



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

MUNSTER FASE II EN III

AUGUSTUS 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: Augustus 2021

PROJECT: Stedenbouwkundig plan Munster fase II en III

OPDRACHTGEVER: Gemeente het Hogeland

PROJECTNUMMER: 20201411

STATUS: DEFINITIEF

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING 5

2. UITGANGSPUNTEN 7

3. STEDENBOUWKUNDIG KADER 13

4. VERKAVELINGSPLAN 15

5. BEELDKWALITEIT 18

BIJLAGEN

1. DRAAICIRKELS VOERTUIGEN

2. HUISVUILCONTAINERS

3. VERDELING FASE II EN III VOOR ONTWIKKELAARS EN PARTICULIEREN

LIGGING



Afbeelding 1: Satelliet foto met plangebied

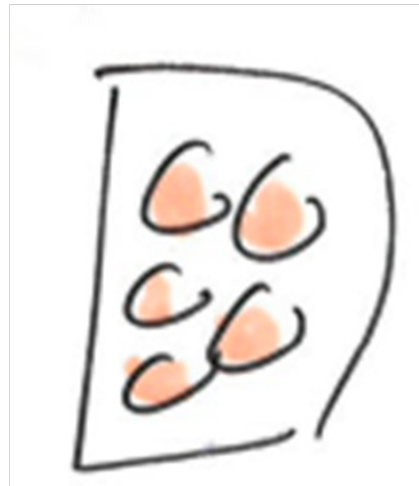
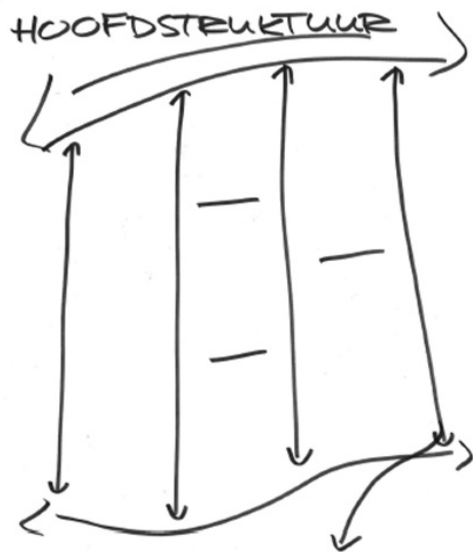
1. INLEIDING

In 2018 is voor de woonwijk Munster, aan de oostzijde van Winsum, een stedenbouwkundig plan opgesteld. Munster fase 1 is inmiddels gebouwd. De gemeente wil nu met fase 2 en 3 aan de slag. Het plan uit 2018 is intern door de gemeente Het Hogeland onder de loep genomen. Voortschrijdende inzichten leiden tot de wens het plan op diverse punten aan te passen. Daarom is er nu een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor fase 2 en 3.

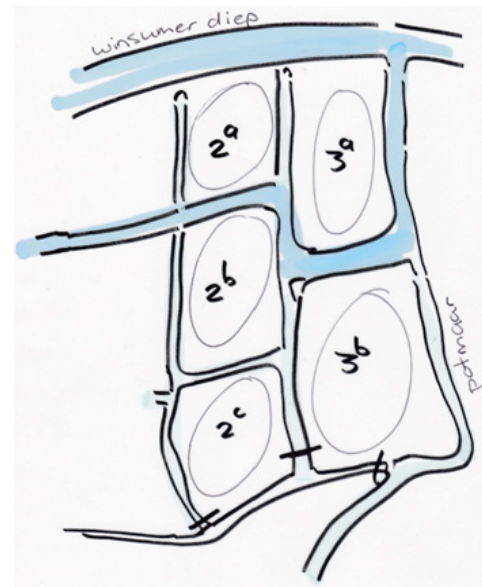
Net als het eerdere plan is dit plan gebaseerd op de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Ook de hoofdopzet, met een vijftal eilanden die door brede vaarten zijn omsloten, blijft gehandhaafd.

In het nieuwe plan is losgelaten dat alle woningen aan (bevaarbaar) water moeten liggen. Ook achterzijden van de kavels aan het water komen niet meer voor in dit plan. Tot slot komt de langzaamverkeersroute langs de watergang de Potmaar en het buitengebied niet meer terug in het plan.

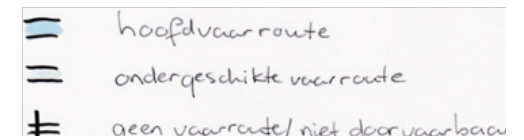




Afbeelding 2: Schetsmatige opzet van de hoofdstructuur en de 5 eilanden



Afbeelding 3: Schetsmatige vaarroutes



2. UITGANGSPUNTEN

HOOFDSTRUCTUUR

Hoofduitgangspunt is de oorspronkelijke verkavelingsstructuur: een slagen/ (onregelmatige) blok verkaveling met een noord-zuid oriëntatie. Haaks daarop een (ondergeschikte) oost-west oriëntatie. Het onregelmatige karakter van het oorspronkelijke landschap komt terug in de aanleg van een vijftal eilanden, die de oorspronkelijke kavelgrenzen volgen, en die elk een eigen, afwijkende omvang hebben.

Munster fase 2 en 3 bestaat uit een vijftal eilanden, die allen omsloten worden door brede watergangen.

Er wordt gestreefd naar 'consistentie' in het plan. Met 'consistentie' wordt hier niet zozeer bedoeld dat al de vijf eilanden er hetzelfde uit moeten zien, maar eerder dat er op structuurniveau een zekere mate van eenheid ontstaat.

WATER

Water speelt een cruciale rol in het stedenbouwkundig plan van Munster. De waterstructuur is al aanwezig (de watergangen zijn al gegraven) en is leidend in het plan. Van belang is om vast te stellen wat de hoofdvaarroute is, welke wateren ook bevaarbaar moeten zijn en welke niet. Ook de verbinding van de woonkavels met het water –al dan niet met een aanlegsteiger of vlonder- speelt een belangrijke rol; In Munster fase 2 en 3 liggen de woningen in principe met de voorzijde aan het water. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit vanaf en aan de waterkant beter worden gewaarborgd.

De hoofdvaarroute loopt van fase 1 naar het Winsumerdiep dwars door de wijk' (blauwe lijn op de

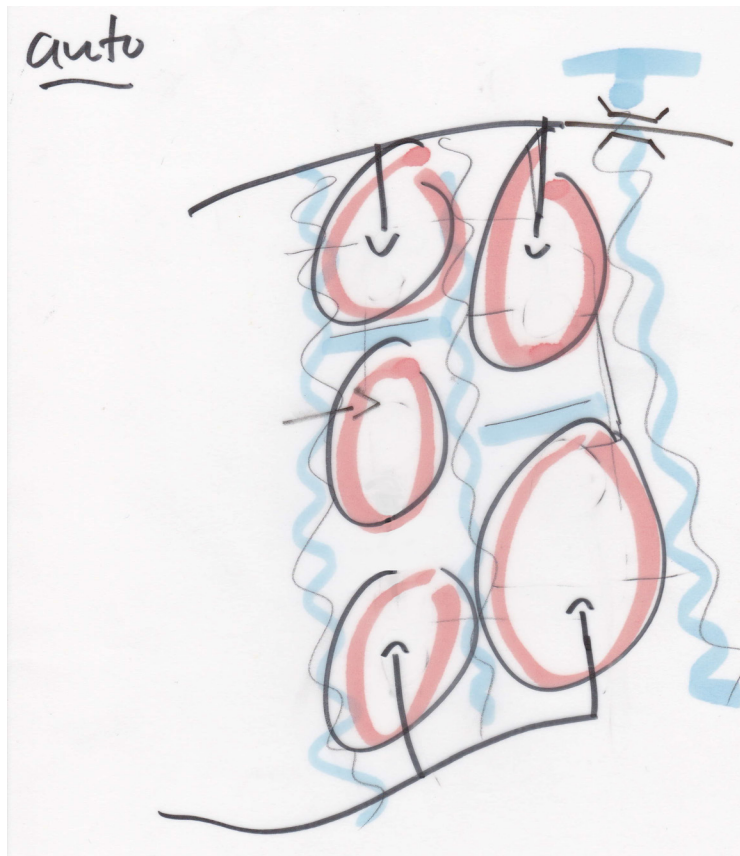
schets op pagina 6).

