

s a  
c o  
n

arch  
sted  
land

Stedenbouwkundig plan

Bobencoterrein,  
Winsum

datum 15-05-2022  
status stedenbouwkundig plan  
project 40808



itectuur  
enbouw  
schap

locatiefoto's	3
satellietfoto	4
kadastraal	5
stedenbouwkundige uitgangspunten	6
stedenbouwkundig plan	7
project bestaand over stedenbouwkundig plan	8
openbare ruimte	9
openbare ruimte - profielen	10
erafscheidingen	11
verkaveling & woningtypes	12
vlonders	13
parkeren	14
afval inzameling	15
kaprichting	16
beeldkwaliteits paragraaf	17





1. Locatie gelegen aan het Winsumerdiep.



2. Steenfabriekterrein 'Bobenco'.



3. Huidige profiel van de Trekweg naar Onderdendam, rechts de locatie.



4. Linkerzijde van de locatie (van de weg gezien), sloot en nieuwbouw Munster.



5. Rechterzijde van de locatie (van de weg gezien), vrijstaande woning.



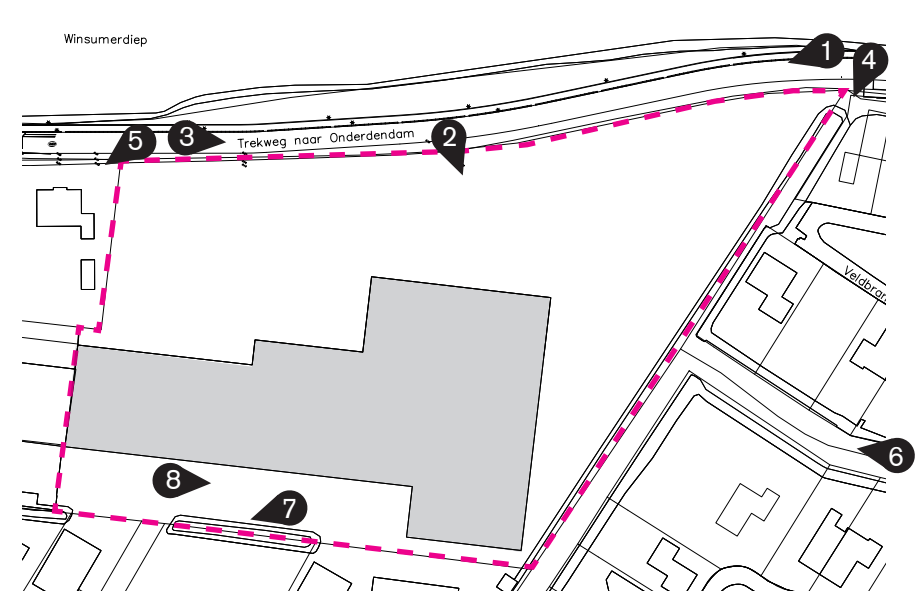
6. Zicht op de steenfabriek vanuit de nieuwbouwwijk Munster.



7. Achterzijde terrein; sloot en toegangshek. Loods op achtergrond blijft bestaan.



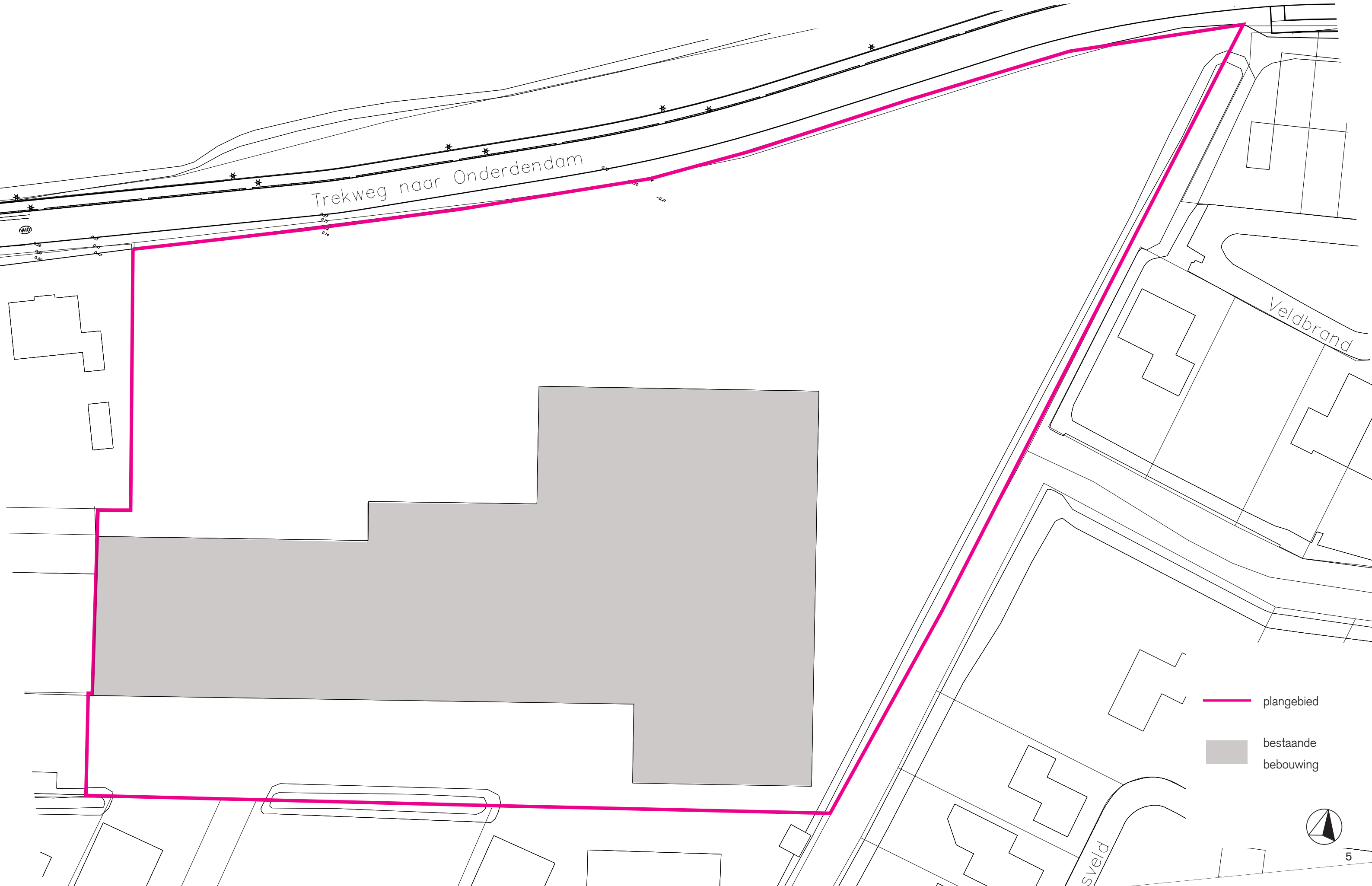
8. Te slopen bebouwing op het terrein.













### Hoofdstructuur

- Één eenduidige doorlopende nieuwe woonstraat, verbonden aan de Trekweg naar Onderdendam.
- Overzichtelijke (haakse) aansluitingen aan de Trekweg.
- Geen doodlopende straatjes.



### Woonoriëntatie

- ➡ Woningen aan de Noordzijde hebben een oriëntatie op het Winsumerdiep.
- ➡ Woonstraat-georiënteerde woningen.
- ➡ Woningen dubbele oriëntatie.
- Hoekwoningen met accenten in bouwvolume.



### Verbinding met Munster

- Een wandelpad met een bruggetje verbindt Bobenco met Munster fase 1. Hierdoor hoeven voetgangers (spelende kinderen) de Trekweg niet over te steken.
- Aan het pad een bankje met uitzicht op het water.



### Groen / water

- Woonstraat met een groen profiel: bomen en border met hogere beplanting/heesters. Bezoekersparkeervakken in gras-betonstenen.
- Uniforme haag op eigen terrein aan voorzijde erfgrans (1).
- Groen accent op Noordwest hoek bij de verbinding met Munster.
- 9 woningen met een achtertuin aan het water: groene oever met vlonder.





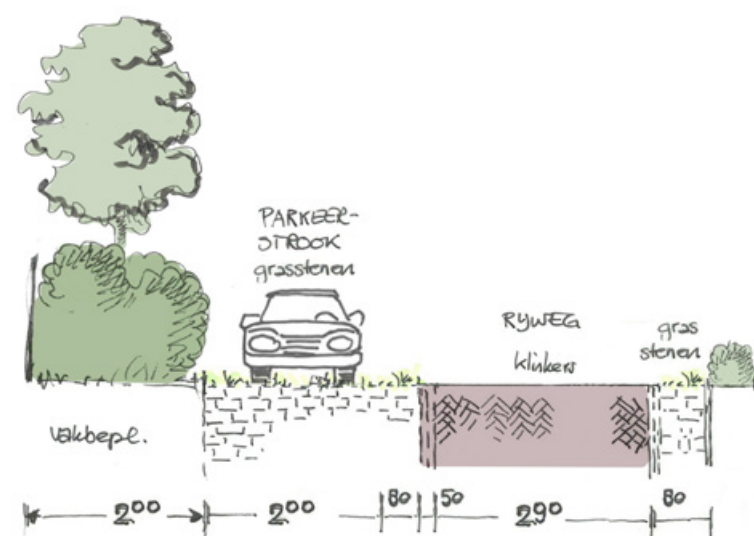




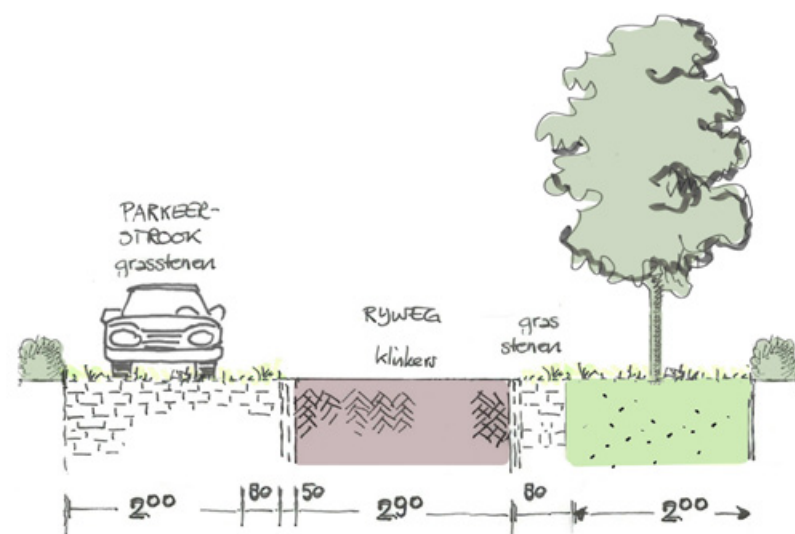




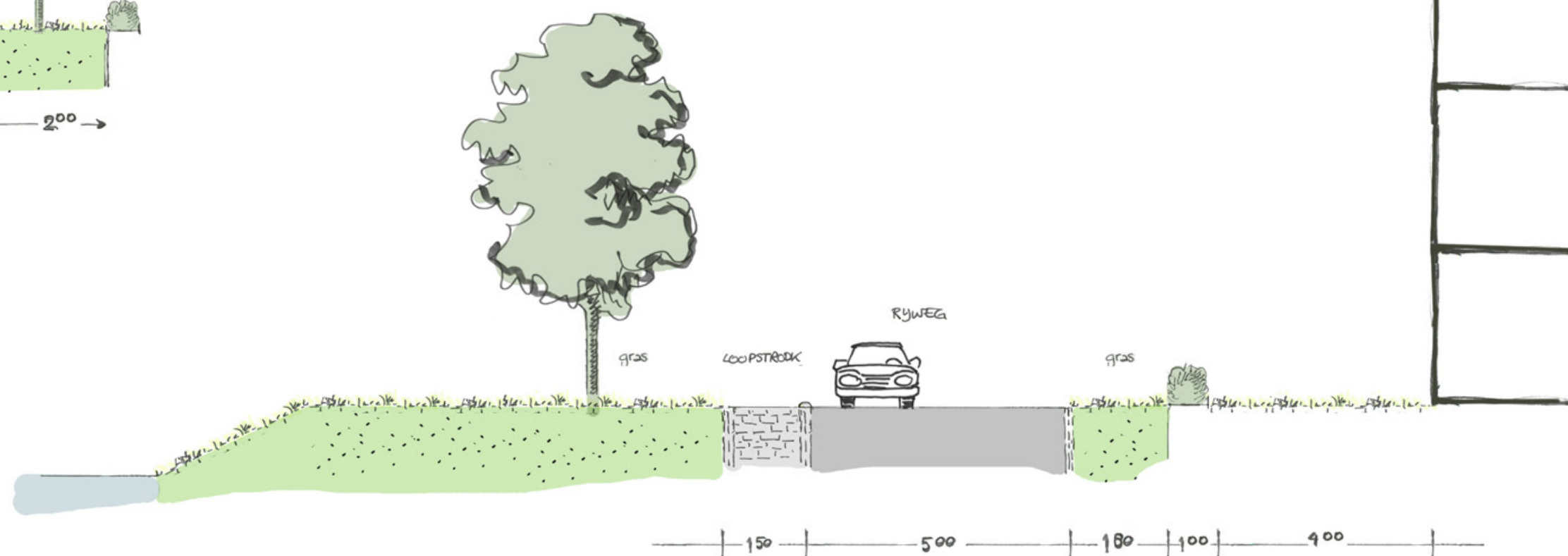




profiel A 1:100



profiel B 1:100

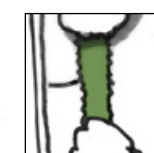


profiel C 1:100





erfafscheling aan voorzijde:  
uniforme lage haag, hoogte 1m,  
soort meidoorn, op eigen terrein



erfafscheling zijtuinen:  
beplanting hoogte 2m, soorten ntb,  
(bomen in de border opnemen),  
onderdeel van openbaar gebied







woningtypes

- 4 vrijstaande woningen
  - 8 geschakeld woningen
  - 10 2<sup>^</sup>1-kap
  - 4 hoekwoning
  - 2 tussenwoning
- 
- 28 woningen totaal





## Oever/vlonder/aanlegsteiger




(in aansluiting op plan Munster fase II en III)

- 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.
- 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 erfgrans (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.

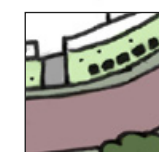






op eigen terrein:			
	vrijstaande en twee-kappers	2 pp op eigen terrein	
	hoekwoningen	1 pp op eigen terrein	
in openbaar gebied:			
	- bezoekersdeel	$28 * 0.3$	= 8,4 pp
	- 2 tussenwoningen	$2 * 1.8$	= 3.6 pp
	- 4 hoekwoningen	$4 * (1.8 - 1)$	= 3.2 pp
		totaal behoefte	15.2 pp
		(gerealiseerd	16 pp)

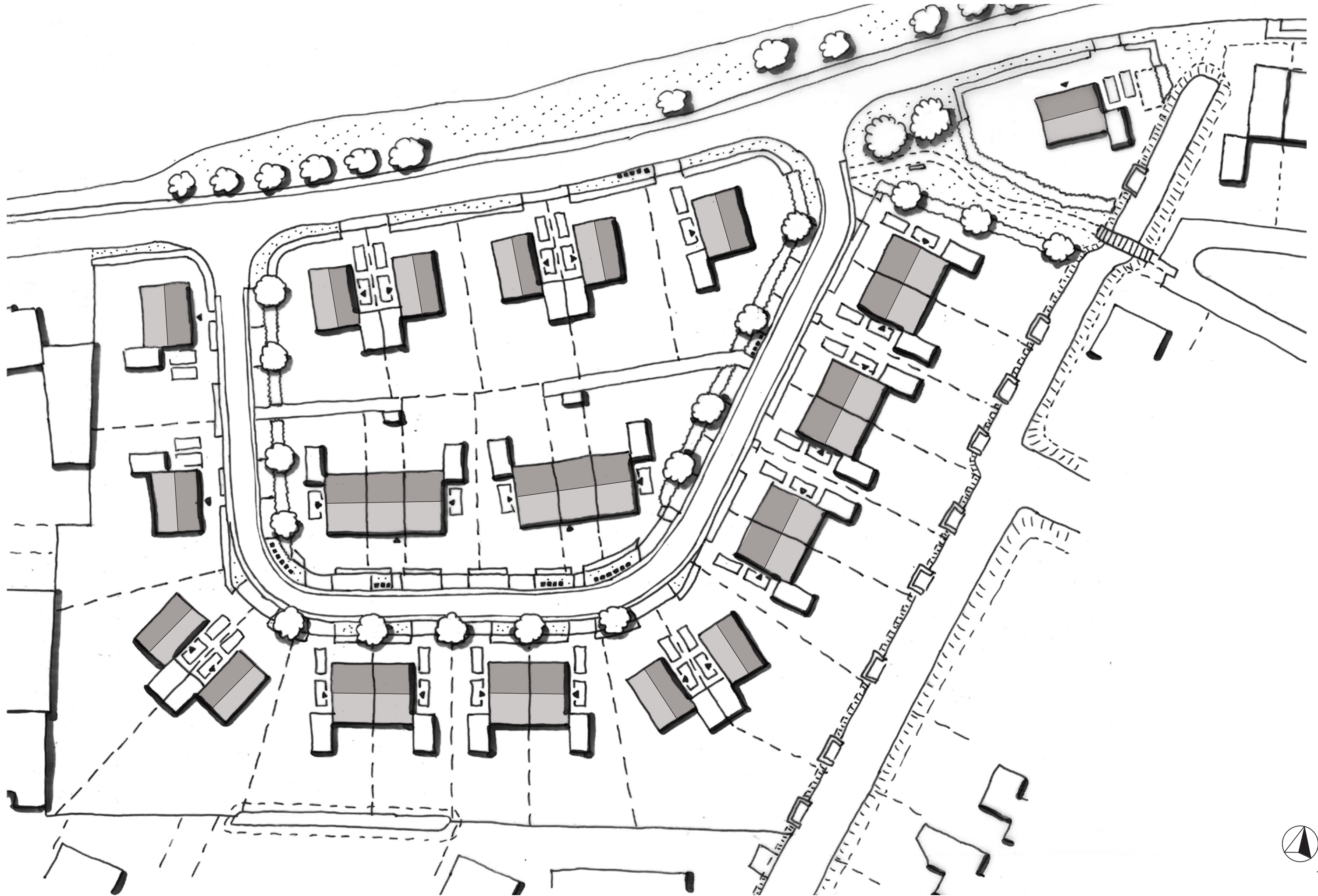




container opstelplekken  
geclusterd langs de weg,  
aan één zijde van de weg









## ORIENTATIE

De bebouwing aan de Trekweg naar Onderdendam is georiënteerd op het Winsumerdiep. De overige woningen op de nieuwe woonstraat. De voorgevel rooilijnen zijn wegbegleitend. De vier woningen op de hoeken van de woonstraat vragen een tweezijdige oriëntatie. Dit kan vormgegeven worden door een architectonisch accent zoals een erker, raampartij, dakkopbouw of entree in de zijgevel.

## BOUWMASSA

De woningmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap. Kaprichting aan het Winsumerdiep komen in de dwarsrichting, om vanaf het Winsumerdiep eenheid in het beeld te creëren. In de achterliggende woonstraat komt er een combinatie van langs- en dwarskappen. Deze combinatie juist voor diversiteit in het straatje.

## ARCHITECTUUR

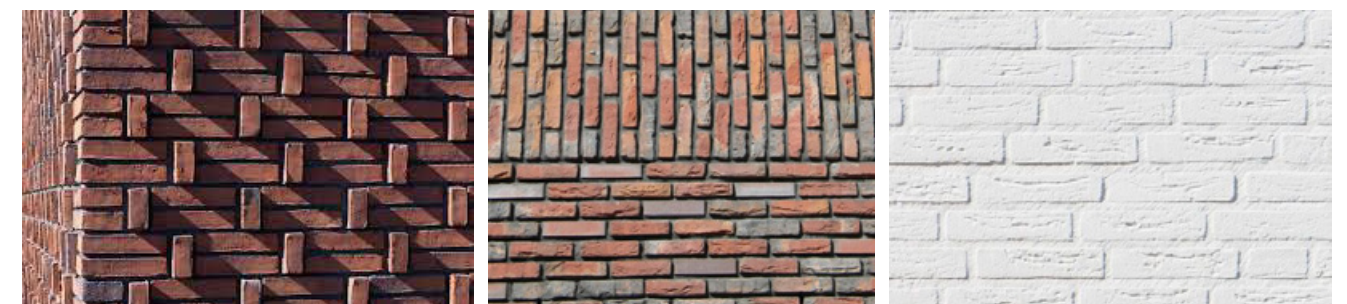
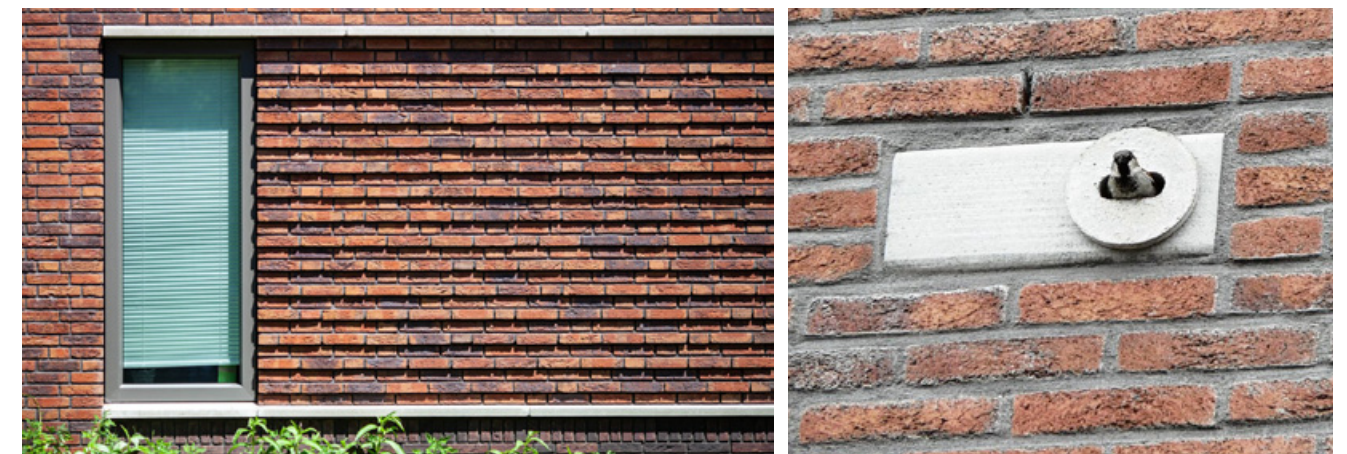
De schaal en plek van de nieuwe woonbuurt vraagt een eenduidige architectuur waardoor de plek een duidelijke eigen identiteit krijgt. Onderling variëren de woningen in verschillende types, maar door terugkerende materialen en detaillering ontstaat er eenheid binnen diversiteit. Er wordt een zorgvuldige detaillering met hoogwaardige materialen gevraagd.

## GEVELOPBOUW / DAKBEDEKKING

Het basis gevelmateriaal is baksteen, referend aan de voormalige steenfabriek. Ondergeschikt kunnen er ook houten geveldelen voorkomen. De dakbedekking van de woningen bestaat uit keramische of gelijkwaardige dakpannen met een antraciete kleur (mat). Zonnepanelen zorgvuldig integreren in het ontwerp.

## NATUUR-INCLUSIVITEIT

Binnen de architectuur dienen natuur-inclusieve elementen een plek te krijgen. Te denken valt aan inbouwnestkasten voor vogels en vleermuizen en bijvoorbeeld regentonnen.

