Dilemma’s ontwikkeling Nieuw Weiburg

Commissie Ruimte 12 januari 2022

Inhoud presentatie

- Voorbereidingskrediet
- Link met omgevingsvisie
- Ruimtelijk kader
- Dilemma's Nieuw Weiburg:
  - Bouwprogramma
    - Woningbouw
    - Niet woningbouwprogramma
  - Ontsluiting van het gebied
  - Verkeersfunctie Westeinde
  - Dichtheid/hoogte/inpassing omgeving

Voorbereidingskrediet

Kosten:

- Inschatting kosten restant 2021
- Inschatting plankosten 2022

Dekking

- Restantbudget Kadernota 2020-2023
- Voorbereidingskrediet 2021-2022

Uiterlijk eind 2022 vaststellen grondexploitatie (gebiedsvisie en samenwerkingsovereenkomst).

Link met de Omgevingsvisie

Thema's en dilemma's komen overeen:

- 1e gebiedsontwikkeling onder de nieuwe Omgevingswet
- Omgevingsvisie lange termijn:
  - *Mobiliteitsvisie:*
    - Hoe om te gaan met parkeren stadsbreed
    - 30 of 50 km/u binnen de bebouwde kom?
    - Anders prioriteren: lopen, fietsen, OV, mobiliteitsconcepten of auto
  - *Woonvisie:*
    - Woningmarktbehoefte i.r.t. ambitie/noodzaak/kwaliteit/beschikbare ruimte/hoogbouw (*hoogbouwvisie)*
  - Ruimtelijke visie voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen
  - *Detailhandelsvisie*
  - *Onderwijsvisie*

Nieuw Weiburg

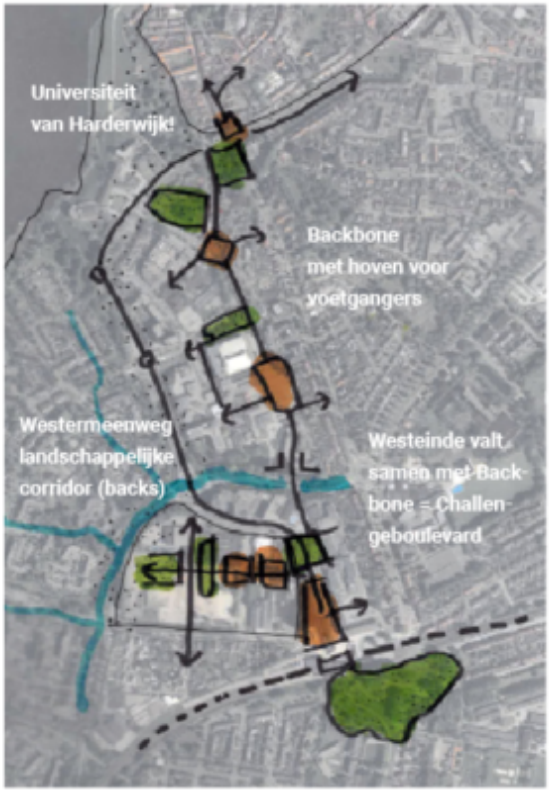
Ruimtelijk kader in ontwikkeling:

- Aangepaste hoofdopzet
- Opzet aangepast bij ontwikkeling woonconcept en n.a.v. input Landstede en klankbordgroep
- Collegemodel: wonen en onderwijs
- Aansluiten op Harderwijkse maat en schaal
- In hoge stedelijke dichtheid (noodzakelijk voor woningbouwopgave)
- Gemiddeld minder hoog
- Combinatie Westeinde en Challenge boulevard

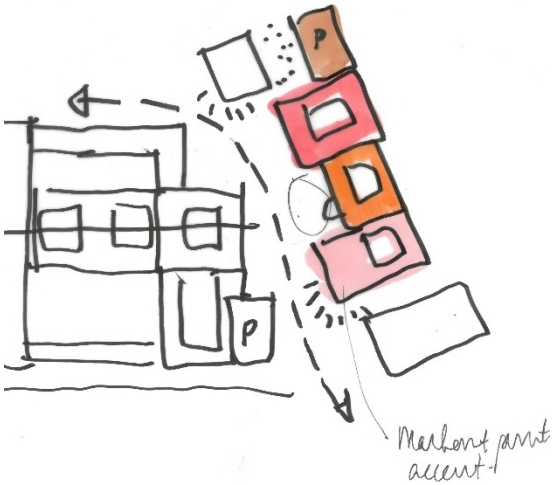
In ontwikkeling samen met: KBG, Landstede, Ontwikkelaars, corporaties.

Nieuw Weiburg

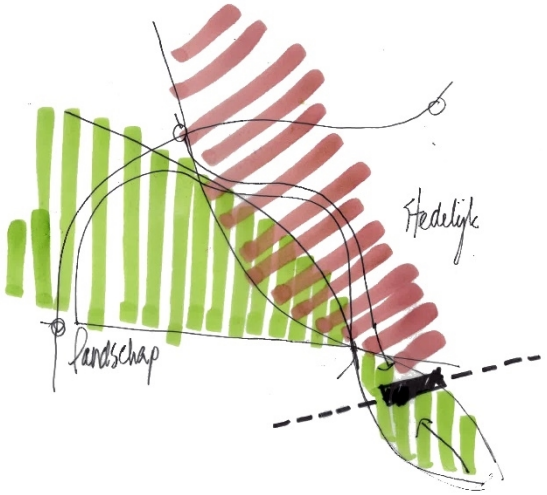
De verbonden stad



Challenge boulevard



Wonen en onderwijs



Landschap en stad

Nieuw Weiburg

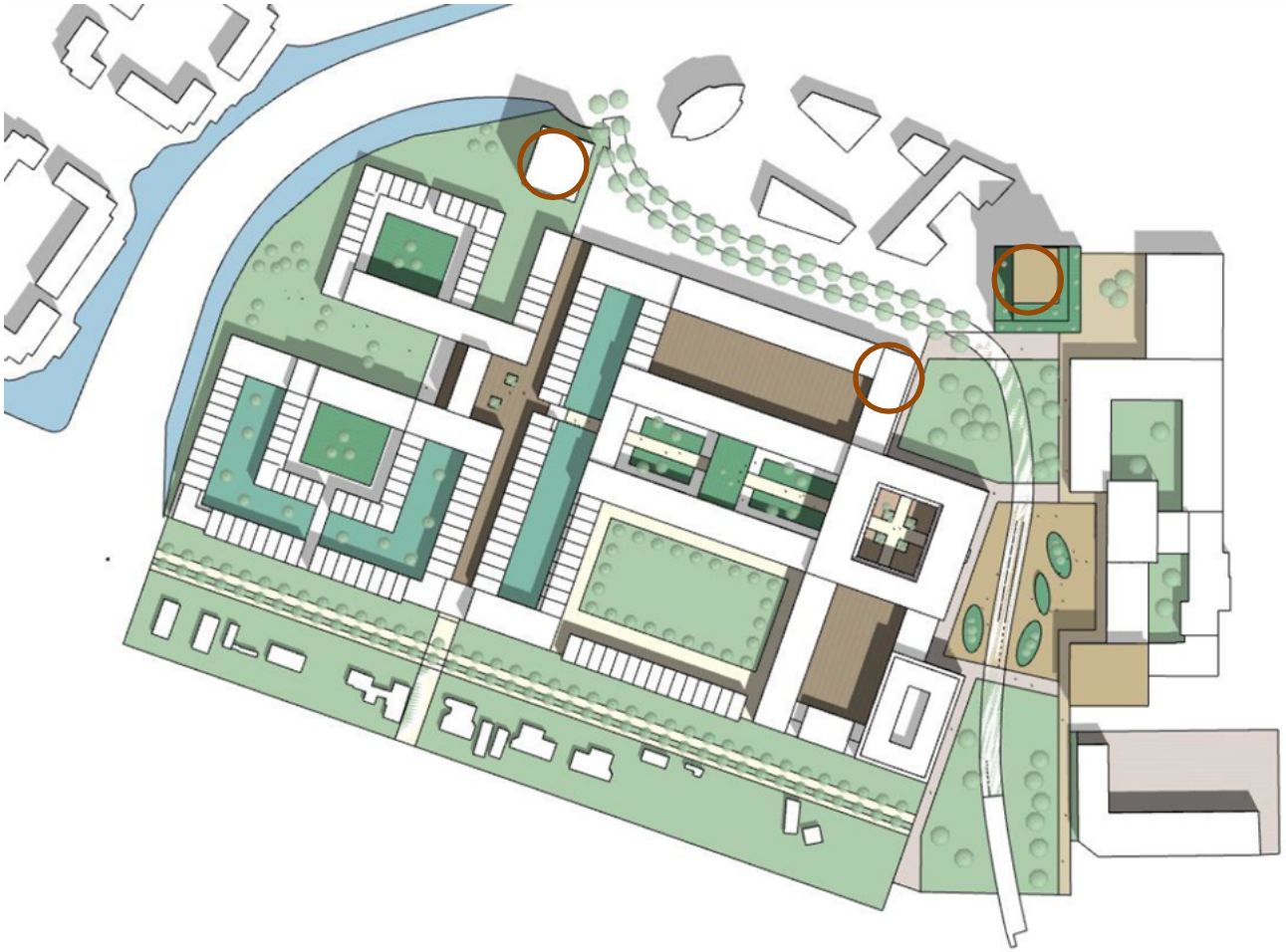
Inspiratie Cambridge:

