Wijziging omgevingsplan

Gemeentelijk Besluit

Motivering Omgevingsplanwijziging 3

BIJLAGE 2 (Voorlopig stedenbouwkundig plan Stadshavens)

versie ontwerp

Motivering Omgevingsplanwijziging 3

Inhoudsopgave

Bijlagen

Bijlage 2 Voorlopig stedenbouwkundig plan Stadshavens

Bijlage 2

Bijlage 52 Voorlopig stedenbouwkundig plan Stadshavens

VO SP
Deelgebied West
Voorlopig Stedenbouwkundig Plan

Stadshavens B.V.
21 mei 2024

Stads
havens

Contact

Stadshavens B.V.
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Informatiecentrum Stadshavens
Damsterdiep 271
9713 EE Groningen

E-mail: info@stadshavens.nl

Colofon

Het VO SP Stadshavens Deelbebied West is opgesteld door
Stadshavens B.V. en KCAP in samenwerking met
Gemeente Groningen,
VanWonen,
VolkerWessels Vastgoed,
BPD,
Nijestee en
Lefier.

VO SP
Deelgebied West
Voorlopig Stedenbouwkundig Plan

Stadshavens B.V.
21 mei 2024

Inhoudsopgave

Samenvatting **7**

1. Inleiding **11**
1.1. Doelstelling 12
1.2. Betrokken samenwerkingpartners 13
1.3. Leeswijzer 14
1.4 Achtergrondinformatie 15

2. Kaders **17**
2.1. Plangebied en omgeving 18
2.2. Beleid 20
2.3. Uitgangspunten verkeer en mobiliteit 22
2.4. Uitgangspunten duurzaamheid en klimaatadaptatie 23
2.5. Omgevingsplan 24
2.6. Milieueffectrapportage 26
2.7 Planning en organisatie 30
2.8 Gebiedsmarketing, omgevingsmanagement, communicatie 31

3. Visie op het plan **33**

4. Stedenbouwkundig Plan - Opzet, randvoorwaarden en uitgangspunten **39**

5. Openbare Ruimte **73**

6. Programma **117**
6.1. Woonprogramma 118
6.2 Commercieel en maatschappelijk programma 120
6.3 Ruimtelijk programmatisch puzzel 122
6.4 Begane grond, voorbeelduitwerking 124

7. Duurzaamheid **127**

8 Aspecten Beeldkwaliteit **139**

Bijlagen **153**
Functionaliteit van het plan

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

Samenvatting

Stads
havens

Samenvatting

Samenvatting

De Eemskanaalzone, het gebied langs het Eemskanaal tot aan Meerstad, wordt de komende jaren getransformeerd naar een gemengd woonwerkgebied. Stadshavens is het eerste gebied binnen de Eemskanaalzone dat tot ontwikkeling wordt gebracht. Stadshavens wordt een levendige, groene en contrastrijke wijk waar wonen, werken en verblijven voorop staat. De toekomstige gebruiker houdt van het stadse leven met reuring dichtbij.

Stadshavens wordt in deelgebieden ontwikkeld. Voorliggend Stedenbouwkundig Plan (SP) vormt het kader voor het eerste deelgebied: deelgebied west. Dit deelgebied is gelegen tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal en loopt van het Balkgat tot de Eltjo Ruggeweg. In dit SP staan de randvoorwaarden, kwaliteitscriteria en uitgangspunten waaraan zowel de toekomstige bebouwing als de openbare ruimte in deelgebied west moet voldoen. De basis van het SP is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hier heeft de stuurgroep van Stadshavens op 21 september 2023 mee ingestemd.

Voor deelgebied west liggen onder andere de gouden regels uit het omgevingsplan en gemeentelijk beleid ten grondslag. Deze en andere randvoorwaarden zijn in dit SP voor deelgebied west vertaald naar een uitgangspunten- en randvoorwaardenkaart. Hierin wordt onder andere de basisstructuur van de openbare ruimte en ontwikkelvelden gedefinieerd en getypeerd. Deelgebied west heeft een eenvoudige en robuuste basis met verschillende ontwikkelvelden. Deze worden gedefinieerd door een helder raamwerk van openbare ruimtes. Naast een landschappelijk plein aan het water geldt voor alle ontwikkelvelden dat er levendige plinten zijn met een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen.

Bij de ontwikkelvelden aan het Damsterdiep krijgt de bebouwing een groot en groen hof als binnengebied, welke toegankelijk is via verbindingen tussen de bebouwing. De ontwikkelvelden langs het Eemskanaal worden gekenmerkt door een doorwaadbare opzet met een fraai en verrassend dwaalmilieu waar informele ontmoeting worden gefaciliteerd.

In Stadshavens komen koop- en huurwoningen in zowel het sociale, middeldure als dure segment. Dit wordt gecombineerd met bedrijven en voorzieningen. In heel Stadshavens is er plek voor 3.300 woningen en 30.000 m2 commercieel en maatschappelijk vastgoed. Deelgebied west omvat maximaal 1.200 woningen, en 16.000 tot 18.500 m2 commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

Stads
havens

1.

Inleiding

1. Inleiding
1.1 Doelstelling

Doelstelling

Stadshavens is het eerste gebied binnen de Eemskanaalzone dat ontwikkeld wordt. De Eemskanaalzone is het gebied langs het Eemskanaal tot aan Meerstad. Dit gebied wordt getransformeerd van een deels verouderd bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkgebied. Zo bieden we ruimte aan de groei van de stad. De doelstelling is om van de Eemskanaalzone een gezond en aantrekkelijk stadsdeel te maken. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de omgevingsvisie The Next City (2018), opgevolgd door Levende Ruimte (2022) en de ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het Water (2018).

Stadshavens wordt een levendig gebied waar prettig wonen, werken en verblijven voorop staat. Er komen koop- en huurwoningen voor mensen van alle leeftijden en inkomens. Dit wordt gecombineerd met bedrijven en voorzieningen. We leggen de wijk toekomstbestendig aan en historische gebouwen, zoals het EMG-complex en de COVA-schoorsteen, gaan samen met moderne architectuur. Het openbaar gebied is bedoeld om te verblijven, te ontmoeten, te bewegen en om je erdoor te verplaatsen naar omliggende wijken, daarom wordt in de wijk niet geparkeerd in het openbaar gebied. We willen Stadshavens goed verbinden met de omgeving. De aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden en de herinrichting van het Damsterdiep en de kades langs het Eemskanaal zorgen hiervoor.

Stadshavens wordt in deelgebieden ontwikkeld. Voorliggend Stedenbouwkundig Plan (SP) vormt het kader voor het eerste deelgebied van Stadshavens: deelgebied west. Dit deelgebied is gelegen tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal en loopt van het Balkgat tot de Eltjo Ruggeweg. Het deelgebied omvat tussen de 1.050 en 1.200 woningen en bevat 16.000 tot 18.500 m2 BVO aan voorzieningen. Deze omvang sluit aan bij het onafhankelijk behoefteonderzoek dat in het voorjaar van 2023 is afgerond. Binnen deelgebied west worden deelplannen gefaseerd van west naar oost tot ontwikkeling gebracht.

In dit SP staan randvoorwaarden en kwaliteitscriteria waaraan zowel de toekomstige bebouwing als de openbare ruimte moeten voldoen. Reeds vastgestelde kaders, zoals de omgevingsvisie, vormen het vertrekpunt. Het advies uit het onafhankelijk behoefteonderzoek (2023) ligt daarnaast ten grondslag aan het programma voor wonen, werken en voorzieningen. De basis van het SP is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hier heeft de stuurgroep van Stadshavens op 21 september 2023 mee ingestemd. Deze stuurgroep bestaat uit de vertegenwoordigers van de woningbouwcorporaties Lefier en Nijestee, ontwikkelaars Van Wonen, VolkerWessels Vastgoed en BPD en de gemeente Groningen.



Stadshavens deelgebied west

1. Inleiding
1.2 Betrokken samenwerkingpartners

Betrokken partijen

Binnen Stadshavens hebben meerdere partijen grond in eigendom. Samenwerking tussen deze partijen is van belang om ervoor te zorgen dat Stadshavens een wijk wordt waarin alle gezamenlijke ambities tot uiting komen. In mei 2022 is daarom een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met de gemeente Groningen, projectontwikkelaars BPD, VolkerWessels Vastgoed en VanWonen en corporaties Nijestee en Lefier (hierna ook: partijen). In de SOK zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop Stadshavens ontwikkeld wordt en over de totale kosten van de gebiedsontwikkeling.

Parallel aan dit SP, dat betrekking heeft op deelgebied west, werkt Stadshavens BV aan het ontwerp en de voorbereidingen voor de bovenplanse investeringen. Denk hierbij aan de aanpak van de Eemskade Noordzijde, de herinrichting van het Damsterdiep en de toekomstige fietsbrug over het Eemskanaal. Ook de uitwerking van deze onderdelen vraagt om een nauwgezette afstemming en samenwerking met de betrokken partijen.



Overeenkomsten Stadshavens juli 2022; foto © Henk Tammens

1. Inleiding
1.3 Leeswijzer

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we in hoofdstuk 2 de reeds vastgestelde kaders die het vertrekpunt vormen voor dit SP. Ook beschrijven we in dit hoofdstuk de planning, organisatie, marketing, communicatie en financiën.
Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de visie op het plan voor deelgebied west van Stadshavens. Vervolgens komen de randvoorwaarden/uitgangspunten voor de stedenbouw en het openbare ruimte aan bod in hoofdstuk 4 en 5. In hoofdstuk 6 lichten we het beoogde woon-, commercieel en maatschappelijk programma en de beoogde fasering van deelplannen, inclusief beoogde productieverdeling toe. Hoofdstuk 7 en 8 licht de aspecten van duurzaamheid respectievelijk beeldkwaliteid toe.



EMG-silo aan het Eemskanaal

1. Inleiding
1.4 achtergrondinformatie

Achtergrondinformatie

De informatie uit dit SP is veelal gebaseerd op achterliggende onderzoeken, rapporten, civieltechnische uitgangspunten en dergelijke. Het is niet mogelijk om dit allemaal te verzamelen als bijlagen bij dit SP. Daarom is een Project Informatie Management (PIM) omgeving gemaakt. In deze omgeving is alle relevante achterliggende informatie opgenomen.

Via de website pimplatform.nl is de informatie te raadplegen. Elke partij heeft persoonlijke inloggegevens ontvangen voor PIM. Mochten deze niet meer bekend zijn dan kan worden gemaild naar info@stadshavens.nl.

De getoonde impressies in dit VO SP dienen ter illustratie.



EMG-silo; historische foto

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

Stads
havens

2.

Kaders

2. Kaders
2.1 Plangebied en omgeving

Plangebied en omgeving

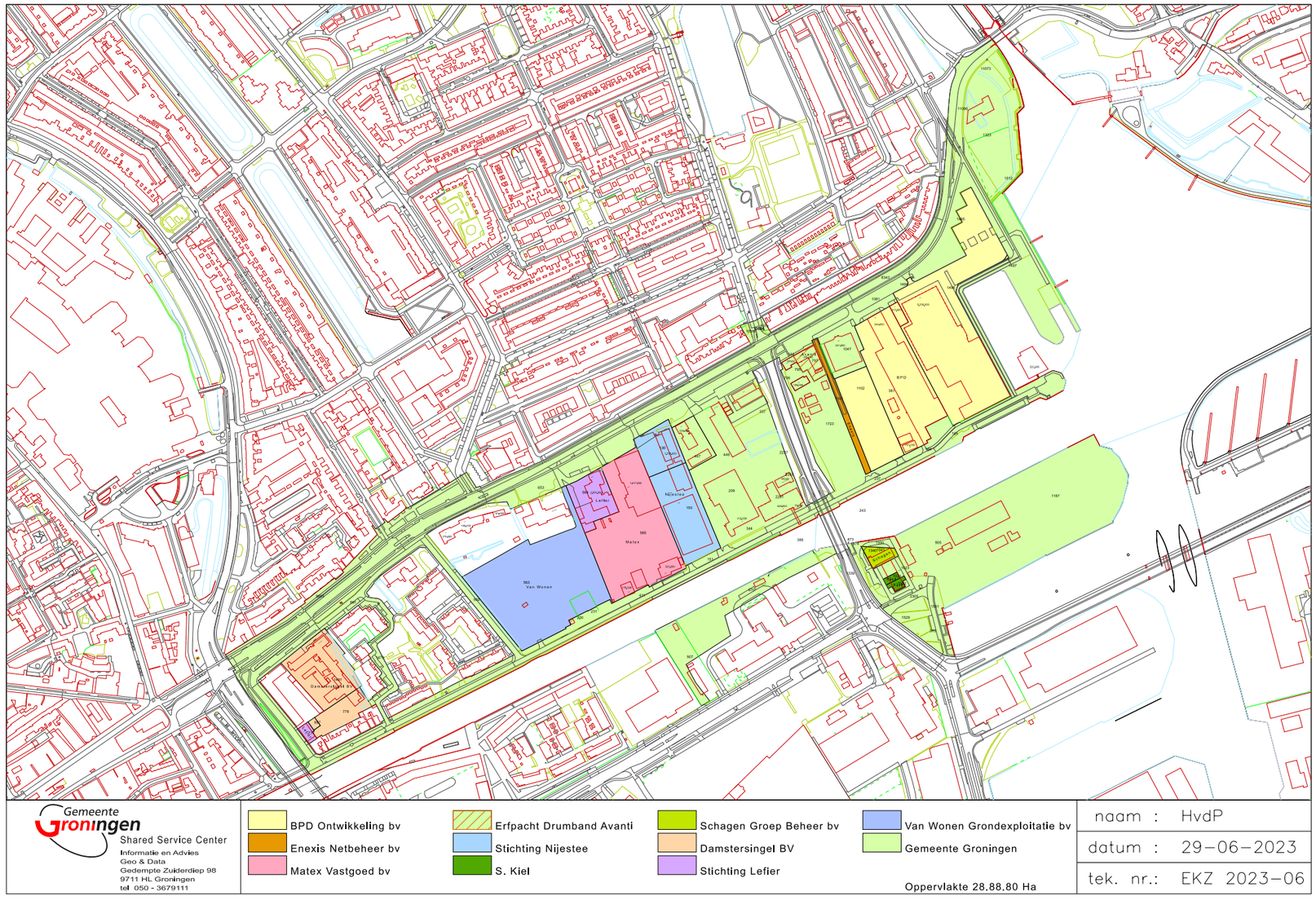
In onderstaande kaart is het plangebied voor deelgebied west weergegeven. Het gebied is gelegen tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal en loopt van het Balkgat tot aan de Eltjo Ruggeweg. De aanpak van de Eemskade Noordzijde en het Damsterdiep maken geen onderdeel uit van deelgebied west, maar zijn bovenwijkse investeringen die door Stadshavens worden aangelegd.

Deelgebied west wordt gefaseerd van west naar oost in deelplannen ontwikkeld.



Luchtfoto met demarcatie van deelgebied west (rood) en indicatie deelplannen (geel)

De gemeente Groningen, projectontwikkelaars VolkerWessels Vastgoed en VanWonen en corporaties Nijestee en Lefier hebben grond in eigendom binnen deelgebied west. De partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig opschonen en saneren van de eigen grond, zodat Stadshavens BV op tijd kan starten met het bouwrijp maken. Binnen deelgebied west zijn er daarnaast diverse gebruikers van de gronden. Hierbij geldt dat de partijen ook zelf verantwoordelijk zijn voor het tijdig beëindigen van dit grondgebruik.



'Eigendom EKZ 2023-06'

2. Kaders
2.2 Beleid

Beleid algemeen

Het inhoudelijk beleidsmatig programma voor Stadshavens is bij het vaststellen van de SOK in 2022 uitgewerkt. Gezien de uitwerkingstijd die nodig is geweest om deze SOK op te stellen is het beleid veelal gebaseerd op de beleidsstukken van voor 2020. Dit zijn onder andere de omgevingsvisie The Next City (2018), de ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het Water (2018) en algemeen gemeentelijk beleid over bijvoorbeeld wonen. Gezien de looptijd van het gehele project Stadshavens is het denkbaar dat er nieuwe beleidsinzichten ontstaan. Daarom is met de Gemeenteraad afgesproken dat bij nieuw beleid de consequenties voor Stadshavens inzichtelijk worden gemaakt (zie PIM: Raadsvoorstel Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens 1, 2022).

Voor deelgebied west van Stadshavens geldt het inhoudelijk beleidsmatig programma zoals vastgesteld in de SOK grotendeels nog steeds. Wel zijn een aantal nieuwe beleidsdocumenten in de afgelopen jaren vastgesteld met daarin accentverschillen. Uit deze nieuwe documenten komen geen grote wijzigingen voort voor deelgebied west van Stadshavens. Hieronder beschrijven we kort de beleidsdocumenten die voor de ontwikkeling van deelgebied west van Stadshavens het meest belangrijk zijn. De beleidsdocumenten zijn openbaar en te vinden via de website van de gemeente Groningen.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie The Next City (2018) stonden de belangrijkste opgaven voor de ontwikkeling van de stad Groningen. Dat zijn: het faciliteren van de groei, het meegroeien van werkgelegenheid in de stad en regio, het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad voor alle inwoners, het versnellen van de energietransitie en het ontwikkelen van een inclusieve stad. De verwachting was dat de gemeente Groningen blijft groeien in aantallen inwoners, bezoekers en economische activiteiten. In de omgevingsvisie wordt de Eemskanaalzone aangewezen als een van de gebieden waar de woningbouwopgaven plaats zal moeten vinden.

Levende Ruimte (2022) is het vervolg op The Next City. Waar in The Next City de belangrijkste ambities worden geschetst voor de gehele Eemskanaalzone, worden in Levende Ruimte de ambities toegespitst op Stadshavens. Deze ambities sluiten naadloos aan bij de ontwikkeling van Stadshavens. Het doel van de Levende Ruimte voor de gemeente Groningen is een zo hoog mogelijke leefkwaliteit in een groene, gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is om van Stadshavens een sterk stedelijke locatie te maken, met een kwalitatief goede openbare ruimte, waarin ruimte is voor fietsers en voetgangers en waarin de auto niet zichtbaar aanwezig is. Om meer openbare groene ruimte op straatniveau te creëren of om een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod te kunnen bouwen kan het daarbij nodig zijn om hoger te bouwen. Hoogbouw dient in dat geval als middel om ook sociale huur, middenhuur en goedkope koop mogelijk te maken in een plan.

Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone

In de ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het Water (2018) is een visie op de toekomst geformuleerd voor de gehele Eemskanaalzone, van Oosterhaven tot aan Meerstad. Er wordt ingezet op flexibel en toekomstbestendig ontwikkelen. Hierbij is ruimte om samen met de stad innovatieve antwoorden te vinden op de opgaven uit de omgevingsvisie zoals hierboven beschreven. De Eemskanaalzone is onderverdeeld in vier deelgebieden en wordt in principe van west naar oost ontwikkeld. Stadshavens is het eerste gebied van de Eemskanaalzone dat tot ontwikkeling wordt gebracht.

Wonen

In de Woonvisie Groningen – een thuis voor iedereen (2020) wordt Stadshavens, samen met Meerstad en de Suikerzijde, genoemd als een belangrijke ontwikkellocatie om de vraag naar woningen op te vangen. Volgens de principes van de compacte stad landt een groot deel van de nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. Het aantal woningen is hierbij niet alleen van belang, maar ook de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen. Een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte hoort hierbij. In de Woonvisie staan ook uitspraken over de doelgroepen die straks in Stadshavens komen te wonen. Zo ligt de focus voor Stadshavens meer op de middengroepen. Stadshavens ligt namelijk naast de Oosterparkwijk. In deze wijk wordt al voorzien in een hoog aandeel sociale huur. Dit principe is terug te zien in het programma voor deelgebied west van Stadshavens: in dit deelgebied is tussen de 15% en 20% sociale huur, 10% en 20% middendure huur en 5% en 10% dure huur voorzien, tegenover tussen 50% en 40% middendure koop en 20% en 10% dure koop. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 6.

Werken en voorzieningen

Bij een groeiende bevolking is het van belang dat de economie mee kan groeien, zodat er voldoende werkgelegenheid blijft. Op dit moment is het ruimteaanbod voor bedrijvigheid in Groningen echter onvoldoende om extra werkgelegenheid te kunnen realiseren en de economie te laten groeien. Eén van de manieren om ruimte te bieden aan de groei van de economie is het inzetten op een stevig economisch programma in de ontwikkellocaties Stadshavens, Meerstad en Suikerzijde. Dit staat beschreven in de Strategie Werklocaties (2022).

Stadshavens wordt ingericht als een gemengd woon-werkgebied. Er wordt minimaal 24.000 en maximaal 30.000 m2 aan commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimte in Stadshavens gerealiseerd. Dit is exclusief het Certe-terrein en de locatie van de veiligheidsregio en politie. De ambitie is om een multifunctioneel programma toe te voegen, waarbij functies die op andere momenten in de tijd gebruikt worden de voorkeur heeft. Zo wordt zowel doordeweeks als in het weekend en zowel overdag als ’s avonds gebruikgemaakt van de functies. Dit zorgt ook voor een goede spreiding in gebruik. Naast een werkprogramma vinden een aantal maatschappelijke voorzieningen hun plaats in deelgebied west van Stadshavens. Als aanvulling op de maatschappelijke voorzieningen zetten we in op ruimtelijke maatregelen die zorgen voor participatie, ontmoeting, sociale contacten, gezond gedrag en het verminderen van de zorgvraag. Meer over het beoogde commercieel en maatschappelijk programma is te lezen in hoofdstuk 5.

Mobiliteit

In 2021 is de Mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021) vastgesteld. De visie sluit perfect aan op de ontwikkeling van Stadshavens. In de visie wordt beschreven dat de kwaliteit van de openbare ruimte vanaf nu leidend is bij het maken van keuzes en niet de auto. Auto’s nemen namelijk veel openbare ruimte in: rijdend en stilstaand. Dit gaat ten koste van de ruimte voor een fijne en gezonde leefomgeving. Daarom is de ambitie dat Groningen er anders uit gaat zien: meer ruimte voor groen, ontmoeten, fietsers en voetgangers. De openbare ruimte wordt zo veiliger en prettiger en ontstaat er ruimte voor ontmoeting, spelende kinderen, groen, klimaat en biodiversiteit. Er komt dus meer ruimte voor de mensen die in Groningen wonen en werken. Welke uitgangspunten voor verkeer en mobiliteit er voor deelgebied west precies gelden is in paragraaf 2.3 te lezen. Hoe dit vertaald wordt naar het ontwerp is te zien in hoofdstuk 4 en 5.

Cultureel erfgoed

In de erfgoednota (2017) worden de ambities gesteld om erfgoed te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen, om erfgoedwaarden op te nemen in ruimtelijke plannen en om te vernieuwen op een manier die recht doet aan de kwaliteit die er al is. Dit komt ook naar voren in de kadernota Kunst en Cultuur voor Iedereen (2020). Er is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld waarop te zien is dat binnen het totale plangebied van Stadshavens een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden en objecten staan. We zien dit erfgoed als iets wat eigenheid, karakter en kwaliteit kan toevoegen aan de gebiedsontwikkeling van Stadshavens. Daarom proberen we het erfgoed zoveel mogelijk op te nemen in de ontwikkeling.

Leefkwaliteit

Het belang van een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte wordt in Groenplan Vitamine G (2020) beschreven. Bij de ontwikkellocaties van Groningen, waar Stadshavens er één van is, liggen kansen om de herstructurering te gebruiken voor het vergroenen van de openbare ruimte, het versterken van de ecologische structuur en het klimaatadaptief maken van de gemeente.

In Stadshavens vormt een stevig groen-blauwnetwerk de basis voor een gezonde wijk: gezond in de zin van een woonmilieu waarin het aangenaam is om te verblijven en gezond in de zin van een klimaatadaptieve omgeving. De groen- en waterstructuren in het plangebied van Stadshavens zijn op dit moment nog gefragmenteerd. Binnen de ontwikkeling van Stadshavens worden de structuren gevormd tot een coherente groenstedelijke ruimte. Dit wordt onder andere bereikt door de

groenstructuren langs het Damsterdiep te versterken en het groen bij de Oostersluis op te waarderen. Ook de bomenrij ter plaatse van het Damsterdiep wordt aangepakt. Dit is nu een laan die weinig biodivers is. Daarnaast worden waterbakken langs het Damsterdiep aangelegd waarin oppervlaktewater wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Dankzij de ecologische oevers bieden de bakken ook ruimte voor flora en fauna. Bij de Oostersluis ligt in de huidige situatie nog een parkeerplaats. De parkeerplaats wordt in de nieuwe situatie weggehaald, waardoor ook het groen daar kan worden opgewaardeerd.

Ook binnen deelgebied west wordt voldoende ruimte geboden voor een kwalitatieve leefkwaliteit van de openbare ruimte. Zo komen er binnentuinen in de volle grond met gevarieerde beplanting en infiltratiezones om het regenwater op te vangen. Bovenop (half)e parkeergarages komen binnenpleinen die zo groen mogelijk worden ingericht. De belangrijkste principes zijn te lezen in hoofdstuk 5. Hoe de kwalitatieve leefkwaliteit van de openbare ruimte er precies uit komt te zien wordt nog nader uitgewerkt, waarbij het beleidskader Natuurinclusief Bouwen (2022) in acht wordt genomen.

Daarnaast zal de verwarming en koeling van de woningen in deelgebied west plaatsvinden via een collectief warmte en koude (WKO) systeem. Dit is een duurzaam systeem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater. Hiermee kan in de winter worden verwarmd en in de zomer worden gekoeld. Zie hiervoor ook het Warmtetransitieplan Groningen 2022-2030.

Deelgebied west omvat het gebied waar op dit moment Betonbos ligt. Het Betonbos is aangewezen als SES-kerngebied. Vanuit Groenplan Vitamine G (2020) is het de bedoeling dat het netwerk van SES-gebieden robuust blijft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom doorgaans het nee-tenzij principe gehanteerd: geen aantasting tenzij er geen alternatieven zijn en bij aantasting compenseren. De compensatie moet dan niet uitsluitend op basis van oppervlak worden uitgevoerd, maar ook op basis van kwaliteit. Het blijkt echter een te grote uitdaging om Betonbos te behouden. De eigendomssituatie, staat van het groen, noodzaak om in een parkomgeving ook ruimte te creëren voor activiteiten en de specifieke eigenschappen van de zandoverslag zijn de redenen hiervoor. Alles overziend is daarom de conclusie getrokken dat de locatie van Betonbos wordt herontwikkeld, waarbij wordt gekeken of het bestaande groen zoveel mogelijk behouden kan blijven. Op de locatie waar de zandoverslag is gevestigd zal een nieuw Havenpark worden gerealiseerd.

Binnen Stadshavens zal het SES-gebied ter plaatse van het Betonbos dus in oppervlakte afnemen, maar dit verloren oppervlak wordt gecompenseerd ter plaatse van de zandoverslag waar een Havenpark wordt gerealiseerd. De uitwerking van deze compensatie volgt in een definitieve boomeffectanalyse voor het deelplan waar Betonbos binnen valt. Ecologie zal daarin mede een belangrijke rol spelen. Ter plaatse van het Havenpark wordt, naast de te compenseren hectare bos, nog meer groen gerealiseerd. Ook binnen de deelgebieden wordt groen gerealiseerd. We streven naar het creëren van meerwaarde voor de biodiversiteit door het groen in de deelgebieden te verbinden met bestaande en nieuwe SES-structuren. Het groen in de binnengebieden wordt geen direct onderdeel van de SES, maar krijgt wel een belangrijke functie als ondersteuning van de SES en voor de algehele biodiversiteit. Zeker de noord-zuid-verbindingen via de binnentuinen en -pleinen zijn belangrijk om het Damsterdiep met het Eemskanaal (en Bornholmstraat) te verbinden. We willen niet enkel een ‘doorwaadbare wijk’ voor mensen, maar ook voor dieren.

In paragraaf 2.4 is te lezen welke uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaatadaptatie gelden en in hoofdstuk 4 wordt nader omschreven hoe de openbare ruimte in het deelgebied west een zo hoog mogelijke kwaliteit zal krijgen. In PIM is het document ‘Toelichting Betonbos’ opgenomen waarin meer informatie te vinden is over Betonbos, de afwegingen om deze niet te behouden en de compenserende maatregelen.

Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte

Door de groei van het aantal inwoners en bezoekers in de stad is de druk op de openbare ruimte de afgelopen jaren fors toegenomen: er zijn veel meer mensen die van dezelfde ruimte gebruik willen maken. Ook zijn er allerlei verschillende functies die, boven- en ondergronds, beslag leggen op dezelfde openbare ruimte, zoals parkeren, groen en kabels en leidingen. Voldoende openbare ruimte is van belang voor de aantrekkelijkheid van de stad. Daarom wordt in de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte (2021) de opgave beschreven om de openbare ruimte in Groningen te herwinnen. De ontwerpleidraad is een hulpmiddel om een goede balans te vinden tussen de gebruikers en de functies en zo nodig keuzes te maken in alle claims die op de openbare ruimte worden gelegd. In het ontwerp van de openbare ruimte van Stadshavens zijn de principes en uitgangspunten uit de ontwerpleidraad als handleiding meegenomen in hoofdstuk 5.



Balkgat met Betonbos (rechts)

2. Kaders
2.3 Uitgangspunten verkeer en mobiliteit

Uitgangspunten verkeer en mobiliteit

In deze paragraaf wordt toegelicht wat de uitgangspunten in Stadshavens zijn voor verkeer en mobiliteit. Hoe deze precieze uitgangspunten worden verwerkt in dit VO SP is te zien in hoofdstuk 4.
Stadshavens wordt ingericht volgens de principes van de mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021). Het wordt een doorwaadbare wijk, waarbij de makkelijkste manier om je te verplaatsen via de fiets of te voet is. Je kunt nog steeds met de auto in het gebied komen, maar dit moet niet vanzelfsprekend zo snel mogelijk kunnen.

Bereikbaarheid
De dominante positie van de auto in het straatbeeld wordt in Stadshavens teruggedrongen, maar auto's zijn niet helemaal weg te denken. Zo is het Damsterdiep een belangrijke aanrijroute met een maximale snelheid van 50 km/u en moeten het UMCG en de binnenstad via het Damsterdiep goed bereikbaar zijn voor bijvoorbeeld hulpdiensten en bezoekers.

In Stadshavens worden de parkeergarages, publieksfuncties, vuilcontainers en de bevoorrading afgewikkeld via de zogenoemde erftoegangswegen. Deze wegen hebben een maximale snelheid van 30 km/u zijn en uitgevoerd met een smal wegprofiel, klinkerverharding en verlaagde trottoirbanden. Op deze manier wordt duidelijk dat de auto te gast is. In heel Stadshavens geldt dat parkeren op straat verboden is. Aan de erftoegangswegen worden in de openbare ruimte plekken aangewezen voor laden en lossen bij voorzieningen. In de woon- en verblijfsgebieden van Stadshavens zijn auto's niet toegestaan. Er staan dus in principe geen auto's in de openbare ruimte. Incidenteel verkeer, zoals verhuiswagens, hoveniers of bouwbedrijven, kunnen eventueel een ontheffing bij de gemeente Groningen aanvragen.

Autoparkeren
De openbare ruimte is van iedereen en daarom is het niet vanzelfsprekend dat de openbare ruimte wordt ingezet voor privégebruik zoals parkeren. Dit gaat namelijk ten koste van ruimte voor groen of veilig spelen. Daarom worden in Stadshavens de kosten van het opheffen van een parkeerplek afgewogen tegen de (maatschappelijke) waarde van een aantrekkelijke openbare ruimte.

De parkeernorm in Stadshavens bedraagt 1 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekers parkeren voor de woningen en voor het niet-wonen programma. De parkeernorm is onderverdeeld in 0,5 vaste parkeerplaats en 0,5 'flexibel'. De flexibele parkeerplaatsen kunnen getransformeerd worden ten behoeve van een andere activiteit mocht in de toekomst blijken dat de parkeerbehoefte is veranderd. Het autoparkeren wordt inpandig en deels ondergronds of halfverdiept opgelost. Het flexibele deel kan eventueel ook bovengronds (in parkeergebouwen) gerealiseerd worden. Het is voor woningen acceptabel als de parkeerplaats op 250 meter van de woning afligt. Voor winkelen, ontspanning en onderwijs is 300 meter acceptabel. Voor gezondheidszorg wordt 150 meter aangehouden en voor werken 500 meter.

De verantwoordelijkheid voor het parkeervraagstuk ligt bij de ontwikkelende partijen. Het uitsluiten van nieuwe bewoners bij het recht op een parkeervergunning in de omliggende straat is cruciaal bij nieuwbouw.
Ontwikkelende partijen kunnen een mobiliteitsplan opstellen voor geheel deelgebied west en per deelplan dient een dekkende pakeerbalans opgesteld te worden.

Fietsparkeren
In Stadshavens wordt het gebruik van de fiets boven de auto gestimuleerd door het fietsparkeren attractief en laagdrempelig vorm te geven. Ook moet voorkomen worden dat de nieuwbouw leidt tot overlast van geparkeerde fietsen in directe omgeving. Per woning worden daarom minimaal 4 fietsenplekken gerealiseerd in een gezamenlijke fietsenberging die zich per bouwblok inpandig bevindt.
De fietsenbergingen bevinden zich op de begane grond en zijn eenvoudig toegankelijk. Er hoeven geen hoogteverschillen te worden overbrugd. De berging bevindt zich in de directe nabijheid van de entreelobbies van de appartementen. De fietstoegang is duidelijk zichtbaar, herkenbaar en nabij de aanrijroute. De fietsenberging is gemakkelijk te bereiken via een automatische deur. De voetgangersuitgang is nabij de eindbestemming. De berging en de toegang tot de berging is sociaal veilig.

De berging moet voldoende parkeermogelijkheden bieden voor fietsen met afwijkende maten: minimaal 5% van de plekken moet geschikt zijn voor bakfietsen of andere fietsen met een sterk afwijkende maat (de vakken zijn minimaal 100mm breed) en minimaal 15% van de plekken is geschikt voor fietsen die niet in een standaard fietsenrek passen (de hart-op-hart afstand is minimaal 500mm).

Voetgangers
Lopen is de meest vanzelfsprekende, gezonde, duurzame en minst belastende wijze van verplaatsen. Door de omgeving aantrekkelijker te maken zullen meer mensen gaan lopen. In Stadshavens moet de openbare ruimte voor iedereen toegankelijk zijn. Ook mensen met een kinderwagen, rolstoel, rollator of verminderd zicht moeten zich veilig kunnen verplaatsen. De ruimte moet zo ingericht worden dat het niet wordt bezet door terrassen, uitstal van winkels of geparkeerde fietsen.

Op het fiets- en voetpad dat aan weerszijden van het Damsterdiep aanwezig is wordt Stadshavens ontsloten ten behoeve van langzaam verkeer. Hiermee wordt gezorgd voor verbinding met de omliggende wijken en functies. De oversteekplaatsen maken worden zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de Eemskade Noordzijde autovrij. Hiermee wordt een comfortabele doorgaande weg langs het water gecreëerd voor voetgangers.

Fiets
In de stad Groningen zijn de fietsomstandigheden ideaal en vaak is de fiets de snelste vervoerswijze binnen de stad. Als het mogelijk is worden de fietsroutes in Groningen zoveel mogelijk gescheiden van het autoverkeer. Dit helpt om onveilige situaties en vertraging te voorkomen. Op deze manier zijn in Groningen de succesvolle doorfietsroutes ontstaan. In Stadshavens komen op de Eemskade Noordzijde de doorfietsroutes uit Meerstad en Ten Boer samen. De doorfietsroutes bieden comfort voor de fietser door een breedte van 4 meter en asfaltverharding. Op enkele plaatsen, zoals ter hoogte van een plein, bestaat het fietspad uit elementverharding.
In de huidige situatie is het Eemskanaal nog een barrière op de doorfietsroute vanuit Meerstad. De aanleg van een nieuwe lage fiets- en voetgangersbrug (tussen de Berlagebrug en Oosterhavenbrug) heft deze barrière op. De fietser kan dankzij de nieuwe brug drie verkeerslichten vermijden. Tevens verbindt de brug de nieuwe bewoners van Stadshavens aan de zuid- en noordzijde van het Eemkanaal met elkaar. Dit zorgt ook voor een goede fietsroute naar omliggende wijken, bijvoorbeeld naar de functies in de Oosterparkwijk. Een bijkomend voordeel van de brug is dat de nieuwe brug ervoor zorgt dat minder fietsers gebruikmaken van de Berlage- en Oosterhavenbrug. Hiermee wordt de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer verbeterd.

Het Damsterdiep is een belangrijke fietsroute naar het UMCG en de binnenstad. Door deze route te verbreden naar 3 meter kunnen twee fietsers die naast elkaar rijden gepasseerd worden door een achteropkomende snellere fietser. Daarnaast zorgt het verbeteren van deze route voor het spreiden van het aantal fietsers in Stadshavens. Dit zorgt voor minder druk op het fietsnetwerk, zoals op de Eemskade Noordzijde.

OV
Ten westen van Stadshavens ligt op ongeveer 10 minuten fietsen het hoofdstation van Groningen en zowel het Damsterdiep als de Sontweg beschikken over hoogfrequente en hoogwaardige buslijnen. De bestaande bushaltes worden opnieuw ingepast en voorzien van een bushokje. Via de brug over het Eemskanaal zijn de bushaltes aan de Sontweg bereikbaar.

Hubs/parkeergarage
De parkeergarages in Stadshavens dienen ook als wijkhub. De hub wordt voorzien van pakketwanden met een laad- en losplaats. De hubs bieden ruimte voor deelmobiliteit, bij voorkeur in het zicht en op maaiveld.

Parkeren mensen met een beperking
Het is in Stadshavens niet mogelijk om een plek in de openbare ruimte te creëren voor een gehandicaptenparkeerplaats, omdat de openbare ruimte in Stadshavens autovrij is. Het is belangrijk dat mensen met een beperking zelfstandig en onafhankelijk kunnen deelnemen aan het maatschappelijke verkeer. Aangezien mensen met een beperking hiervoor veelal meer afhankelijk zijn van de auto worden maatregelen genomen om in de parkeervoorzieningen zo veel mogelijk rekening te houden met de toegankelijkheid en afstanden tot voorzieningen.
Het is belangrijk dat algemene gehandicaptenparkeerplaatsen op bij voorkeur minder dan 50 meter, maar maximaal op 100 meter afstand liggen tot de ingang van publieke bestemmingen. Dit heeft te maken met de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Europese Gehandicaptenparkeerkaart. In parkeergarages moet minimaal 1 op de 50 parkeerplaatsen bestaan uit algemene gehandicaptenparkeerplaatsen. Bij functies waarbij evident meer gehandicaptenparkeerplaatsen nodig zijn, denk aan een verpleeghuis, seniorenflat of gezondheidscentrum, moeten meer gehandicaptenparkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Vuilnis
De afvalcontainers zijn gesitueerd aan de wijkinprikkers. Hierdoor hoeven de vuilnisauto's de autovrije woongebieden niet in. Bewoners hebben een maximale loopafstand van 125 meter tot de vuilcontainers.

Hulpdiensten
Het Damsterdiep is voor hulpdiensten van essentieel belang om bij een calamiteit snel bij het ziekenhuis of de binnenstad te komen. Ook kunnen de hulpdiensten bij calamiteiten door heel Stadshavens rijden. De binnenterreinen kunnen daar een uitzondering op zijn. Op plekken waar alleen langzaam verkeer is toegestaan, bijvoorbeeld op de Eemskade, is rekening gehouden met de afmetingen en draaicirkels van brandweervoertuigen.

2.4 Uitgangspunten duurzaamheid en klimaatadaptatie

Uitgangspunten duurzaamheid en klimaatadaptatie

Stadshavens wordt een duurzame wijk. Een flexibele mix van duurzaamheidsmaatregelen zorgt voor een gebalanceerde omgeving waarin energetische, economische, ecologische en sociale duurzaamheid elkaar aanvullen en versterken.

Een stevig groenblauw netwerk zorgt voor een gezonde omgeving. Het netwerk creëert samenhang in de groen- en waterstructuren die op dit moment nog gefragmenteerd zijn. In de deelgebieden zorgt de groene werf, waarbinnen groene binnentuinen en -pleinen zijn, voor een prettige leefomgeving. We streven ernaar om het hemelwater niet in het riool af te laten stromen in Stadshavens. Rond het Damsterdiep en de Sontweg worden waterbakken toegevoegd waarmee het water kan worden opgevangen. Tevens krijgen de waterbakken aan het Damsterdiep een ecologische oever. Binnen de deelgebieden wordt de wateropgave aangepakt in de vorm van waterbergende pleinen, regenwatertuinen en groene daken. Voor de precieze uitwerking hiervan wordt per deelplan een waterhuishoudingsplan opgesteld, inclusief een klimaattoets.

Bij het ontwerpproces per deelplan wordt nagedacht op welke wijze duurzaamheid verder verankerd kan worden in het gebied, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaam en/ of natuurinclusief bouwen en maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie.

Het Handboek Groninger Boom wordt in acht genomen. Dit handboek is te vinden in PIM. Verder neemt Stadshavens BV het bouw- en woonrijp maken en ophogen van het deelgebied op zich. Hierbij worden de eisen en voorwaarden van de gemeente Groningen in acht genomen.
Daarnaast is in PIM het tijdelijk beheerplan voor deelgebied west en het tekeningenprotocol opgenomen.



Fietsnetwerk



Autonetwerk



Openbaar vervoer

Functiekaarten Multimodaal Netwerkkader Gemeente Groningen met de locatie van deelgebied west

2. Kaders
2.5 Omgevingsplan

Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Daarom wordt voor de gehele ontwikkeling van Stadshavens een wijziging van het Omgevingsplan Groningen voorbereid en in procedure gebracht. Stadshavens is een deelplangebied binnen het gehele omgevingsplan van de gemeente Groningen.

De stukken voor het ontwerp-omgevingsplan hebben van 11 januari tot en met 21 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden insprekers schriftelijk en via het formulier op de gemeentelijke website hun mening over het plan kenbaar maken. De inspraakreacties worden verwerkt en van commentaar voorzien in een reactienota. Hierna worden de stukken voorbereid voor de wijziging van het omgevingsplan. De vaststelling van het omgevingsplan in de raad zal naar verwachting, als alles volgens planning verloopt, voor de zomer van 2024 plaatsvinden. De procedure rond de MER loopt hier gelijk in op. Hierna ligt er een kader voor het ontwikkelen van concrete deelplannen.

Bij het maken van een omgevingsplan moet een gemeente een kennisgeving doen. Hierin staat hoe de gemeente de participatie zal vormgeven. Bij de vaststelling van een omgevingsplan wordt beschreven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft. Ook staat beschreven wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betrekt, hangt af van het type, de aard en de omvang van het omgevingsplan en invloed op de fysieke leefomgeving. De verplichtingen voor participatie bij het omgevingsplan zijn te lezen in artikel 10.2 lid 1 en 2 van het Omgevingsbesluit. In hoofdstuk 2 staat meer informatie over het participatietraject van deelgebied west.

Hieronder staan de Gouden Regels en ontwikkelregels voor Stadshavens. Deze zijn gekopieerd uit het Omgevingsplan. Voor het meest actuele en volledige overzicht kan omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd worden. Ook is op deze website een digitale kaart te vinden waarop de deelgebieden te zien zijn waarover gesproken wordt.

Gouden Regels

Voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden van Stadshavens is een set gouden regels opgesteld. Deze regels vormen vaste ontwerpuitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling om op deze manier de ontwikkeling van Stadshavens met één gezicht te presenteren. De regels gelden voor de concrete uitwerking op deelplanniveau en bieden een balans tussen het waarborgen van de kwaliteit en het bieden van voldoende flexibiliteit voor de nadere detailuitwerking. Er blijft dus ruimte om veranderingen of voortschrijdende inzichten in de loop der tijd mee te nemen.

