Nieuw Weiburg

Nota van Uitgangspunten

Harderwijk

Juni 2022 - PRESENTATIE SAMENVATTING

1 inleiding

Welk karakter?



GEMENGD

Nieuw Weiburg is een echte stadswijk door de mix van wonen, werken en voorzieningen. Woningen **voor jong en oud**: voor iedereen die houdt van levendigheid en reuring!



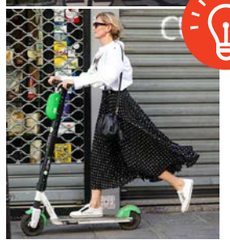


COMPLEMENTAIR

Nieuw Weiburg wordt een bijzondere stadswijk die iets toevoegt wat er nog niet is in Harderwijk. Een moderne, stedelijke buurt, **aanvullend aan het historisch centrum,** met een typisch Harderwijks tintje.







INNOVATIEF

De buurt moet in 2050 echt een **duurzame wijk** zijn. De ligging naast het station vraagt bovendien om een nieuwe kijk op mobiliteit met autoluwe of autovrije woongebieden waar mensen zich naast lopend voornamelijk met de (electrische) fiets en het OV verplaatsen.

VERBONDEN

Nieuw Weiburg is een **schakel** in de stad en verbindt het station met het centrum, de mensen met de stad. Het is de **ontmoetingsplek** van de regio.



DYNAMISCH

Het Westeinde grondig aanpakken om daarmee ruimte te creëren voor **functiecombinaties van wonen, werken, onderwijs.** Lerend werken en werkend leren! Een plek waar mensen graag verblijven en de levendigheid in het gebied zowel overdag als 's avonds vanzelfsprekend is.

HET VISITEKAARTJE

Nieuw Weiburg wordt een nieuw visitekaartje voor de stad. Iets waar we als Harderwijkers trots op zijn. Een buurt die mensen trekt. Het nieuwe Weiburg zet Harderwijk op de kaart! In het nieuwe Weiburg maakt Harderwijk de stap naar een volwassen stad met een **hoogstedelijk karakter** met functies en architectuur die daarbij horen.



WAT VINDT U BELANGRIJK??

DEEL 1

Vast te stellen door gemeenteraad

2 beleid

Waar komen we vandaan?

Uitgangspunten

Op basis van bestaande visies kunnen de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg worden afgeleid:

- *We kiezen voor een intensief bebouwd en gebruikt gebied waar een mix aan functies die direct profiteren van de nabijheid van het station een plek vinden.*
- *In de mix aan functies is ruimte voor zorg, onderwijs, kantoren, bedrijven en stedelijk wonen.*
- *Intensief gebruik en stedelijk wonen gaat samen met een zorgvuldige aansluiting op het karakter van het Nachthok.*
- *Nieuw Weiburg draagt in hoge mate (circa 1.100 woningen) bij aan het oplossen van het woningtekort in Harderwijk. Door deze binnenstedelijke locatie optimaal te benutten kunnen de buitengebieden worden ontzien.*
- *De Hoogbouwvisie voor Harderwijk is leidend voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg.*

Relatie met de Omgevingsvisie in wording

Uitgangspunten

Het betreft de volgende 12 op de leefomgeving gerichte hoofdthema's: Deze 12 thema's zijn vanuit de ontwikkeling van de omgevingsvisie leidend voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg.

1. Gezonde en veilige inrichting van de leefomgeving (in de wijken)
2. Inclusieve woonomgeving en toegankelijke voorzieningen (zorg, welzijn, cultureel, sport, detailhandel en vrijetijdsbesteding)
3. Duurzame en veilige vervoerssystemen voor iedereen
4. Waardevolle leefomgeving en aantrekkelijk vestigingsklimaat
5. Weerbaarheid tegen klimaatverandering en rampen
6. Schone energie voor iedereen en tegengaan klimaatverandering
7. Duurzame werkgelegenheid voor iedereen
8. Circulaire economie en duurzame infrastructuur
9. Duurzame landbouw en voedselvoorziening
10. Gezonde ecosystemen en biodiversiteit
11. Schoon water en duurzame drinkwatervoorziening
12. Gezonde leefomgeving: goede milieukwaliteit

Milieubeleidsplan

Uitgangspunten

Gebaseerd op het gemeentelijke milieubeleidsplan worden de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nieuw Weiburg geformuleerd.

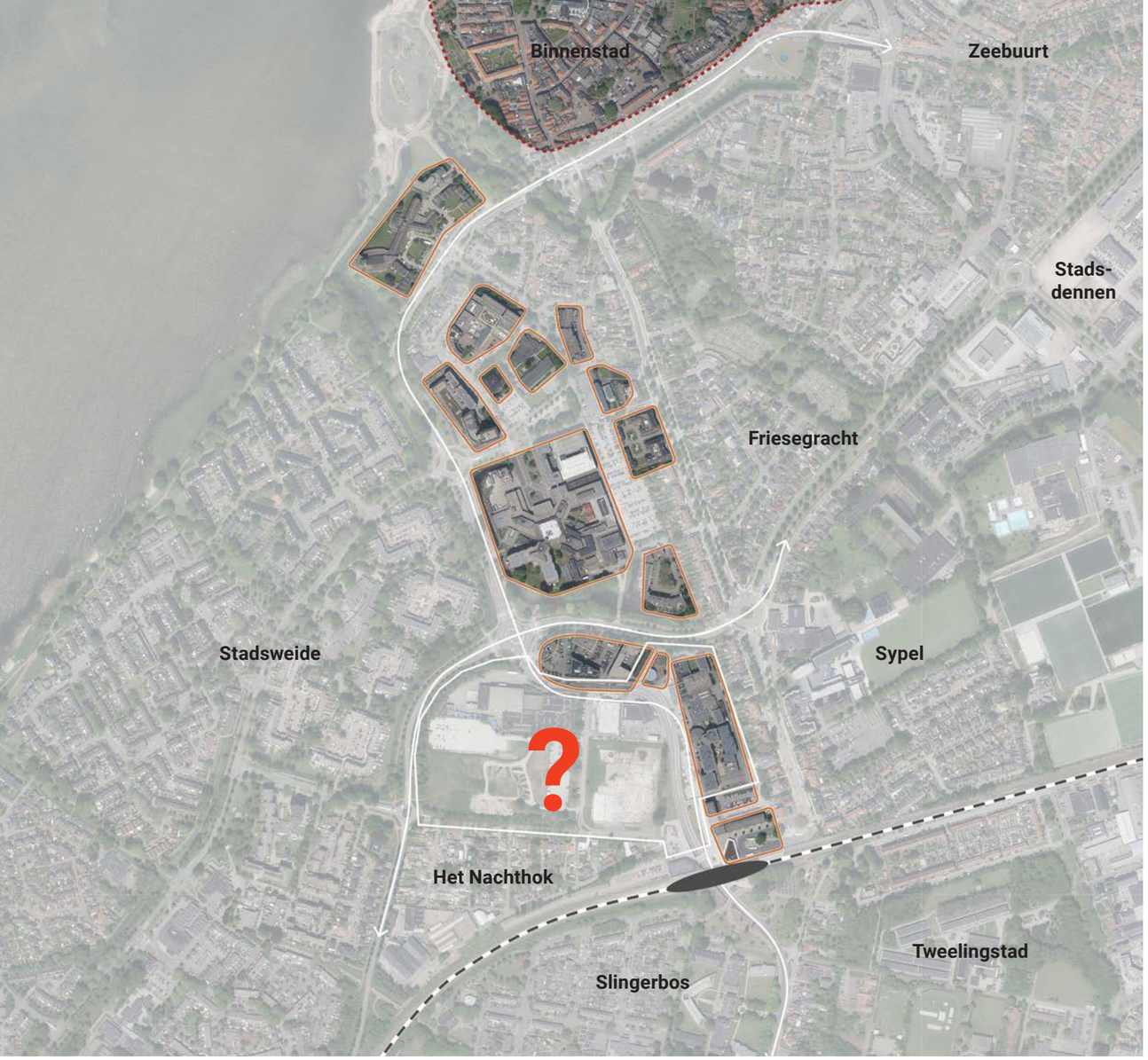
- *Wat betreft het aspect externe veiligheid streven we naar een zo laag mogelijk groepsrisico waarbij de wet uiteraard het kader vormt.*
- *Binnen het invloedsgebied van het spoor worden geen grote groepen personen gesitueerd die niet zelfredzaam zijn.*
- *Vanzelfsprekend geldt dat de bodem geschikt moeten zijn voor de toekomstige functies van Nieuw Weiburg.*
- *Voor luchtkwaliteit gelden geen bijzondere uitgangspunten aangezien overal wordt voldaan aan de wettelijke normen. Uiteraard moet dit zo blijven.*
- *Ten aanzien van het thema geluid heeft het eerste onderzoek uitgewezen dat overal voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde en dat op vele plekken hogere waarden voor geluid moeten worden vastgesteld. Uitgangspunt is dat af mag worden geweken van gemeentelijk beleid op dit punt om het aantal woningen te kunnen realiseren.*
- *Door onder meer de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt voorzien in geluidsarme binnenruimtes en hoven ter compensatie van de hogere geluidsniveaus op de gevel dan toegestaan op basis van gemeentelijk beleid (uiteraard wordt voldaan aan de normen zoals in de wet geluidshinder worden gesteld.*

3 opgave


Historisch centrum
Vitringasingel
Selhorstweg
Verkeersweg
Station Harderwijk
Hoofdweg
Deventerweg
Stationslaan
Studiegebied
Plangebied
Wolderwijd
Westeinde
Stadswei
Westermeenweg
Oranjelaan
A28


Westeinde
Oostelijke deel
Westelijke deel

4 ruimtelijke analyse





Samenvatting
Ruimtelijke analyse

1. *Het plangebied ligt tegen het station aan. Om van deze ligging optimaal te profiteren is een stedelijke dichtheid op zijn plaats.*

2. *Het bedrijventerreinachtige karakter van de centrale zone komt voort uit de historische ontwikkeling waarbij het station op afstand lag van het centrum. Met de groei van de stad is het station binnen het stedelijke weefsel komen te liggen. Het gebied tussen station en centrum heeft echter nog het karakter van een stadsrand: sterk auto georiënteerd, weinig verblijfskwaliteit en onaantrekkelijk voor de voetganger.*

3. *In de centrale zone liggen diverse regionaal georiënteerde functies zoals het ziekenhuis, kantoren en diverse scholen. De ligging dichtbij het station kan beter worden benut door de ruimtelijke relatie tussen deze functies en de stationsomgeving te verbeteren.*

4. *De maat en schaal van de te behouden gebouwen in het gebied zelf (deel van Landstede) en in de directe omgeving (kantoren, politie, ziekenhuis cq de centrale zone) is onderscheidend ten opzichte van de meeste wijken in Harderwijk. Toe te voegen bebouwing moet zich tot deze maat en schaal verhouden.*

5. *Het westelijk deel van het plangebied (tussen Westeinde, Westermeenweg en Het Nachthok) is nu een geïsoleerd gebied. In de ontwikkeling dient het gebied te worden verbonden met de aangrenzende wijken en 'doorwaadbaar' te worden zodat het deel gaat uit maken van het stedelijk weefsel.*

6. *Het Westeinde is een belangrijke autoverbinding tussen snelweg en binnenstad. Bij de ontwikkeling van Nieuw-Weiburg wordt deze weg ook het adres voor de nieuwe wijk en verbindt het de twee delen aan weerszijden. Het Westeinde zal meer door voetgangers en fietsers worden gebruikt en zal ook voor deze verkeersdeelnemers aantrekkelijk moeten zijn, sociaal veilig (ook 's avonds) en veilig oversteekbaar zijn.*

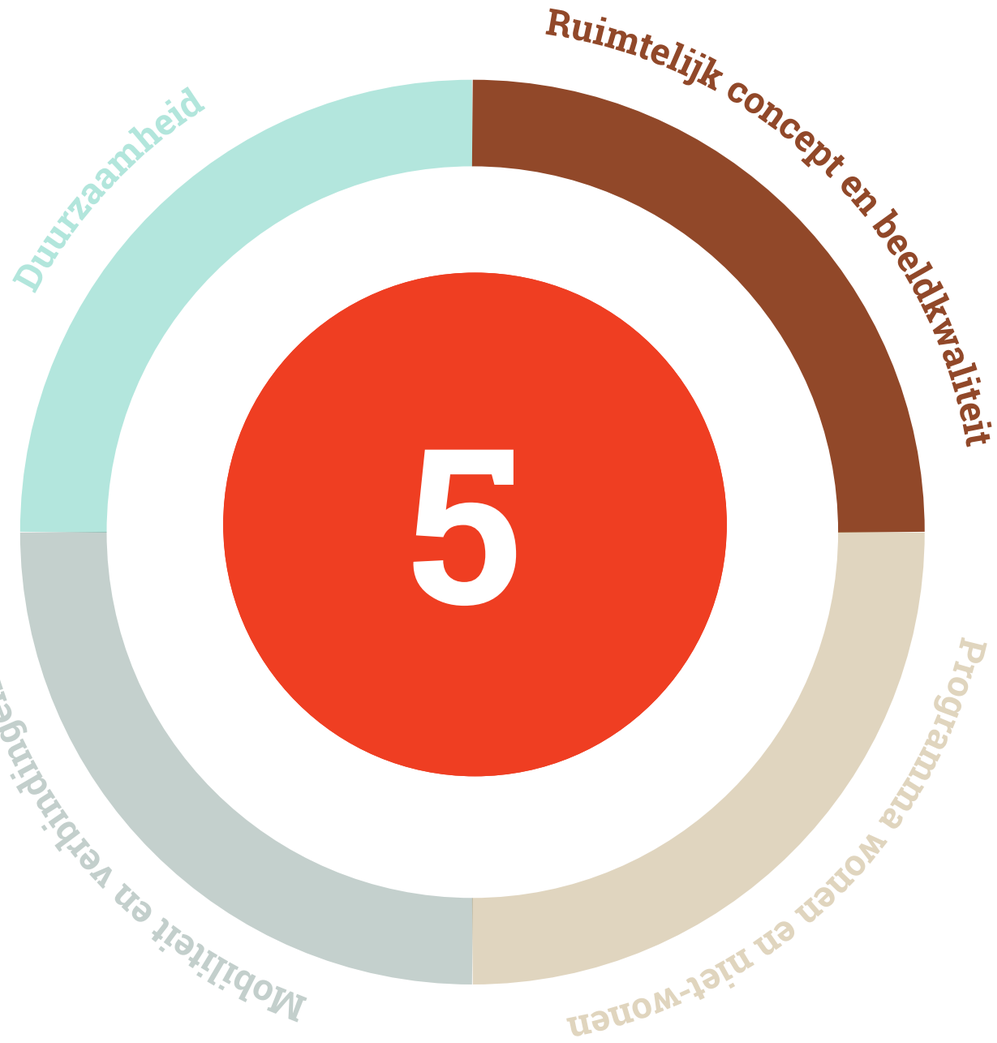
7. *Het westelijk deel van het plangebied sluit met de Weiburglaan aan op de historische laagbouwbuurt Het Nachthok. De overgang tussen bestaande buurt en nieuwe wijk dient met respect voor Het Nachthok te worden vormgegeven.*

8. *Het plangebied heeft met uitzondering van de Weiburglaan en de boomstructuur aan de Beemd weinig groenkwaliteit. Gelegen tussen de wijk Stadsweide, met een sterke groene dooradering tot aan het Wolderwijd, en de parkomgeving aan de zuidzijde van het station (richting Veluwe) is er in de groen en ecologische structuur een missende schakel. Bij de ontwikkeling van het gebied dienen deze groen- en ecologische structuren zoveel mogelijk met elkaar verbonden te worden.*

9. *Bij het ontwerp van de groen én waterstructuur in het gebied zal rekening moeten worden gehouden met het hoogteverloop in het terrein (hoog bij het station aflopend richting Wolderwijd).*

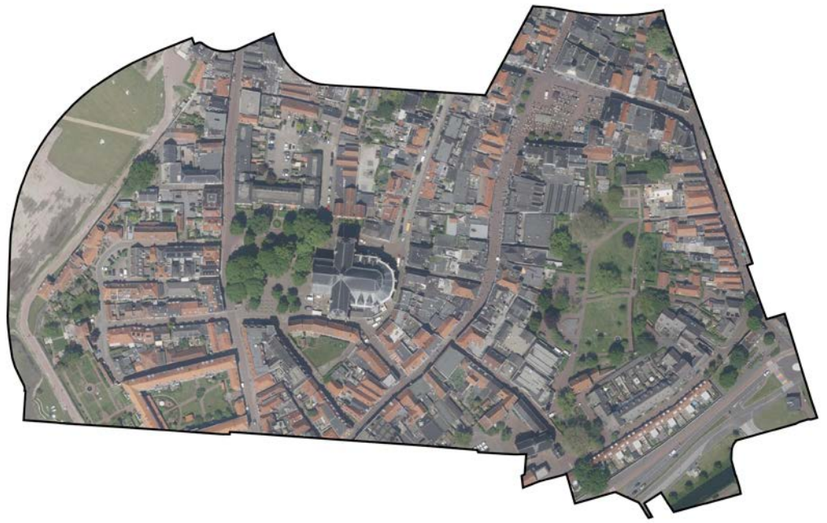
10. *Het plangebied ligt zeer dicht bij het treinstation (en busstation). Dit betekent minder autoafhankelijkheid* en dit biedt kansen voor een autoluwe omgeving en anders omgaan met mobiliteit dan in wijken zonder Openbaar vervoer. Bij de ontwikkeling dient hier op in worden gespeeld.


Duurzaamheid
Ruimtelijk concept en beeldkwaliteit
Identiteit
Nieuw Weiburg in
vier kaders
Mobiliteit en verbindingen
Programma wonen en niet-wonen


Duurzaamheid
Ruimtelijk concept en beeldkwaliteit
5
Mobiliteit en verbindingen
Programma wonen en niet-wonen

Ruimtelijk concept
Identiteit





INTERMEZZO
Schaalanalyse



0 20 40 60 80 100



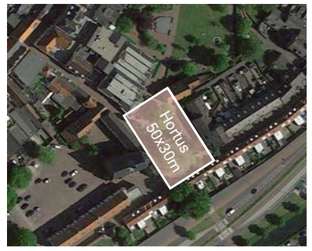














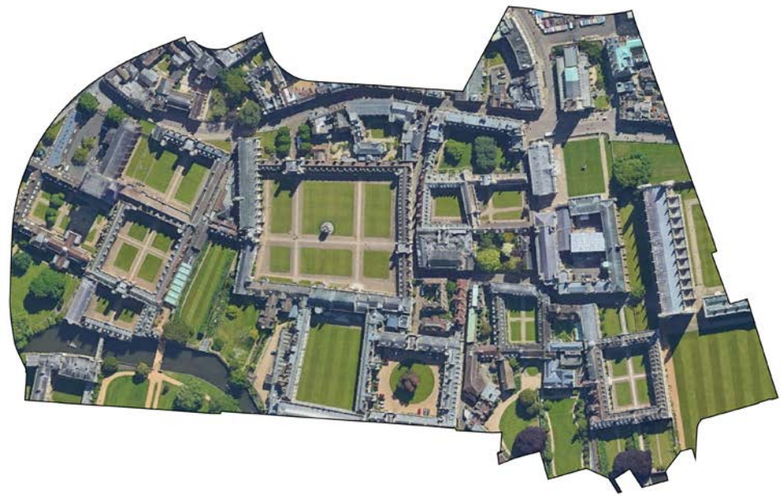






Ruimtelijk concept
Inspiratie






High Street als drager


smalle ‘lanes’


open naar randgroen

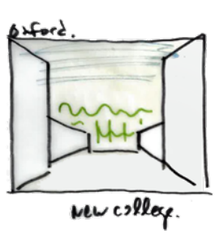

verschillende functies, verschillend volume/ arch


Radcliffe Square met vrijstaand accent


poort naar hoven


eenheid


gelaagdheid door arcade

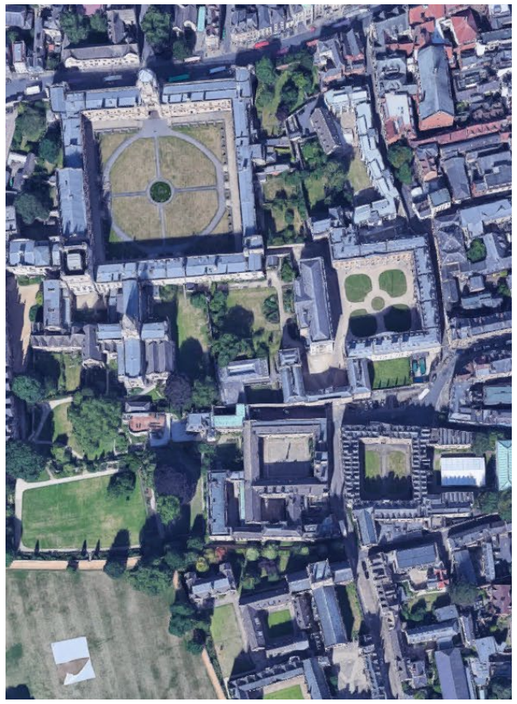


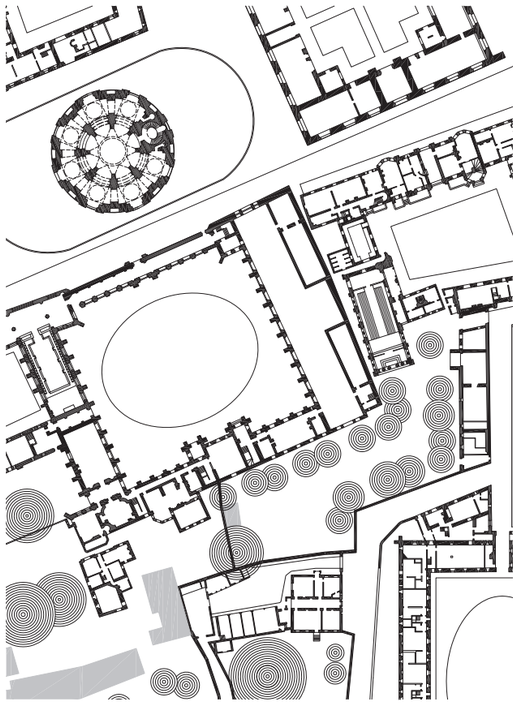






Beleving op ooghoogte: steeds een andere ruimte met een eigen sfeer

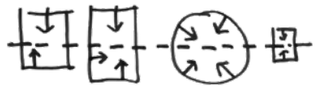




INTERMEZZO
Ruimtelijk concept ‘college’

“Wat is een College? Gebouw en bewoners vormen een herkenbare gemeenschap. Een specifieke vorm van huisvesting voor docenten en studenten die vanaf 13e eeuw tot ontwikkeling kwam. Het zijn woongemeenschappen met gedeelde voorzieningen. De bouwvorm volgde de opzet van kloosters en manors, toen gangbare vormen van collectief wonen.“

naar binnengerichte en met elkaar doorverbonden hoven



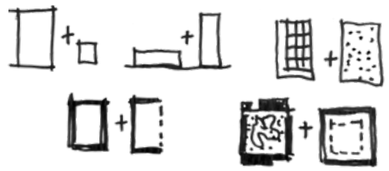
hoven vormen zijn doorgaande ontwikkeling > labyrint van enclaves, flexibel uit te breiden



stedelijk en landschappelijk tegelijk: colleges vormen het midden tussen stad en landschap



contrasten in beleving : transparant- gesloten. groot- klein, verhard- groen, informeel- formeel



de ruimtes hebben een bepaalde collectiviteit die aansluit bij de doelgroep. De opéén volgende hoven zijn verschillend.



het vormgeven van de verbinding is het architectonisch thema

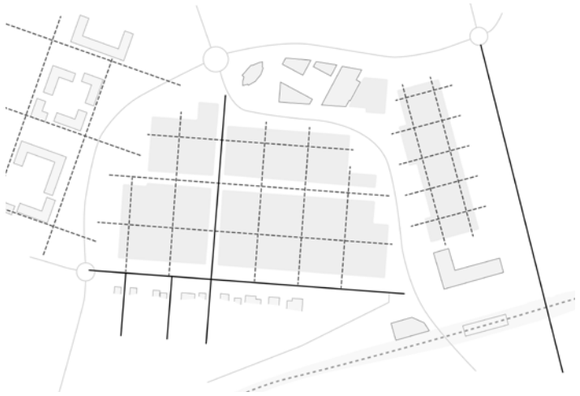


de principes van een college die we gebruiken voor het plan

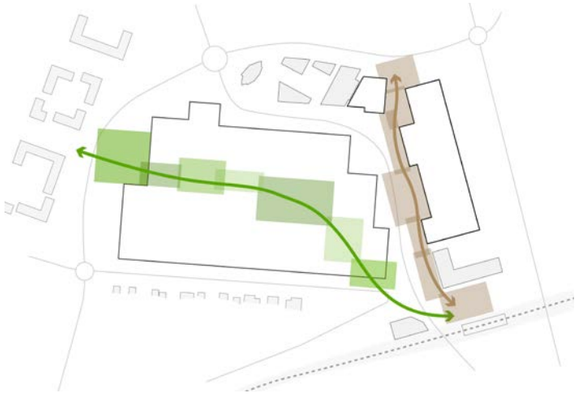
Ruimtelijk concept
Eén concept voor de centrale zone



Ruimtelijk concept
De principes



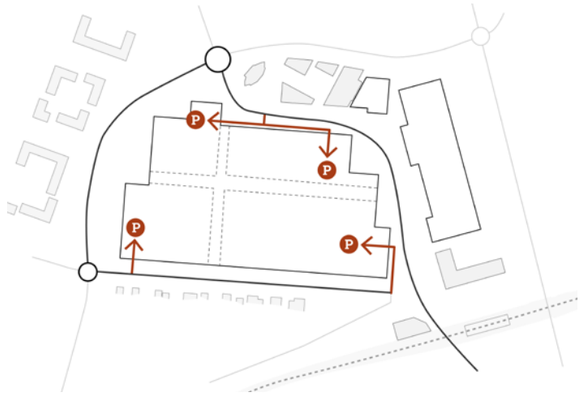
Verankering
De structuur het plan sluit aan op de aangrenzende gebieden. Bij het West-einde komen de richtingen bij elkaar.



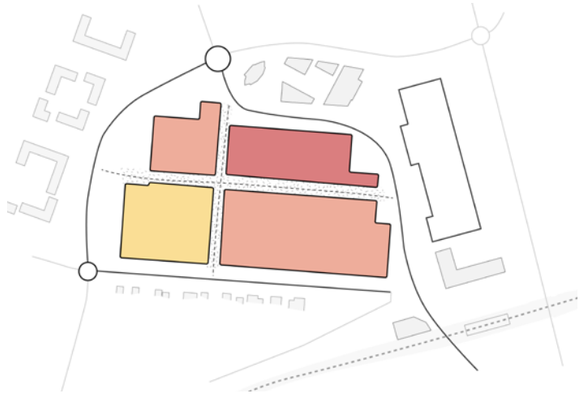
Twee dragers
In het plan zijn twee hoofddragers: de Challenge Boulevard richting centrum en de groene drager richting Wolder-wijd.



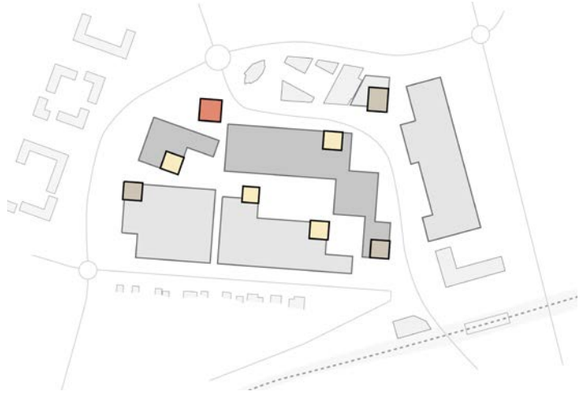
Randen
Het plan reageert op zijn omgeving aan de randen. Elke rand krijgt zijn eigen ruimtelijke kwaliteit.



Auto ontsluiting
vanaf de randen worden parkeervoor-zieningen zo snel mogelijk bereikt.



Kwadranten
Ontwikkeling in vier delen met een aflo-pende dichtheid richting het Nachthok.



Hoogteopbouw en accenten
Hoogteaccenten zorgen voor een dynamisch beeld en voor oriëntatie



Hoven
De woningbouw (en school) wordt georganiseerd rond een serie hoven.









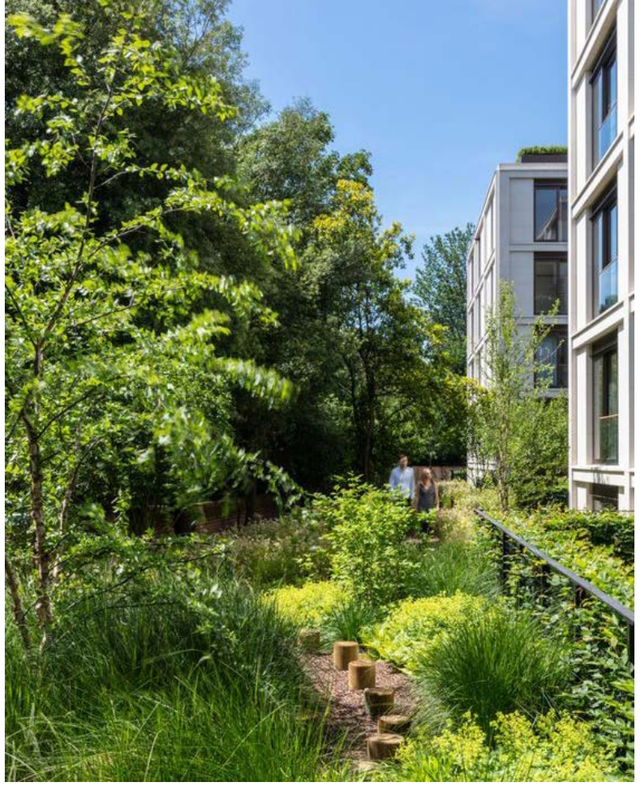






Beeldkwaliteit en beleving
Groen en stedelijk tegelijk











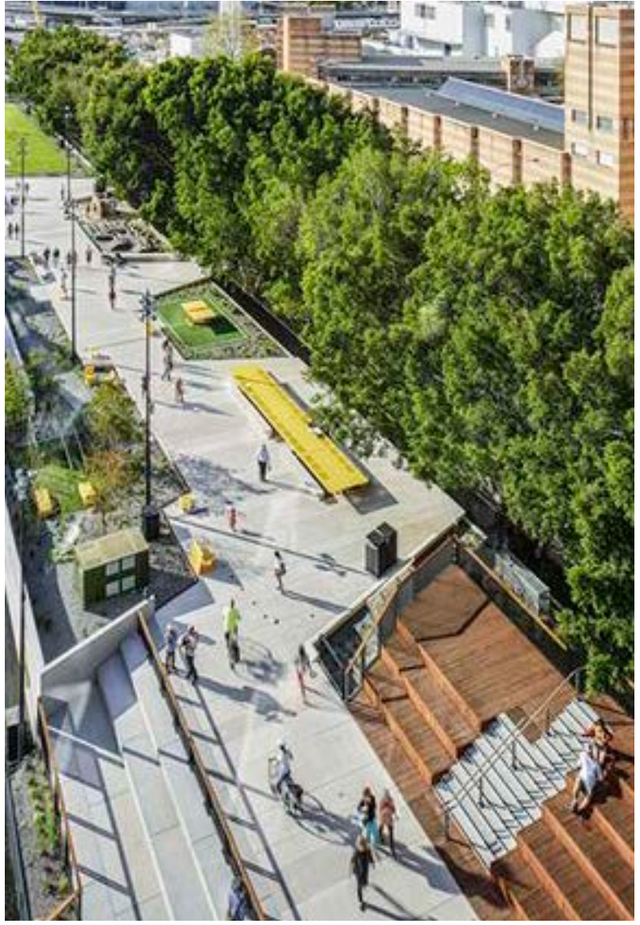
Beeldkwaliteit en beleving
De groene drager







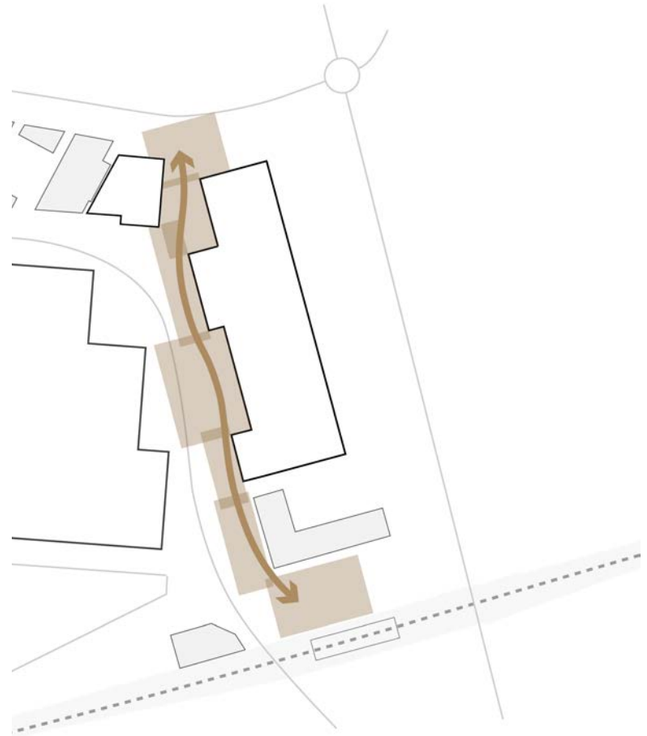








Beeldkwaliteit en beleving
De Challenge Boulevard







Beeldkwaliteit en beleving
Hoven



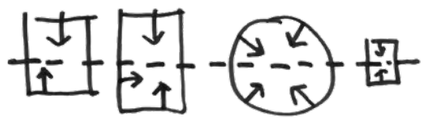








Beeldkwaliteit en beleving
Architectonische elementen



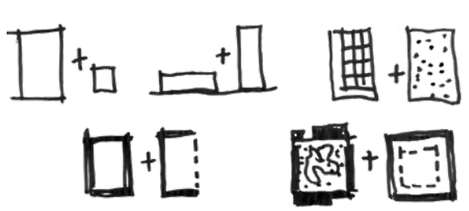
contrasten in beleving: transparant- gesloten. groot- klein, verhard- groen, informeel- formeel











naar binnengerichte hoven met aandacht voor de overgang tussen openbaar privé. Hoe kleiner en intiemer de hof hoe meer samenhang in het beeld

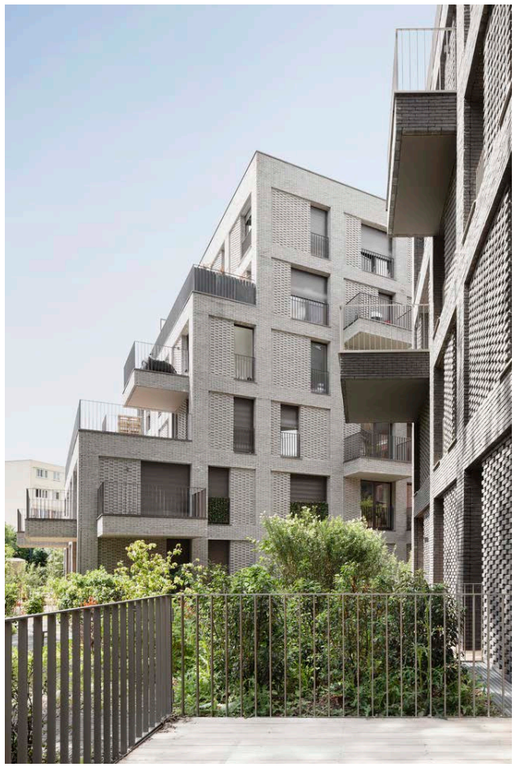




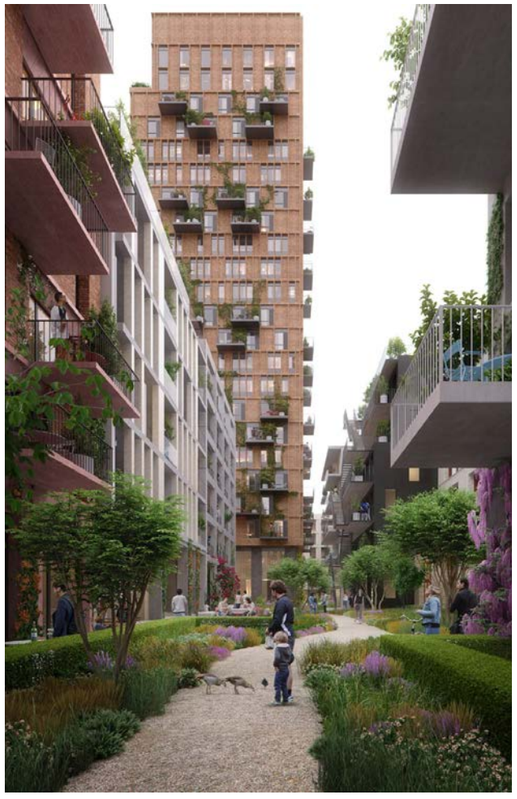


het vormgeven van de verbinding is het architectonisch thema: poorten trappen, arcades zorgen voor verrassing om de hoek





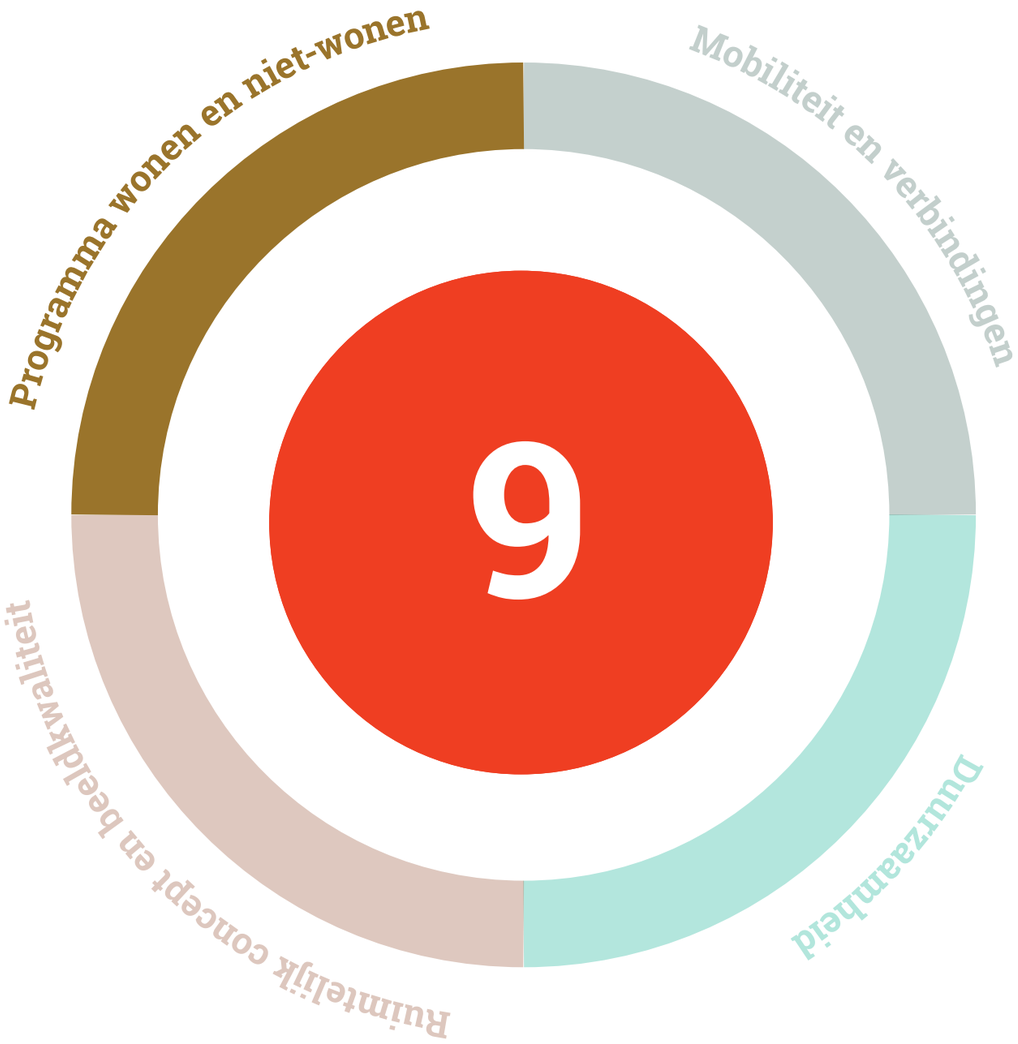


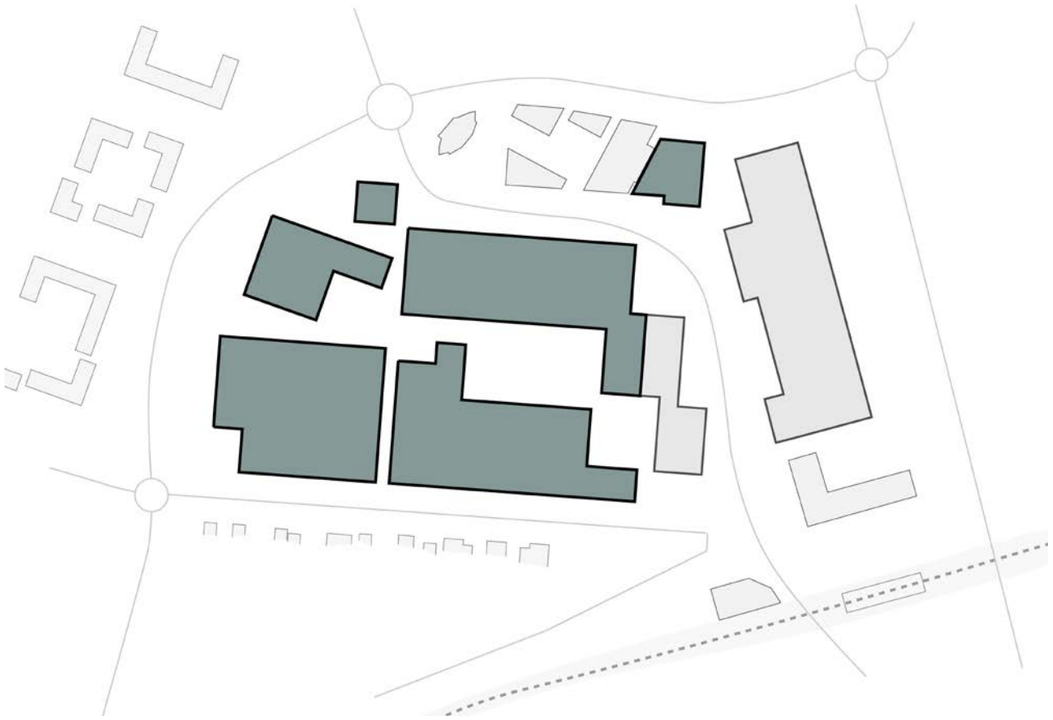


Beeldkwaliteit en beleving
Bouwhoogtes






Programma wonen en niet-wonen
Mobiliteit en verbindingen
9
Duurzaamheid
Ruimtelijk concept en beeldkwaliteit



Woonfuncties

6A Programma wonen
Een nieuwe stedelijke wijk

Voor Nieuw Weiburg kiezen we voor de volgende uitgangspunten:

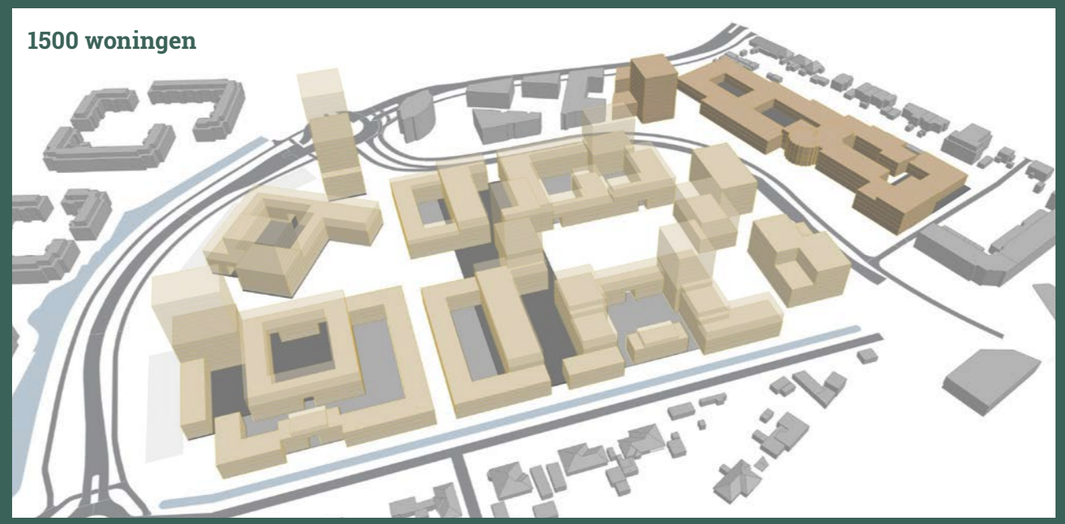
- Centraal staat het begrip stedelijkheid in de luwte;
- Grotendeels gestapelde bouw, maar daarbinnen voldoende variatie in producten en doelgroepen. Appartementen in verschillende groottes, maisonnettes en bebo-woningen zijn een onderdeel van een gevarieerd programma en kunnen voorzien in de behoefte aan woningen in Harderwijk voor zowel gezinnen, eenpersoonshuishoudens, startende stellen en empty-nesters;
- Een evenredige verdeling en spreiding in kleine, middelgrote en grote woningen (m2);
- Een programma dat complementair is aan het bestaande woningaanbod in de gemeente Harderwijk en de regio;
- Een wijk in balans met een gevarieerd woningbouwprogramma dat, passend bij de woningbehoefte zoals Companen die heeft onderzocht, een duurzame bijdrage levert aan de woningbouwopgave in Harderwijk;
- Een sociaal en economisch draagkrachtige wijk met een goede balans tussen ‘dragers en vragers’, waarmee de leefbaarheid in de wijk gewaarborgd wordt. Tevens draagt een goede verhouding tussen koop & huur bij aan de betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving en woning, hetgeen ook bijdraagt aan de sociale cohesie.

Nieuw Weiburg draagt daarmee bij aan de Harderwijkse woonvisie door:

- Bij te dragen aan de opgave om betaalbare koopwoningen te realiseren voor lage inkomens en middeninkomens;
- Ruimte te bieden aan een diversiteit aan doelgroepen: gezinnen, empty-nesters, jongeren, starters;
- 30% van het programma in het sociale huursegment te realiseren. Nieuw Weiburg levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de (prestatie)afspraken tussen de gemeente en woningcorporaties om 1.000 sociale huurwoningen in Harderwijk te realiseren tot 2030;
- Passende en aantrekkelijke huisvesting voor senioren (empty-nesters) te realiseren die hiermee een woning achterlaten waardoor er een verhuistrein kan worden gerealiseerd.
- Passende, betaalbare en aantrekkelijke betaalbare huur- en koopwoningen en alternatieve woonvormen te realiseren die een kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op de Harderwijkse woningmarkt vormen;
- De opgave een duurzame wijk met duurzame woningen te realiseren wat een gunstig effect oplevert voor energieverbruik en woonlasten .
- Woningen te realiseren die langdurig betaalbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroep. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheden om instrumenten in te zetten die hieraan bijdragen zoals een zelfbewoningsplicht of een anti-speculatiebeding.

INTERMEZZO
Scenario's woningaantallen



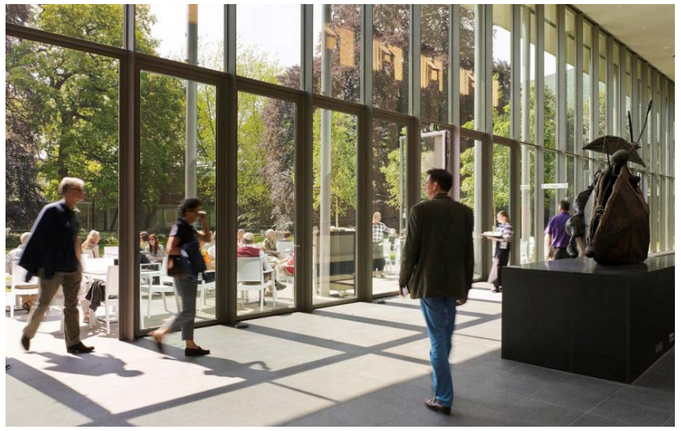


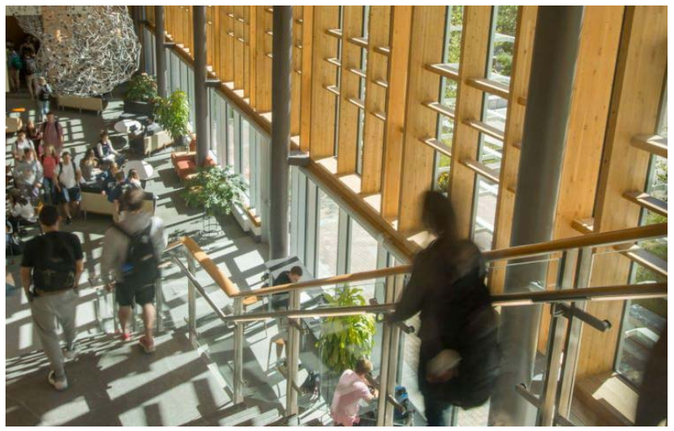




Niet-woonfuncties





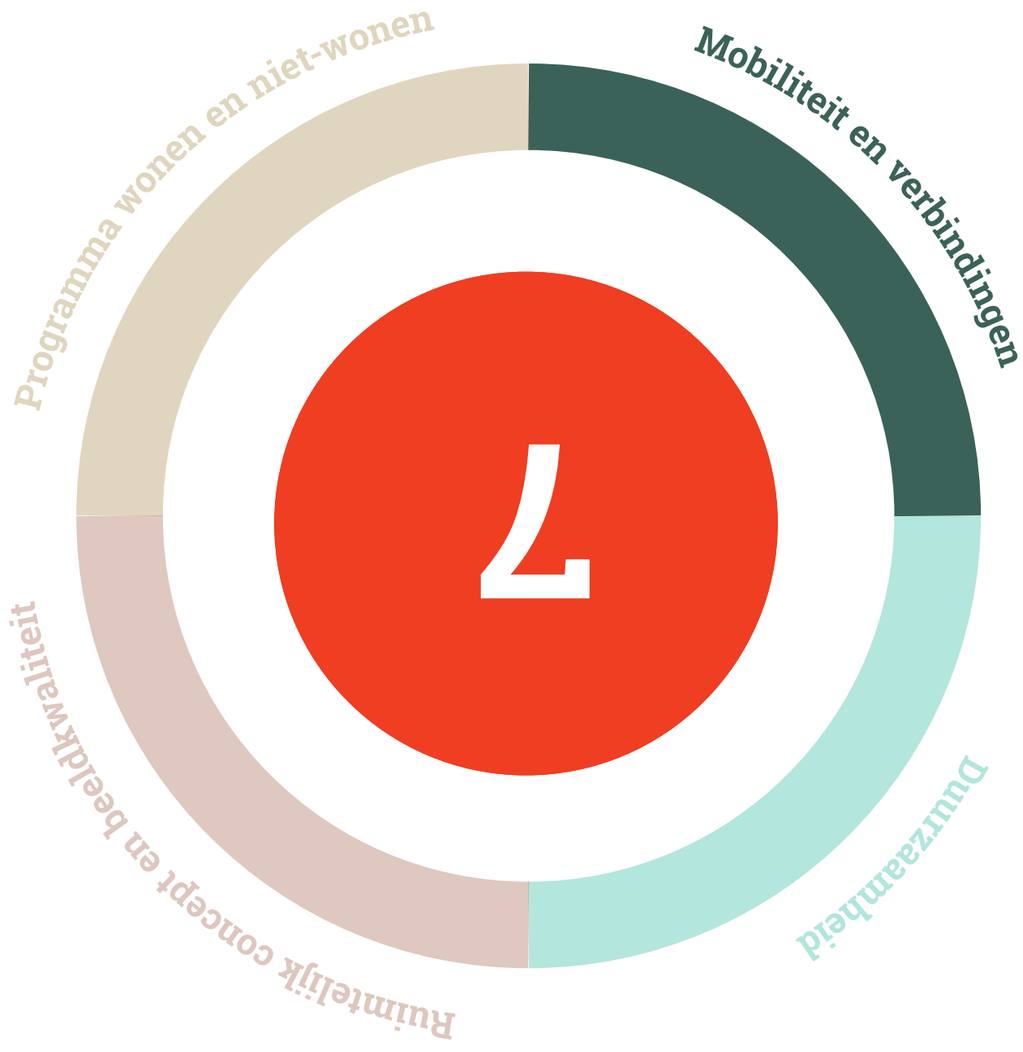




6B Programma niet-wonen
Voorzieningencentrum van regio

Uitgangspunten:

- Nieuw Weiburg wordt een ontwikkeling met een mix aan functies. Opbouw van West naar Oost van Wonen naar een mix van Onderwijs, Wonen, Werken en maatschappelijke functies. In het Oosten de nadruk op onderwijs met ruimte voor wonen, horeca en detailhandel.
- Werken, detailhandel en horeca is deels ook ondersteunend aan het onderwijs. Praktijk onderwijs maakt op die manier integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling.
- Er is ruimte voor start-ups en innovatieve bedrijven. Kansrijk in combinatie met de onderwijs-functies in het gebied.
- Er wordt flexibel en aanpasbaar gebouwd zodat functies naar behoefte kunnen worden aange-past en uitgewisseld bijvoorbeeld tussen hotel en kantoor al naar gelang de vraag.
- De omliggende winkelcentra worden door de komst van Nieuw Weiburg versterkt. Wel is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige detailhandel in combinatie met de HUB en het onderwijs.


Programma wonen en niet-wonen
Mobiliteit en verbindingen
Duurzaamheid
Ruimtelijk concept en beeldkwaliteit
1

Stationsomgeving en mobiliteit



Station harderwijk : ontwikkeling tot multimodale Hub

veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers







fiets/ ov knooppunt regio Noordwest veluwe





Slimme parkeervoorzieningen voor bewoners en gebruikers



1. De Centrumring
2. De Binnenring
3. De Buitenring
4. Inprikker Deventerweg-Hoofd-weg-Selhorstweg
5. Inprikker Oranjelaan-Westeinde

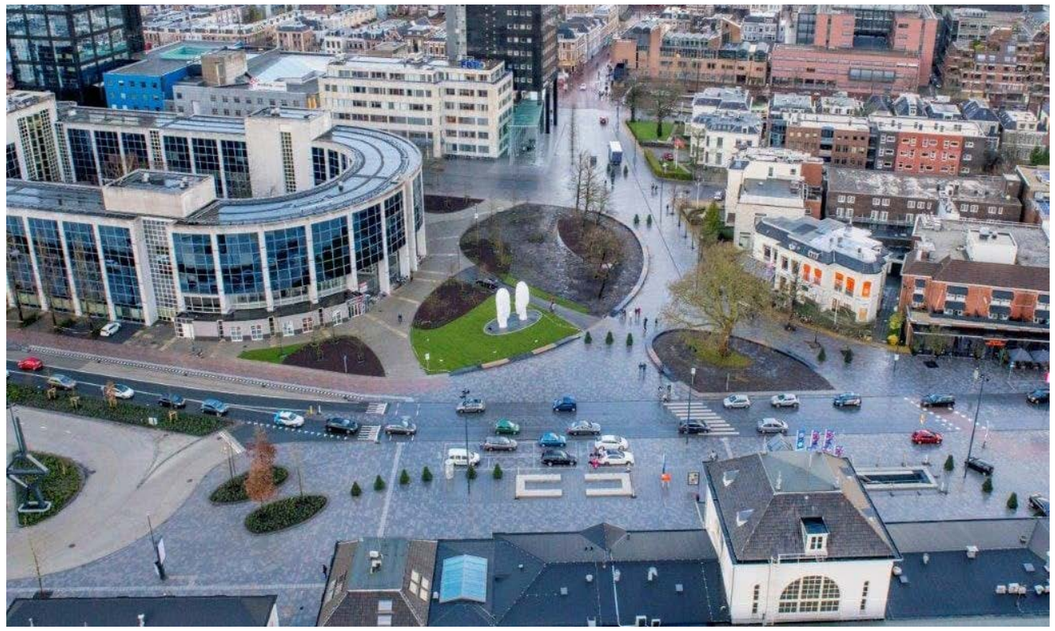
Ontsluitingsstructuur stad

Verkeersstructuur Harderwijk



Huidige situatie Westeinde

Oversteekbaarheid in stationsomgeving Leeuwarden





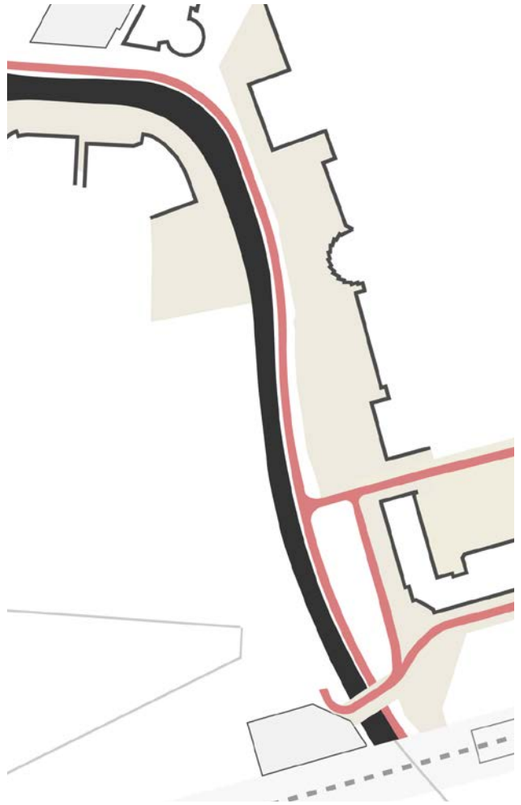


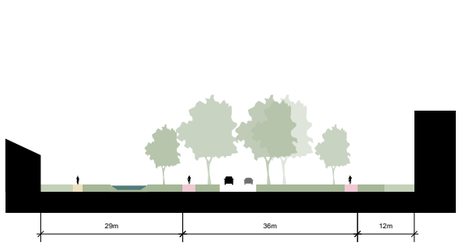


Toevoegen van verblijfskwaliteit !

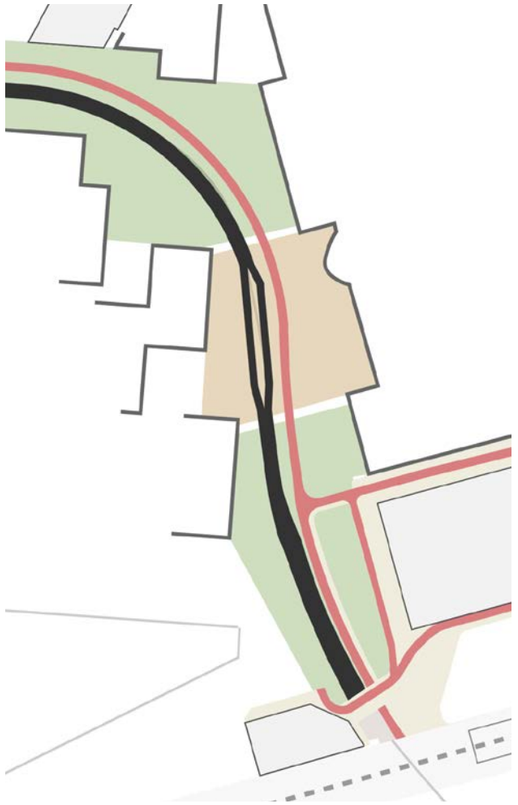
Stadsstraat Westeinde

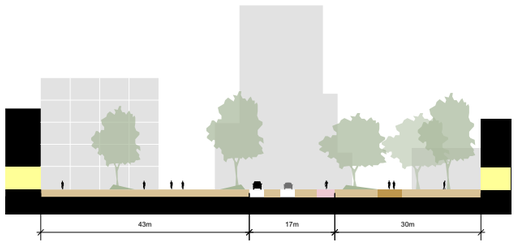
Huidige situatie



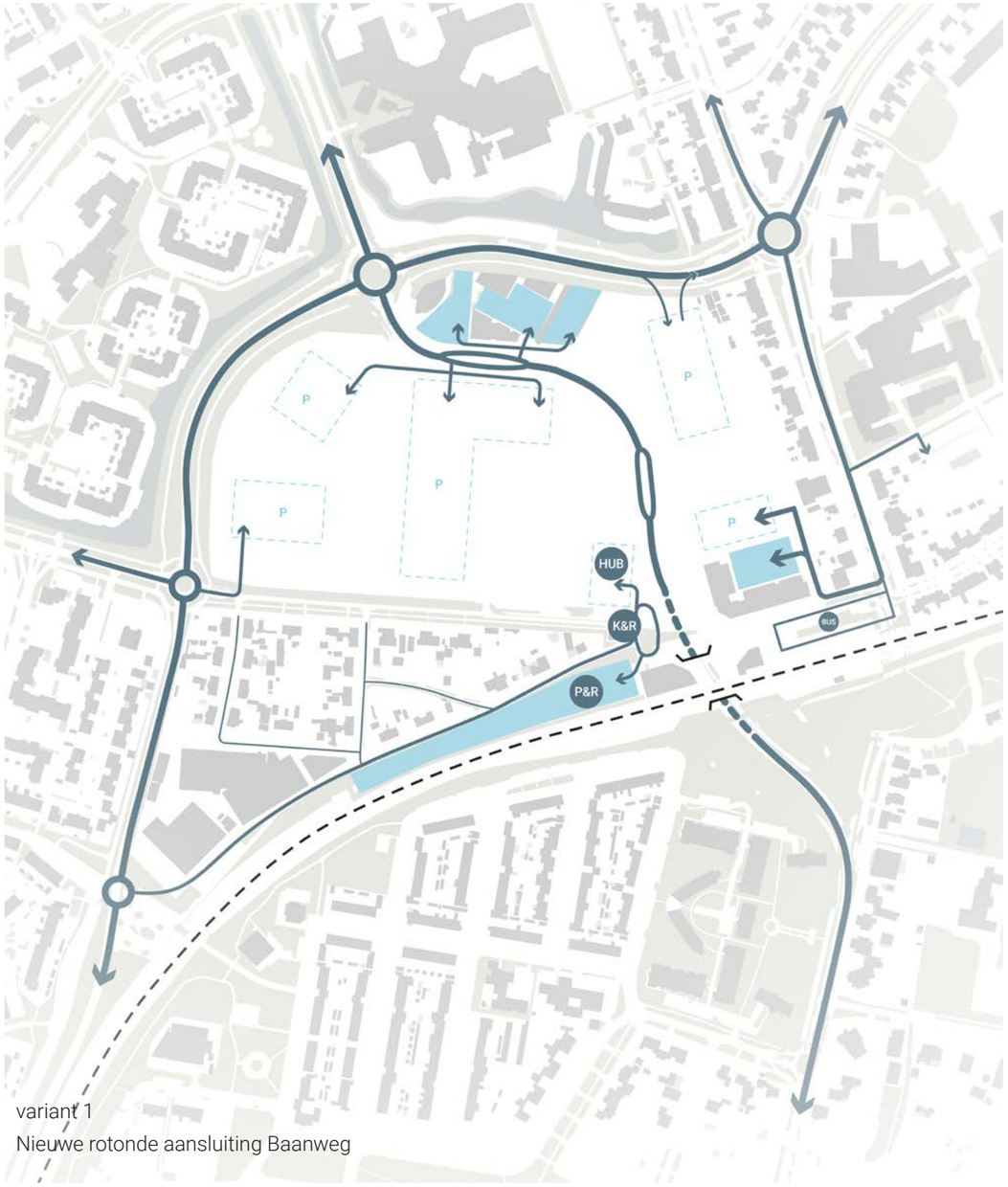


Gekozen variant

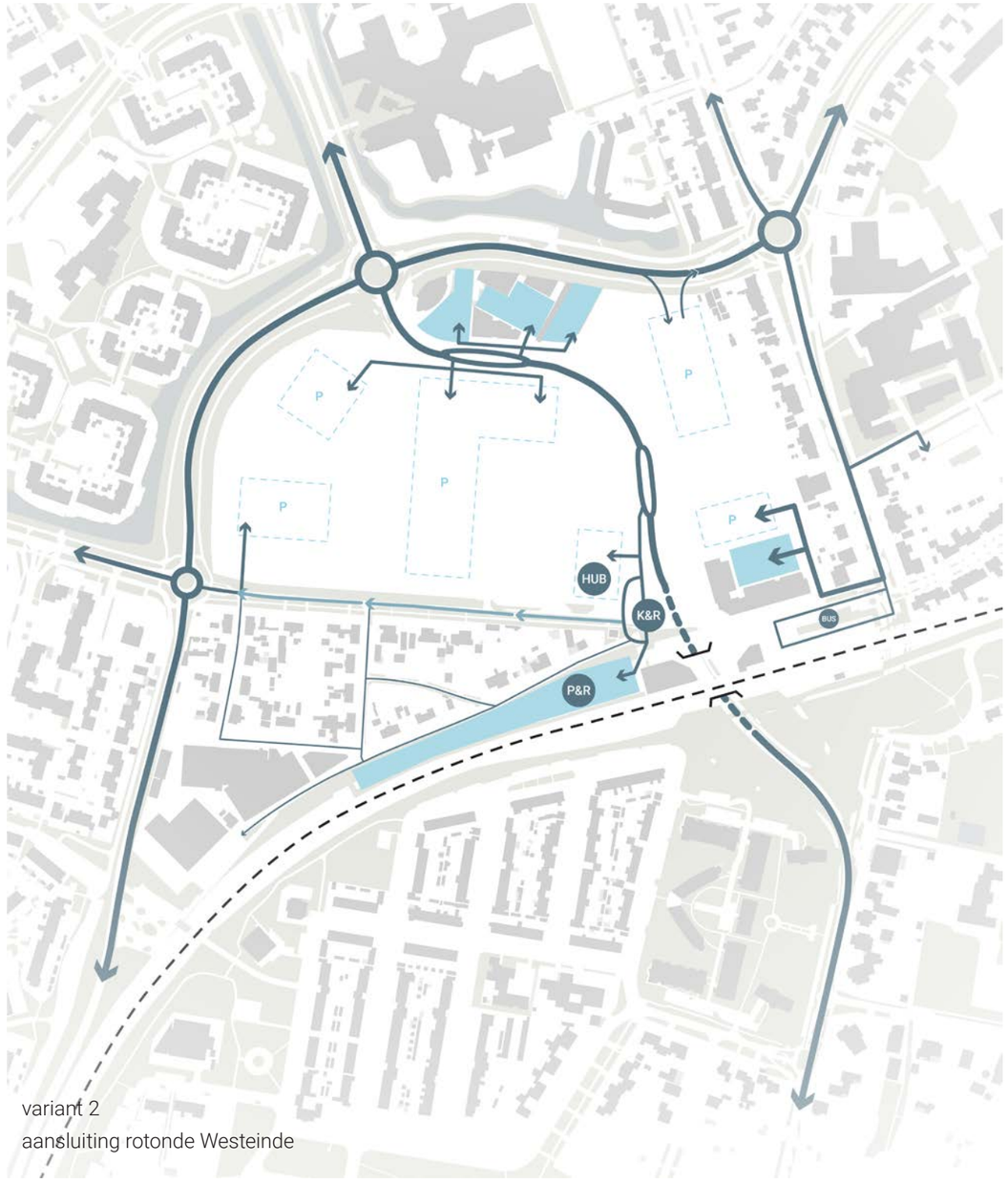




Ontsluiting plangebied
Auto



variant 1
Nieuwe rotonde aansluiting Baanweg

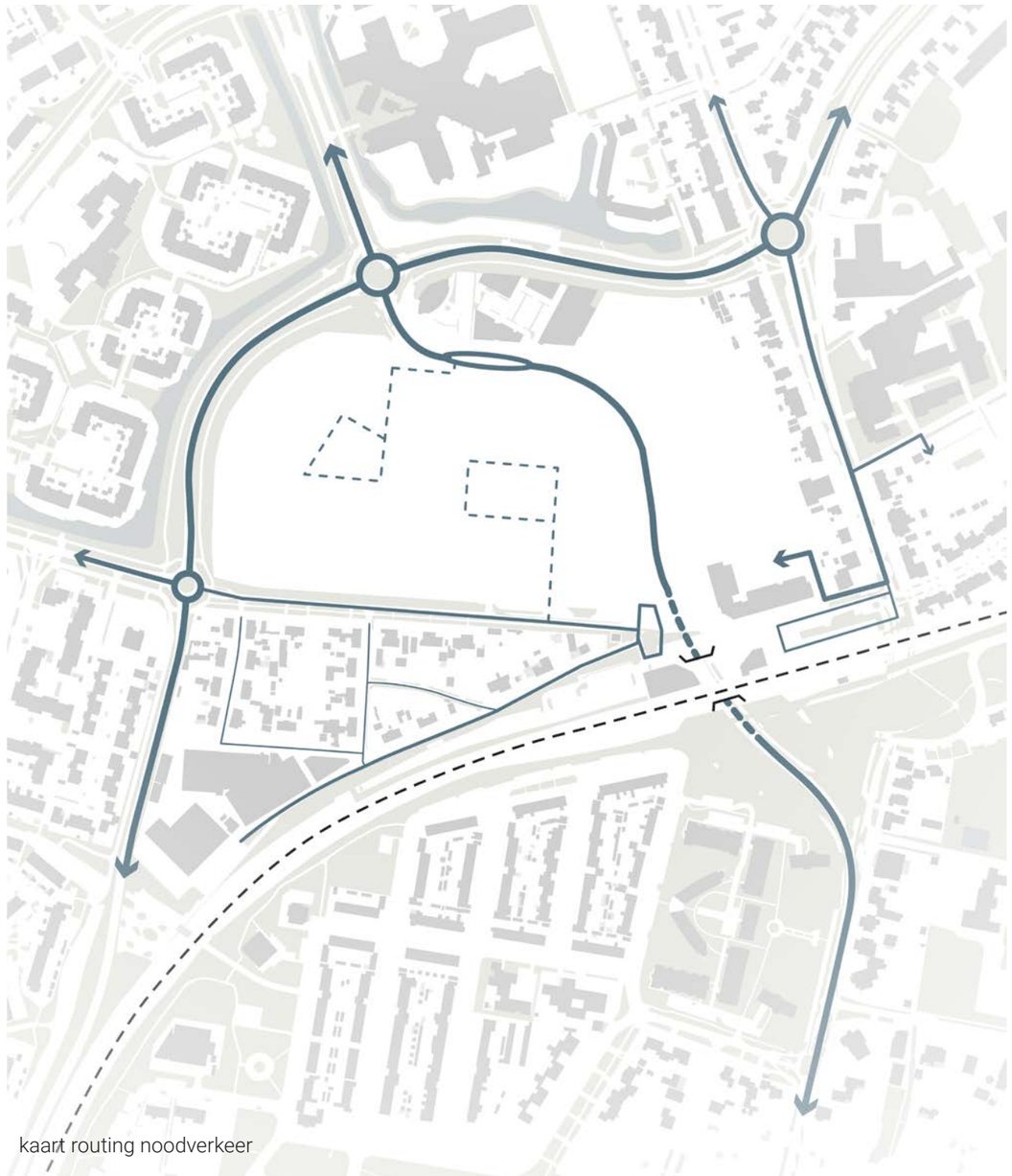


variant 2
aansluiting rotonde Westeinde

Ontsluiting plangebied
Fietsers, voetgangers en openbaar vervoer



kaart fietsverkeer en OV



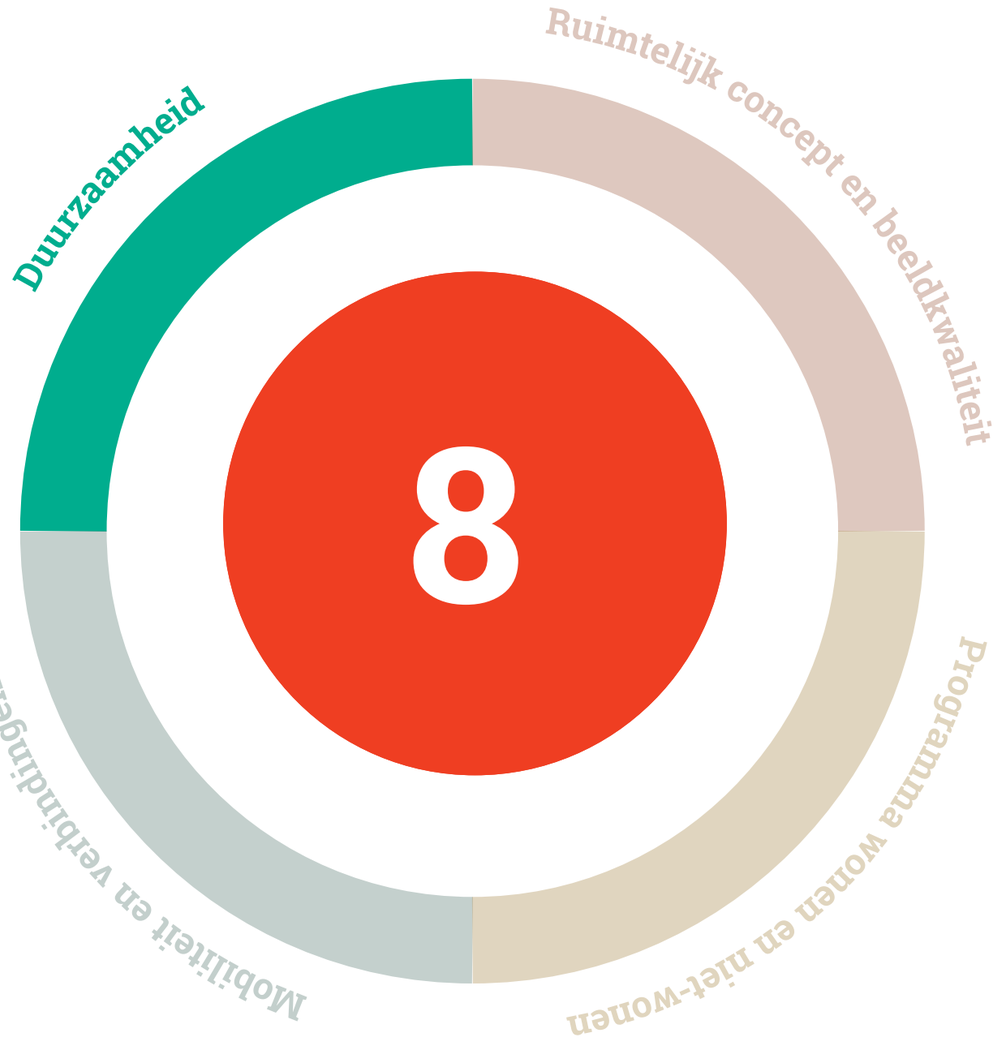
kaart routing noodverkeer

Uitgangspunten mobiliteit/ ontsluiting

- De verkeersstructuur is toereikend voor het opvangen van extra automobiliteit als gevolg van de ontwikkeling van Nieuw Weiburg.
- Voor de ontsluiting van Nieuw Weiburg en de stationsomgeving is het STOMP principe leidend.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte is het het verminderen van de snelheid een belangrijk uitgangspunt. LaRGas oplossingen dragen bij aan dit principe.
- Het Westeinde blijft liggen op het huidige tracé. De scherpe bocht wordt afgevlakt.
- De verkeersfunctie van het Westeinde wordt gecombineerd met de verblijfsfunctie van de Challenge Boulevard. Doorstroming van verkeer, hoge verblijfskwaliteit en veiligheid (met name oversteekbaarheid) worden in een ontwerp voor
- het profiel van het Westeinde geïntegreerd. Het inrichtingsprincipe Duurzaam Veilig is leidend
- De parkeergarage, opgenomen in de oostzijde van het plangebied wordt ontsloten via de Westermeenweg.