Vanaf de meerderheid van de kavels/ woningen moet de hoofdvaarroute met de boot bereikbaar zijn;

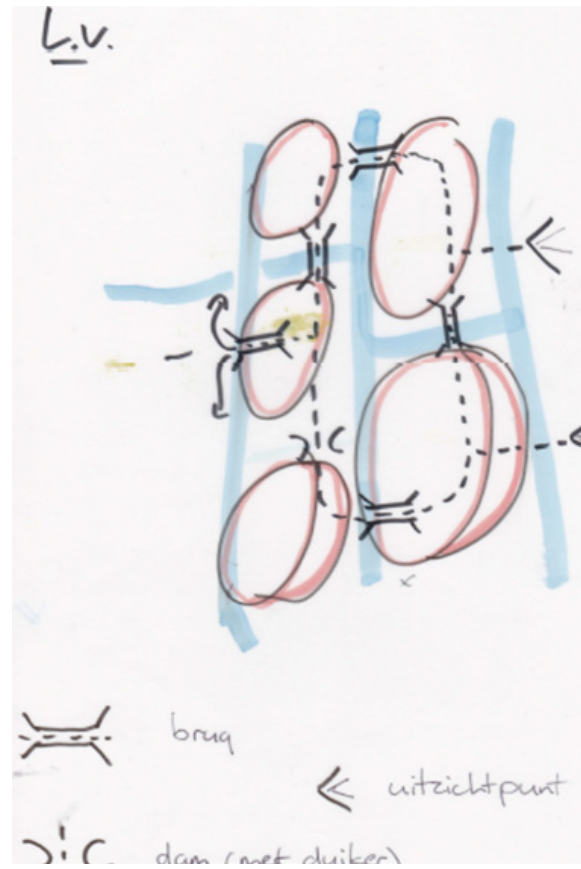
De meerderheid van de woningen hebben een aanlegsteiger/ vlonder (maar niet over de hele breedte van het perceel, hetgeen in het bestemmingsplan wordt vastgelegd).

De bevaarbaarheid van de hoofdvaarroute voorop staat; met de aanleg van aanlegsteigers/ vlonders aan deze route dient rekening gehouden te worden dat boten elkaar moeten kunnen passeren.

De ruimtelijke kwaliteit aan de hoofdvaarroute is van groot belang'; aanlegsteigers/ vlonders aan de hoofdvaarroute moeten voldoen aan hoge beeldkwaliteitseisen.



Afbeelding 4: Schetsmatige opzet van de autoverkeerroutes



Afbeelding 5: Schetsmatige opzet langzaam verkeer

AUTOVERKEER

Om de hoofdstructuur (noord-zuid) en de zichtlijnen over het water zoveel mogelijk te behouden, worden de eilanden vanuit het noorden en zuiden ontsloten. De hoofdvaarroute wordt hierbij vrijgehouden.

Uitzondering is het middelste eiland van fase 2; dit eiland wordt via de Munstertil (route aan de westzijde) ontsloten. Hier wordt een auto-brug aangelegd. Dit wordt een ranke, fraai ontworpen brug.

Net buiten het plangebied (ten noordoosten) wordt ook brug aangelegd, in de doorgaande route tussen Winsum en Onderdendam, parallel aan het Winsumer Diep. Hier moet het water van de Potmaar overbrugd worden.

PARKEREN

Uitgangspunt is een parkeernorm van 2,3 pp/wo voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bewoners van deze woningen parkeren op eigen perceel (2 pp/wo) en het aandeel bezoekersparkeren (0,3 pp/wo) moet in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Bij rijwoningen wordt uitgegaan van een norm van 2,0 pp/wo. Voor de rijwoningen worden zowel parkeerplaatsen voor bewoners als bezoekers gerealiseerd in de openbare ruimte. Omdat de eilanden voor autoverkeer niet met elkaar verbonden zijn dient elk eiland zijn eigen 'extra parkeerplekken' in de openbare ruimte te hebben.

LANGZAAM VERKEER

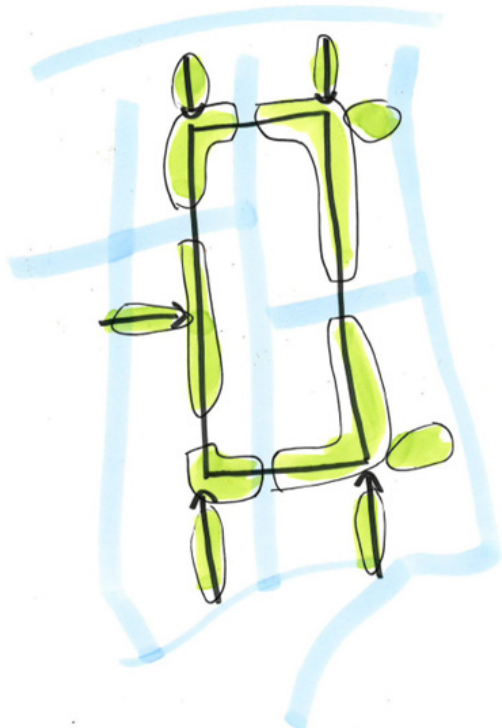
Alle eilanden zijn voor langzaam verkeer direct of indirect met elkaar verbonden. Het is belangrijk dat je een rondje kunt fietsen / wandelen door de wijk.

Over de hoofdvaarroute en de noord-zuid watergangen komen fraaie fiets/wandelbruggen. Deze dienen zo transparant mogelijk uitgevoerd te worden, om de noord-zuid richting en zichtlijn over het water zoveel mogelijk intact te houden. Bij de overige oost-west watergangen kunnen damconstructies met smalle onderdoorgang (voor bijvoorbeeld kano's) komen.

Autoverkeer is in Munster 2 en 3 ondergeschikt aan langzaam verkeer. Een deel van de langzaamverkeersroute is gecombineerd met de autoroutes en een deel ligt er los van.

Uitgangspunt is om de fiets/voetpaden zoveel mogelijk te combineren met groen.

groen structuur



Afbeelding 6: Schetsmatige opzet van de groenstructuur



Afbeelding 7: Bebouwing richt zich op het water

GROEN

Er wordt een duidelijke, doorlopende groenstructuur aangebracht. Hierbij wordt er zoveel mogelijk aangesloten op de groenstructuur in fase 1 van Munster. Dit geldt met name voor de structuur, het beeld zal (deels) anders worden ingevuld.

Deze groenstructuur loopt zowel in noordzuid als in oostwest richting, en springt van het ene eiland door naar het andere. Er worden geen stukjes snippergroen aangelegd.

Aan het water van de Potmaar en het buitengebied worden openbare, groene (speel)plekken gecreëerd. Hierdoor is er zicht vanaf Munster op het buitengebied aan de oostzijde van de wijk. Deze uitkijkpunten zijn bereikbaar via een wandel/ fietspad. Door deze groene accenten aan de rand van de wijk ontstaat op deze plekken een zachte dorpsrand, en zal het zicht op Munster vanaf het oostelijk buitengebied (Trekweg naar Onderdendam en Munsterweg) een groen beeld opleveren.

ORIENTATIE WONINGEN

Speciale aandacht wordt besteedt aan de oriëntatie van de woningen in de wijk. In bestaande wijken, zoals de Brake in Winsum, waar water onderdeel uitmaakt van de wijk, zijn veel woningen met de achterzijde op het water gericht. Hierdoor ontstaat in sommige gevallen een rommelig beeld doordat bouwwerken tot aan de waterkant zijn gebouwd, er damwanden zijn geplaatst, en over de gehele breedte van de kavel vlonders en/of terrassen

zijn aangelegd. Dit levert dus niet altijd de gewenste ruimtelijke kwaliteit op.

Om dit te voorkomen wordt in fase 2 en 3 van Munster gekozen voor een oriëntatie van de woningen op het water, met de voorzijde van de woningen richting het water. Het is van belang dat de ruimtelijke kwaliteit aan het water hoog is. Aanvullende maatregelen zijn tevens nodig, die in het beeldkwaliteitsplan en/of het bestemmingsplan vastgelegd worden (bijvoorbeeld mee ontwerpen achterzijden / geen bouwwerken aan het water/ tuinbestemming ipv erf).

Omdat hier gekozen is voor 'voorkanten aan het water' dient juist extra aandacht te worden besteedt aan de achterzijden, die dan immers aan een ontsluitingsweg/ woonstraat of hofje komen te liggen. Deze ruimte zal dan ook in het beeldkwaliteitsplan extra aandacht krijgen.

Kenmerkend voor Winsum is trouwens dat de woningen aan de rand van het dorp vrijwel allemaal georiënteerd zijn op het buitengebied of de zijkant naar het buitengebied hebben. Dit principe wordt in Munster fase 2 en 3 doorgetrokken.



3. STEDENBOUWKUNDIG KADER

DE HOOFDOPZET;

de verkavelingsstructuur, verkeersstructuur, groen en spelen

Het plan heeft een heldere, eenvoudige opzet, waarbij de noord-zuid verkavelingsstructuur van de drie watergangen zo min mogelijk onderbroken wordt. De vijf eilanden hebben elk hun eigen entree voor het autoverkeer. De eilanden zijn voor het langzaam verkeer met elkaar verbonden, niet voor autoverkeer. Hierdoor kan het aantal damconstructies of forse bruggen waar ook autoverkeer overheen moet, beperkt blijven. Met de fiets of wandelend kun je een rondje maken door de wijk.

Parkeren wordt per eiland 'opgelost'. Uitgangspunt is dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-één –kap woningen op eigen terrein geparkeerd wordt. Hierdoor blijft het aantal auto's in de openbare ruimte beperkt. Bezoekers-parkeren en parkeren voor de rijenwoningen gebeurt in groene parkeerstroken.

De wijk heeft een ruime opzet: Doordat elk eiland omringd is door water en er ook relatief veel openbaar groen in de wijk is, oogt het geheel ontspannen. Elke entree wordt begeleidt door een groenstrook. Ook de binnenterreinen krijgen een groen karakter. De open, groene ruimtes liggen op ruimtelijk belangrijke locaties: ze maken onderdeel uit van de groenstructuur en zijn tevens zichtlocaties met het buitengebied. Hierdoor zijn er op verschillende plekken, soms zelfs vanaf de Munstertil, dwars door de wijk, zichtlijnen aanwezig. Binnen iedere fase wordt één van de groene ruimtes ingericht als speelplek.

DE WONINGEN; oriëntatie, rooilijnen, het maximaal aantal en flexibiliteit

Kenmerkend voor Winsum is dat de woningen aan de rand van het dorp vrijwel allemaal georiënteerd zijn op

het buitengebied of de zijkant naar het buitengebied hebben. Dit principe wordt in Munster fase 2 en 3 doorgetrokken: alle woningen aan de rand van de wijk zijn georiënteerd op het buitengebied.

In de bestaande wijken in Winsum waar water onderdeel uitmaakt van de wijk, zoals de Brake en ook Munster fase 1, zijn veel woningen met de achterzijde op het water gericht. Hierdoor ontstaat in sommige gevallen een rommelig beeld doordat bouwwerken tot aan de waterkant zijn gebouwd, er damwanden zijn geplaatst, en over de gehele breedte van de kavel vlonders en/of terrassen zijn aangelegd. Dit levert niet altijd de gewenste ruimtelijke kwaliteit op. Om dit te voorkomen wordt in fase 2 en 3 van Munster gekozen voor een oriëntatie van de woningen op het water, met de voorzijde van de woningen richting het water. Het is van belang dat de ruimtelijke kwaliteit aan het water hoog is.

De huizen komen op voldoende afstand van het water te staan; een rooilijn van 5 meter vanaf de insteek van de watergangen waarachter de woningen gesitueerd dienen te worden. Omdat hier gekozen is voor 'voorkanten aan het water' dient juist extra aandacht te worden besteedt aan de achterzijden, die dan immers aan een ontsluitingsweg, woonstraat of hofje komen te liggen. Deze ruimte zal dan ook in het beeldkwaliteitsplan extra aandacht krijgen.

In het plan voor Munster 2 en 3 kunnen circa 75 tot 85 woningen geplaatst worden. Het is wenselijk om een zekere flexibiliteit in te bouwen, omdat de woningmarkt fluctueert. Momenteel lijkt de vraag naar wat kleinere kavels, en naar 2-onder-één- kap en rijenwoningen groeiende.

VERKAVELINGSPLAN MUNSTER FASE II EN III



AANTAL WONINGEN
Fase II: 43 woningen
Fase III: 41 woningen

Totaal 84 woningen

UITGEEFBAAR
Uitgeefbaar terrein: 37.300 m²
Plangebied fase II en III: 62.160 m²
% Uitgeefbaar: 60%

4. VERKAVELINGSPLAN

Op basis van het stedenbouwkundig kader zoals beschreven in hoofdstuk 3 is het plan uitgewerkt in het verkavelingsplan op pagina 14. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de woningtypologiën en de woningaantallen die in dit plan zijn opgenomen.

WONINGTYPOLOGIËN EN -AANTALLEN

In fase II bestaat de verkaveling uit 43 woningen, in fase III zijn 41 woningen in het plan opgenomen.

FASE II

Eiland A. 6x vrijstaand geschakelde woningen
 2x twee-onder-een-kapwoningen
 4x rijwoningen

totaal: 12 woningen

Eiland B. 5x vrijstaande woningen
 4x vrijstaand geschakelde woningen
 7x rijwoningen

totaal: 16 woningen

Eiland C. 6x vrijstaande woningen
 4x twee-onder-een-kapwoningen
 5x rijwoningen

totaal: 15 woningen

Totaal FASE II: 43 woningen

FASE III

Eiland A. 7x vrijstaande woningen
 4x twee-onder-een-kapwoningen
 2x vrijstaand geschakelde woningen
 4x rijwoningen

totaal: 17 woningen

Eiland B 9x vrijstaande woningen
 6x twee-onder-een-kapwoningen
 4x vrijstaand geschakelde woningen
 5x rijwoningen

totaal: 24 woningen

Totaal FASE III: 41 woningen



Parkeersaldo per eiland			
	benodigd	in plan	saldo
2A:	26pp	26pp =	+0pp
2B:	35pp	37pp =	+2pp
2C:	33pp	39pp =	+6pp
3A:	43pp	48pp =	+5pp
3B:	54pp	56pp =	+2pp

PARKEREN

Op pagina 16 is een parkeerbalans opgenomen waarin per eiland is bepaald wat de parkeeropgave is op basis van het betreffende programma. In het plan zijn op ieder eiland voldoende parkeerplaatsen voorzien; er wordt voldaan aan de gewenste parkeernormen en op ieder eiland is zelfs een positief parkeersaldo.

Er is uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 pp/wo voor vrijstaanden woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bij rijwoningen is uitgegaan van een norm van 2,0 pp/wo. Voor wat betreft de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt zoveel mogelijk op eigen perceel

geparkeerd; per perceel 2 auto's. De overige 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers wordt in de openbare ruimte opgelost. Bij rijwoningen worden alle benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

5. BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan.

De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt als zodanig vastgesteld. De planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Er wordt gestreefd naar een samenhangende en authentieke dorps structuur met een herkenbare identiteit van het gebied waarbinnen voldoende ruimte voor verscheidenheid op kavels wordt geboden. De ontwikkelvelden binnen de 'eilandstructuur' draagt eraan bij dat er herkenbare bouwblokjes met een dorps schaal ontstaan.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen aan voor:

- de oriëntatie van bouwblokken ten opzichte van de openbare ruimte;
- architectonische uitstraling en vormgeving;
- het daklandschap – afdekking van gebouwen;
- kleur- en materiaalgebruik;
- overgangen openbaar en privé;
- algemene beeldkwaliteiteisen voor de inrichting van de openbare ruimte.



Afbeelding 8: Impressie bebouwingsbeeld aan Winsumerdiep



Afbeelding 9: impressie bebouwingsbeeld aan de Netlaan

5.1 DEELGEBIEDEN

In de ontwikkeling van Munster fase II en III wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden die een eigen karakter krijgen. Per deelgebied is een set met beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing opgenomen.

A. Winsumerdiep

Een samenhangend deelgebied door de ligging langs het Winsumerdiep. De woningen staan in een vaste rooilijn en hebben een statige uitstraling.

B. Netlaan

Bebouwing in een losse informele setting aan de Netlaan. Smalle slootjes, groene voortuinen en wisselende architectuur bepalen het beeld. Er wordt ingezet op vrijstaande en geschakelde woningen.

C. Eilanden

De bebouwing grenst met de voorzijden aan de watergangen van de eilanden. Per eiland wordt een eenheid nagestreefd in architectonische sfeer. De basis voor de architectonische eenheid vormt de eilandenstructuur. Er worden 5 eilanden onderscheiden: eiland C.1 t/m C.5.



Deelgebied A. Winsumerdiep



Deelgebied C. Eilanden



Deelgebied B. Netlaan



Afbeelding 10: indeling in deelgebieden, ieder deelgebied heeft een eigen set met beeldkwaliteitseisen

REFERENTIEBEELDEN/SFEER A | WINSUMERDIEP



Afbeelding 11: bebouwing in 1 of maximaal 2 bouwlagen met kap



Afbeelding 12: zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen



Afbeelding 13: bebouwing heeft een kapvorm met
een hellingshoek van minimaal 45°

A | WINSUMERDIEP

ORIENTATIE

Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte; het Winsumerdiep. Op hoeksituaties heeft de bebouwing een tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in de zijgevel. Er wordt een eenduidige rooilijn toegepast: 5m vanaf insteek talud.

GEVELOPBOUW

Kleinschalige en individuele bebouwing, zorgvuldig gedetailleerd, accenten georiënteerd op het water. Per blok of cluster dient de bebouwing in een eenduidige architectuur te worden vormgegeven.

MASSAOPBOUW

Max. 2 bouwlagen met kap.

DAKEN

Er dient een kapvorm te worden toegepast, waarbij de hellingshoek van het dak minimaal 45° bedraagt. Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak.

DETAILLERING

Zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen.

MATERIALISERING

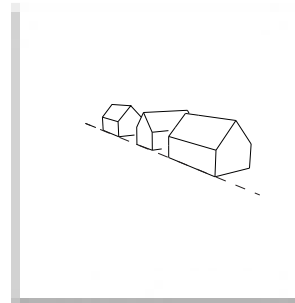
Hoofdzakelijk baksteen in de range van rood, bruin en aarde- en zandtinten. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking.

PARKEREN

Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

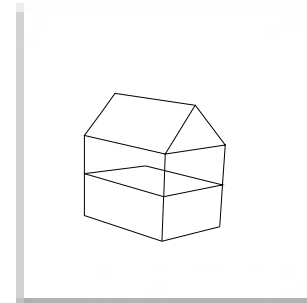
PRINCIPES EN RICHTLIJNEN

Rooilijn



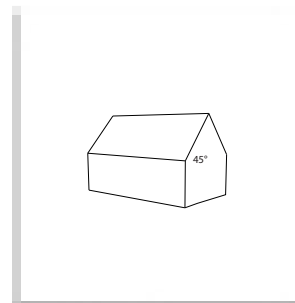
Eenduidige rooilijn (5m vanaf insteek talud)

Massa



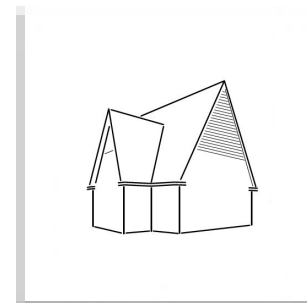
max. 2 bouwlagen met kap

Kapvorm



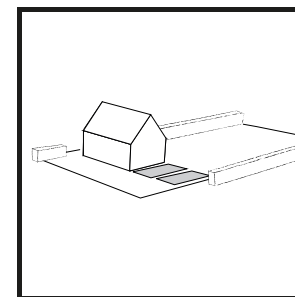
Minimaal 45°

Gevelopbouw



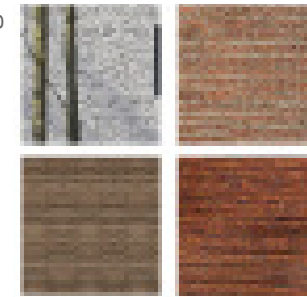
Dorps karakter

Parkeren



Parkeren op eigen terrein

Materialisering



Hoofdzakelijk traditionele materialen en kleurgebruik

REFERENTIEBEELDEN/SFEER B | NETLAAN



Afbeelding 14: bebouwing in maximaal 1 bouwlaag met kap



Afbeelding 15: hoofdzakelijk baksteenarchitectuur, met pannen dak.



Afbeelding 16: zorgvuldige detaillering, met accenten als erkers

B | NETLAAN

ORIENTATIE

Bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte; Netlaan. Bebouwing staat in een licht verspringende rooilijn (ca. 3 - 5m). Op hoeksituaties heeft de bebouwing een tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in de zijgevel.

GEVELOPBOUW

De bebouwing heeft een sterk individuele pandenstructuur, afwijkend ten opzichte van naastgelegen panden.

Dorps karakter, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, loggia's of kleine serre's.

MASSAOPBOUW

Max. 1 bouwlaag met kap.

DAKEN

Er dient een kapvorm te worden toegepast, waarbij de hellingshoek van het dak minimaal 35° bedraagt. Zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden in het dakvlak.

DETAILLERING

Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen.

MATERIALISERING

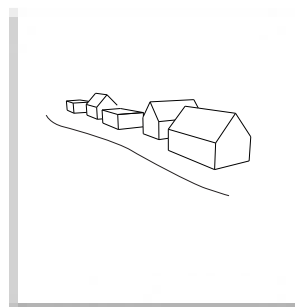
Hoofdzakelijk baksteen in de range van rood, bruin en aarde- en zandtinten. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking.

PARKEREN

Er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

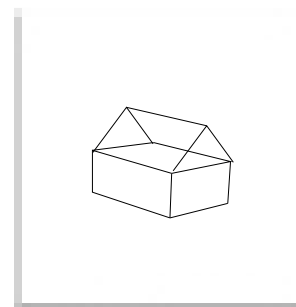
PRINCIPES EN RICHTLIJNEN

Rooilijn



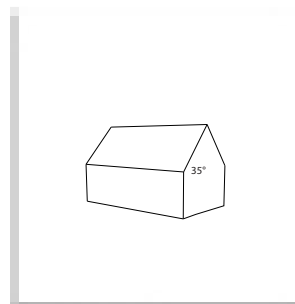
Verspringende rooilijn

Massa



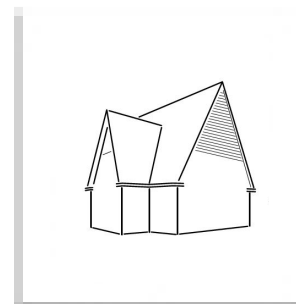
max. 1 bouwlagen met kap

Kapvorm



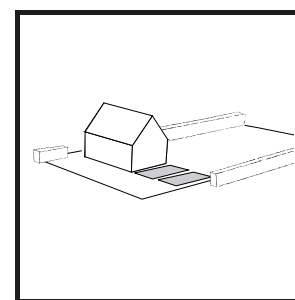
Minimaal 35°

Detailering



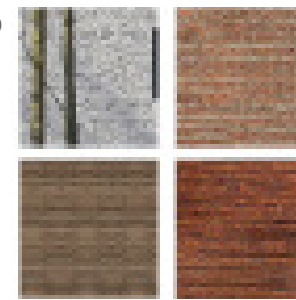
Uitgebreid en zorgvuldig

Parkeren



Parkeren op eigen terrein

Materialisering



Hoofdzakelijk traditionele materialen en kleurgebruik

EILANDENSTRUCTUUR EN SAMENHANG BEBOUWING C | EILANDEN



C1 grijs-antraciet-blauw



C4 blauw-paars



C2 rood-paars



C5 oranje-rood



C3 bruin-rood

Afbeelding 17: samenhang per eiland wordt gevormd door voorgeschreven kleurenrange van de metselstenen

C | EILANDEN

SAMENHANG IN ARCHITECTUUR

Om de opzet van de eilandenstructuur te versterken en een interessant 'ommetje' tussen de eilanden te creëren krijgt ieder eiland een andere uitstraling. Binnen een eiland dient in ieder geval het kleur- en materiaalgebruik op elkaar afgestemd te worden om samenhang te vormen. Het kleurenpalet voor de eilanden is gerelateerd aan het feit dat in het gebied ooit de steenfabriek 'Lombok' heeft gestaan aan de Trekweg.

Karakteristiek zijn de rode stenen, die glad en strak zijn. Door de ijzerrijke klei kregen de stenen na het bakproces een (helder) rode kleur. Het natuurood wijzigt naar mate van het ijzergehalte van de klei varieert. Veel ijzer geeft een donkere kleur; weinig ijzer een kleur welke meer naar oranje neigt. Groninger rood steen kleur is Oranjerood met een diep blauwe vlam.

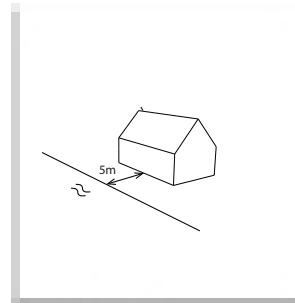
Voor de Eilanden is een kleurenpalet opgesteld in de tinten oranje - rood - blauwrood. Op pagina 26 is aan ieder eiland een kleurenrange gekoppeld; voor ieder eiland is er een beperkte bandbreedte aan kleuren mogelijk voor de hoofdvlakken van de gevels. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving.

ORIENTATIE

Bebouwing is georiënteerd op de watergangen. Op hoeksituaties heeft de bebouwing een tweezijdige oriëntatie met raampartij of erker in zijgevel. Bebouwing op minimaal 5m vanaf de insteek van het talud.

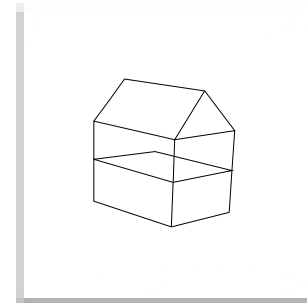
PRINCIPES EN RICHTLIJNEN

Rooilijn



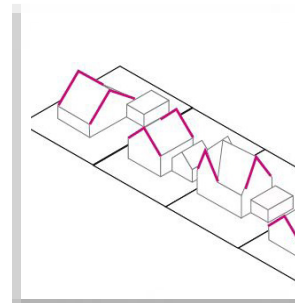
Minimaal 5m vanaf insteek talud

Massa



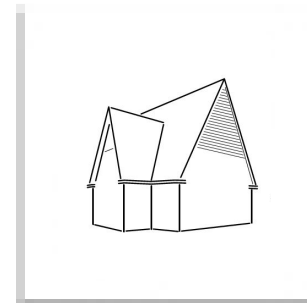
max. 2 bouwlagen met kap

Kapvorm



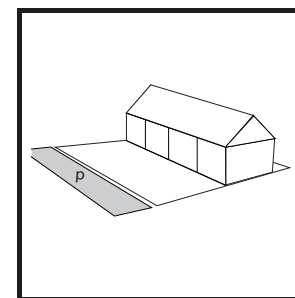
Minimaal 2 verschillende kapvormen op het eiland

Detailering



Zorgvuldig

Parkeren



Parkeren op eigen terrein

Materialisering



Traditioneel en eigentijds

REFERENTIEBEELDEN/SFEER C | EILANDEN



Afbeelding 19: hoofdzakelijk baksteenarchitectuur



Afbeelding 18: zorgvuldige detaillering



Afbeelding 20: oriëntatie op het water



Afbeelding 21: maximaal 2 bouwlagen met kap



Afbeelding 22: incidenteel kan worden afgeweken, mits er sprake is van overtuigende en passende kwaliteit van de architectuur

GEVELOPBOUW

De bebouwing heeft een kleinschalig karakter met een individuele pandenstructuur. Per cluster/eiland een eenduidige architectuurstijl, daarbinnen ruimte voor individuele vormgeving.

MASSAOPBOUW

Max. 2 bouwlagen met kap.

DAKEN

Op de eilanden worden bij voorkeur meerdere kapvormen toegepast, die in de woningtypes terugkomen en evenwichtig over het eiland verdeelt worden.

Een verschil in kapvorm ontstaat door een andere kapvorm (bijv. zadeldak, lessenaarsdak, mansardekap etc.) en/of een heel duidelijk verschil in goot- en nokhoogte en kaprichting.

DETAILLERING

Zorgvuldig met hoogwaardige materialen.

MATERIALISERING

Baksteen in de range van tinten oranje - rood - blauwrood.

Per eiland wordt een eenduidige kleur toegepast conform het kleurenschema op pagina 26. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige pannen met een

antraciet of oranje/rode kleur. De pannen hebben een matte afwerking. In deze zone zijn ook afwijkende materialen als hout, staal, glas toegestaan, ondergeschikt aan de baksteen gevel.

PARKEREN

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Bij rijwoningen parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

AANBOUWEN EN BIJGBOUWEN

Aanbouwen (gekoppeld aan het hoofdgebouw), zoals garages of erkers, zijn meeontworpen met het hoofdgebouw.

Aanbouwen, erkers uitgezonderd, liggen minimaal 3.00 m achter de voorgevellijn.

Wat betreft vormgeving, stijl en materialisatie sluiten aanbouwen en bijgebouwen aan bij het hoofdgebouw.

5.2 ERFAFSCHEIDINGEN LANGS OPENBAAR GEBIED

Bij de ontwikkeling van woningen in Winsum Oost wordt veel vrijheid geboden. Bij de vormgeving van de overgang van de kavels naar de openbare ruimte is het belangrijk aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. Dit blijkt bij veel nieuwbouwontwikkelingen een kwetsbaar onderdeel. Juist op de schaal van de erfafscheidingen kan door een beperkt aantal beeldkwaliteitsregels een rommelig beeld worden voorkomen.

Vanwege de verkaveling met relatief smalle profielen en kleine bouwblokken die met voor-, achter- en zijgevels en daarmee ook voor-, achter- en zijtuinen aan de openbare ruimte grenzen, is een eenduidige vormgeving van erfafscheidingen belangrijk.

De erfafscheidingen vragen om een specifiek ontwerp en zorgvuldige inpassing. Het is van belang dat de erfafscheidingen, wanneer deze langs de openbare ruimte staan, worden meeontworpen met de architectuur van de woning. Dit ontwerp kan uit groen of een combinatie van groen en verhard materiaal bestaan. Door groen in de erfafscheidingen toe te passen ontstaan zachte overgangen van openbaar naar privé die bijdragen aan de groene en dorpse sfeer van Winsum.

Houten schuttingen langs de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Dit om een verrommeld beeld met veel verschillende schuttingen en een wisselend onderhoudsniveau te voorkomen.

Omdat voor fase 2 en 3 gekozen is om de huizen te oriënteren op het water, grenzen de voortuinen aan het

water. Het talud van de watergang is privé-eigendom en maakt onderdeel uit van de tuin, maar heeft een openbare uitstraling.

Hier kan het gras van de voortuin doorlopen in het talud. Deze 'open voortuinen' (dus zonder groene erfafscheiding) zijn het meest wenselijk voor een mooi zicht op de woningen vanaf het water, en andersom. Eventueel kan op de insteek van de watergang een lage haag ingezet worden.

Bij kopgevels maakt de combinatie van een gevelbaksteen in de erfafscheiding langs de zijtuin (eventueel gecombineerd met hagen) de koppeling met de architectuur van de woningen.

Erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen die grenzen aan het Winsumerdiep en de Netlaan zijn groen, laag en maximaal 1,00 m hoog. De haag vormt de overgang naar het buitengebied en bestaat uit een inheemse haagsoort als veldesdoorn en/of meidoorn. Door deze eenduidige soorten toe te passen ontstaat een sterke groene samenhang in het straatbeeld, die een zeer uiteenlopende architectuur aan kan.

Uitgangspunten bij het ontwerp van de erfafscheidingen zijn:

- Zij- en achtererfgrenzen die vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn of grenzen aan een mandelig achterpad of een achterstraat worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. De erfafscheiding heeft een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk,

REFERENTIEBEELDEN
ERFAFSCHIEDINGEN OPENBAAR GEBIED





Afbeelding 23: groene oevers, wonen aan het water

Afbeelding 24: ongewenste voorbeelden van uitgevlakte tuinen met keerwanden/ beschoeiingen

van tussen de 1,6m en 2m hoog.

- Erfafscheidingen aan het Winsumerdiep en de Netlaan bestaan uit lage hagen van veldesdoorn en/of meidoorn.
- Op de parkeerhoven zorgen bomen en hagen voor een prettig verblijfsgebied. Hier is een mix van vrije kavels en kavels van ontwikkelaars te vinden. Rond de parkeerhoven is een geregisseerde erfafscheiding noodzakelijk. Een parkeerhof dient als één geheel ontworpen te worden met afstemming van kleur- en materiaalgebruik. Tevens bepalen de randen van de parkeerhoven, veelal bergingen, de sfeer. De bergingen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling: het toegepaste materiaal en detaillering is duurzaam en passend bij de gekozen architectonische stijl van de woning. Tussen de bergingen bevinden zich een mee-ontworpen, groene afscheiding inclusief toegangspoort. Daar waar geparkeerd wordt in de achtertuin is een pergolaconstructie of carport wenselijk.
- Aan de waterzijde bij voorkeur geen erfafscheidingen. Op een afstand tot 2 meter van de waterlijn zijn alleen groene erfafscheidingen (hagen) toegestaan van maximaal 1.00 meter hoog. Toepassing van een laag hekwerk tot maximaal 1.00 meter hoog is toegestaan, mits deze achter een haag wordt geplaatst.

5.3 WATER EN OEVERS

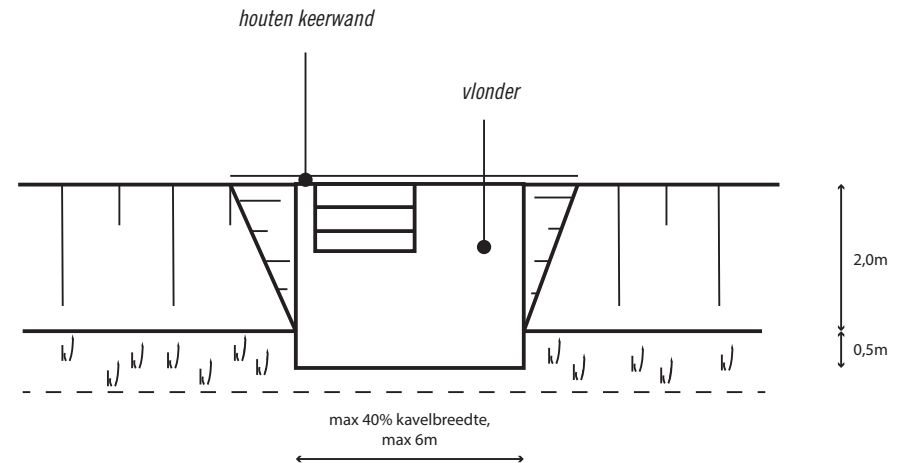
Munster is een waterrijk gebied. De ervaring van het water zal voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk bepalen.

Met name aan zijdes waar tuinen aan het water grenzen kan een ongewenst ruimtelijk beeld ontstaan. Daarom is er voor fase 2 en 3 bewust gekozen om voorkanten van de woningen naar het water te richten.

Enkele basisregels voor de kwaliteit van de oevers worden ingezet om het waterrijke karakter en het dorpse beeld vast te houden:

- Uitgevlakte tuinen met keerwanden als oever veroorzaken een te stedelijk en rommelige aanblik. Dit is daarom niet toegestaan.
- De oevers in de nieuwe woonwijk worden zo veel mogelijk ingericht met groen. Een flauw talud is wenselijk. Deze geleidelijke oevers vormen tevens een veilige begrenzing tussen privéterrein en water.
- Een hoge beschoeiing is niet wenselijk als overgang tussen wal en water. Deze is te abrupt en maakt het voor dieren vrijwel onmogelijk om in en uit het water te komen. De gemeente Het Hogeland zal langs alle watergangen in het plangebied lage beschoeiingen realiseren om de wal te verstevigen. De zal maximaal 20 centimeter boven de waterlijn uitkomen.

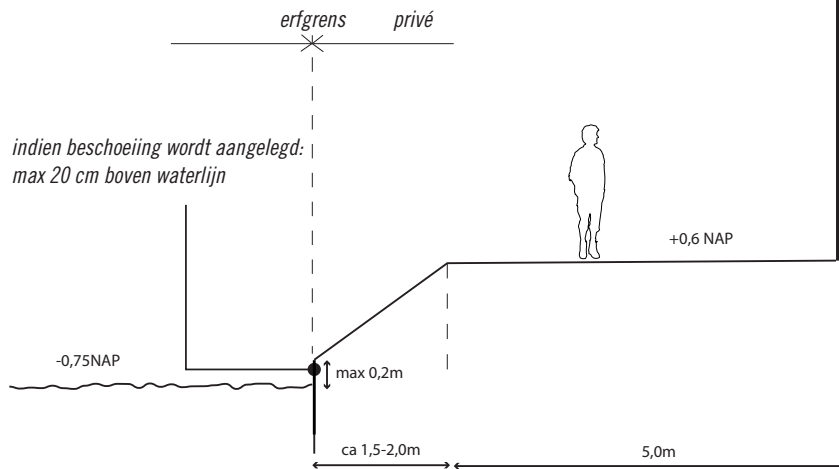
- Over maximaal 40% van de kavelbreedte (met een maximale lengte van 6 meter) mag een terras, vlonder of aanlegsteiger worden gerealiseerd. Deze is maximaal 2,5m diep. Hiernaast zijn de randvoorwaarden opgenomen voor vlonders en/of aanlegsteigers.



Afbeelding 25: randvoorwaarden vlonders

Randvoorwaarden vlonders en/of aanlegsteigers

- De oevers dienen groen te zijn.
- De oever mag onderbroken worden door een vlonder.
- De vlonder heeft een lengte van maximaal 40% van de kavelbreedte met een maximale lengte van 6 meter en is maximaal 2,5 meter diep.
- De afstand van vlonder en grondkering tot zijdelingse kavelgrens is minimaal 1.00 m.
- De vlonder mag maximaal 0.50 m uitsteken over de erfgrens (waterlijn)
- De vlonder ligt laag bij het water; 0.50 m hoger dan het standaard waterpeil.
- Voor de overgang van de laaggelegen vlonder en de tuin kan een houten grondkering worden gerealiseerd van maximaal 5.00 m breed. Deze kering ligt minimaal 0.40 m en maximaal 2.00 m terug ten opzichte van de beschoeiing.



Afbeelding 26: principeprofiel oevers



Afbeelding 26: referentiebeeld vlonder in groene oever



Afbeelding 29: referentiebeeld vlonder in groene oever

Doorvaart

Munster is een waterrijke wijk waarbij het water ook toegankelijk is met bootjes. De voetgangers/fietsersbruggen hebben een hoogte van 2.00 m. Hierdoor geldt voor een groot deel van het water in Munster fase II en III dat er een doorvaart van 2.00 m wordt bereikt. In de overige brede watergangen van het plan wordt met vaarduikers een doorvaart van 1.40 m nagestreefd.



Afbeelding 27: voorbeeld vaarduiker



Afbeelding 28: bruggen voor fietsers en voetgangers



Afbeelding 30: referentiebeeld brug Munstertil

5.4 OPENBAAR GROEN

In de openbare ruimte -zowel in de hoven, als langs de entrees en op de groene (speel)plekken aan het water- wordt een vrije bomenstructuur voorgesteld, bestaande uit verschillende (bij voorkeur) inheemse boomsoorten, passend op kleigronden, en die ook verschillen in grootte en in los verband geplant zijn. De grootte van de bomen is afhankelijk van de beschikbare ruimte; op de ruime (speel)plekken aan het water kunnen bomen van de eerste of tweede orde komen te staan, zoals fladderiep, (treur) wilg, veldesdoorn en zwarte els. Langs de smallere stegen bomen van de derde orde, als meidoorn, lijsterbes, krenteboompje of (sier)appel. Genoemde boomsoorten zijn indicatief.

De diversiteit van boomsoorten en groottes en het schijnbaar willekeurige beplantingspatroon geven de groenstructuur een eigen dimensie los van het bebouwingspatroon.

Het groene beeld wordt in hoofdzaak door gras en bloembollen aangevuld. Door deze lage beplanting blijft de openheid op maaiveldniveau (tussen de stammen van de bomen) aanwezig en worden de gewenste doorzichten benadrukt. Soorten die overblijven en verwilderen zijn bijvoorbeeld krokus, narcis, sneeuwkllokje en sterhyacint.

Per eiland wordt gekozen voor twee 'eigen boomsoorten', één van de eerste orde, en één van de derde orde. Hierdoor ontstaat per eiland een eigen karakter.

Groene pleinen

Daar waar voldoende ruimte is in de hoven worden groene pleinen ingericht, bestaande uit gras / bloembollen met één of meerdere bomen.

Klimaatadaptatie

Met het warmer worden van het klimaat kunnen bomen een rol spelen om de temperatuur te dempen (schaduw en vocht).