De regels zijn opgezet als een leidraad: de uitwerking zal altijd plaatsvinden in afstemming met en onder supervisie van de gemeente Groningen. De gouden regels zijn vertaald in het omgevingsplan en vormen een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de deelgebieden en wijziging van het omgevingsplan.

Regel 1: een ongedeelde wijk
Stadshavens is voor iedereen toegankelijk om te wonen, te verblijven en te gebruiken. De belangrijkste pijlers hiertoe zijn: een evenwichtig woon- en werkprogramma, verschillende typen publieke functies en een voor iedereen toegankelijke openbare ruimte.

Regel 2: klimaatrobuust, sociaal en energetisch duurzaam
Stadshavens heeft een klimaatrobuuste groenstructuur en een systematiek om regenwater voldoende vast te houden. De structuur is bedoeld om verblijfscomfort maar ook verkoeling en beschutting te bieden voor mens, flora en fauna. Stadshavens is natuurinclusief en aardgasloos; er wordt geanticipeerd op duurzame energiestromen. In de openbare ruimte is er de mogelijkheid om te bewegen en te ontmoeten.

Regel 3: vaste plandelen
Het ontwerp en profiel voor het Damsterdiep en de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal staan vast om de kwaliteit en samenhang van de wijkoverstijgende elementen te borgen. Deze 'lange lijnen' vormen de eerste orde openbare ruimtes. Hierin is de aanhechting aan de grotere stad georganiseerd: de routes, de doorlopende straatbeelden maar ook het ondergrondse pakket van kabels en leidingen. Ook is het Havenpark - in het verlengde van de Sontweg - als een van de vaste plandelen gedefinieerd.

Regel 4: de groene werf
De kade aan de noordzijde van het Eemskanaal is met het Damsterdiep verbonden door een schakering van openbare ruimtes die samen de (groene) werfvloer vormen.

Regel 5: dooradering
Volgend uit de uitwerking van de gebouwensembles ontstaat een kleinschalig netwerk van straatjes, hoven, binnenterreinen en pleinen. Randvoorwaarde is het bewerkstellingen van een dwaalmilieu en een dooradering van routes door het hele gebied heen. De dwarsverbanden in noord-zuid richting tussen het Damsterdiep en de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal en het oost-west verband tussen Balkgat en Eltjo Ruggeweg in het midden van de zone tussen Damsterdiep en kade, vormen de tweede orde openbare ruimtes. Op de kruispunten tussen de noord-zuid en oost-west routes ontstaan buurtpleinen. Het dwaalmilieu en de dooradering vormen de derde orde openbare ruimtes. Het principe en een indicatie van de maatvoering van de tweede en derde openbare orde ruimtes liggen vast, de uitwerking is flexibel: volgend uit de uitwerking van de gebouwensembles.

Regel 6: deelgebieden en gebouwensembles: expressie en samenhang
Een ontwikkelgebied is onderverdeeld in deelgebieden en daarbinnen in gebouwensembles. Gebouwen kunnen binnen het deelgebied en binnen de gebouwensembles een eigen expressiviteit hebben en divers zijn, maar het geheel van gebouwen spreekt één taal en zet een samenhangend beeld neer. Een bijzonder gebouw of gebouwensemble is in het Havenpark als landmark gepositioneerd.

Regel 7: diversiteit in één gezicht
Diversiteit in één gezicht ontstaat doordat het gebied als geheel één samenhangende uitstraling heeft; verschillende gebouwensembles maken deel uit van de totaalsamenhang. De gebouwen beslaan daarin vijf sporen:

- representatief naar het Damsterdiep;
- eigenzinnig en expressief aan de kade, maar wel op basis van een plint;
- het middendeel legt relaties tussen het Damsterdiep, de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal (noord- zuid richting) en Balkgat en Eltjo Ruggeweg (oost-west-verbinding). De gebouwensembles maken een dwaalmilieu met straatjes, binnenterreinen, hoven en pleinen;
- de buurtpleinen aan het kruispunt tussen de oost-west en noord-zuid routes door het gebied (tweede orde) zijn drager voor een actief straatbeeld;
- een bijzondere landmark in het Havenpark.

Regel 8: transparantie in het bouwpatroon
Het bouwpatroon heeft als geheel een transparante opzet. De relatie met het water is door het hele ontwikkelgebied heen ervaarbaar. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door te ontwerpen aan gebouwen en gebouwensembles met vizieren en zichtrelaties, aan de positionering van binnenterreinen en aan de compositie, richting en geleding van de gebouwgevels.

Regel 9: de groene werf & binnenterreinen in de volle grond
Naast de groenstructuur in de openbare ruimte hebben de binnenterreinen hun eigen groene uitwerking. Ieder deelgebied heeft minimaal één groot binnenterrein in de volle grond. Een hof dat daadwerkelijk als flinke 'stadstuin' wordt ingericht, met volwaardige bomen en minimale verharding. Overige binnenterreinen, eventueel bovenop een parkeergarage, zijn ook groen ingericht en werken als verblijfsruimte voor de bewoners. Per deelgebied ligt de balans onbebouwd - bebouwd op 60%-40%. Daarbij tellen de (half)verdiepte parkeergarages en het parkeren in gebouwen niet mee als bebouwd oppervlak.

Regel 10: een autovrij straatbeeld
In Stadshavens is het straatbeeld autovrij; in principe staan er geen auto's in de openbare ruimte, er worden gebouwde parkeergarages gerealiseerd. Incidenteel verkeer (hulpdiensten, afvalinzameling, etc.) is wel mogelijk. In de openbare ruimte worden plekken aangewezen voor laden en lossen bij de commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Regel 11: inpandig fietsparkeren
Het fietsparkeren voor de nieuwe functies wordt inpandig per gebouw/gebouwensemble in een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd. Makkelijk toegankelijk op hetzelfde niveau als het aansluitende terrein. De fietstoegang is duidelijk zichtbaar, herkenbaar en zoveel mogelijk gericht op de doorfietsroute. De voetgangerstoegang is nabij de eindbestemming, dichtbij de in- en uitgang van het gebouw/gebouwensemble. De fietsenstalling en de toegangen tot de fietsenstalling zijn sociaal veilig.

Regel 12: een actieve, open en transparante begane grond
Stadshavens kenmerkt zich door een actieve begane grond gecombineerd met hoogwaardige openbare ruimtes. De interactie tussen beiden staat centraal in het toekomstige straatbeeld. Daarom is de begane grond met bijzondere aandacht ontworpen - zowel ruimtelijk als ook programmatisch. Flexibel wonen/werken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond

creëren een levendige sfeer en bruisend straatbeeld.

Extra hoogte op de begane grond en een maximaal open en transparant gevelbeeld vormen het uitgangspunt. Daarom worden de fietsenstallingen en de installatieruimtes voor n nutsvoorzieningen in de gebouwen en kunstwerken ingepast, uitgezonderd voorzieningen voor varende schepen. Er mag geen dicht gevelbeeld ontstaan. Een goede programmering van de begane grond mag niet belemmerd worden.

Regel 13: markante plekken en bestaande karakteristieken zijn identiteitsdragers
Bestaande karakteristieken worden ingezet ter verankering van de 'eigenheid' van het gebied. Het samenspel van Stadshavens met (nieuwe) markante plekken maakt als geheel de identiteitsdragers voor het nieuwe ontwikkelgebied.

Aanvullende doelen

In aanvulling op de gouden regels zijn in het omgevingsplan voor Stadshavens ook de volgende doelen geformuleerd gericht op:
- Het beschermen van de cultuurhistorische waarden door de instandhouding van karakteristieke gebouwen en objecten en gemeentelijke monumenten;
- het faciliteren van een deel van de groei van de stad Groningen in Stadshavens;
- het versterken van groen en het realiseren van een netwerk van verbindingen;
- het benutten van de diversiteit en karakteristieke kwaliteiten in Stadshavens;
- heroriëntatie op het water;
- het ontwikkelen van een levendige, sociaal veilige woon-, werk- en leefomgeving in Stadshavens.

Ontwikkelregels omgevingsplan

In het omgevingsplan zijn ook een aantal harde juridische ontwikkelregels voor Stadshavens opgenomen. Deze staan hieronder.

Woonprogramma
1. Het totaal aantal woningen (exclusief het bestaande aantal) is maximaal 2.400, met de volgende verdeling per deelgebied:
- Noordwest: 1.200
- Noordoost: 750
- Zuidoost: 450

2. Het aandeel aan sociale huurwoningen is per deelgebied minimaal 15%.

3. Het aandeel aan grondgebonden woningen is per deelgebied minimaal 10%. Onder grondgebonden wordt tevens verstaan een appartement op de begane grond van een gebouw.

Werkprogramma
4. De totale bruto vloeroppervlakte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen is minimaal 24.000 m2 en maximaal 30.000 m².

Bebouwing
5. In de deelgebieden Noordwest en Noordoost mag maximaal 40% van de oppervlakte bovengronds bebouwd worden. De (half)verdiepte parkeergarages tellen niet mee als bebouwd oppervlak.

6. In de deelgebieden Noordwest en Noordoost is minimaal 20% van het deelgebied ingericht met groen en water.

7. Parkeren vindt uitsluitend plaats in gebouwen. In de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidoost worden maximaal 2.400 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan minimaal 1.200 parkeerplaatsen in (half)verdiepte parkeergarages.

8. Per deelgebied dient sprake te zijn van een gesloten parkeerbalans (zowel voor auto's als fietsen).

9. De bebouwing:
- is representatief naar het Damsterdiep (bandbreedte van 5 tot 9 bouwlagen);
- is eigenzinnig & expressief aan de kade, maar wel op basis van een plint (bandbreedte van 5 tot 10 bouwlagen, accenten tot 15 bouwlagen);
- legt in het middendeel in ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest en ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordoost relaties tussen beide en creëert een milieu van binnenhoven, plekken en tussenstraatjes (bandbreedte van 5 tot 9 bouwlagen);
- het ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Zuidoost wordt gekenmerkt door een 'landmark' gebouw (maximaal 21 bouwlagen).

10. Het minimum aantal bouwlagen in onderdeel 9 geldt niet voor grondgebonden woningen.

11. Er wordt natuurinclusief gebouwd.
Benodigde installatieruimtes voor nutsvoorzieningen worden ingepast in de gebouwen en kunstwerken, uitgezonderd voorzieningen voor varende schepen.

Openbare ruimte
11. De autotoegangen om de ontwikkelgebieden te ontsluiten zijn minimaal 15 meter breed.

12. In ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest en ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordoost wordt per deelgebied of gebouwensemble minimaal 1 doorbreking, derde orde openbare ruimte gerealiseerd, één van noord naar zuid, één van oost naar west.

13. Er wordt rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Water

14. Er dient per deelgebied geborgd te worden dat een bui van 73 mm/uur kan worden opgevangen, met dien verstande dat hierdoor geen overlast ontstaat.

Cultureel erfgoed
15. Er wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed in Stadshavens met inbegrip van het voorkomen van aantasting van de omgeving van monumenten, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

2. Kaders
2.6 Milieueffectenrapportage

Milieueffectenrapportage

Uit de milieueffectrapportage (MER) blijkt dat diverse positieve effecten worden verwacht van de planontwikkeling van Stadshavens. Er wordt een groene, ruime, klimaatbestendige en gezonde woonwijk ontwikkeld. Dit heeft als gevolg dat bijvoorbeeld de bodemkwaliteit verbeterd, de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden daalt en een bijdrage wordt geleverd aan doelstellingen als een CO2-neutrale en circulaire gemeente.

Er volgt in deze paragraaf een korte samenvatting van de resultaten van onderzoeken die onder meer voor de milieueffectrapportage (MER) Stadshavens zijn uitgevoerd. Voor een uitgebreidere weergave wordt kortheidshalve verwezen naar het MER en bijlagenrapport. Deze zijn onder meer op onze website Stadshavens.nl te vinden. Voor een volledig beeld van de relevante informatie die uit de onderzoeken naar voren is gekomen wordt ook verwezen naar de PIM-omgeving.

Bomen en waterlopen

Er is een verkennende boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd voor deelgebied west op basis van de plankaart uit het door de stuurgroep mee ingestemde SPvE. Hierin zijn de bomen en houdopstanden in kaart gebracht. Het onderzoek is te vinden in PIM. Uit de verkennende BEA komt naar voren dat 77 bomen niet behouden kunnen blijven en 43 bomen verplant dienen te worden. Per deelplan wordt een definitieve BEA gemaakt. Op basis hiervan weten we de exacte aantallen en bepalen we de benodigde compensatie.

Ook is het voornemen om de sloot aan de oostzijde van Balkgat te behouden.

Ondergrondse infrastructuur

Binnen het plangebied van Stadshavens ligt een hogedruk persrioolleiding. Deze is eigendom van Waterschap Noorderzijlvest. Het tracé van deze leiding loopt van het pompgemaal aan het Damsterdiep, via het Balkgat, naar de Noordzijde van het Eemskanaal. Hier kruist de leiding het Eemskanaal en loopt deze via de Sontweg naar het Havenpark.

Op de hogedruk persleiding is een eis voorzorgsmaatregel gevestigd. Vanaf de zijkant van de buis van de leiding ligt een aandachtszone van 2× 50 meter. Dit betekent dat er contact met het Waterschap Noorderzijlvest moet worden opgenomen voorafgaand aan ontwikkelingen en/of werkzaamheden binnen deze zone. Het Waterschap kan diverse eisen en randvoorwaarden stellen aan de werkzaamheden, bijvoorbeeld onderzoeken of monitoring. In de afbeelding is aangegeven waar de persleiding en de aandachtszone lopen.

Bodemverontreiniging

Voordat diverse werkzaamheden van start kunnen gaan binnen het deelgebied moeten aanvullende onderzoeken naar bodemverontreiniging worden uitgevoerd. Er bevinden zich namelijk diverse locaties die verdacht zijn van bodemverontreiniging. Met de grondeigenaren is afgesproken dat de grond gesaneerd naar beoogd gebruik wordt opgeleverd, voordat Stadshavens BV start met bouwrijp maken.

De verdenkingen zijn gebaseerd op (bedrijfs-)activiteiten uit het verleden. Tevens zijn vier locaties binnen het totale plangebied van Stadshavens daadwerkelijk onderzocht op bodemverontreiniging. Deze locaties bevatten in alle gevallen in meer of mindere mate potentiële (ernstige) bronnen van verontreiniging. Het gaat om verontreinigingen met PAK's, zware metalen, chroom en cyanide. Deze onderzoeksresultaten lijken representatief voor het gehele plangebied, gezien het soortgelijke historische gebruik. Dit geldt ook voor asbest: alle onderzoekslocaties en de aangrenzende percelen aan het Eemskanaal en Damsterdiep zijn verdacht op het voorkomen van asbest in de grond. De kans op het voorkomen van PFAS wordt over het algemeen beperkt geacht.

Geotechnische en hydrologische randvoorwaarden

Ter plaatse van het plangebied Stadshavens ligt het maaiveld tussen circa NAP +0,5 meter en NAP +1,5 meter. Uit het grondwatermeetnet van de gemeente Groningen blijkt dat ter plaatse van het Damsterdiep de grondwaterstand binnen een jaar fluctueert tussen -0,998 m NAP en -0,023 m NAP.

In het gebied staan twee peilbuizen die actief de grondwaterstand monitoren. Beide peilbuizen geven een sterk fluctuerende grondwaterstand weer met een ontwateringsdiepte van soms minder dan 1,00 m. De ontwateringsdiepte van een gebied is grotendeels afhankelijk van het peil van het oppervlaktewater waarop het kan afwateren. Voor de zone die grenst aan het Damsterdiep geldt bijvoorbeeld dat bij een maaiveldhoogte van +0,25 m NAP een waterpeil van ca.



Figuur 1: Ondergrondse infrastructuur met persleiding

- Veiligheidszone
- Riool onder druk (persleiding)

-1,05 m NAP aangehouden moet worden om aan een ontwateringsdiepte van minimaal 1,00 m te voldoen. De zone die loost op het Eemskanaal, dat een waterpeil van +0,53 m NAP heeft, zal daarentegen een minimale maaiveldhoogte van ca. +1,83 m NAP moeten aanhouden.

Aangezien het peil van de huidige watergangen langs het Damsterdiep niet bekend is, kan niet worden aangegeven of het gebied voldoet aan de gestelde drooglegginsnorm van 1,30 m. Van de overige gebieden zonder oppervlaktewater is niet bekend of hier grondwateroverlast wordt ervaren. In de zomer van 2023 zijn tussen de Europaweg en de Eltjo Ruggeweg drie nieuwe peilbuizen geplaatst die worden gemonitord. Naar verwachting zijn in de zomer van 2024 genoeg data verzameld om hier conclusies uit te kunnen trekken. Tevens wordt een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de verandering van de grondwaterstanden in Stadshavens. Deze resultaten worden ook omstreeks de zomer van 2024 verwacht.

Bestaande en nieuwe geluids- en hinderzones

Wat betreft externe veiligheid zijn erin of rondom deelgebied west geen risicovolle inrichtingen waar rekening mee moet worden gehouden. Daarentegen geldt dat wel rekening gehouden moet worden met de oefenlocatie van de Veiligheidsregio Groningen. Zolang de oefenlocatie nog niet is verplaatst mag voor een deel van de Noordzijde van het Eemskanaal nog niet gebouwd worden.

Daarnaast moet op basis van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor deelgebied west en het definitieve tracé van het Damsterdiep een concreet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Uit dit onderzoek moet blijken of en, zo ja, welke aandachtspunten er vanuit geluid gelden voor de nieuwbouw van woningen.

Het Eemskanaal maakt onderdeel uit van een binnenvaarroute die onder het basisnet valt. Hier vloeien verder geen aandachtspunten voor deelgebied west uit voort.

Flora en fauna

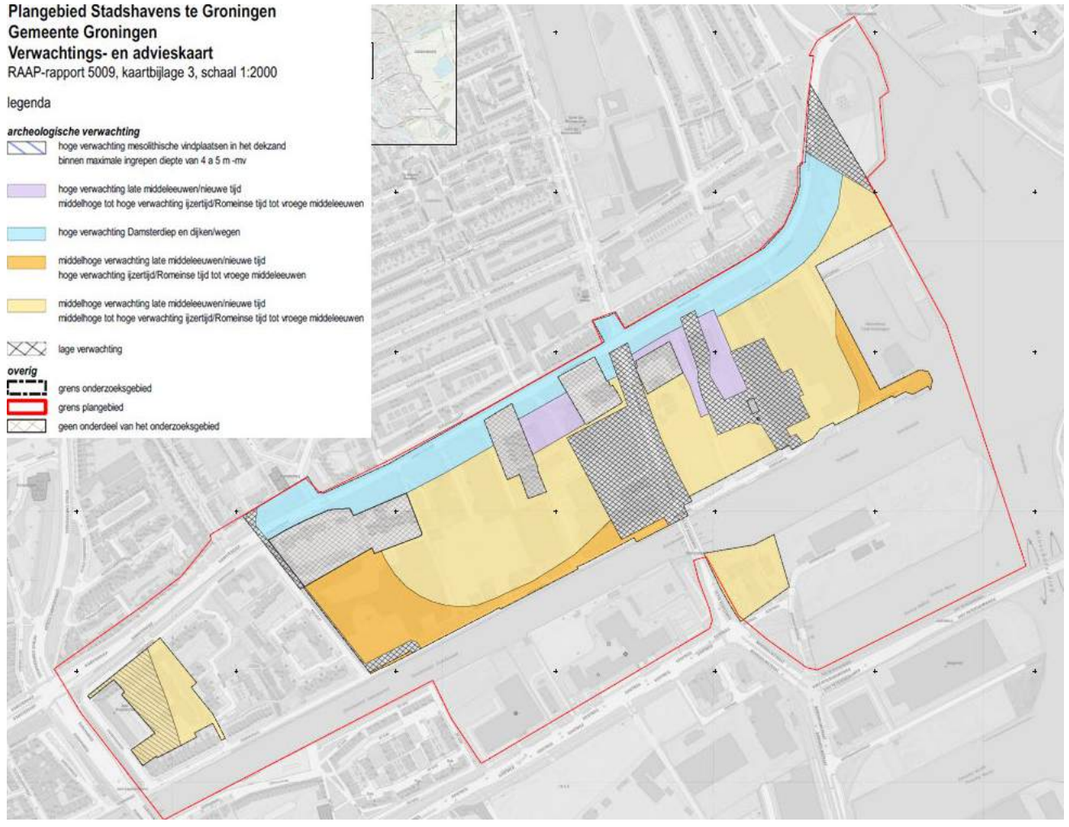
Er zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van flora en fauna. Uit deze onderzoeken blijkt het plangebied voor beschermde florasoorten niet van betekenis is. Het plangebied is ook niet van betekenis voor faunasoorten als de otter, bever, das, boommarter, poelkikker, ringslang en eekhoorn. Er wordt wel geconstateerd dat er potentiële verblijfsplaatsen en vliegroutes van vleermuizen zijn en dat het plangebied een geschikt habitat is voor de steenmarter. Verder heeft de huismus zich gevestigd in het plangebied en voor de gierzwaluw wordt het plangebied ook geschikt geacht. Voor de overige vogels is de broedlocatie beschermd wanneer deze in gebruik zijn. Met de realisatie van deelgebied west is het niet uit te sluiten dat habitat voor broedseizoen beschermde vogels niet intact blijft. Voor de volledige uitkomst van de uitgevoerd flora en fauna onderzoeken is het MER te raadplegen op Stadshavens.nl.

Vanwege de beperkte houdbaarheid van ecologische onderzoeken, wordt voor elk deelplan opnieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd, zowel buiten als binnen de gebouwen. Dit wordt in/na de zomer 2023 uitgevoerd en zal in totaal circa een jaar duren. Uit deze onderzoeken komt naar voren of het nodig is aanvullende maatregelen te treffen, zoals ecologische werkprotocollen, ecologische begeleiding of ecologische compensatie.

Gebiedsbescherming

Op vier kilometer afstand is het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied aanwezig. Ten westen op een afstand van circa zes kilometer ligt het Leekstermeergebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied ligt op een afstand van circa 10 kilometer. Daarnaast op grotere afstand liggen de stikstofgevoelige gebieden Norgerholt, Fochteloërveen, Bakkeveense Duinen en de Waddenzee. Vanwege de afstand van deelgebied west tot de dichtbijgelegen Natura 2000-gebieden zijn effecten als areaalverlies, versnippering, verdroging, verandering, verontreiniging en verstoring op voorhand uitgesloten. Verder maakt geen van de kwalificerende soorten gebruik van het plangebied om te foerageren. Ook vanwege de afstand tot NNN-gebieden en stiltegebieden kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie kunnen op deze afstand wel een rol spelen. Uit de voortoets (Bijlage 2 Bijlagenboek MER) blijkt dat de realisatie van Stadshavens een positief effect heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege de afname van stikstofdepositie ten opzichte van de huidige activiteiten.

Binnen het plangebied liggen groengebieden die deel uitmaken van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES),



Figuur 2: Archeologische verwachtingskaart onderzoeksgebied Stadshavens, bron: RAAP

2. Kaders
2.6 Milieueffectenrapportage

zoals het Betonbos en het groen bij de sluis. De op de SES-kaart aangewezen gebieden geven aan waar rekening dient te worden gehouden met de ecologische kwaliteiten bij ontwikkelingen. Met name het SES-gebied ter plaatse van het Betonbos, welke gevestigd is in deelgebied west, zal in oppervlakte afnemen, maar dit wordt gecompenseerd. Eveneens zal door het gehele plangebied een groene structuur worden toegevoegd. Op deze manier wordt het habitat van de doelsoorten binnen de aangewezen SES-gebieden vergroot. Het natuurinclusief bouwen draagt hieraan bij.

Archeologische randvoorwaarden

Voor het plangebied van Stadshavens geldt een hoge archeologische verwachting. Dit komt naar voren uit een reeds uitgevoerde archeologische inventarisatie. Bij de milieukundige onderzoeken voor deelgebied west moet gelijktijdig archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd. De archeologische verwachtingskaart is te vinden in PIM.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het totale plangebied van Stadshavens is een aantal rijks- en gemeentelijke monumentale en karakteristieke panden aanwezig die in de planontwikkeling worden opgenomen en een referentie zijn naar de historische identiteit van het gebied. Vier panden hebben een monumentenstatus (twee Rijksmonumenten en twee gemeentelijke monumenten). Daarnaast zijn er vier objecten die in de nabije toekomst in aanmerking komen voor een gemeentelijke monumentenstatus. Deze zullen in de volgende monumenten-aanwijzingsronde worden meegenomen. In PIM staat een kaart met de monumentale en beeldbepalende panden.

In het plangebied bevinden zich ook een aantal karakteristieke panden (de kranen en rails op de zandoverslag, de Cova-schoorsteen e.d.) die als karakteristiek zijn aangeduid in het in procedure zijnde facet-bestemmingsplan ‘Gebouwd Erfgoed Groningen’. Dit betekent onder meer dat die panden een bepaalde vorm van bescherming genieten en niet zomaar zonder onderzoek en zonder vergunning gesloopt mogen worden. We hebben deze regeling 1-op-1 vertaald naar de regels van het omgevingsplan voor Stadshavens.

BOEi heeft een verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van herbestemming en kosten voor renovatie van de karakteristieke panden in Stadshavens. Voor deelgebied west is het EMG-complex relevant. Het complex is eigendom van de gemeente Groningen. De resultaten van het onderzoek zijn meegenomen in de uitwerking van de EMG Campus.

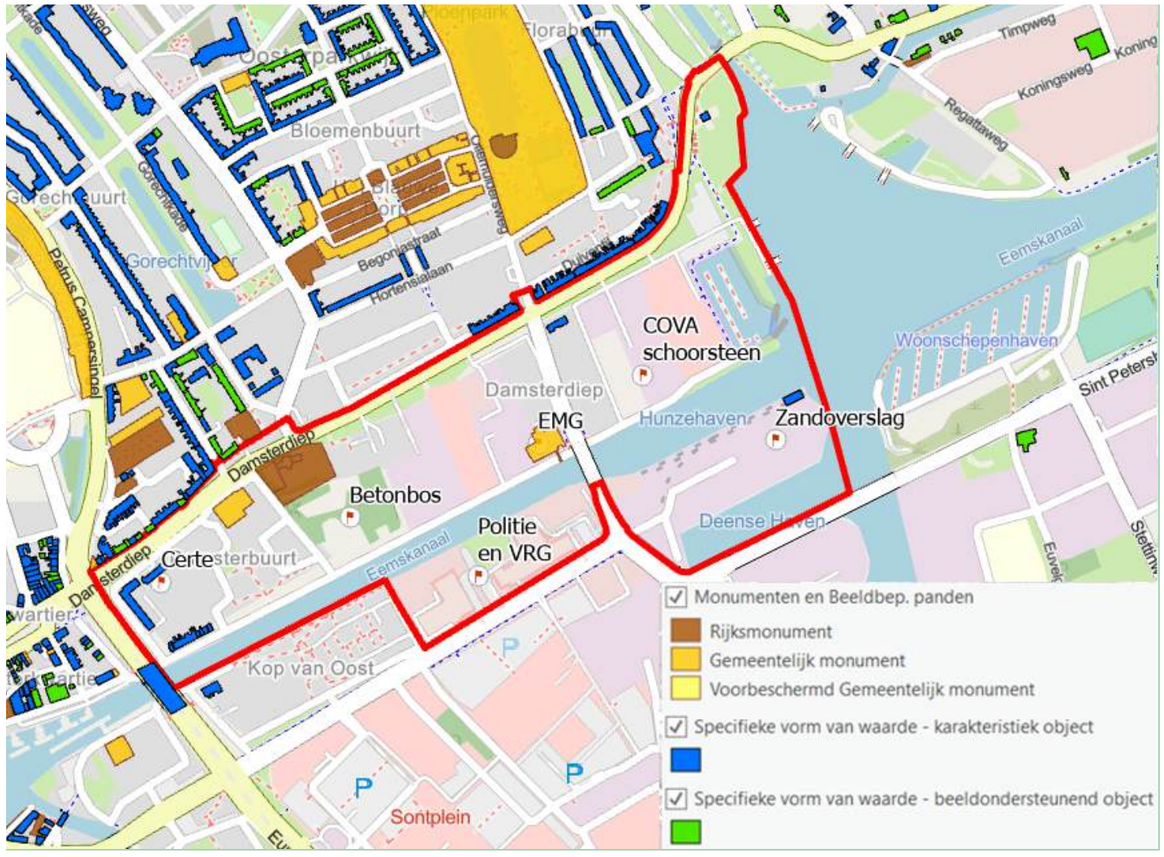
Mitigerende/compenserende maatregelen en aanvullende onderzoeken

Vanuit het MER zijn ook (licht) negatieve effecten gesignaleerd. Hiervoor is onderzocht of er mitigerende of compenserende maatregelen mogelijk zijn. Deze zijn in onderstaande tabel 1 te lezen.

Op basis van het VO SP voor het gehele deelgebied en de keuze voor het eerste deelplan, worden verschillende concrete onderzoeken uitgezet. De resultaten daarvan moeten mogelijk vertaald worden in de regels van de wijziging van het omgevingsplan voor het eerste deelplan. Bij het uitzetten van de onderzoeken betrekken we ook het door de Commissie m.e.r. uitgebrachte toetsingsadvies op het MER: a3510ts (commissiemer.nl). Onder andere de volgende onderzoeken zullen per deelplan moeten worden uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek aan de hand van definitief tracé Damsterdiep en locatie/hoogte beoogde woningbouw;
- ecologisch onderzoek in en buiten de gebouwen;
- stikstofonderzoek;
- zonnestudie/schaduwonderzoek;
- eventueel windhinderonderzoek als er hogere gebouwen komen.

Onderzoeken, zoals archeologie en bodem, kunnen ook op een later moment uitgevoerd worden (bijvoorbeeld voor het bouwrijp maken). Dit betekent wel dat in de wijziging van het omgevingsplan hiervoor regels worden opgenomen (voor zover deze nog niet in het op te stellen ontwerp omgevingsplan Stadshavens als geheel zitten).



Figuur 3: Monumentale en beeldbepalende panden, Bron: Gemeente Groningen

Onderwerp	Maatregel
Bereikbaarheid en afwikkeling van verkeer op de omliggende kruispunten	Er zijn geen logische oplossingen. De toename als gevolg van de planontwikkeling is relatief beperkt. De verkeersaspecten moeten op gemeentelijk en/of regionaal niveau worden opgelost.
Archeologie	Een deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit daadwerkelijk zo is. Verwacht wordt dat bij archeologische vondsten bewaring in situ niet mogelijk is.
Geluidsbelasting (wegverkeerslawaai)	Van enkele woningen neemt de geluidsbelasting licht toe, met name aan het Damsterdiep. Hiervoor zal bij de inrichting van het Damsterdiep onderzoek naar mogelijke bronmaatregelen worden uitgevoerd, waarna een belangenafweging mogelijk is over nut en noodzaak van deze maatregelen, de hoogte van de geluidbelasting en eventuele andere geluid reducerende maatregelen.
Zettingsschade	Er is kans op zettingsschade bij bestaande leidingen, kabels, wegen en gebouwen. Er zijn lokaal mitigerende maatregelen nodig om deze schade te voorkomen.
Hittestress	De kans op hittestress neemt toe doordat de bebouwingsdichtheid en -hoogte toeneemt. Mitigerende maatregelen zoals natuur inclusief bouwen, groene daken en gevels en groen en water in de buitenruimten moeten dit effect minimaliseren.
Explosie-aandachtsgebied (EAG)	Er is een toename van woningen in het EAG langs de vaarroute. Gezien de omvang van de woningbouwopgave is dit niet te voorkomen. In het Omgevingsplan kan op basis van een groepsrisico-afweging (een deel van) het EAG worden aangewezen als voorschriftengebied, waarbinnen door maatregelen aan de woningen ernstige effecten worden voorkomen. Hiermee is de situatie aanvaardbaar.
Wind	Er kan op enkele plekken windgevaar ontstaan. Deze zijn geïdentificeerd en zullen bij het de concrete uitwerking worden meegenomen. Maatregelen als luifels en voldoende hoge bomen op strategische plekken kunnen de effecten minimaliseren.
Zon	Met name bij de (middel)hoogbouw in het zuidelijke deel van het plangebied kunnen gevels aan binnenplaatsen in voor- en najaar niet voldoende zonuren op de gevel ontvangen: hier moet bij het definitief ontwerp van het plan rekening mee worden gehouden.
Fauna	Er worden voor vleermuizen, steenmarter, de huismus en gierzwaluw effecten verwacht, maar deze zijn wel te mitigeren. De precieze uitwerking volgt per deelplan.
Gezondheid	Er worden nieuwe woningen toegevoegd in een geluidbelast gebied en in het explosie aandachtsgebied langs een vaarweg: dit kan effecten hebben op de gezondheid(sbeleving). Door maatregelen aan de gevels van de woningen te treffen, kunnen deze effecten worden gemitigeerd.

Tabel 1: Mitigerende maatregelen

2. Kaders
2.7 Planning en organisatie

Planning en organisatie

Bij de SOK die tussen de partijen is gesloten is een nota planproces bijgevoegd waarin alle producten volgordelijk zijn benoemd. De basis van het SP is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Hier heeft de stuurgroep van Stadshavens op 21 september 2023 mee ingestemd als vertrekpunt voor het SP. Hierna wordt per deelplan een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DO SP) gemaakt. Daarnaast wordt een ontwerp voor de buitenruimte gemaakt (VO OBR en DO OBR) en wordt voor het gehele deelgebied west een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de woningontwerpen worden getoetst. De ontwikkelende partijen zijn verantwoordelijk voor het maken van een IO Bouwplan voor het desbetreffende deelgebied waarin zij ontwikkelen. Het VO OBR, BKP en IO bouwplan worden door de Stuurgroep vastgesteld.

Op hoofdlijnen ziet de planning voor de totstandkoming van deze producten er als volgt uit:

Q2-Q3 2024	Opstellen VO OBR + BKP en IO Bouwplan DP1
Q3 2024	Sluiten allonge DP1
Q4 2024	DO SP / OBR DP1
Q3 2024 - Q2 2025	Opstellen uitwerkingsplan omgevingsplan en vaststelling
Q1 2025 - Q4 2025	Sloop en saneren kavel + bouwrijpmaken
Q4 2025	Start bouw deelplan 1

Voor de besluitvorming over de verschillende planproducten wordt verwezen naar de afspraken die hierover zijn gemaakt in de SOK.

2. Kaders
2.8 Gebiedsmarketing, omgevingsmanagement en communicatie

Gebiedsmarketing, omgevingsmanagement en communicatie

Vanaf 2020 zijn de omgevingscommunicatie en -participatie voor Stadshavens (deelgebied west) opgestart. De afstemming met bewonersvertegenwoordigers loopt sindsdien via de bewonersklankbordgroep. Ook hebben we een aantal andere belangengroepen waarmee we de plannen tot dusver hebben afgestemd. Dat zijn bijvoorbeeld IVN Groningen-Haren, de fietsersbond en toegankelijk 050. Voor individuele bewoners hebben we de afgelopen jaren meerdere inloopbijeenkomsten georganiseerd en is er het inloopspreekuur. Gebruikers van het gebied worden door de eigenaren geïnformeerd over ontwikkelingen en beëindiging van huurovereenkomst e.d. Over het algemeen wordt de ontwikkeling van Stadshavens positief ontvangen en is de relatie met de omgeving goed te noemen.

De uitgangspunten voor communicatie en participatie waren de afgelopen jaren:
De uitgangspunten voor communicatie en participatie waren de afgelopen jaren:

- Proactief: we brengen informatie actief naar de omgeving en andere belanghebbenden toe, geen verrassingen. Stakeholders worden dus tijdig, juist en volledig geïnformeerd over ontwikkelingen
- Uitnodigend: we zijn benaderbaar, organiseren laagdrempelige bijeenkomsten, zijn dichtbij en werken aan goede relaties
- Heldere kaders: in communicatie is duidelijk dat Stadshavens hoogstedelijk wordt, dat er totaal 3300 woningen komen en dat er afspraken zijn gemaakt in de SOK. Dit betekent ook dat de ruimte voor participatie beperkt is.

Bij de stukken voor het ontwerp-omgevingsplan is een participatieplan opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen welke ruimte voor participatie er is in de uitwerking van deelgebied west. Deze ruimte is beperkt, omdat er op voorhand zowel planologisch als in de SOK veel vastligt. Ook is de expertise van verkeerskundigen en stedenbouwkundigen nodig. Er zal dan ook hoofdzakelijk sprake zijn van informeren en raadplegen op basis van voorlopige ontwerpen. Waar het kan wordt meer ruimte gezocht. De gespreksonderwerpen voor deelgebied west zijn onder andere de inpassing langs het Balkgat, het groen, de inrichting van de binnentuinen, parkeren, verkeersveiligheid, inpassing van EMG en de Zakkenloods. De participatie zal plaatsvinden met: omwonenden, bewonersverenigingen, nieuwe bewoners, ondernemers in het gebied die ook blijven (o.a. kinderopvang Damsterdiep) en andere stakeholders zoals IVN, de Fietsersbond, toegankelijk 050, Bond Heemschut en Vrienden van de Stad Groningen.

De participatie en communicatie over deelgebied west gebeurt in drie stappen:

1. Startgesprek: hierin delen we de uitgangspunten, programma, planning e.d. Omwonenden kunnen hun zorgen en wensen delen. Deze worden opgetekend in een verslag.
2. Voorlopig Ontwerp: delen van het voorlopig ontwerp met direct omwonenden. Heldere aanduiding van de ruimte voor inbreng. Gespreksonderwerpen zijn naar verwachting het groen tussen huidige en nieuwe bebouwing, waar komen openingen, waar komen hoogteaccenten, hoe houden we rekening met bestaande bouw, zijn er eventueel varianten? Mogelijk zijn hier meerdere sessies nodig.
3. Toelichting Definitief Ontwerp en vervolgstappen.

Op basis van de huidige kennis over stakeholders en issues is een overzicht in PIM opgenomen.

Stadshavens BV is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie tijdens de planvorming. Op het moment dat de bouw start, gaat die verantwoordelijkheid grotendeels over naar de bouwer. Stadshavens BV ziet toe op het opstellen en uitvoeren van de BLVC plannen, plaatst de communicatie in het grotere geheel van ontwikkelingen binnen Stadshavens en stelt communicatiemiddelen beschikbaar.

Marketing

Begin 2023 is de website voor Stadshavens gelanceerd. Hier kunnen geïnteresseerden de komende jaren alle relevante informatie vinden over de ontwikkeling van het gebied, het actuele aanbod, de voorzieningen en activiteiten. Het is de ingang voor een antwoord op eerste vragen. Voor de daadwerkelijk verkoop of verhuur wordt te zijner tijd doorverwezen naar de betreffende partij.

Voor de marketing van Stadshavens hebben we een merkboek laten maken. Dat is toegevoegd in PIM.
In dit merkboek staan onder meer de onderscheidende kwaliteiten waar we onze marketing en placemaking op richten:

- Hoogstedelijk: De uitstraling en bebouwingstypologie is hoogstedelijk in een vorm die elders in de stad nog niet zo voorkomt. Dat heeft te maken met de gekozen hoogtes, maar ook met de uitstraling van het openbaar gebied.
- Groen & Blauw: Het Eemskanaal vormt het blauwe hart van het gebied met bijna overal zicht op het water. Dat gecombineerd met de grootstedelijke bebouwing en ruimhartig groen in de openbare ruimte en in het bijzonder in het Havenpark waar groen en blauw elkaar volop raken.
- Eigenzining en Industrieel: De uitstraling van Stadshavens is kloek met expressieve gebouwen. Nieuw, met daartussen nautische en industriële monumenten. Dat geeft het gebied een eigen identiteit die je op afstand al ziet en voelt als je Stadshavens benadert. Zowel de nieuwbouw is eigenzinnig als de inpassing van de monumenten inclusief de kranen in het havenpark.
- Markante contrasten: Stadshaven kent geen gemiddelden. De bebouwing is vaak hoog, maar contrasteert met veel openbare ruimte. Het is modern en grootstedelijk maar ligt direct naast de historische binnenstad met overwegend lagere bebouwing. Groen, rood en blauw zijn alle drie op een markante manier aanwezig. Markante nieuwbouw staat direct naast industriële monumenten. Er is ruimte voor wonen, werken èn recreëren in één wijk. En de bruisende binnenstad ligt aan de ene kant en het ingetogen ommeland aan de andere kant.

We richten ons in de marketing op de toekomstige Stadshavensbewoner. Die kent een aantal overeenkomst:

- houdt van het stadse leven, met reuring dichtbij, waaronder cultuur en horeca;
- houdt van een tikje ruig, met zichtbare historie, hoogstedelijke architectuur en een urban vibe;
- houdt van vrijheid, fysiek met water en groen dichtbij;
- is toekomstgericht, met een open houding richting deelmobiliteit, collectieve voorzieningen, minder m2, wel alle comfort.

We zetten stevig in op stadse gezinnen, empty nesters en singles, maar op ook starters, mensen met een krasje en werknemers van het dichtbije UMCG.

Tijdens de bouwperiode zorgen we ervoor dat het gebied er representatief uitziet. Met placemaking werken we aan positieve associaties met het gebied. De activiteiten voor placemaking passen altijd bij de kernwaarden en doelgroepen van Stadshavens.

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

3.

Visie

Stads
havens

3. Visie op het plan

Visie op het plan

Ambitie Stadshavens

Stadshavens wordt een levendig en afwisselend stedelijk gebied in hoge dichtheid met gevarieerde bebouwing en een groen karakter. Dit VO SP voorziet in de uitgangspunten voor deelgebied west. Het VO SP is een uitwerking van het principe van een ongedeelde wijk met de gouden regels van het omgevingsplan als basis. Stadshavens wordt een wijk voor iedereen en is toegankelijk om te wonen, te verblijven en te gebruiken. De toekomstige gebruiker van Stadshavens, of er nu gewoond, gerecreëerd of gewerkt wordt, houdt van het stadse leven met reuring dichtbij. De gebruiker houdt van een tikkeltje ruig met waardering voor de zichtbare historie van het gebied in combinatie met de hoogstedelijke moderne architectuur en een urban vibe. Het gevoel van vrijheid en de fysieke aanwezigheid van het water en groen wordt zeer gewaardeerd. De toekomstgerichte open houding richting de deeleconomie zorgt voor een gemene deler. Er wordt stevig ingezet op stadse gezinnen, empty nesters en singles, maar op ook starters, mensen met een krasje en werknemers van het dichtbije UMCG. Er is ruimte voor een evenwichtig woon- en werkprogramma, verschillende maatschappelijke en publieke functies en een openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

Groene Stadswerf

Het stedenbouwkundig plan voorziet in ontwikkeling van een Stadswerf met een rijke diversiteit aan gebouwen en functies. Het straatbeeld is levendig en faciliteert interactie in gedrag. De groene Stadswerf heeft een weefsel van contrastrijke en gevarieerde buurtblokken georganiseerd binnen een helder raamwerk van openbare ruimte die is vormgegeven als industriële werfvloer.
De Stadswerf is ongedwongen en vanzelfsprekend, maar tegelijkertijd verrassend met stoere, afwisselende en contrasterende bebouwing die is georganiseerd in blokken. De blokken zijn open en vormen buurten op zich, met grote variatie in bebouwing en programma's. Deze blokken staan niet op zich zelf, maar gaan op in één aaneengesloten Stadswerf.

De openbare ruimte biedt tegenwicht aan de contrasterende gebouwen. De werfvloer, die onder het hele plan ligt, creëert samenhang en versterkt de identiteit van het gebied. De vloer is een in alle richtingen doorlopende openbare ruimte met gebakken klinkerverharding, betonelementen en vooral veel groen als terugkerende onderdelen. De groene hoven binnen de open blokken verrijken de werfvloer met weldadig groene werelden. De werfvloer zet zich zo voort in de groene hoven binnen de blokken; deze doorwaadbaarheid maakt de Stadswerf bijzonder en bepaalt de ongedeelde stad

Raamwerk openbare ruimte

Het Damsterdiep en de kade aan de noorzijde van het Eemskanaal krijgen elk over een lengte van meer dan een kilometer een nieuw profiel. Dit brengt veel kwaliteit in de omgeving en zorgt voor een hele positieve aansluiting van de Stadswerf in de direct aansluitende buurt.

Het nieuwe Damsterdiep en de nieuwe Eemskanaalkade vormen de randen van het raamwerk openbare ruimte van de Stadswerf. Dit raamwerk is autovrij en groen en wordt uitgevoerd als een industriële werfvloer. Het raamwerk is zo uitgewerkt dat overal in de Stadswerf het water (en ook de zon) diep tot in het weefsel van de Stadswerf doordringt.

Het Stadshavenshuis en de EMG-campus

Opgenomen in het weefsel van de buurtblokken worden twee gebieden op een bijzondere manier uitgewerkt: het Stadshavenshuis en de EMG-campus. Dit zijn twee 'exceptionele' gebieden, gedragen door bijzondere verschijning, uitgesproken programmering en een bijzonder ontwikkeltraject. Beide voorzien in ontmoetingsruimte in Stadshavens. Het Stadshavenshuis voorziet in een omgeving en programmering die zich richt op de bewoners van Stadshavens. De EMG-campus zet in op een omgeving, uitstraling en programmering die zich richt op de bewoners van de stad Groningen.

Buurtblok

De blokken zijn open en doorwaadbaar en opgebouwd uit meerdere 'ensembles van gebouwen' uitgewerkt in stoere en industriële architectuur. Het SP zet in op realisatie van een contrastrijk en staand stadsbeeld dat eruit ziet alsof het 'uit zichzelf ontwikkelt' met een rijke beleving op ooghoogte. De afwisseling in breedte en bouwhoogte van de verschillende gebouwen zorgt voor variatie en diversiteit. Bebouwing aan de Werfvloer komt met aantrekkelijke en levendige plinten met adressen en activiteiten door een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen.

Het concept van een buurtblok stelt grote, flexibele blokken voor die zijn gecomponeerd uit een veelheid van ontwikkelingen voor gemengd gebruik. Op deze manier worden een veelheid aan verschillende organisaties, typologieën, functies en ervaringen gecomprimeerd tot een intensief en rijk buurtblok. Het buurtblok is daarmee een pleidooi voor een typologisch experiment en voegt een variatie aan vernieuwende woningtypen en -plattegronden en een rijkdom aan (semi)openbare ruimtes aan Stadshavens toe.

Het buurtblok is daarmee tegelijkertijd een drager voor sociale kwaliteit, in de zin van diversiteit. Per buurtblok wordt de sociale diversiteit van een (stads)buurt bij elkaar gebracht in een open stadsblok. Architectonisch vertaalt zich dit in een rijk en afwisselende gelaagdheid met verschillende gebouwtypologieën.

Uitwerking van de stadswerf

De ontwikkeling van de Stadswerf is niet het uitwerken van een dwingende gefixeerde driedimensionale verkaveling van individuele gebouwen. Veeleer gaat het om een geregisseerd en creatief ontwikkelingsproces, waarbij de ruimtelijke hoofdlijnen (in 2D en illustratief in 3D) per ontwikkelveld zijn gedefinieerd (zie de plankaart en de verschillende planlagen). Per ontwikkelveld ligt het programma binnen bandbreedtes vast. Het oplossen van deze 'puzzel' biedt nog veel vrijheid om te komen tot nieuwe ruimtelijke oplossingen en diversiteit in woon-, werk- en voorzieningenprogramma's en de vertaling daarvan naar typologieën en gebouworganisatie. Het doel van die vrijheid is het creëren van een programmatische en typologische rijkdom en verscheidenheid en met eenuitwerking in een rijk stadsbeeld met een divers gebruik en een opwindende beleving.

De ontwikkelvelden worden binnen een set aan regels ontwikkeld. Er is sprake van samenhangende configuratie, met een grote mate van diversiteit in bebouwing die kien is ingepast in de openbare ruimte. Per ontwikkelveld (of een deel daarvan) wordt eerst een initiatief ontwerp gemaakt. Dit ontwerp legt vast wat er voor wie wordt gemaakt (programma ontwerp) en hoe dit ruimtelijk vertaald wordt (initiatiefontwerp). Er is aandacht in het programma ontwerp voor sociale diversiteit en ook het onderbrengen van alternatieve groepen en gebruikers in de ontwikkeling. Dit ontwerp wordt door ontwikkelende partijen en een zogenaamd coördinerend architect opgesteld. De supervisor is nauw betrokken en geeft uiteindelijk akkoord. Vervolgens worden individuele gebouwen ontworpen. Na vaststelling werkt de coördinerend architect het initiatiefontwerp vervolgens uit met één of meerdere 'nevenarchitecten'.



Vogelvlucht - 3D Impressie van de proefverkaveling

3. Visie op het plan



De bebouwing van elk ontwikkelveld krijgt een groot en groen hof als binnengebied. De hoven worden toegankelijk gemaakt door verbindingen te maken tussen de bebouwing.



Binnenwerf - de binnenwerven zijn groene hoven die worden ingericht voor collectief en privé gebruik en zijn openbaar toegankelijk



De bebouwing van de ontwikkelvelden aan het Damsterdiep komt met de adressen aan de rand te staan in een speels en mild verspringende rooilijn.



Buurtplein - aan de werfvloer onstaan zo veel als mogelijk levendige plinten met adressen en activiteiten door een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen.



Dwaalstraat - tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal ontstaat een ontspannen en lommerrijke oost-westroute. Deze route meandert door het gebied als drager van stadswoningen en als een 500m lange inbedding van laagbouw.



De EMG Campus wordt een nieuwe bestemming in Groningen voor werken, cultuur en wonen. Het heeft een ‘alternatieve’ stedelijkheid waar rauw en gepolijst en lokaal en globaal naast elkaar bestaan.



De bebouwing aan het Eemskanaal ontstaat binnen een doorwaadbare opzet. In de opzet is transparantie in oost-westelijke richting belangrijk, zodat er tot diep in het plangebied zicht is op het Eemskanaal.



Het Stadshavenshuis komt met een prachtig groen plein aan het water te liggen en vormt het middelpunt van Stadshavens. Dit plein biedt alles voor de buurt.

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

4.

Stedenbouwkundig plan

Opzet, Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Stads
havens

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Inleiding

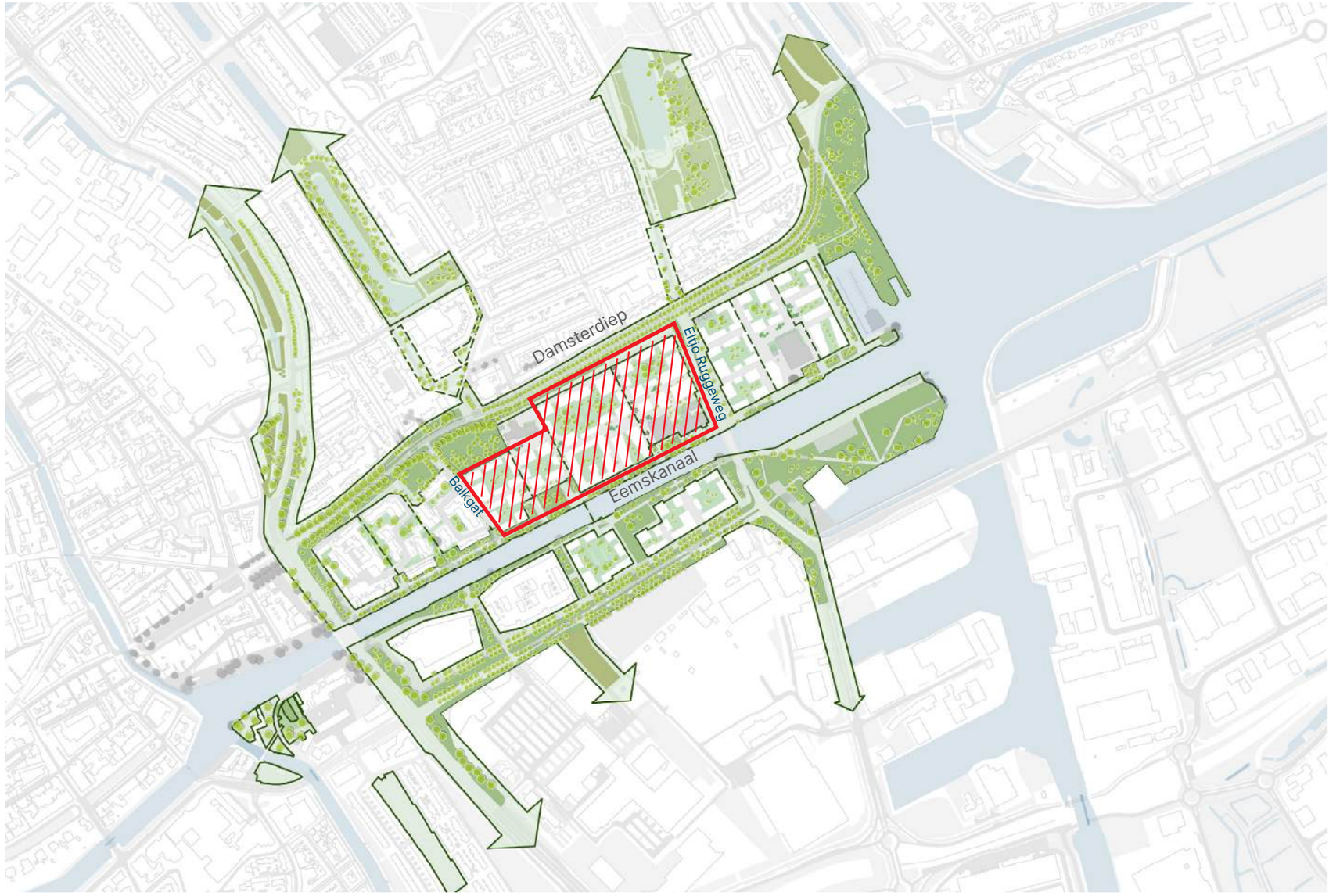
Inleiding

Deelgebied west van Stadshavens ligt prachtig gelegen tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal en wordt aan de westzijde begrensd door het Balkgat en aan de oostzijde door de Eltjo Ruggeweg. De locatie is op steenworpafstand van de binnenstad van Groningen en wordt de komende jaren naar een nieuw stedelijk gebied getransformeerd. In deelgebied west komen stads wonen, werken en voorzieningen samen.

In deze paragraaf worden de uitgangspunten samengevat in een uitgangspuntenkaart en gepresenteerd met behulp van diagrammen, een plankaart met proefverkaveling en indicatieve volumes in 3D. De proefverkaveling en volumes in 3D zijn indicatief en hebben geen status.

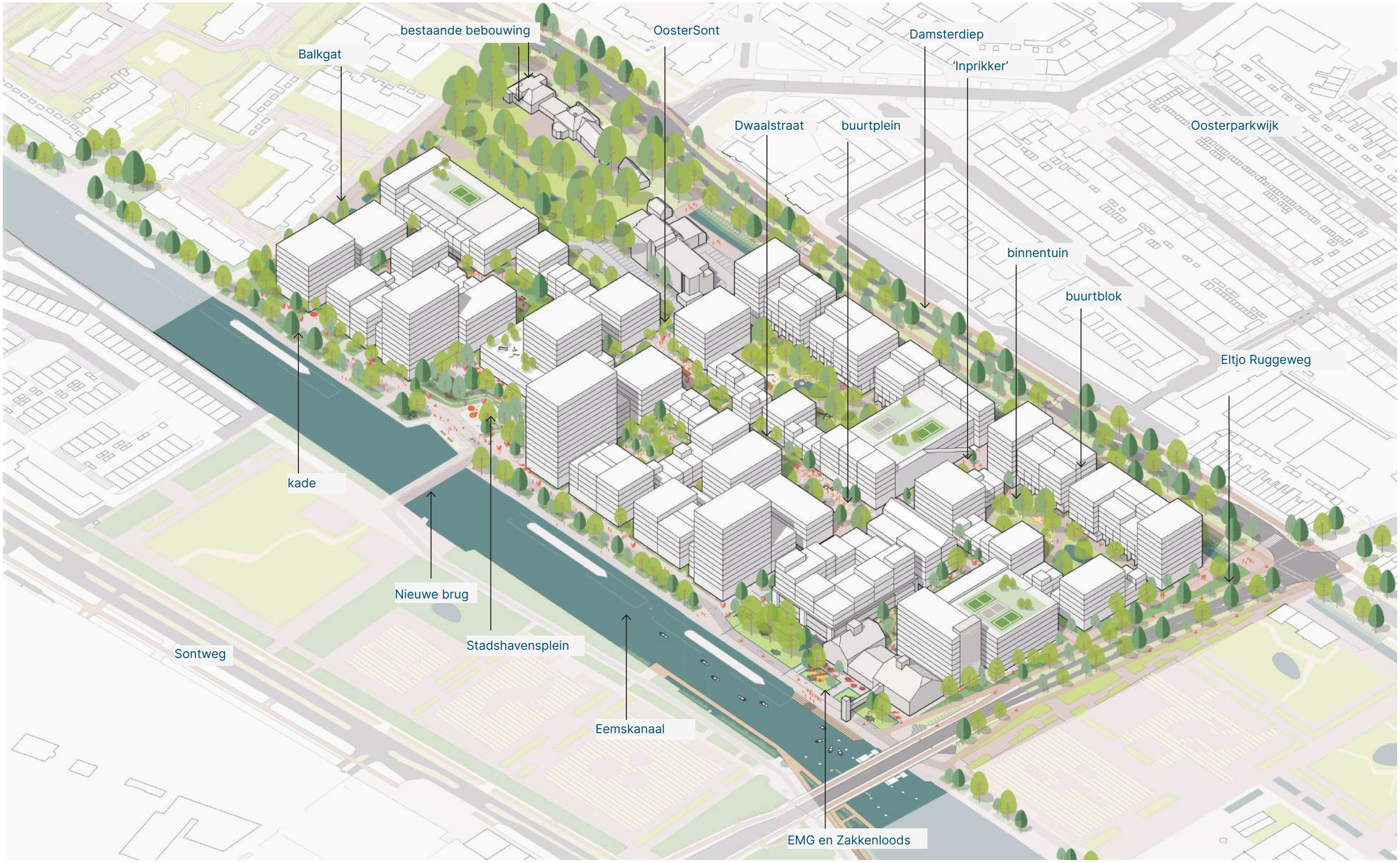
In hoofdstuk 2 is beschreven welke documenten en uitgangspunten ten grondslag liggen voor dit plan, denk aan de SOK, gemeentelijk beleid en het omgevingsplan. Daarnaast baseren we ons op het stedenbouwkundig kader dat als bijlage van de SOK is vastgesteld en op het voorlopig ontwerp voor het Damsterdiep en de Eemskade Noordzijde.

Eén van de regels uit het omgevingsplan is dat Stadshavens een klimaatrobuuste groenstructuur heeft en een systematiek om regenwater voldoende vast te houden. Dit is vertaald naar het groenblauwe ruimtelijke raamwerk. Dit raamwerk creëert samenhang in de huidige gefragmenteerde groen- en waterstructuur en vormt deze om naar een coherente groenstedelijke ruimte. Binnen het raamwerk bevinden zich verschillende ontwikkelvelden. Er kan binnen het groenblauwe netwerk een openbare ruimte ontstaan die bijdraagt aan een levendige en gedifferentieerde buurt.



Groen-blauw netwerk met indicatie van deelgebied west (kaart uit het VO SP Bovenwijks, mei 2023)

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
3D Illustratie



3D illustratie van de proefverkaveling - zicht vanuit het zuiden

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Planopzet deelgebied west

Raamwerk openbare ruimte

Het Damsterdiep en de kade aan de noorzijde van het Eemskanaal krijgen elk over een lengte van meer dan een kilometer een nieuw profiel. Dit brengt veel kwaliteit in de omgeving en zorgt voor een hele positieve aansluiting van de Stadswerf in de direct aansluitende buurt. Het Damsterdiep wordt over een lengte van meer dan een kilometer getransformeerd naar een nieuwe stadslaan in Groningen. Drie rijen bomen, een kade met water en rijlopers in het groen bepalen het beeld. De Eemskanaalkade wordt over lengte van meer dan een kilometer getransformeerd naar een nieuwe openbare ruimte in Groningen die de beleving van stad aan het water maximaliseert. Met een wandelkade langs het water, groene eilanden en een klinkervlak met daarin een fietsroute in asfalt.

Het nieuwe Damsterdiep en de nieuwe Eemskanaalkade vormen de randen van het raamwerk openbare ruimte van de Stadswerf. Dit raamwerk is autovrij en groen en wordt zoals beschreven uitgevoerd als industriële werfvloer. Het raamwerk is opgebouwd uit twee noord-zuid gerichte straten tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal. In de oost-westelijke richting wordt een meanderende straat gemaakt tussen het Balkgat en de Eltjo Ruggeweg: de Dwaalstraat. De oriëntatie op het Eemskanaal wordt vergroot door meerdere korte dwarsstraatjes tussen de Dwaalstraat en de Eemskade. Het water (en ook de zon) dringt hierdoor tot diep het weefsel van de Stadswerf binnen. In de Stadswerf wordt het Eemskanaal hierdoor maximaal ervaarbaar, niet alleen op de eerste maar ook op de tweede, derde en vierde rij.

De openbare ruimte biedt tegenwicht aan de contrasterende gebouwen. De werfvloer, die onder het hele plan ligt, creëert samenhang en versterkt de identiteit van het gebied. De vloer is een in alle richtingen doorlopende openbare ruimte met gebakken klinkerverharding, betonelementen en vooral veel groen als terugkerende onderdelen. De groene hoven binnen de open blokken verrijken de werfvloer met weldadig groene werelden. De werfvloer zet zich zo voort in de groene hoven binnen de blokken: deze doorwaadbaarheid maakt de Stadswerf bijzonder en bepaalt de ongedeelde stad

Weefsel van (buurt)blokken

De groene Stadswerf heeft een weefsel van contrastrijke en gevarieerde buurtblokken georganiseerd binnen een helder raamwerk van openbare ruimte, vormgegeven als industriële werfvloer.

Langs het Damsterdiep komen twee buurtblokken. Aan het Eemskanaal komen vier buurt blokken die haaks staan op de kade om de aanwezigheid van het Eemskanaal dieper in het gebied te kunnen ervaren. In het weefsel van buurtblokken aan het Eemskanaal zijn twee bijzondere omgevingen opgenomen, het Stadshavenhuis en de EMG-Campus. Het Stadshavenshuis is het hart van Stadshavens en voorziet in een omgeving en programmering die zich richt op de bewoners van Stadshavens. De EMG-Campus wordt een ‘Stadswerf in de Stadswerf’: een omgeving met een alternatieve stedelijkheid met een verschijning en programmering die zich aftekent in de stad.

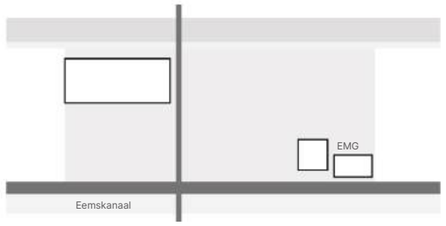
Het beeld langs het Damsterdiep, en vooral aan het Eemskanaal, is relatief hoog, stevig en uitgesproken, met gevarieerde bebouwing met een gemiddelde hoogte rond de 7 a 8 lagen. Aan de Eemskade zijn bovendien 5 accenten gesitueerd die in hoogte variëren van 11 tot 15 verdiepingen en de Stadswerf een flink gebouwd silhouet geven. In contrast met de randen is het stadsbeeld in de Dwaalstraat en de dwarsstraatjes ontspannen en gevarieerd met veel individuele adressen en een bouwhoogte van 3 tot 6 lagen.

Het Stadshavenshuis en de EMG campus

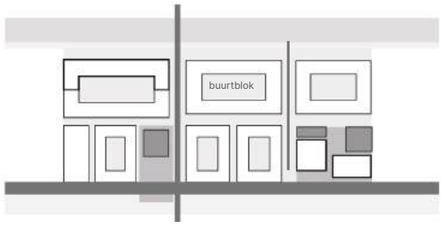
Binnen de Stadswerf worden twee gebieden op een bijzndere manier uitgewerkt: het Stadshavenshuis en de EMG-Village. Beide zijn twee gebieden ‘exceptioneel’, gedragen door bijzondere verschijning, uitgesproken programmering en bijzonder ontwikkeltraject. Beide voorzien in ontmoetingsruimte in Stadshavens.

De EMG-Campus wordt een nieuwe bestemming in Groningen voor werken, cultuur en wonen. Het heeft een ‘alternatieve’ stedelijkheid waar rauw en gepolijst en lokaal en globaal naast elkaar bestaan. Hergebruik van de EMG en de Zakkenloods, die wordt aangevuld met nieuwbouw, wordt gekoppeld aan een eigen en onderscheidende openbare ruimte. De bebouwing is een combinatie van bestaande en nieuwe bouw. De EMG-Campus, bestaande uit een hoofdgebouw, graansilo en Zakkenloods, is in dit veld opgenomen.

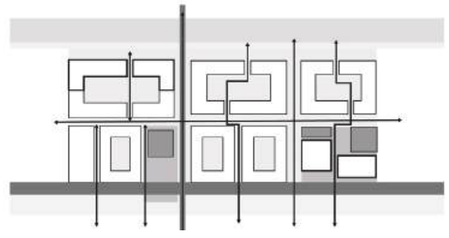
Het Stadshavenshuis komt met een prachtig groen plein aan het water te liggen en vormt het middelpunt van Stadshavens en biedt ‘alles’ voor de buurt. De westelijke noord-zuidverbinding loopt via een brug over het Eemskanaal door de omgeving naar het Damsterdiep. Bij de brug wordt het raamwerk aan de Eemskade Noordzijde verrijkt met een landschappelijk plein aan het water. Het plein is perfect gesitueerd aan de doorfietsroutes vanuit Meerstad en Ten Boer, richting de binnenstad. Het plein wordt gemarkeerd door één gebouw: het Stadshavenshuis, een ‘baken’ in Stadshavens. Het plein wordt groen met veel verblijfskwaliteit, flexibiliteit in het gebruik en het maakt een uitgesproken plek aan het water van het Eemskanaal.

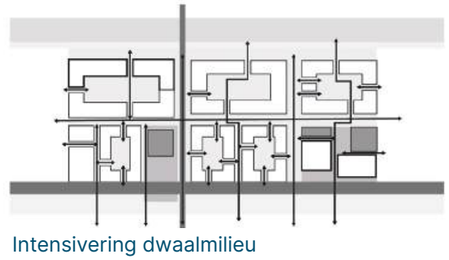


Context deelgebied west

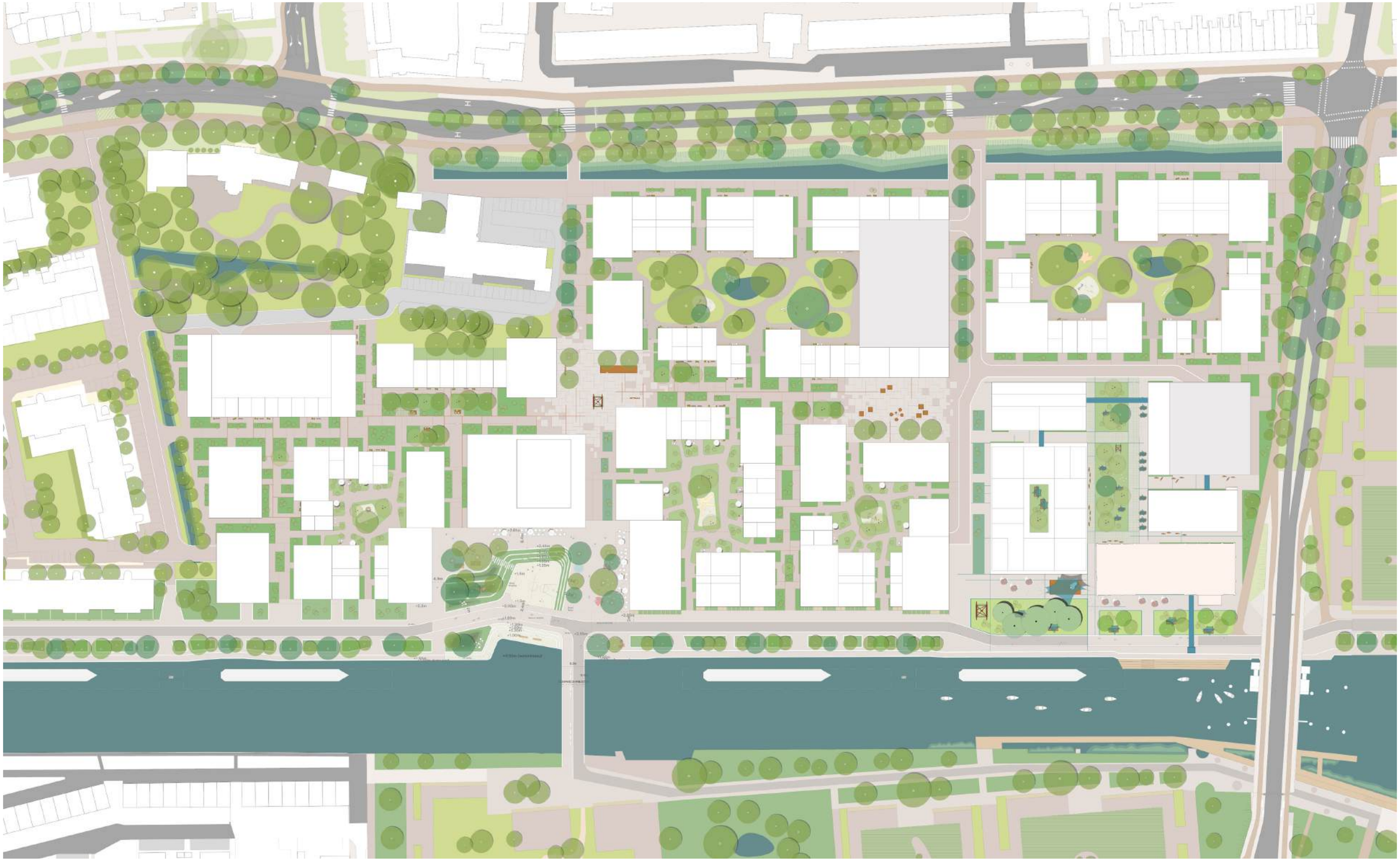


Differentiatie Damsterdiep- en Eemskanaalzone


Dwaalstraat als overgang Eemskanaal


Intensivering dwaalmilieu

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Plankaart



Illustratieve plankaart van de proefverkaveling

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Planopzet deelgebied west

Buurtblok

De groene Stadswerf heeft een morfologie van contrastrijke en gevarieerde buurtblokken georganiseerd binnen een helder raamwerk van openbare ruimte die wordt vormgegeven als industriële werfvloer. Het buurtblok is de basistypologie voor Stadshavens.

Het concept van een buurtblok stelt grote, flexibele blokken voor die zijn gecomponeerd uit een veelheid van kleinschalige ontwikkelingen voor gemengd gebruik. Op deze manier worden een veelheid aan verschillende organisaties, typologieën, functies en ervaringen gecomprimeerd tot een intensief en rijk buurtblok. Het buurtblok is daarmee een pleidooi voor een typologisch experiment en voegt een variatie aan vernieuwende woningtypen en -plattegronden en een rijkdom aan (semi) openbare ruimtes aan Stadshavens toe.

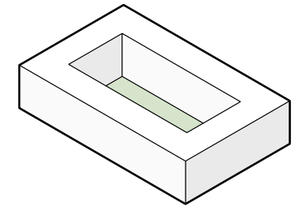
Het buurtblok is tegelijkertijd een drager voor sociale kwaliteit, in de zin van diversiteit. Per buurtblok wordt de sociale diversiteit van een (stads)buurt bij elkaar gebracht in een open stadsblok. Architectonisch vertaalt zich dit in een rijk en afwisselende gelaagdheid met verschillende gebouwtypologieën.

Het concept van de buurtblokken biedt ruimte voor een dynamisch proces van ontwikkelen en combineert een breed scala van projecten, denk aan sociale woningen, werk-/woningeenheden, sociale knooppunten en voorzieningen. Dit resulteert in een meer inclusieve vorm van ontwikkeling. De schaalverkleining (van meerdere buurtblokken, naar één buurtblok, naar een ensemble van panden, naar een individueel pand, naar een verdieping) biedt bovendien faseerbaarheid en flexibiliteit. Het is zelfs mogelijk om een ontwikkeling te faciliteren die heel geleidelijk plaatsvindt in de tijd. Stadshavens kan zich op deze wijze voortdurend optimaliseren en vernieuwen.

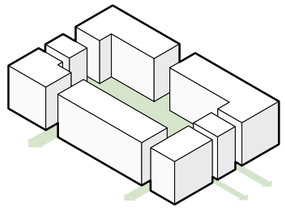
De buurtblokken zijn open en doorwaadbaar en opgebouwd uit meerdere ‘ensembles van gebouwen’ uitgewerkt in stoere en industriële architectuur. Het VO SP zet in op realisatie van een contrastrijk en staand stadsbeeld dat eruit ziet alsof het ‘uit zichzelf ontwikkelt’ met een rijke beleving op ooghoogte. De afwisseling in breedte en bouwhoogte van de verschillende gebouwen zorgt voor variatie en diversiteit. Bebouwing aan de werfvloer komt met aantrekkelijke en levendige plinten met adressen en activiteiten door een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen.



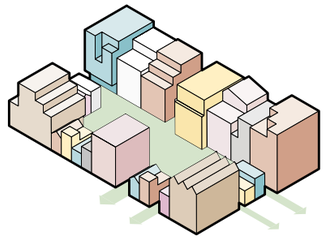
Voorbeeld/illustratie buurtblok



Buurtblok: % bebouwd en onbebouwd, maar ook programma per blok in m2 differentiatie



Buurtblok: diverse openingen verbinden buiten en met het hof en delen het blok op in ensembles van panden



Buurtblok: open blok samengesteld met ensembles van panden

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
3D Illustratie



3D illustratie van de proefverkaveling - zicht vanuit het noorden

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Openbare ruimte



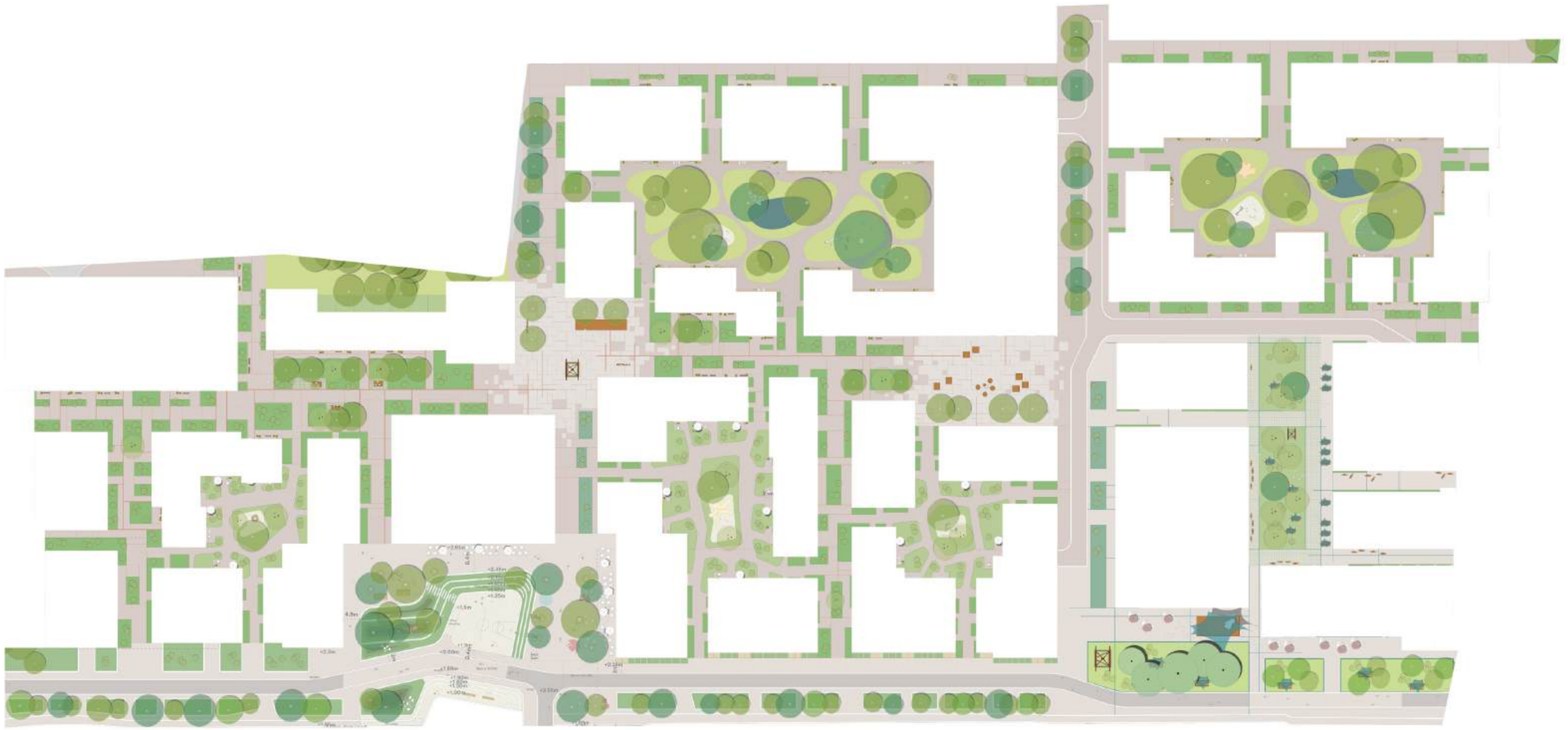
Openbare ruimtes, hoofdstructuur

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Ontwikkelvelden



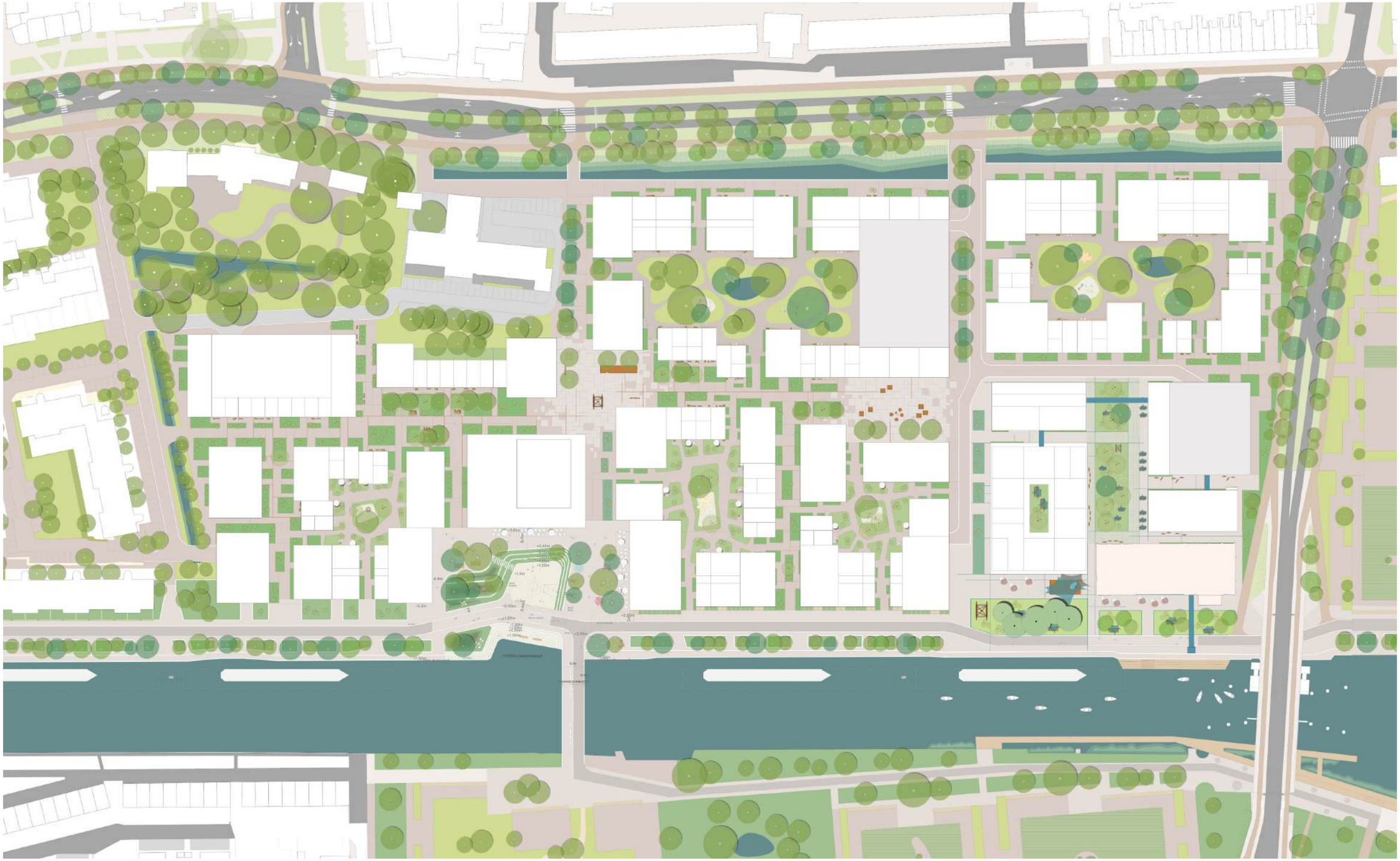
Ontwikkelvelden, illustratieve invulling/proefverkaveling

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Openbare ruimte en binnengebieden



Openbare ruimtes, hoofdstructuur en ontwikkelvelden

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Plankaart



Illustratieve plankaart van de proefverkaveling

4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Damsterdiep

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Eemskanaal

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Buurtplein

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Dwaalstraat

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Stadshavensplein

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
EMG Campus

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Binnentuin

Impressie

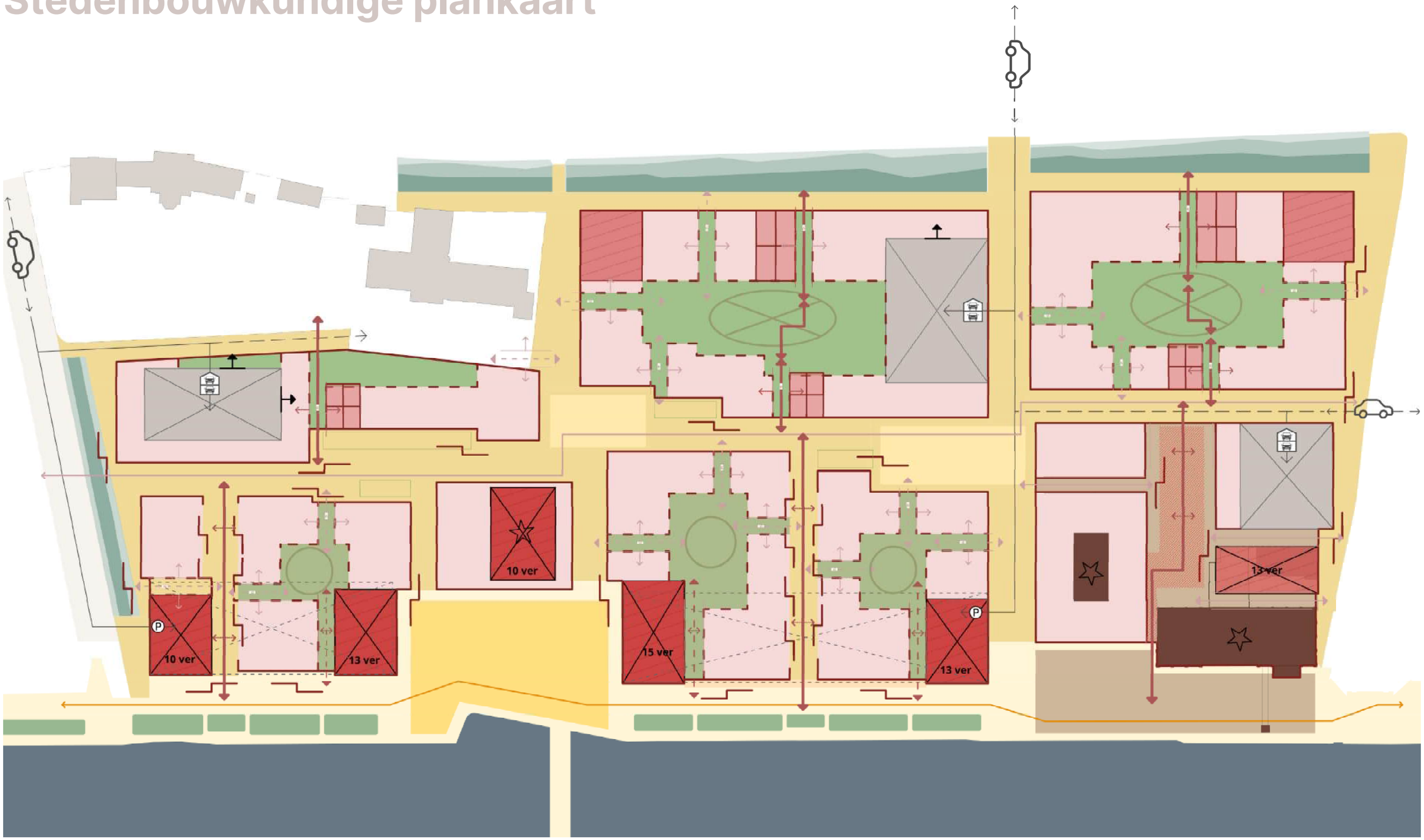


4.Stedenbouwkundig Plan - Opzet
Impressie Binnenwerf

Impressie



4.Stedenbouwkundig Plan
Stedenbouwkundige plankaart



Stedenbouwkundige plankaart

De stedenbouwkundige plankaart is het ruimtelijk kader voor de uitwerking van de Stadswerf. De plankaart voorziet in een stabiele en robuuste ruimtelijke basis die de ontwikkeling van de Stadswerf eigenschappen, organisatie en samenhang geeft. De plankaart conditioneert de speelruimte voor het opstellen van de initiatiefontwerpen en de uitwerking hiervan naar individuele gebouwontwerpen. De plankaart definieert flexibiliteit en vrijheid om in te kunnen spelen op mogelijkheden of veranderende omstandigheden zonder dat het plan zijn eigenschappen verliest.

De plankaart wordt in stappen uitgewerkt. Per stap wordt één of meerdere initiatiefontwerpen opgesteld, bijvoorbeeld per buurtblok of delen daarvan. Dit initiatiefontwerp wordt opgesteld door een 'coördinerend architect' en vormt de schakel tussen dit stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de individuele gebouwen.

Het initiatiefontwerp heeft drie onderdelen en geeft iedere keer antwoord op de vraag: wat maken we voor wie en hoe. Het betreft een programma ontwerp, een concept dat zich uitspreekt over atmosfeer, uitstraling en verschijningsvorm en een ruimtelijke hoofdstructuur. Het initiatiefontwerp is integraal en richt zich ook op sociale duurzaamheid (uitwisseling en ontmoetingsruimtes) en andere duurzaamheidsthema's zoals energie, biodiversiteit, mobiliteit, het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

De stedenbouwkundige plankaart kent een opbouw in 8 lagen. Iedere laag heeft zijn eigen onderwerp en logica. De stedenbouwkundige plankaart is hiervan een samenvatting.

Het ontwerp van de openbare ruimte (met alle onderliggende eisen van bv. kabels en leidingen, ruimte voor bomen, routes van nood en hulpdiensten, afvalinzameling) ligt als randvoorwaarde onder deze kaart. Dat betekent onder andere dat de buitencontouren van alle bouwvelden zijn gefixeerd. De 8 lagen zijn:

1 Bouwcontouren
2 Bouwhoogte
3 Doorwaadbaarheid
4 Niet woonprogramma
5 Adressen en aansluitingen
6 Mobiliteit en inpassing mobiliteitshubs
7 Korrel
8 Knipkaart

De maximale gebouwcontour volgt door 1, 2 en 3 op elkaar te betrekken. De maximale gebouwcontour versus het te realiseren programma komt uit op ongeveer 1,4. Dit geeft aan dat er in principe een comfortabele hoeveelheid ruimte wordt geboden om het programma te kunnen realiseren. De in dit VOSP opgenomen illustratieve verkaveling laat dit ook zien.

De verschillende lagen van de Stedenbouwkundige plan- kaarten zijn op de volgende pagina's toegelicht.

Legenda



4.Stedenbouwkundig Plan
4.1 Bouwcontouren

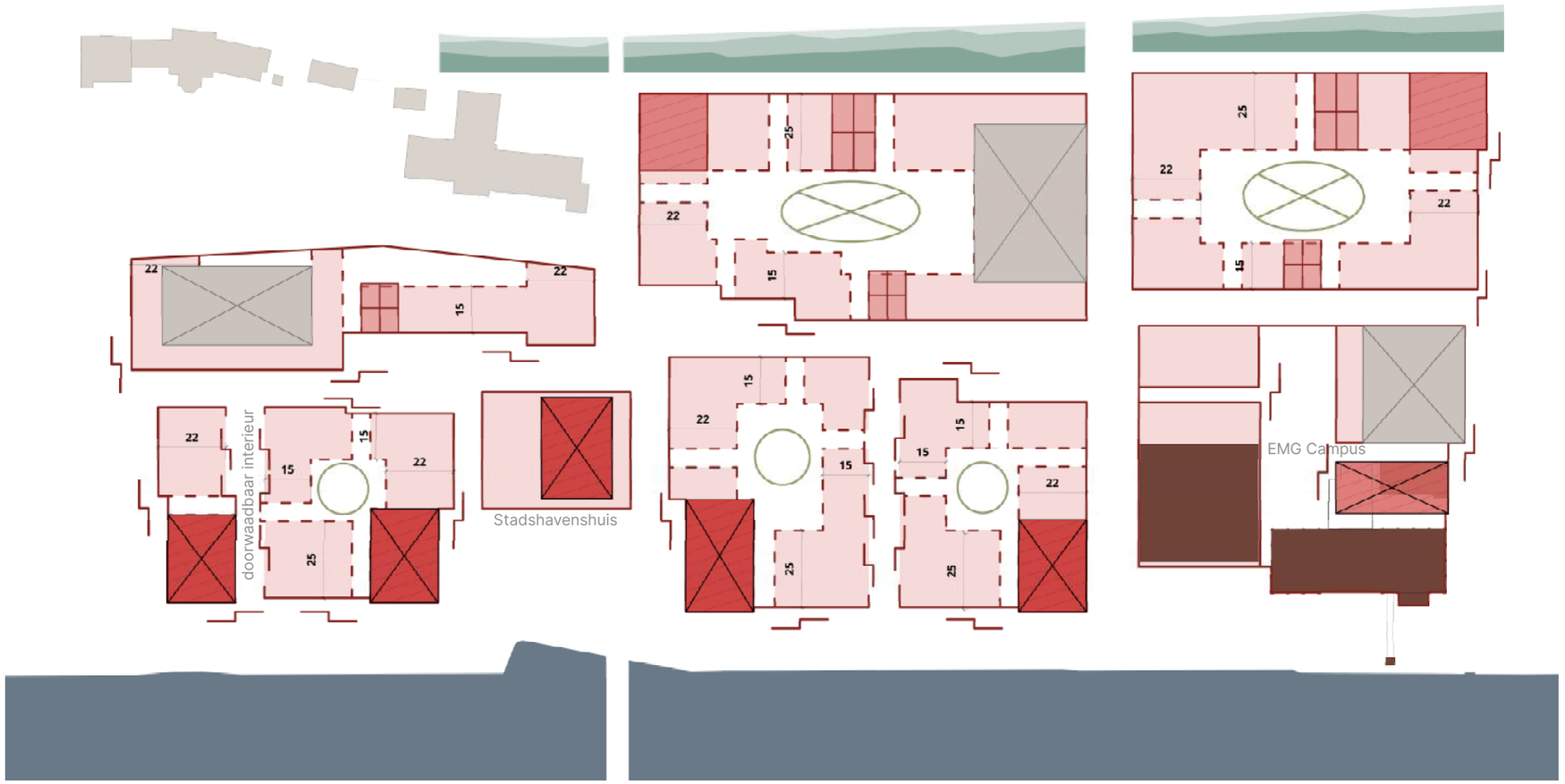
1 Bouwcontouren

De Stadswerf wordt een herkenbaar en autonoom gebied in de directe omgeving met een weefsel van blokken als ruimtelijke basis.

De buitencontouren van de verschillende blokken en individuele gebouwen zijn gefixeerd door het ontwerp van de openbare ruimte. De architectonische overgangen en aansluitingen blijven in principe ook binnen de lijn van de maximale gebouwcontouren. Voor alle bebouwing is een maximale diepte bepaald, deze kan bv. 25, 22 of 15 meter zijn. Van de maximale diepte mag afgeweken worden, mits dit goed beargumenteerd is en het principe van de doorwaarbaarheid intact blijft.
De actieve bewoning is bij voorkeur tweezijdig. Aan beide gevelkanten moet dus levendigheid zijn. Het borgen van deze levendigheid is een ontwerpopgave voor in het IO Bouwplan.

Aan de binnenzijde van de buurtblokken komen groene hoven. De hoven dienen een minimale groene omvang in m2 te krijgen. Niet alle bebouwing kan daardoor tot de maximale contour worden gebouwd. In het initiatiefontwerp worden hiervoor keuzes gemaakt. (Half) verdiept liggende parkeergarages krijgen een dusdanig grondpakket dat we de ruimte op de parkeergarages als open ruimte mogen tellen.

Binnen dit weefsel van blokken tekenen twee bijzondere omgevingen zich af: het Stadshavenshuis en de EMG-campus. De gebouwcontour van de bebouwing is hier in principe aan alle vier zijden gefixeerd. De gebouwen staan scherp in de openbare ruimte. Dit betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn het volume zodanig te manipuleren dat het gebouw aantrekkelijk aansluit op de openbare ruimte met een mooie set back of uitkraging voor een entree of een bijzondere hoek.



Legenda



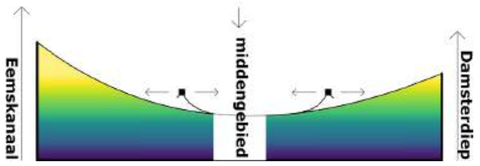
4.Stedenbouwkundig Plan
4.2 Bouwhoogte

2 Bouwhoogte

Aan de bouwhoogtes ligt een eenvoudige opbouw ten grondslag. De Stadswerf komt aan de randen ‘stoer en stevig’ te staan met hogere bebouwing in de directe omgeving. Terwijl het binnengebied met lagere bebouwing juist wat losser en informeler wordt. Het gaat daarbij om gemiddelde bouwhoogtes. Dit geeft ruimte om contrast te maken in hoogte tussen de verschillende gebouwen (hoog naast laag), hoeken even ‘aan te zetten’, zichtlijnen te bekronen of de bebouwing bijvoorbeeld naar de binnenhoven in hoogte te laten afnemen.

De bouwhoogte aan het Damsterdiep en het Eemskanaal is stevig maar gevarieerd van 4 tot 9 lagen, met een gemiddelde van 7-8 lagen.

Het binnengebied van de Stadswerf wordt in contrast met de randen relatief laag (3 a 4 verdiepingen met af en toe enkele accenten van 6 verdiepingen (op hoeken, aan pleinen en de twee belangrijke noord-zuid routes) in het binnen gebied.



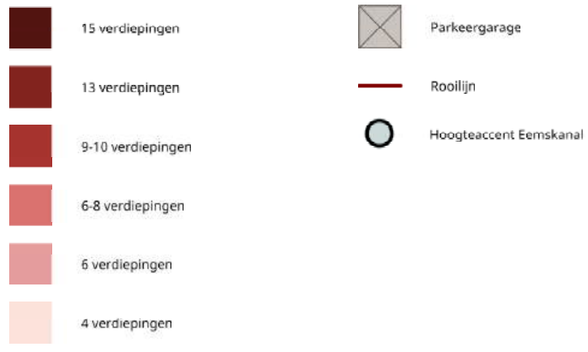
Principe bouwhoogtes ('badkuipprincipe')

De Stadswerf krijgt een fraaie skyline door 6 stoere en aanmerkelijk hogere accenten. De accenten maken de Stadswerf zichtbaar als nieuwe bestemming in Groningen. De accenten langs het Eemskanaal staan ‘haaks’ op het kanaal en altijd aan het ‘einde’ van een mooie verbinding naar het water. Ze benadrukken de oriëntatie van de Stadswerf op het water. Qua verschijningsvorm zijn ze een ode aan het industriële verleden van deze plek. De accenten komen een beetje los uit het weefsel van buurtblokken en balanceren tussen autonomie en oplossend vermogen.
De opbouw in hoogte kent drie niveaus: er zijn 2 accenten van 10 verdiepingen hoog, 3 accenten van circa 13 verdiepingen hoog en 1 accent van 15 verdiepingen hoog. Deze accenten zijn niet alleen gekenmerkt door hun hoogte maar ook door speciale kenmerken en verbijzonderingen. Dit kan door bijvoorbeeld uitgesproken programmering, sprekende massing, duurzaamheid (hout?) en architectuur.

De bouwhoogtes in de nevenstaande tekening zijn een richtlijn. Hier kan in het IO Bouwplan met een goede argumentatie vanaf geweken worden. De regels uit het omgevingsplan gelden als harde regel.



Legenda / richtlijn hoogtes



4.Stedenbouwkundig Plan
4.3 Doorwaardbaarheid

3 Doorwaardbaarheid

De openbare ruimte wordt uitgewerkt als werfvloer met betonelementen, gebakken klinkers, veel groen en ruimte voor water. De werfvloer draagt de Stadswerf als dwaalmilieu. Dit dwaalmilieu wordt verdiept door de groene hoven binnen de buurtblokken te verbinden met de werfvloer. Door de blokken aan alle vier de zijden te openen lopen werfvloer en hoven in elkaar over en ontstaat een avontuurlijk, rijk en groen dwaalmilieu.

Ieder buurtblok wordt in principe op 4 plaatsen open. Iedere wand van het blok krijgt dus een opening. Waar de openingen precies in de wand komen is in principe vrij, zolang maar wordt bijgedragen aan vorming van een hoogwaardig dwaalmilieu. De openingen delen de verschillende buurtblokken op in 'blokdelen'. Deze 'blokdelen' worden weer verder 'opgeknipt' in verschillende individuele gebouwen. De openingen zijn minimaal 6 meter breed en worden niet overbouwd. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de wanden aan weerszijden van de doorsteek. Het moeten geen vervelende stegen worden met blinde wanden, maar uitnodigende passages: een bijzondere beleving met openingen in de wanden en misschien zelfs wel entrees naar woningen of voorzieningen en een groene kwaliteit.

In de 2 buurtblokken aan het Damsterdiep worden de openingen zo geplaatst dat ze in elkaars verlengde komen te liggen en een mooie verbinding maken tussen de kade aan het Damsterdiep en de Dwaalstraat. De verbinding loopt vervolgens verder door richting het Eemskanaal en wordt extra leesbaar door bijzondere bebouwing. De bebouwing krijgt hun adres 'en route' in het hof en staat 'markant' in de wand.



Legenda



4.Stedenbouwkundig Plan
4.4 Niet woonprogramma

4 Niet-woonprogramma

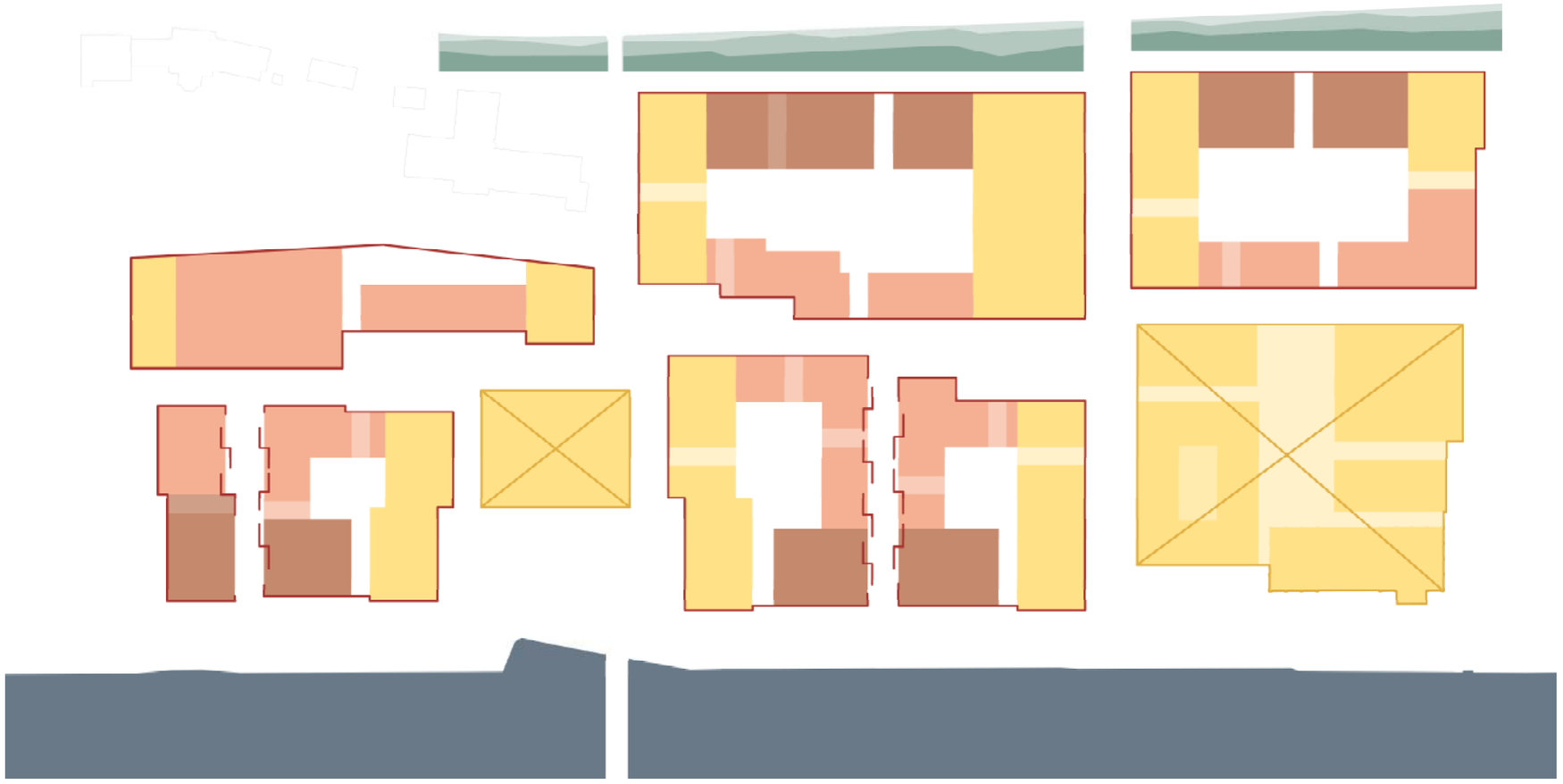
De Stadswerf is meer dan wonen alleen. Er is ruimte voor werken, voorzieningen, horeca, winkels, onderwijs, productie en veel meer. In de Stadswerf wordt het niet-woon programma gesorteerd naar een bij het programma passende openbare ruimte. Een maatschappelijke voorziening past bijvoorbeeld beter aan een buurtplein, terwijl een winkel of een restaurant beter past bij het Stadhavensplein. De openbare ruimtes worden zo dragers van een specifieke graad van stedelijkheid.

Het Stadshavenshuis en de EMG-Campus zijn twee gebieden ‘exceptioneel’ binnen de Stadswerf. Ze worden gedragen door een bijzondere verschijning, een uitgesproken programmering en zijn te realiseren via een bijzonder ontwikkeltraject. Beide voorzien in grootstedelijke ontmoetingsruimte in Stadshavens. Het Stadshavenshuis voorziet in een omgeving die zich richt op de bewoners van Stadshavens. Als ‘buurtcentrum’ tref je hier bijvoorbeeld een markt, ontmoetingsruimte, fitness, fysiotherapie en horeca, maar ook ateliers en co-werkruimtes. Het is ook de plek voor bijvoorbeeld jaarlijkse Stadshavensdagen met feest en events of een koningsdagmarkt. De EMG-Campus zet in op een omgeving, uitstraling en programmering die zich richt op de stad Groningen. Dit is de plek voor bedrijvigheid, culturele productie, events, horeca, een studenthotel en urban sports.

De twee buurtpleinen en de routes vanaf het Damsterdiep naar de Stadswerf worden in principe geprogrammeerd met een meer maatschappelijke programmering. Denk hier aan bijvoorbeeld een kinderopvang of gemeenschappelijke ruimtes als onderdeel van bijzondere woonconcepten.

In de Dwaalstraat en directe omgeving zien we vooral mogelijkheden voor werken als onderdeel van de stadswoningen (met zelfstandige werk- of atelierruimte) of als onderdeel van appartementen met juist meer een gemeenschappelijke werkomgeving.

Aan het Damsterdiep en aan het Eemskanaal zijn in de plint mogelijkheden voor realisatie van aanvullende, verrassende en verdiepende niet woonprogramma’s. Zoals ruimtes voor co-working, koken, uitwisseling, atelier, horeca, zorg of juist gemeenschappelijke feest-, oefen- en kleine concertruimtes.



Legenda

- Voorzieningen / Niet-woonprogramma
- Damsterdiep en Eemskanaal
  Focus Werken/Wonen, plint 6-7m
- Werfvloer
  Fokus Werken/Wonen, plint 6-7m
- Gemengd programma
  Stadshavenshuis en EMG-Campus
- Rooilijn

4.Stedenbouwkundig Plan
4.5 Adressen en aansluitingen

5 Adressen en aansluitingen

In de Stadswerf, aan de werfvloer is het beeld ‘stads’: het is een actieve, uitnodigende en rijke stad op ooghoogte. Door samenspel van mooie entrees, dieptewerking in de gevel, rijke materialisatie, (actieve/te activeren) voorzones (zoals groen en bankjes). Het stadsbeeld is nadrukkelijk verticaal en heeft een hoge intensiteit.

Adressen komen in verschillende soorten voor en zijn altijd onderdeel van de architectuur. Er moet gezorgd worden voor een gezonde, afwisselende mix van adressen en privéruimtes aan de binnenhoven. De eerste 4 tot 7 meter vormt een architectonisch verbijzondering binnen de gevel van het pand. Gevels staan in principe in de rooilijn van het gebouw en voorzien in goed ontworpen ontmoetingen tussen binnen en buiten. Actieve voorzones zijn wenselijk, met name wanneer er wordt gewoond aan de openbare ruimte. De voorzone is als het ware een buitenkamer van de woning en biedt identiteit en privacy. Verticaal groen als onderdeel van het gebouw wordt aangemoedigd. Een goed ontworpen overgang biedt de bewoners voldoende comfort (privacy) om actief aan de openbare ruimte te wonen. Bijvoorbeeld met een grote woonkeuken, eventueel zelfs met opendeuren naar buiten toe, of een aparte werk- of atelierruimte.

De twee hoven aan het Damsterdiep worden uitgewerkt als openbare woonhoven met een eventuele privé buitenruimte (richtlijn diepte 4m) die als onderdeel van het totale gebouwontwerp is meegenomen. Hierbij moet een goede verhouding worden gevonden tussen de privé en openbare buitenruimte. Openbaar betekent hier dat woningen aan het hof hun adres hebben. In principe worden deze adressen min of meer hetzelfde uitgewerkt als de adressen en overgangen aan de werfvloer, maar met een grotere nadruk op de groene kwaliteit van de overgangen en adressen.

De drie hoven aan het Eemskanaal worden uitgewerkt als collectieve woonhoven. De woningen krijgen hier de mogelijkheid ‘uit te lopen’ in de binnentuin. De overgang in de vorm van ondiepe terrassen koppelt woonkamers aan de groene binnentuin. De binnentuinen krijgen een samenhangende collectieve uitstraling (dit is geen optelsom van verschillende individuele overgangen).



Legenda

- Adres/overgang werfvloer
- Adres/overgang binnengebied
- Adres/overgang Havenhuis
- Adres/overgang EMG Campus

4.Stedenbouwkundig Plan
4.6 Mobiliteit en inpassing mobiliteit hubs

6 Mobiliteit en inpassing mobiliteit hubs

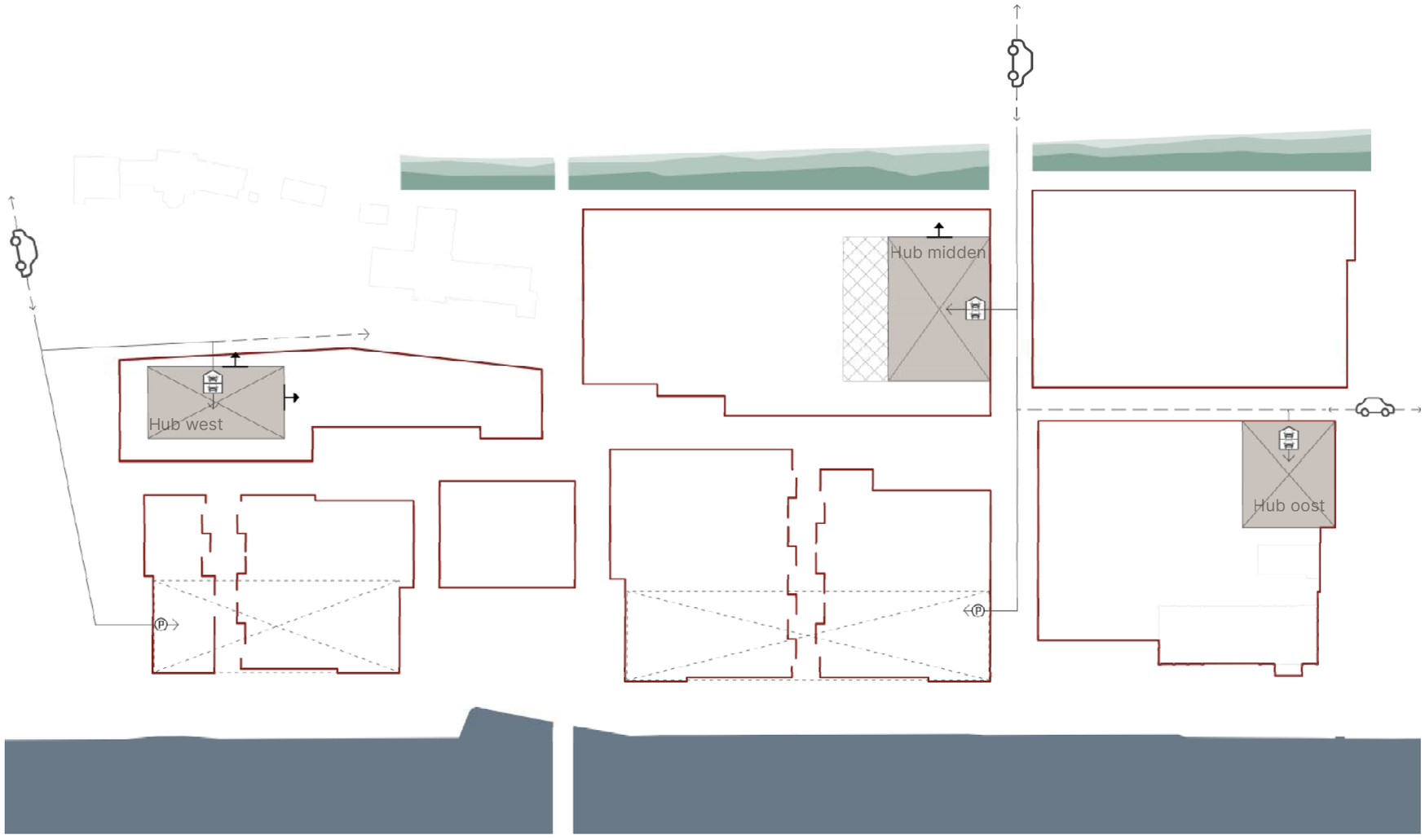
Goudappel Coffeng heeft in opdracht van de marktpartijen een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd voor geheel deelgebied west. Hieruit komt naar voren dat er circa 900 parkeerplaatsen nodig zijn, inclusief deelmobiliteit. De uitkomst uit het mobiliteitsplan is als uitgangspunt genomen voor dit VO SP. De circa 900 parkeerplaatsen komt overeen met de uitgangspunten van het nota parkeerbeleid van de gemeente. Per deelplan volgt een uitgebreider mobiliteitsplan, welke ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden moet worden.

Uitgangspunten deelgebied west:

In aansluiting op de Eemskanaalkade worden twee (half) verdiepte parkeervoorzieningen gemaakt van respectievelijk ongeveer 100 en 200 plaatsen. Deze voorzieningen vormen geen obstakel in het voorziene dwaalmilieu (toegankelijk voor mindervaliden). Het is de ambitie om de parkeergarages vanaf de Eemskade gezien gelijkvloers aan te leggen: vanaf de kade gezien zijn de parkeergarages dus verdiept. Vanaf de werf betekent dit dat de parkeergarages halfverdiept zijn, omdat de werf lager ligt dan de kade. Wanneer er geen bebouwing op de parkeervoorziening staat krijgt het in de hoven een voldoende dik grondpakket zodat dit als ‘groen’ kan worden gerekend. Vanzelfsprekend worden entrees netjes geïntegreerd met de bebouwing en in openbare ruimtes gerealiseerd. Hellingbanen/entrees worden binnen het volume gerealiseerd en nooit in de openbare ruimte.

Daarnaast worden er drie mobiliteitshubs boven het maaiveld gerealiseerd, met respectievelijk ongeveer 150, 200 en 250 plaatsen. Deze hubs zijn geen architectonische ‘stand alones’ maar worden zorgvuldig gecombineerd met diverse woon-, voorzieningen- en werkprogramma’s zodat de hubs gewenst en vanzelfsprekend in het weefsel zijn ingevoegd. Waar nodig worden gevels vergroend en de daken wordt een relevante bestemming toegekend (bijvoorbeeld als tuin, groen dak, of sport).

De ontsluiting van de hub Oost via de Eltjo Ruggeweg heeft de voorkeur maar moet verder worden onderzocht. De exacte positie van de parkeerhub Oost is nog afhankelijk van de ontsluiting op de Eltjo Ruggeweg.

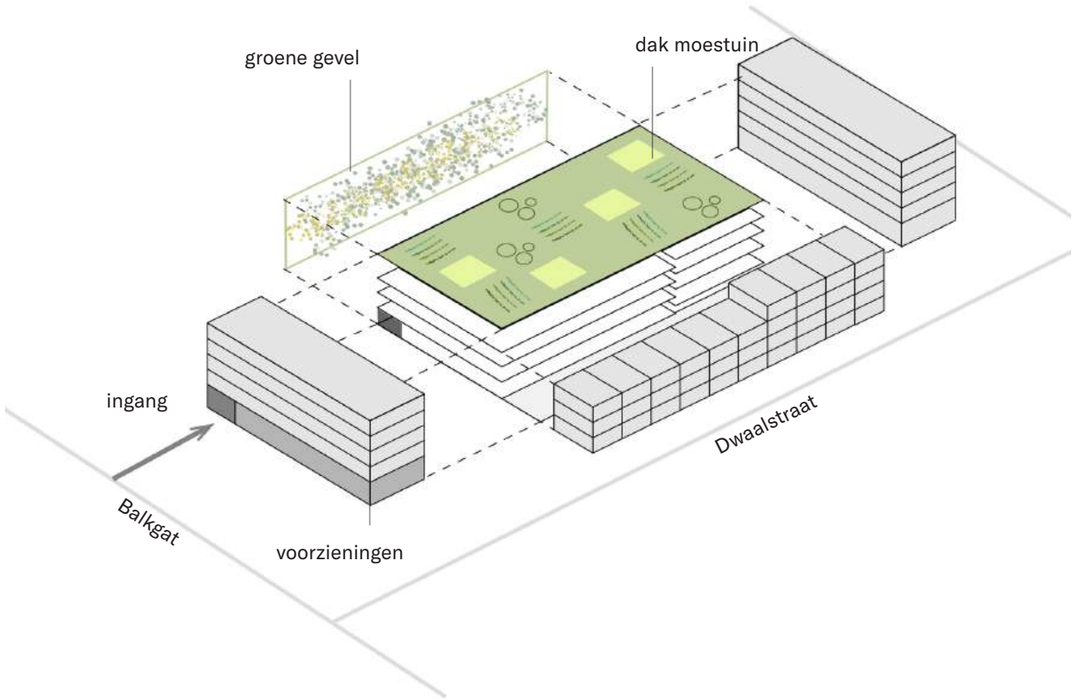


Legenda

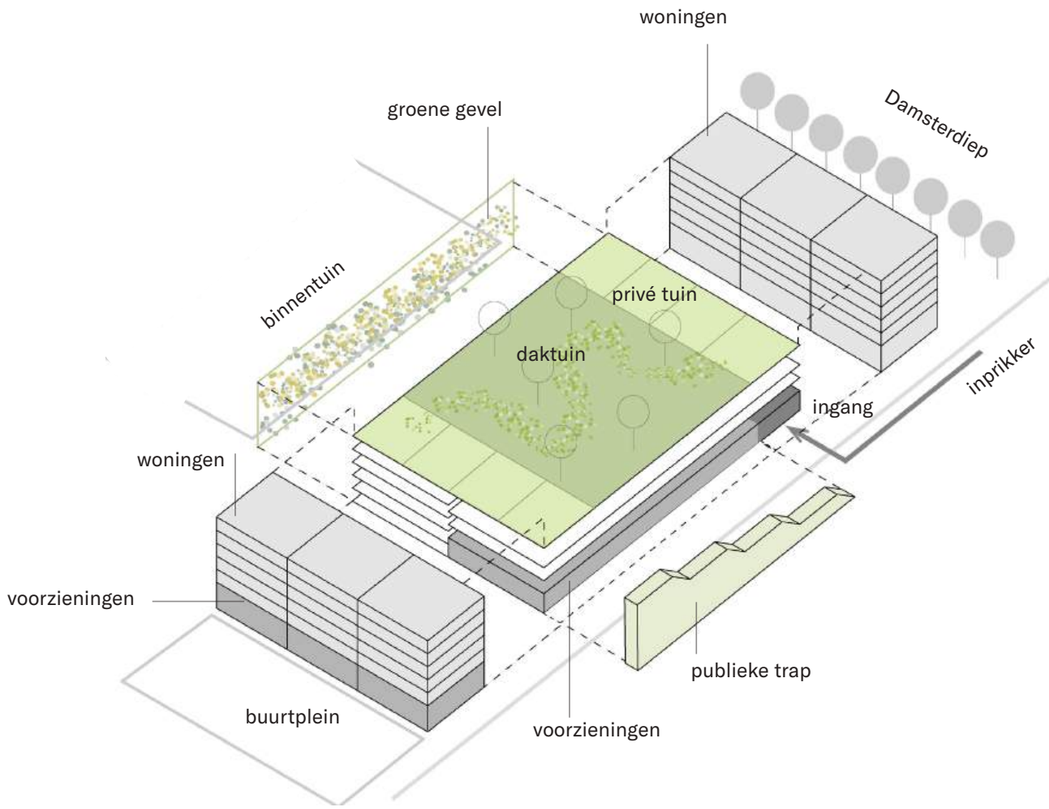
- Parkeergarage
- Parkeren verdiept
- zone voor mogelijke woonbebouwing aan de hof (ter afscherming van de hub)
- Autotoegang
- Uitbreidingsrichting HUB (denkbaar mits g geintergeerd met de voorziene woningbou
- Autotoegang parkeervoorziening
- Autotoegang nader te onderzoeken
- Rooilijn

4.Stedenbouwkundig Plan
4.6 Mobiliteit en inpassing mobiliteit hubs

Inpassing mobiliteit hubs, voorbeelden schema's

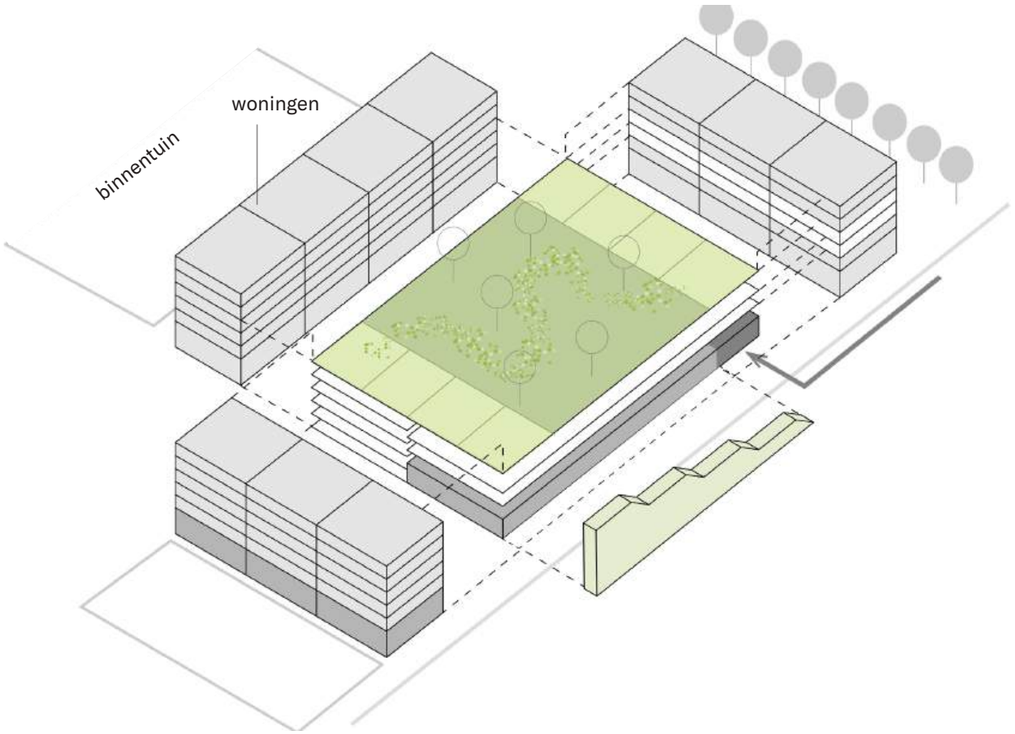


Hub west (Balkgat)



Hub midden (inprikker)

Inpassing mobiliteit hubs, voorbeelden schema's



Hub midden (inprikker),
V ariant met woningen aan het binnentuin i.p.v. groene gevel



Hub oost (EMG)

4.Stedenbouwkundig Plan
4.7 Korrel

7 Korrel

De buurtblokken krijgen een relatief fijnschalige menging en grote diversiteit van programma's en architectuur. Een buurtblok heeft dan ook 'blok als buurt' als randvoorwaarde. Een buurtblok is opgebouwd uit verschillende gebouwen die doorgaans hoger dan breder zijn. Frictie en contrast zijn interessante thema's binnen het blok: hoog naast laag, breed versus smal, etc. Daarbij zijn er vanzelfsprekend ook mogelijkheden om af en toe groots uit pakken, bijvoorbeeld bij de accenten aan het Eemskanaal of het Stadshavenhuis. Ook de EMG-Campus wordt samengesteld met stoere singuliere gebouwen.

De Stadswerf wordt getekend door een staand stadsbeeld en grote diversiteit en oogt alsof deze uit zichzelf tot stand is gekomen. Het doel is om een korrel met een goede menselijke maat te creëren en geen grootschalige horizontale stadsbeeld. Om de gewenste fijnschaligheid te kunnen combineren met een efficiënt gebouw is typologische inventiviteit nodig, bijvoorbeeld door circulatie die meerdere gebouwen kan bedienen.



Legenda

Korrel bebouwing

Een gebouw

Parkeergarage

Rooilijn

4.Stedenbouwkundig Plan
4.8 Knipkaart

8 Knipkaart

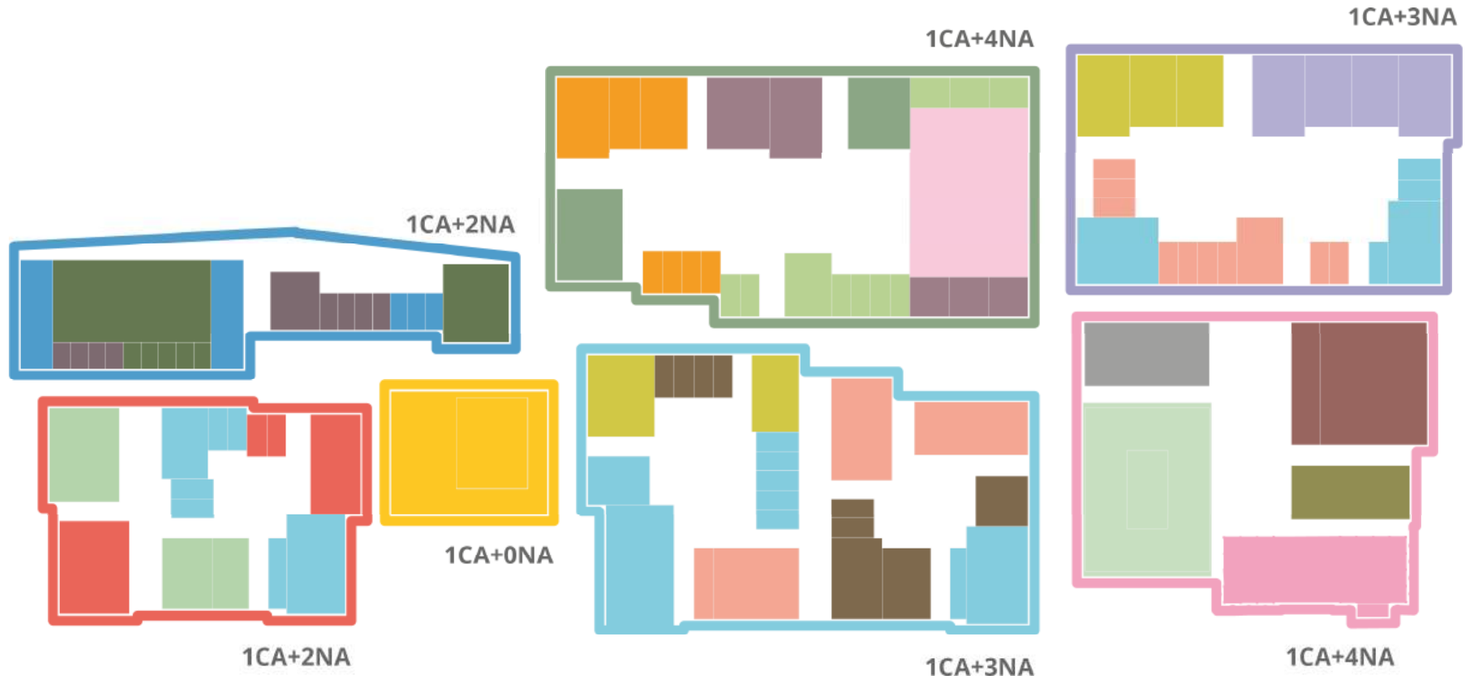
Per buurtblok of delen daarvan wordt een initiatiefontwerp opgesteld. Dit initiatiefontwerp wordt opgesteld door een ‘coördinerend architect’ (CA) en vormt de schakel tussen het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van individuele gebouwen. Het initiatiefontwerp wordt vervolgens door in principe de coördinerend architect, aangevuld met 1, 2 of soms nog meer nevenarchitecten (NA) uitgewerkt in gebouwontwerpen.

Het initiatiefontwerp heeft drie onderdelen en geeft iedere keer antwoord op de vraag: wat maken we voor wie en hoe. Het betreft een programma ontwerp, een concept dat zich uitspreekt over atmosfeer, uitstraling en verschijningsvorm en een ruimtelijke hoofdstructuur.

Het initiatiefontwerp is integraal en richt zich ook op sociale duurzaamheid (uitwisseling en ontmoetingsruimtes) en andere duurzaamheidsthema’s zoals energie, biodiversiteit, mobiliteit, voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Als onderdeel van het initiatiefontwerp wordt een voorstel gedaan hoeveel aanvullende nevenarchitecten worden ingezet. Deze keuze wordt afgestemd met de supervisor. Inspiratie kan worden ontleend aan de gepresenteerde knipkaart.

De proefverkaveling in deze kaart is indicatief en heeft geen status.



Legenda

Omvang initiatief ontwerp (indicatie)

Verschillende gebouwontwerpen (indicatie)

4.Stedenbouwkundig Plan
4.9 3D envelope

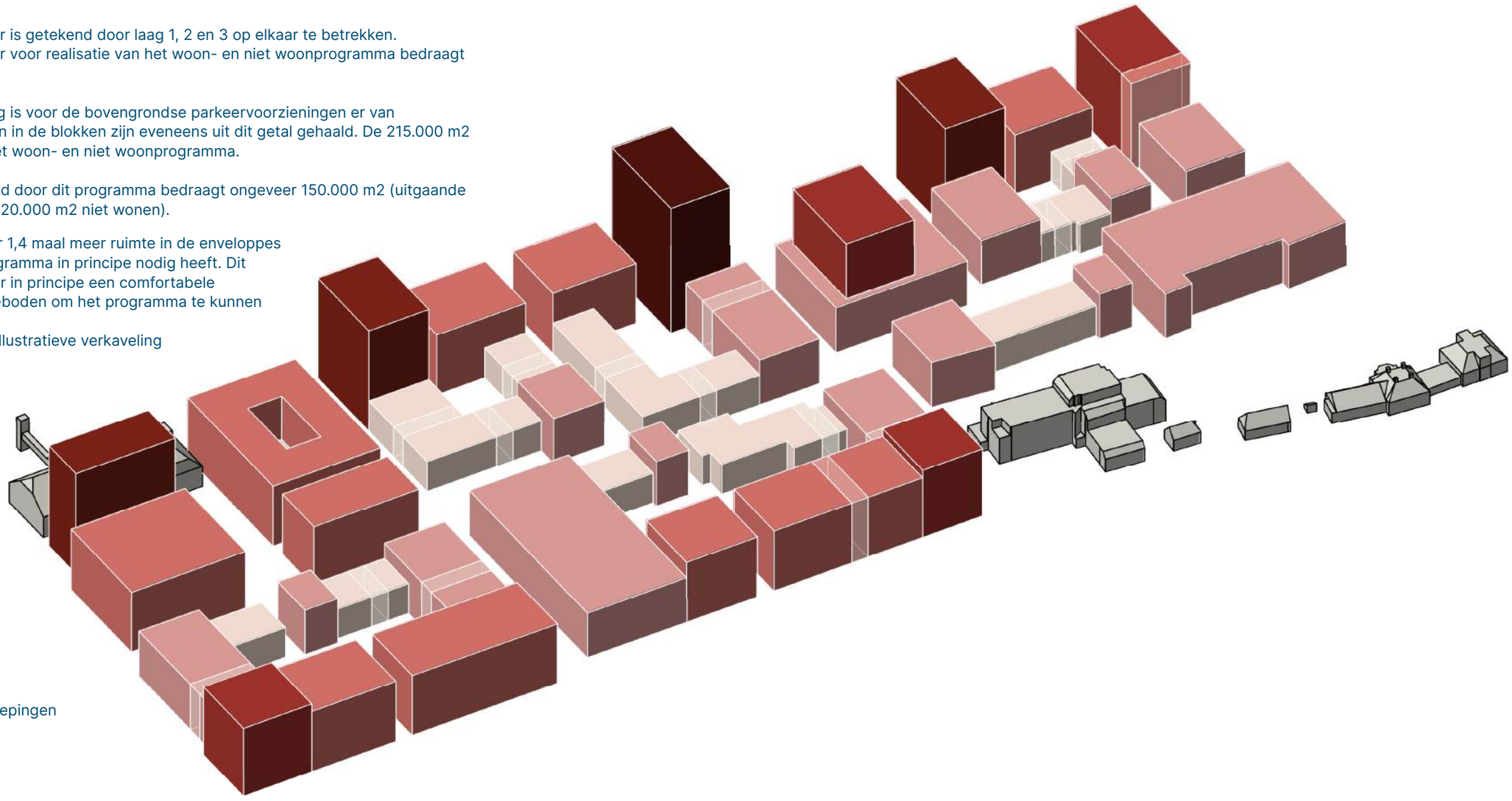
Capaciteit envelop

De maximale gebouwcontour is getekend door laag 1, 2 en 3 op elkaar te betrekken.
De maximale gebouwcontour voor realisatie van het woon- en niet woonprogramma bedraagt ongeveer 215.000 m2.

Daarbij is de ruimte die nodig is voor de bovengrondse parkeervoorzieningen er van afgehaald. Ook de openingen in de blokken zijn eveneens uit dit getal gehaald. De 215.000 m2 is puur voor realisatie van het woon- en niet woonprogramma.

De ruimte die wordt gevraagd door dit programma bedraagt ongeveer 150.000 m2 (uitgaande van 1200 woningen en circa 20.000 m2 niet wonen).

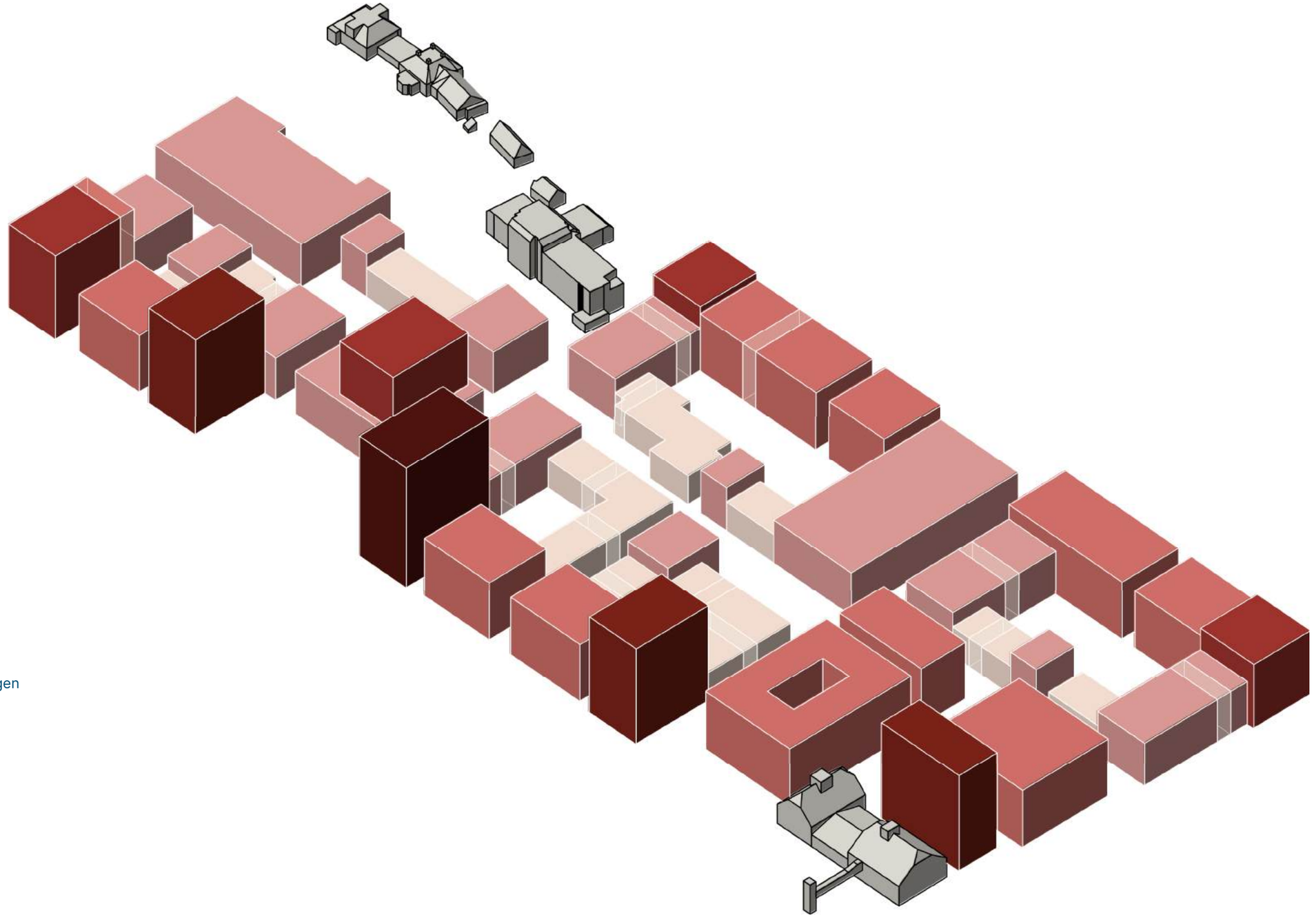
Dit betekent dat er ongeveer 1,4 maal meer ruimte in de enveloppes aanwezig is dan dat het programma in principe nodig heeft. Dit getal van 1,4 geeft aan dat er in principe een comfortabele hoeveelheid ruimte wordt geboden om het programma te kunnen realiseren.
De in dit VOSP opgenomen illustratieve verkaveling laat dit ook zien.



Legenda richtlijn gem. verdiepingen



3D envelope - zicht vanuit noorden (Damsterdiep)



Legenda richtlijn gem. verdiepingen

- 15 verdiepingen
- 13 verdiepingen
- 9-10 verdiepingen
- 6-8 verdiepingen
- 6 verdiepingen
- 4 verdiepingen

3D envelope - zicht vanuit zuiden (Eemskanaal)

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

5.

Openbare ruimte

Stads
havens

5. Openbare ruimte
5.1 Inleiding

Voor Stadshavens is een stedenbouwkundig raamwerk gemaakt dat de kernkwaliteiten van de ontwikkeling vastlegt en bewaakt. Het raamwerk definieert de structuur van de openbare ruimte door karakteristieke plekken vast te leggen en de belangrijkste begrenzingen van de bouwvelden vorm te geven.

De openbare ruimte kan worden opgedeeld in 3 deelgebieden; het Damsterdiep, de Werf en de Eemskade. Elk met hun eigen identiteit, materialisering en beplanting. In elk van deze deelgebieden worden diverse openbare ruimtes gecreëerd zoals hiernaast is weergegeven op de plattegrond.

In het VOSP Bovenwijks-west werden de hoofdstructuurdragers Damsterdiep en Eemskade Noordzijde uitgewerkt. Hieronder volgt de uitwerking van het deel Werf; een groen autovrij dwaalmilieu. De verrassende sequentie van openbaar toegankelijke buitenruimtes zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving met doorzichten door het gebied. Een beleving die uitnodigt het gebied te ontdekken en informele ontmoetingen faciliteert.

Tevens gaat bijzondere aandacht uit naar 2 belangrijke openbare ruimtes in dit deelgebied; het Stadshavensplein en EMG campus. Deze twee plekken worden onderdeel van de Eemskade Noordzijde en adresseren zich nadrukkelijk aan het water van het Eemskanaal.

Bij de opmaak van dit hoofdstuk 'Openbare ruimte' (schetsontwerp februari 2024) bouwen we voort op de ambities en aanbevelingen uit de ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte uit 2021.
Het ontwerp van de openbare ruimte wordt in het VO OBR per deelplan verder uitgewerkt, gezamenlijk met de productiehouder.
Het ontwerp zal worden getoetst op de Civiel- en Cultuurtechnische Randvoorwaarden uit 2021 die zijn opgenomen in PIM.



Diagram openbare deelgebied west

5.1 Inleiding- Sport en spel

Sport- en speelvoorzieningen zijn een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte van Stadshavens, in lijn met de ambities van de Gemeente Groningen om gezonde, actieve wijken te creëren waar bewoners van alle leeftijden gemakkelijk toegang hebben om elkaar te ontmoeten, te bewegen en te spelen. Ons doel is om de bestaande (beperkte) sport- en speelvoorzieningen in de omgeving aan te vullen op strategische locaties in het deelgebied West.

Speeltuinen voor kleine kinderen (0-6 jaar) bevinden zich in de binnentuinen en binnenwerven, die meer afgesloten zijn en veilig voor kleine kinderen om onder toezicht dicht bij huis te spelen. De buurtpleinen herbergen op maat gemaakte, unieke speelvoorzieningen voor de leeftijdsgroep 6-12 jaar en dienen als speel- en ontmoetingsplek voor de bredere gemeenschap.

De Eemskade wordt de actieve ruggengraat voor sporten langs het water, met mogelijkheden voor joggen, buiten fitness etc. Sport- en speelvoorzieningen voor de leeftijdsgroep vanaf 12 jaar en ouder bevinden zich ook op het Stadshavensplein en EMG Campus. Deze kunnen worden aangevuld met sportvoorzieningen op de daken van de parkeerhubs. De Eemskade is de plek waar bewoners van Stadshavens en Groningen komen om te bewegen, te ontmoeten en plezier te hebben.

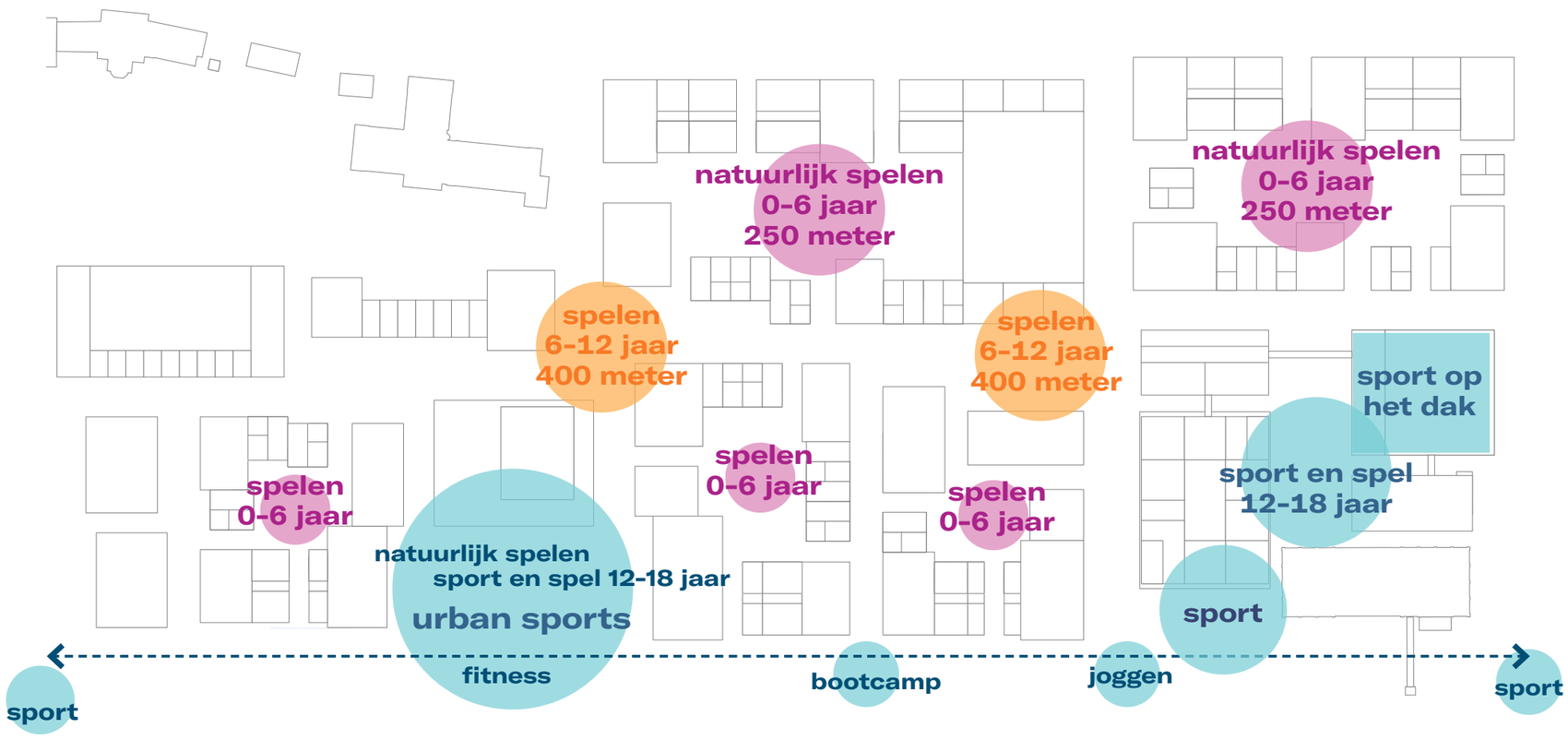


Diagram sport en spel voorzieningen

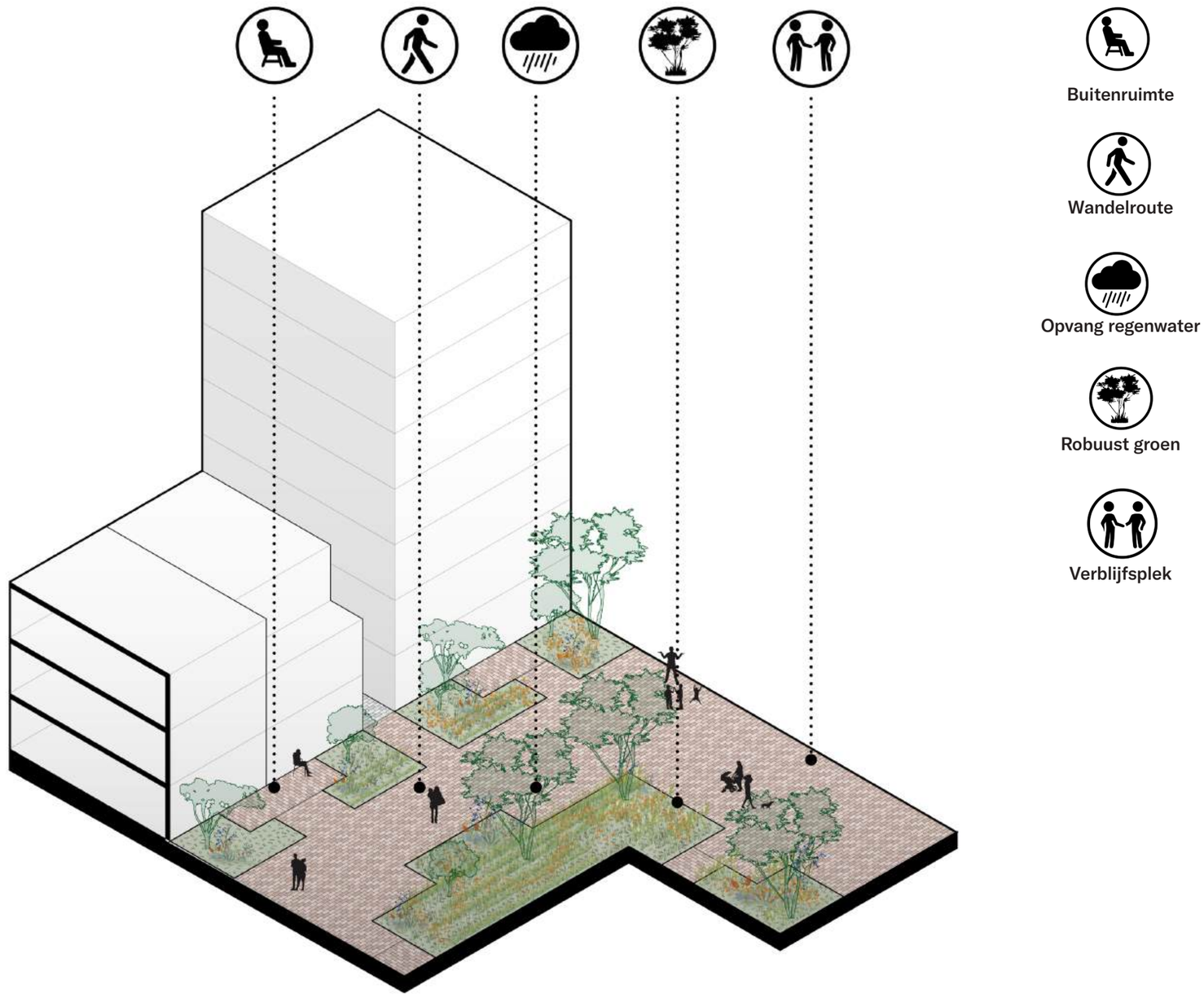
5. Openbare ruimte
5.1 Inleiding - De Werf

Tussen de Eemskade aan het Eemskanaal en het Damsterdiep in het noorden creëren we een verblijfsgebied als één doorlopende vloer met veel groen: 'De Groene Werf'.

De werf is een groen autovrij dwaalmilieu dat is ingericht voor voetgangers en fietsers. De verrassende sequentie van openbaar toegankelijke buitenruimtes zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving met doorzichten door het gebied. Een beleving die uitnodigt het gebied te ontdekken en informele ontmoetingen faciliteert; de werf is een plek voor iedereen.

De werf is een groene verblijfsruimte met een sterk industrieel karakter en legt hiermee de link naar het industriële verleden van molens, houtverwerking en later ook diverse (stoom)fabrieken en watergebonden industrie. Ook creëert het groene tapijt verbindingen tussen nieuwe gebouwen en bestaande industriële elementen zoals de EMG loods, timmerfabriek en de COVA schoorsteen.

Binnen het thema groene werf onderscheiden we diverse ruimtes met hun eigen karakters; de woonstraatjes, buurtpleinen, binnentuinen en binnenwerven.



Principeuitwerking

5.2 Woonstraatjes

Een industriële kadevloer van duurzame gebakken klinkers markeert het voetgangersgebied van de werf. In de woonstraatjes wordt deze kadevloer voorzien van veel beplanting en robuuste objecten van hout, staal en beton.

Het groene beeld van de woonstraatjes wordt bereikt door een combinatie van elementen zoals grote plantvakken, klimplanten en boombakken. Op zoveel mogelijk plekken opent de kadevloer zich om ruimte te maken voor beplanting. Ruime plantvakken zijn herkenbaar aan de kenmerkende gepixelde vormen.

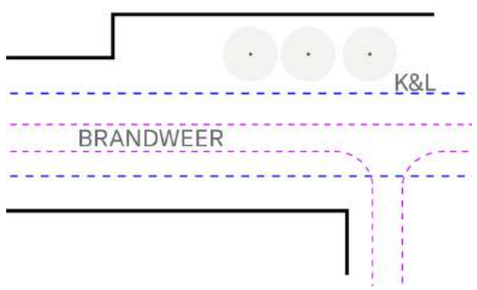
De plantvakken bevatten een meerdaagse vegetatie om de biodiversiteit te vergroten en een rijke uitstraling te creëren. Deze zones functioneren ook als infiltratievoorziening voor hemelwater.

Vanwege de onderliggende kabels en leidingen zijn er beperkt plekken voor bomen. Setbacks in de rooilijn van de bebouwing maken het mogelijk om groepjes van bomen te plaatsen.

De interactie tussen privé en openbaar is afwisselend. Er is een zone van 1m buiten de gevel die kan worden gebruikt als stoeptuin of priveterras. Hiermee stimuleren we het gebruik van de openbare ruimte en de sociale interactie tussen bewoners en bezoekers. Op andere plekken zijn plantvakken aan de gevels geplaatst waardoor een groene buffer ontstaat tussen privé en openbaar.

De woonstraatjes worden ingericht voor voetgangers en fietsers; het is een autovrij gebied waar incidenteel toegang voor nooddiensten en logistiek mogelijk blijft.

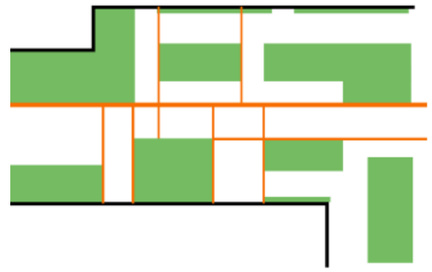
Het centrale woonstraatje in oost-west richting wordt een informele wandelroute door het gebied. De woonstraatjes in noord-zuidrichting creëren een directe verbinding tussen het Damsterdiep en het water van het Eemskanaal.



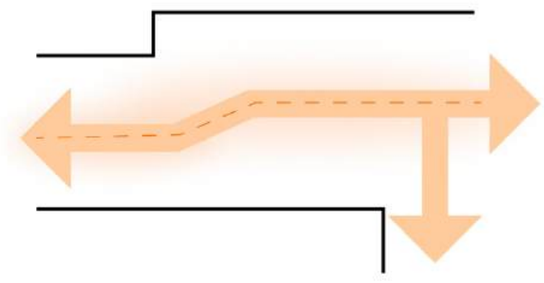
Beperkingen: zone voor kabels en leidingen en brandweer toegankelijkheid



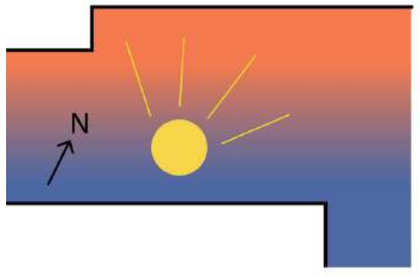
Stoeptuinen bieden ruimte voor gebruik en toe-eigening van de werf



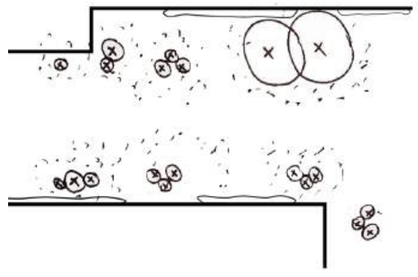
Orthogonale groene plantvakken in een speels patroon creëren een informele groene sfeer, hemelwater kan lokaal infiltreren



Een 4m brede doorgang voor brandweer en logistiek blijft mogelijk



Rekening houden met de zonnige plekken voor verblijfsplekken

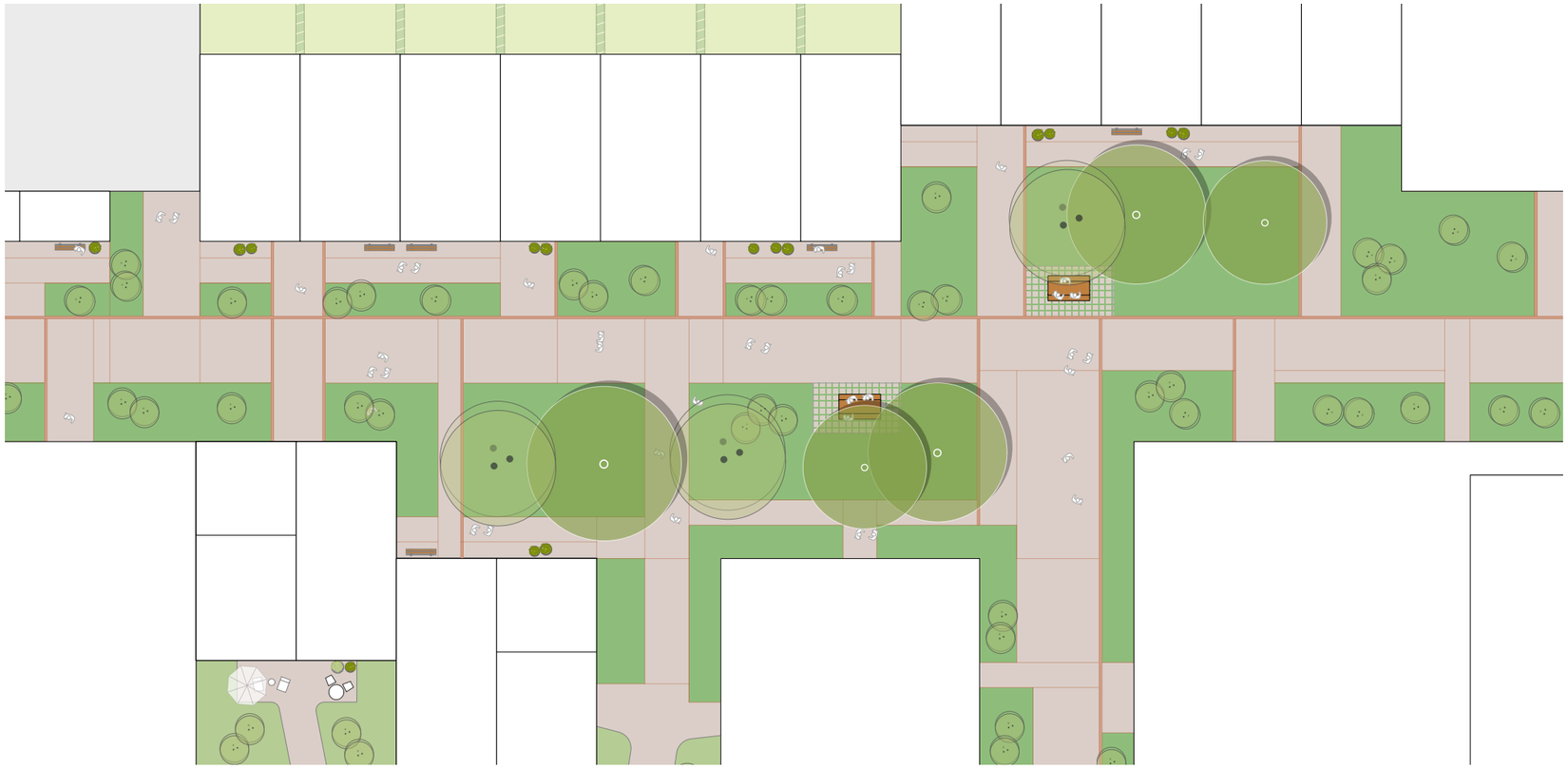


Een combinatie van vaste planten, struiken en bomen zorgen voor gelaagde beplanting



5. Openbare ruimte
5.2 Woonstraatjes

Schetsontwerp woonstraatjes



Plankaart zoom-in



5.2 Woonstraatjes

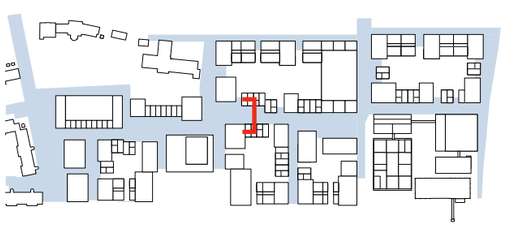
Impressie woonstraatjes



5. Openbare ruimte
5.2 Woonstraatjes

Doorsnede woonstraatjes





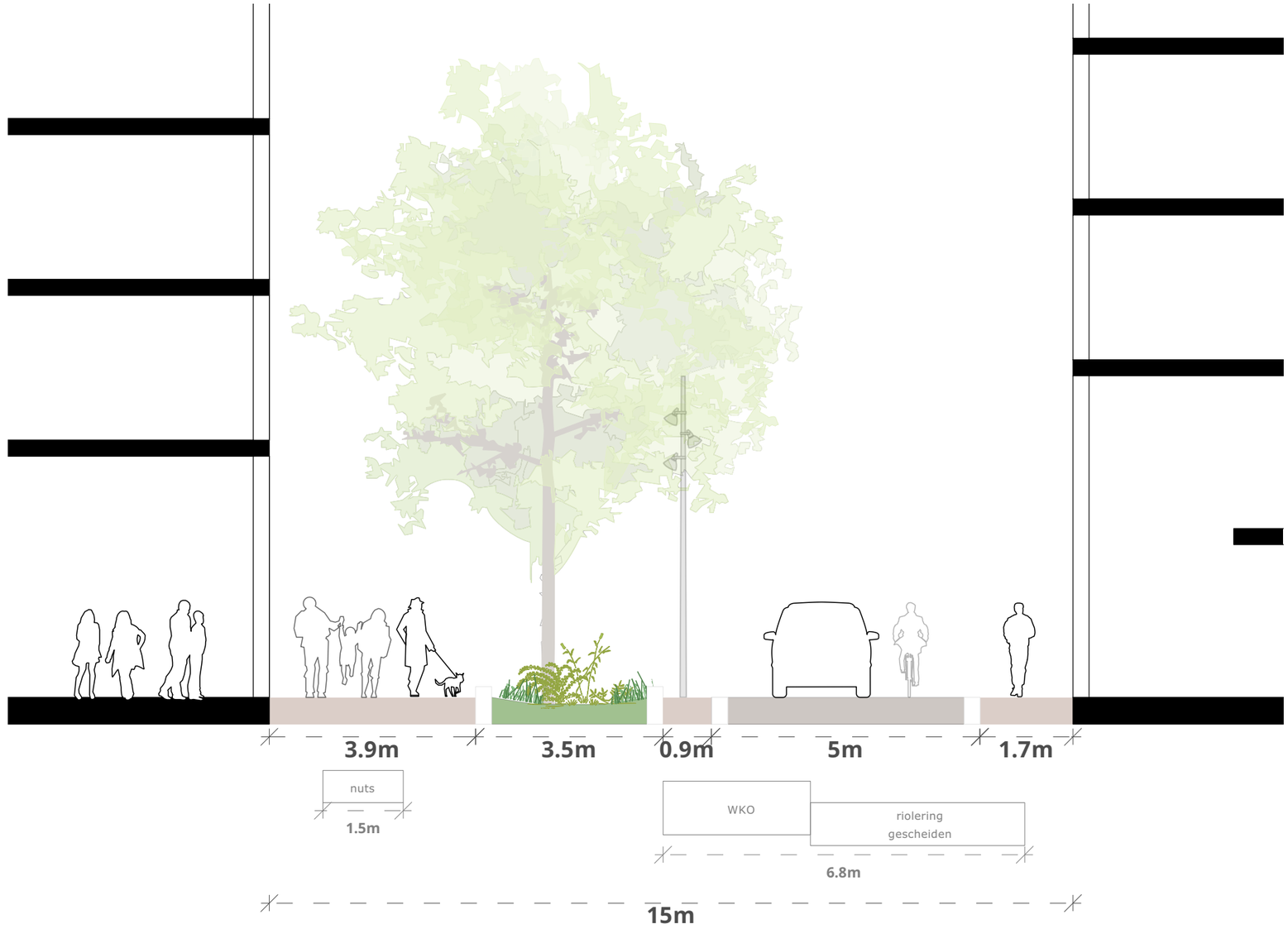
Principe doorsnede woonstraatjes

5.2 Woonstraatjes - Autotoegangsweg

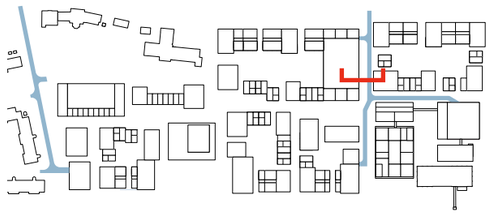
Het gebied is beperkt bereikbaar voor autoverkeer vanaf het Damsterdiep via twee inprikkers. Deze inprikkers ontsluiten de diverse parkeervoorzieningen in het gebied en laad- en losplekken voor logistiek verkeer. Er zijn geen parkeerplekken voor auto's op het maaiveld.

Deze openbare ruimtes worden ingericht als onderdeel van de werfvloer en dus als voetgangersgebied waar de auto te gast is. De plek waar auto's mogen rijden wordt duidelijk aangegeven door twee brede vlakke banden.

Een serie groene infiltratiezones, afgewisseld met inrichtingselementen, dient als buffer tussen autoverkeer en voetgangers. Om het lineaire profiel te doorbreken en ervoor te zorgen dat auto’s vóór het buurtplein afremmen, creëren we een richtingsverandering in de straat.

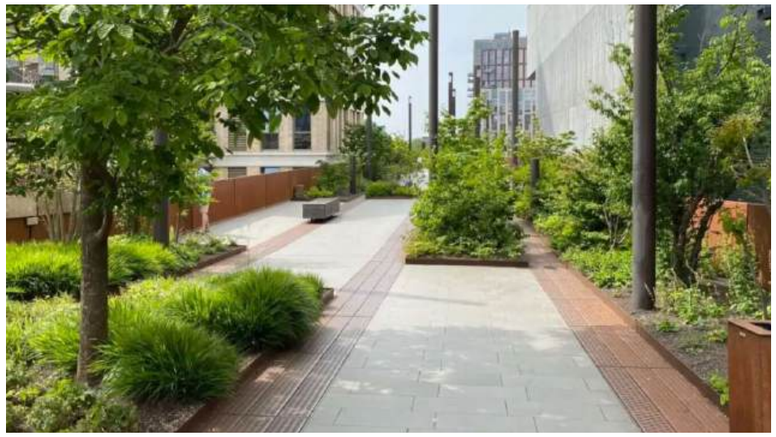


Principe doorsnede autotoegangsweg



5. Openbare ruimte
5.2 Woonstraatjes

Referenties materialen en sfeer woonstraatjes



Slingerend profiel zorgt voor informele sfeer en dwaalmilieu



Stalen lijnen creëren informele en industriële sfeer



Stalen elementen benadrukken het industriële karakter



Ingangen en stoeptuinen



Klimplanten aan de gevels in de passages



Groene infiltratiezones in de noord-zuid straatjes



Mix van vaste planten

5.2 Woonstraatjes

Referenties gebruik woonstraatjes



Openbare ruimte voor voetgangers



Informele ontmoetingsplekken in de straat



Woonstraatjes worden speelstraatjes



Ingangen



Ruimte voor interactie tussen prive en openbaar



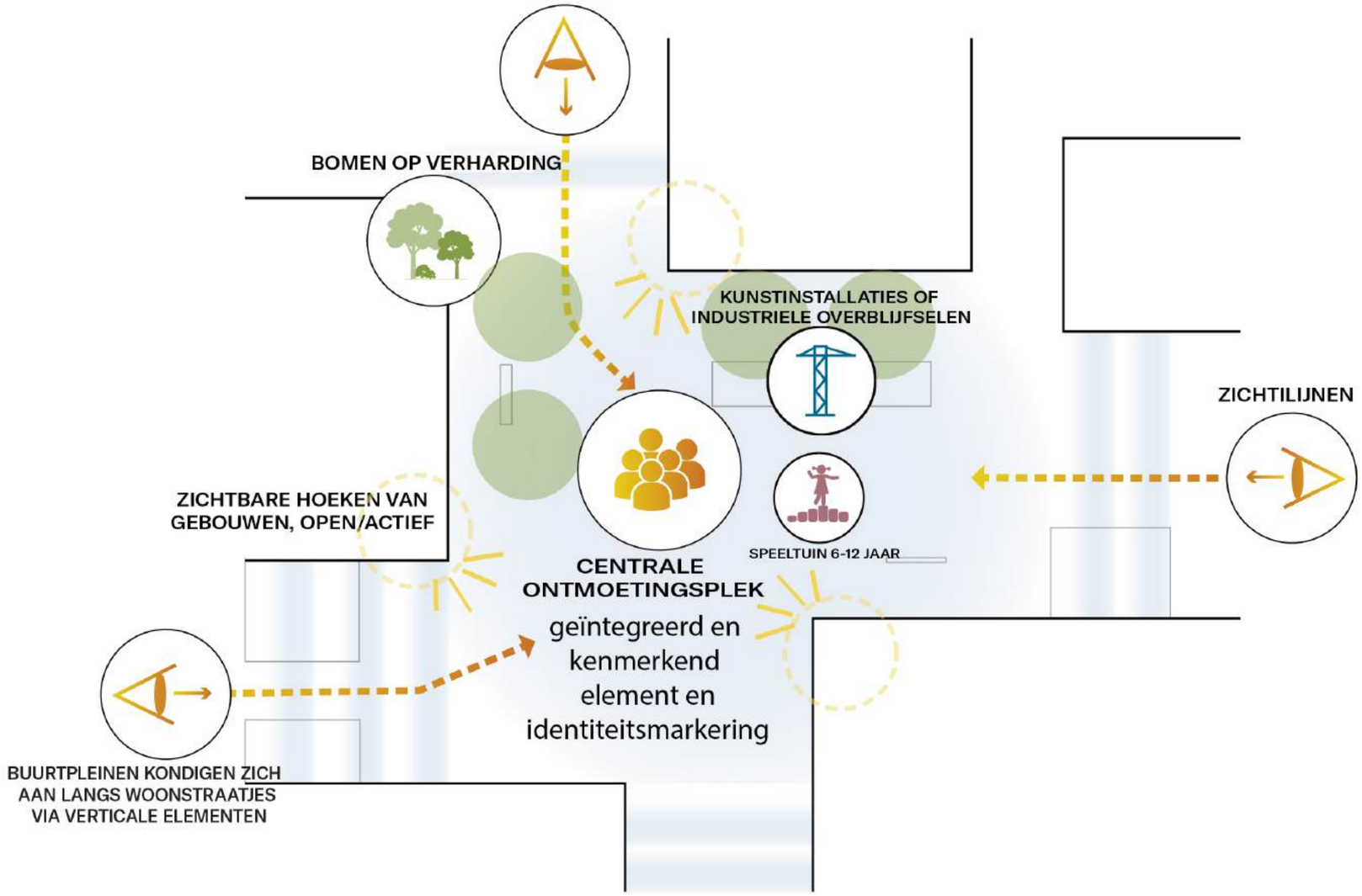
Ruimte voor toe-eigening

5. Openbare ruimte
5.3 Buurtpleinen

De buurtpleinen zijn betekenisvolle plekken waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. Het zijn wat grotere pleinruimtes die contrasteren met de compacte woonstraatjes wat zorgt voor een interessant contrast en boeiende ruimtelijke sequentie.

Er is een wat meer verhard oppervlak dat gebruikt kan worden voor sport- en spel, een buurtfeest, of barbecue. Op het plein is er ook ruimte voor speelaanleidingen voor kinderen van 6-12 jaar. Ieder plein krijgt een (water) speelplek of sculpturaal speelobject dat past bij het karakter van Stadshavens.

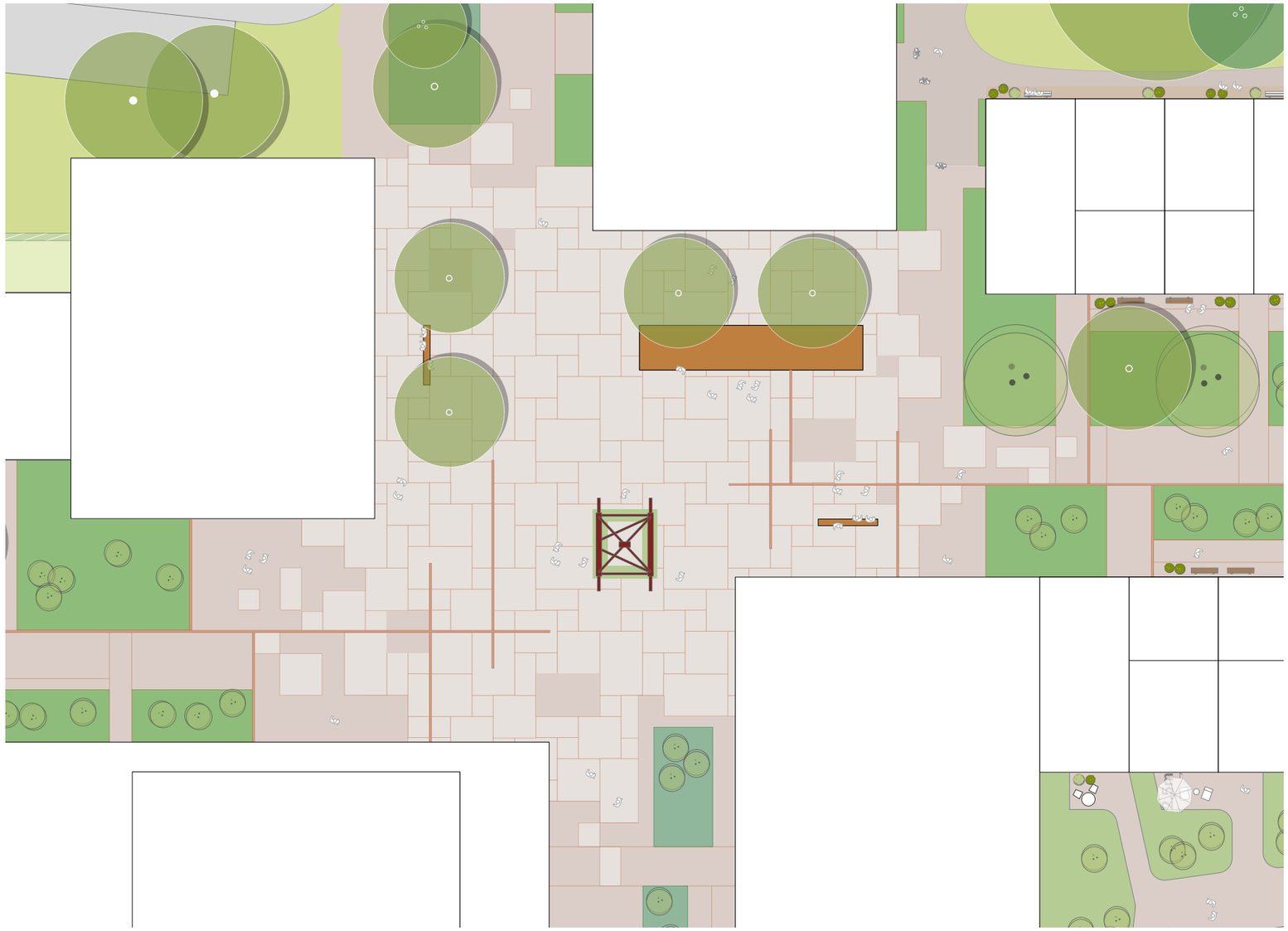
Een bijzonder patroon met een eigen, kenmerkende bestrating maakt deze plekken bijzonder en herkenbaar.





5.3 Buurtpleinen

Schetsontwerp buurtplein



Plankaart zoom-in



5.3 Buurtpleinen

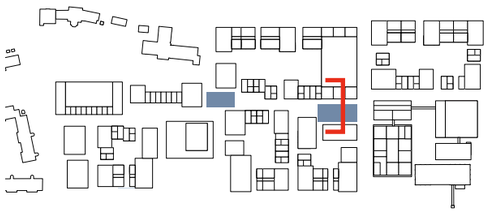
Impressie buurtplein



5.3 Buurtpleinen

Doorsnede buurtplein





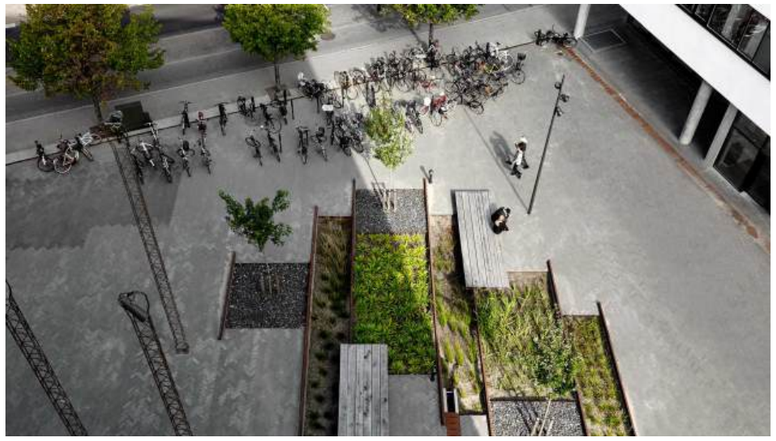
Principe doorsnede

5. Openbare ruimte
5.3 Buurtpleinen

Referenties materialen en sfeer buurtpleinen



Cortenstalen boomspiegels



Onderscheidende verharding met zitgelegenheid



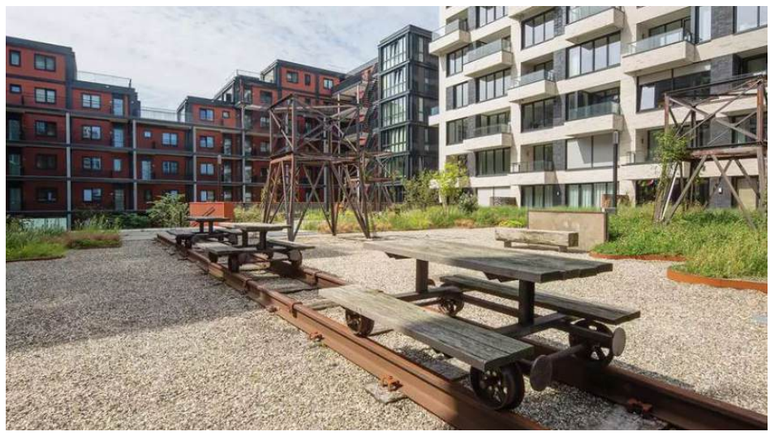
Industriele verharding en werfverharding lopen in elkaar over



Houten objecten



Industriele verharding markeert de buurtpleinen



Grote robuuste objecten met industriële karakter

5.3 Buurtpleinen

Referenties gebruik buurtpleinen



Onmoetingsplek voor de buurt



Grote houten objecten



Grote objecten met speelaanleiding voor de leeftijd 6-12 jaar



Mogelijkheden voor gemeenschapsevenementen



Ontmoetingsplekken



Ruimte voor sport en spel

5. Openbare ruimte
5.4 Binnentuinen

De weelderig groene en ruime binnentuinen vormen een boeiend contrast met het compacte stedelijk weefsel eromheen. De binnentuinen zijn van een zekere maat en schaal en gesitueerd in de volle grond wat het mogelijk maakt om 1e orde grootte bomen te planten. De volle grond biedt ruimte voor bomen om goed te wortelen zodat ze kunnen uitgroeien tot volle wasdom.

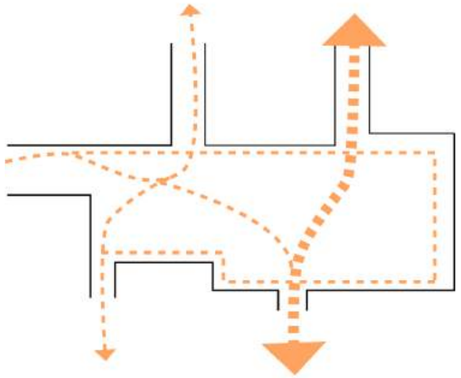
De binnentuinen onderscheiden zich ook door een organische vormgeving en informele sfeer. De typische gebakken klinkerverharding van de werf wordt doorgezet in deze binnenhoven als verharding van de paden.

Er is gelaagde, natuurlijke en weelderige beplanting met veel bloemen en kruiden. De gevarieerde beplanting levert een substantiële bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit in dit stuk stad. In de binnentuin ligt de focus op natuurlijk spelen en spelaanleidingen voor kinderen van 0-6 jaar zijn verspreid over de tuinen.

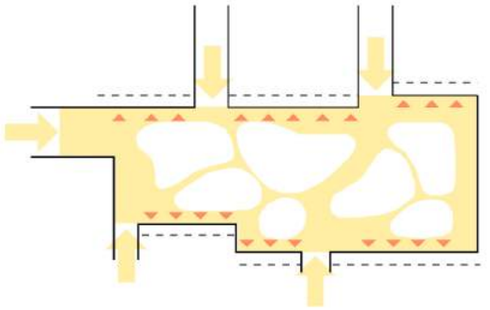
Hemelwater van de verharding en omliggende dakvlakken kan worden afgekoppeld op grote infiltratiezones met oeverbeplanting. Deze laagtes worden afgewisseld met heuvels. Deze hoogteverschillen vergroten de diversiteit aan beplanting en zorgen voor spelaanleiding.

De twee hoven met binnentuinen aan het Damsterdiep worden uitgewerkt als openbare woonhoven met een eventuele privé buitenruimte (richtlijn diepte 4m) die als onderdeel van het totale gebouwontwerp is meegenomen. Hierbij moet een goede verhouding worden gevonden tussen de privé en openbare buitenruimte. Openbaar betekent hier dat woningen aan het hof hun adres hebben. Hiermee stimuleren we het gebruik van de openbare ruimte en de sociale interactie tussen bewoners en bezoekers.

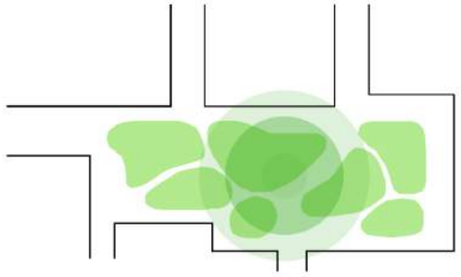




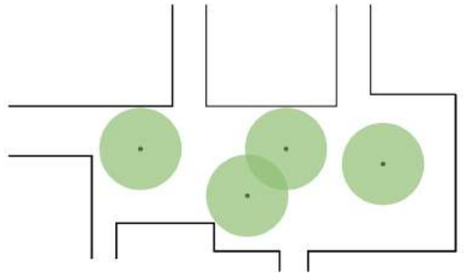
Binnentuin van alle kanten toegankelijk voor iedereen, verbinding tussen Werf en Damsterdiep



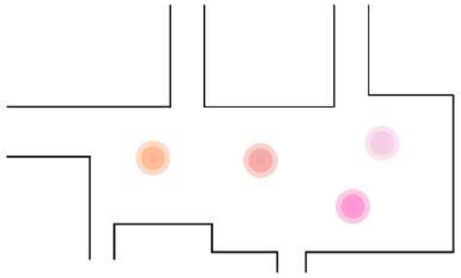
Entrees van woningen vanaf de binnentuin



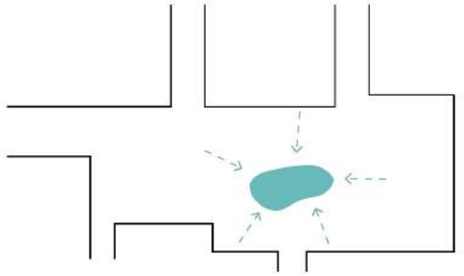
Organische vormgeving, informele sfeer, heuveltjes



Binnentuin in de volle grond, ruimte voor 1e orde grootte bomen



Kleinschalige programmatische elementen verspreid in de binnentuin



Waterinfiltratie en -berging

5.4 Binnentuinen

Schetsontwerp binnentuin





Plankaart zoom-in

5. Openbare ruimte
5.4 Binnentuinen

Impressie binnentuin

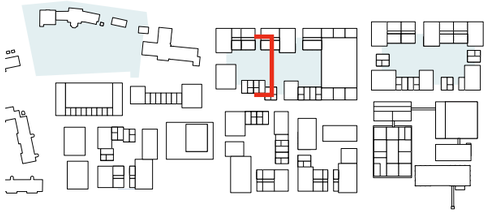


5.4 Binnentuinen

Doorsnede binnentuin

De doorsnede toont twee mogelijke ingangssituaties Aan de linkerkant wordt de ingangssituatie gecombineerd met een voortuin/terras. De voortuin/terras heeft een terrasdiepte van 4 meter met 1 meter in het gebouw en 3 meter in de binnentuin. Aan de rechte kant ligt de ingangssituatie aan het voetpad met een 1 meter brede tussenzone en een privé buitenruimte die terug ligt en geïntegreerd is in het bouwvolume.





Principe doorsnede

5. Openbare ruimte
5.4 Binnentuinen

Referenties binnentuin


Weelderige groene binnentuin


Informele paden


Werfverharding loopt door in de binnentuinen


Weelderige groene binnentuin


Loggias aan een openbare stoep


Wadi's

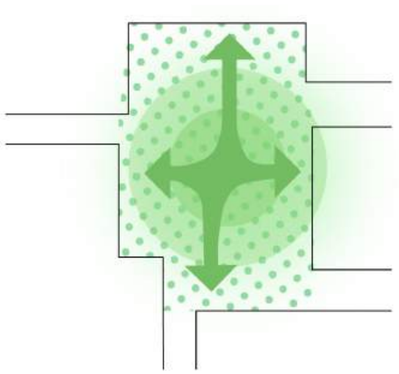
5.5 Binnenwerven

De drie hoven aan het Eemskanaal zijn 'binnenwerfen' en worden uitgewerkt als collectieve woonhoven. De woningen krijgen de mogelijkheid ‘uit te lopen’ in de binnentuin. De overgang in de vorm van ondiepe terrassen koppelt woonkamers aan de groene binnentuin.

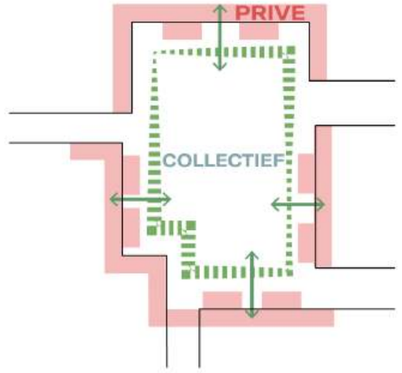
De binnentuinen krijgen een samenhangende collectieve uitstraling (dit is geen optelsom van verschillende individuele overgangen) en ook hun eigen vormentaal wat zorgt voor contrast en herkenbaarheid.

Deze hoven zijn in principe groen van gevel tot gevel, de hoeveelheid verharding blijft beperkt en ze worden voorzien van gelaagde beplanting. Plantvakken tussen de ondiepe terrassen zorgen voor een ruimte buffer tussen privéruimte en collectieve ruimte.

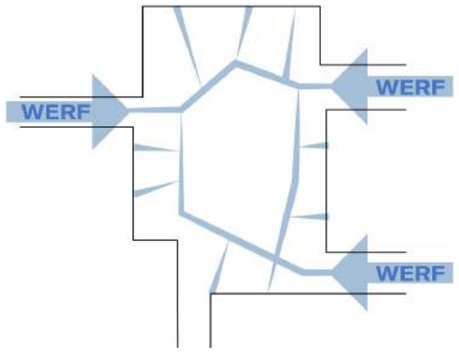
Een deel van de binnenwerven bevindt zich boven een (half)verdiepte parkeergarage. Het hoogteverschil moet worden geïntegreerd in het ontwerp van het hof. In elk van de binnenwerven is een compacte centrale ruimte ingericht voor sport, spel en ontmoeting.



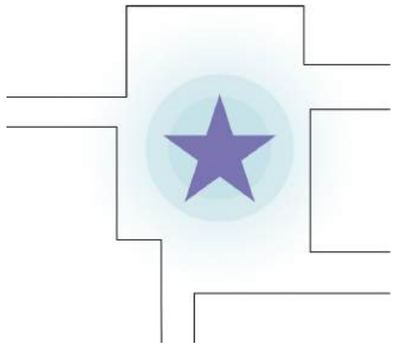
Groene binnenwerven



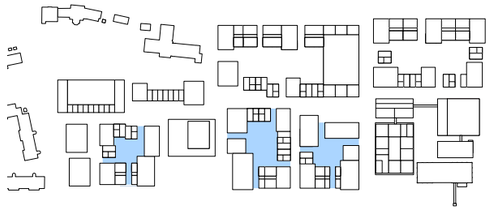
Groen buffer tussen prive en collectief

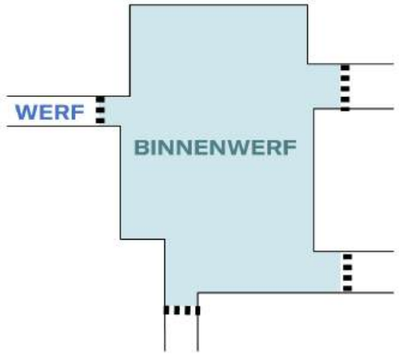


Materialisatie van de werf loopt binnen

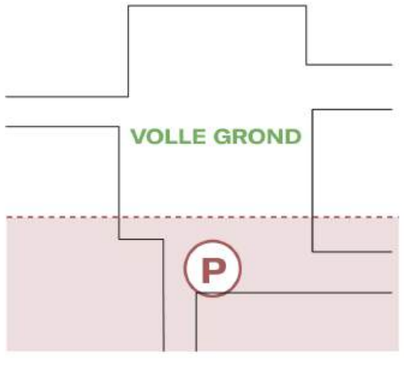


Centrale ontmoetingsplek





Mogelijkheid om binnenwerven af te sluiten

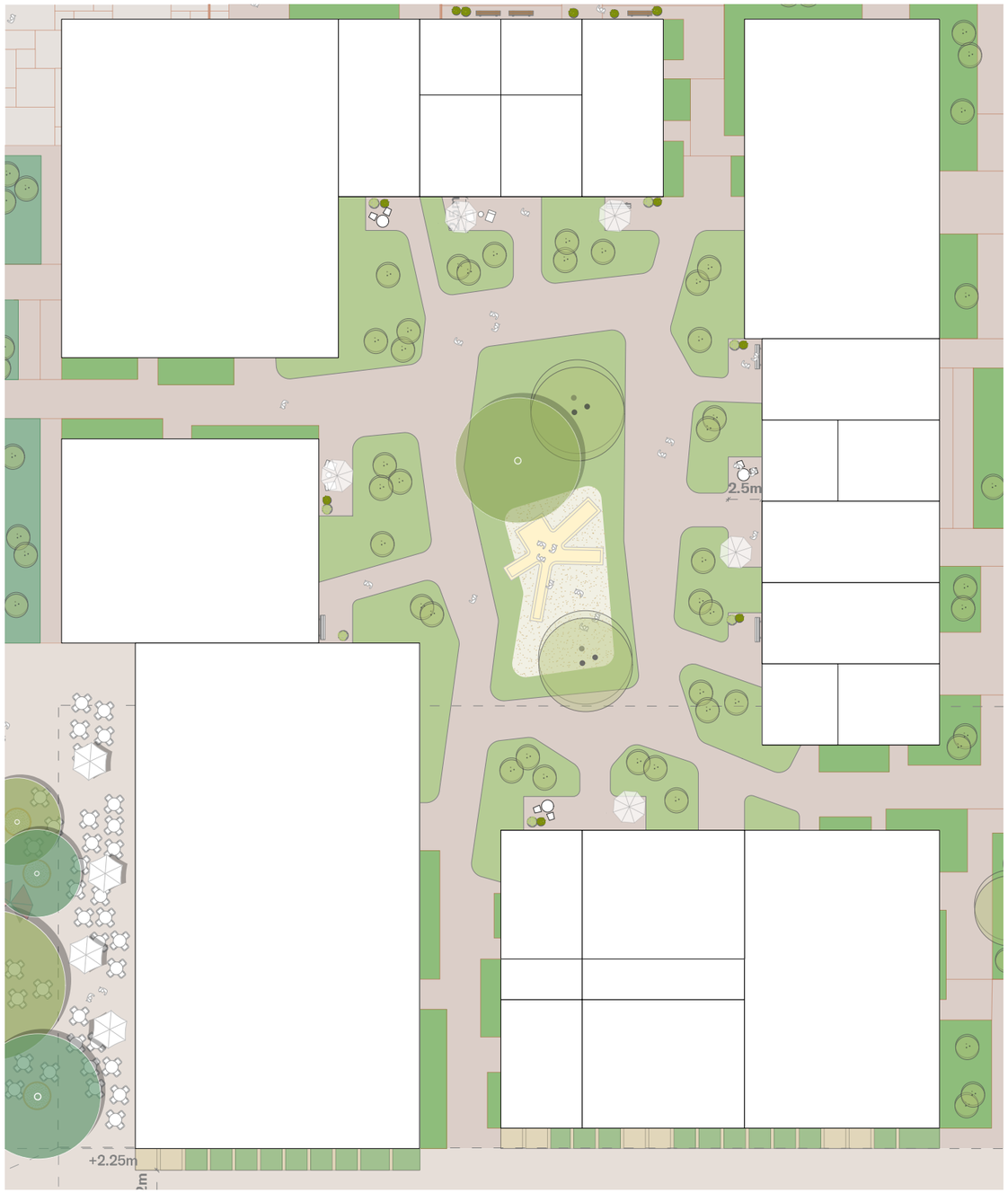


Deel van binnenwerven boven parkeergarage

5. Openbare ruimte
5.5 Binnenwerven

Schetsontwerp binnenwerf





Plankaart zoom-in

5.5 Binnenwerven

Impressie binnenwerf



5. Openbare ruimte
5.5 Binnenwerven

Doorsnede binnenwerf





Principe doorsnede

5.5 Binnenwerven

Referenties binnenwerf



Groen van gevel tot gevel



Centrale ontmoetingsplek



Materialisatie van werf loopt door



Groen buffer tussen prive en collectief



Groen buffer tussen prive en collectief



Gelaagde beplanting

5. Openbare ruimte
5.6 Stadshavensplein

Het Stadshavensplein aan het Eemskanaal wordt de centrale plek voor de buurt. Hier verschijnt een groen klimaatplein met oriëntatie op het water en gemarkeerd door een bijzonder gebouw, het Stadshavenhuis. Het wordt een unieke plek die het hele jaar door voorzieningen en evenementen aanbiedt voor jong en oud. Waar gemeenschapszin en toekomstbestendigheid identiteit geven aan Stadshavens. We creëren een plein met veel ruimte voor bijeenkomsten zithoeken en allerlei activiteiten voor alle leeftijden. Dit geeft het plein elke dag van de week een groen en huiselijk karakter; een groene woonkamer voor Stadshavens.

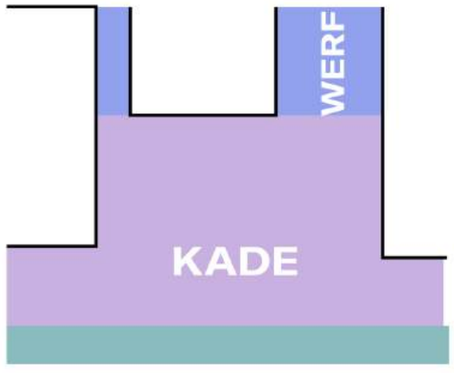
Hoofdopzet

Het plein ligt aan het Eemskanaal, door het centrale deel van het plein getrapt aan te leggen kan er maximaal geprofiteerd worden van het uitzicht over en de ligging aan het water. Ook biedt dit mogelijkheden voor informele ontmoetingsplekken op de trappen en een systeem van hemelwaterberging en afvoer richting het Eemskanaal.

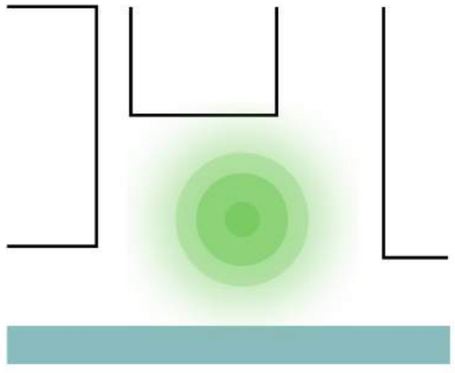
Door de doorfietsroute over de kade ter hoogte van het plein naar het noorden te laten afbuigen ontstaat er ruimte voor een groot pleindeel aan het water. Trappen met verblijfsplekken in de zon met een prachtig uitzicht over het Eemskanaal brengen je naar het water. Door het wateroppervlak van het Eemskanaal hier te vergroten kan je dichtbij het water komen en kunnen er bootjes aanmeren.

De randen van het plein zijn open en flexibel gelaten, zodat het publiek zich hier vrij kan bewegen en er ruimte is voor evenementen, fietsparkeren en terrassen.

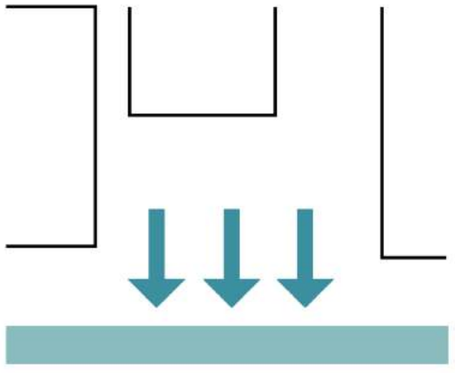
Qua materialisering en beplanting sluit het plein aan bij de Eemskade-Noordzijde. Hiermee manifesteert het plein zich nog sterker aan het water.



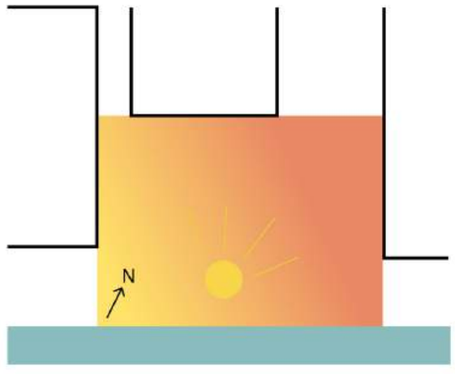
Stadshavensplein deel van de Kade gebied



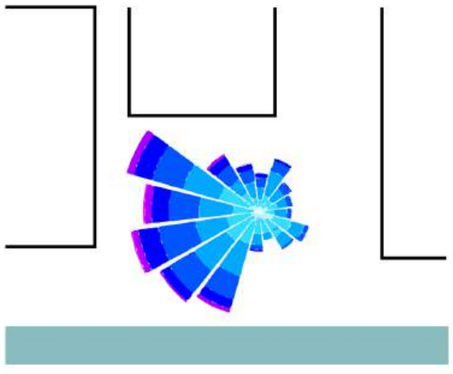
Groene sfeer



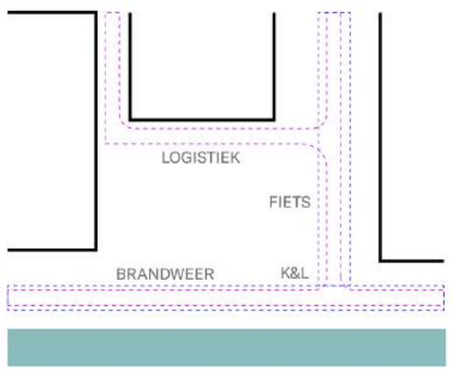
Relatie met de waterkant



Rekening houden met zonnige plekken



Rekening houden met wind

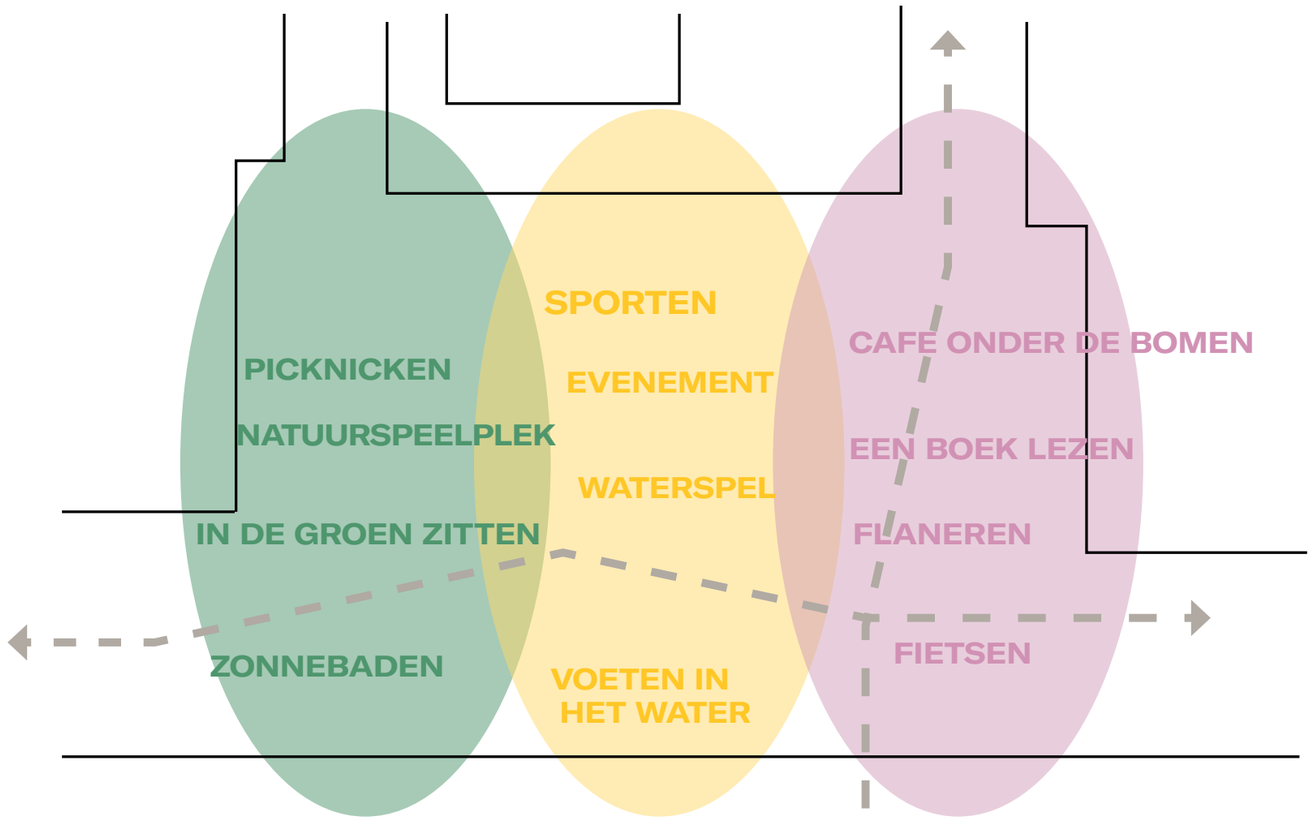


Plek voor fiets en logistiek verkeer, rekening houden met K&L



5.6 Stadshavensplein

Zonering



GROEN



ACTIEF



TERRAS



5. Openbare ruimte
5.6 Stadshavensplein

Schetsontwerp Stadshavensplein





Plankaart zoom-in

5.6 Stadshavensplein

Impressie Stadshavensplein



5. Openbare ruimte
5.6 Stadshavensplein

Doorsnede Stadshavensplein





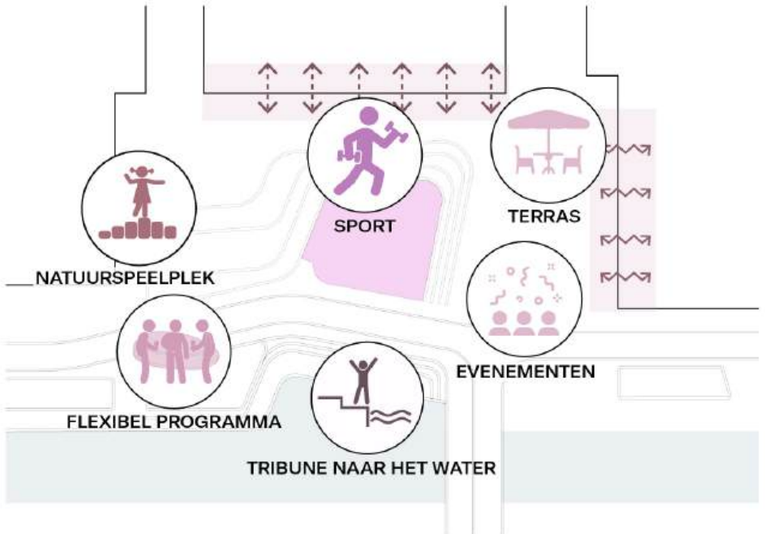
Principe doorsnede

5.6 Stadshavensplein

Programma

Het plein kan een actieve, bruisende plek worden en diverse doelgroepen aantrekken door een diversiteit in programma. Er is ruimte voor sport, een speelplek, waterspel in de zomer, kleine events of buurtinitiatieven zoals een foodtruck, buurt-barbecue, marktje of een luchtkasteel.

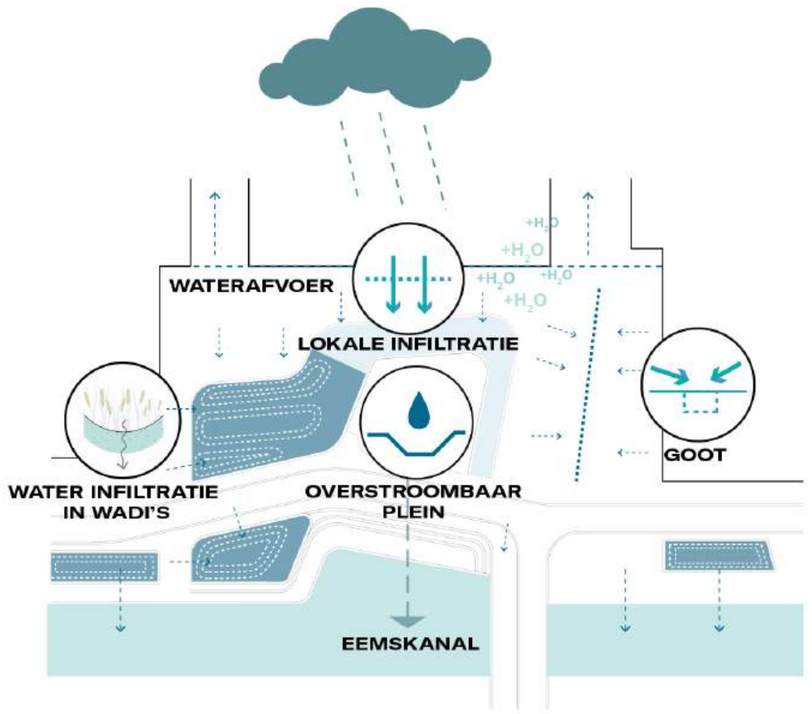
Het getrapte plein met zitranden in de zon biedt ruimte om te verblijven, lunchen, lezen etc. Het plein is prettig om alleen te verblijven maar ook geschikt voor grotere groepen. Het verdiepte plein met tribune is uitermate geschikt voor een kleinschalig optreden. De pleinwanden kunnen worden voorzien van zonnige terraszones of ander gebruik dat relateert aan de functie(s) in de plint.



Programma

Klimaatplein

De integratie van water in het plan heeft bijzondere aandacht gekregen. De westzijde van het plein is voorzien van weelderige groene terrassen waar hemelwater kan worden opgevangen en vertraagd kan worden afgevoerd richting het Eemskanaal. Bij extreme buien is het verlaagde deel van het plein zelf ook te gebruiken als waterbuffer. Hiermee wordt het plein integraal onderdeel van het watersysteem van Stadshavens en wordt het plein klimaatbestendig.

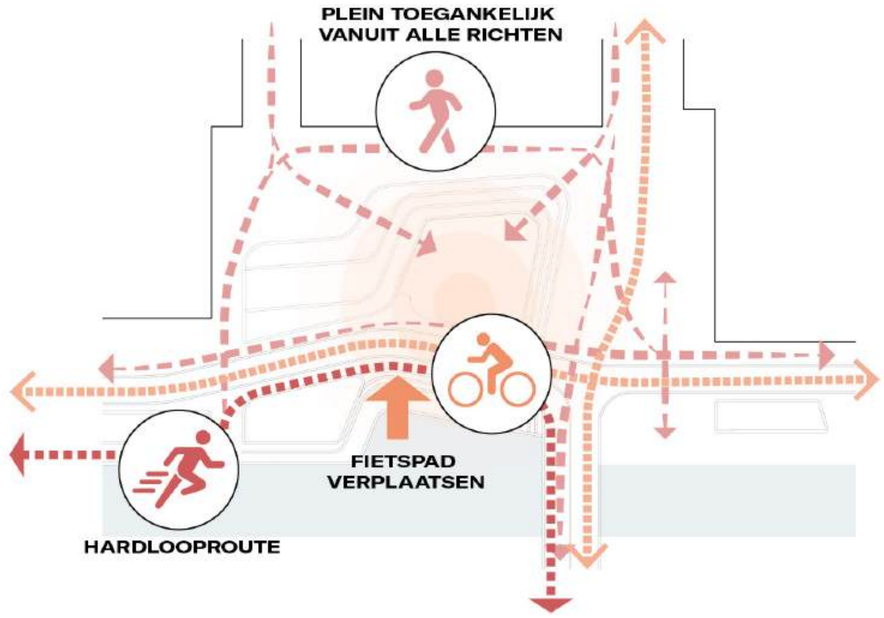


Klimaatplein

5. Openbare ruimte
5.6 Stadshavensplein

Routing

Een heldere zonering van het plein vergroot de leesbaarheid van de plek. Alle pleinwanden zijn gemakkelijk te bereiken voor voetgangers (ook voor minder validen), fietsers, nooddiensten en/of logistiek verkeer. Vanuit de vier toegangen worden voetgangers als vanzelf begeleid naar de centrale plek, waarmee ontmoeting en interactie wordt gestimuleerd. Door de doorgaande fietsroute langs de Eemskade hier naar het noorden af te buigen ontstaat een plein aan het water en wordt snel fietsverkeer geremd.



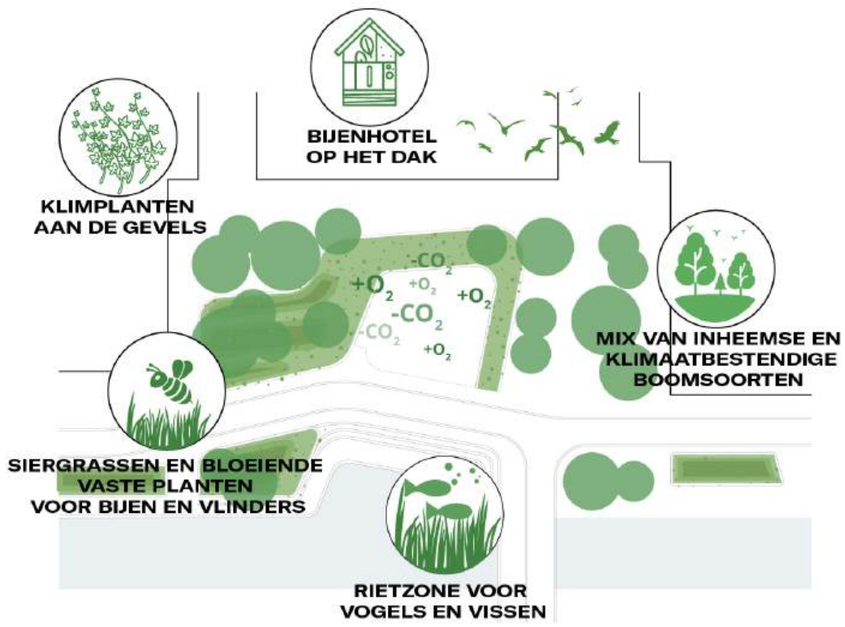
Routing

Biodiversiteit

In Stadshavens willen we de diversiteit van flora en fauna sterk verbeteren door gerichte maatregelen. We streven naar een natuurinclusieve ontwikkeling. Op het Stadshavensplein bieden de grote plantvakken op verschillende hoogtes ruimte aan gelaagde beplanting met zowel droogte- als waterbestendige beplanting. De zonnige positie van het plein maakt het mogelijk hier bloeiende vaste planten toe te passen en er is ruimte voor volwassen bomen. Hiermee kan het plein een stepping stone worden voor kleinere dieren zoals insecten, vogels en kleine zoogdieren. Er wordt gekozen voor inheemse soorten planten, struiken en bomen om de biodiversiteit te vergroten. Om de variatie van planten, struiken en bomen groot te houden worden er ook niet inheemse soorten toegepast.

In het Eemskanaal creëren we drijvende oevers met Aqua flora rollen. Het Eemskanaal kan passeerbaar worden gemaakt voor dieren via de nieuw te bouwen fiets- / loopbrug met ecologische waarde. En er wordt voor gezorgd dat dieren het Eemskanaal uit kunnen door het aanleggen van aanvullende fauna uittreedplaatsen (FUP) zodat slachtoffers zoveel mogelijk voorkomen worden.

Daken en gevels worden voorzien van diverse faunavoorzieningen.



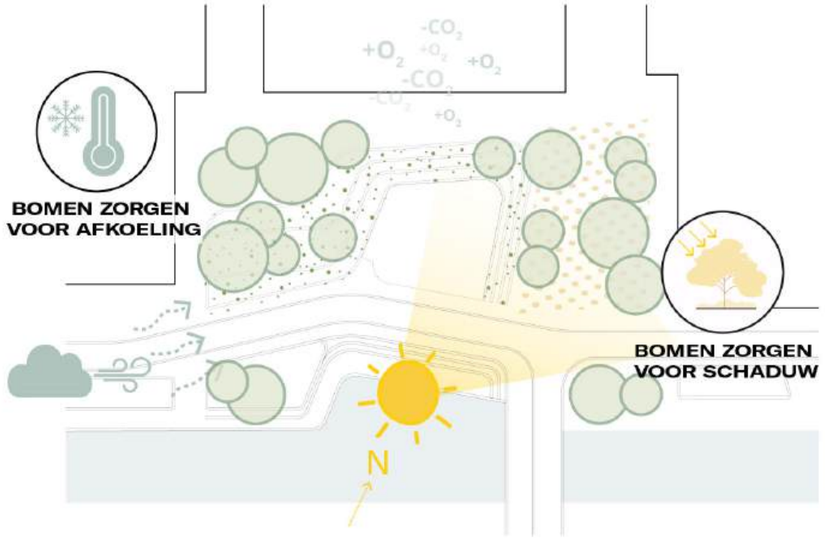
Biodiversiteit

5.6 Stadshavensplein

Microklimaat

We spreken van een microklimaat als de omstandigheden op kleine schaal anders zijn dan je op basis van het klimaat zou verwachten. Vooral in de stad is er meer diversiteit in klimaten vanwege de diverse gebouwen, die in samenspel met de elementen: zon, wind en water, unieke plekken vormen. Om te zorgen voor een prettig microklimaat maken we het Stadshavensplein zo groen mogelijk. Grote bomen geven schaduw op warme zomerdagen en voor de zonliefhebber zijn er verblijfplekken in de zon.

Door loofbomen toe te passen die in de winter hun blad verliezen kan de zon de gevels van de gebouwen opwarmen. De weelderige beplanting zal in de zomer een verkoelende werking hebben, waardoor hitte-eilanden worden voorkomen. De wind uit het zuid-westen brengt zomers koele lucht de stad in via het water van het Eemskanaal en het groene Stadshavensplein



Microklimaat

5. Openbare ruimte
5.6 Stadshavensplein

Referenties materialen en sfeer Stadshavensplein



Groene trapterrassen zorgen voor een aangename sfeer



De materialen van de kade lopen door op het plein



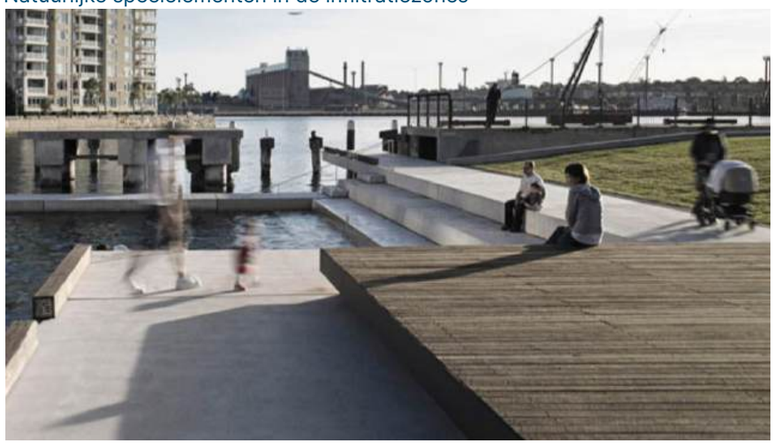
Natuurlijke speelelementen in de infiltratiezones



Robuuste houten objecten leggen de link naar het industriele verleden van houtverwerking



Betonnen zitranden



Elementen van beton en hout

5.6 Stadshavensplein

Referenties gebruik Stadshavensplein



Flexibele ruimte voor evenementen



Hardlopen langs de kade



Hardlopers en fietsers genieten van het uitzicht



Dicht bij het water komen, geniet van de nautische sfeer



Waterspel voor kinderen



Sporten in het plein

5. Openbare ruimte
5.7 EMG Campus

Uitgangspunten

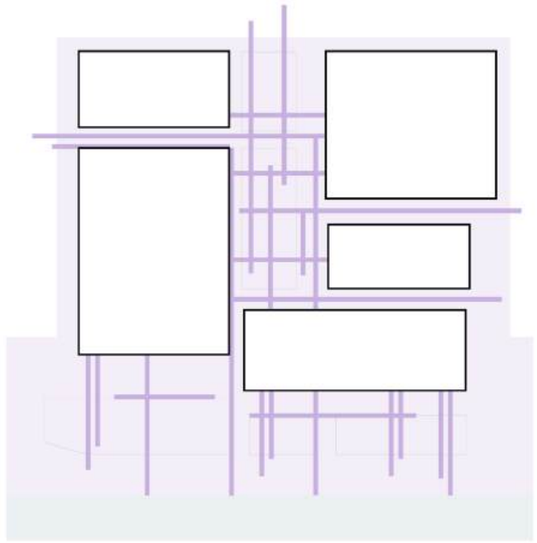
Het EMG en de zakkenloods worden drager van een cultureel en creatief woon-werk-leisure gebied. EMG-campus wordt de nieuwe centraliteit in en voor de stad Groningen. Daar waar het Stadshavensplein zich richt op de buurt heeft de EMG-campus een oriëntatie op de stad.

Hoofdopzet

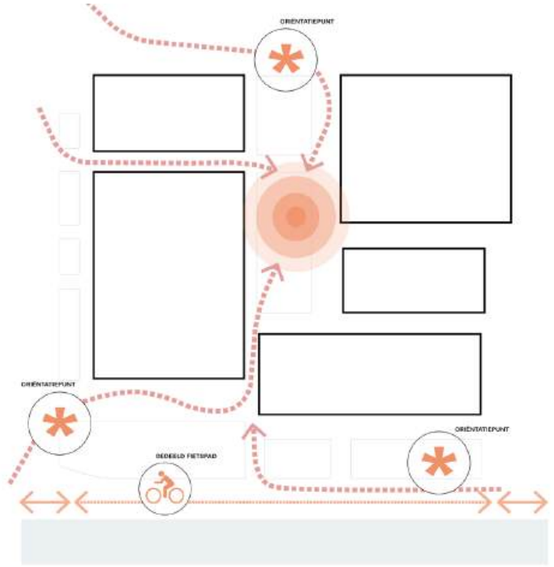
De openbare ruimte van de EMG-campus ademt creativiteit en informeel gebruik. Een centraal plein, steegjes, een binnenhof, de diverse daken van de gebouwen en de kade vormen samen een netwerk van ruimtes voor events, kunst, eigen initiatief, toe-eigening, installaties en buiten werken. De campus krijgt haar eigen signatuur in de buitenruimte passend bij de gebouwen. Geen aangeharkte perkjes maar een stoere informele plek, passend bij de industriële sfeer van vandaag.

De buitenruimtes worden getypeerd door het gebruik van industriële relicten en materialen, geometrische patronen en een herkenbare signaalkleur, bijvoorbeeld het typische blauw van de bestaande structuur aan het kanaal.

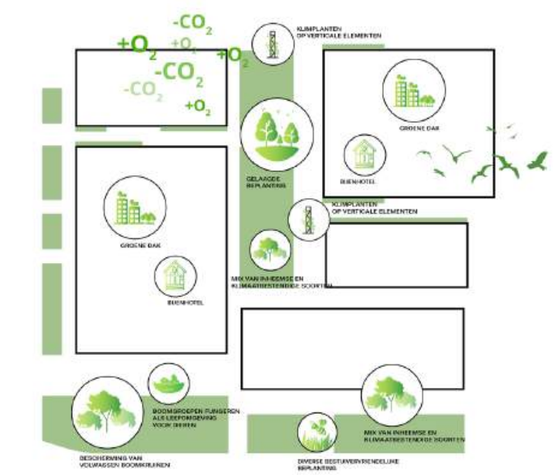
Een getrapte steiger biedt toegang tot het water van het Eemskanaal en ruimte voor bootjes om aan te leggen.