- De Westzijde is autoluw, uitritten van woningen en kantoren worden gecombineerd aangesloten op het Westeinde.
- De Weiburglaan wordt niet ingezet voor de ontsluiting van het nieuwe stadsdeel met uitzondering van de eerste meters van bij de rotonde aan de Westermeenweg
- Er komen geen afsluitingen in het Nachthok.
- Voor de ontsluiting van het Nachthok en het stationsgebied wordt het alternatief via de Baanweg en de Westermeenweg in het Masterplan verder uitgewerkt.
- Met het oog op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer wordt de ontsluiting van het P+R terrein onder meer vanaf de A28 zo direct als mogelijk vorm gegeven waarbij een nadere analyse van de herkomst van de gebruikers van het P+R terrein en het effect van de ontsluiting op de ruimtelijke kwaliteit bij die afweging wordt betrokken.
- Een stedelijke mobiliteitshub wordt gerealiseerd in Nieuw Weiburg waarmee wordt ingezet op het terugdringen van de automobiliteit.
- De verkeersstructuur sluit aan op de wegcategorisering zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan.
- Ook wordt ingezet op het stimuleren van fietsgebruik, deelauto's en andere vormen van duurzame mobiliteit.
- Om te sturen op autobezit en autogebruik wordt in Nieuw Weiburg een vorm van parkeerregulering ingevoerd. Om eventueel toekomstig uitwijkgedrag te voorkomen wordt ook in de bestaande omliggende straten (loopafstand van ca. 300 meter) een vorm van parkeerregulering ingevoerd.

