KLEINE STEEG

9 april 2024

definitief schetsontwerp stedenbouwkundig plan




LOCATIE
Wilhelminastraat
Rijksweg
Agricolastraat
Parklaan

AMBITIEDOCUMENT



Ontwikkellocatie Steegpark Sittard

- Levensloop bestendige woningen in onderscheidende typologieeen
- Autoluw gebied met parkeren in dubbelgrondgebruik
- Groene woonomgeving met aandacht voor:
  - sociale controle
  - veel ruimte voor bewegen en ontmoeten
  - natuurinclusieviteit en met voldoende waterbergend vermogen
  - groene routes en verindingen met de omgeving
- Een hoge ambitie wat betreft duurzaamheid en circulariteit
- Passend in de omgeving:
  - rekening houdend met cultuurhistorie
  - rekening houdend met omwonenden
  - maat en schaal die past bij Sittard

Puntsgewijs de ambities samengevat:

Ambitie duurzaamheid
- Bij de ontwikkeling wordt maximaal circulair en energieneutraal gebouwd. Waarbij, zowel bij sloop als nieuwbouw, materiaalgebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd en de gebruikte materialen herbruikbaar en recyclebaar zijn.
- De plannen leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en bestrijding van wateroverlast, hittestress en droogte.

Circulair
- Het verlengen van de levensduur van gebouwen
- Het beperken van de onderhoudsbehoefte
- Het vergroten van de flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen en omgeving
- Bij sloop bestaande panden rekeninghouden met duurzaam afbreken
- Het gebruik van herbruikbare bouwcomponenten

Klimaatadaptatie
- Verminderen verhard oppervlakte
- Tegengaan van hittestress
- Vergroten wateropvangend vermogen en natuurinclusief inrichten

Ambitie Wonen
- De maat en schaal van de woningen passen in de (gebouwde) omgeving
- Levenslang wonen van starter tot senior staat centraal
- Ontwerpen van levensloopbestendige- en niet voor specifieke, maar voor alle doelgroepen passende woningen
- Realiseren van gezonde en flexibele mix van doelgroepen en woningtypes (kleinschalig gestapeld/grondgebonden)
- Realiseren van een mix aan woningen voor een diversiteit aan doelgroepen en prijsklassen
- Realiseren van minimaal 20%-30% sociale huur
- Voorzien in voldoende aantal betaalbare woningen

Ambitie Gezondheid

Sporten en bewegen
- De openbare ruimte geeft aanleiding om te bewegen en te ontmoeten

Groene leefomgeving
- Wonen en leven in het groen
- Oppervlakte van de bebouwde omgeving zo klein mogelijk maken
- De groene ruimte verbindt!
- Samen met de buurt de ruimte vormgeven

Ambitie Veiligheid
- Vergroten van sociale controle door meer “ogen op de straat” te richten
- Zichtbaarheid in de openbare ruimte
- Betrokkenheid en verantwoordelijkheid
- Attractiviteit van de omgeving
- Toegankelijkheid vergroten en veilige routes realiseren

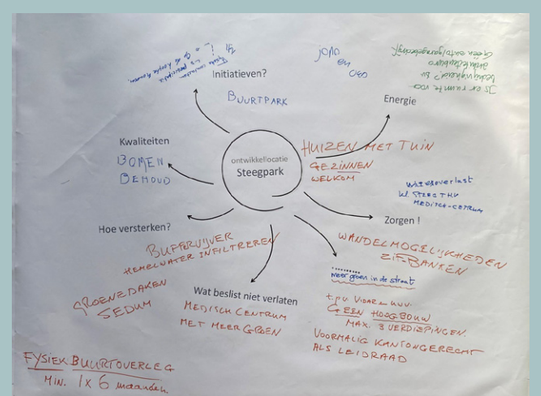
Ambitie ruimte

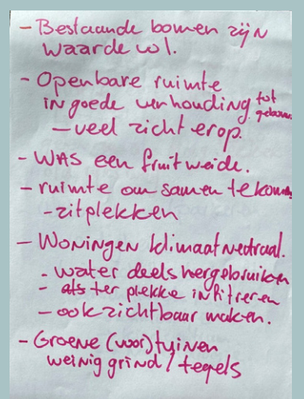
Landschap en natuur
- Door het vergroenen en openen van de bebouwingsstructuur ontstaat een ketting van groene ontmoetingsruimten
- Opnemen van aanwezig groen in de nieuwe structuur
- Meer ruimte geven aan de biodiversiteit
- Creëren van parkachtige groene woon- en leefomgeving, die recht doet aan de geest van een plaats met geclusterde gebouwen

Openbare ruimte
- Inrichten van een goede duurzame, veilige toegankelijke openbare ruimte waar iedereen zich thuis voelt en gebruik van kan maken. Voor zowel bewoners als mensen van buiten de buurt, waarbij de invulling en uitwerking zoveel samen met de buurt wordt bepaald.
- Realiseren van kwaliteit van de openbare ruimte conform ontwerpcatalogus
- In nadere uitwerking onderzoeken welke buitenruimten openbaar zijn en welke particulier, al dan niet openbaar toegankelijk zijn.
- Inrichting met een knipoog naar het verleden (vroegere marechaussee woningen, boomgaard met schapenwei, oude kantoorlocatie).

Mobiliteit
- Toepassen van dubbel ruimtegebruik waarbij parkeren, conform norm wordt gecombineerd met ander gebruik zoals groen of bebouwing.
- Behouden van de Kleine Steeg als cultuurhistorische verbinding en bereikbaarheid van de aangrenzende kavels garanderen.

Stedenbouw
- Gebouwen passend in de ruimtelijke- en gebouwde bestaande kwaliteiten in een parkachtige omgeving
- Ontwikkeling laten aansluiten op de hoogte en massa van de directe omgeving en rekeninghouden met gevolgen voor omwonenden ten aanzien van privacy en schaduwwerking
- Groene verbinding van Stadspark met Steegpark
- Goede verbindingen in het gebied
- Behouden cultuurhistorische waardevolle panden Kleine Steeg
- Maken van aan het groen gekoppelde ontmoetingsplekken
- Afschermen achterkanten en openen voorkanten





In ambitiedocument is de imput uit participatie verwerkt

AMBITIEDOCUMENT DE RANDVOORWAARDEN EN THEMA'S

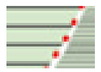




Wenselijke ruimtelijke structuur

De bebouwing wordt gepositioneerd in het groen.
In de basisstructuur van het gebied zijn er zes pijlers die een belangrijk uitgangspunt vormen bij de ambities voor dit gebied:

- **Gebouwen passend in de ruimtelijke- en gebouwde bestaande kwaliteiten in een parkachtige omgeving (zoekgebieden gebouwen binnen rode bolletjes)**



  - Het uitgangspunt van de opzet van de structuur is dat de woongebouwen zijn omringd door een parkachtige omgeving. Aan de hand van de gewenste mix van het woningprogramma worden vorm, ligging, aantallen en massa's uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

- **Groene verbinding van Stadspark met Steegpark**



  - Het hoogteverschil en het daaraan gekoppelde herstel van het natuurlijke watersysteem zichtbaar maken en benutten speelt een rol, ook bij de uitwerking, rekening houden met de bestaande ondergrond.

- **Verbindingen in het gebied**



  - Aansluiting en koppeling maken met de Rijksweg is belangrijk om vanaf de Rijksweg dit gebied te beleven en voor de doorwaadbaarheid voor voetgangers (blauwgroene stippellijn) verbinding park- en over rijksweg naar parkeerplaats.

- **Cultuurhistorische waarde Kleine Steeg behouden**



  - Deze weg is onderdeel van een oude structuur
  - Monumenten positie geven bij de ontwikkeling (oranje)

- **Aan het groen gekoppelde ontmoetingsplekken (blauwe sterren)**



  - Goede overgangen tussen publieke en private ruimten die resulteren in een uitnodigende en duurzame inrichting van de openbare ruimte als ontmoetingsplek. Bestaande groene structuur (behoud bestaande (kastanje) bomen) opnemen in de nieuwe structuren.

- **Achterkanten afschermen en voorkanten openen**

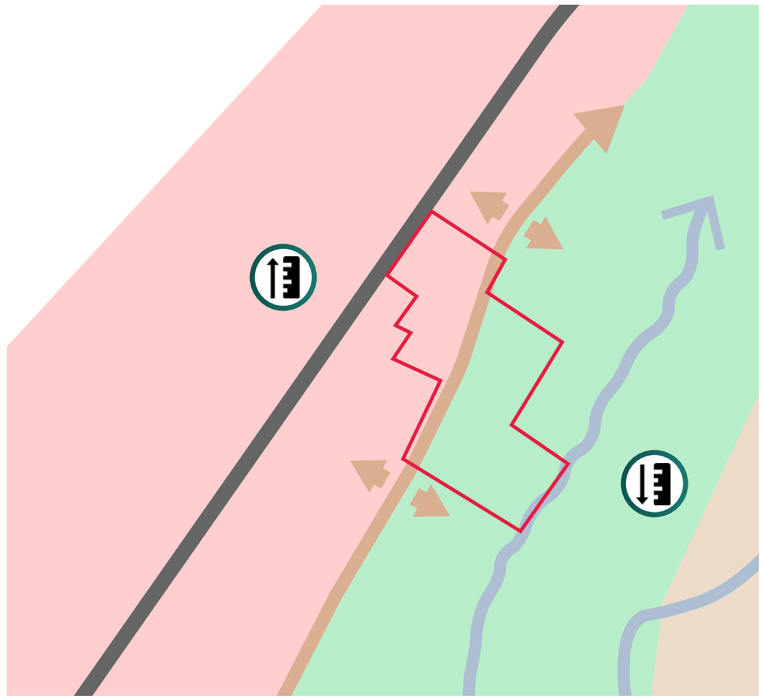


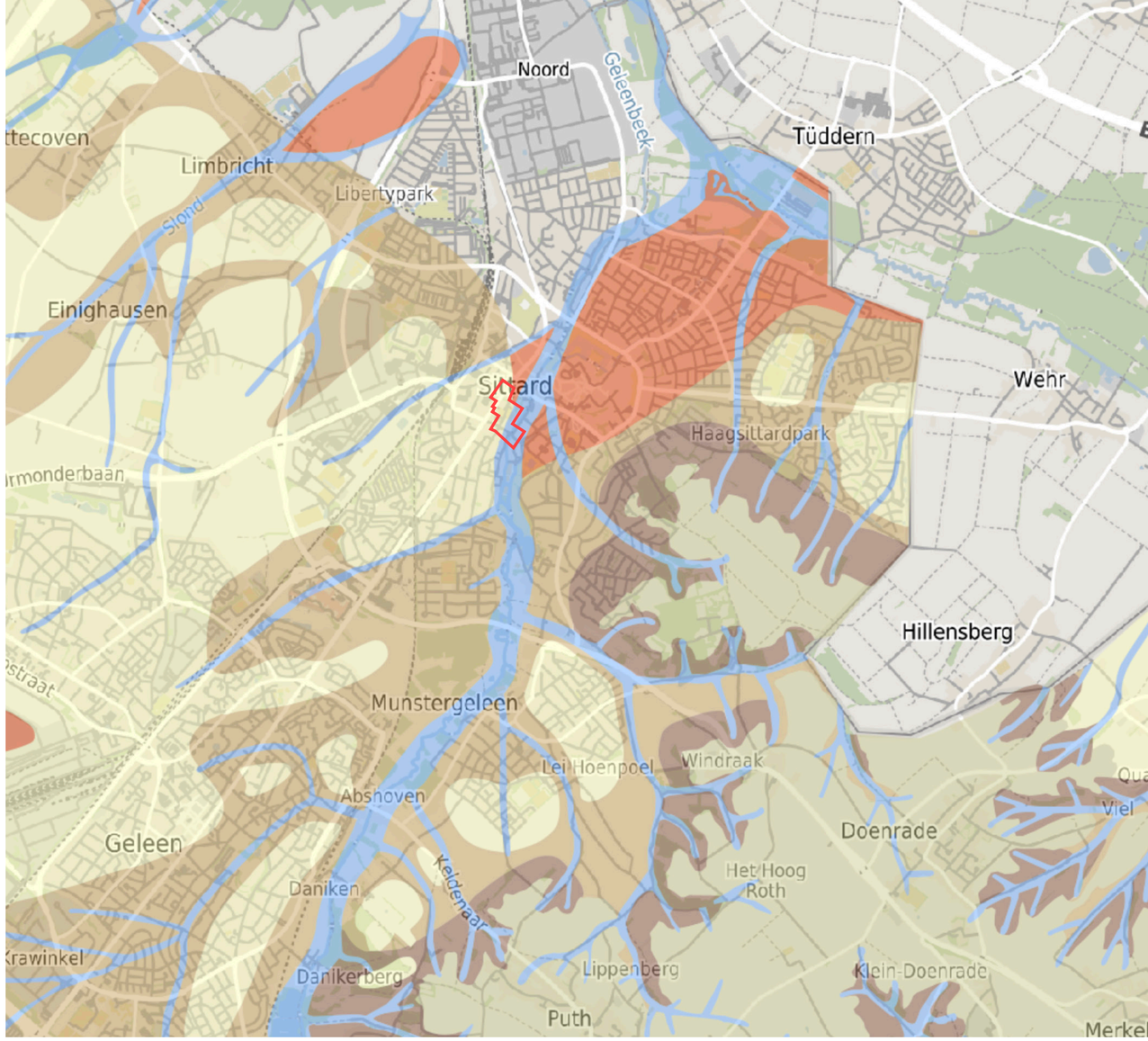
  - Samenhangende en goed vormgegeven openbare ruimtes waarbij geen nieuwe en bestaande achterkanten naar de openbare ruimte zijn gekeerd met aandacht voor de bezonning en privacy van de bestaande percelen (groene lijn en grijze strepen).

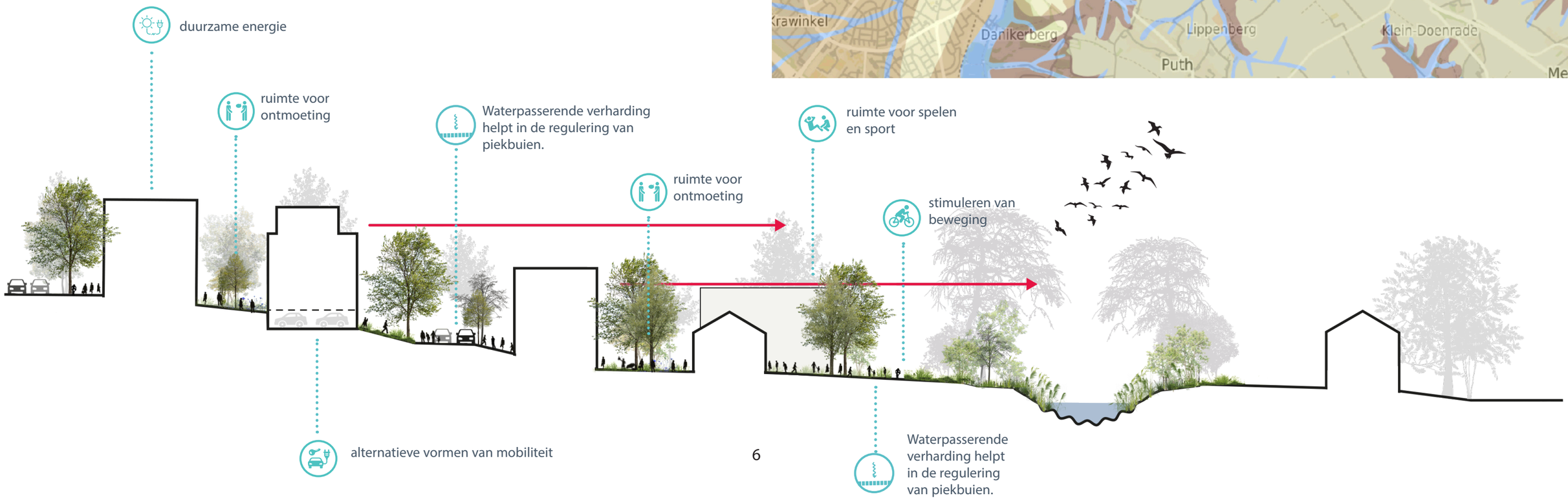
NIEUW GEFORMULEERDE THEMA'S AANVULLEND OP HET AMBITIEDOCUMENT

- BODEM; BENUTTEN VOOR VERSCHILLEN
- VAN EEN GROENE VERBINDING NAAR EEN GROENE BINNENWERLD
- ARCHITECTONISCHE KWALITEIT KOKSSCHOOL; WENS RENOVATIE

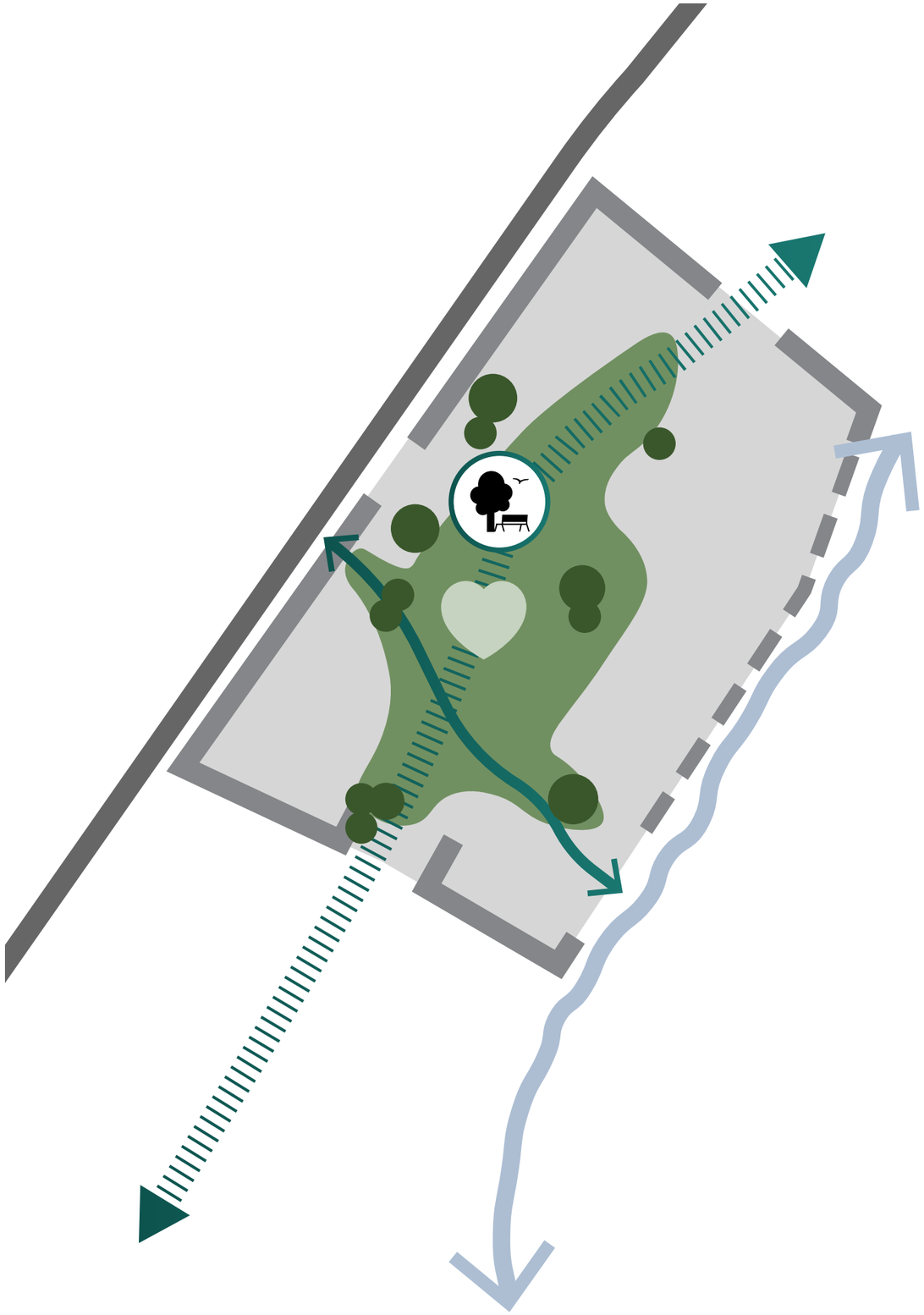
BODEM: oorsprong kleine steeg







GROENE BINNENWERELD



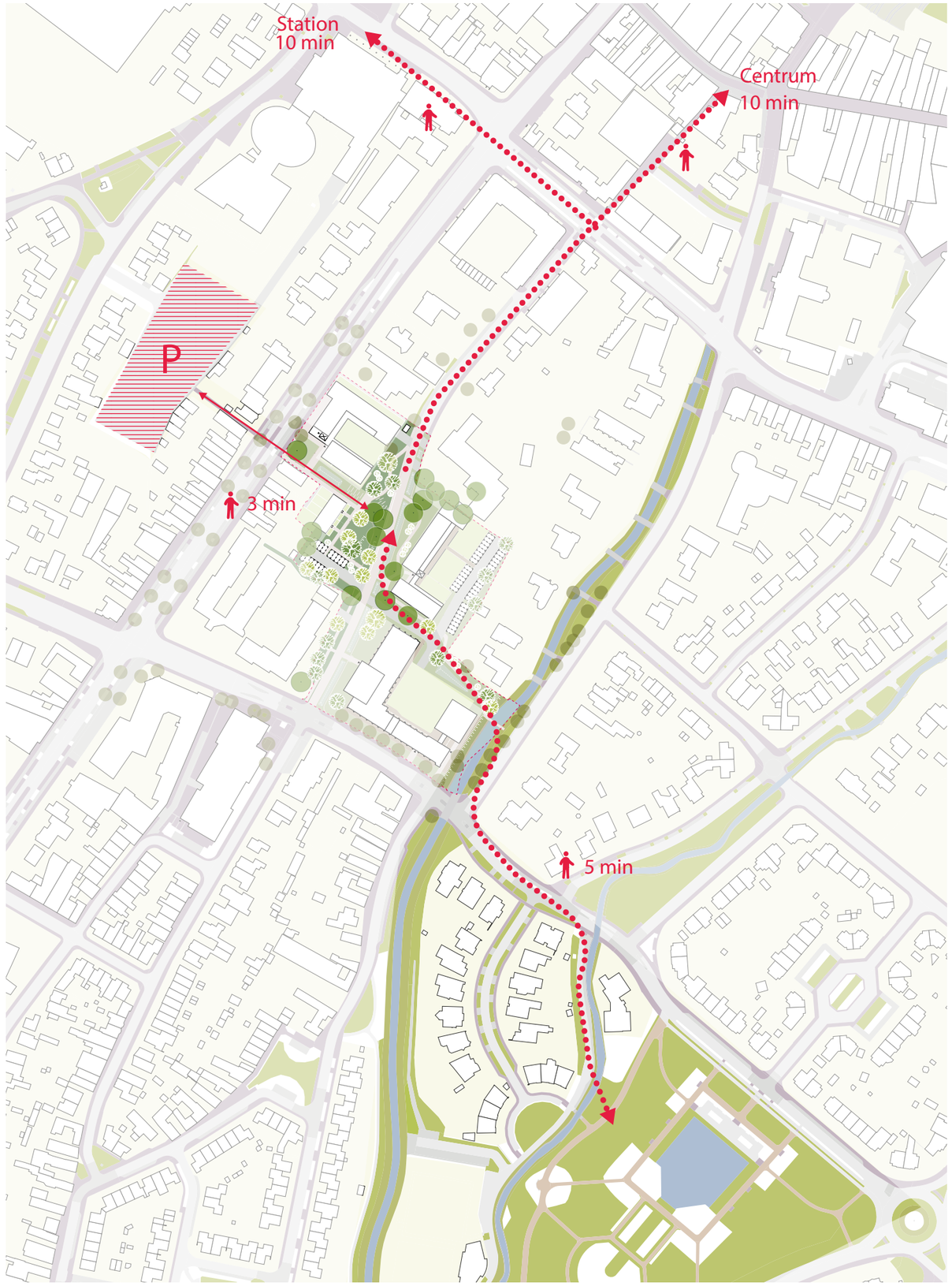






GROENE BINNENWERELD: verbinden met omgeving





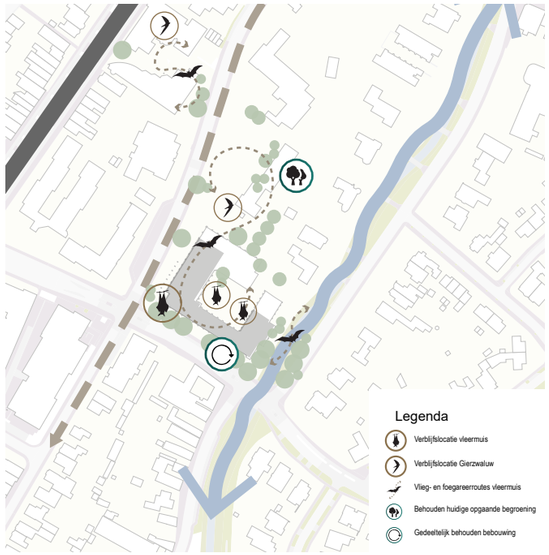
TRANSFORMATIE KOKSCHOOL

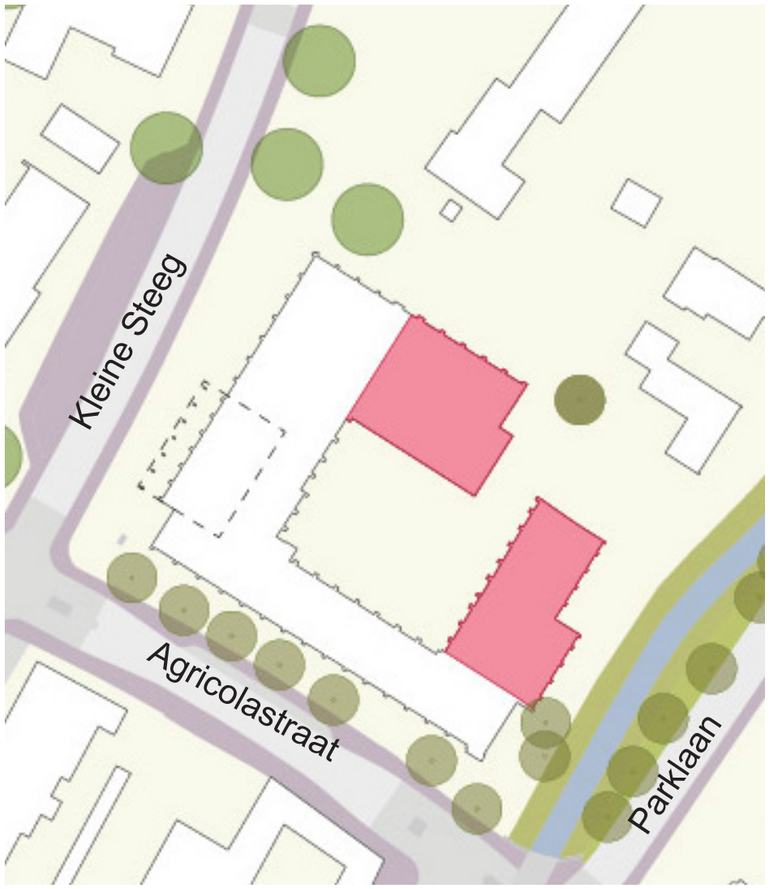


- Circulair
- Cultuurhistorische waarde
- Natuurinclusief
- Onderscheidend wonen









DE UITWERKING TOT CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN

- WONINGTYPE: LEEFGALERIJ
- BOUWCLUSTERS EN MASSA
- PARKEEROPLOSSINGEN
- HOOGTE VERSCHIL
- WATERSYSTEEM

LEEFGALERIJ **BINNENTUINEN** **PARKEERGARAGES** creëren gemeenschapsgevoel













DRIE DEEL GEBIEDEN



Rijswegzijde





Kleine Steeg 11





Koksschool





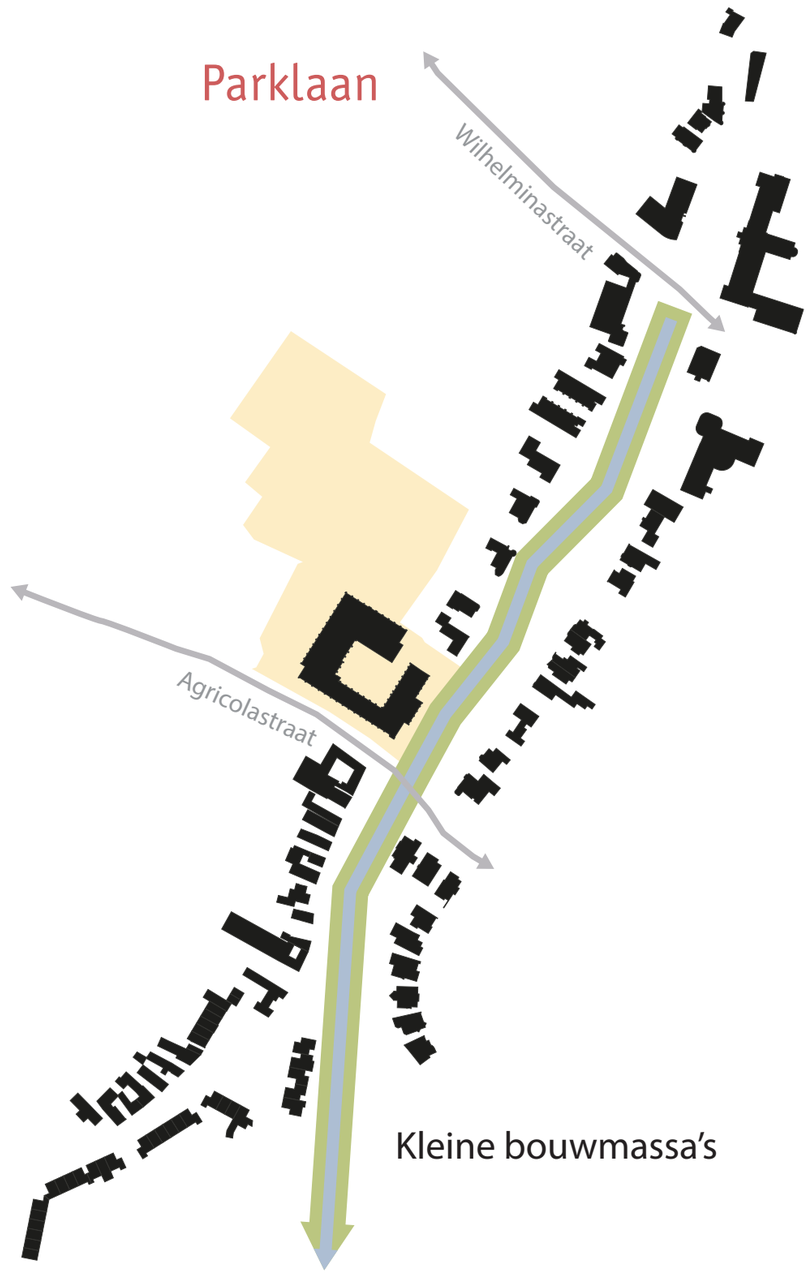
BOUWMASSA'S LANGS DE VERSCHILLENDE ROUTES



Bouwmassa's vormen straatwand

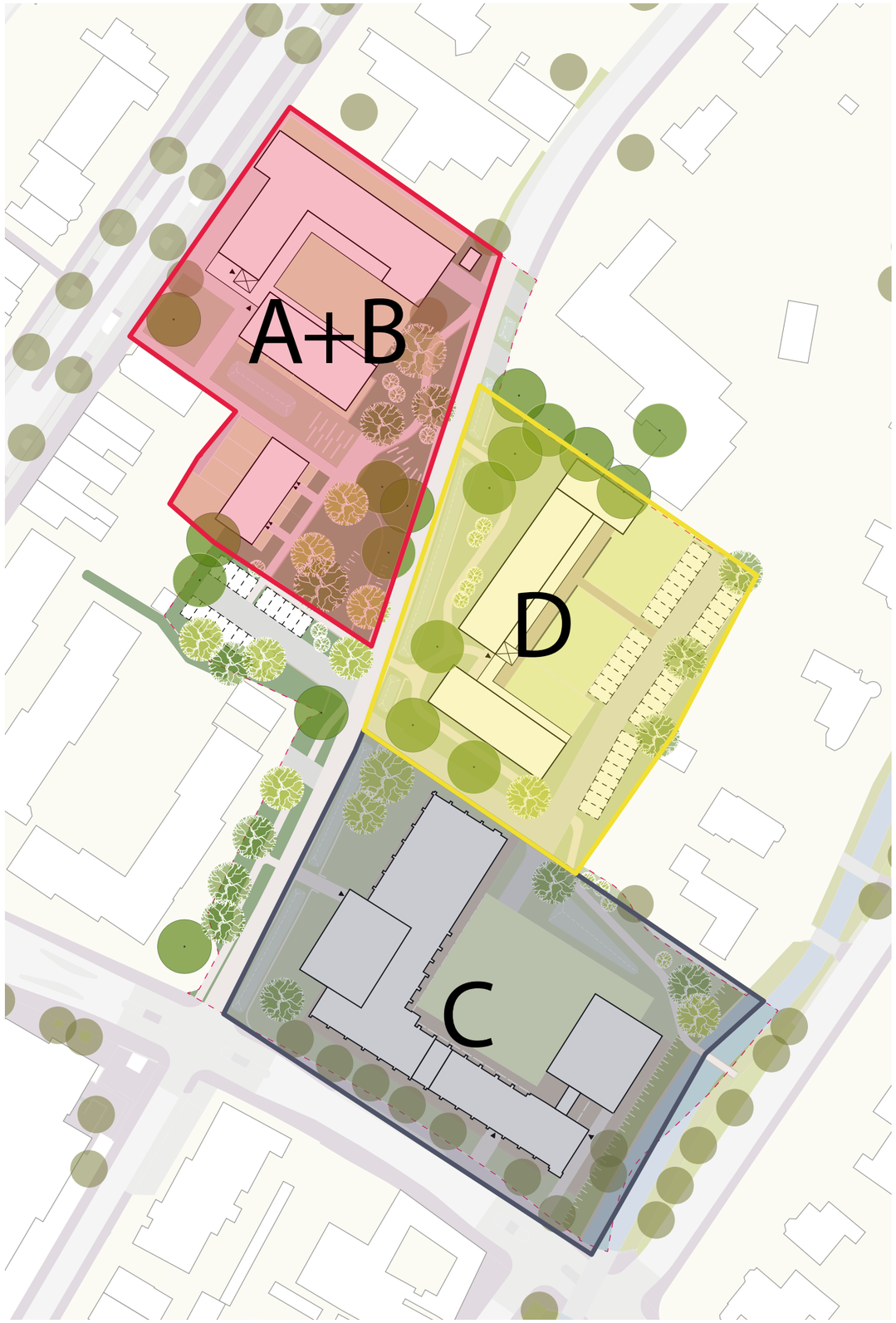


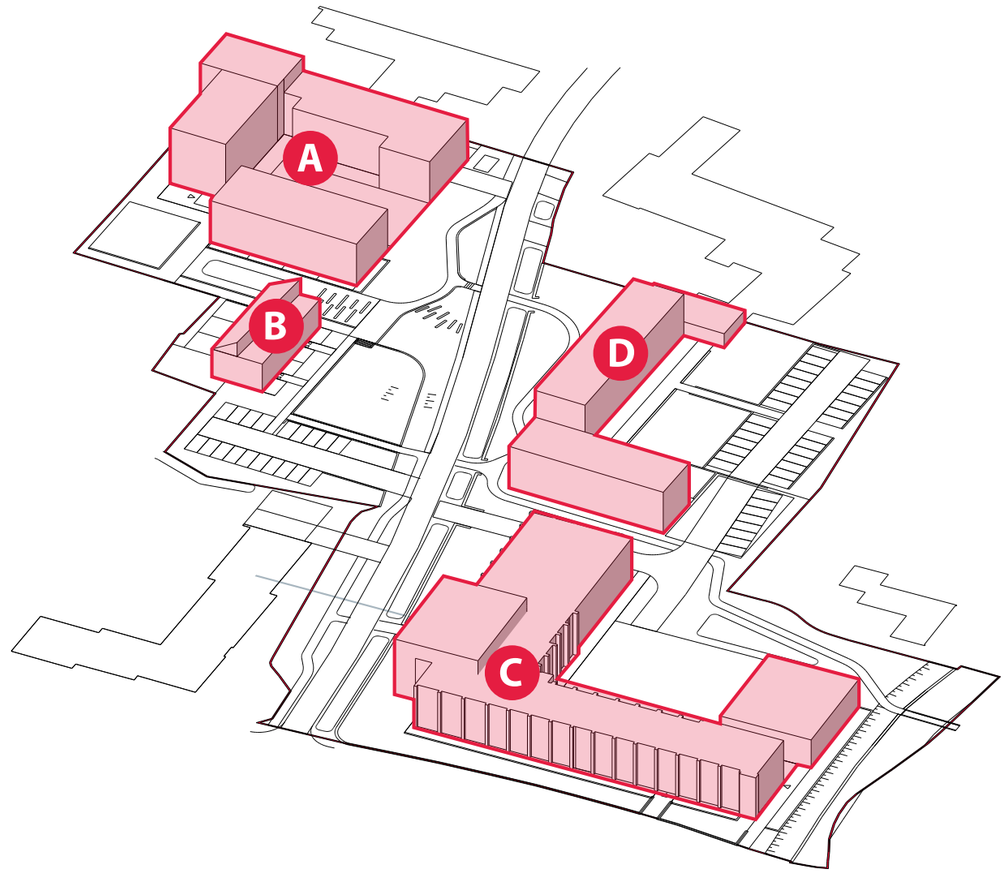
Wisselende bouwmassa's



Kleine bouwmassa's

3 DEELGEBIEDEN MET VERSCHILLENDE BOUWMASSA





- Massa aansluiten op omgeving
- Grotere bouwmassa’s opdelen in kleine onderdelen
- Deelgebieden onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen
- Per fase is ontsluiting en parkeren kloppend

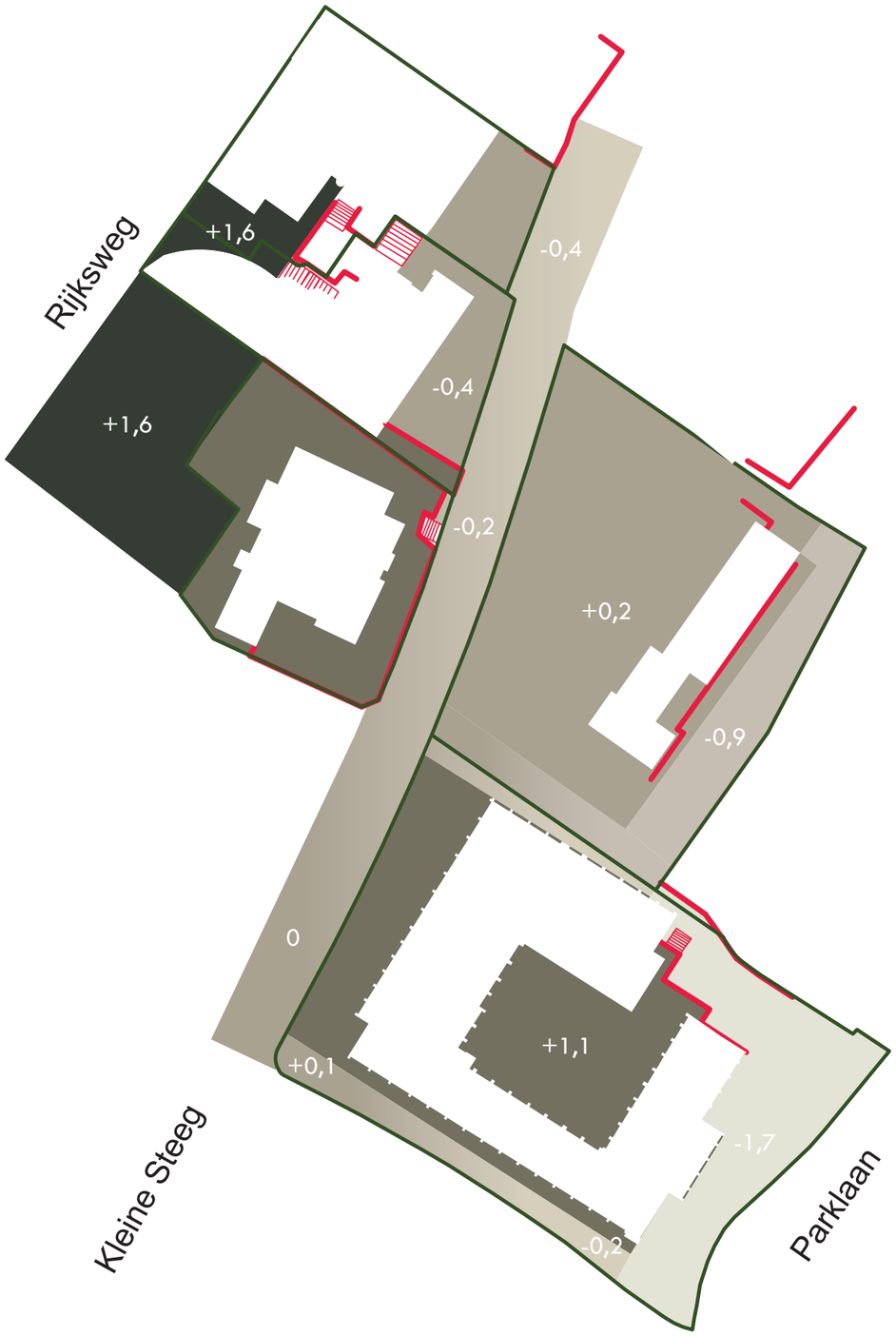
AANSLUITEN OP OMGEVING MET TYPE GEBOUW EN GROOTTE







KAARTJE HOOGTE VERSCHILLEN NU











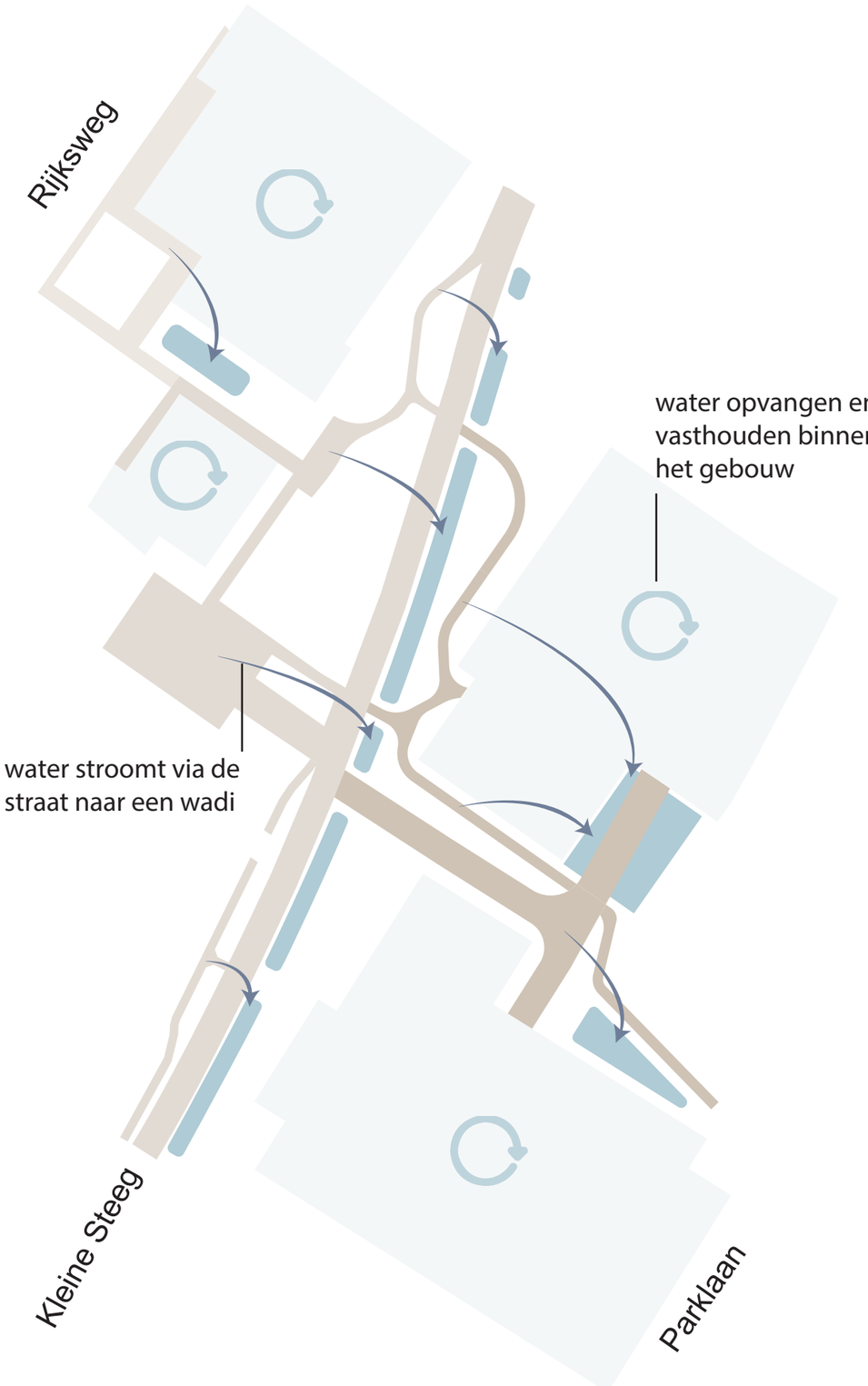








WATER SYSTEEM







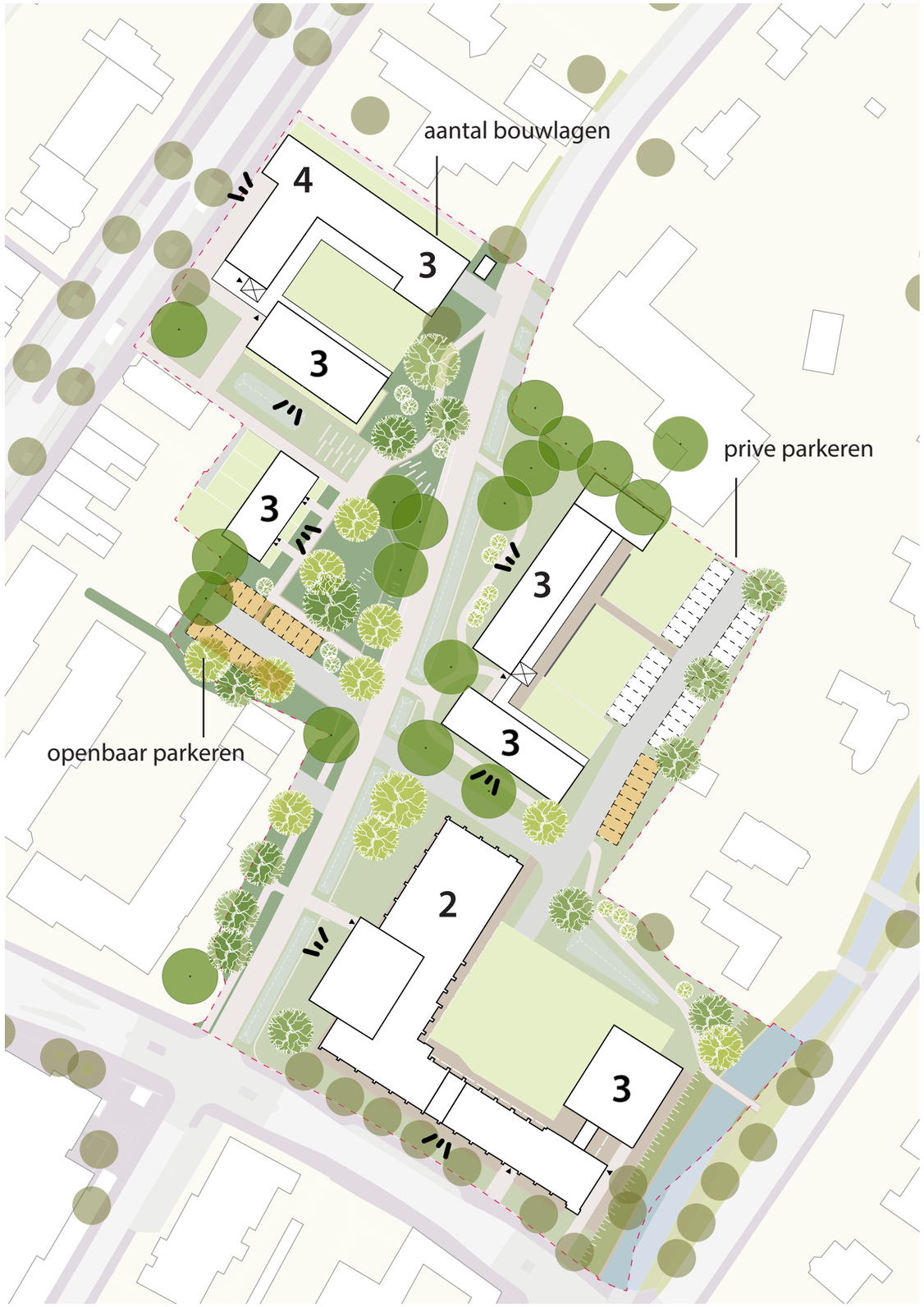




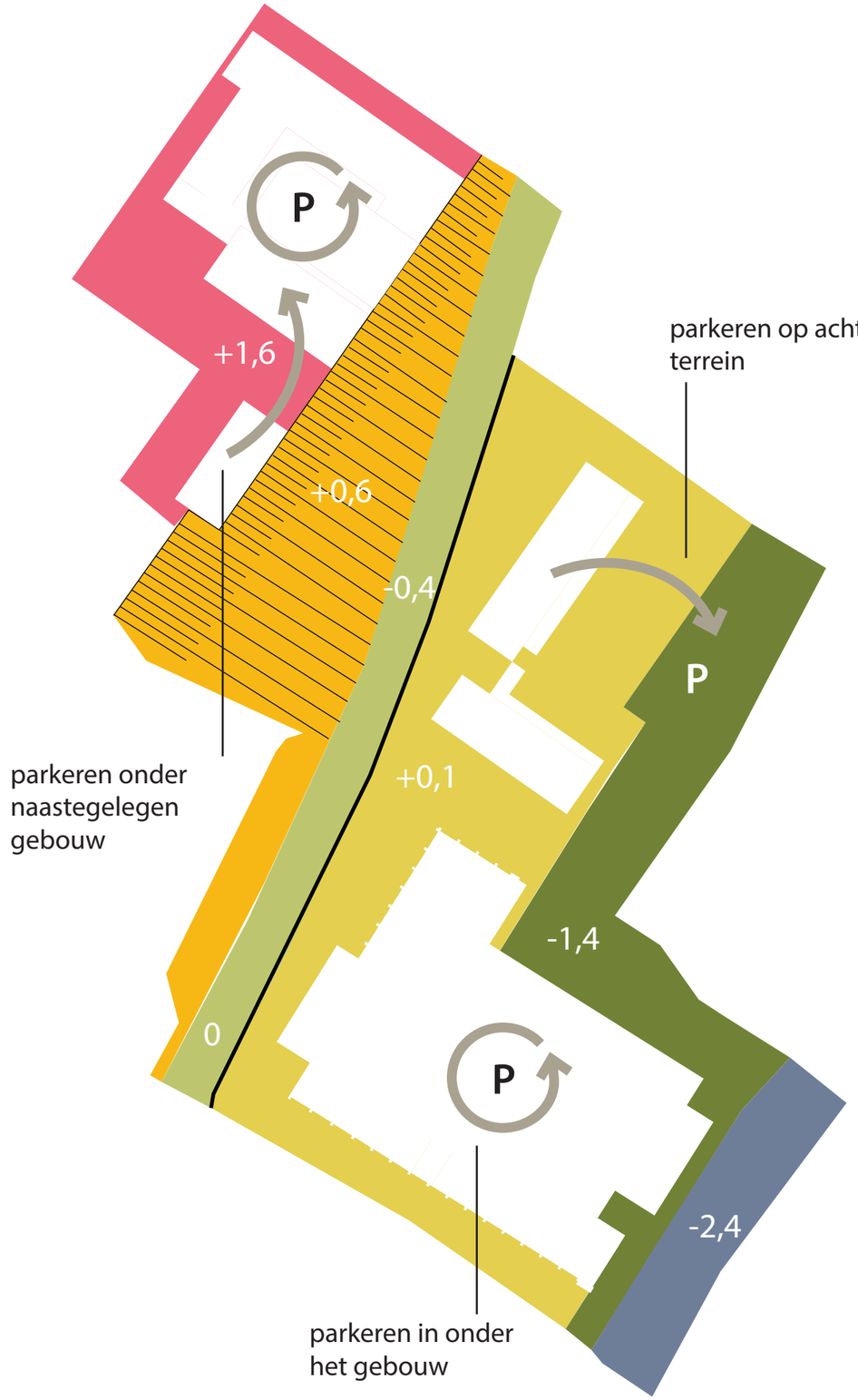




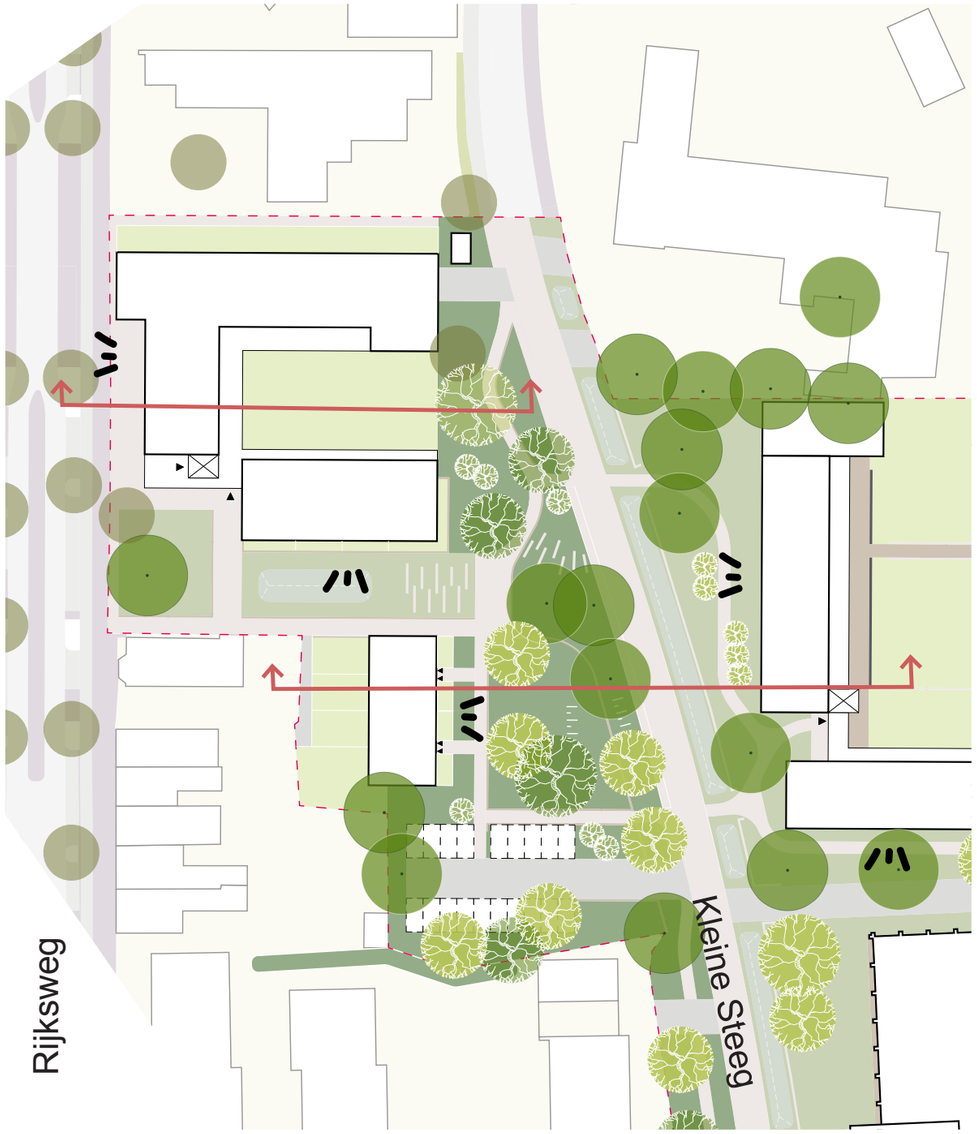
SCHETS STEDENBOUWKUNDIG PLAN



NIEUW HOOGTE VERLOOP EN PARKEREN

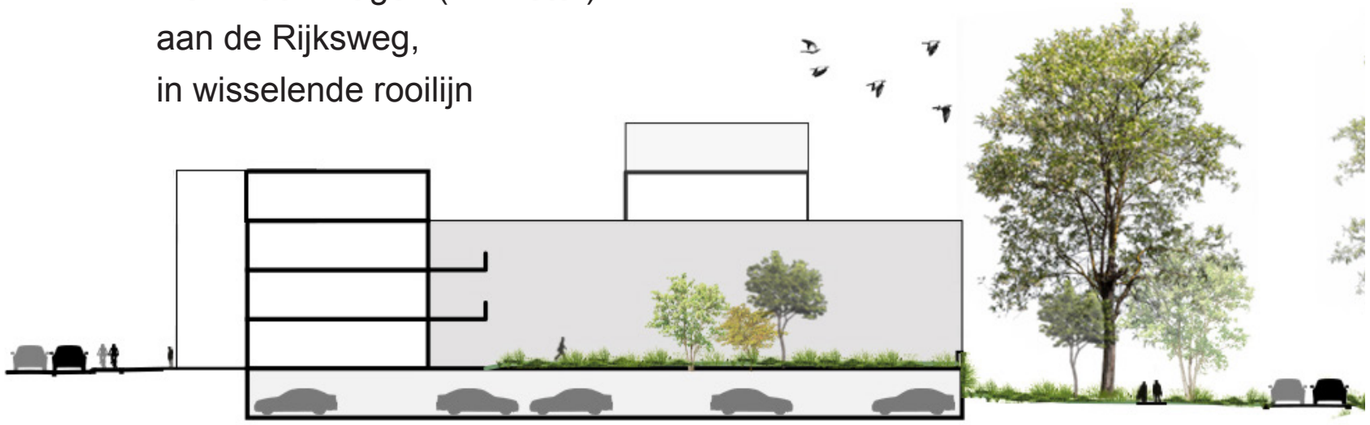


BLOKKEN ZIJDE RIJKSWEG



Garage groen inpakken
aan de zijde Kleine Steeg

Maximaal 4 lagen (12 meter)
aan de Rijksweg,
in wisselende rooilijn



Rijksweg

Kleine Steeg



Tuin op gelijke hoogte
achterzijde woningen Rijksweg

BLOK ZIJDE RIJKSWEG





Rode Beuk ca 12 m hoog

huidig kantoor ca 11 m hoog

woning nok ca 12 m hoog

huidige situatie





Voormalig kantongerechtsgebouw

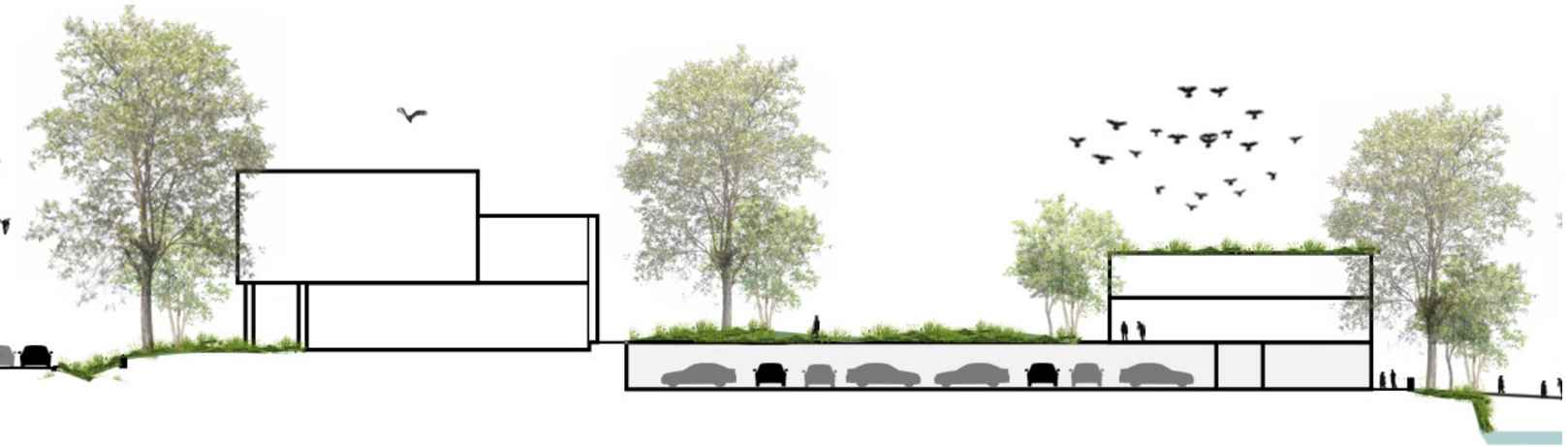


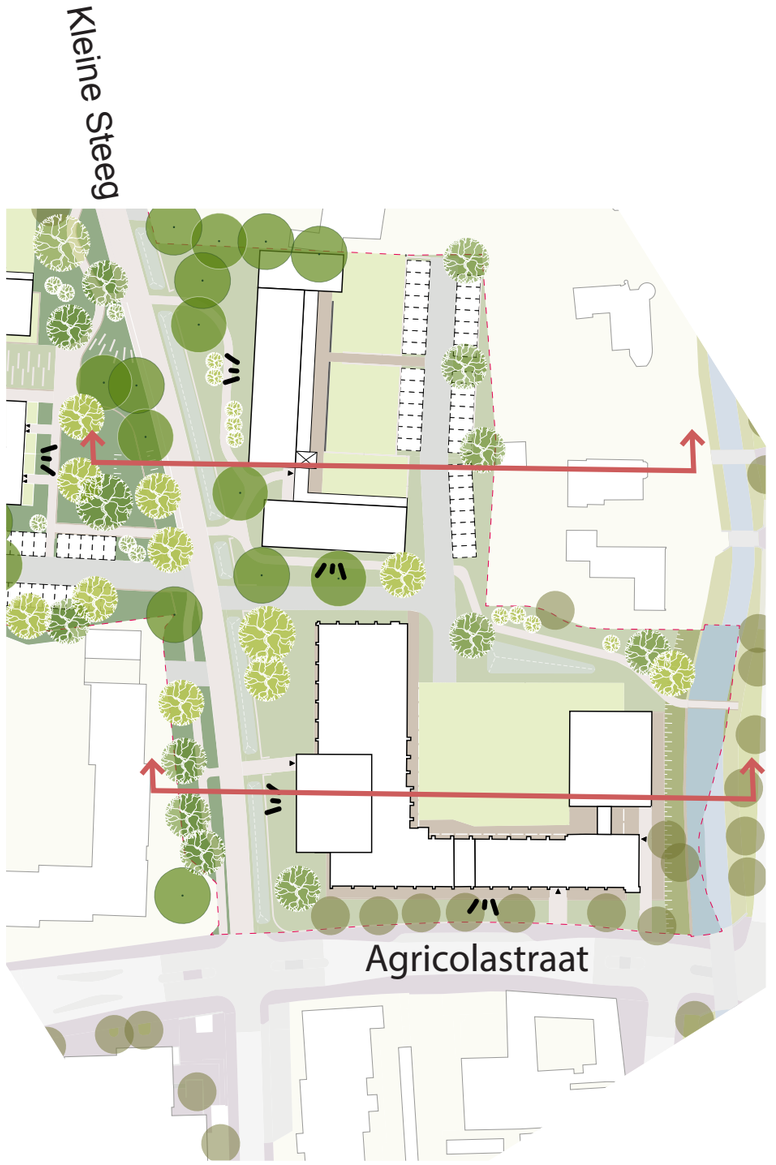
nieuwbouw; opdelen in minimaal 3 te onderscheiden bouwdelen