Er wordt daarom uitgegaan van het minimaliseren van de verharding. Daarbij is het belangrijk om: zo veel mogelijk bomen in de openbare ruimten, met name de straten en pleinen te zetten; te zorgen voor kroondekking, dus brede bomen op een relatief korte onderlinge afstand; te zorgen voor schaduw.

Belevingswaarde

Bomen zijn er natuurlijk ook om van te genieten en de seizoenen zichtbaar te maken. De beplanting moet daarom aantrekkelijk zijn. Op bijzondere plekken in de buurt van het water kunnen treurwilgen worden toegepast, mits deze het doorzicht niet hindert.

Onderhoud en overlast

Bij de soortkeuze vormt onderhoud ook een belangrijk aspect. Sommige soorten zorgen voor het opdrukken van verharding (populier, grauwe abeel), veel wortelopschot (abeel) of stamopschot (linde). Daarnaast zijn er soorten die hinder veroorzaken als het zaad valt. Hinder veroorzakende soorten worden dan ook gemeden. Ook situering speelt hierbij een belangrijke rol; bomen te dicht op woningen of tuinen kan nadelig zijn door (teveel) schaduwwerking.



Afbeelding 31: referentiebeelden van passende boomsoorten in de openbare ruimte: fladderiep, appelboom, krenteboompje, wilg en zwarte els.

5.5 OPENBAAR GEBIED EN PARKEREN

Inrichting straten

De verschillende onderdelen van de openbare ruimte benadrukken het idee van een 'buurt in een buurt'. Hiermee wordt bedoeld dat de sfeer van een ontwikkeld past bij de omgeving, maar ook zelfstandig herkenbaar is.

De bestrating is eenduidig en uitgevoerd in klinkerbestrating, in overeenstemming met het beeld van Munster fase 1.

De woonstraten (in de hofjes) bestaan uit een rijbaan van dichte klinkers en aan de buitenzijde grasklinkers (totaal 5 meter breed), zonder trottoir en een groenstrook van minimaal 2 meter breed. De kabels en leidingen kunnen onder de grasklinkers geplaatst worden. Hierdoor is ruimte om bomen aan te planten in de groenstrook.

Parkeren

In de woonstraten is aan één zijde een strook voor langsparkeren voorzien van 2m breed. Vanwege het groene straatbeeld en betere waterafvoer is het uitgangspunt deze uit te voeren in halfverharding/grasklinkers. Indien er rijwoningen in een cluster zijn opgenomen, dan wordt er tussen de woonstraat en de achtertuinen van de rijwoningen een rij met haakspaarplaatsen gesitueerd.

Straatmeubilair

In het plan wordt gebruik gemaakt van uniform straatmeubilair. Het heeft de voorkeur om straatmeubilair uit één ontwerpserie in te zetten: verlichting (LED), bankjes en prullenbakken. Het straatmeubilair wordt gepositioneerd aan routes, langs het water en aan/in de hoven.

In de hoven worden de zitelementen in een speelse setting toegepast en is ruimte voor bijzondere vormgeving (met zitranden of zitobjecten).

Speelvoorzieningen

De speelplekken zijn onderdeel van de groene omgeving en worden daarom natuurlijk ingepast. Dit betekent geen grote speelobjecten maar verschillende in het landschap opgenomen elementen die bestaan uit natuurlijke materialen. Denk hierbij aan hout, stammen, stenen en keien, gras en zand.

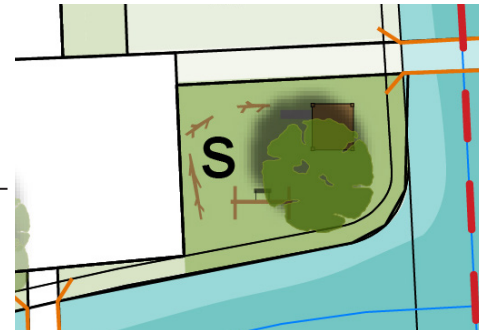
De speelvoorzieningen dienen van meerwaarde te zijn voor de sfeer en beeldkwaliteit van het plan. De inrichting dient in samenhang te zijn met de vormgeving en materialisering van het straatmeubilair. Voor zowel fase II als fase III is per fase voorzien in één speelplek, waar speelvoorzieningen en spelaanleidingen (bijvoorbeeld klim- en klautertoestellen, klein trapveldje) worden aangebracht.



Afbeelding 32: speelplekken vormgegeven met natuurlijke materialen



Afbeelding 33: referentiebeelden klinkerbestrating in de woonstraten.

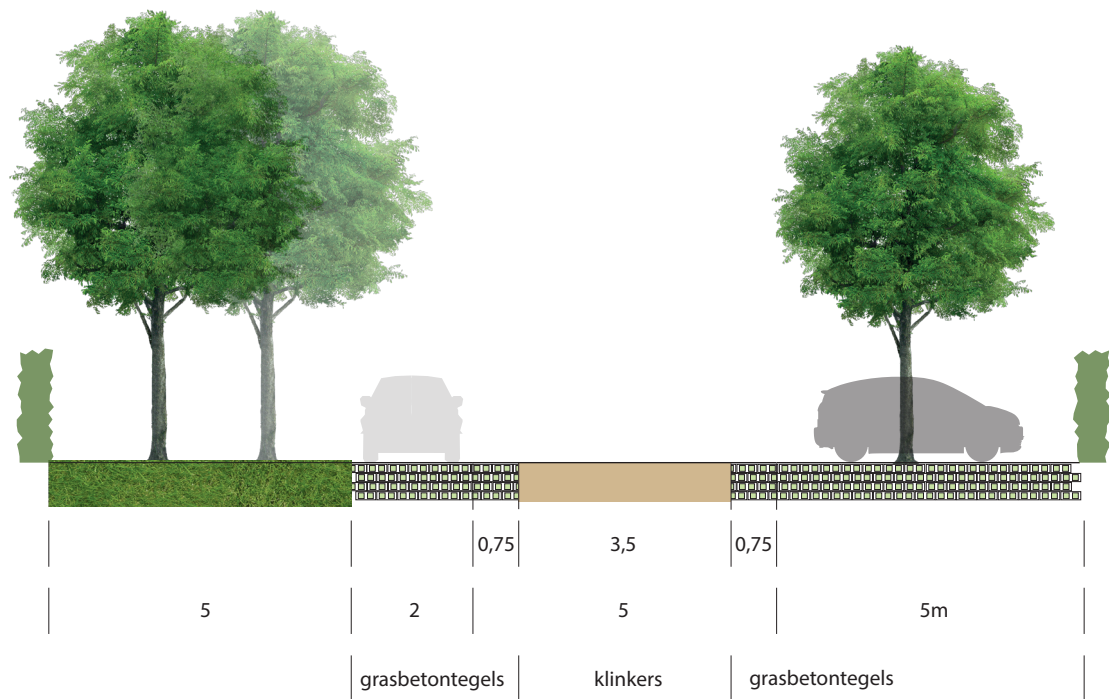


speelplek fase II Munster



speelplek fase III Munster

Afbeelding 34: speelplekken in Munster fase II en III: in iedere fase van Munster wordt één centrale speelplek aangebracht.



Afbeelding 37: straatprofiel woonstraten



Afbeelding 35: referentiebeeld van bestrating van de woonstraten in dichte klinkers met aan weerszijden grasklinkers (totaal 5m breed)



Afbeelding 36: referentiebeeld voor de bestrating van de langspaarkeerstroken in de woonstraten, uitgevoerd in grasbetonkeien.

5.6 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

Het hoofdstuk 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' dient gelezen te worden als zijnde 'aanbevelingen' en 'ter inspiratie'. Klimaatbestendigheid, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en bijna energieneutraal zijn duurzame ambities voor de uitbreiding van de wijk Munster. Daarnaast kan aandacht besteed worden aan een circulaire economie. Met de ontwikkeling van Munster is aanpassing aan de verwachte klimaatverandering wenselijk: extreme regenval, perioden van droogte en hittegolven mogen niet leiden tot ernstige overlast.

Door klimaat- en waterrobuustheid integraal mee te nemen in het ontwerpproces, dragen duurzaamheidsmaatregelen tevens bij aan het woongenot, de natuur- en landschapswaarden en de recreatieve mogelijkheden in het gebied.

Door maatregelen te treffen in het openbaar groen wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit van het gebied. Tevens is in het plan ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien waardoor woningen kunnen voorzien in hun eigen laadpaalvoorziening. Daarnaast worden de woningen in Munster fase 2 en 3 aardgasloos gebouwd conform de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) regelgeving.

Om de ambities op het gebied van duurzaamheid concreet te vertalen op woningniveau verdient het de aanbeveling om, naast de standardeisen van het bouwbesluit, de volgende aspecten op te nemen in de kooprealisatie-overeenkomst:

- Zero ready op de lange termijn; woninggebonden stappenplan voor bewoners hoe hier te komen, vertaald naar een concreet voorstel in tekening en/of optie om woning NOM (nul op de meter) aan te bieden.
- Materialenpaspoort ter voorbereiding op een circulaire economie.
- Instandhoudingsplicht hagen op erfafscheiding.
- Waterberging op eigen terrein met een regenwaterreservoir van minimaal 5000 liter. Zie onder 'klimaatbestendig bouwen'.
- Zo min mogelijk verhard oppervlak op de kavel. Zie onder 'klimaatbestendig bouwen'.

Onderstaande punten worden door de ontwikkelaar als optie aan de koper aangeboden:

- Collectieve voorziening voor het opwekken van duurzame warmte.
- Aanleg van een groendak/natuurdak.
- Hergebruik regenwater voor doorspoelen toilet.
- Een laadvoorziening voor een elektrische auto.

Klimaatbestendig bouwen

Het stedenbouwkundig plan van Munster is zodanig ontworpen dat er grote waterpartijen zijn die voldoende hemelwater kunnen bergen. Aanvullend is een overloop naar het omliggende poldergebied voor de afvoer van overtollig water.

In Munster wordt het regenwater gedoseerd afgevoerd om te voorkomen dat het regenwater direct wordt afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Dit principe wordt in de openbare ruimte toegepast. Daarnaast is het wenselijk dat op ieder perceel in de voortuin hemelwaterreservoirs aangelegd wordt voor de berging van regenwater.



Afbeelding 38: referentiebeelden duurzaamheid en klimaatadaptatie

Minimaal het dak van de woning en een eventuele garage worden op deze voorziening aangesloten.

Daarnaast dienen particuliere terrein zo min mogelijk te worden verhard, voor een maximale hoeveelheid infiltratie van het regenwater in de tuinen. Hiervoor gelden de volgende eisen, waarbij halfverharding onder onverharde ruimte valt:

1. maximaal 50% van de tuinen van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is onverhard
2. maximaal 25% van de voortuinen van rijwoningen is onverhard.

Alle dakafvoerleidingen worden voorzien van een bladvanger.

De (ondergrondse) regenwaterreservoirs hebben een inhoud van minimaal 5000 liter en aanbevolen wordt deze op minimaal 1,5 m van de woninggevel te plaatsen.

De overloop van het reservoir wordt aangesloten op de openbare hemelwaterriolering. Het water uit de regenwaterreservoirs kan in droge maanden gebruikt worden om de tuin te sproeien of (na filtering) voor het toilet of wasmachine.

De perceeleigenaren zijn eigenaar van deze voorziening en verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren. Daarnaast kan de perceeleigenaar aanvullende maatregelen in de voortuin treffen voor de waterafvoer in de voortuin bij een overloopsituatie.

Uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) die in contact kunnen komen met hemelwater zijn niet toegestaan.

Biodiversiteit

Het beplantingsplan voor de openbare ruimte voorziet in een aanzienlijk aantal bomen en gras. Deze groenvoorzieningen zorgen voor verkoeling in warme

perioden.

Munster wordt een woonwijk met een diversiteit aan bomen, planten, struiken en kruiden. Dit biedt een leef- en voedselgebied voor diverse diersoorten.

Waarschijnlijk verblijven in of rond het plangebied vleermuizen en huismussen. Dit zijn gebouw-bewonende soorten die we graag in het gebied behouden.

Om het behouden en verrijken van zoveel mogelijk diersoorten nog kansrijker te maken worden er naast een groene leefomgeving ook plekken aangewezen waar nestvoorzieningen moeten komen. De locatie is afhankelijk van de oriëntatie van het gebouw en de inrichting van de omgeving. Denk hierbij aan de nabijheid van zand en water en bepaalde type bomen of kruiden. Ook de straatverlichting zal worden uitgevoerd in een vleermuisvriendelijke uitvoering.

In het openbaar gebied zullen de oevers van de waterpartijen deels worden voorzien van flauwe oevers. Deze oevers bieden onder andere amfibieën uittredemogelijkheden en zorgen voor een diverse platengroei. Hierdoor zal de biodiversiteit in het plangebied toenemen. Daarnaast zorgen deze natuurvriendelijke oevers voor een verbeterde waterkwaliteit en een hogere belevingswaarde.

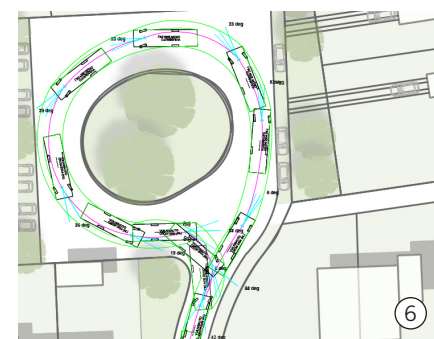
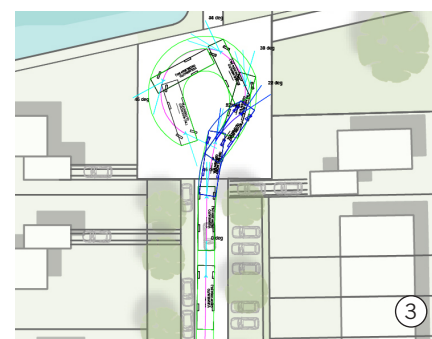
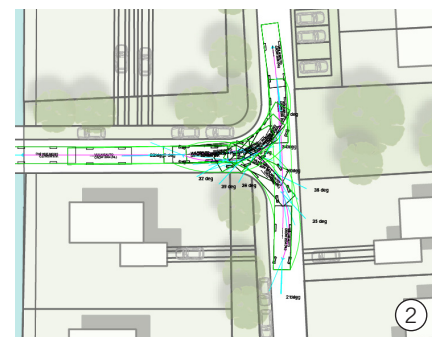
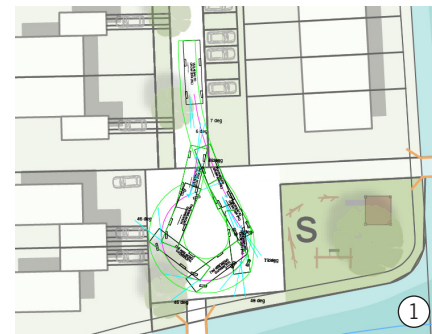
De straatkolken worden in een amfibie-vriendelijke uitvoering worden geplaatst.

Een algemene voorlichtingsflyer voor de eigenaren kan mensen stimuleren om hun tuinen in te richten voor dieren (bijvoorbeeld toegankelijk voor egels en voorzieningen voor broedvogels en vleermuizen).

BIJLAGEN



BIJLAGE 1: DRAAICIRKELS VOERTUIGEN





BIJLAGE 2: HUISVUILCONTAINERS

De containers voor restafval (inclusief plastic) en gft krijgen per eiland een verzamelplek toegewezen. Dit is over het algemeen aan het begin van het eiland. Eiland 3b krijgt twee opstelplaatsen voor containers omdat hier relatief veel woningen staan. Op het middelste eiland van fase 2 wordt de opstelplaats voor de containers gecombineerd met de plek voor de glascontainer. In de tekening hiernaast zijn de verzamelplekken voor de containers aangeduid (in oranje).

Ten behoeve van de inzameling van glas is er een centrale plek aangewezen voor een glascontainer. Het middelste eiland van fase 2 is hiervoor het meest geschikt. De (ondergrondse) glascontainer wordt aan de ingang van de buurt geplaatst worden, zodat de vrachtauto niet te ver het eiland op hoeft. Mogelijk is er plek aan de Munsterij, in de groen/ parkeerstrook of eventueel in de groenplek aan de oostzijde van het eiland. De exacte locatie is nader uit te zoeken.

BIJLAGE 3: VERDELING FASE II EN III VOOR ONTWIKKELAARS EN PARTICULIEREN



RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN