



# Ontwikkelingsplan Morgenzon



<b>Wat zie jij?</b>	<b>4</b>
<b>Ontwikkelingsvisie 2012</b>	<b>6</b>
<b>Het verhaal van de plek</b>	<b>8</b>
<b>De groene ring</b>	<b>10</b>
<b>Groen- en waterstructuur</b>	<b>12</b>
<b>Ecologie</b>	<b>14</b>
<b>Spelen en verblijven</b>	<b>16</b>
<b>Centrale boomsingel</b>	<b>18</b>
<b>Verkeersontsluiting</b>	<b>20</b>
<b>De laantjes</b>	<b>22</b>
<b>Park &amp; Ride</b>	<b>24</b>
<b>Hoofdontsluiting</b>	<b>26</b>
<b>Milieu</b>	<b>28</b>
<b>Voorbeeldverkaveling</b>	<b>30</b>
<b>Programma en parkeren</b>	<b>32</b>
<b>Bouwregels</b>	<b>34</b>
<b>Exploitatie</b>	<b>36</b>
<b>Bronnen</b>	<b>38</b>



Naam: Henk Darnhot  
Bouwlocatie: Morgenzon/ Zonnebrink  
Kavelgrootte: 100m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup>/500m<sup>2</sup>/ ...  
Type woning: ...  
Opp. woning: 50m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>/150m<sup>2</sup>/ ...  
Speciale wensen: ...

Naam: Dils  
Bouwlocatie: Morgenzon/ Zonnebrink  
Kavelgrootte: 100m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup>/500m<sup>2</sup>/ ...  
Type woning: vrijstaand  
Opp. woning: 50m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>/150m<sup>2</sup>/ ...  
Speciale wensen: .....

Naam: Beelhuus  
Bouwlocatie: Morgenzon/ Z  
Kavelgrootte: 100m<sup>2</sup>/300m<sup>2</sup>/500m<sup>2</sup>/ ...  
Opp. woning: 50m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>/150m<sup>2</sup>/ ...  
Speciale wensen: .....

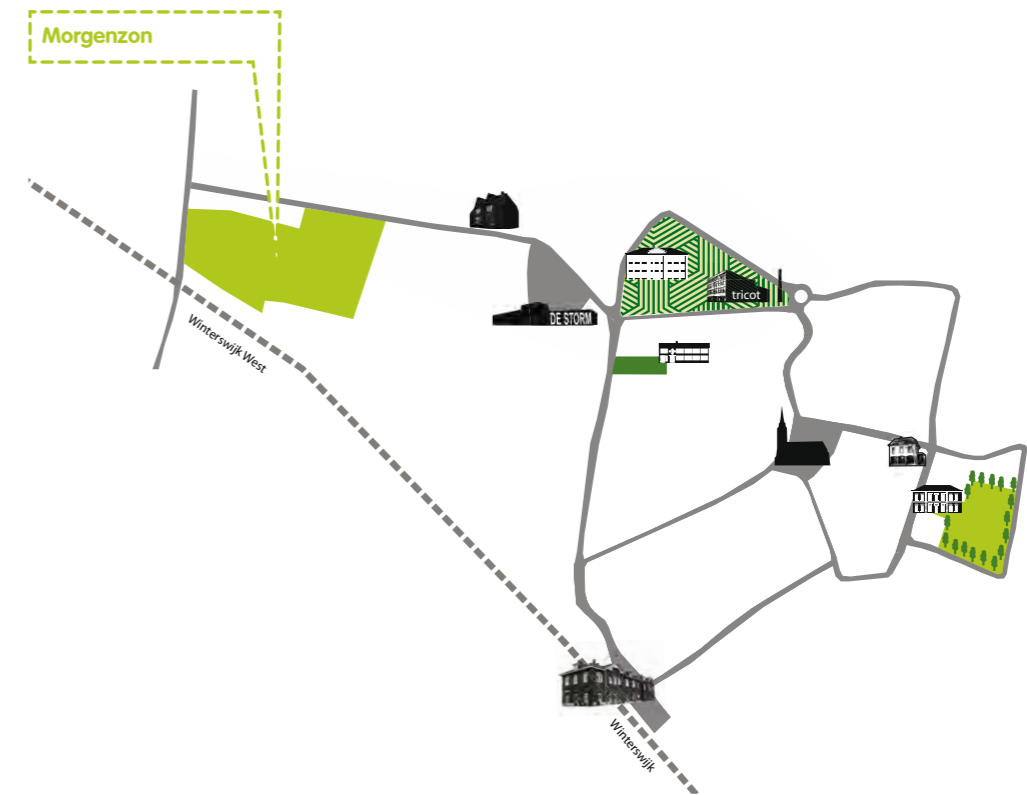
foto: workshop Morgenzon, 2012



De Morgenzon biedt ruimte en vrijheid aan bewoners die precies weten hoe hun droomhuis eruit moet zien. Zij kunnen zelf of samen met anderen hun ideeën verwezenlijken. Zelf- en samenbouwers bepalen de plek en grootte van hun kavel. Zij krijgen de vrijheid om daarop hun idee te realiseren met een architect en aannemer naar keuze. Maar zelf tekenen en bouwen mag natuurlijk ook.

De gemeenteraad heeft in november 2012 de ontwikkelingsvisie Ik Zie Winterswijk vastgesteld. De visie was het resultaat van ontmoetingen met omwonenden en potentiële zelf- en samenbouwers. In dit ontwikkelingsplan worden de principes uit de visie uitgewerkt ten behoeve van het bestemmingsplan. Het plan vormt tevens het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

De Morgenzon wordt op verzoek van pioniers welstandsvrij. De sfeerbeelden in het ontwikkelingsplan illustreren de grote variatie in architectuur die daarmee mogelijk is. Nieuwsgierig geworden? De eerste paal kan in voorjaar 2014 geslagen worden!





De ontwikkelingsvisie Ik Zie Winterswijk (2012) vormt de basis voor dit ontwikkelingsplan. Hierin was sprake van twee opties voor de verkeersontsluiting. Dit aspect is de afgelopen periode nader uitgewerkt. De resultaten zijn te vinden in de verkeersvisie locatie Morgenzon (2013). De aanbevelingen zijn in het plan verwerkt.

De Morgenzon krijgt drie ontsluitingen: Morgenzonweg I (recht tegenover Zuilenesstraat), Morgenzonweg II (schuin tegenover Bankastraat) en Kalverstraat. De buurt wordt op die manier optimaal geïntegreerd in de omgeving, zonder dat er sprake is van een substantiële hinder voor omwonenden. Sterker nog, ook zij krijgen betere verbindingen richting omliggende wegen.

De ontsluiting Morgenzonweg I is uitgewerkt in relatie tot de nieuwe Park & Ride bij station Winterswijk West. Deze heeft nu een capaciteit van 42 plekken.

De ontsluiting Morgenzonweg II is circa 80 meter in oostelijke richting verschoven, schuin tegenover de Bankastraat. De toegangspoort van WVC wordt in de nieuwe situatie toegangspoort van de buurt, een herinnering aan het voetbal. De nieuwe plek van de ontsluiting resulteert in een efficiëntere ont-

sluitingsstructuur met minder verharding. Voorwaarde is wel dat kavels langs de Morgenzonweg direct vanaf de weg ontsloten worden. Dat kan tussen te behouden bomen door.

Het verschuiven van de ontsluiting Morgenzonweg II heeft als nadeel dat fietsers vanuit de Javastraat zouden moeten omrijden. Er is daarom voor gekozen om het voetpad in de centrale bomensingel uit te breiden tot een fietspad, een rechtstreekse verbinding richting station Winterswijk West.

De ontsluiting Kalverstraat is een nieuw element. Het komt voort uit de wens om het verkeer niet op één punt te concentreren, maar te verdelen. Daardoor is er op alle aansluitingen sprake van een lage verkeersintensiteit. Bijkomend voordeel is dat de Kalverstraat een integraal onderdeel wordt van de Morgenzon, een groene en luxe ontwikkellocatie voor zelf- en samenbouw.

**IK ZIE WINTERSWIJK**  
www.ikziewinterswijk.nl

**definitief**

**Ontwikkelingsvisie**

Een initiatief van de gemeente Winterswijk | Locaties Boterstraat, Prins Hendrik, Zonnebrink en Morgenzon | 1 oktober 2012



foto: Morgenzonweg



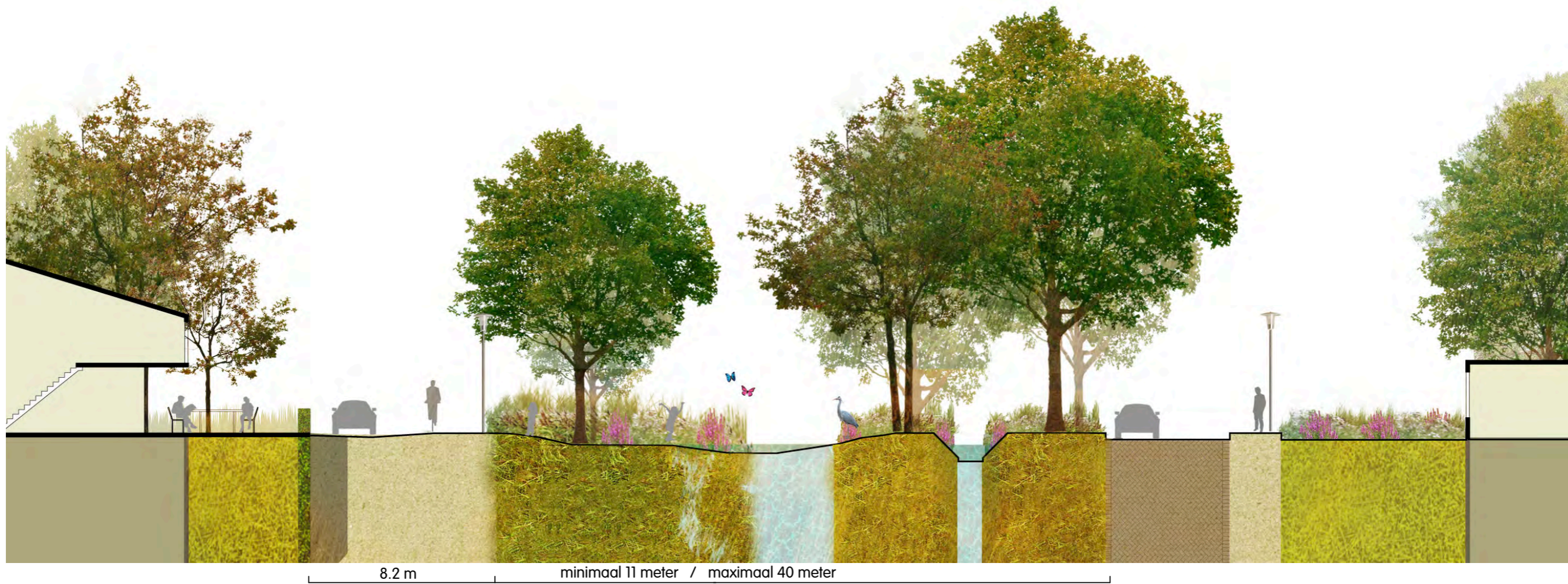
## Het verhaal van de plek



Boer Balink werd in 1506 genoemd als eigenaar van de Balink Es. Dit landgoed strekte zich uit van de Balinkesstraat tot aan de Morgenzon. Het bood een plek aan alles wat het leven de moeite waard maakt, zoals een bierbrouwerij en feestzaal. Het was daarom in 1912 een logische plek voor de Winterswijkse Voetbal Club, opgericht door textielabrikant Jan Willink. De omgeving van de voetbalclub werd in de loop van de jaren bebouwd. De Zuilenes behoort inmiddels tot de meest geliefde buurten van Winterswijk.

WVC wordt FC Winterswijk en vertrekt in de zomer van 2013 naar een nieuw sportcomplex. Bij de ontwikkeling tot woongebied dient rekening te worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde van het gebied; die waarde is gemiddeld. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is ook het profiel en de ritmiek van bebouwing langs de Morgenzonweg van belang. Het sportcomplex zelf vertegenwoordigt vooral een emotionele waarde; het is daarom een goed idee om de toegangspoort in te passen.





Doorsnede over de groene ring (Morgenzon - Pronswaide)

## De groene ring

Omwonenden kwamen met het idee: een groene ring rondom de Morgenzon. Dat bleek een gouden greep, want ook zelf- en samenbouwers wonen graag aan een groene rand.

De groene ring oogt luxe, maar is vooral ook praktisch. Het Winterswijkse groenstructuurplan vormt de basis. Bestaande bomensingels worden ingepast en opgedikt. Vervolgens worden daar waterbergingen, speelplekken en andere voorzieningen voor de buurt aan gekoppeld. Zo ontstaat een robuuste structuur die in werkelijkheid nog robuuster is. Want ook de groene randen buiten het plangebied dragen bij aan het beeld van een lommerrijke buurt.

De groene ring definieert een aantal bouwvelden met woningen. Daarbinnen is een gedifferentieerde verkaveling mogelijk met grote, medium en kleine kavels. De verkaveling binnen de velden komt in samenspraak met zelf- en samenbouwers tot stand, want zij bepalen in de Morgenzon de plek en grootte van hun kavel.



Ruimtelijke hoofdstructuur



Groenstructuur

-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen

De groene ring bouwt voort op het bestaande groen rondom de sportvelden. Het is nu vooral "afstandsgroen", maar moet uitgroeien tot het verbindende element tussen de Morgenzon en de omliggende woongebieden.

De groene ring varieert in breedte van 11,0 tot 40,0 meter. De bestaande bomen zijn vooral forse eiken en berken. Ook de struiken zijn uitgegroeid, zodat de randen tamelijk ontoegankelijk zijn geworden. De overgang met Pronsweide verdient bijzondere aandacht. Een aantal bomen zijn hier nagenoeg dood en moeten vervangen worden. Het is wenselijk om dat in samenspraak met de buren van Pronsweide te doen, zodat de gehele groenstructuur hier kan worden opgedikt. Het Winterswijkse landschap vormt de inspiratiebron bij de soortenkeuze: eik, beuk, berk en es. Het bijplanten van wilde gageel, kornoelje en Gelderse roos vergroten de biodiversiteit. Vooral in de nabijheid van speelplekken mogen ook planten met eetbaar fruit staan.

Het maaibeheer is over het algemeen extensief. Daardoor zullen op termijn schrale en bloemrijke graslandjes ontstaan. Waar veel honden lopen is echter intensief beheer zinvol om verruiging tegen te houden.

# Groen- en waterstructuur

Het grondwaterpeil staat hoog. Ondanks de goed doorlatende zandgrond, behoort infiltratie daardoor niet tot de mogelijkheden. Hemelwater wordt ondergronds naar twee retentievijvers geleid. Het totale retentieoppervlak is 3.000m<sup>2</sup>. Dat is gebaseerd op een aanname van 60% verhard oppervlak in het plangebied.

De bestaande ontwateringsloten rondom het terrein behouden hun functie. Het plan houdt rekening met verplaatsing van de sloot aan de westkant. Dit gebeurt pas als de spoortunnel daadwerkelijk wordt aangelegd.

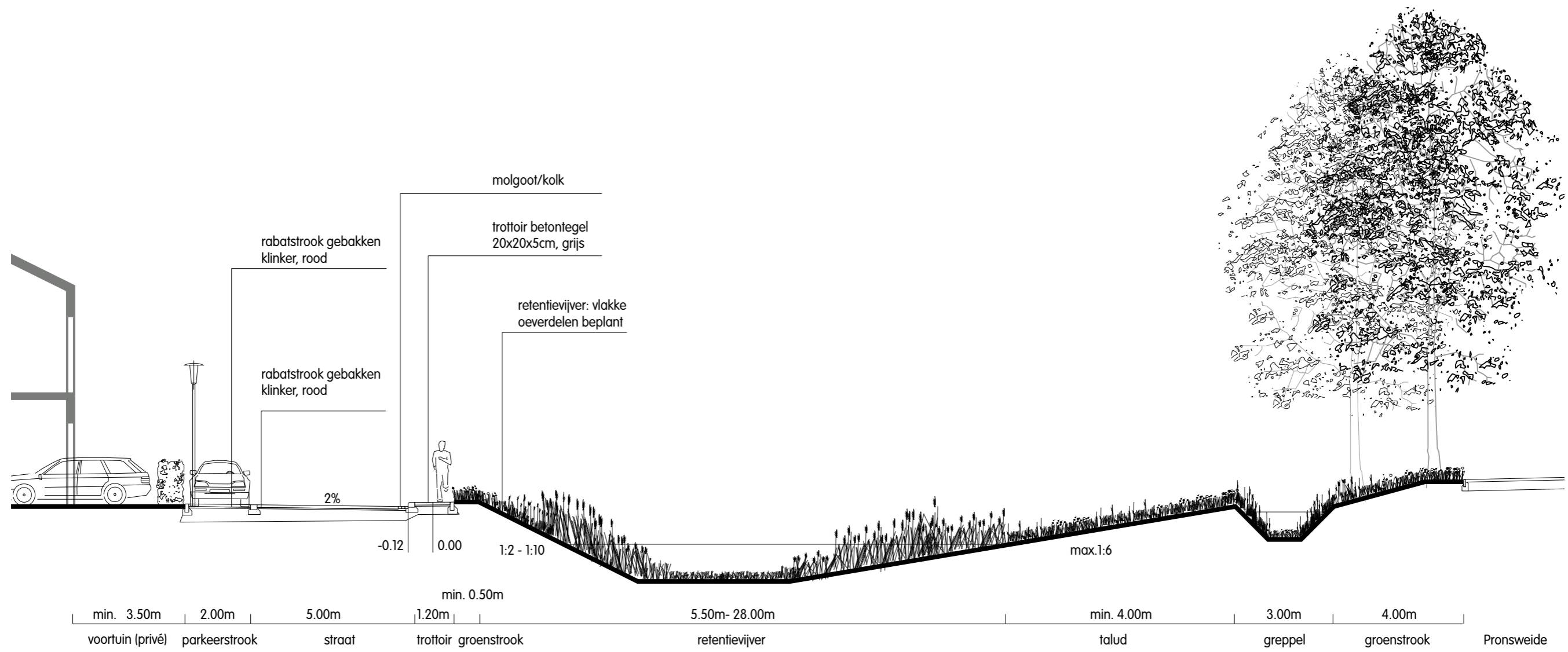
Zelf- en samenbouwers zullen worden gestimuleerd om hun erf zo min mogelijk te verharden. Daarnaast is het toepassen van vegetatiedaken wenselijk om de kans op wateroverlast bij stortbuizen verder in te perken.

Het waterhuishoudkundig plan wordt in overleg met waterschap Rijn en IJssel opgesteld. Nader onderzoek moet uitwijzen of, als slechts een eerste fase van de Morgenzon wordt ontwikkeld, er tijdelijk op het rioolstelsel van de Morgenzonweg kan worden aangesloten.



Waterstructuur

- afvoerrichting oppervlaktewater
  - hwa-buis
  - bestaande wva handhaven
  - bestaande cq. aan te passen open sloot
  - retentievijver
  - - - bestaande buisverbinding tussen open sloten
  - 31.60 m bestaande hoogte
- 31.10m NAP grondwaterpeil  
(aanname uit bestaande situatie)



Doorsnede Morgenzon-Pronswede

De bestaande groenstructuur is nu reeds een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Om hun vliegroutes te beschermen, mag de afstand tussen bomen niet meer dan 15 meter zijn. De groenstructuur wordt verder opgedikt, er komen bloemrijke graslandjes en er ontstaat meer variatie in soorten bomen, struiken en kruiden. Hierdoor verbeteren de condities voor vleermuizen, vogels en kleine zoogdieren.

Het waterschap beheert de retentievijvers. Dit zijn geen technische opvangbekkens, maar vijvers met ecologische meerwaarde. De vijvers krijgen daarom een vlakke oever, waar vochtminnende vegetatie kan gedijen. Ook de steile oevers van de bestaande greppels worden om die reden verruimd. De keuze voor mozaïekbeheer, waarin oeverdelen afwisselend om de twee jaar gemaaid worden, leidt tot nog meer plaatselijke soortendiversiteit en een aantrekkelijk beeld van de groene ring.

Tijdens de 1e fase ligt het tussengebied braak. Dit is een uitstekende kans om spelen en ecologie de ruimte te geven. Er wordt een tijdelijk trapveldje aangelegd. Verder kan zich, door extensief maai-beheer en tijdelijk niet te draineren, vochtig bloemrijk grasland ontwikkelen.



Referentie retentievijver



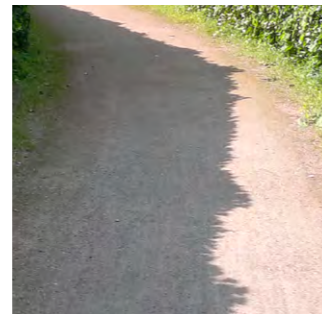
Impressie van de groene ring ter hoogte van Pronswiede



De traditionele klinkerbestrating ondersteunt het duurzame karakter van de Morgenzon. Kleine doorsteekjes, uitgevoerd in halfverharding, maken de groene ring toegankelijk voor bewoners. Hier zijn ook natuurlijke speelaanleidingen te vinden. Die zijn altijd kleinschalig en eenvoudig. Te denken valt aan een speelheuveltje om vanaf te rollen, een spannend kronkelpad, een visvlonder in het water of een schommel aan een boom. Ook een avontuurlijk klimpad tussen de bomen behoort tot de mogelijkheden.



Gebakken klinker



Halfverharding



Referentie speelplekjes

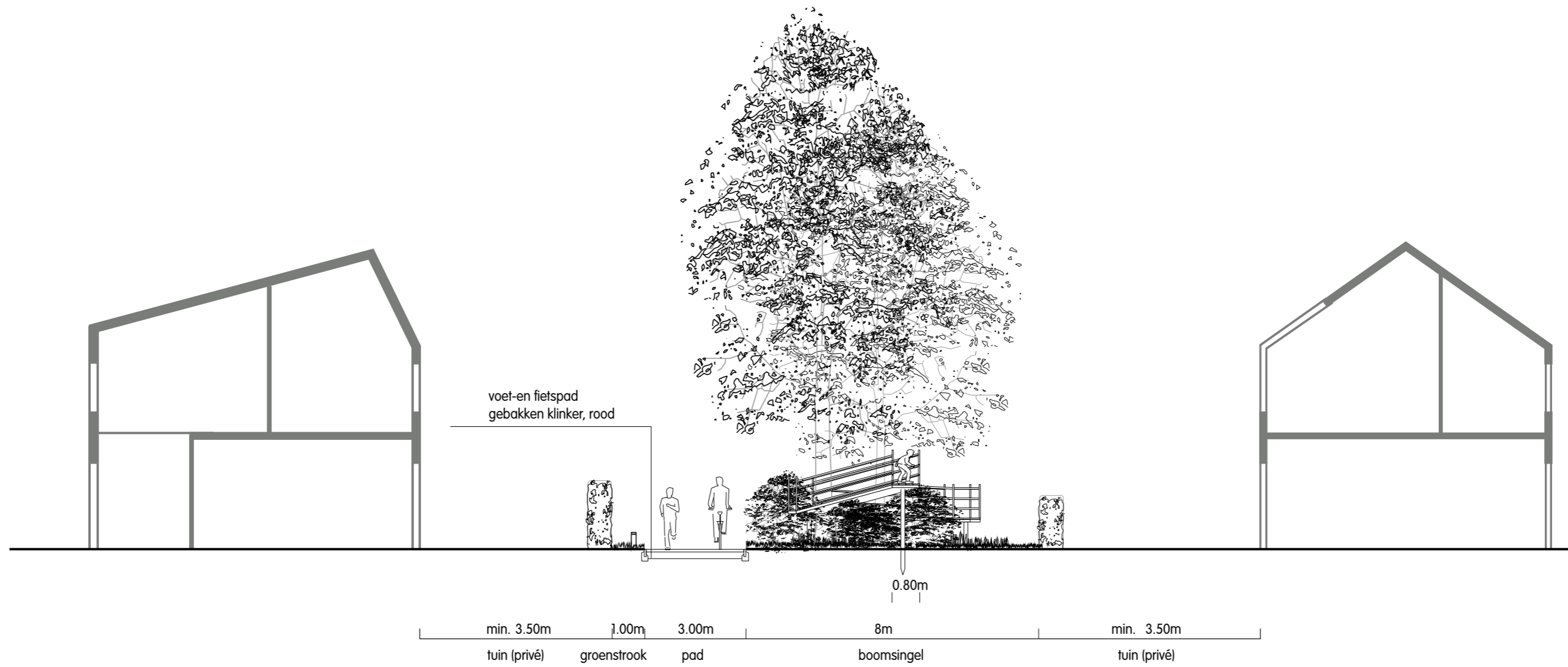




foto: boomsingel

De boomsingel tussen Morgenzonweg en Kalverstraat verdeelt de nieuwe buurt in twee delen. De bomen worden ingepast, struiken worden pleksgewijs afgezet voor meer transparantie. Dit is tevens gewenst met het oog op de sociale veiligheid. Hierdoor komt er meer licht op de grond en kan er een rijke kruidlaag ontstaan. Op een aantal plekken worden er varens, klimop en ander inheems groen bijgeplant. Ten westen van de boomsingel komt het nieuwe fiets- en wandelpad, een verbinding richting het station. Het leidt langs kleinschalige speelaanleidingen die passen bij de natuurlijke omgeving.

# Centrale boomsingel

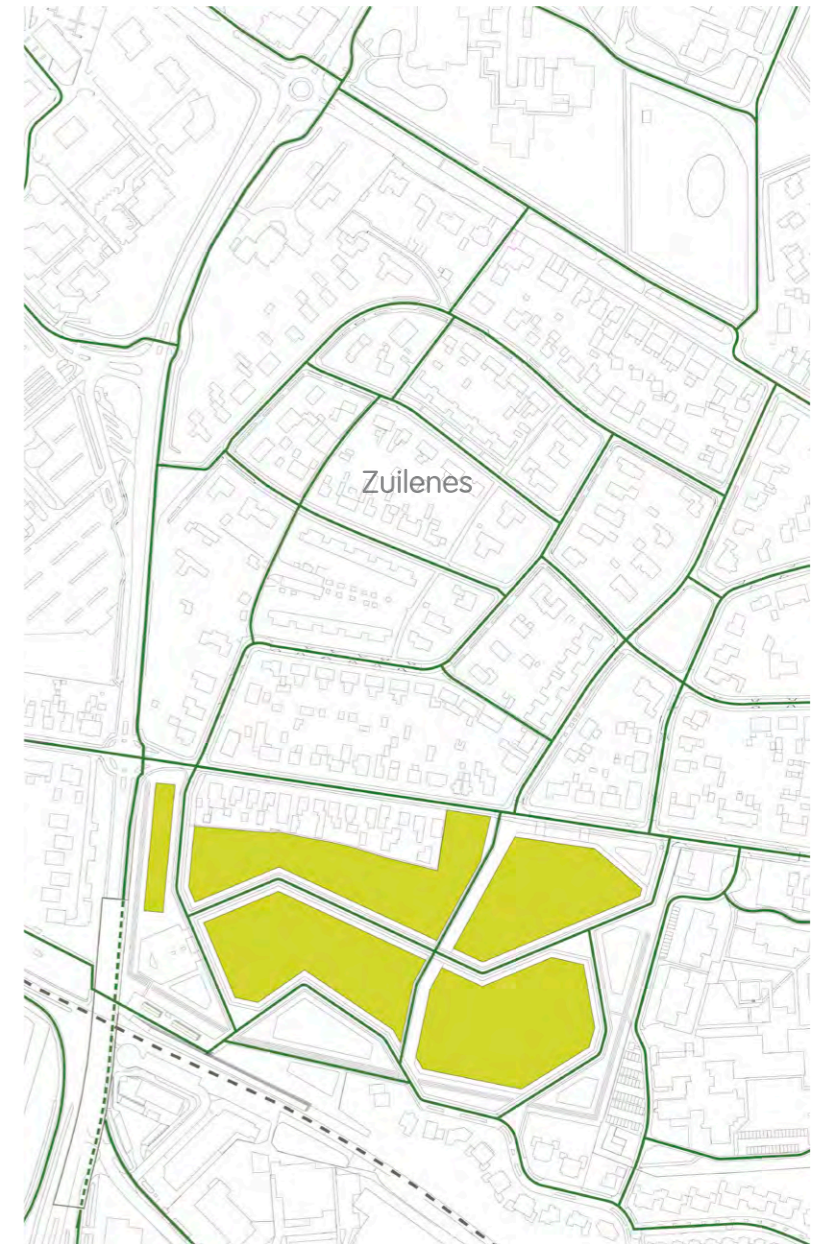


Doorsnede boomsingel



Ontsluiting voor langzaam verkeer

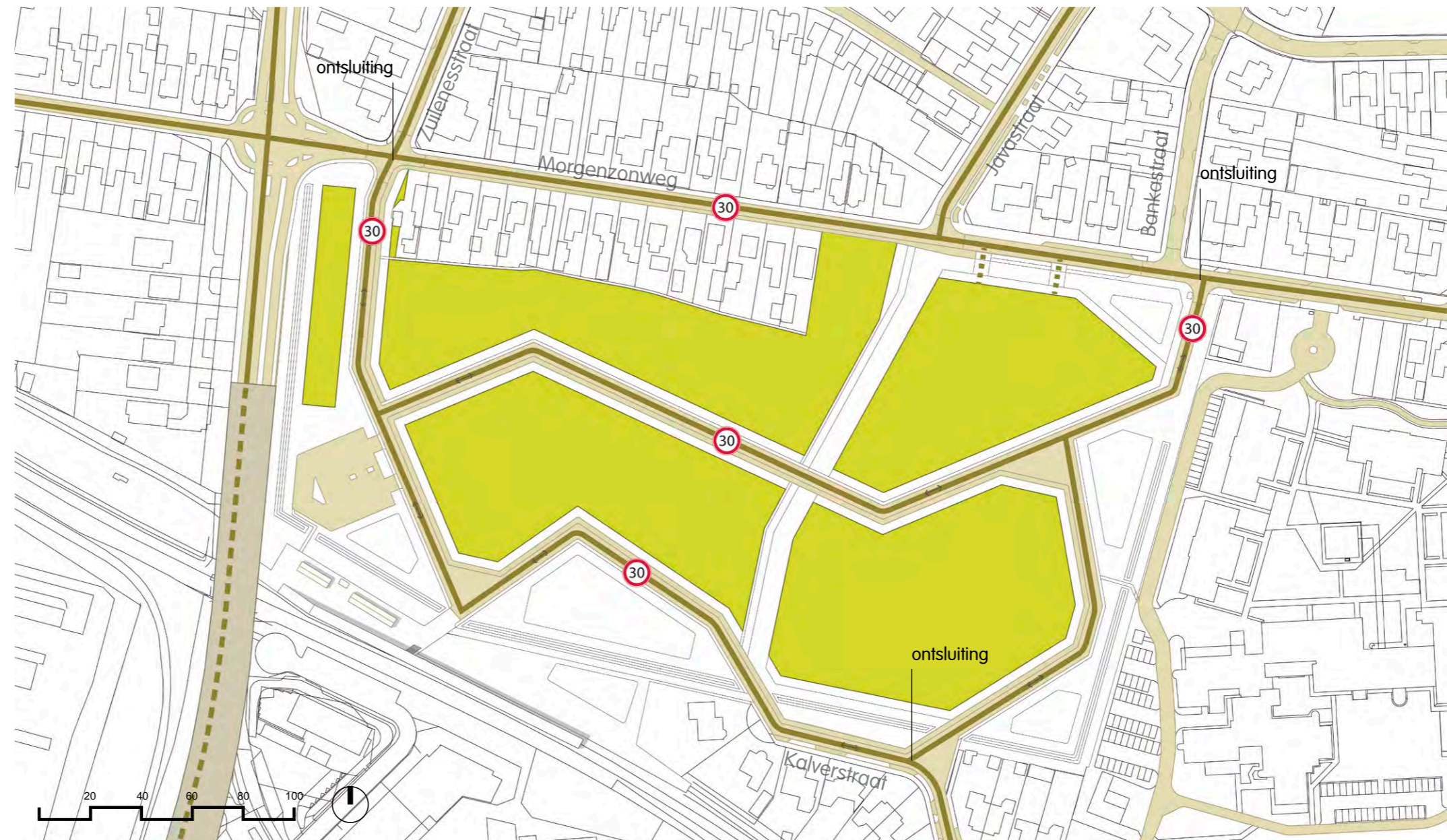
- fietsroutes
- voetgangers



Langzaam verkeer Zuilenes

De fietsverbinding tussen Tuunterstraat, Kalverstraat en station kan op termijn uitgroeien tot regionale fietsroute. Het plan reserveert ruimte voor een spoortunnel. Wordt voor aanleg gekozen, dan volgen fietsers het spoor en steken zij Rondweg West veilig over. Bewoners uit de Zuilenes fietsen via de nieuwe laantjes en de boomringel naar het station.

Morgenzon wordt een 30km-gebied met drie aansluitingen voor het autoverkeer. De situering en het functioneren hiervan zijn in het hoofdstuk Ontwikkelingsvisie 2012 (pag.7) toegelicht. De aansluiting Morgenzonweg I (recht tegenover de Zuilenesstraat) heeft de grootste verkeersintensiteit. De kruising Rondweg West-Morgenzonweg kan het extra verkeer aan. Recente verkeerstellingen wijzen op een spitsintensiteit van maximaal 60 voertuigen per uur. De gemiddelde wachttijd voor verkeer uit de Morgenzonweg richting Aalten ("linksaf") bedraagt minder dan 10 seconden.



Ontsluiting voor auto

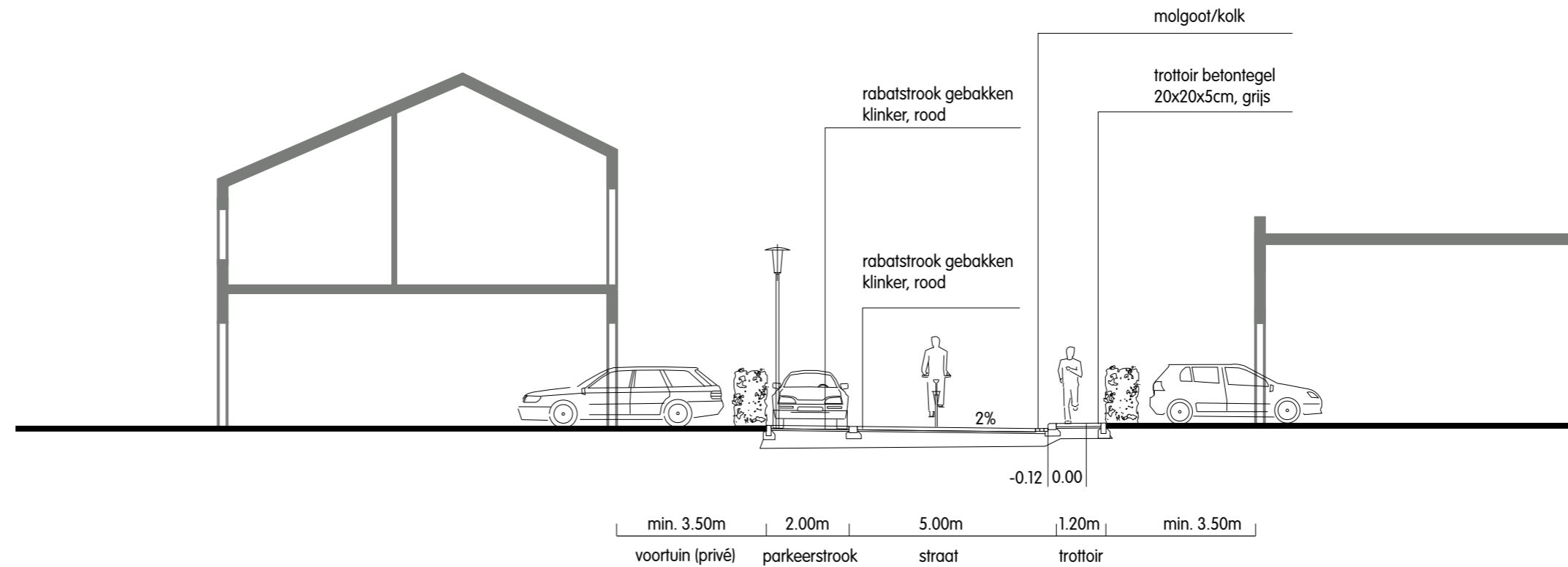
— autoverkeer



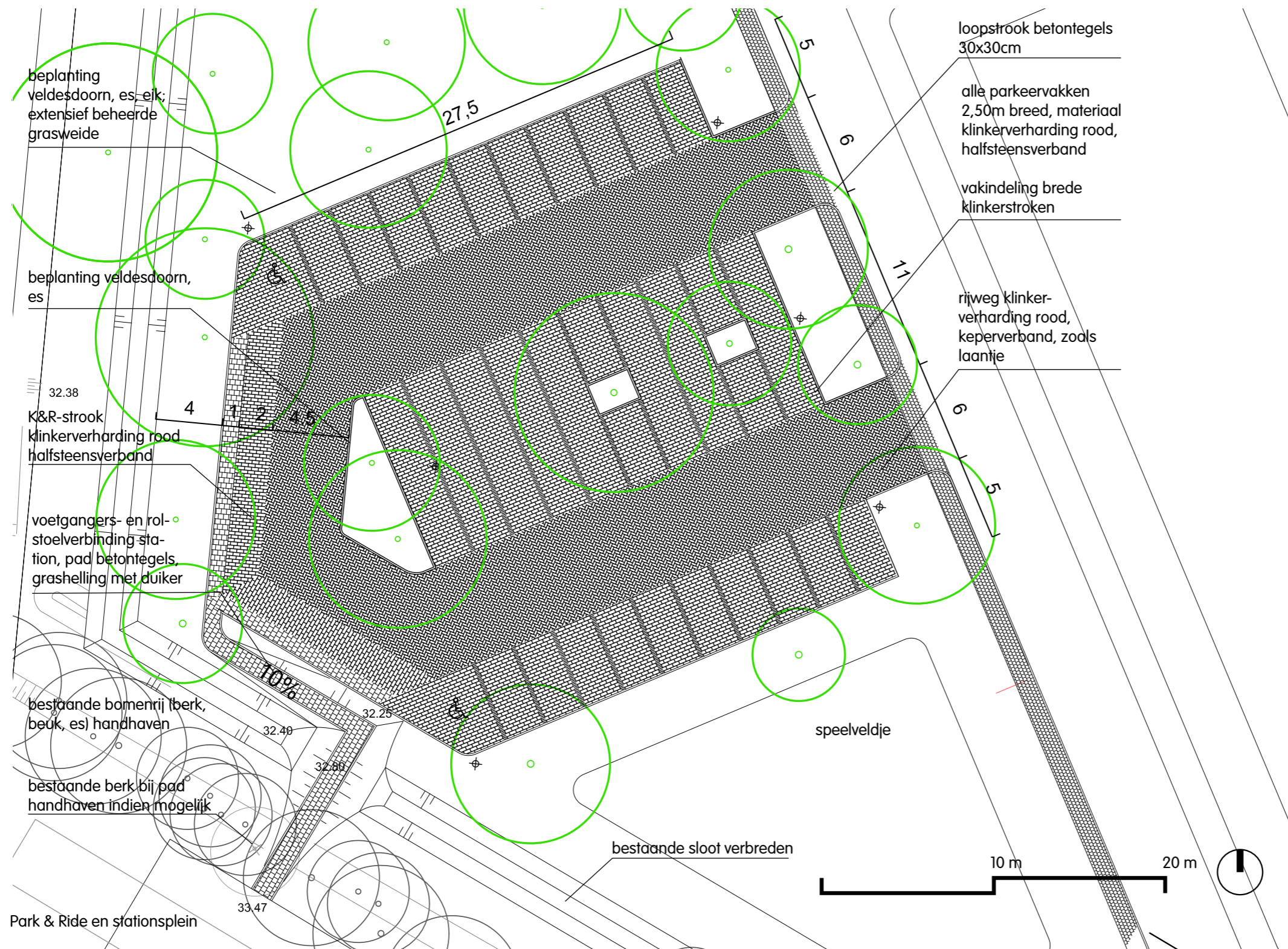
Impressie van een laantje in de Morgenzon

# De laantjes

De laantjes hebben een breedte van circa 8,0 meter. Het profiel is asymmetrisch met langsparkeren aan de ene kant en een trottoir aan de andere kant. Voor de straatbomen in de parkeerstrook zal circa 50 m<sup>3</sup> bomengrond worden aangebracht.



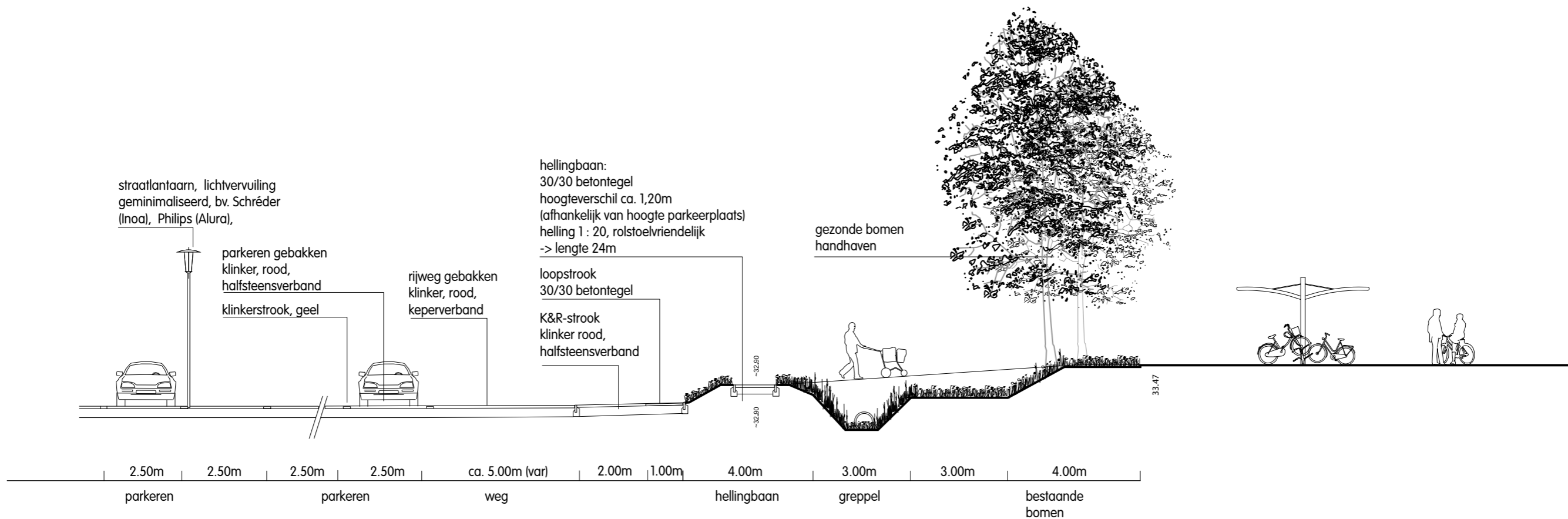
Doorsnede laantje



Het plan voorziet in de aankoop en sloop van Morgenzonweg 73. Hierdoor kan de hoofdontsluiting van de buurt worden gerealiseerd die tevens een nieuwe Park & Ride voorziening met 42 plaatsen en een Kiss-and-Ride-strook mogelijk maakt.

Met oog op de komst van de tunnel en het verdwijnen van het voetpad langs Rondweg West op de lange termijn is voor een rechtstreekse verbinding met het station gekozen. De doorsteek is bewust op een open plek in de bomenrij gezocht zodat de bestaande bomen zo min mogelijk aangetast worden.





Doorsnede Park & Ride en fietsenstalling

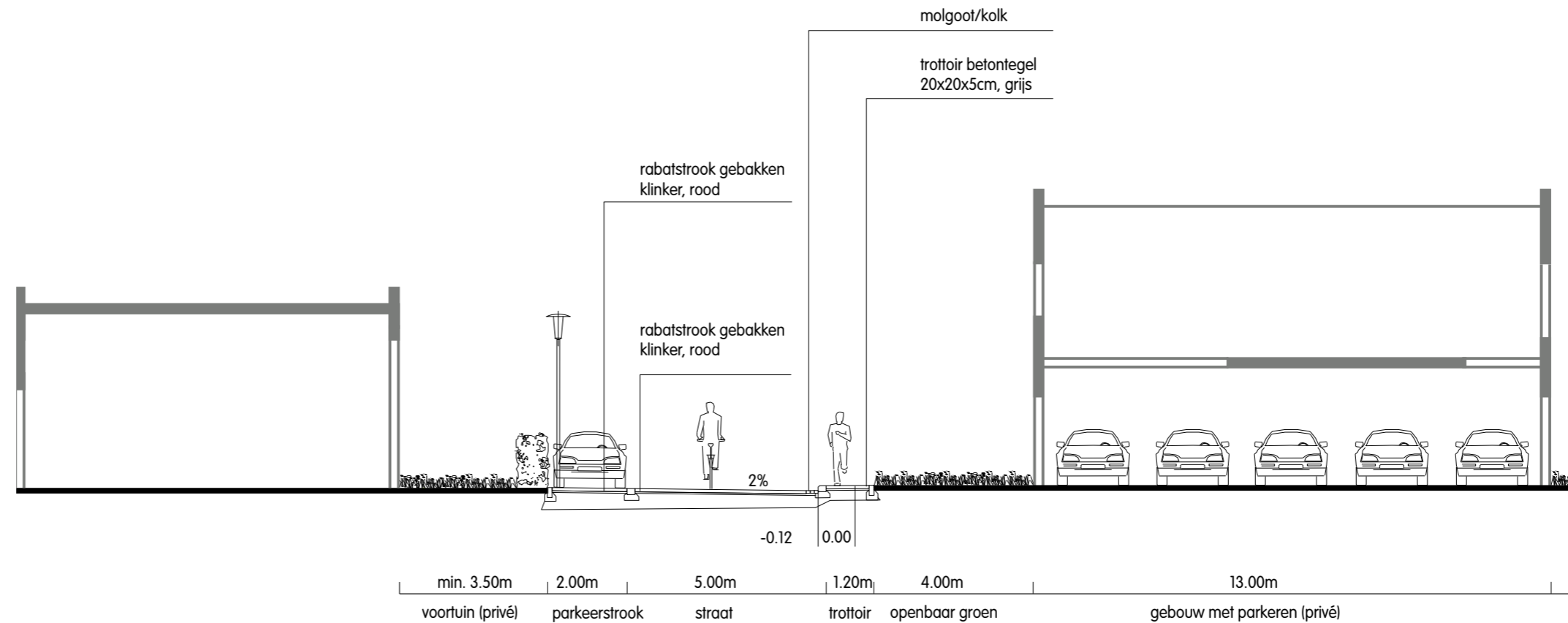


Impressie van de hoek Morgenzonweg - Rondweg West (met spoortunnel)

# Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting heeft, net als de laantjes, een asymmetrisch profiel. De ontsluiting ligt naast Morgenzonweg 71. Er bestaat de mogelijkheid om de zijtuin van deze woning te verbreden, zodat er sprake is van een zorgvuldige en groene inpassing.

Tussen de hoofdontsluiting en Rondweg West ontstaat een zichtlocatie voor een bedrijf of maatschappelijke voorziening die gezien wil worden.



Doorsnede hoofdontsluiting



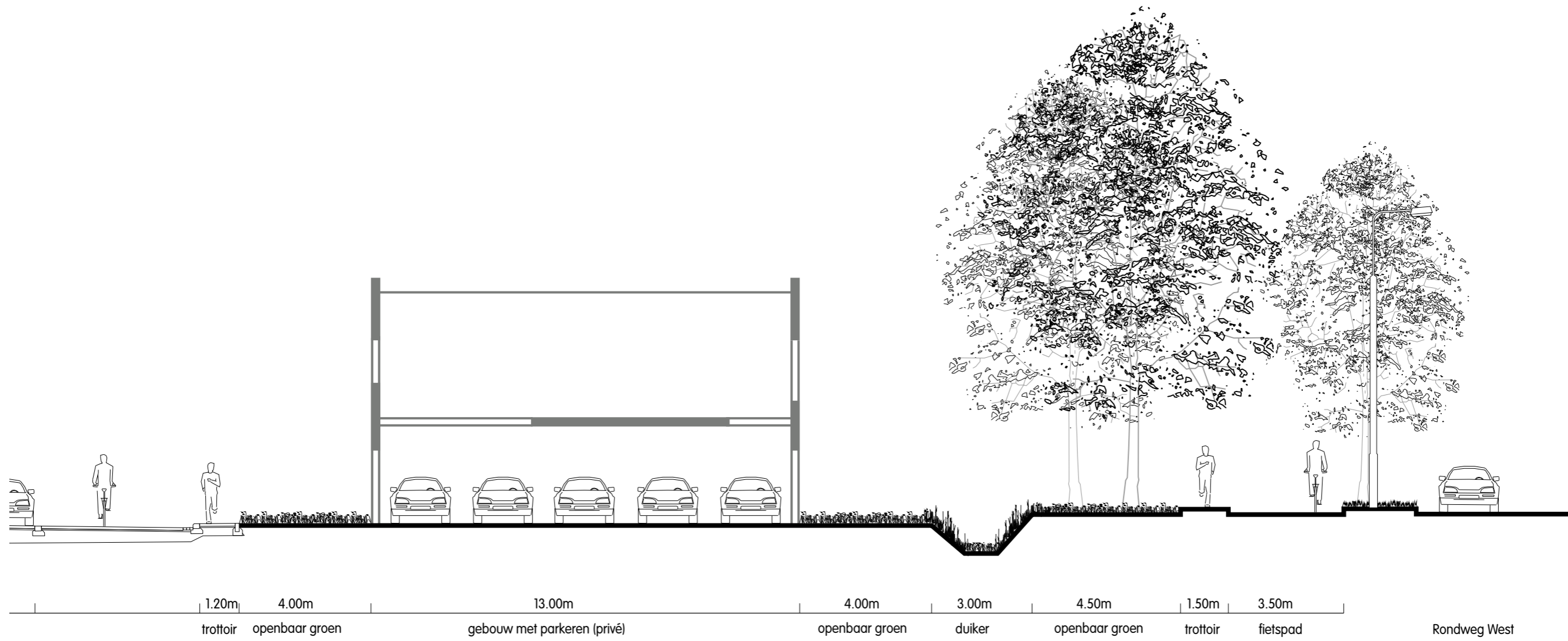
Contouren geluidbelasting Rondweg West

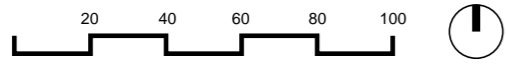
--- Plangrens	68 - 90 dB
	63 - 68 dB
	58 - 63 dB
	53 - 58 dB
	20 - 53 dB

Twee bedrijven aan de Morgenzonweg veroorzaken hinder. De geluidbelasting ligt op 10 meter afstand al onder de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De hinder voor nieuwe bewoners is minimaal; bedrijven hoeven niet te vrezen dat hun geluidruimte wordt ingeperkt.

Het plangebied ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de spoorlijn. De contour van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) ligt evenwel buiten het plangebied; er hoeft dus geen hogere waarde railverkeer te worden aangevraagd.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van Rondweg West. De geluidbelasting ligt tot 100 meter vanaf de wegas boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De grens voor de maximale ontheffingswaarde ligt op 30 meter vanaf de wegas. Het langgerekte gebouw langs de hoofdontsluiting heeft een geluidswerend effect op nieuwe en bestaande woningen. De Park & Ride ten zuiden van het gebouw vormt een nuttige buffer. De woningen in de eerste lijn liggen in een matig belaste zone. Het is de verwachting dat deze met een aantal technische aanpassingen in de gevel aan de wettelijke eisen zullen voldoen.





Voorbeeldverkaveling

## Voorbeeldverkaveling

De hoofdstructuur biedt een hoge mate van flexibiliteit. Binnen de bouwvelden is een gedifferentieerde verkaveling mogelijk met grote, medium en kleine kavels. De zelf- en samenbouwers bepalen in de Morgenzon de plek en grootte van hun kavel. Dat betekent dat het exacte aantal woningen vooraf niet is vast te stellen.

De voorbeeldverkaveling telt circa 65 kavels die variëren van 150m<sup>2</sup> tot 1.500m<sup>2</sup>. Mocht blijken dat de voorkeur van zelf- en samenbouwers vooral uitgaat naar grotere kavels, dan zal het aantal dalen tot 45. Ontwikkelt de vraag zich vooral richting kleinere en medium kavels, dan stijgt het aantal tot 90. De bandbreedte ligt daarmee tussen 45 en 90 kavels.



<b>PARKEREN   Wonen (incl. bezoekers)</b>			
<b>0,7 PP/UNIT</b> ZORG	<b>2,3 PP/UNIT</b> VRIJSTAANDE WONING	<b>2,2 PP/UNIT</b> TWEE-ONDER-EEN-KAP	<b>2,0 PP/UNIT</b> RIJTESWONING
<b>PARKEREN   Voorzieningen</b>			
<b>2,4 PP/BEHANDERKAMER</b> GEZONDHEIDSCENTRUM	<b>3,4 PP/UNIT</b> APOTHEEK	<b>1,8 PP/100m<sup>2</sup></b> SHOWROOM	<b>1,5 PP/100m<sup>2</sup></b> KINDERDAGVERBLIJF

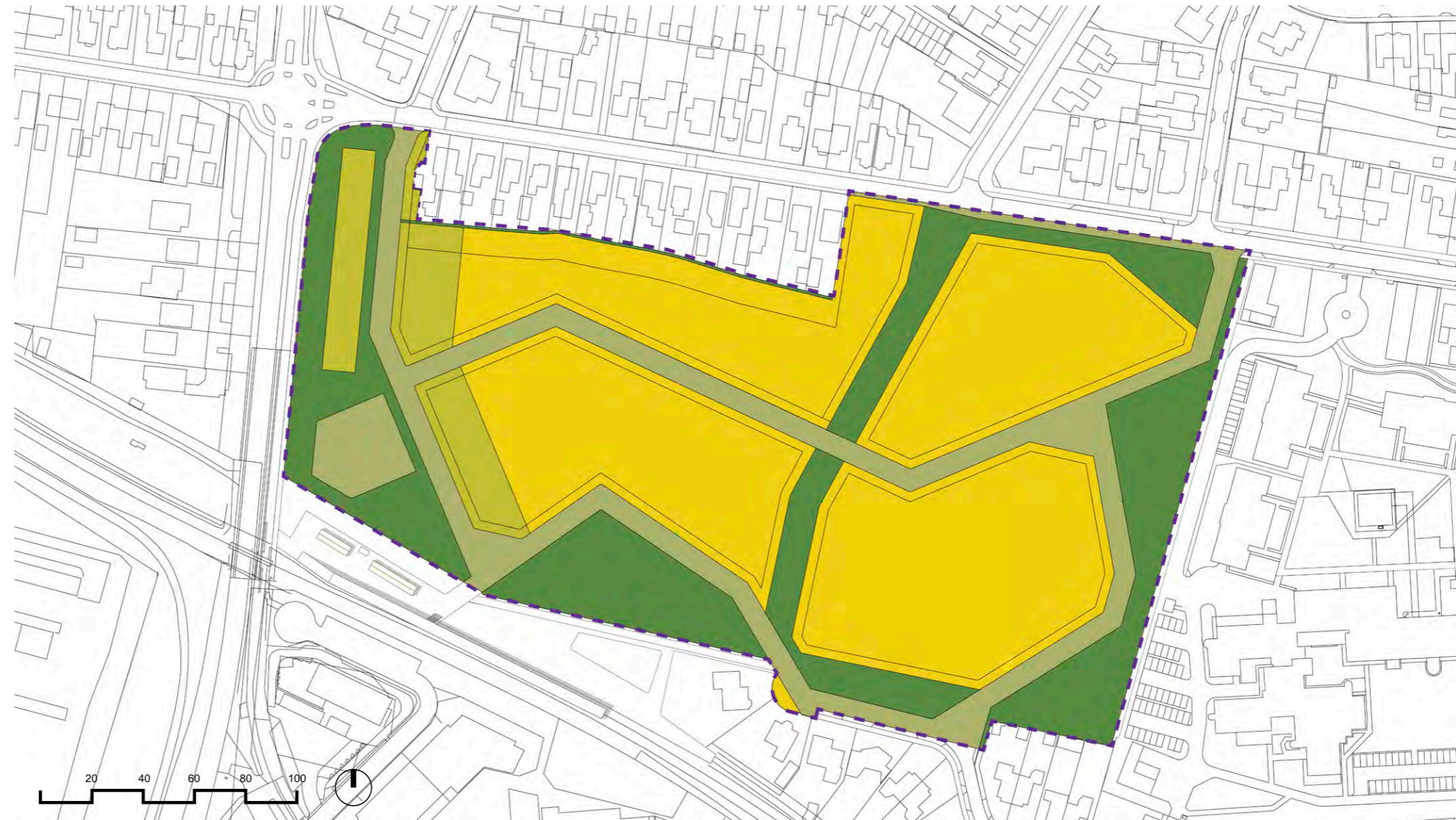
De Morgenzon krijgt voornamelijk een woonbestemming. Kleinschalige werkfuncties aan huis zijn mogelijk, mits die geen hinder voor de omgeving veroorzaken. De zone met zicht op de Rondweg West krijgt de bestemming gemengde doeleinden. Daarbinnen is ook de vestiging van dienstverlening, beroep en bedrijvigheid, maatschappelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning mogelijk. Voor de categorie beroep en bedrijvigheid geldt dat de eventuele hinder voor de omgeving beperkt moet zijn (cat. 1 en 2).

De parkeernorm is gebaseerd op gemeentelijk beleid. Vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf. Is een kavel groter dan 450 m<sup>2</sup>, dan moeten er 2 parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Bewoners van rijwoningen parkeren op straat. Is het aantal rijwoningen groter dan verwacht, en neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte toe, dan zullen er aanvullende parkeerhofjes binnen de bouwvelden worden gerealiseerd. Deze zijn bij voorkeur niet zichtbaar vanaf straat.

Voor andere functies dan wonen geldt dat de gehele parkeerbehoefte op eigen erf moet worden gerealiseerd.



# Programma en parkeren



Concept zoning

- Plangrens
- Gemengde doeleinden
- Wonen
- Verkeer & parkeren
- Groen & water

De Morgenzon wordt welstands-vrij. Bouwregels hebben alleen betrekking op de situering van het bouwvolume op het kavel, zodat de privacy van burennedig wordt. Stel dat een zelf- en samenbouwer een bungalow wil bouwen. Op basis van de bijgevoegde regels, mag hij dan een relatief groot deel van zijn kavel bebouwen. Stel dat een andere zelf- en samenbouwer voor een "torenwoning" gaat. Op basis van de regels, moet hij dan meer afstand tot zijn burennedig houden. Samengevat: hoe hoger de woning, des te meer afstand nodig is om de privacy van de burennedig te beschermen.

Deze logica geldt niet langs de Morgenzonweg en voor het bouwveld ten zuiden van de Morgenzonweg. Hier geldt een maximale goot- en nokhoogte van 7,0 en 11,0 meter.

De bouwregels kunnen in het publiekrechtelijke bestemmingsplan of in het privaatrechtelijke koopcontract worden vastgelegd. Zelf- en samenbouwers hebben daarnaast recht op extra vergunningsvrije uitbreidingsruimte volgens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO). Doe de vergunningcheck voor een volledig overzicht.

[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

max. goot- en nokhoogte

$$\frac{7}{4}$$

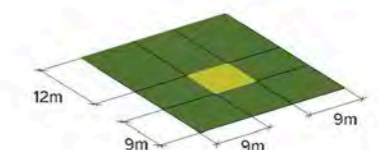
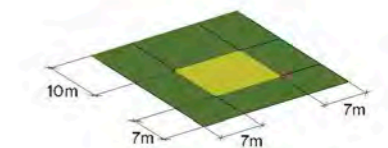
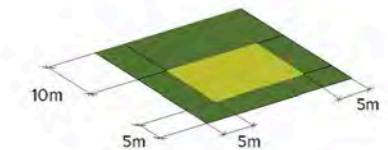
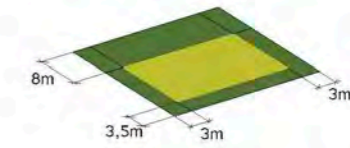
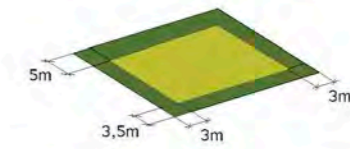
$$\frac{11}{7}$$

$$\frac{10}{10}$$

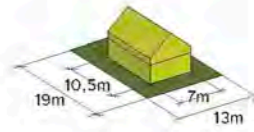
$$\frac{14}{10}$$

$$\frac{17}{13}$$

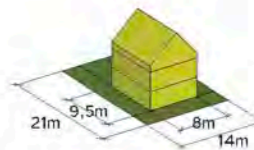
min. afstand tot de burennedig



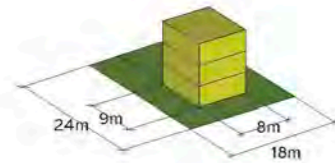
## voorbeelden vrijstaand



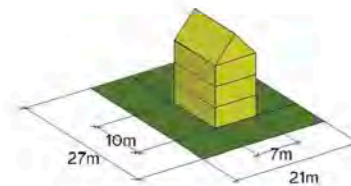
kavel: 250 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 30%  
 vloeroppervlakte: 110 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 60 m<sup>2</sup>



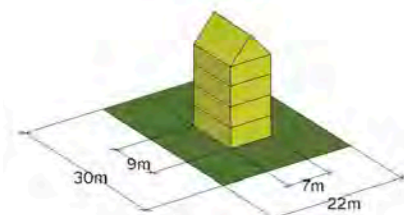
kavel: 300 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 25%  
 vloeroppervlakte: 190 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 70 m<sup>2</sup>



kavel: 430 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 17%  
 vloeroppervlakte: 210 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 100 m<sup>2</sup>

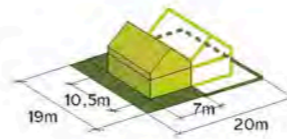


kavel: 560 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 13%  
 vloeroppervlakte: 250 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 110 m<sup>2</sup>

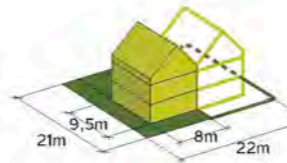


kavel: 660 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 10%  
 vloeroppervlakte: 280 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 100 m<sup>2</sup>

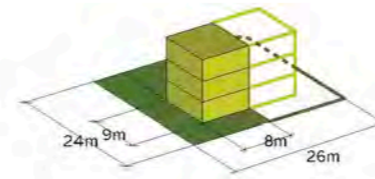
## voorbeelden twee-onder-een-kap



kavel: 190 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 39%  
 vloeroppervlakte: 110 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 25 m<sup>2</sup>

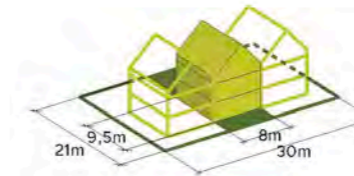


kavel: 230 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 33%  
 vloeroppervlakte: 190 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 40 m<sup>2</sup>

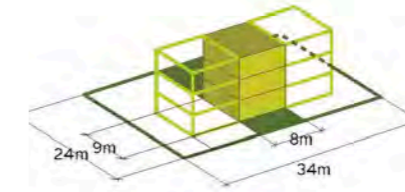


kavel: 310 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 23%  
 vloeroppervlakte: 210 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 75 m<sup>2</sup>

## voorbeelden rijtje



kavel: 170 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 45%  
 vloeroppervlakte: 190 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 25 m<sup>2</sup>



kavel: 190 m<sup>2</sup>  
 bebouwingspercentage: 38%  
 vloeroppervlakte: 210 m<sup>2</sup> bvo  
 WABO: + 50 m<sup>2</sup>



Impressie Morgenzonweg

Het plangebied heeft een oppervlakte van 58.700 m<sup>2</sup>. Het areaal uitgeefbaar terrein (inclusief Park & Ride) is ruim 60%. Het areaal openbare ruimte is ongeveer 40%. Het areaal openbare ruimte is als volgt verdeeld:

retentievijvers 3.000m<sup>2</sup> (5%)  
sloten & bermen 1.400m<sup>2</sup> (2%)  
groen/ecologie 6.450m<sup>2</sup> (11%)  
groen/spelen 3.900m<sup>2</sup> (7%)  
laantjes 8.400m<sup>2</sup> (14%)

Bouwrijp maken start eind 2013; kaveluitgifte vindt vanaf het voorjaar 2014 plaats. De 1e fase bestaat uit twee deelgebieden: Morgenzon Oost en West.

De meeste zelf- en samenbouwers uit het voortraject opteren voor een kavel in Morgenzon Oost. De 1e fase concentreert zich daarom in de zone langs de Morgenzonweg. Initiële investeringen voor bouwen woonrijp maken blijven zo beperkt.

De ontwikkeling van Morgenzon West maakt een versnelde aanleg van de Park & Ride mogelijk. Langs de hoofdontsluiting komen tevens kavels met de bestemming Gemengde Doeleinden beschikbaar.



Fasering

## Bronnen

- ADVIESBURO VAN DER BOOM bv: Geluidbelasting woningbouwlocatie WVC terrein Winterswijk t.g.v. weg- en industrielawaai (versie 13 december 2011) Adviesbureau Econsultancy: diverse onderzoeken Morgenzonweg, hydrologisch onderzoek (9 december 2011)
- Adviesbureau LBA: inmeting Morgenzonterrein, riool en bomenonderzoek (24 januari 2012)
- gemeente Winterswijk: Programma van Eisen WVC Morgenzonweg, Openbare ruimte (14 juni 2012)
- Gemeente Winterswijk, afdeling OPR/Civiel en verkeer: advies parkeernormen (11 november 2011)
- Gemeente Winterswijk, afdeling OPR/Civiel en verkeer: Aansluitingsvarianten WVC-terrein t.b.v. autoverkeer (versie 29 augustus 2011)
- Gemeente Winterswijk, afdeling openbare ruimte: Advies riolering en afwatering, bestaande situatie vm Sportterrein WVC Morgenzonweg (22 juni 2011)
- Gemeente Winterswijk: Groenstructuurplan Winterswijk, deel Zuilenes
- Gemeente Winterswijk, afdeling OPR/Civiel en verkeer: Verkeersvisie locatie Morgenzon (13 mei 2013)



IK ZIE WINTERSWIJK

22 mei 2013