

Projectnaam:	Winssen Zuid
Opdrachtgever:	Van de Klok Wonen B.V.
Datum en status:	03 juni 2024
Schaal / formaat	n.v.t | A3
Project-/Documentnr.:	PN 830.01 / Doc. 23393-T
Pagina:	1

STRUCTUURMODEL MET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

N

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

1. De scouting blijft op huidige locatie, gronden blijven vooralsnog buiten ontwikkeling evenals aangrenzende gronden richting de Geerstraat

2. Pandahara locatie gaat niet mee in deze ontwikkeling (afzonderlijk plantraject)

3. Zuid-westhoek blijft buiten deze ontwikkeling

4. Ontsluiting vervalt en er is een calamiteitenontsluiting richting de Kennedysingel nodig

5. ‘Bijzondere woonvorm’ in de zuidoosthoek iets verder richting Van Heemstraweg opschuiven met behoud van doorlopende groenzone aan de dorpsrand en inachtneming van de geluidscontour.

6. Een aantal lintkavels aan de Leegstraat zijn meegenomen in het plan. Deze kavels worden mogelijk verworven. De invulling van deze kavels is of wordt afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Voor de overige lintkavels blijven de uitgangspunten in het structuurmodel van toepassing.



Projectnaam:	Winssen Zuid
Opdrachtgever:	Van de Klok Wonen B.V.
Datum en status:	03 juni 2024
Schaal / formaat	n.v.t | A3
Project-/Documentnr.:	PN 830.01 / Doc. 23393-T
Pagina:	2

STRUCTUURMODEL MET STEDENBOUWKUNDIG PLAN
AFWIJKINGEN

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

VISIE EN UITGANGSPUNTEN

- **Woningaantal en dichtheid**; het woningaantal bedraagt 400 woningen. Uitgaande van circa 17,3 hectare plangebied (totaal) en 400 woningen bedraagt de woningdichtheid ongeveer 23 woningen per hectare. In het structuurmodel wordt uit gegaan van 20-25 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken, daar zal de dichtheid nu hoger zijn. Door het behoud van de ruime groenstructuur en overige dorpse ontwerpprincipes blijft er sprake van een dorps karakter. Voor de verdere uitwerking en het borgen van het dorpse karakter zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld
- **Verdeling woningbouwprogramma**; We haken aan bij de Woondeal 2.0 i.p.v. de Woondeal 1.0. Hierdoor realiseren we 30% sociale huur i.p.v. 20%. Doordat 1 blok sociale huurappartementen naar fase 2 verplaatst (om een betere mix te creëren) realiseren we in fase 1 minder sociale huur. Qua sociaal programma zitten hierdoor in fase 1 52 appartementen en 15 grondgebonden woningen. O.b.v. 253 woningen in fase 1 is dit ca. 27% sociaal (minder dan 30%).
- **Bebouwing bijzondere woonvormen Kennedysingel**; de mogelijkheid voor appartementen werd geboden in de vorm van een kleinschalige villa. In plaats van een villa zijn dat kleinschalige appartementengebouwen. Hoogte van twee bouwlagen met kap aanpassen naar drie bouwlagen waarbij de derde laag de uitstraling heeft/ is vormgegeven als een kap.
- **Bijzondere woonbebouwing**; niet alleen aan de Kennedysingel, maar op enkele markante plekken is een verdichting mogelijk met bijzondere woonbebouwing. Dit kan door het gehele gebied zolang het een dorps karakter heeft. In het plan is dat een kleinschalig appartementengebouw. De bouwhoogte mag drie bouwlagen bedragen waarbij de derde laag de uitstraling heeft/ is vormgegeven als een kap.
- **Lengte rijblokken**; blokken rijwoningen langer dan 6 woningen mogelijk, mits toepassing van een onderbreking na 4 tot 6 woningen. De uitwerking van de onderbreking (verspringing, hoogteverschil, materiaal, e.d.) vraagt beeldkwaliteitseisen, beeldkwaliteitsplan wordt parallel hieraan opgesteld.
- **Parkeren;** is mogelijk in parkeerkoffers, tussen woningen en aan achterzijde/op binnenterreinen mits goed bereikbaar en zichtbaar (mede i.v.m. sociale veiligheid). Onder voorwaarde dat voorkomen moet worden dat aan voorzijde/langs de straat (buiten de daar aanwezige parkeervakken) mogelijkheden zijn om toch te parkeren bijvoorbeeld in een groenstrook.
- **Bouwhoogte**; appartementen aan de Kennedysingel en fase 2 bedragen maximaal 3 lagen plat (met een ‘optische kap’ o.i.d.). De appartementen in zuidelijke ‘bijzondere woonvorm’ zijn onderdeel van erfensemble met hoofdvolume (appartementen) maximaal twee bouwlagen en kap en bijbehorende schuur/schuren maximaal één bouwlaag met kap. Dit vraagt om beeldkwaliteitseisen, beeldkwaliteitsplan wordt parallel hieraan opgesteld.
- **Duurzaamheid**; de woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidsvisie voor Winsen-Zuid.



Projectnaam:	Winssen Zuid
Opdrachtgever:	Van de Klok Wonen B.V.
Datum en status:	03 juni 2024
Schaal / formaat	n.v.t | A3
Project-/Documentnr.:	PN 830.01 / Doc. 23393-T
Pagina:	4

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: goedkoop/sociaal		
Hoek-/tussenwoning 4,2m (sociale huur, ca 90m2 GBO)	41	10%
Appartementen (sociale huur); o.a. levensloopbestendig	79	20%
Totaal	**120**	**30%**
Categorie: middensegment		
Hoek-/tussenwoning 5,1m (ca. 107m2 GBO)	98	25%
Levensloopbestendig 5,4m (ca. 85m2 GBO)	10	3%
Hoek-/tussenwoning 4,2m (ca. 90m2 GBO)	19	5%
Rug aan rug 5,4m (ca. 82m2 GBO)	8	2%
Appartementen	25	6%
Totaal	**160**	**40%**
Categorie: vrije sector		
Tweekapper incl. garage 5,7m; o.a. levensloopbestendig	42	11%
Tweekapper incl. garage 6m	36	9%
Vrijstaand incl. garage 6,6m	21	5%
Hoekwoning/hoekwoning met garage 5,1m	21	5%
Totaal	**120**	**30%**
Totaal aantal woningen	**400**	**100%**



fase 1

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: goedkoop/sociaal		
Hoek-/tussenwoning 4,2m (sociale huur, ca 90m2 GBO)	15	6%
Appartementen (sociale huur); o.a. levensloopbestendig	52	21%
Totaal	**67**	**27%**
Categorie: middensegment		
Hoek-/tussenwoning 5,1m (ca. 107 m2 GBO)	81	32%
Levensloopbestendig 5,4m (ca. 85m2 GBO)	0	0%
Hoek-/tussenwoning 4,2m (ca. 90m2 GBO)	0	0%
Rug aan rug 5,4m (ca. 82m2 GBO)	8	3%
Appartementen	25	10%
Totaal	**114**	**45%**
Categorie: vrije sector		
Tweekapper incl. garage 5,7m; o.a. levensloopbestendig	26	10%
Tweekapper incl. garage 6m	14	6%
Vrijstaand incl. garage 6,6m	15	6%
Hoekwoning/hoekwoning met garage 5,1m	16	6%
Totaal	**71**	**28%**
Totaal aantal woningen	**252**	**100%**

fase 2

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: goedkoop/sociaal		
Hoek-/tussenwoning 4,2m (sociale huur, ca 90m2 GBO)	26	18%
Appartementen (sociale huur); o.a. levensloopbestendig	27	18%
Totaal	**53**	**36%**
Categorie: middensegment		
Hoek-/tussenwoning 5,1m (ca. 107 m2 GBO)	17	11%
Levensloopbestendig 5,4m (ca. 85m2 GBO)	10	7%
Hoek-/tussenwoning 4,2m (ca. 90m2 GBO)	19	13%
Rug aan rug 5,4m (ca. 82m2 GBO)	0	0%
Appartementen	0	0%
Totaal	**46**	**31%**
Categorie: vrije sector		
Tweekapper incl. garage 5,7m; o.a. levensloopbestendig	16	11%
Tweekapper incl. garage 6m	22	15%
Vrijstaand incl. garage 6,6m	6	4%
Hoekwoning/hoekwoning met garage 5,1m	5	3%
Totaal	**49**	**33%**
Totaal aantal woningen	**148**	**100%**

PROGRAMMA

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE