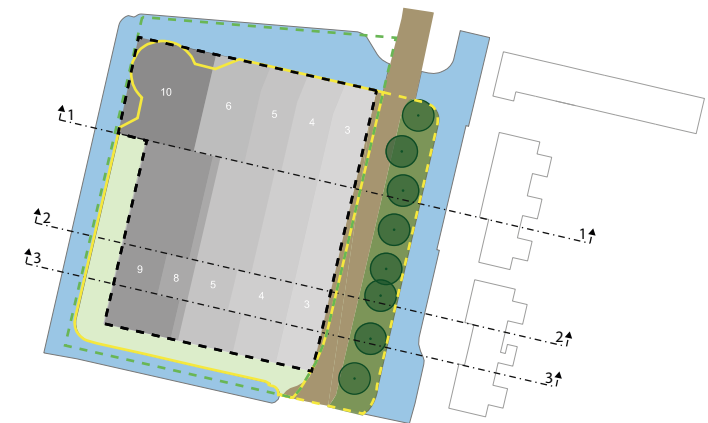
- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek



Bouwenvelop Eiland E

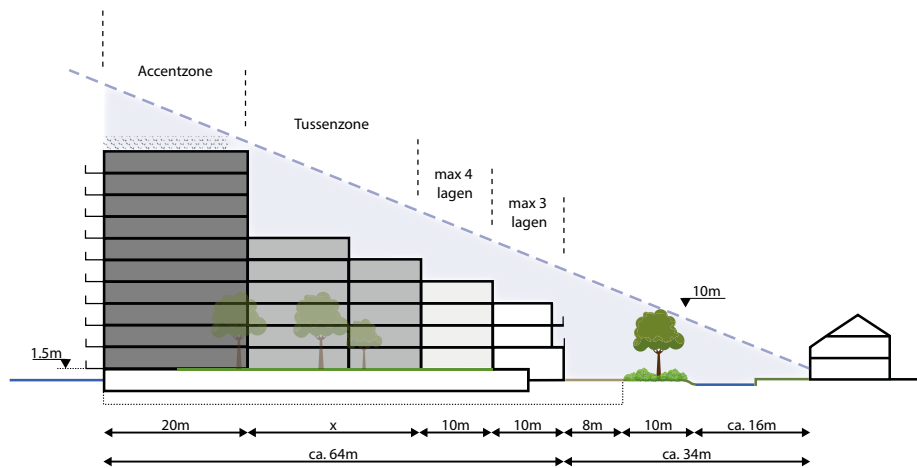


Ligging cluster en begrenzing hoofdcluster.

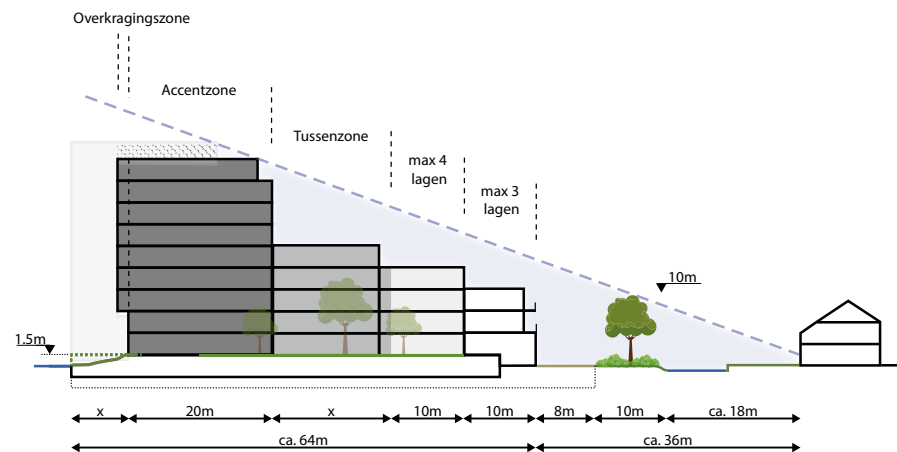


Eiland E gegevens

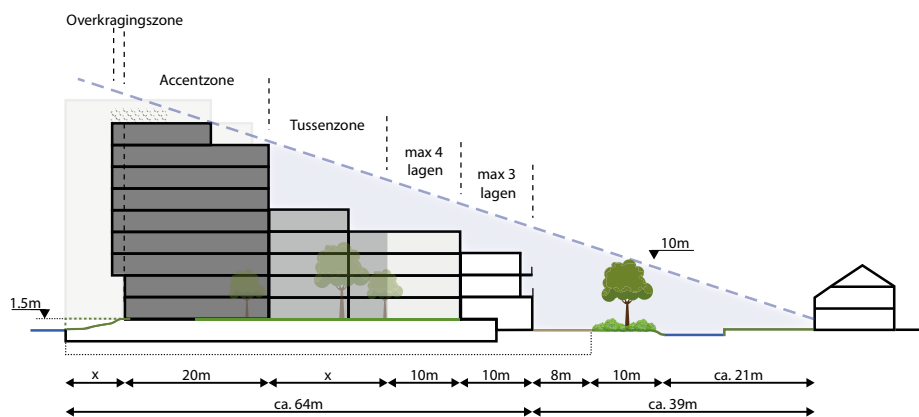
Kadastrale grens:	6240m ²
Ontwikkeiland eigendom:	5276m ²
Ontwikkeiland openbaar:	1364m ²
Bouwvlak:	4482m ²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2



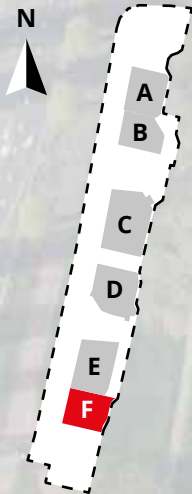
Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek



Bouwenvelop Eiland F

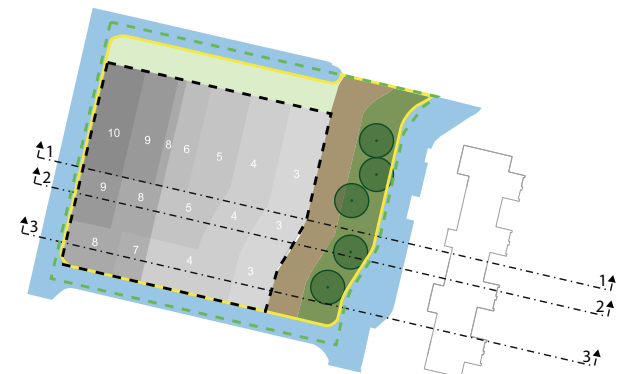


Ligging cluster
en begrenzing
hoofdcluster.



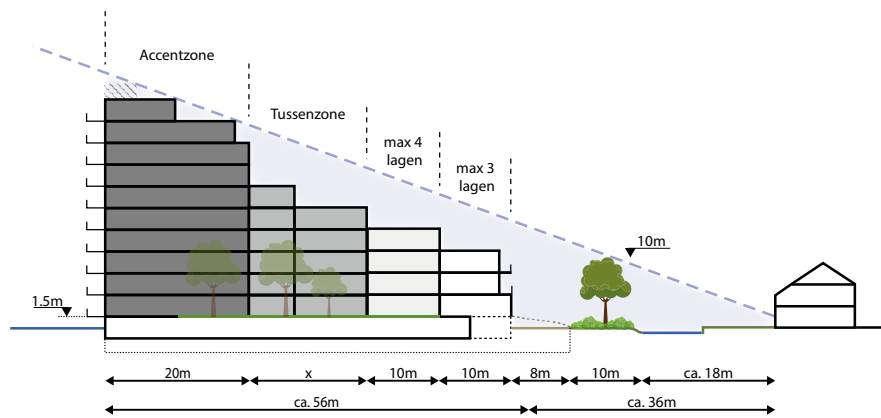
Legenda

- Ontwikkeiland
- Groene entreezone:
- Groenzoom (10m)
- Toegangsgebied (8m)
- Verblijfszone:
- Binnentuin
- Polderstructuur
- Routes:
- Openbare wandelroute
- Toegankelijke wandelroute
- ▲ Entree eiland
- ▨ Zone verplichte brug openbare route
- ▨ Zone optionele brug
- Gebouwen:
- Bouwvlak, alzijdige oriëntatie
- Bouwhoogte 3 t/m 10 lagen
- Overkragingszone
- ▨ Plintzone
- Verbijzondering hoek
- Parkeren verdiept
- Parkeren halfverdiept
- Parkeren halfverdiept plintzone
- Entree tot parkeren

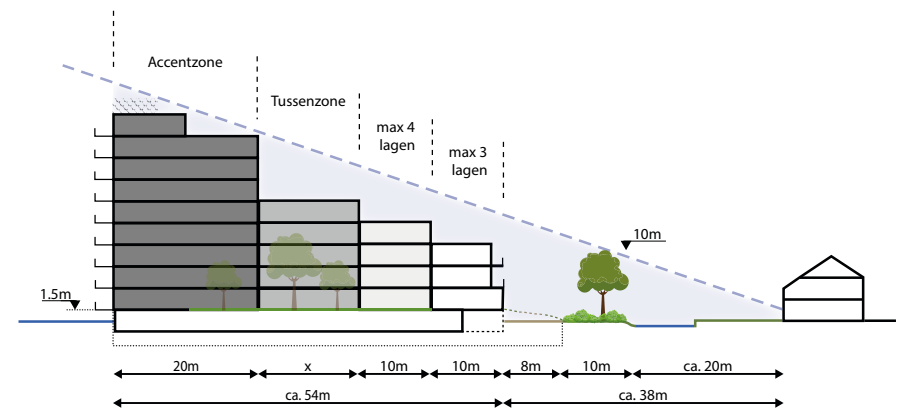


Eiland D gegevens

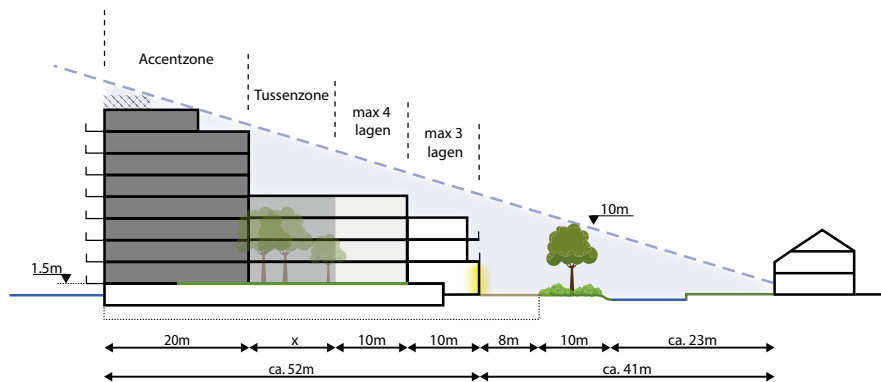
- Kadastrale grens: 4866m²
- Ontwikkeiland: 4301m²
- Bouwvlak: 2774m²



Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2



Doorsnede 3-3

Legenda

- Groenzoom
- Toegangsgebied
- Hoogtezones
- Binnentuin
- Halfverdiept Parkeren
- Verdiept parkeren
- Optionele landschappelijke inpassing half verdiept parkeren
- Installatiezone
- Zichtlijn
- Verbijzondering hoek