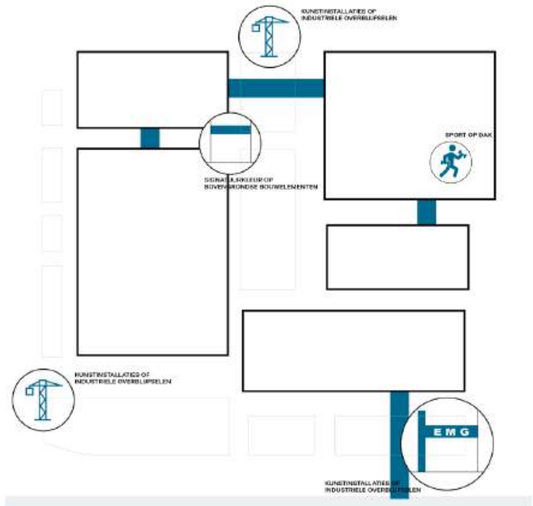
Gebruik van geometrische patronen



Routing en oriëntatie



Biodiversiteit



Lokale erfgoed vieren en herkenbaarheid creëren met kunstinstallaties en industriële relikwieën in een signaalkleur

5.7 EMG Campus

Schetsontwerp EMG Campus





Plankaart zoom-in

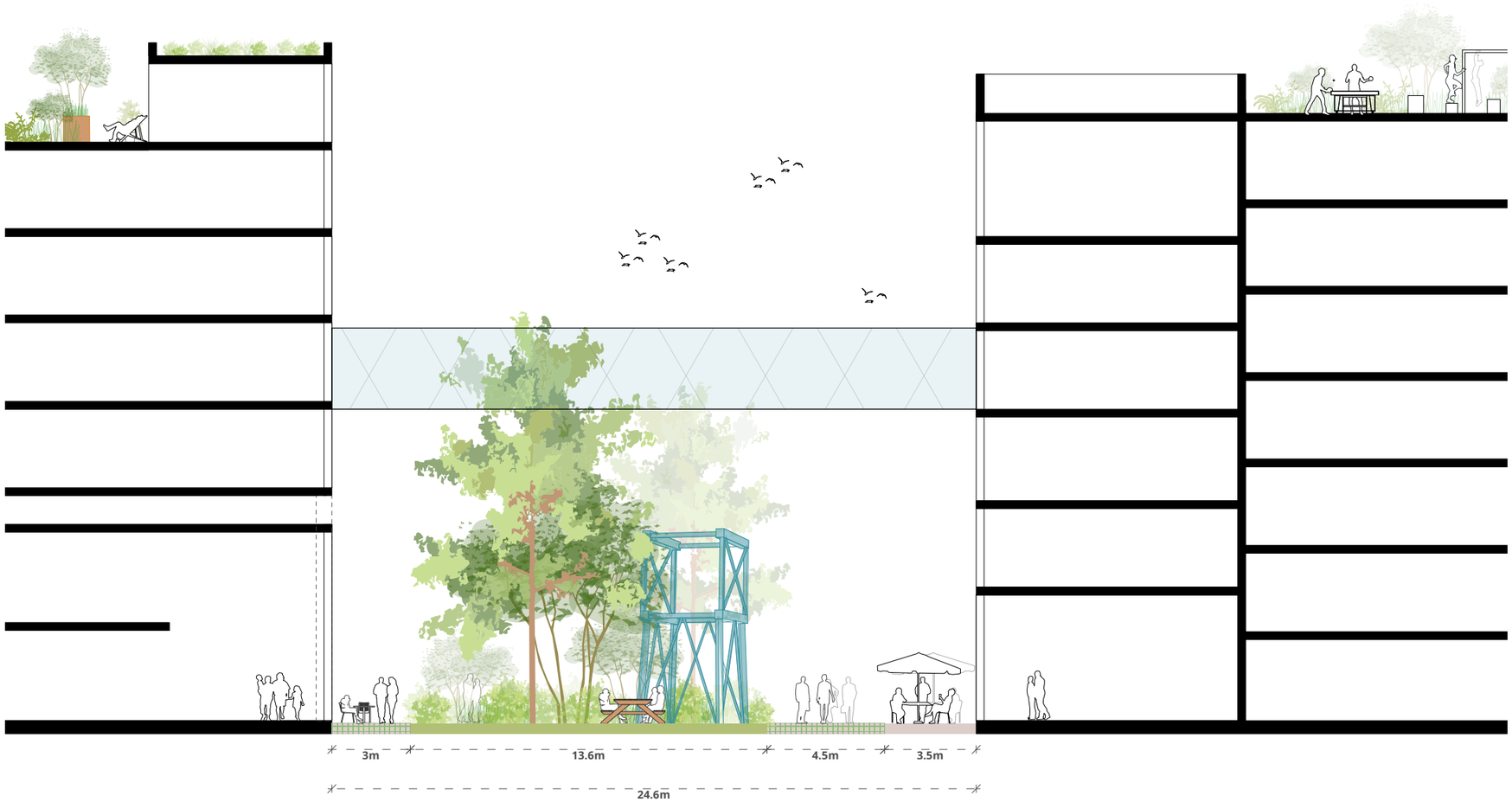
5. Openbare ruimte
5.7 EMG Campus

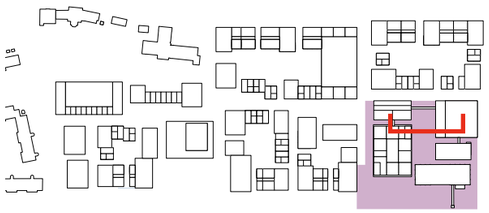
Impressie EMG Campus



5.7 EMG Campus

Doorsnede EMG Campus





Principe doorsnede

5. Openbare ruimte
5.7 EMG Campus

Referenties materialen en sfeer EMG Campus



Geometrische patronen en een groene omgeving



Grasbetonverharding creëert informele groene sfeer



Porositeit en verbindingen naar binnenplaats



Klimplanten op kunstinstallaties en verticale structuren



Industrieel karakter



Stadsbos EMG

5. Openbare ruimte
5.7 EMG Campus

Referenties gebruik EMG Campus



Kunstinstallaties



Gazons voor verblijf en evenementen



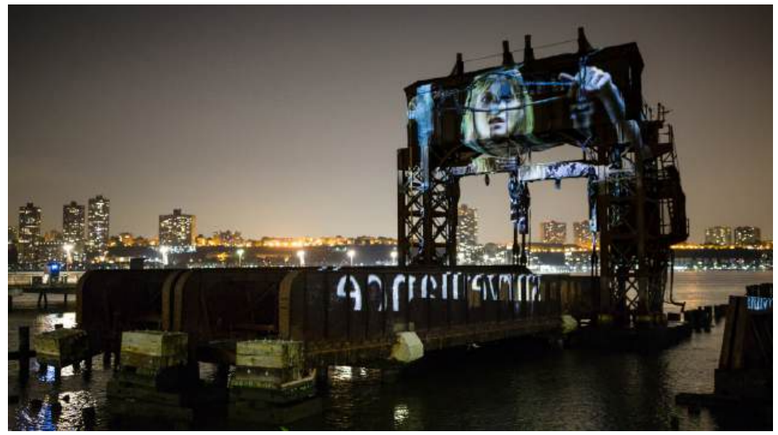
Ruimte voor toe-eigening en ingebruikname



Ruimte voor evenementen



Flexibele pleinruimte



Filmprojecties en installaties

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

6.

Programma

Stads
havens

6. Programma
6.1 Woonprogramma

Woonprogramma

In de SOK zijn voor de sociale en middeldure huur en de middeldure koop de definities overeengekomen en vastgelegd. Voor de dure huur en koop zijn geen afspraken gemaakt.

Voor het bepalen van het precieze woon-, commercieel en maatschappelijk programma voor deelgebied west van Stadshavens is een onafhankelijk advies uitgebracht door Stec Groep. Dit advies ging over de mate waarin en de wijze waarop met het programma van Stadshavens per deelgebied wordt voorzien in de behoefte aan woningbouw en commercieel en maatschappelijk programma, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

In het onafhankelijk advies kwam naar voren dat er voldoende ruimte is om 40% van het totale beoogde woonprogramma van Stadshavens af te zetten voor de jaren 2025-2026. Dit komt neer op 885 woningen. Deelgebied west zal gefaseerd worden ontwikkeld in deelplannen. Daarom is aan de hand van het onafhankelijk advies besloten om het gebied van Balkgat tot een Eltjo Ruggeweg te bestempelen als deelgebied west.

In deelgebied west bestaat de eventuele optimalisatiemogelijkheid van 150 woningen. Een uitbreiding tot 1.200 woningen behoort daarmee tot de mogelijkheden als geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van deelgebied west en het past binnen de regels van het omgevingsplan.
Daarnaast komt uit het onafhankelijk advies naar voren dat voor de vrije sector dure koop de nadruk het beste op grondgebonden woningen kan worden gelegd. Voor de vrije sector dure huur is het advies de nadruk te leggen op appartementen en op uitgifte aan de onderkant van de bandbreedte.

Aan de hand hiervan is het beoogde programma voor deelgebied west bepaald.

Er worden per allonge maatwerkafspraken gemaakt over de woonsegmenten, conform de bandbreedtes die in de SOK zijn opgenomen.

Soort	Segment	Bandbreedte	
Huur	Sociaal (minimaal 50 m2 GBO)	15,0%	20,0%
	Vrije sector middelduur (minimaal 60 m2 GBO)	10,0%	20,0%
	Vrije sector duur (minimaal 70 m2 GBO)	5,0%	10,0%
	Totaal wonen huur	**30,0%**	**50,0%**
Koop	Vrije sector middelduur (minimaal 60 m2 GBO)	50,0%	40,0%
	Vrije sector duur (minimaal 70 m2 GBO)	20,0%	10,0%
	Totaal wonen koop	**70,0%**	**50,0%**
Totaal		100%	100%
	Waarvan grondgebonden	10%	20%

Tabel 1: Bandbreedte woonsegmenten (uit SOK)

Programma wonen deelgebied west		Programma		
		Soort	Percentage	Aantal
Huur	Sociaal (minimaal 50 m2 GBO)	APP	15%	180
	Vrije sector middenhuur (minimaal 60 m2 GBO)	APP	10%	120
	Vrije sector duur (minimaal 70 m2 GBO)	APP	5%	60
	Totaal wonen huur	APP	30%	360
Koop	Vrije sector middelduur (minimaal 60 m2 GBO)	APP	50%	600
	Vrije sector duur (minimaal 70 m2 GBO)	APP	10%	120
		GGB	10%	120
	Totaal wonen koop	APP	60%	1080
		GGB	10%	120
Totaal		APP	90%	1080
		GGB	10%	120
		Totaal	100%	1200

Tabel 2: Beoogd woonprogramma deelgebied west op basis van de gemiddelde bandbreedtes uit de SOK

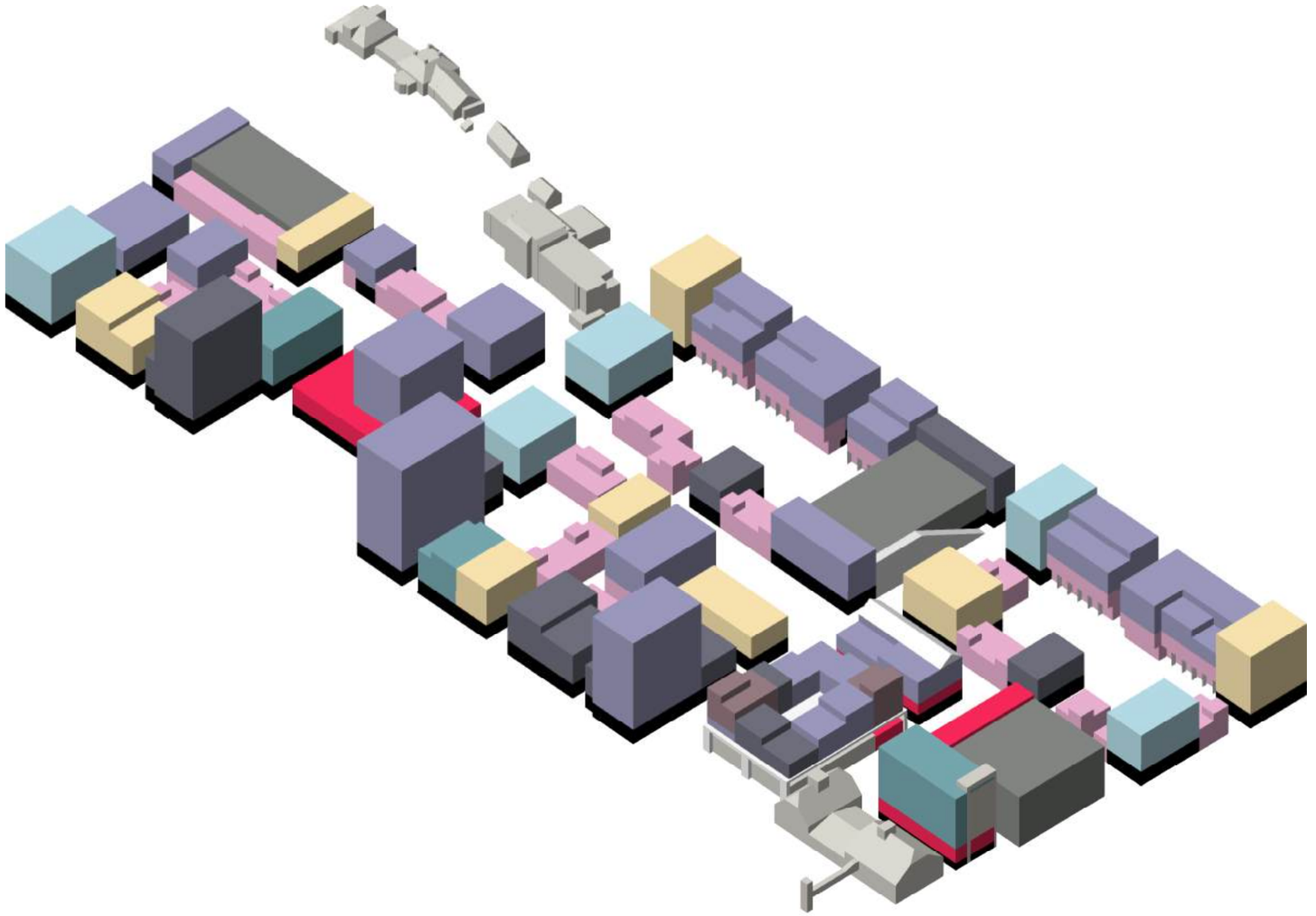
Voorbeelduitwerking verdeling typologieën

Categorieën

In Stadshavens ontwikkelt zich een stedelijk woonmilieu met een gemengd programma van wonen in combinatie met werken en voorzieningen.

Doel van de verdeling van het woonprogramma is een kleurrijke combinatie van diverse categorieën en typologieën. De menging van de verschillende woningcategorieën binnen een deelplan, respectievelijk binnen een blok, is gedifferentieerd en kan op verschillende manieren gerealiseerd worden.

De illustratie aan de linker kant laat de ambitie en een mogelijke combinatie van woningcategorieën zien.



Legenda

Categorieën wonen

- Midden Koop
- Dure Koop-Appartamenten
- Dure Koop-Penthouses
- Rijwonen
- Sociaal
- Midden Huur
- Dure Huur
- Parkeren

Overig

- Commercieel
- Begane grond

Proefverkaveling van deelgebied west met mogelijke verdeling van de verschillenden categorieën wonen

6. Programma
6.2 Commercieel en maatschappelijk programma

Commercieel en maatschappelijk programma

Voor het commercieel en maatschappelijk programma zijn door de partijen in de SOK ook afspraken gemaakt. Voor het totale gebied van Stadshavens is 30.000 m2 BVO commercieel en maatschappelijk vastgoed beoogd. Uit het onafhankelijk advies komt naar voren dat voor deelgebied west behoefte is aan 16.250 – 18.650 m2 bvo aan niet-woonprogramma, onderverdeeld in commercieel en maatschappelijk programma. Dit programma wordt het beste geclusterd in het gebied in en rondom de karakteristieke gebouwen en ontmoetingspleinen. De bedrijven kunnen geclusterd worden in een (innovatief) bedrijfsverzamelgebouw.

Vanuit het onafhankelijk advies wordt aangegeven in te zetten op de bovenkant van de bandbreedte voor het commercieel en maatschappelijk programma. Ook wordt geadviseerd het programma voor bedrijf aan huis te verlagen en voor commercieel bedrijf te verhogen. Partijen gaan gezamenlijk met de gemeente Groningen verkennen hoe invulling wordt gegeven aan het beoogde programma. Onderstaand is een programmaverdeling opgesteld die richtinggevend zijn voor de invulling van het niet-wonen programma in deelgebied west. Per deelplan zal hier een nadere invulling aan gegeven worden.

Horeca

Deelgebied west kent een aantal belangrijke redenen om invulling te geven aan horeca in Stadshavens. Rondom het centrale Stadshavensplein wordt een interessant verblijfsgebied gemaakt waar ruimte wordt gezien voor een grandcafé en restaurant met terrassen, waarbij de focus met name komt te liggen op de buurt. Het plein is er voor de bewoners van Stadshavens. Ook het EMG complex maakt onderdeel uit van het gebied. Ook dit gebied kan ruimte bieden voor horeca, maar dan meer met een bovenlokale focus.
In totaliteit wordt circa 900 – 1.900 m2 BVO aan horeca verspreid over bovengenoemde plekken gerealiseerd.

Maatschappelijk

Een groot deel van het maatschappelijke programma kan worden ingevuld met functies de gekoppeld zijn aan de zorg. Zo is vanuit een eerste verkenning naar voren gekomen dat er veel vraag is naar ruimte voor een gezondheidscentrum. Hieraan gekoppeld worden kansen gezien voor zorgvastgoed, in de vorm van zorggeschikte woningen. Ook hier liggen koppelkansen voor functies naar de buurt in de vorm van kleinschalige, maatschappelijkehoreca als een wijkrestaurant en buurtkamer. Vanwege het rauwe karakter van het EMG complex worden er veel kansen gezien voor een cultureel programma met ruimte voor broedplaatsen, ateliers en kunstenaars. Financieel is dit een hele uitdaging, maar het biedt zeker kansen. Tevens wordt er ruimte gezien voor sport, fitness en kinderopvang, allen gehuisvest in commercieel vastgoed met een maatschappelijk karakter. Qua maatschappelijk programma wordt gekeken naar een bandbreedte van ca. 3.700 tot 5.600m2 BVO.

Detailhandel

In een nieuwe wijk als Stadshavens hoort ook detailhandel. Voor dagelijkse boodschappen wordt er ruimte gezocht naar een mandjesmarkt. Hiermee wordt een kleine supermarkt bedoeld die niet met de auto bezocht wordt. Dit vergt wel een nauwkeurige inpassing vanwege de logistieke gevolgen. Het trekt bijvoorbeeld veel fietsen aan, waar zorgvuldig mee om moet worden gegaan. Rondom de pleinen wordt ruimte geboden aan kleinschaligere detailhandel.
In totaliteit wordt ruimte geboden voor een bandbreedte tussen ca. 900 en 1.900 m2 BVO, waarbij wordt aangenomen dat een mandjesmarkt ca. 500m2 BVO is en alleen gerealiseerd kan worden bovenop minimaal 500m2 BVO overige detailhandel.

Werken

In algemene zin wordt gezien dat werkfuncties, mits geen grote overlast veroorzakend, horen in een woonwijk. Wonen en werken gaan heel goed samen en zorgen voor levendige en aantrekkelijke gebieden. Zo ook in Stadshavens. Er wordt actief gezocht naar meer ruimte voor werk, voor zowel kleinschalige kantoorlocaties als stadsverzorgende bedrijvigheid en, creatieve bedrijvigheid en maakindustrie. Stadshavens wordt geen plek waar grootschalige solitaire kantoorlocaties komen.
Werklocaties maken altijd onderdeel uit van een woonblok. Er is in Groningen een tekort aan bedrijfsruimte. Veel bedrijvigheid op bedrijventerreinen die een lage milieucategorie hebben (1 of 2) zijn goed te mengen met wonen en houden op dit moment kostbare ruimte bezet waar ook een bedrijf met een hogere hindercategorie zich zou kunnen vestigen. Voor dit type bedrijvigheid is menging in een woonwijk geschikt en kan dit ook waarde toevoegen aan de reuring in een woonwijk. Dit is positief voor de woonwijk en leidt tot meer levendigheid. Enkele voorbeelden van bedrijfscategorieën die goed mengbaar zijn:

- Creatieve (maak)bedrijven en dienstverlening: conceptontwikkelaar, designers, ontwerpers, marketing, communicatie, architecten, filmmakers, kunstenaars atelier.
- Kleinschalige ambachten die zich laten mixen met wonen: vakwerk, ambacht, kledingreparatie, computer- en telefoonreparateur, fietsenmaker, sieradenmaker etc.

Programmamix

De bandbreedte uit het SPvE is vertaald naar onderstaande tabel. Het is mogelijk om bandbreedtes uit te wisselen tussen categoriëen 1 tot en met 3, met inachtneming van de begeleidende tekst. Ook is het van belang dat er een gezonde mix aan kantoren en werklocaties ontstaan in een levendige setting.

			bandbreedte		
1) Horeca:	5%	10%	930	1.860	**1.400**
2) Maatschappelijk:	20%	30%	3.700	5.600	**4.700**
3) Detailhandel:	5%	10%	930	1.860	**1.400**
Subtotaal	*30%*	*50%*			**7.500**
Werken, waaronder: - Kantoor - Bedrijf (start-ups en grown-ups - Bedrijf aan huis (niet zijnde wonen)		60%		11.200	**11.200**
Totaal:					**18.700**

Beoogd commercieel en maatschappelijk programma deelgebied west (m2 BVO)

Commercieel en maatschappelijk programma



Proefverkaveling van deelgebied west met indicatie commercieel en maatschapelijk programma

Legenda

- Stadshavenhuis
- EMG-village
- Buurtplein
- Damsterdiep

6. Programma
6.3 Ruimtelijke en programmatische puzzel

Buurtblok en programma

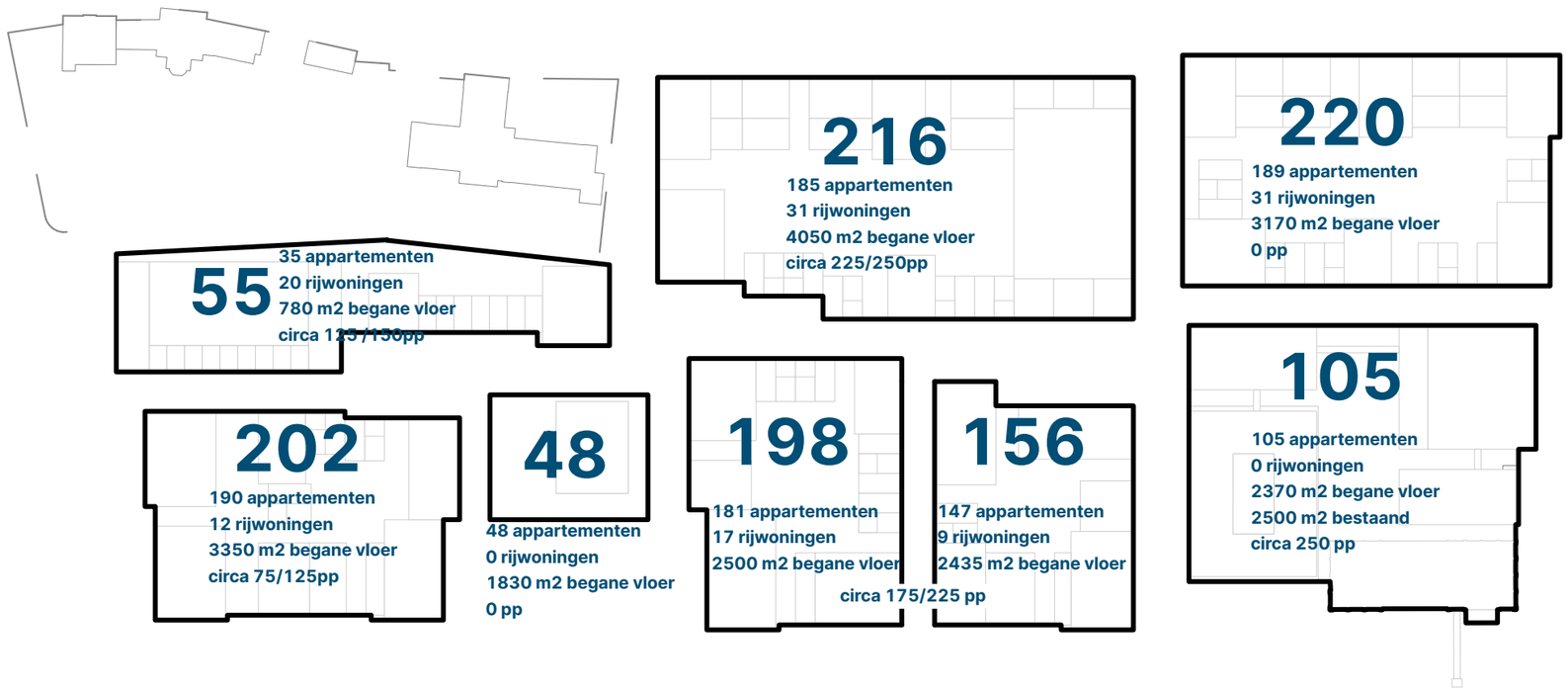
Ieder buurtblok in deelgebied west krijgt een programmatische opgave en een ruimtelijke conditie. Samen vormen ze de basis van een ‘puzzel’ die door een architect in een interactief proces met de supervisor wordt ‘opgelost’ in een initiatiefontwerp voor het gehele of een deel van het blok.

Een initiatiefontwerp kan worden uitgewerkt door meerdere handschriften van meerdere architecten.

Programmatische opgave (binnen bandbreedtes)
Uitgedrukt in aantal m2, aantal woningen inclusief differentiatie, niet woonprogramma. Aangevuld met specifieke opgaves die te maken kunnen hebben met mobiliteit en ontsluiting.

Ruimtelijke conditie (binnen bandbreedtes)
Vastgelegd in meerdere 2D en 3D enveloppen die samen een buurtblok vormen. Aangevuld met opgaves voor realisatie van % groen/bebouwing.
In 2D worden de uitgangspunten voor onderdelen zoals situering opening, breedte en karakter van de opening, transparantie en toegankelijkheid vastgelegd.
In 3D worden enveloppen vastgelegd die ruimte bieden voor de uitwerking.
Per drager in het raamwerk (bv Damsterdiep, Eemskanaalzone of Dwaalstraat) zijn uitgangspunten geformuleerd over samenhang, situering entrees, situering adressen, korrelgroottes en overgangen om iedere drager een beoogd stadsbeeld te geven.

Voor de bebouwing zelf wordt nog een apart beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.



Indicatief programma per ontwikkelingsveld (op basis van de proefverkaveling)



305

283 appartementen
32 rijwoningen
5960 m2 begane vloer
circa 225 parkeerplekken

570

513 appartementen
57 rijwoningen
8985 m2 begane vloer
circa 425 parkeerplekken

325

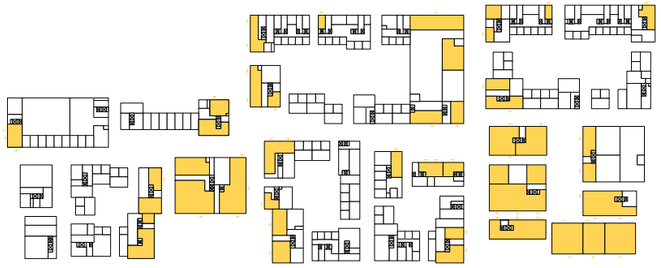
294 appartementen
31 rijwoningen
5440m2 begane vloer
2500 m2 bestaand
circa 250 parkeerplekken

Indicatief programma per fase (op basis van de proefverkaveling)

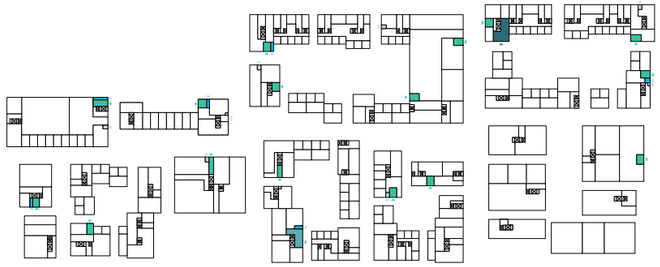
6. Programma
6.4 Begane grond, voorbeelduitwerking begane grond

Gebruik van de begane grond programmatisch functioneel

Het samenspel van de verschillende programma onderdelen op de begane grond is in een voorbeelduitwerking in beeld gebracht. Uitgangspunt is dat zo veel als mogelijk levendige plinten met adressen en activiteiten ontstaan door een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen. Daarbij moeten de technische ruimtes en het parkeer programma (auto en fiets) ruimtelijk goed ingepast worden.



Niet-woonprogramma



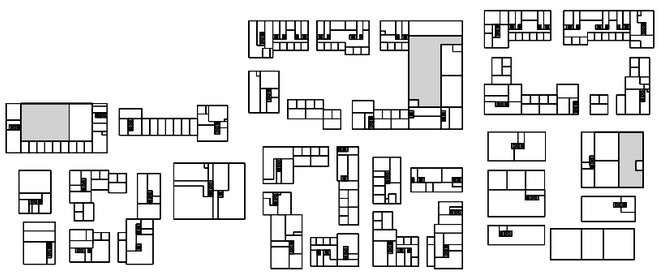
Technische ruimtes



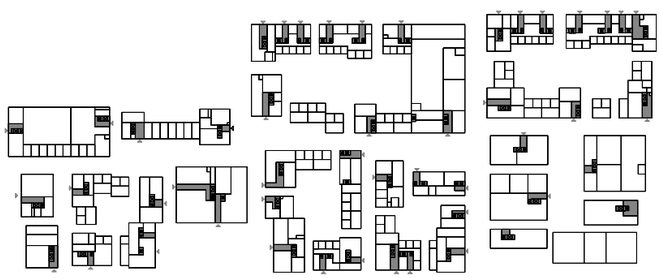
Fietsparkeren wonen



Wonen / Woon-werken



Mobiliteithubs



Entrees / lobbies

Studie programmaverdeling (op basis van de proefverkaveling)



Studie programmaverdeling (op basis van de proefverkaveling)

7.

Duurzaamheid

Stads
havens

7.Duurzaamheid
Natuurinclusief en Klimaatadaptief Stadshavens

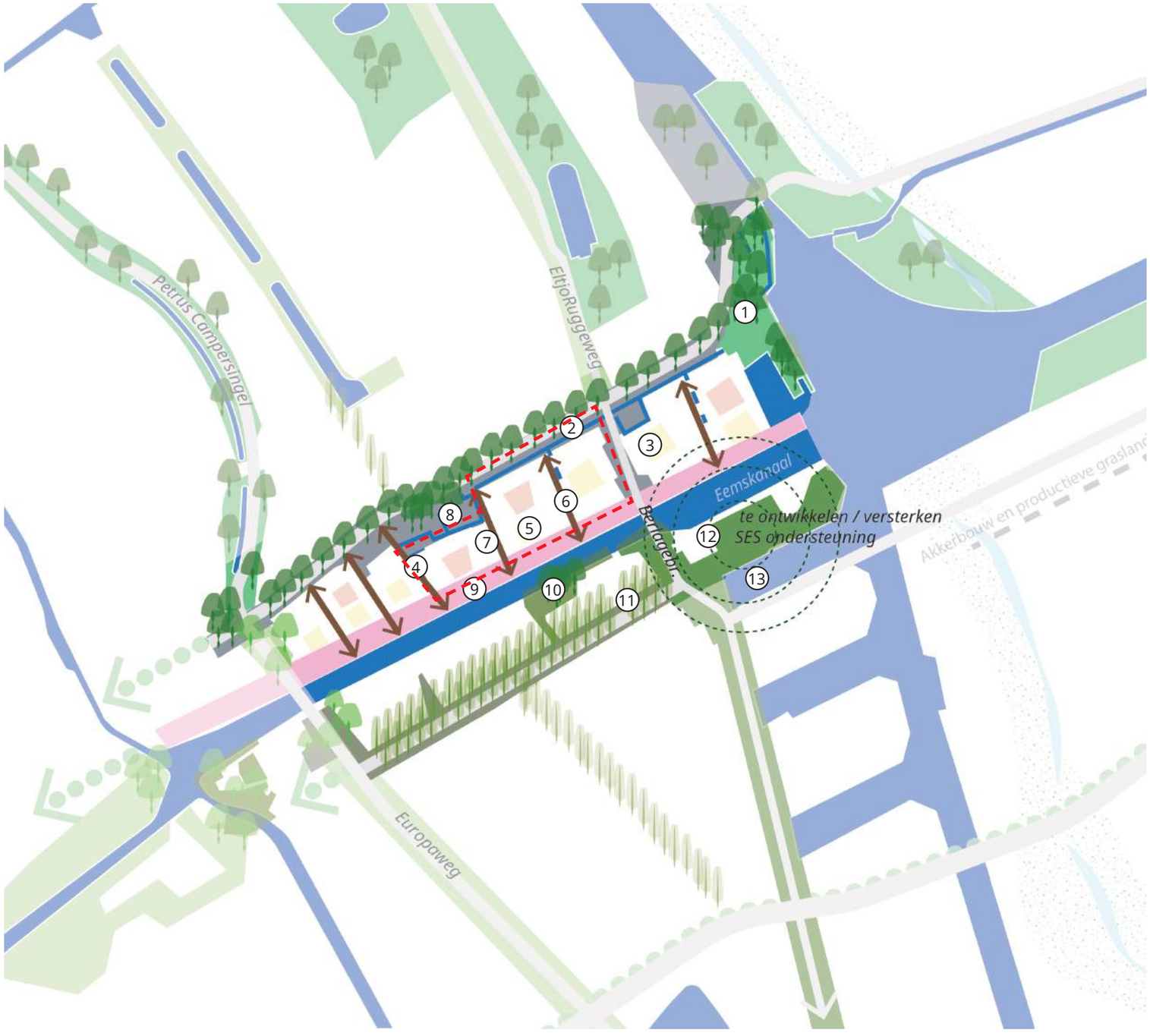
Natuur**inclusief en Klimaatadaptief Stadshavens**

Voor het gebied Stadshavens is een Ambitiedocument ‘Natuur-inclusief en Klimaat-adaptief’ opgesteld.
In dit document worden diverse suggesties, ideeën en mogelijkheden beschreven om invulling te geven aan deze belangrijke onderwerpen. Het document biedt handvatten en biedt inspiratie voor een duurzame ontwikkeling van Stadshavens deelgebied west.

Een integrale aanpak met een breed scala aan oplossingen is de basis om een veerkrachtige stedelijke ruimte te realiseren. Hierbij gaat het niet alleen om het slim omgaan met water en groen maar ook het creëren van een beter microklimaat, educatie en het aanjagen van sociale interactie.

In het eerste deel van dit ambitiedocument wordt het landschappelijk raamwerk van Stadshavens toegelicht en de betekenis uitgediept die Stadshavens kan hebben op stadsniveau. Het landschappelijk raamwerk is opgemaakt uit verschillende typen openbare en collectieve ruimtes.
In het tweede deel wordt per type ruimte toegelicht wat de ecologische potentie is en hoe kan worden ingespeeld op een veranderend klimaat en een vergroting van de biodiversiteit. Als laatste worden de privé-buitenruimtes en gebouw-gebonden maatregelen toegelicht.

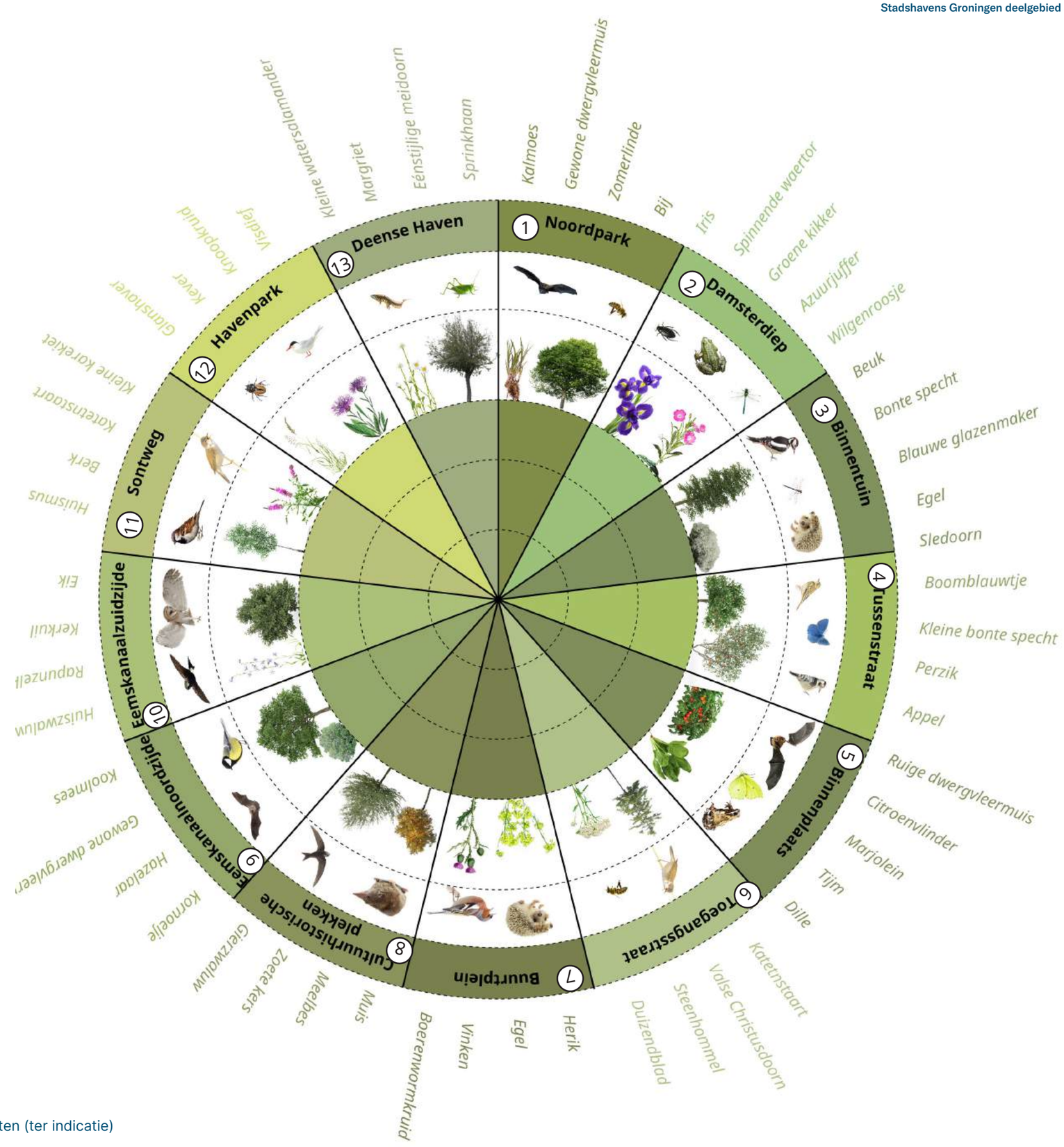
Dit ambitiedocument is geen set aan regels die moeten worden nageleefd maar biedt handvatten voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.



Landschappelijk raamwerk Stadshavens met indicatie doelssoorten

Legenda

- Dwarsverbinding naar Eemskanaalkade
- Eemskanaalkade
- Damsterdiep waterstructuur
- Deelgebied west



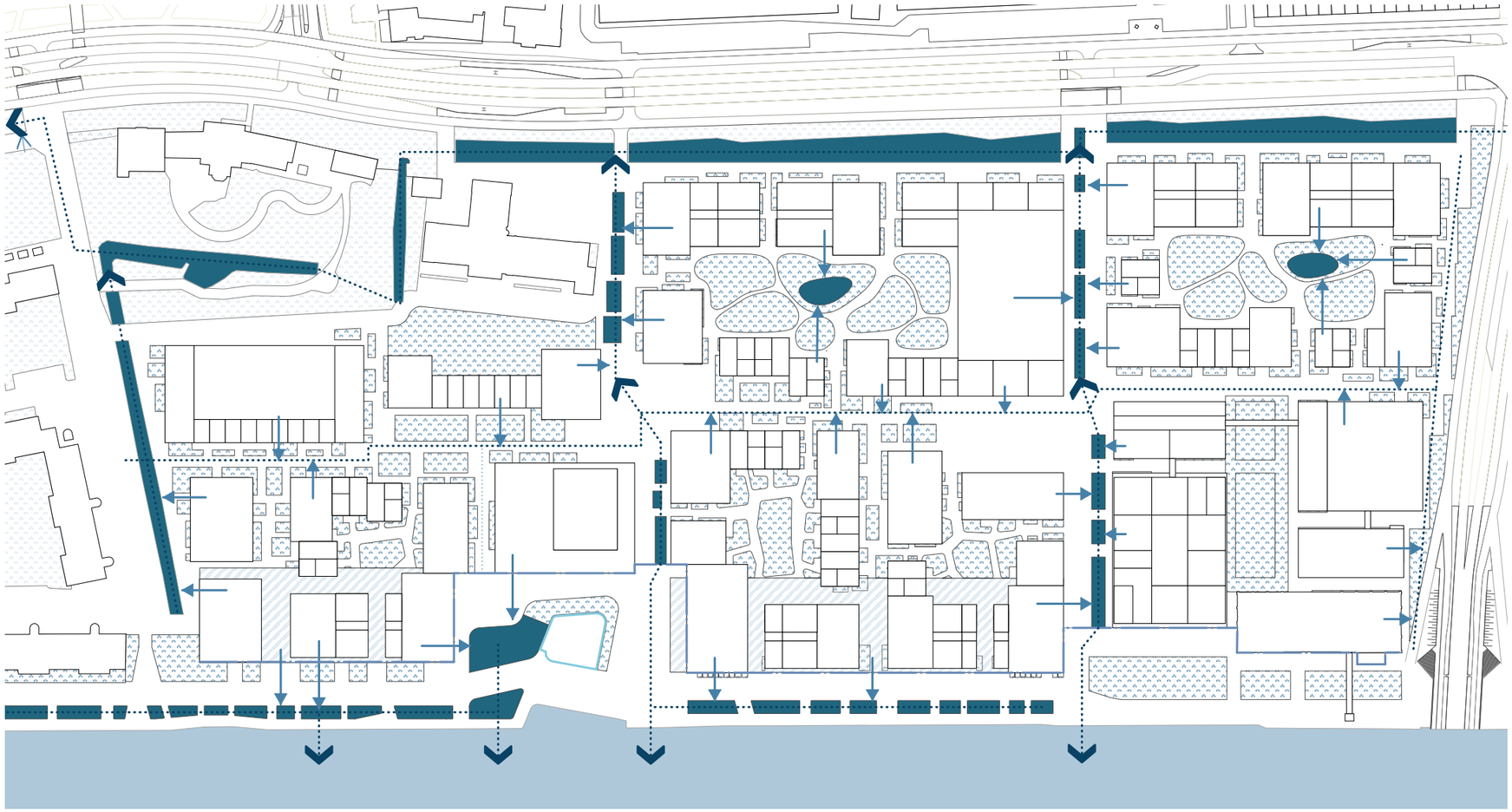
Diversiteit van buitenruimtes en bijbehorende (doel)soorten (ter indicatie)

7. Duurzaamheid
Duurzaam watersysteem en principes afwatering

Hemelwatersysteem

Aan het Damsterdiep, in de noord-zuid verbindingen, op het Stadshavensplein en aan de Eemskade is een structuur van groene infiltratiezones gecreëerd waarin hemelwater vastgehouden kan worden en kan worden afgevoerd. Hiermee kunnen pieken bij hevige regenval opgevangen worden en kan het hemelwater vertraagd afstromen naar het waternetwerk; deels richting het Damsterdiep en deels richting het Eemskanaal. Hiermee anticipeert het gebied op de veranderingen in het klimaat en creëert het buffercapaciteit bij hevige regenval.

Op deze manier wordt een klimaatadaptief hemelwatersysteem gecreëerd dat goed kan omgaan met piekbuien.



