



Inhoud

1. Inleiding

2. Onderdelen stedenbouwkundig plan

- 2.1. Herinneringen aan de fabriek De Eendracht
- 2.2. Groenstructuurplan
- 2.3. De woonvelden in hun setting
- 2.4. Parklandschap

3. Uitwerking woonvelden 2, 3, 4 en 5

- 3.1. De woonvelden
- 3.2. Ruimtelijke uitgangspunten
- 3.3. Principedoorsnedes
- 3.4. Inrichting openbare ruimte
- 3.5. Beplanting

4. Woonveld 2

- 4.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 2
- 4.2. Referentiefoto's woonveld 2
- 4.3. Ruimtelijke richtlijnen woonveld 2

5. Woonvelden 3 en 4

- 5.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonvelden 3 en 4
- 5.2. Voorbeeldverkaveling woonvelden 3 en 4
- 5.3. Referentiefoto's woonvelden 3 en 4
- 5.4. Ruimtelijke richtlijnen woonvelden 3 en 4

6. Woonveld 5

- 6.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 5
- 6.2. Referentiefoto's woonveld 5
- 6.3. Ruimtelijke richtlijnen woonveld 5

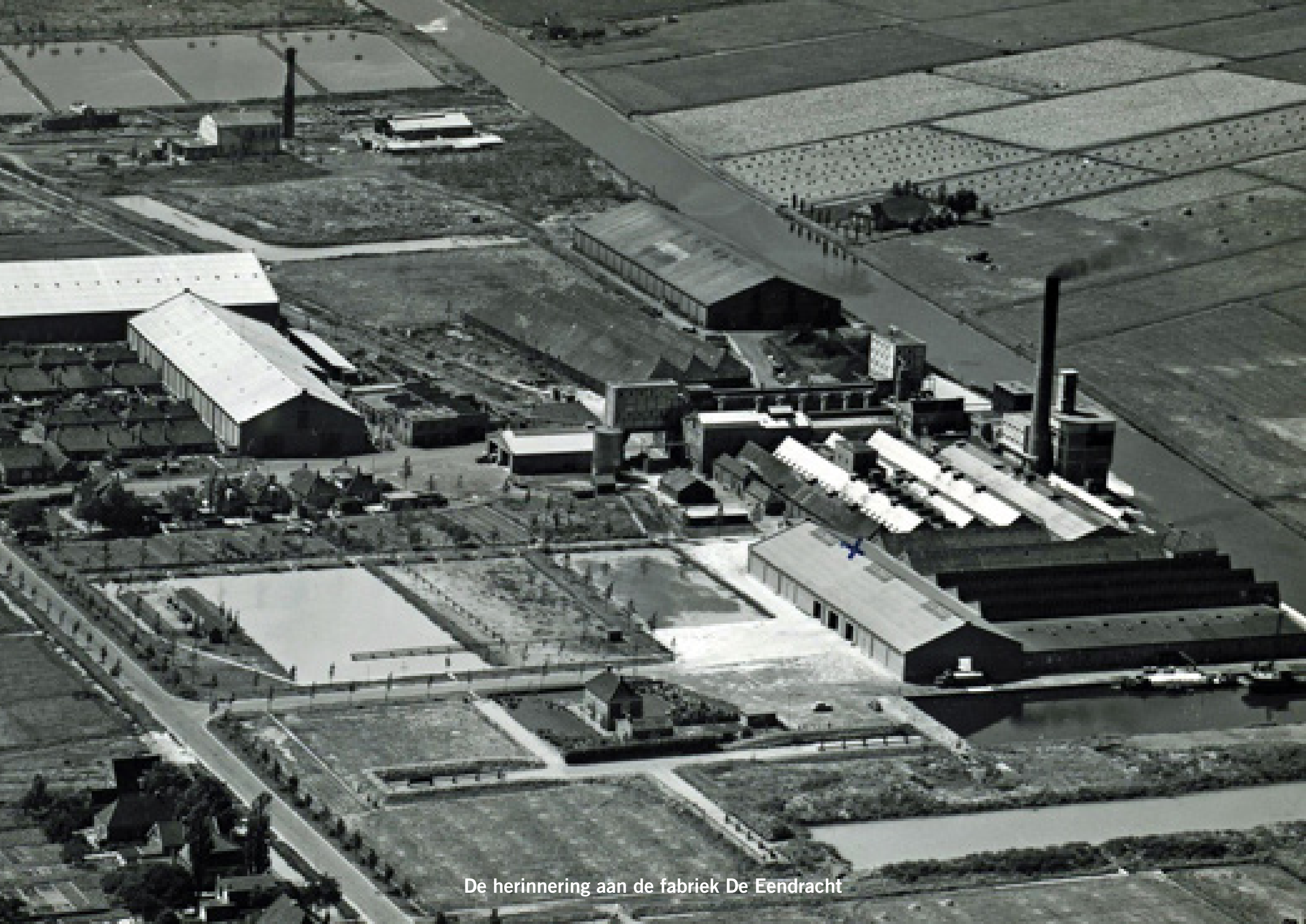
7. Samenvatting richtlijnen

8. Duurzaamheid en aardbevingsbestendigheid

Bijlagen

- Bijlage 1. DO 101 Voorbeelduitwerking woonvelden 2,34 en 5
- Bijlage 2. Structuurvisie
- Bijlage 3. Voorbeeldverkaveling
- Bijlage 4. Programma en woonvelden
- Bijlage 5. Ontsluiting
- Bijlage 6. Bestemmingsplan
- Bijlage 7. Civieltechnische uitwerking (wordt aangevuld)

Groningen
6 februari 2020



De herinnering aan de fabriek De Eendracht

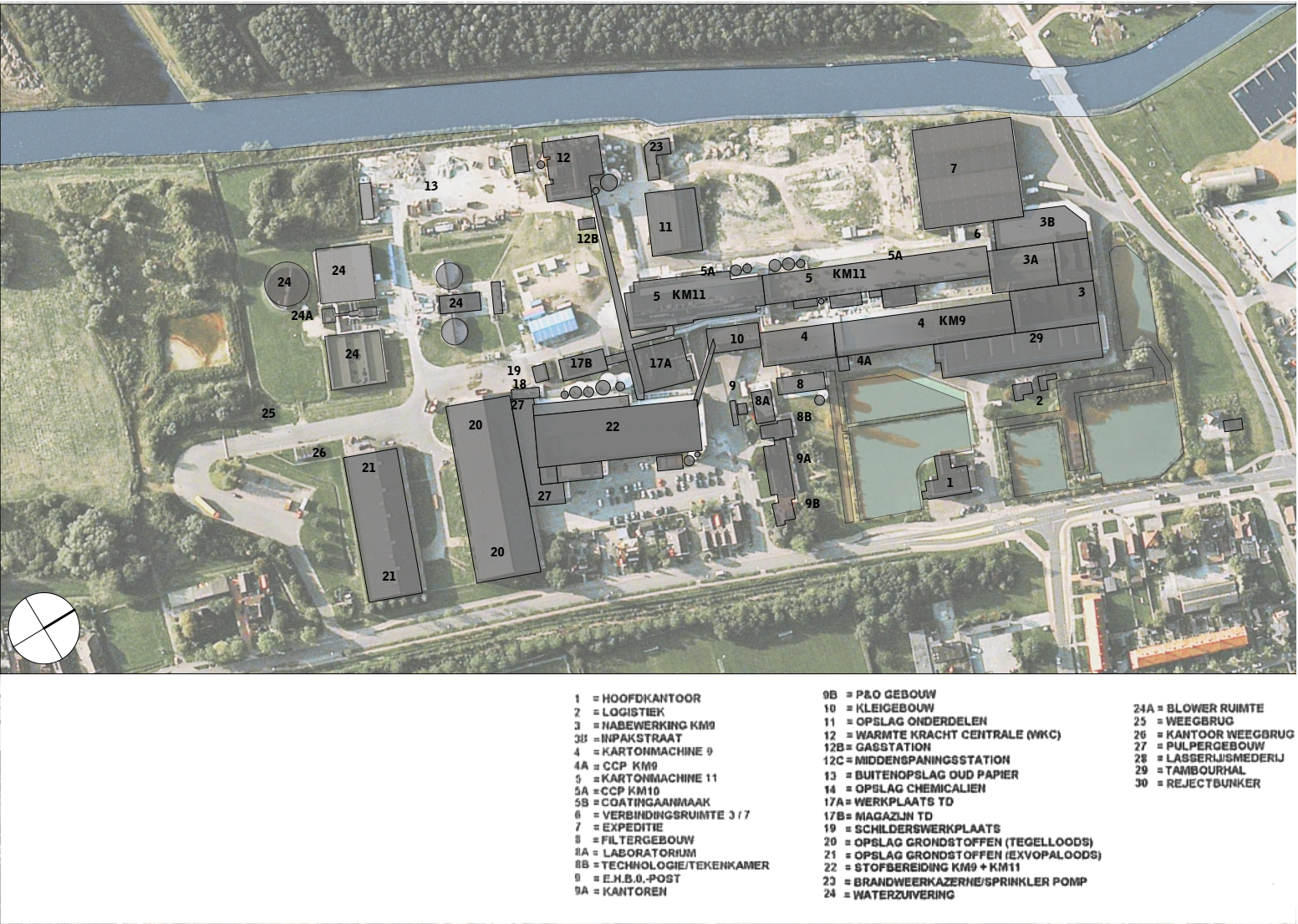
1. Inleiding

Na bijna 100 jaar het middelpunt te zijn geweest van de bedrijvigheid in Appingedam, sloot kartonfabriek De Eendracht in 2006 haar deuren. De gemeente Appingedam heeft het terrein van de voormalige fabriek aangekocht om daarmee sturing te kunnen geven aan de herinrichting van het gebied.

Het terrein ligt nabij het centrum van Appingedam, tussen de wijken Olingermeeden en Opwierde. De aanwezigheid van oude (industriële) relictten met hun eigen verhalen en de ligging aan het water van de Groeve geven het gebied een bijzonder karakter met grote waarde voor Appingedam en omgeving. Het is een uitdaging dit bijzondere karakter bij de herontwikkeling zodanig in te zetten, dat voor het terrein een onderscheidende identiteit ontstaat; een gebied dat uitnodigt om te komen wonen, werken en verpozen en dat daarmee aantrekkelijk is voor alle Damsters én voor bewoners uit en bezoekers van de streek.

De herinrichting is erop gericht de bodem van het voormalige fabrieksterrein te saneren, opnieuw in te richten en te betrekken bij de ontwikkeling van de stad Appingedam door middel van een gemengde invulling met functies als: wonen, werken, zorg, recreatie en groen. Doelstelling is om te komen tot een nieuwe, hoogwaardige wijk, bestaande uit circa 200 woningen in een parkachtige omgeving, ofwel een parklandschap.

In 2016 is de eerste fase van de sanering volledig afgerond. Belangrijke ingrepen zijn geweest: de aanleg van de Kartonbaan en de sanering van de aanwezige vijvers. Nu is het moment aangebroken om het eerste deel van de ontwikkeling ter hand te nemen. Voorliggend document geeft de ruimtelijke, programmatische en inhoudelijke kaders weer waarbinnen de ontwikkeling van de woonvelden 2, 3, 4 en 5 gestalte krijgt. Dit document is een uitwerking van de ‘Ontwikkelingsstrategie en ruimtelijke uitgangspunten’ uit 2018, die is vastgesteld door de gemeenteraad van Appingedam.





Onderdelen stedenbouwkundig plan

2.1 Herinneringen aan de fabriek De Eendracht

In het gebied worden een aantal elementen gehandhaafd, die de herinnering aan het fabrieksverleden levend zullen houden. Zo ligt er onder het maaiveld een deel nalatenschap (fundamenten en kelders) die grotendeels gehandhaafd worden, maar wel onder het maaiveld blijven. Ter plekke wordt slechts ondiep gefundeerd. Het zijn hoofdzakelijk de bovengronds zichtbare elementen die richting geven aan de opzet van het stedenbouwkundig plan, in navolging van het structuurplan.

De elementen die de herinnering aan het fabrieksverleden levend houden zijn:

- de betonnen kolommen van KM11 (de voormalige kartonproductielijn);
- de aanwezige waterpartijen;
- het hoofdkantoor van de Eendracht, nu in gebruik als kantoor van de NCG;
- de fabrieksschoorsteen en de nog te ontwikkelen Nieuwe Centrale;
- de betonnen bassins.

De fabrieksschoorsteen werkt als een landmark en is vanaf grote afstand zichtbaar. Bijvoorbeeld vanaf de N363 ten westen van Appingedam of vanuit de binnenstad, onder andere vanaf de fietsbrug over het Damsterdiep naar De Tip. De schoorsteen vormt, samen met de voormalige warmtekrachtcentrale, een ensemble van formaat. Het huidige gebouw van de centrale is echter niet geschikt te maken voor een nieuwe functie en wordt dan ook afgebroken. Om het karakteristieke ensemble van schoorsteen en centrale te doen herleven, kan op deze locatie een appartementengebouw worden ontwikkeld met een robuustheid vergelijkbaar aan die van de voormalige warmtekrachtcentrale. Zo ontstaat er een Nieuwe Centrale en daarmee een ijkpunt in het nieuwe woonlandschap.

De gemeente legt de openbare ruimte fasegewijs aan, gekoppeld aan de ontwikkeling van de verschillende woonvelden. De Kartonbaan vormt daarbij een solide basis en een duidelijk aanwezige open ruimte. De koppeling met de historie van het terrein ontstaat door het bewaren van historische elementen (kolomstructuur KM11, fabrieksschoorsteen, hoofdkantoor, etc.). De geschiedenis van het terrein wordt verklaard door gebruik te maken van informatieborden. De schoorsteen is een karakteristiek element, zowel binnen het gebied als in het silhouet van Appingedam. Er wordt een plan gemaakt voor het behoud ervan. Belangrijk is daaraan een goede nieuwe functie te koppelen.



Foto van de fabrieksschoorsteen



Foto van de voormalige centrale



2.2. Groenstructuurplan

In 2013 is voor het terrein een Groenstructuurplan uitgewerkt, waarna gestart is met de aanleg van de groenstructuur en van de Kartonbaan.

Met de aanleg van de Kartonbaan en het aanbrengen van afscheidingen tussen gronddepots en de te saneren gronden is het terrein van De Eendracht gedeeltelijk toegankelijk gemaakt voor publiek. Het gebied wordt inmiddels volop gebruikt door wandelaars en fietsers. De aanwezige vijvers zijn gesaneerd en nu te gebruiken als visvijvers.

Door enkele locaties met voorrang te saneren hebben buurtbewoners nieuwe activiteiten kunnen opstarten. Zo is er een tijdelijke Stadstuin die het nieuwe parklandschap sfeer geeft en waar een groep vaste gebruikers bij betrokken is. De Stadstuin past goed in de parkachtige setting. Samen met ASWA-Welzijn wordt beoordeeld of dit initiatief toekomstbestendig is.



Het voormalige hoofdkantoor aan de Woldweg wordt hergebruikt als kantoor van de Nationaal Coördinator Groningen.



Op de voorgrond de parkinrichting van de Kartonbaan, daarachter de tijdelijke Stadstuin en op de achtergrond de voormalige warmtekrachtcentrale.



2.3. De woonvelden in hun setting

Het gebied is onderverdeeld in verschillende woonvelden, die elk een eigen positie innemen ten opzichte van hun directe omgeving.

1. Wonen in een parksetting met doorzichten en open structuur;
2. Wonen aan het water;
3. Wonen in een parksetting met doorzichten en open structuur;
4. Wonen aan het park;
5. Wonen in het lint aan de Woldweg;
6. Wonen met herinnering aan de fabrieksarchitectuur;
7. Wonen aan het park;
8. Wonen aan het water;
9. Wonen met herinnering aan de fabrieksarchitectuur;
10. Wonen aan het water;
11. Wonen met herinnering aan de fabrieksarchitectuur;



2.4. Parklandschap

Het gebied is te beschouwen als een parklandschap in transitie. Enerzijds is er de sanering: grond en verhardingen worden afgegraven en in depots opgeslagen, waarna het terrein opnieuw wordt afgewerkt en ingeplant. Anderzijds is er de ontwikkeling tot woongebied.

Nieuwe functies brengen een nieuwe inrichting met zich mee en vormen een bijdrage aan de parkontwikkeling. De aanleg van de Kartonbaan was de eerste invulling: een route voor bewegen en recreatie. Samen met de kolomstructuur van KM11, vormt hij de ruggengraat van het parklandschap.

Wonen in een parklandschap is het leidende thema voor de gebiedsontwikkeling. De woonvelden worden dan ook zo ontwikkeld dat de beleving van het parklandschap optimaal zal zijn.

De ruimtelijke kwaliteit van het parklandschap komt tot stand door:

- de slingerende Kartonbaan met groene bermen en boomgroepen;
- de kolomstructuur van KM11 in een parksetting;
- de aanwezige waterpartijen;
- de wilgentenen langs de Olingermeeden;
- de groene oevers van en het pad langs de Groeve;
- de boombeplanting aan de overzijde;
- de (tijdelijke) Stadstuin;
- de specifieke parkinrichting rond de te ontwikkelen Nieuwe Centrale;
- de parkinrichting van het centrale woonveld aan de Kartonbaan (woonvelden 3 en 4);
- het glooiende landschap: het hoogteverschil tussen zuid en noord.



Foto vanaf de Kartonbaan naar het Overdiep, de stedelijke rand van het centrum.





Uitwerking woonvelden 2,3,4 en 5

3.1. De woonvelden

In deze eerste fase worden binnen het gebied de woonvelden 2, 3, 4 en 5 ontwikkeld. Per woonveld zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de uit te werken verkavelingen.



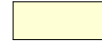
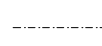
3.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten vormen de leidraad voor de ontwikkelende partijen. Ze zijn bedoeld om richting te geven én om te inspireren. Voor enkele woonvelden zijn voorbeeldverkavelingen opgenomen om daarmee de diversiteit aan mogelijkheden in beeld te brengen.

Bij de ruimtelijke uitgangspunten wordt achtereenvolgens ingegaan op:

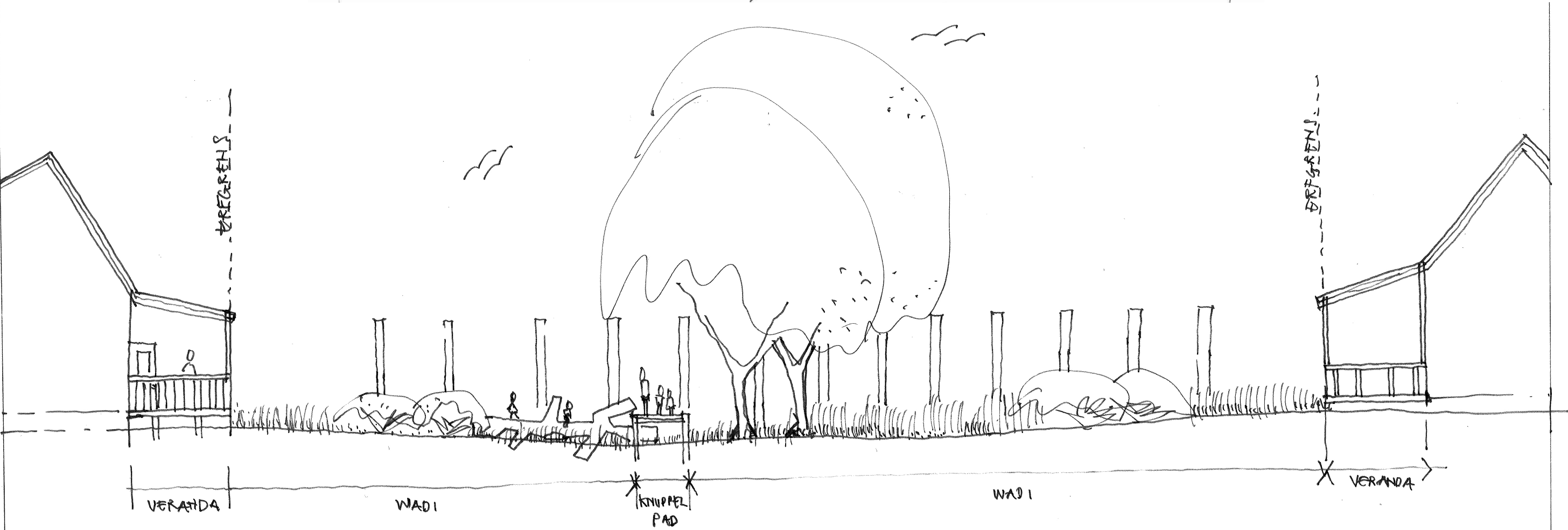
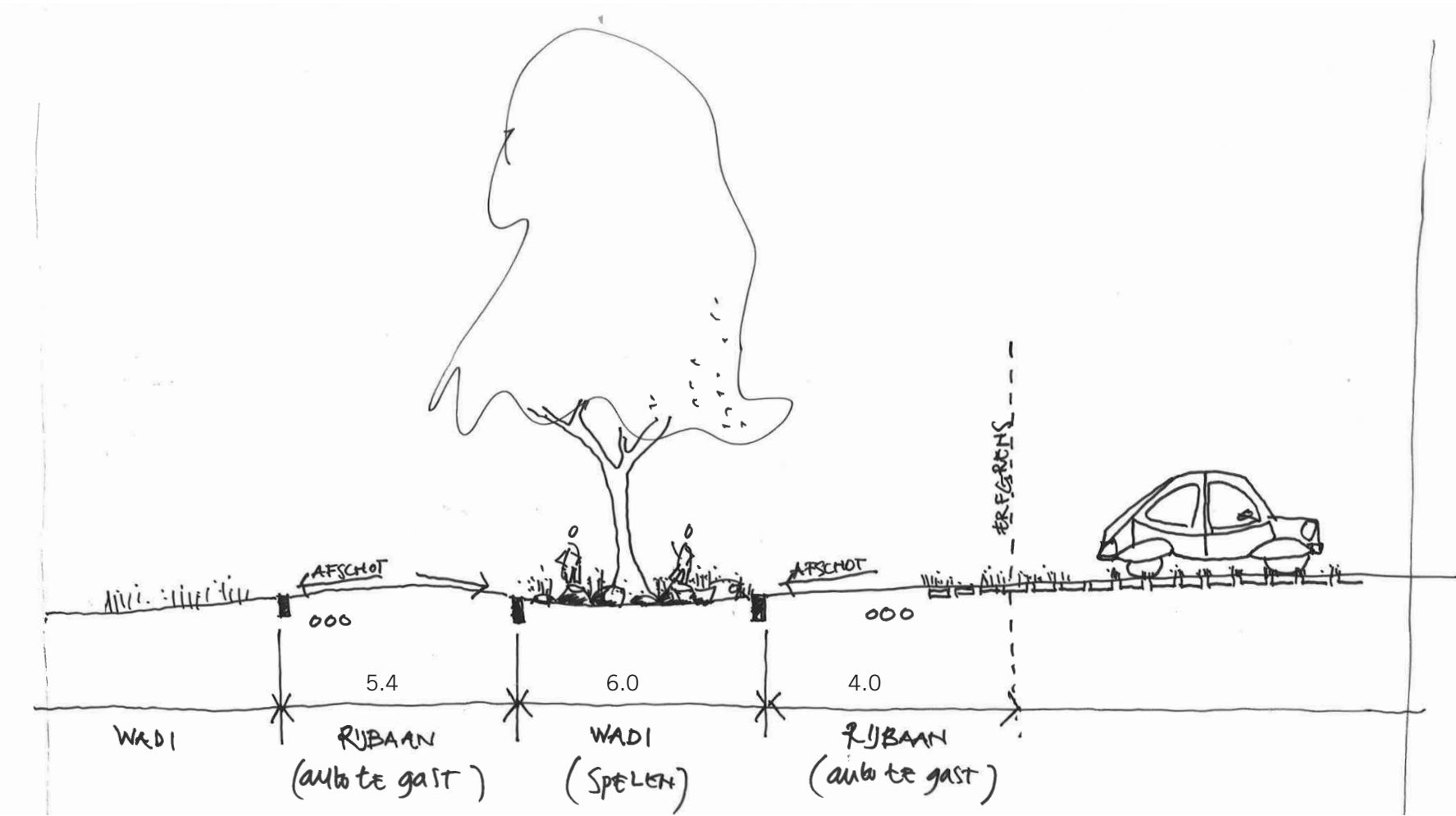
- de gewenste ruimtelijke beleving en sfeer van het betreffende woonveld binnen het parklandschap;
- de variatie in woningtypes die in het betreffende woonveld passen. Ter illustratie zijn een aantal voorbeeldverkavelingen opgenomen. Hierbij wordt niet ingegaan op voorbeelden van wonen met een zorgcomponent. Indien daar sprake van is, worden op basis van het specifieke programma passende mogelijkheden onderzocht;
- de mate van ruimtelijke samenhang en de mate van gewenste variatie in het betreffende woonveld. Hierbij wordt ook ingegaan op de eventueel gewenste kleinschaligheid in het bebouwingsbeeld en op de architectuursfeer.

legenda woonlandschap "de Eendracht"

-  begrenzing 1e fase
-  woning
-  straat
-  erf
-  elementen verharding
-  bestaande heipalen
-  kabels en leidingen
-  riolering
-  hwa verloop
-  heg
-  bestaande boom
-  1e orde boom
-  2e orde boom
-  straatverlichting
-  straatverlichting
-  afvalpunten



3.3. Principe doorsnedes



3.4. Inrichting openbare ruimte

Als drager voor de inrichting worden in het plangebied wadi's aangelegd. Hiermee ontstaat een licht geaccidenteerd maaiveld. De wadi's dragen bij aan het natuurlijke karakter van het gebied en zorgen voor een geleidelijke afvoer van regenwater. Daarnaast geven ze aanleiding tot avontuurlijk spel. Als er water in de wadi's staat, kan men via een knuppelpad toch met droge voeten thuiskomen.

Als verharding is gekozen voor een gebakken, dikformaat klinker, bijvoorbeeld in gemêleerd antraciet/grijs. Bij de definitieve kleurkeuze wordt gelet op een goede aansluiting op de kleur van het asfalt van de Kartonbaan en op een duidelijke afwijking van de rood/bruine gebakken steen van de historische binnenstad. Om een teveel aan aaneengesloten verharding te vermijden, worden de opritten naar de woningen met een open voeg gestraat of wordt een halfverharding toegepast.



referentiebeeld bestrating met molgoot



referentiebeeld bestrating



verlichtingsarmaturen openbare ruimte



wadi landschap in de gebieden tussen de gebouwen



paden in het park en bij de parkeeroplossingen met betonstrips



3.5. Beplanting

Bij de beplantingskeuze is gelet op het natuurlijke, parkachtige karakter van het gebied. De wadi's worden ingezaaid met een bloeiend kruidenmengsel, dat twee keer per jaar gemaaid wordt. In de wadi tussen de wooneilanden komen bomen van de 2e grootte, zoals bijvoorbeeld het krentenboomje (*Amelanchier lamarckii*). In de rest van het gebied worden bomen van de 1e grootte geplant, zoals bijvoorbeeld de moerasedik (*Quercus palustris*). Bij de beplantingskeuze is uitgegaan van soorten die bijdragen aan de bevordering van de biodiversiteit.





Woonveld 2

4.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 2

Ensemble met structuralistische kenmerken rond vijver

Kenmerkend voor dit woonveld is de ligging aan de waterpartij waaraan ook het voormalige hoofdkantoor van De Eendracht ligt. Hier ligt de uitdaging de nieuwe woningen, samen met het voormalige hoofdkantoor, tot een bijzonder ensemble te maken. De specifieke architectuur van het voormalige hoofdkantoor biedt daartoe inspirerende architectonische aanknopingspunten. De ligging aan of in het water biedt mogelijkheden de woningen een bijzondere woonkwaliteit te geven.

Voor de uitwerking van woonveld 2 zijn een aantal ruimtelijke en architectonische uitgangspunten richtinggevend. Daarnaast zijn een aantal richtlijnen vastgelegd, als vaste uitgangspunten, die terugkomen in de richtlijnenkaart. In de opgenomen voorbeeldverkaveling zijn de mogelijkheden en uitgangspunten in beeld gebracht. Let wel: deze geldt nadrukkelijk als een voorbeeld.

Inpassing in de directe omgeving

Langs de vijver is ruimte voor drie clusters van elk twee woningen. Deze clusters liggen los van elkaar, zodat het doorzicht tussen de clusters, richting de waterpartij, openblijft. De “voortuinen” vormen een gemeenschappelijk open groengebied met een landschapssfeer in aansluiting op de woonvelden 3 en 4. De ontsluiting van de woningen speelt hierop in door deze te ontsluiten via “steigers”. Om het voorgebied open te houden worden de auto’s geparkeerd op de parkeerplaatsen aan de ontsluitingsweg.

De woningen staan deels in het water en deels op het land. Juist deze overgang maakt het spannend. Lage terrassen/steigers in de rietkraag bieden mogelijkheden de woningen voldoende privacy te geven in combinatie met gebruikmaking van wonen aan het water.

Woningtypes

Deze locatie is geschikt voor woningen van anderhalf tot twee bouwlagen, waarbij het splitlevel-type als zeer passend wordt gezien. Het kunnen halfvrijstaande of vrijstaande woningen zijn.

Architectuurbeeld: ensemble met structuralistische kenmerken

Het voormalige hoofdkantoor van de Eendracht is, qua stijl, structuralistisch te noemen, met veel glas, een witte gevel en een plat dak. Uitgangspunt is een duidelijke samenhang tussen de architectuur van de woningen en de architectuur van het kantoor, zodat er sprake is van een samenhangend ensemble rond de waterpartij. Daarom de vraag naar eenduidigheid in de architectuur in woonveld 2 en het voormalige hoofdkantoor. Eventuele, subtiele variatie tussen de clusters is mogelijk wanneer locatie of woningverschillen daartoe aanleiding geven.

Architectonische uitgangspunten:

Architectuurbeeld: stijl in samenhang met voormalig hoofdkantoor Eendracht.

Hoofdvorm: rechthoekig met plat dak.

Gevels: veel glas, witte gevelkleur, materiaal: vrij.



4.2. Referentiefoto's bouwveld 2



Piekenhoef, Berghem | gezamenlijke ontsluiting



Voormalig hoofdkantoor op terrein De Eendracht



Rielerkolk, Deventer | waterwoningen



IJburg, Amsterdam | waterwoningen

4.3. Ruimtelijke richtlijnen woonveld 2

- maximaal twee woningen per bouwvlak;
- woningen zijn minimaal voor 50% boven het water gesitueerd;
- maximaal 40% van het bouwvlak is bebouwd;
- peil van de woning boven landzijde is circa 50 cm boven maaiveld gelegen, het deel boven het water kan lager tot vlak boven het wateroppervlak;
- toegang via een gezamenlijk looppad;
- rond de woning kan een omloop in de vorm van een “steiger” worden toegepast;
- bebouwingshoogte en goothoogte maximaal 7.00 m, gerekend vanaf peil;
- dakafdekking plat, kan in verschillende hoogtes worden toegepast;
- geen tuinen op maaiveld;
- de bergingen zijn inpandig in het hoofdvolume geïntegreerd;
- het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte aan de straat.





Woonvelden 3 en 4

5.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonvelden 3 en 4

Parkgericht wonen: veranda aan het landschap

Kenmerkend voor deze woonvelden is het wonen met beleving van het parklandschap. Woonveld 3 betreft woonclusters die vrij in het parklandschap liggen, woonveld 4 ligt langs de rand van het parklandschap. De parkontsluitingsweg doet, wat vormgeving betreft, mee in de parkachtige opzet. De uitdaging ligt er hier in met de architectuur van de woningen de landschapssfeer voelbaar te maken en de woningen van de woonvelden 3 en 4 samen tot een ensemble te maken. De beleving van het landschap komt mede tot uitdrukking in het thema van de veranda, als specifieke buitenruimte van de woningen.

Voor de uitwerking van woonveld 3 en 4 zijn een aantal ruimtelijke en architectonische uitgangspunten richtinggevend. Daarnaast worden een aantal richtlijnen vastgelegd, als vaste uitgangspunten die terugkomen in de richtlijnenkaart. In de opgenomen voorbeeldverkavelingen zijn de mogelijkheden en uitgangspunten in beeld gebracht. Let wel: deze gelden nadrukkelijk als een voorbeeld.

Inpassing in de directe omgeving

Woonveld 3 biedt ruimte voor vier clusters van woningen. Deze clusters liggen los van elkaar, zodat er tussen de clusters ruimte blijft voor het parklandschap met daarin paden en, bijvoorbeeld, een speelplek. De clusters liggen enigszins gedraaid ten opzichte van elkaar. De veranda's zijn aan de buitenzijde van de clusters gesitueerd. De woningen liggen aan een gemeenschappelijk gebiedje geschikt voor ontmoeting, waarbij eventueel een "eigen" voorruimte per woning gemaakt kan worden. De auto's worden, per cluster, geparkeerd op parkeerplaatsen aan de parkontsluitingsweg.

Bij de parkrandwoningen van woonveld 4 zijn de veranda's aan de voorzijde gesitueerd. De "voortuinen" vormen een gemeenschappelijk groengebied met een landschapssfeer. De inrichting van de inritten van de woningen speelt hierop in door deze dezelfde vorm te geven als de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Bij rijwoningen worden de auto's niet in de voortuin, maar in collectieve parkeerplaatsen in het woonveld geparkeerd. De achtertuinen zijn privé. De woningen staan in een licht meanderende rooilijn en vormen daarmee het beeld van een natuurlijke landschapsbegrenzing.

Woningtypes

Deze locatie is geschikt voor woningen van één tot twee bouwlagen met kap. De (levensloopbestendige) woningen in de clusters kunnen rijwoningen, geschakelde of halfvrijstaande woningen zijn. De woningen aan de parkrand kunnen rijwoningen, geschakelde of halfvrijstaande woningen zijn.

Architectuurbeeld: verandawonen met landschappelijke uitstraling

De architectuur met landschappelijke uitstraling wordt in deze woonvelden gekenmerkt door een bijzonder dakenlandschap. De daken vormen elk én met elkaar een speels dakenlandschap. Dit ontstaat door de daken meerdere knikken en opvallende dakoverstekken te geven. Ook kan de dakbedekking, door toepassingen van bijzondere materialen of kleurstellingen, bijdragen aan een specifieke landschappelijke uitstraling.

De architectuur van de woonvelden 3 en 4 heeft een sterke samenhang en vormt als het ware een architectuurfamilie, waarin kleine variaties tussen clusters en woningen mogelijk zijn. De veranda is een integraal onderdeel van de architectuur van de woningen. Dat wil zeggen: niet een veranda aan de woning "geplakt", maar een veranda die voorkomt uit het hoofdvolume en die onderdeel is van het daksilhouet. De veranda wordt als een integraal onderdeel van de woning ontworpen en biedt extra woonkwaliteit.

Architectonische uitgangspunten voor woonvelden 3 en 4:

Architectuurbeeld: eigen landschapsstijl ontwikkelen.

Hoofdvorm: asymmetrische daken met meerdere knikken waardoor verschillende dakhellingen ontstaan; lessenaarsdaken zijn ook mogelijk; dakhelling tussen minimaal 15 en maximaal 50 graden; opvallende dakoverstekken; verschillende goothoogtes; nokrichting vrij.

Veranda: (grotendeels) overdekt, onderdeel van de hoofdvorm, 'zwevend' boven het maaiveld.

Gevels; materialen in midden tot donkere kleuren, bijvoorbeeld keramische producten (bijvoorbeeld stapelsteen), baksteen in bijzondere toepassingen, hout, leemproducten e.d.

Kozijnen: materialen en kleurstelling in gedekte tinten, passend bij de gevels. De kleur wit is uitgesloten. Daken: keramische dakpannen, leisteen, gebakken leien of hout. Kleurstelling: donkergrijs, donkerbruin, donkerblauw of zwart, mat of mat geglaazuurd.



5.2. Voorbeeld verkaveling woonvelden 3 en 4

ter inspiratie zijn er twee voorbeelden voor een mogelijke verkaveling voor woonveld 4 getekend



Voorbeeld 1

Woonveld 3: geclusterde woningen met collectieve verblijfsruimte tussen de woningen en veranda aan de parkzijde.

Woonveld 4: half vrijstaande grondgebonden woningen met achtertuin en veranda aan de parkzijde.



Voorbeeld 2

Woonveld 3: geclusterde woningen met collectieve verblijfsruimte tussen de woningen en veranda aan de parkzijde.

Woonveld 4: geclusterde woningen met collectieve parkeerplaats tussen de woningen en veranda aan de parkzijde.

5.3. Referentiefoto's bouwvelden 3 en 4



Kerckebosch Zeist, Verandawoningen | MIX Architectuur



Kerckebosch Zeist, Verandawoningen in landschappelijke inpassing | MIX Architectuur



Veranda woningen, Almere
veranda als overgang



Parkbuurt Hoogvliet, Rotterdam | veranda aan het groen



Heerenwoud, Herenveen | referentie landschappelijke inrichting



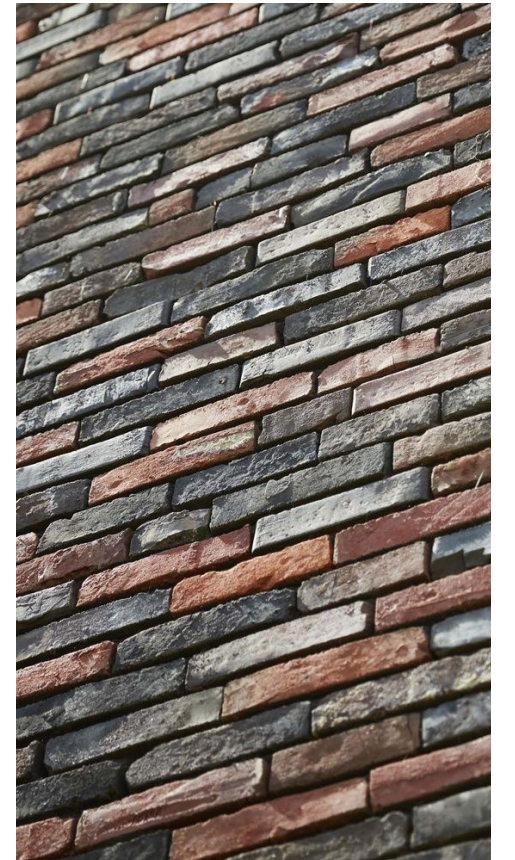
Tynaarlosestraat, Vries | geïntegreerde berging in volume



Detail | Veranda als overgang



Detail | Wonen in een landschappelijke setting



Detail | Materialisering



Detail | Materialisering



Detail | Materialisering en veranda als overgang



Detail | Materialisering

5.4. Ruimtelijke richtlijnen woonvelden 3 en 4

Woonveld 3

- bebouwingshoogte maximaal 9 m1 gerekend vanaf peil, peil is ca. 50 cm boven maaiveld gelegen;
- maximaal 8 woningen per bouwvlak en 4 in de zuidelijke cluster;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- dakhelling: tussen minimaal 15 en maximaal 50 graden;
- veranda minimaal 2.50 m diep;
- geen tuinen op maaiveldniveau,
- de bergingen zijn inpandig in het hoofdvolume geïntegreerd;
- het parkeren vindt plaats in het bouwvlak.

Woonveld 4

- bebouwingshoogte maximaal 9 m gerekend vanaf peil, peil is ca. 50 cm boven maaiveld gelegen, aan de voorzijde van de woning;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- maximaal 20 woningen in het bouwvlak en maximaal 5 woningen in het zuidelijke deel;
- rijen: maximaal 4 woningen aaneen, zuidelijke deel maximaal 5 woningen aaneen;
- dakhelling tussen minimaal 15 en maximaal 50 graden;
- veranda minimaal 1.50 m diep;
- aan de voorzijde geen individuele voortuinen, maar een gemeenschappelijke inrichting. Aan de achterzijde private tuinen;
- de bergingen kunnen inpandig, maar ook vrijstaand achter de woningen worden geplaatst;
- het parkeren vindt plaats naast de woningen, bij tussenwoningen een collectieve parkeervoorzieningen in het bouwvlak opnemen.





Woonveld 5

6.1. Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 5

Kleinschalige woningen in het lint van de Woldweg

Door de herontwikkeling van het Eendrachtsterrein kunnen de open locaties, in het bebouwingslint langs de Woldweg, een passende invulling met nieuwe woningen krijgen. Kenmerkend voor dit deel van het bebouwingslint zijn de kleinschalige traditionele woningen, veelal met topgevels naar de weg, maar soms ook met langskappen. Het betreft een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en soms een klein rijtje geschakelde woningen. De uitdaging is hier de nieuwe woningen goed in te passen in het bestaande, kleinschalige bebouwingsbeeld langs de Woldweg. De maatvoering van de woningen zal dan ook niet hoger of grootschaliger zijn dan die van de bestaande woningen in het lint. De inspiratie voor de architectuur ligt in de subtiële variatie binnen het traditionele architectuurbeeld en in de kapvormen.

Voor de uitwerking van woonveld 5 zijn een aantal ruimtelijke en architectonische uitgangspunten richtinggevend. Daarnaast worden een aantal richtlijnen vastgelegd, als vaste uitgangspunten die terugkomen in de richtlijnenkaart. In de opgenomen voorbeeldverkaveling zijn de mogelijkheden en uitgangspunten in beeld gebracht. Let wel: deze geldt nadrukkelijk als een voorbeeld.

Inpassing in de directe omgeving

De woningen zijn gericht op de Woldweg. De woningen staan in de rooilijn met eventueel kleine verspringingen. De woningen hebben elk individuele voortuinen met kleinschalige erfafscheidingen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats met inritten vanaf de Woldweg.

Woningtypes

Deze locatie is geschikt voor woningen van één bouwlaag met een kap, waarbij in de kap een zolder of bescheiden tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd. Het kunnen vrijstaande of halfvrijstaande of geschakelde woningen zijn. De bescheiden maatvoering van de woningen is wellicht aanleiding om hier het woningtype te richten op levensloopbestendige woningen.

Architectuurbeeld: kleinschalige traditionele lintwoningen

De woningen worden uitgevoerd in een traditionele architectuur. Ze zijn individueel herkenbaar en ogen kleinschalig, met name bij halfvrijstaande woningen en geschakelde woningen is dit een specifieke uitdaging. De individualiteit kan op verschillende manieren worden bereikt, bijvoorbeeld met een samengestelde kap bij halfvrijstaande woningen. Om de voorgevelbreedte te beperken, kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inspringing om een smallere voorgevel te suggereren. De voorgevel is het visitekaartje van de woningen en kent de rijkste detaillering van de gevels.

Uitgangspunt is een duidelijke samenhang tussen de architectuur van de nieuwe woningen en de architectuur van de bestaande woningen in het lint.

Architectonische uitgangspunten:

Architectuurbeeld: stijl in samenhang met huidige woningen in het lint; elke woning krijgt een herkenbare individualiteit.

Hoofdvorm: één bouwlaag met bescheiden kap

Kapvorm: gevarieerd, topgevels, langskappen, mansardekap, samengesteld dak.

Dakmateriaal: donkergrijze keramische dakpannen, tintverschillen tussen de woningen is gewenst. Mat of mat geglaazuurd.

Gevels: kleinschalig gevelbeeld.

Gevelmateriaal: rode baksteen, passend bij het Gronings rood van de bestaande woningen en wit als tweede kleurstelling.

Detaillering: bescheiden ornamentering en traditionele detaillering, kozijnen en dakranden in de kleurstelling gebroken wit.



6.2. Referentiefoto's bouwveld 5



Over de vliet, Schelluinen | kleinschalige bebouwing



Woldweg, Appingedam | kleinschalige bebouwing aan het lint



Willem Alexanderlaan, Appingedam | kleinschalige bebouwing



Woldweg, Appingedam | kleinschalige bebouwing aan het lint

6.3. Ruimtelijke richtlijnen woonveld 5

- bebouwingshoogte maximaal 6.5 m gerekend vanaf peil;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- het aantal woningen is in het bouwvlak aangegeven;
- dakhelling tussen minimaal 35 en maximaal 50 graden, bij een mansardekap kan het hellingspercentage afwijken;
- individuele tuinen;
- de bergingen aangebouwd, maar ook vrijstaand, achter de woningen plaatsen;
- garages sterk terugliggend, naast of achter de woningen;
- het parkeren vindt plaats naast de woningen op eigen terrein; bij geschakelde tussenwoningen in de openbare ruimte parkeren.



7. Samenvatting richtlijnen

Ruimtelijke richtlijnen woonveld 2

- maximaal 2 woningen per bouwvlak;
- woningen zijn minimaal voor 50% boven het water gesitueerd;
- maximaal 40% van het bouwvlak is bebouwd;
- peil van de woning boven landzijde is circa 50 cm boven maaiveld gelegen, het deel boven het water kan lager tot vlak boven het wateroppervlak;
- toegang via gezamenlijk looppad;
- rond de woning kan een omloop in de vorm van “steiger” worden toegepast;
- bebouwingshoogte en goothoogte maximaal 7 m, gerekend vanaf peil;
- dakafdekking plat, kan in verschillende hoogtes worden toegepast;
- geen tuinen op maaiveldniveau;
- de bergingen zijn inpandig in het hoofdvolume geïntegreerd;
- het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte aan de straat.

Ruimtelijke richtlijnen woonveld 3

- bebouwingshoogte maximaal 9 m gerekend vanaf peil, peil is ca. 50 cm boven maaiveld gelegen;
- maximaal 8 woningen per bouwvlak en 4 in de zuidelijke cluster;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- dakhelling: tussen minimaal 15 en maximaal 50 graden;
- geen tuinen op maaiveld;
- de bergingen zijn inpandig in het hoofdvolume geïntegreerd;
- het parkeren vindt plaats in het bouwvlak.

Ruimtelijke richtlijnen woonveld 4

- bebouwingshoogte maximaal 9 m gerekend vanaf peil, peil is ca. 50 cm boven maaiveld gelegen, aan de voorzijde van de woning;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- maximaal 20 woningen in het bouwvlak en maximaal 5 woningen in het zuidelijke deel;
- rijen: maximaal 4 woningen aaneen, zuidelijke deel maximaal 5 woningen aaneen;
- dakhelling tussen minimaal 15 en maximaal 50 graden;
- aan de voorzijde geen individuele voortuinen, maar een gemeenschappelijke inrichting. Aan de achterzijde private tuinen;
- de bergingen kunnen inpandig, maar ook vrijstaand achter de woningen worden geplaatst;
- het parkeren vindt plaats naast de woningen; bij tussenwoningen een collectieve parkeervoorzieningen in het bouwvlak opnemen.

Ruimtelijke richtlijnen woonveld 5

- bebouwingshoogte maximaal 6.5 m gerekend vanaf peil;
- maximaal 50% van het bouwvlak is bebouwd;
- het aantal woningen is in het bouwvlak aangegeven;
- dakhelling tussen minimaal 35 en maximaal 50 graden, bij een mansardekap kan het hellingspercentage afwijken;
- individuele tuinen;
- de bergingen aangebouwd, maar ook vrijstaand, achter de woningen plaatsen;
- garages sterk terugliggend naast of achter de woningen plaatsen;
- het parkeren vindt plaats naast de woningen op eigen terrein; bij geschakelde tussenwoningen in de openbare ruimte parkeren.



8. Duurzaamheid en aardbevingsbestendigheid

In het gemeentelijke beleidsplan “Duurzaam duurt het langst”, dat de gemeenteraad van Appingedam in juni 2017 heeft vastgesteld, zijn drie speerpunten voor duurzaamheid opgenomen:

1. Duurzame energie;
2. Circulaire economie;
3. Klimaatbestendige stad.

Dit beleidsplan is uitgewerkt in de uitvoeringsagenda van 2018. De ontwikkeling van het Eendrachtterrein biedt mooie kansen voor een toekomstbestendige aanpak, waarmee invulling wordt gegeven aan de genoemde speerpunten voor duurzaamheid. De ontwikkelingen rondom duurzame energie gaan snel. Waar gasloos eerst nog een wens was, is door veranderende wet- en regelgeving, per 1 juli 2018, gasloos bouwen de nieuwe norm. Bij de ontwikkeling van het Eendrachtterrein wordt energieneutrale bouw gestimuleerd en de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie worden onderzocht. Daarnaast wordt het gebruik van duurzame en natuurvriendelijke bouwmaterialen, die in de toekomst hergebruikt of gerecycled kunnen worden, gestimuleerd. Een en ander laat zich goed combineren met licht bouwen, hetgeen gewenst is vanuit het oogpunt van aardbevingsbestendigheid.

Een volgend uitgangspunt is dat de te realiseren opstallen in het gebied aardbevingsbestendig worden gebouwd op basis van de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR). Als gevolg van de saneringsopgave is het gebied op niet geheel vrij van obstakels of verontreiniging in de ondergrond. Te allen tijde is de bovenste leeflaag van de klasse wonen. Met een lichte manier van bouwen wordt bereikt dat er zo weinig mogelijk tot in diepere grondlagen geroerd hoeft te worden. Dus dan is er geen sprake van heien op grote schaal, van kruipruimten en/of kelders. Per woonveld moet bekeken worden welke mogelijkheden er zijn op basis van de bestaande grondstructuur.

Voor de infrastructuur en de openbare ruimte is het aspect klimaatbestendige stad belangrijk. Door klimaatverandering krijgen we steeds meer te maken met aspecten als hittestress en wateroverlast. De ontwikkeling van het Eendrachtterrein biedt gelegenheid hierop te anticiperen en met de aanleg van een goede water- en groenstructuur is hier dan ook al op ingezet. Aandacht voor klimaatbestendigheid blijft tijdens de hele verdere ontwikkeling van het Eendrachtterrein belangrijk. Alleen zo kan voor de toekomst een aangenaam woon-, werk- en verblijfsgebied worden gerealiseerd.



Bijlagen



legenda woonlandschap "de Eendracht"	
voorbeeld uitwerking woonvelden 2,3,4 en 5	
	begrenzing 1e fase
	woning
	straat
	erf
	elementen verharding
	bestaande heipalen
	kabels en leidingen
	riolering
	hwa verloop
	heg
	bestaande boom
	1e orde boom
	2e orde boom
	straatverlichting
	straatverlichting
	afvalpunten



HKB Stedenbouwkundigen
ruimtelijke strategie, ontwerp en communicatie

Boterhoek 63
 9712 LK Groningen
 T 050 312 37 37
www.aasgroningen.nl

Plan	Woonlandschap "De Eendracht"
Opdrachtgever	Gemeente Appingedam
Projectnummer	1867
Status	Definitief ontwerp
Onderdeel	Voorbeelduitwerking woonvelden 2,3,4 en 5
Schaal	1:500
Getekend	dho
Datum	06-02-2020

1			
2			
3			
4			
5			
6			

opmerking
getekend
datum

DO 101

Bijlage 2. Structuurvisie

In de in 2011 vastgestelde structuurvisie is beschreven in welke richting het terrein van De Eendracht zich de komende jaren kan ontwikkelen. Daarmee is de basis gelegd voor de inrichting van de openbare ruimte (inclusief de infrastructuur): de ruggengraat van het gebied. De Eendracht wordt als één samenhangend gebied herontwikkeld. Alle ingrepen verhouden zich tot de grote industriële maat en daarmee tot de geschiedenis, de sfeer en het karakter van De Eendracht.

Het gebied wordt toegankelijk en beleefbaar gemaakt vanuit, en langs, één langzaam verkeersroute, de Kartonbaan. Deze vormt de drager van het plan en het gebied. Daarnaast bepalen de grote ruimten uit het industriële verleden in belangrijke mate de ruimtelijke indeling en beleving van het gebied. Over de hele lengte en breedte is de behandeling van de openbare ruimte dezelfde; dit zorgt voor de gewenste samenhang en identiteit. Het gebied krijgt uiteindelijk een ruig en parkachtig karakter, waarin gewoond, gewerkt, gerecreëerd en gespeeld wordt. Binnen het geheel liggen restanten van het voormalige industrieterrein, deze worden in stappen ontgonnen. De invulling ervan is flexibel en praktisch tegelijk: een intiem woonbuurtje, een woonwerkhof of een woonzorgmilieu. De bebouwing bestaat uit verschillende volumes en architecturen, die aansluiten bij het bestaande karakter van grootschalige ruimten en gebouwen.

Binnen het netwerk van de buitenruimte bevinden zich verschillende velden. Dit zijn de velden die nu al leeg zijn of op termijn leegkomen. Ze hebben allemaal eigen mogelijkheden voor ontwikkeling, met een eigen identiteit, verhaal en stedenbouwkundige vorm. Sommige velden worden bebouwd, andere niet. Die worden omgevormd tot een plein, een groengebied of een open ruimte.

Onderdelen van de structuurvisie zijn, door gewijzigde omstandigheden, achterhaald. Wezenlijke wijzigingen worden hierna aangegeven.



De bebouwde ruimte

Wonen

Belangrijke doelgroepen zijn:

- jongeren/starters;
- senioren die willen doorstromen vanuit een bestaande woning;
- gezinnen.

Naast deze typering in termen van doelgroepen kan het wonen binnen de velden een eigen typering krijgen door de kwaliteiten en aanleidingen ter plekke. Denk bijvoorbeeld aan:

- wonen aan het grote water van de Groeve;
- wonen aan de vijvers;
- wonen in combinatie met bedrijvigheid aan de zuidkant van het gebied;
- wonen in een laansfeer langs de Woldweg.

Het aantal appartementen zal naar verwachting beperkt zijn, behoudens wellicht op plekken in directe aansluiting op het centrum (nabij de voorzieningen). Bovenal is van belang dat de precieze verdeling en invulling volgt uit de te verwachten vraag ten tijde van de ontwikkeling van de woonvelden. In het plan is nu een appartementengebouw voorzien op de plek van de voormalige warmtekrachtcentrale (WKC) en niet direct aan de noordzijde. De afstand ten opzichte van het centrum is nog steeds kort en een massief gebouw op deze plek sluit beter aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Werken

Werken in het gebied kan in een aantal bestaande en te behouden gebouwen een meerwaarde opleveren. Dit was een bedrijvige plek en dat karakter blijft – op een eigentijdse manier – behouden.

Denk bijvoorbeeld aan:

- het inzetten van de te behouden gebouwen voor werkfuncties, bijzondere bedrijven of tijdelijke functies. Feitelijk is alleen het oude hoofdkantoor aan de Woldweg behouden en hiervoor geschikt;
- het ontwikkelen van wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid aan de zuidkant van het terrein (bijvoorbeeld voor de groeiende groep ZZP'ers).

Zorg

Verschillende vormen van zorgfuncties zijn denkbaar. Van zelfstandige, levensloopbestendige woningen voor senioren (en zorg op maat/afroep) tot en met intramurale zorg. De gemeente is hierover in overleg met zorgpartijen.

Cultuur en recreatie

Voor cultuur en recreatie vormen ongebouwde situaties prachtige aanleidingen om te gebruiken.

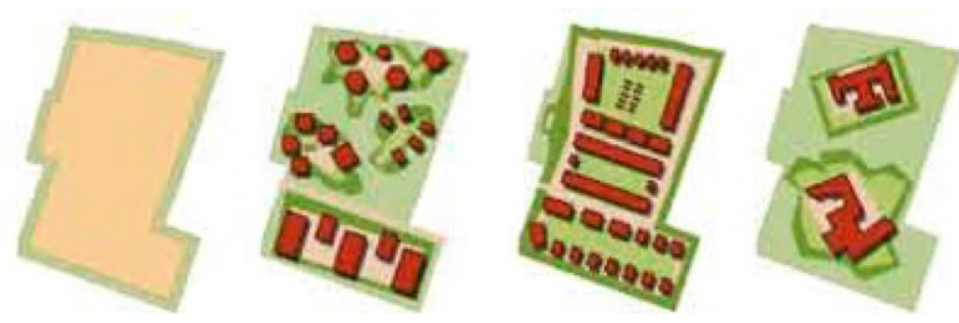
De onbebouwde ruimte

Het gebied is in de eerste plaats een grote buitenruimte voor de bewoners van Appingedam, waar men een groot plein en uitzicht- en zitplekken aan het water van de Groeve en aan de vijvers kan vinden. In het noordelijk deel is de hoeveelheid open ruimte relatief beperkt. De openbare ruimte die er daar is, is steenachtig van karakter. Meer naar het zuiden is het gebied opener en met meer groen ingericht.

De ontwikkelvelden

Langs de Kartonbaan liggen de ontwikkelvelden. Voor de te bebouwen velden zijn de volgende principes opgesteld, zij laten een flexibele invulling in de loop van de tijd toe:

- de architectuur, inrichting en mate van beeldregie kan per ontwikkelveld verschillen. De invulling wordt mede bepaald door de ligging van de velden (nabij of op afstand van centrum/bedrijventerrein, aan de weg, of aan het water) en de marktvraag op het moment van ontwikkelen;
- de woonkwaliteit wordt grotendeels ontleend aan de groene kwaliteit van de Kartonbaan en de aanwezige sferen binnen de openbare ruimte. Daar waar mogelijk/gewenst, wordt een extra kwaliteit aan het ontwikkelveld toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van een collectief hof of een gemeenschappelijke tuin;
- de samenhang binnen een ontwikkelveld ontstaat door de architectuur en de inrichting: eenduidigheid in stijl en materiaalgebruik. Daarnaast krijgt elk veld een duidelijke doorgaande rand (per zijde van het veld), die de contouren van de Kartonbaan benadrukt en de overgang privé-openbaar vormgeeft;
- een groot deel van het parkeerprogramma wordt opgelost en ingepast binnen een ontwikkelveld. Uitgangspunt is dat bewoners parkeren in de ontwikkelvelden op eigen terrein en/of in collectieve ‘parkeerkoffers’.



Enkele mogelijkheden voor de invulling velden.

De openbare ruimte

De diversiteit in inrichting en programma van de verschillende ontwikkelvelden geeft de openbare ruimte een diversiteit aan sferen:

De vijvers

- de vijvers zijn onderdeel van een ontwikkelveld. Hier is een goede aanleiding voor woningen met tuinen aan het water;
- een informele tuinachtige sfeer met vlonders en terrassen.

Het plein (ter plaatse van de oude fabriek)

- de grote maat maakt het plein geschikt voor uiteenlopende publieke functies;
- de grote maat vraagt om grotere volumes, die het plein begrenzen en de ruimte maat en schaal geven. De ruimtelijke begrenzing zal deels met bomen worden gemaakt. In het verkavelingsplan is een appartementengebouw voorzien op de plek van de voormalige warmtekrachtcentrale met ten noorden hiervan een groot parkeerveld;
- de kolomstructuur van de KM11 krijgt een nieuwe betekenis als een inrichtingselement in de openbare ruimte, als onderdeel van de centrale noord-zuid route of als onderdeel van een grote ‘pergola’ die de lange zijde van het plein begeleidt en een overgang vormt naar de aanliggende woningen.

Het park (ten zuiden van de bassins)

- de hoogteverschillen geleiden de ruimte en maken het mogelijk om het parkachtige landschap vanaf een uitkijkpunt te overzien;
- de oostwest-route wordt in de toekomst mogelijk met een nieuwe loop-/fietsbrug over de Groeve getrokken. Zo worden de wijken en het landschap aan weerszijden van De Eendracht verbonden. Dit onderdeel zit op dit moment niet in de planvorming.



Bijlage 3. Voorbeeldverkaveling

In de voorgaande hoofdstukken is de ruimtelijke hoofdopzet van het parklandschap met de woonvelden omschreven. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden die het stedenbouwkundig plan biedt voor woonsferen en bebouwingstypologieën is een voorbeeldverkaveling uitgewerkt.

Deze voorbeeldverkaveling is nadrukkelijk als een voorbeeld bedoeld. De daadwerkelijke uitwerking zal hiervan verschillen. De voorbeeldverkaveling gaat uit van 200 woningen, zodat dit een goede indruk geeft van de ruimtelijke dichtheid.

De voorbeeldverkaveling is een vertaling van de gewenste sferen van de verschillende woonvelden, hij sluit aan bij de sfeer van het parklandschap en geeft uiting aan de herinneringen aan de fabriek De Eendracht.

In de voorbeeldverkaveling is bewust gekozen voor zeer verschillende woningtypes. Van individuele woningen tot collectieve woonvormen, veel grondgebonden woningen, maar ook gestapelde woningen in “de centrale”, van traditionele woningen met tuin tot specifieke watergerichte woningen en van tiny houses tot woningen met ruimte voor een slaapkamer op de begane grond. Het uitgangspunt voor het woonlandschap De Eendracht is immers om een gevarieerde woonwijk te creëren waarin bewoners van verschillende leeftijden en met verschillende woonwensen een geschikte woning kunnen vinden. Voor alle bewoners zal gelden dat ze graag in een parkachtig woonlandschap willen wonen.

In de voorbeeldverkaveling is tot slot ingespeeld op situaties waarbij de bovenste grondlaag vrij is van puin en op situaties waarin zich nog puin of bijvoorbeeld kelders onder maaiveld bevinden. In de eerste situatie is het bouwen op meer traditionele wijze goed denkbaar en zijn privétuinen goed mogelijk. In de tweede situatie is het praktisch om te werken met een lichte bouwwijze om sanering van puin te vermijden. In deze situatie is het ook voor de hand liggend om te kiezen voor collectief groen, veranda's of patio's in plaats van privétuinen.



Bijlage 4. Programma en woonvelden

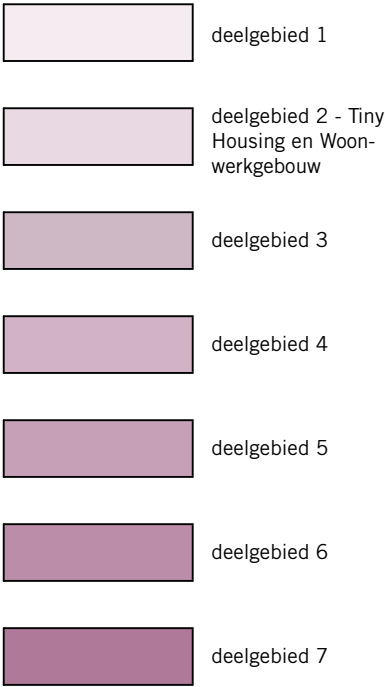
De opgave voor het terrein van De Eendracht is een gevarieerde wijk te ontwikkelen met ruimte voor circa 200 woningen. Op basis van een concept verkavelingsplan is het mogelijk gebleken om, in een relatief lage dichtheid, deze aantallen in het gebied te realiseren.

De verschillende woonvelden kenmerken zich door een diversiteit aan karakter en architectuur. Dit is middels verschillende kleuren op de kaart weergegeven.

De visuele en fysieke verbinding met de binnenstad is belangrijk. De Kartonbaan vormt deze fysieke verbinding. Daarnaast is vanaf de Kartonbaan een sterke visuele verbinding met de poort van Overdiep belangrijk. Deze visuele verbinding, vanuit de woonwijk naar het Overdiep, moet worden ondersteund door de uitwerking van de bebouwingsopzet, bijvoorbeeld met een kaprichting evenwijdig aan de zichtlijnen.

Inpassing zorgprogramma

Uitgangspunt is, dat het zorgprogramma onderdeel van de woonwijk wordt. Bij het inpassen van het zorgprogramma dient voorkomen te worden dat het een complexmatige uitstraling krijgt. Het is belangrijk dat het gebied toegankelijk en begaanbaar blijft voor de bewoners van de wijk.



Bijlage 5. Ontsluiting

Autoverkeer los van langzaam verkeer

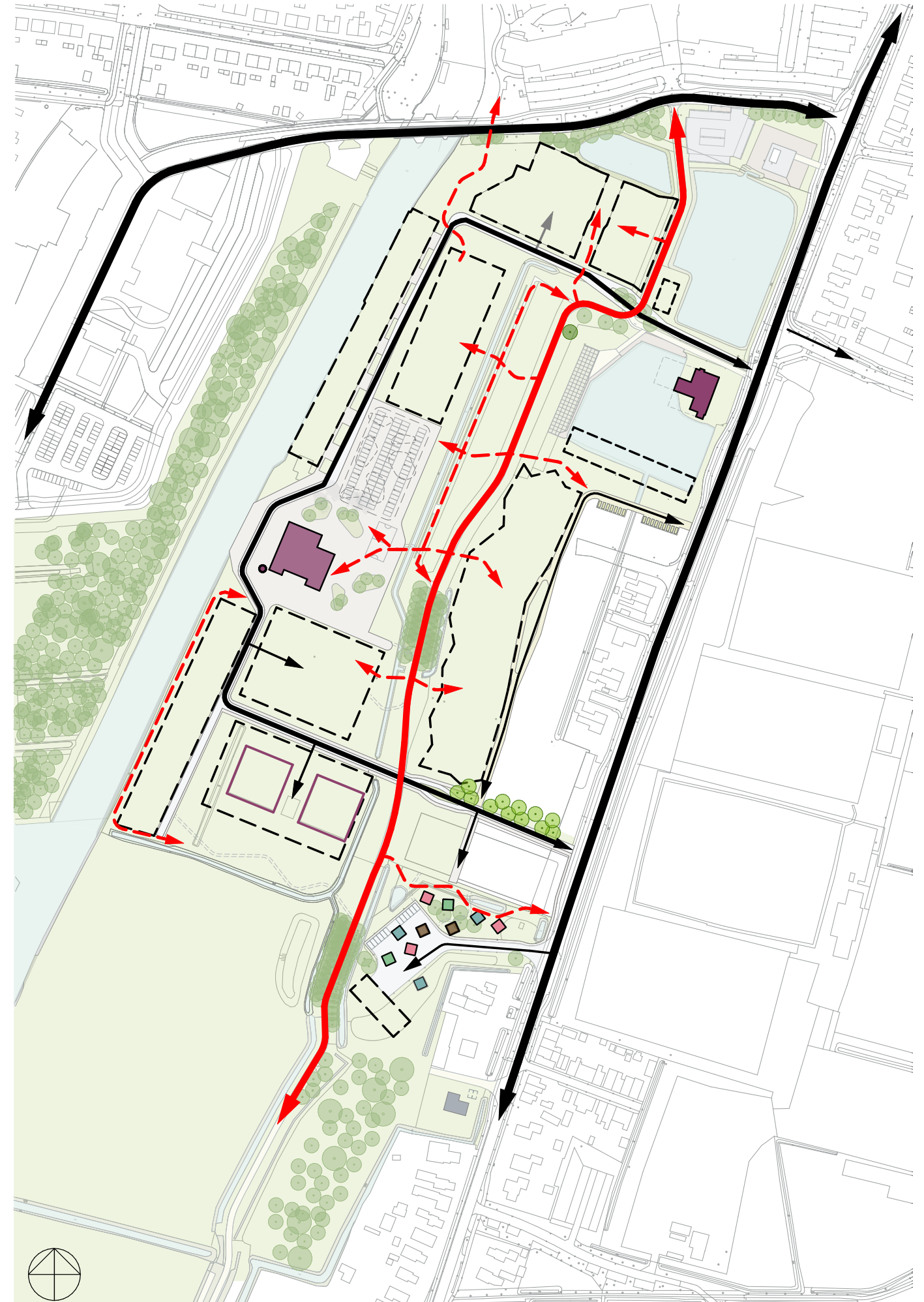
Opzet verkeersstructuur

- auto-routing als een U door het gebied met ontsluitingen aan de Woldweg, (dit is een aanpassing t.o.v. de ontwikkelingsstrategie);
- de ligging van de auto-ontsluiting heeft een zichtlijn op de nieuwe centrale en de schoorsteen, waar mogelijk met gebruikmaking van huidige ligging van de weg, uitvoering met woonstraatprofiel;
- auto-routing langs de parkrand in woonvelden 3 en 4: uitvoering als een luwe parkachtige woonstraat;
- per woonveld kan de benodigde auto-ontsluiting nader uitgewerkt worden in aansluiting op de autoroutes.

Parklandschap met Kartonbaan is de basis

Langzaam verkeer

- de Kartonbaan vormt de snelle fietsroute naar de binnenstad met verbindingen naar de Olingermeeden;
- de Kartonbaan is ook de hoofd recreatieve looproute die alle gebieden met elkaar verbindt;
- kleine paadjes in de woonvelden maken het langzaam-verkeer-netwerk compleet.

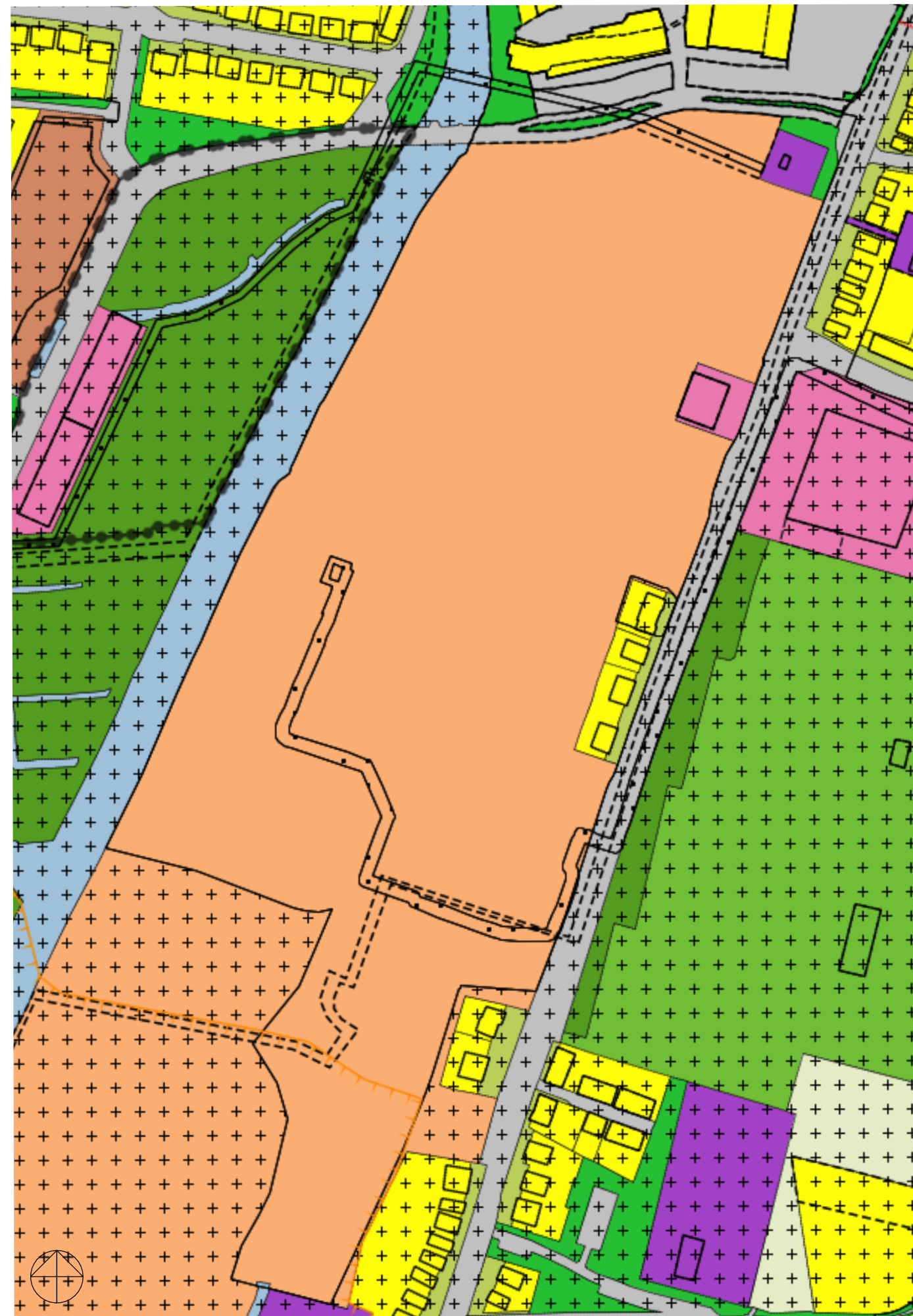


Bijlage 6. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan van de stad Appingedam is voor het gebied De Eendracht een bestemming 'Gemengd – uit te werken' opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om vanuit het College van B&W deze bestemming nader uit te werken, binnen de kaders van het structuurplan. Voor het onderdeel wonen bestaat de mogelijkheid om maximaal 105 woningen te realiseren.

In het stedenbouwkundig plan wordt de mogelijkheid geboden om in totaal 200 woningen te realiseren. Dit kan niet binnen de huidige bestemmingsplancontouren. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd om het plan mogelijk te maken.

In het nieuwe bestemmingsplan zullen ook de planologische aspecten nader worden toegelicht. Een van de aandachtspunten daarbij is de verkeersgeluidssituatie aan de Olingermeeden en de eventuele effecten daarvan op de bebouwingsmogelijkheden.



Bijlage 7. Civieltechnische uitwerking

Tekening nog updaten nav. bodemonderzoek ed.





AAS Groningen
HKB Stedenbouw
Boterdiep 63
9712 LK Groningen
050 312 3737