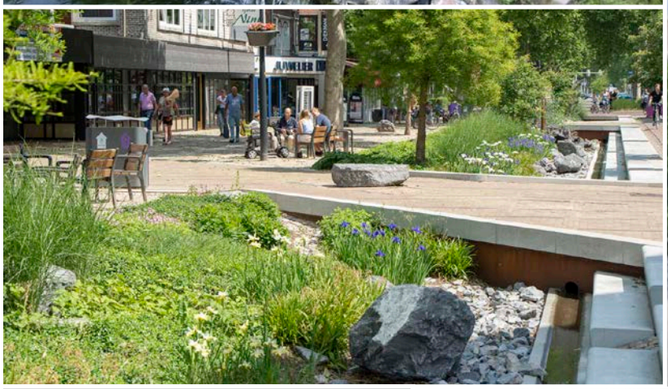
Uitgangspunten parkeren

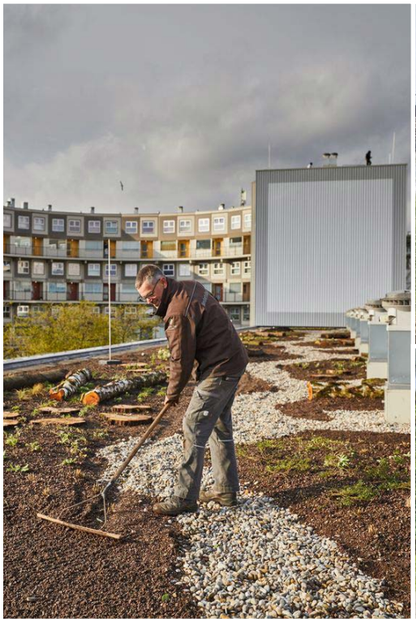
- Het Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto (STOMP) principe is leidend.
- Met uitzondering van de dure appartementen en de grondgebonden woningen gaan we uit van collectieve parkeergarages. Dat stimuleert het dubbelgebruik van de beschikbare parkeerplaatsen en zorgt voor een optimale parkeersituatie op het maatgevende moment ten opzichte van de normen.
- Door het STOMP-principe door te voeren in het plan kunnen enkele reducties op de parkeernorm behaald worden.
- Zo realiseren we goede en voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen in goed bereikbare kelders. Dat geldt zowel voor de private fietsparkeervoorzieningen maar zeker ook voor fietsparkeervoorzieningen die te allen tijde goed openbaar toegankelijk zijn. Dit leidt tot een reductie op de gemeentelijk parkeernorm van 10%.
- We kiezen voor Mobility as a Service (MaaS). MaaS gaat om het plannen, boeken en betalen van al het mogelijke vervoer via apps. Bijvoorbeeld de deelfiets, -auto, -scooter, trein, of bus. En zelfs de eigen auto of fiets. Maar vooral ook combinaties van al deze soorten vervoer. Zodat reizen van-deur-tot-deur op maat en volgens de wensen van de reiziger mogelijk is. Maar ook om het mobiliteitssysteem te verbeteren. Door samen met de partners (NS, OV bedrijven en aanbieders deelauto concepten) in te zetten op deze aanpak kan een reductie van 15% op de parkeernorm worden gerealiseerd.
- Er wordt een pakket samengesteld die deze reductie mogelijk gemaakt wordt. Denk hierbij aan de inzet van deelauto’s, deelfietsen en het laagdrempelig beschikbaar stellen van deze diensten voor de verschillende doelgroepen bewoners.
- Een vorm van parkeerregulering is daarbij een absolute voorwaarde. Zowel in het gebied zelf als binnen een loopafstand van gemiddeld 300 meter om zo eventuele (toekomstige) parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. Allleen dan kan je sturen op het autogebruik en bezit.
- Om voorgenoemde principes te laten slagen is natuurlijk inzet en maatregelen nodig. Daar kiezen we voor en daarmee sturen we aan de voorkant op het bezit en gebruik van de auto. Door daar heel duidelijk in te zijn sturen we aan de voorkant op de doelgroepen die hier op hun plek zijn.
- Als sluitstuk hebben we een terugval scenario achter de hand. Dat werken we in de volgende fase verder uit. Dat kan een extra laag zijn bij de HUB, een technische oplossing in de garages, een afspraak met de NS over het P+R terrein of parkeren op maaiveld als laatste optie.
- Op basis van deze lijn en op basis van de laatste versie van het bouwprogramma wordt de parkeerberekening bij het opstellen van het masterplan definitief gemaakt.
- De parkeerbehoefte zal herijkt worden voor de uitwerking van de deelplannen.


Duurzaamheid
Ruimtelijk concept en beeldkwaliteit
8
Programma wonen en niet-wonen
Mobiliteit en verbindingen













Natuurinclusief



Uitgangspunten

- Bestaand groen wordt zoveel als mogelijk behouden en als een belangrijk ontwerpuitgangspunt meegenomen bij het opstellen van het Masterplan op basis van deze nota.
- Laanstructuren langs de Westermeenweg en de Weiburglaan blijven behouden en worden waar nodig versterkt.
- In het plan wordt een groene verbinding gelegd tussen de zuidkant van het spoor en de wijk Stadsweiden.
- Een dichtbebouwd gebied vraagt om een zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig ontwerp waarbij een ecoloog en landschapsarchitect zijn betrokken.
- Spelen en bewegen wordt gestimuleerd via de inrichting van de (openbare) ruimte.
- Het aanbrengen van biotopen voor inheemse flora en fauna; hierbij wordt rekening gehouden met de juiste verhouding van en overgang tussen hoog-laag en nat-droog op zowel woningniveau, als binnenterreinen als de overgang naar openbaar terrein;
- Het aanbrengen van groen in, aan en om de woning zodat lopen en bewegen door mensen wordt gestimuleerd;
- Het toepassen van maatregelen in en om de woning om nestel- en foerageerplekken te bieden voor vogels, amfibieën en insecten;
- Bij vegetatiekeuze voor de inrichting van het (openbaar) gebied rekening te houden met de beschikbaarheid van jaarrond stuifmeel;
- Het borgen van de vitaliteit van de bodem t.b.v. planten- en bomengroei en het mogelijk inrichten van moestuinen;
- Het realiseren van een goed functionerend stedelijk ecosysteem op locatie

Circulair

Uitgangspunten

- Voor toegepaste materialen tijdens de bouw en bij ingebruikname dient zoveel mogelijk gebruikt gemaakt te worden van non-virgin (hergebruikt) en biobased (afkomstig van levende natuur) materiaal. Toegepast materiaal dient eenvoudig gerecycled te kunnen worden waarbij laagwaardig hergebruik wordt voorkomen.
- Zoveel mogelijk demontabel, flexibel en losmaakbaar bouwen: het toepassen van maatregelen waardoor toegepast materiaal in de toekomst hergebruikt kan worden;
- Het toepassen van een materialenpaspoort. Door alle materialen en grondstoffen in het gebouw te documenteren wordt bouwafval in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen.
- Het toepassen van materiaal met een zo laag mogelijke directe of indirecte (MPG) milieubelasting.
- Waar mogelijk en haalbaar worden lokaal geproduceerde producten toegepast.
- Bij ontmanteling/sloop van gebouwen wordt zoveel mogelijk waarde van materialen behouden.
- Van het bouw- en sloopafval wordt slechts een klein deel gestort of verbrand. De rest wordt gerecycled of hergebruikt.
- Circulariteit is zichtbaar in openbare ruimte (bijv. speeltuintjes, bankjes)

Energietransitie

Uitgangspunten

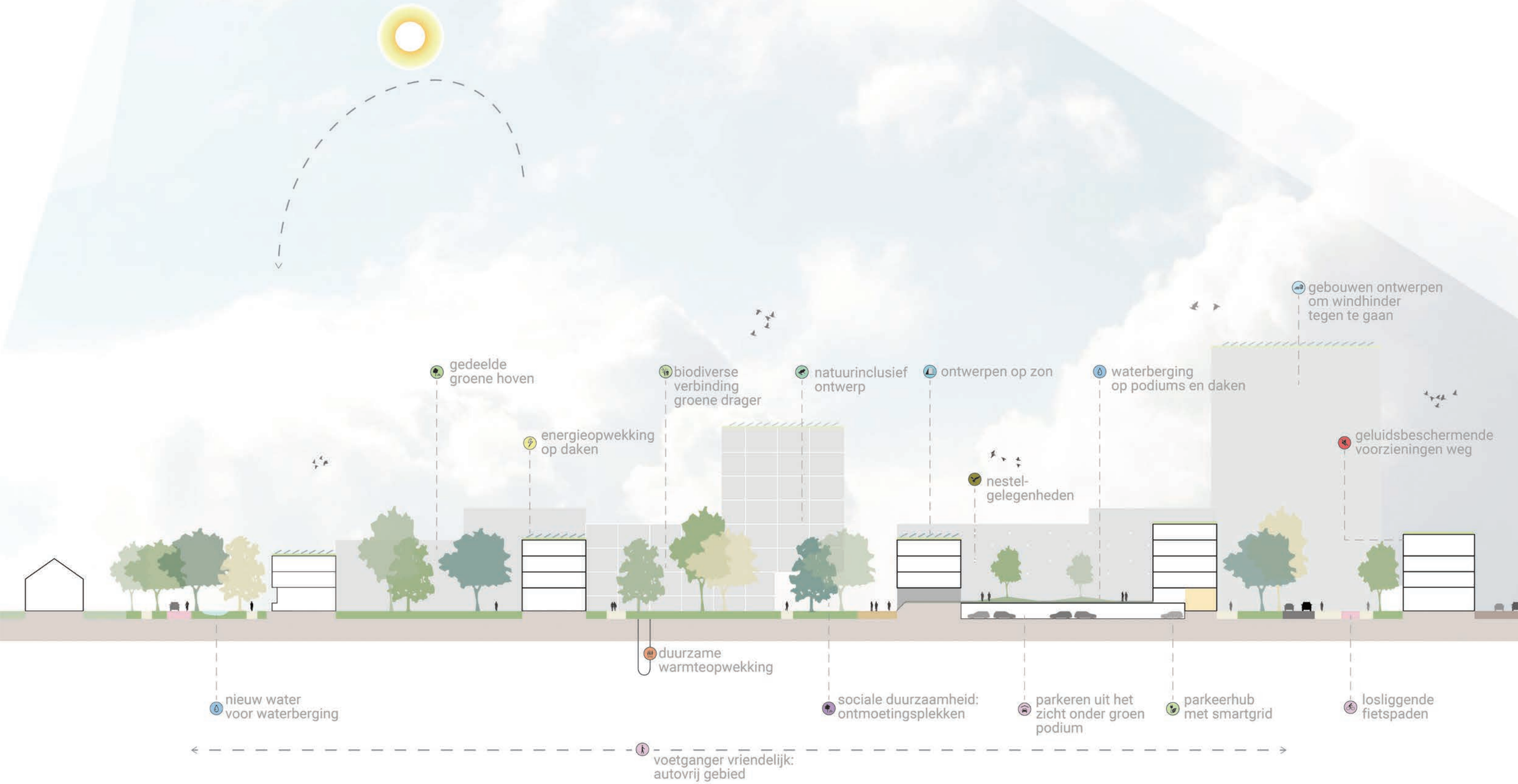
- In combinatie met het warmtenet (STG) is het mogelijk om verder te gaan dan BENG en de woningen ENG (engerieneutraal) te ontwikkelen.
- Het zodanig toepassen van deze maatregelen zodat tegelijkertijd een prettig wooncomfort en lage woonlasten voor de bewoner worden gerealiseerd;
- De aanleg van een STG vormt daarvoor een belangrijke basis. Partijen hebben het voornemen dit STG te ontwikkelen (intentie) en het concept verder uit te werken.
- Er wordt gestreefd naar energieneutraliteit door de ontwikkeling van een Smart Electric Grid. De haalbaarheid van deze doelstelling wordt in het vervolg onderzocht.

Waterrobuust en klimaatbestendig

Uitgangspunten

- Het toepassen van maatregelen in, aan en om de woningen om daarmee een duurzame en klimaatbestendige woonomgeving te realiseren;
- Het toepassen van maatregelen in en om de woning en in de openbare ruimte t.b.v. gesloten (grijs)waterkringlopen;
- Het voorkomen van schade aan het stedelijk ecosysteem door behoud van het grondwaterpeil en optimale kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.
- Voldoende buffercapaciteit om piekbuien op te kunnen vangen zonder wateroverlast in combinatie met voldoende infiltrerend groen in verhouding tot de toenemende verharding.
- Opgevangen regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal verwerkt (vastgehouden). Alleen het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater.
- Hevige neerslag in korte tijd of langdurige perioden met voortdurende regen leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
- Er wordt een voorziening getroffen om het overlopende water van het transportriool te scheiden van het regenwater infiltratiesysteem.
- De ontwikkeling leidt niet tot een verlaging van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Nieuw Weiburg wordt “grondwaterneutraal” ontwikkeld.
- In het gebied wordt meer water vastgehouden na de herinrichting dan voor de herinrichting.

Illustratieve duurzaamheidsdoorsnede



9

Planprocedure

Sturingsfilosofie

Uitgangspunten

- het masterplan is de basis voor de gebiedsontwikkeling;
- op basis van het masterplan verlenen B&W vergunningen;
- de raad ziet bij vaststelling van het masterplan af van een gebonden adviesrecht voor de ontwikkeling;
- de raad stuurt op hoofdlijnen, daarbinnen werkt het college van B&W uit
- we leggen vast wat moet, we laten vrij wat kan
- het omgevingsplan is het beheersinstrument dat pas later wordt opgesteld voor de beheerfase na afronding van de ontwikkeling.



DEEL 2

Ter kennisname aan de gemeenteraad: Voorbeeldduitwerking

Het ontwikkelmodel in de stad



Planschema



Beeld vanuit de omgeving