Agricolastraat

BEEKZIJDE







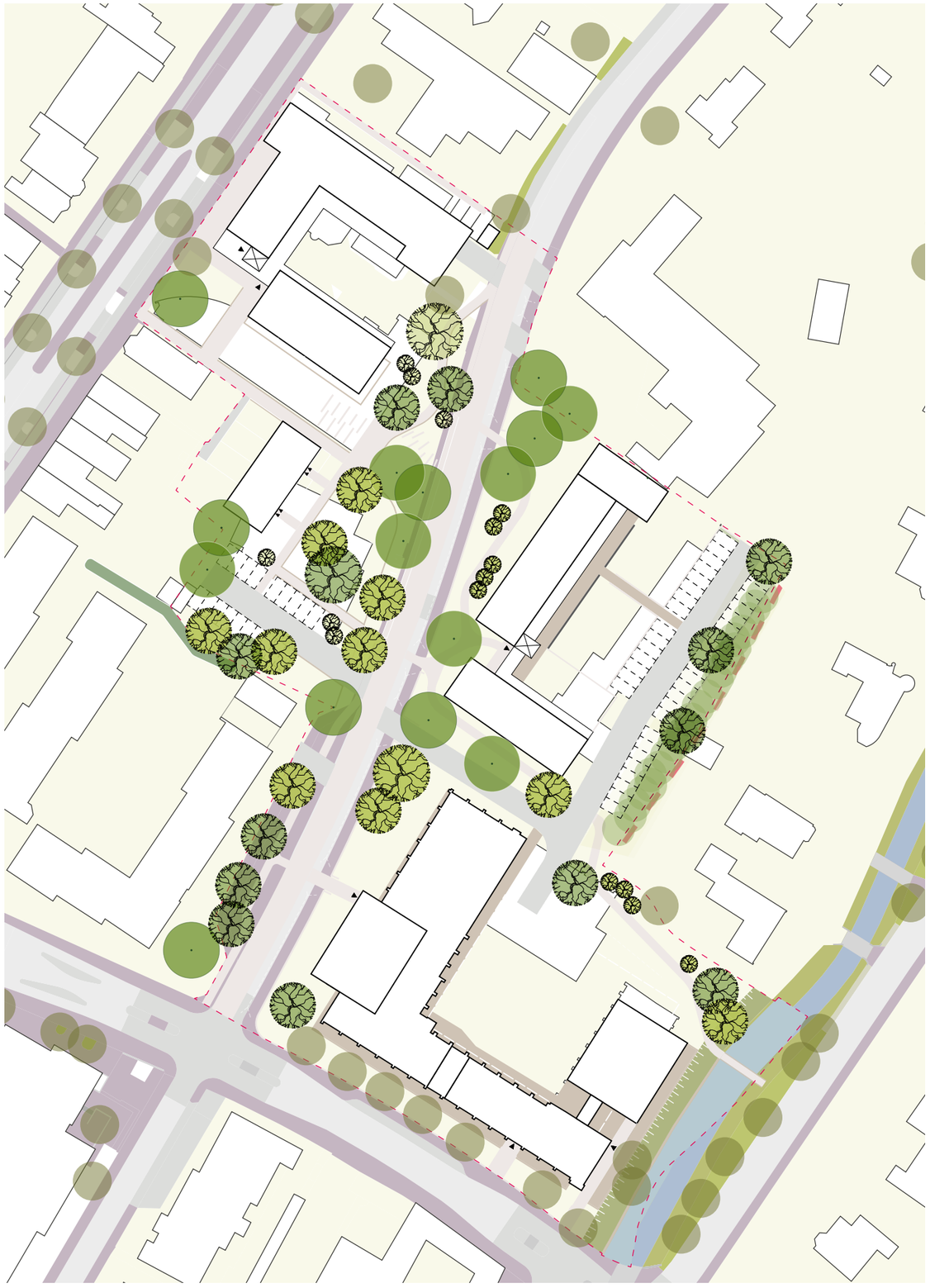


Agricolastraat nieuwbouw Parklaan nr 33

BOMEN TOEVOEGEN



bestaande bomen



nieuwe bomen

SCHETS STEDENBOUWKUNDIG PLAN



DE GROENE KWALITEIT





trap als zit en beweeg element





speel- en beweegaanleiding





bloemrijke weide

blok B

blok A

bestaand gebouw Rijksweg 24

blok D



Kleine steeg

wadi + bestaand muurtje