autoluw gebied met verbonden groene plekken – verrassing om de hoek



Nieuw Weiburg

Schetsplan college model















Basisverdeling woningbouw

- Intensivering bouwprogramma (1.100 woningen)
- 60% huur en 40% koop
- 30% sociale huur
- 25% door corporaties, 5% door marktpartij
- In afstemming met corporaties
  - Blijvend sociaal
  - Toewijzing
- Koopprogramma nader uit te werken
- Doelgroepen, woningtypen, ruimtelijk, financieel.

Niet woningbouw

- Landstede inclusief Techniek Academie
- Ruimte voor andere scholen/opleidingen
- Detailhandel (ondersteunend aan onderwijs)
- Kantoren (start ups)
- Zorg en Welzijn (medisch centrum)

Bouwprogramma Niet Woningbouw Nieuw Weiburg in M2 BVO

Functies	Eindgebruiker	Uitgangspunt SVP (november 2021)	Uitgangspunt Stadkwadraat (6 augustus 2021)	Actuele aanname Gemeente (o.b.v. gesprekken met initiatiefnemers)		Opmerking/toelichting	Parkeren (inschatting initiatiefnemers)
				minimaal	maximaal		
Kantoren		7.500/12.500	7.500 m2	10.000	12.500	Jaarlijkse markt voor 500/750 m2; vormen van woon/werk; vormen van startup plekken.	
Subtotaal Kantoren				**10.000**	**12.500**		
Onderwijs	Landstede	22.140 m2	0,0 m2	22.140	22.140	Volgens opgave Landstede inclusief Techniek Academy/Mbo/VMBO en Startcollege obv mail 26 mrt 2021. Exclusief Morgencollege	Ontwikkeling op eigen terrein dubbelgebruik met de woningbouw
Onderwijs	Overig VMBO	3.000 m2		3.100	3.100		30 pp
Onderwijs	Techniek Academy			-	-	Is geintegreerd in Landstede	
Onderwijs	HBO		6.000 m2	-	-	Vervalt voor Nieuw Weiburg. Mogelijk elders op de Challenge Boulevard	
Onderwijs	Overig onderwijk	3.000 m2	3.000 m2	1.000	1.200		40 pp
Subtotaal Onderwijs				**26.240**	**26.440**		
Zorg en welzijn		1.500/2.500 m2	1.740 m2	500	1.000	Inschatting initiatiefnemer, ook combinatie mogelijk met St Jansdal.	
Zorg en welzijn	huisartsenpraktijk en/of tandartsenpraktijk			500	500	Inschatting Medicamus. Optie voor plinten.	
Subtotaal Zorg en Welzijn				**1.000**	**1.500**		
Overig	Maatschappelijk	1.650 m2	1.650 m2	500	500	Buurthuis, bso, kdv,	
Overig	Sportzaal	0	0 m2	450	450		
Overig	Commercieel	2.000/3.000 m2	1.750 m2	1.200	3.500	Praktijkleeromgeving, kleine horeca functies, sportschool, startups, ook icm de praktijkruimtes voor scholen.	
Overig	Hotel			6.000	6.000	Hotel, passend voor Nieuw Weiburg?	
Subtotaal Overig				**8.150**	**10.450**		
TOTAAL				**45.390**	**50.890**		

Dilemma gebiedsontsluiting

- Nachthok ontlasten: geen sluipverkeer door die buurt
- Voorkomen van blokkades in het Nachthok
- Weiburglaan niet gebruiken voor nieuwbouw
- Nieuwe aansluiting Baanweg/Westermeenweg?
- Ontsluiting stationsgebied/P+R terrein
  - Westeinde?
  - Baanweg?