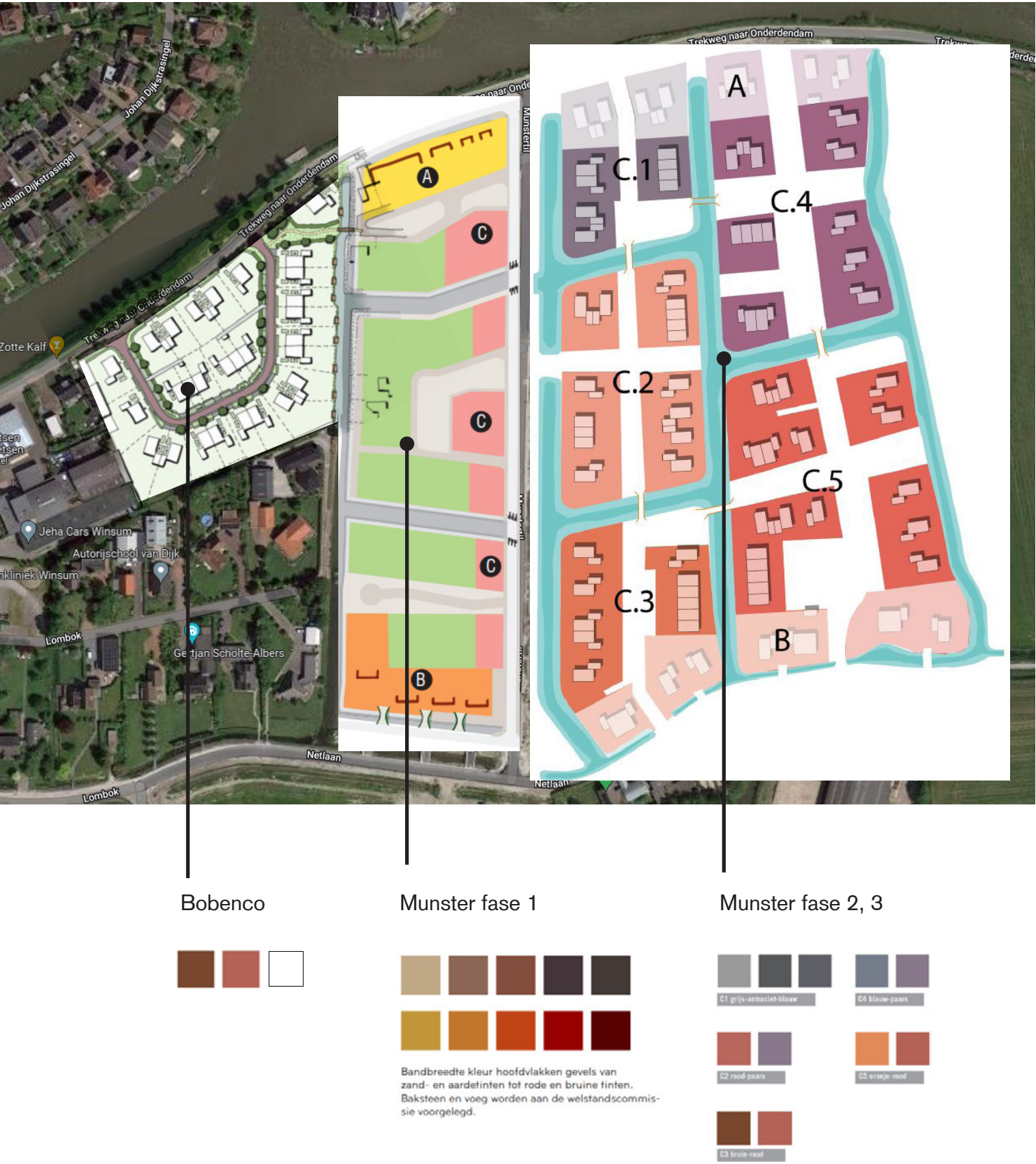




KLEURGEBRUIK

Voor het kleurgebruik van de metselwerk wordt aangesloten bij het naastgelegen Munster. Daar is in fase 1 gekozen voor een reeks aan tinten (zie naaststaande afbeelding). Voor fase 2 en 3 is een groepering per eiland opgenomen.

Omdat de Bobenco ontwikkeling kleiner is dan de Munster uitbreidingen en er in architectuur samenhang in het plan wenselijk is, wordt het pallet aan kleurtinten beperkt; gebruik van baksteentinten binnen een range van bruin-rood (gelijk aan eiland C3 in Munster fase 2, 3) aangevuld met fris wit gekeimde gevels, om de bruin-rode tinten nog meer tot zijn recht te laten komen.







Burg. Roelenweg 28

8021 EW Zwolle

T 038-4221050

info@sacon.nl

www.sacon.nl

projectteam Sacon

Herman Pel

Roel Vogelzang



opdrachtgever

Eva Baron

Michiel van der Does

Loostad Vastgoedontwikkeling B.V.

(namens Credo Integrale Planontwikkeling B.V.)

Boogschutterstraat 44

7300 AL Apeldoorn