Dilemma gebiedsontsluiting



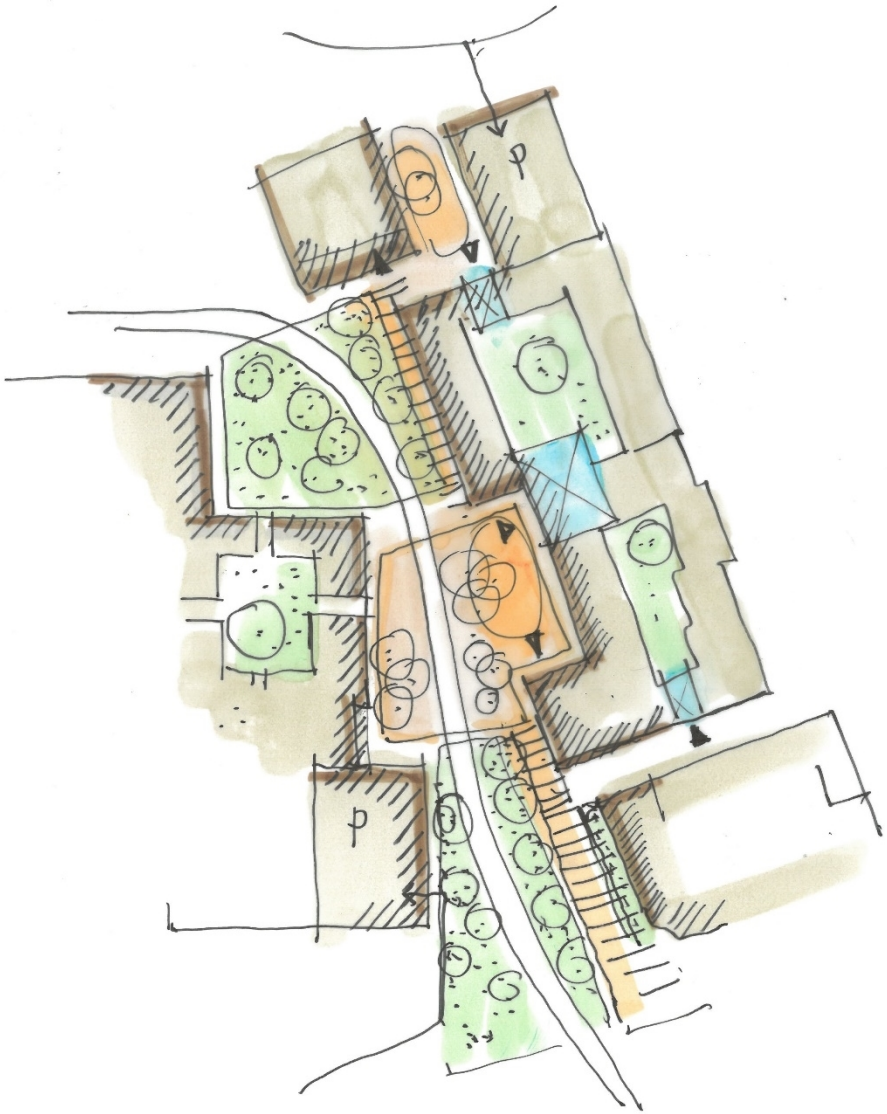
Dilemma: Functie/vormgeving Westeinde/Challenge boulevard

- Blijvende verbinding tussen stad en A28 = verkeersfunctie
- Verkeersfunctie i.c.m. verblijfsfunctie/Challenge boulevard
- Route náár de stad of bén je al in de stad?

  - **30km/u of 50 km/u?**
  - **Eerste stap in hele concept Challenge boulevard**

- Aantakken woningen/parkeren en stationsgebied/P+R/HUB op Westeinde

Challenge boulevard





(Woning)bouwopgave versus effect leefomgeving

- Veel woningen toevoegen en een groot onderwijsprogramma

Hoog stedelijk/hoogbouw versus aansluiting op bestaande omgeving

- Waar hoogteaccenten? Stedenbouwkundig goede aansluiting

Laag aan de randen, hoog langs Westeinde

- Nieuwbouw vierkante meters scholen i.r.t. omgeving

Bouwmogelijkheden huidige bestemmingsplan

Dilemma’s

- Westeinde: 30 of 50 km/u: keuzes inrichting.
- Hoog, hoger: waar kan het wel en waar niet?
- Ontsluiting Nachthok: Baanweg- Westermeenweg?

Vervolgtraject

Nota van Uitgangspunten	Q1 2022	College
Gebiedsvisie Gebiedsexploitatie Samenwerkingsovereenkomst	Q2/Q3 2022	Raad
Ruimtelijke juridische vertaling	Q2/Q3 2022	Raad