Legenda

- infiltratiezone
- lokale infiltratie / waterdoorlatend oppervlak
- waterretentie boven parkeergarage
- Eemskanaal
- goot / duiker
- waterafvoer van daken
- breekpunt ivm afwatering richting Eemskanaal
- overstroombaar plein

7. Duurzaamheid

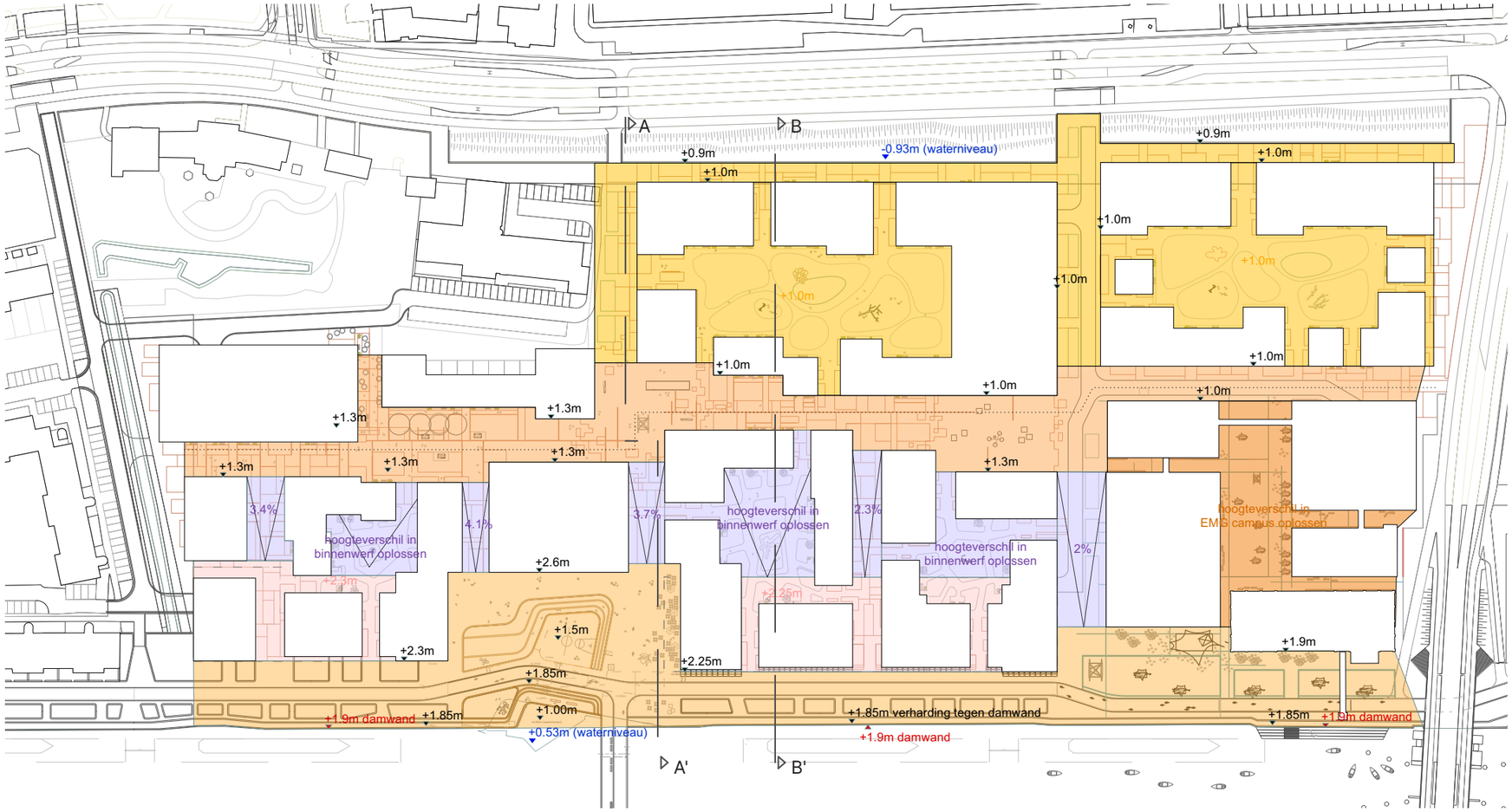
Duurzaam watersysteem en principes hoogtes terrein

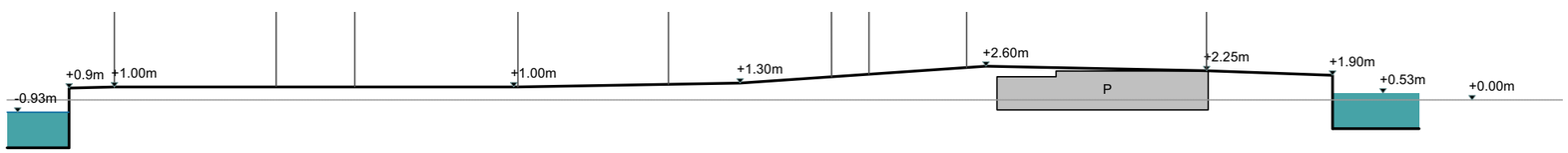
Terreinhoogtes

Het diagram hiernaast toont het voorstel voor terreinhoogtes op principeniveau.

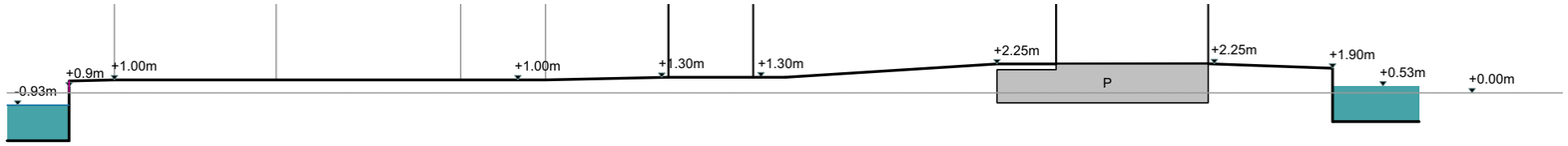
Op hoofdlijnen zijn er 3 niveau's; het niveau van de kade, de oostwest-as en het Damsterdiep. Hierdoor blijven de hoogteverschillen onderling zo klein mogelijk. Het hoogteverschil dat ontstaat aan de noordzijde van de ondergrondse parkeervoorzieningen wordt opgelost in de binnenhoven. De overige hoogteverschillen worden opgelost in de openbare ruimte.

Bij de verdere uitwerking is het van belang dat het gebied toegankelijk blijft voor minder validen. We streven naar een gesloten grondbalans, waarbij de grond die vrijkomt uit het graven van de ondergrondse parkeergarages kan worden gebruikt voor het deels ophogen van het terrein. Tevens is van belang dat de terreinhoogtes worden afgestemd op het hemelwatersysteem.





Principe doorsnede A-A' (diagram)

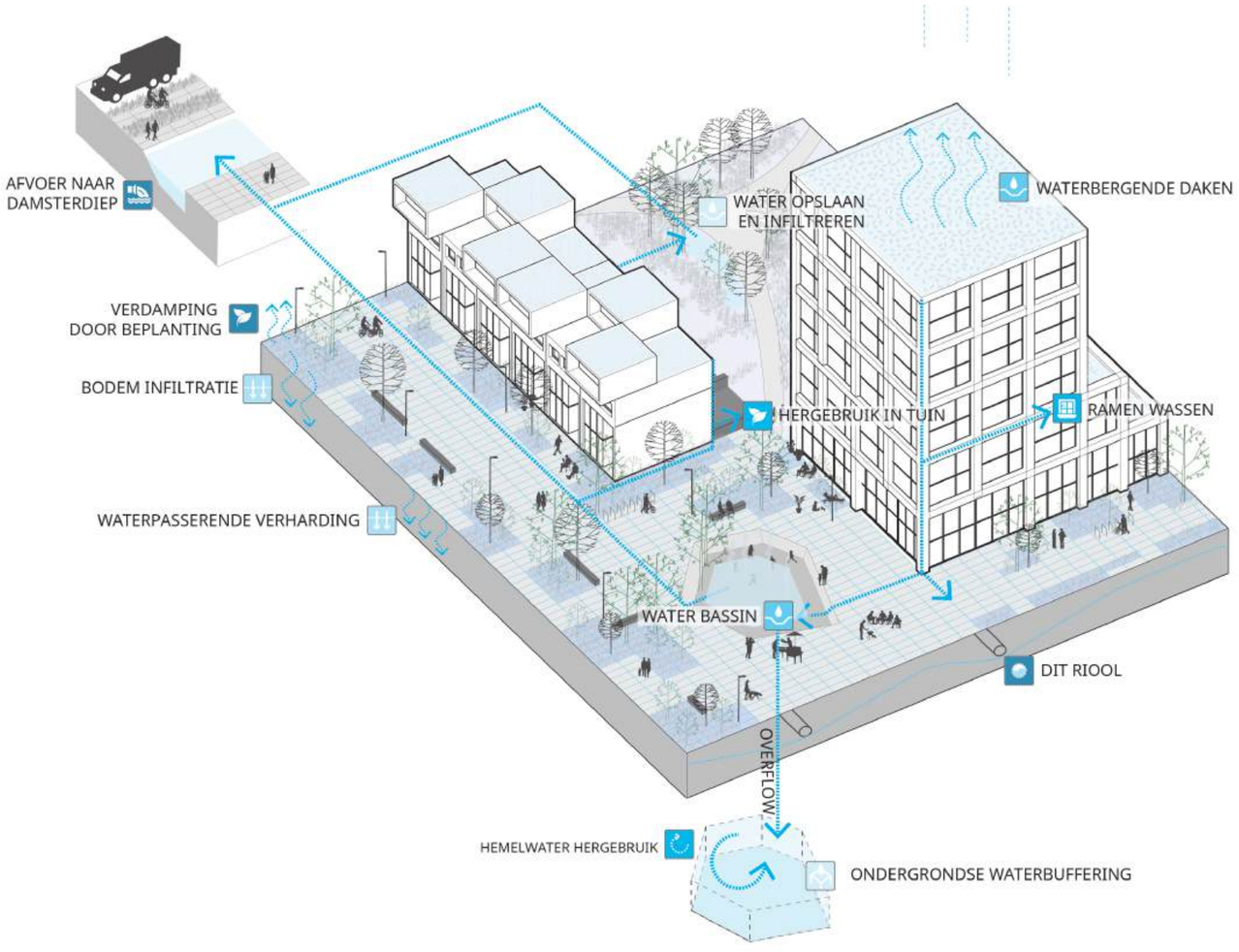


Principe doorsnede B-B' (diagram)

7. Duurzaamheid
Klimaat

Klimaat

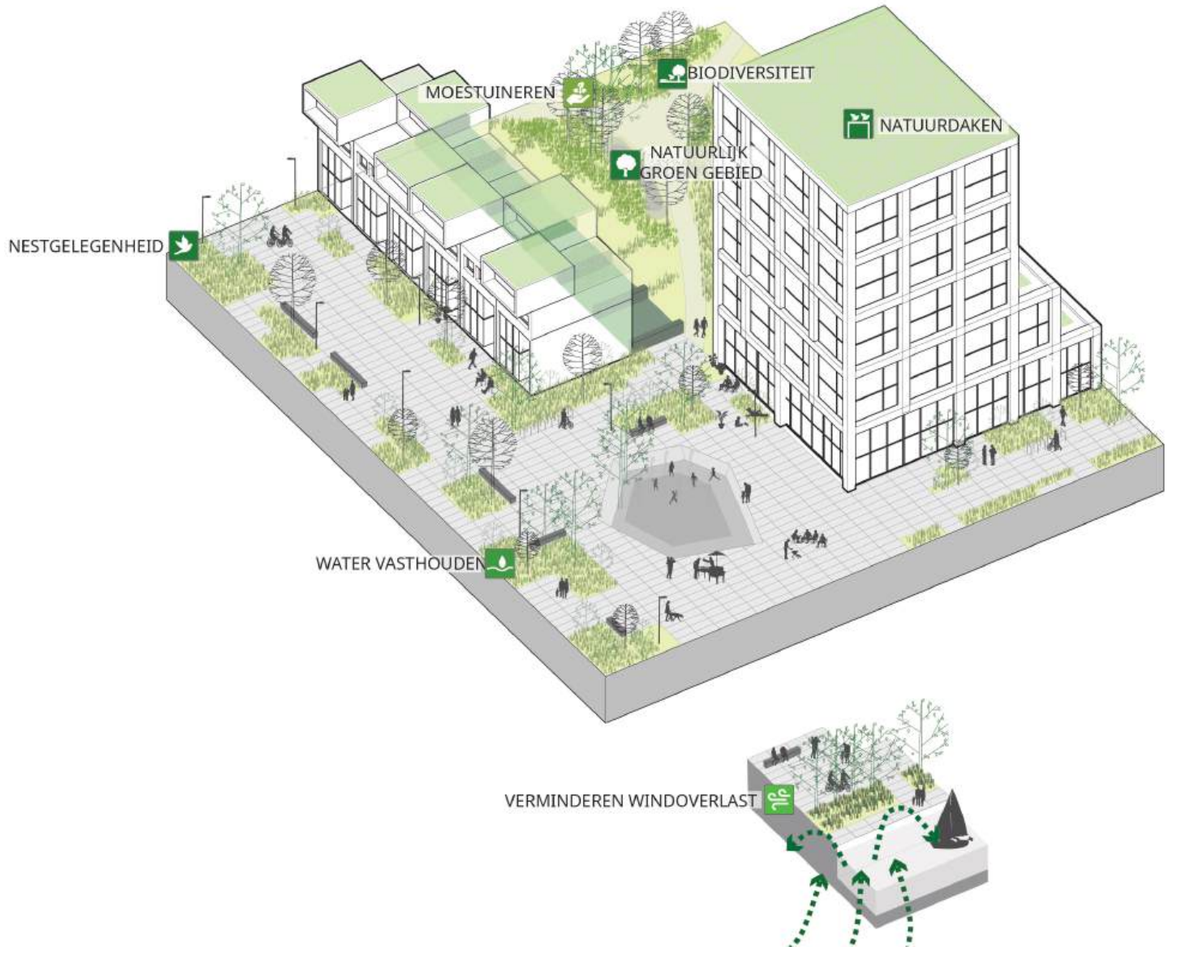
In Stadshavens mag klimaatverandering niet leiden tot hittestress en wateroverlast. De hoeveelheid verharde oppervlakte van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt waardoor het meeste hemelwater direct kan infiltreren. Het water dat valt op de verharding in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd. Hemelwater dat niet lokaal kan infiltreren wordt vastgehouden op waterretentiedaken. Dit water kan tevens gebruikt worden om de beplanting op de groene daken van water te voorzien.



7. Duurzaamheid
Natuur en Biodiversiteit

Natuur en biodiversiteit

Stadshavens wordt voorzien van kwalitatief hoogwaardig groen. Groen heeft een bewezen effect op het welbevinden van bewoners en draagt bij aan het behalen van de klimaatopgave door het verminderen van het hitte-eiland effect en lokale verstening, hetgeen lokaal watermanagement weer ten goede komt. Door daarnaast in het groenontwerp aandacht te hebben voor lokale biodiversiteit en elementen toe te voegen die deze versterkt, wordt ervoor gezorgd dat de natuur in zijn kracht blijft staan. Het onderhoud van deze natuurlijke elementen zal voornamelijk de taak zijn van de gemeente Groningen-stad en kan in samenspraak worden gerealiseerd.



7. Duurzaamheid
Energie

Duurzaam 'deelgebied west'

De basis voor een duurzaam ‘deelgebied west’ is het samenspel van verschillende duurzaamheidsmaatregelen. Een flexibele mix van deze maatregelen waarborgt een gebalanceerde omgeving waarin energetische, economische, ecologische en sociale duurzaamheid elkaar aanvullen en versterken.

Bij het ontwerpproces van de verschillenden deelplannen van ‘deelgebied west’ wordt nagedacht op welke wijze duurzaamheid verder verankerd kan worden in het gebied.

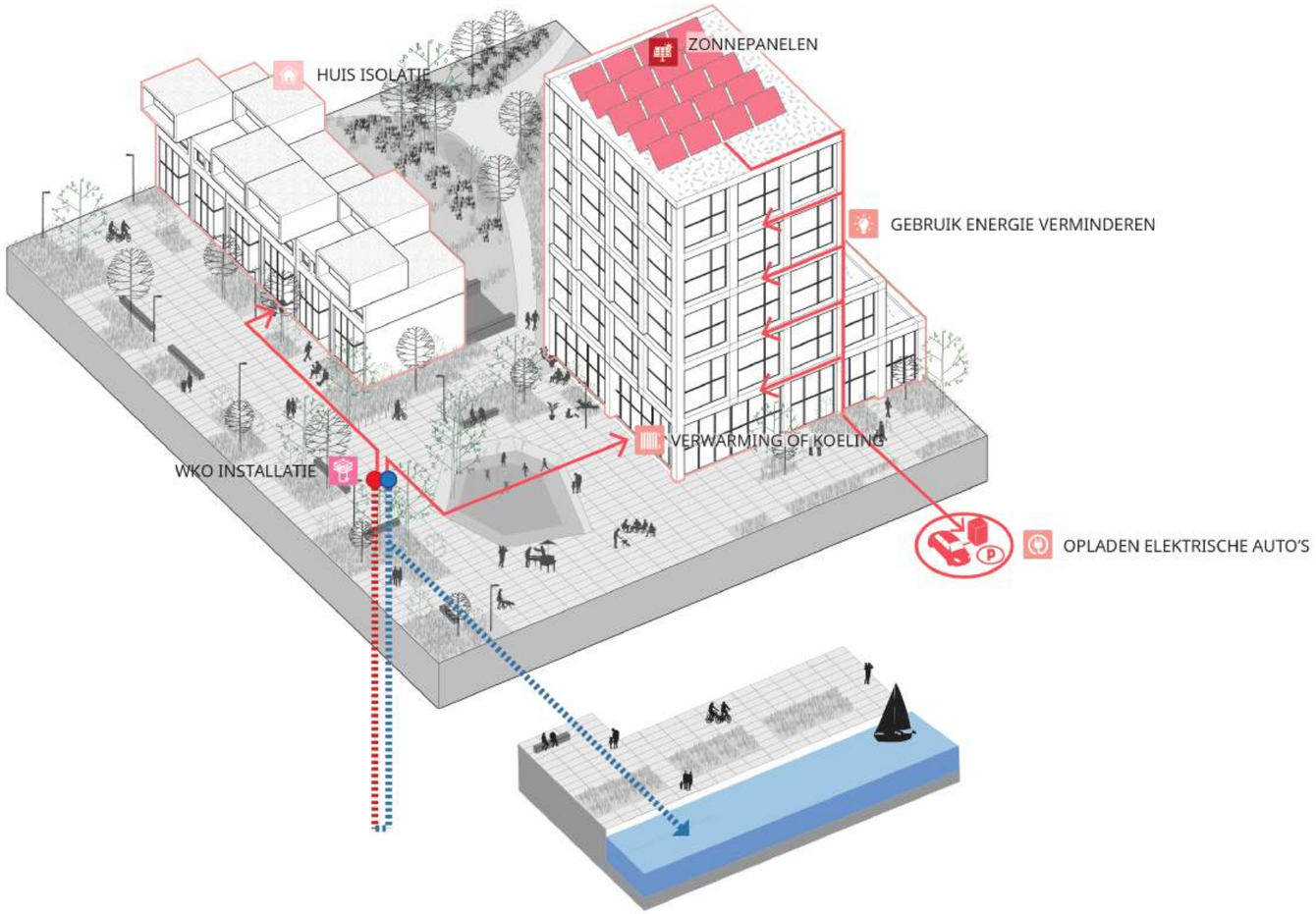
De volgende pagina’s brengen verschillende duurzaamheidsmaatregelen in beeld. Deze maatregelen relateren aan verschillende aspecten/onderwerpen van duurzaamheid zoals energie, klimaatadaptiviteit, natuur inclusiviteit en mobiliteit. Ook staan de sociale duurzaamheid centraal bij de ontwikkeling van Stadshavens deelgebied west.

Energie

Verwarming en koeling van de woningen vindt via een collectief warmte en koude systeem plaats. Dit WKO systeem wordt aangelegd in deelgebied west. Bij dit duurzame systeem wordt gebruikgemaakt van de temperatuur van grondwater, waarmee in de winter verwarmd en in de zomer gekoeld kan worden. De voorwaarden voor het collectieve warmte en koude (WKO) systeem worden in samenwerking met de gekozen nutsleverancier opgesteld en vastgelegd met diverse documenten, tekeningen en overeenkomsten.

Aspecten en duurzaamheidsmaatregelen:

- WKO installatie en oppervlaktewater gebruik Eemskanaal
- energieopwekking door zonnepanelen
- isolatie gebouwen
- gebruik van duurzame bouwmaterialen
- bij voorkeur houten gebouwen
- hergebruik materialen / materiaalpaspoorten

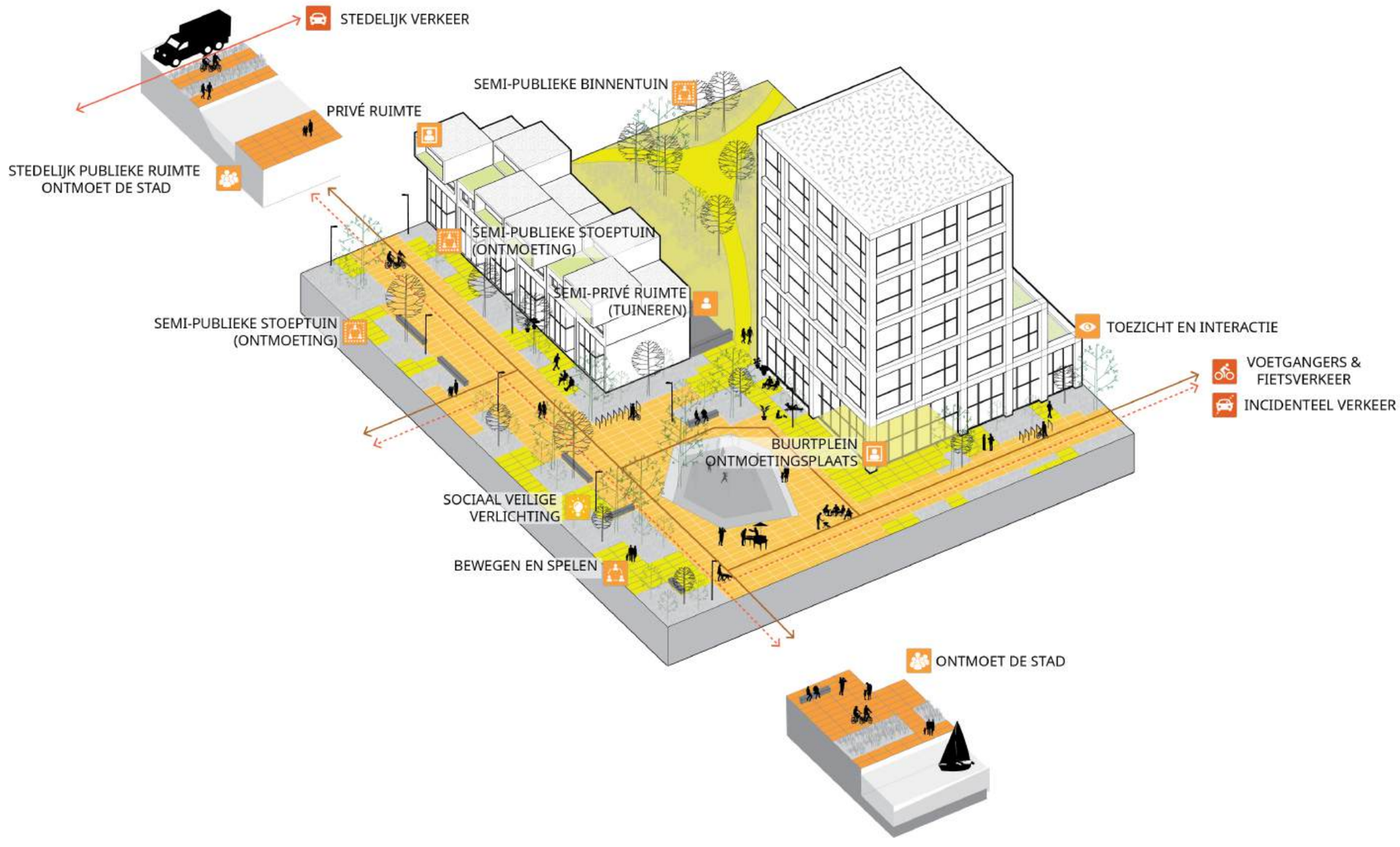


7. Duurzaamheid
Sociaal

Sociale contacten

Stadshavens is een wijk met veel onderlinge verbondenheid en sociale cohesie. Een gemeenschap maak je ‘samen’. In het stedenbouwkundig plan voor deelgebied west worden ruimtelijke randvoorwaarden gerealiseerd waarin zo’n gemeenschap kan ontstaan. Dit betekent dat de openbare ruimte wordt ontworpen waar fysiek plek is voor samen buiten zijn en elkaar ontmoeten. De verschillenden pleinen en binnenhoven in het ontwerp zijn de drager voor de sociale duurzaamheid van het gebied.

De binnenhoven kunnen directe buren gebruiken voor contact, bijvoorbeeld voor barbecues of een collectieve moestuin.
Verschillende pleinen zorgen voor meer spontane ontmoetingen. Bij de fietsbrug markeert het Stadshavensplein het hart van de wijk. Het plein fungeert als ontmoetingsplek binnen de hele ontwikkeling van Stadshavens; een fysieke plek om samen te komen is randvoorwaardelijk om een gemeenschap te realiseren en een breed scala aan ontmoetingen te realiseren.



7. Duurzaamheid
Mobiliteit

Mobiliteit

Mobiliteit in Stadshavens moet ‘energie’ geven. Daarom wordt het gebied zo ingericht dat bewoners worden getriggerd om binnen het gebied te voet en met de fiets te bewegen. Bewegen draagt bij aan gezondheid en welzijn en geeft de bewoners zo kracht en energie. In het ontwerp van het Stedenbouwkundig plan is daarom aandacht besteedt aan goede en prettige wandel- en fietsvoorzieningen. De parkeervoorzieningen voor auto’s zijn centraal georganiseerd, waardoor het gebied autoluw wordt. De bovengrondse parkeervoorzieningen zijn programmatisch, als mobiliteitshubs ontworpen, en ruimtelijk zorgvuldig in het stedenbouwkundige weefsel van deelgebied west geïntegreerd

Een duurzame vorm van mobiliteit, die bovendien het gemeenschapsgevoel kan versterken, is het startpunt voor deelmobiliteit van deelgebied west. De gemeenschap die in Stadshavens gerealiseerd zal worden moet dan ook de mogelijkheid bieden voor de aanwezigheid van actieve deelmobiliteit. Centrale plekken in de wijk (hubs) bieden de mogelijkheid voor samenkomst van verschillende vervoersstromen en middelen. Denk aan actieve deelmobiliteit (deelauto’s), maar ook aan pakketjes die bezorgd en opgehaald kunnen worden.

Aspecten en duurzaamheidsmaatregelen:

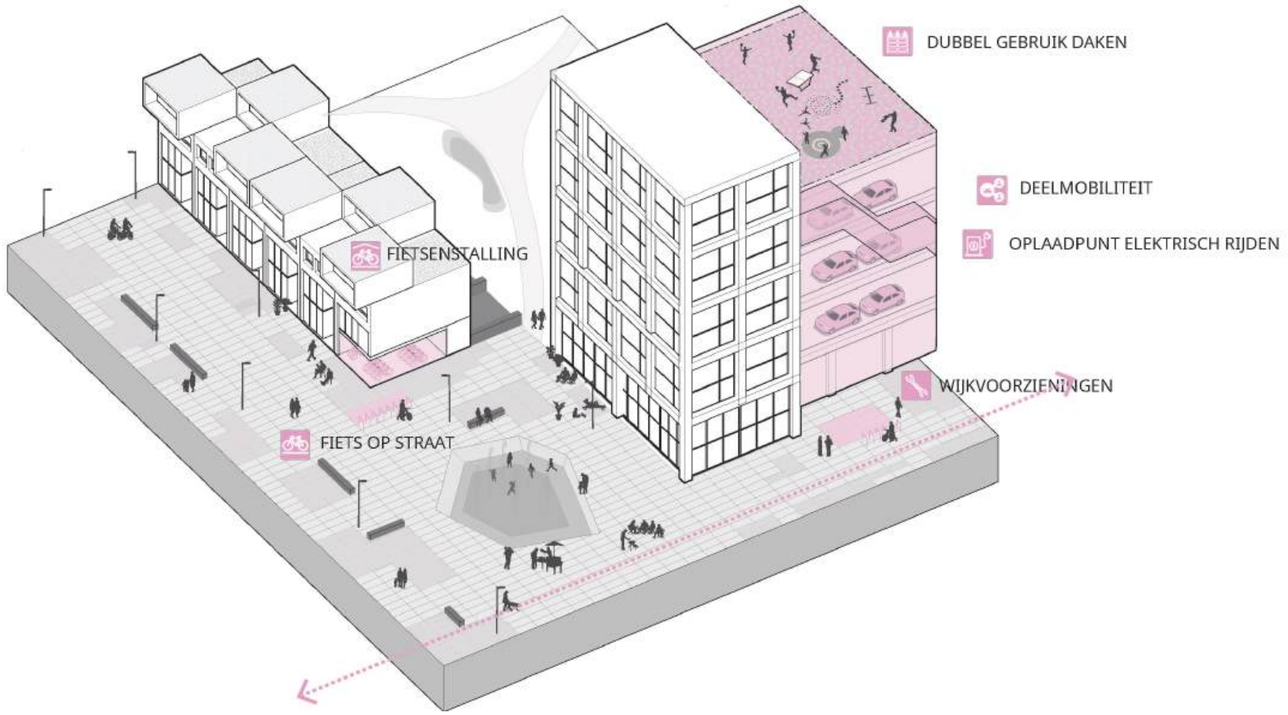
- concentratiepunten voor deelmobiliteit,
zoals bijvoorbeeld elektrische deelfiets en deelbakfiets of deelscooters

- infrastructuur voor elektrisch rijden,
zoals oplaadpunten voor auto’s en fietsen

- wijkvoorzieningen,
zoals mobiliteit gerelateerde diensten, zoals bijvoorbeeld fietsenwinkel met reparatiemogelijkheden, helpdesk voor deelmobiliteit

- commerciële voorzieningen,
zoals een supermarkt, wasserette of fitnesscentrum.

- dubbel gebruik van de daken,
zoals zonnepanelen (energieopwekking) of groene daken (biodiversiteit)

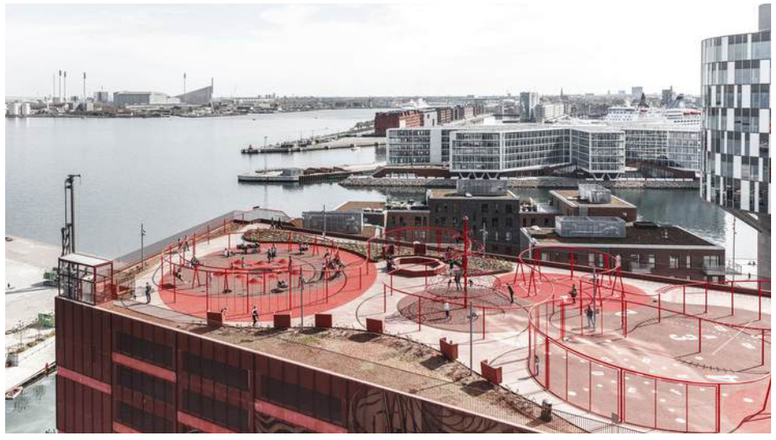


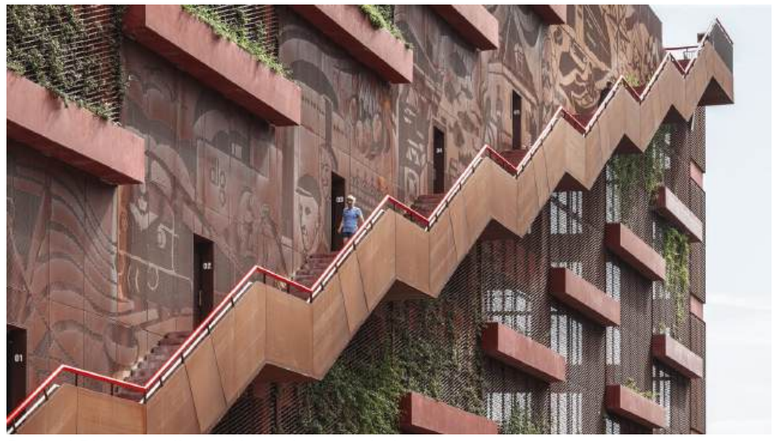
7. Duurzaamheid
Mobiliteit, referenties HUBs

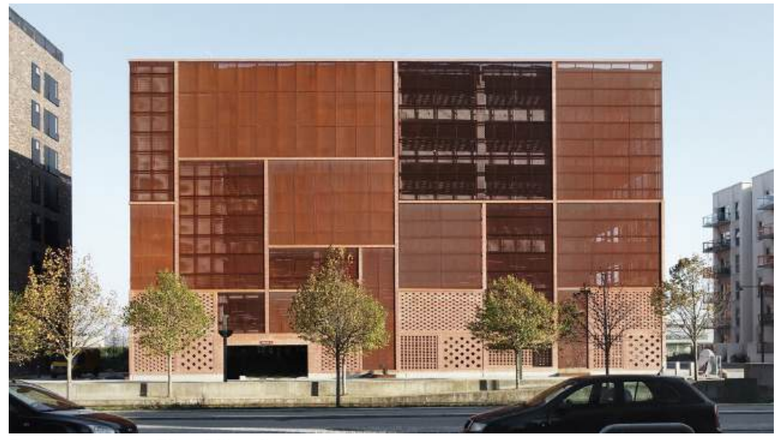

Parkeergebouw Hart van de Waalsprong, Nijmegen, Kort Thielens Architecten

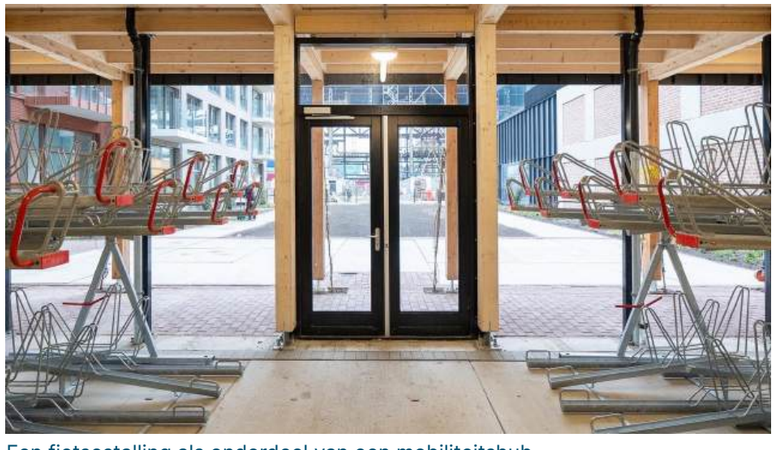

Mobiliteitshub Oberbillwerder (prijsvraag), Hamburg, Spengler Wiescholek Architektur


Mobiliteitshub Oberbillwerder (prijsvraag), Hamburg, ADEPT


Park n' Play, Nordhavn Kopenhagen, JaJa


Park n' Play, Nordhavn Kopenhagen, JaJa


Parking House Ejler Bille, Ørstad Kopenhagen, JaJa


Een fietsestalling als onderdeel van een mobiliteitshub



Mobiliteitshub Oberbillwerder (prijsvraag), Hamburg,


Parkeergebouw Hart van de Waalsprong, Nijmegen, Kort Thielens Architecten

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

8

Aspecten beeldkwaliteit

Stads havens

8 Aspecten beeldkwaliteit
Ontwikkelvelden en samenhangend stadsbeeld

Aspekten beeldkwaliteit

De Stadswerf zet in op de ontwikkeling van een krachtige gebiedsidentiteit die zich onderscheid van zijn omgeving. Stoere, afwisselende en contrasterende bebouwing georganiseerd in open blokken dragen het stadsbeeld. De werfvloer versterkt de identiteit van het gebied en biedt aangevuld met de groene samenhang en tegenwicht aan de contrasterende gebouwen. De Stadswerf is uitgesproken en verrassend in opzet maar tegelijkertijd ongedwongen en vanzelfsprekend in beleving.

De blokken zijn buurten op zich, met grote variatie in bebouwing en programma's. Deze blokken staan niet op zich zelf maar gaan op in één aaneengesloten Stadswerf. Per buurtblok (of een deel daarvan) wordt eerst een initiatiefontwerp opgesteld. Dit ontwerp legt vast wat er voor wie wordt gemaakt (programma ontwerp en hoe dit ruimtelijk vertaald wordt (initiatiefontwerp). Dit ontwerp wordt door ontwikkelende partijen samen met een coördinerend architect opgesteld. Vervolgens worden de individuele gebouwen ontworpen door een combinatie van de coördinerend architect en één of meer nevenarchitecten. Dit draagt bij aan de beoogde variatie in bebouwing en programma's.
Het Stadshavenshuis wordt ontworpen door een architect.

De supervisor toetst voor de samenhang en ruimtelijke en programmatische kwaliteit van de Stadswerf in Stadshavens. Naast het VO SP is het beeldkwaliteitsplan (BKP) daarvoor een instrument. De vertaling van dit VO SP naar een BKP van de Stadswerf gaat aan de hand van zes thema's. Deze thema's worden op elkaar betrokken in een iteratief ontwerpproces en in samenhang bekeken. Met de zes thema's doorlopen we verschillende schalen. In principe werken we van groot naar klein; van stedenbouw tot aan het architectonisch detail. Dit doen we altijd in wisselwerking met de openbare ruimte. Met name de eerste 3 thema's zullen centraal staan in het opstellen van het Initiatief Ontwerp. De laatste 3 thema's zijn vooral relevant bij de uitwerking individuele gebouwen. Dit wordt verder uitgewerkt in het BKP.

De zes thema's zijn:
1 Groene Stadswerf
2 Buurtblokken
3 Ensembles van verschillende gebouwen
4 Gedifferentieerde Stadswerf
5 Rijke stad op ooghoogte
6 Stoere, groene en eigenzinnige gebouwen

1 Groene Stadswerf

De Stadswerf is zichtbaar anders. Het positioneert zich als een herkenbare identiteit in de omgeving, met duidelijke entrees. In heel het plan wordt de relatie met het Eemskanaal gezocht. De werfvloer zorgt voor eenheid en de hoven zorgen voor verdieping en verrijking van de openbare ruimte. De werfvloer en de hoven vormen een rijk dwaalmilieu. Binnen en buiten zijn verbonden en nodigt uit tot gebruik.

2 Buurtblokken

Het concept van een buurtblok stelt grote, flexibele blokken voor die zijn gecomponeerd uit een veelheid van ontwikkelingen voor gemengd gebruik. Op deze manier worden een veelheid aan verschillende organisaties, typologieën, functies en ervaringen samengebracht in een intensief en rijk blok.
Het buurtblok is tegelijkertijd een drager voor sociale kwaliteit, in de zin van diversiteit. Per buurtblok wordt de sociale diversiteit van een (stads)buurt bij elkaar gebracht. Architectonisch vertaalt zich dit in een rijke en afwisselende gelaagdheid met verschillende gebouwtypologieën.

Het concept van buurtblokken biedt ruimte voor een dynamisch proces van ontwikkelen en combineert een breed scala van projecten, denk aan sociale woningen, werk-/woningeenheden, sociale ontmoetingsplaatsen en voorzieningen. Dit biedt mogelijkheden voor een meer inclusieve vorm van ontwikkeling.

3 Ensembles van verschillende gebouwen

De buurtblokken zijn open en doorwaadbaar en worden opgebouwd uit meerdere 'ensembles van individuele gebouwen'. Dit geeft de Stadswerf een contrastrijk en staand stadsbeeld dat eruit ziet alsof het 'uit zichzelf is ontwikkelt'. Gebouwen voor wonen, werken en voorzieningen; groot en klein; breed en smal. Gebouwen aan weidse kades en intieme groene dwaalstraten; aan hoven als verrassende oases. Gebruik en architectuur zijn divers. Er is duidelijke gevelhiërarchie. Gebouwen staan in principe schouder aan schouder naast elkaar. Variatie in kavelbreedte, hoogte, dakvormen. Staande panden, abrupte overgangen. Aan de werfvloer in principe in de rooilijn, binnen aan de hof verspringingen. Werelds en lokaal.

4 Gedifferentieerde Stadswerf

Het stedenbouwkundige uitgangspunt is nadrukkelijk niet dat de verschillende buurtblokken zich ten opzichte van elkaar als ruimtelijke en programmatische eilanden onderscheiden. Veel meer is het de opgave om de verschillende buurtblokken op te laten gaan in een overkoepelend beeld dat past bij de verschillende openbare ruimtes waar de bebouwing aan komt te staan.

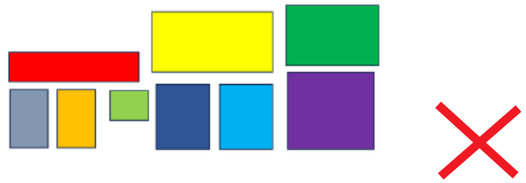
Bebouwing aan de Dwaalstraat wordt bijvoorbeeld anders (lager, meer verspringend en fijnschaliger) ingevuld dan het Damsterdiep (langs, steviger en op alles op één rij) of het Eemskanaal (afwisselend, met op de hoeken haaks op de kade de hoogste bebouwing). Op deze wijze ontstaat er een afwisselend maar samenhangend beeld waar maat en schaal van bebouwing overeenkomt met de openbare ruimte.

5 Rijke stad op ooghoogte

De uitwerking zet in op een actief en afwisselend stadsbeeld met bijzondere aandacht voor een rijke en tastbare stad op ooghoogte. De bebouwing aan de Werfvloer komt met aantrekkelijke en levendige plinten met adressen en activiteiten door een goede mix van werkruimtes, horeca, voorzieningen en woningen. Goed leven op de begane grond is heel belangrijk, dit vraagt om goede ontmoeting tussen openbaar-privé.

6 Groen, stoer, rijk en industrieel

Ieder gebouw is een gebouw uit één stuk met een verbijzondering van de eerste twee verdiepingen (de eerste 6 à 7 meter). De gebouwen hebben een open optimistische uitstraling. Plinten zijn actief, wonen en werken, levendig en zichtbaar afwisselend in gebruik. Gebouwen en openbare ruimte vieren het industriële verleden en maakt dit tastbaar in Stadshavens. Met een werfvloer, gebakken klinkers, beton en groen. Hergebruik en pionieren in bestaande gebouwen bijvoorbeeld door ruige materialen, industriële gadgets, extraverte balkons, terrassen en buitenruimtes. Nieuwbouw komt met verrassingen en in overmaat opzet. Groen kan ook in, op en aan gebouwen.



Niet een mosaiek van verschilende werelden ...



... maar ontwikkelvelden met een gemeenschappelijke basis, een EMG Campus en het Stadshavenhuis.



3D illustratie, overkoepelend voorbeeld van bebouwing (gekoppeld aan verschillende openbare ruimtes)

8 Aspecten beeldkwaliteit
Samenhangend stadsbeeld Damsterdiep

Damsterdiep

Het Damsterdiep wordt over een lengte van meer dan een kilometer getransformeerd naar een nieuwe stadslaan in Groningen. Drie rijen bomen, een kade met water en rijlopers in het groen dragen het beeld. Aan het Damsterdiep komen twee buurtblokken met aan de binnenzijde een groot groen hof. De bebouwing is aan beide kanten actief, met, naast formele adressen en een levendige plint, over de volledige hoogte actieve bewoning met woonkamers en woonkeukens aan beide gevels. De tweezijdige actieve gevel voorkomt het creëren van grote inactieve gevels (bijv. alleen slaapkamers). De slaapkamers zijn op natuurlijke wijze geïntegreerd in het gevelbeeld en in de actieve bewoning.

De bebouwing is gevarieerd en tekent een verticaal stadsbeeld met een rijke afwisseling in korrels. Het doel is om een korrel met een goede menselijke maat te creëren en geen grootschalige horizontale stadsbeeld.
Geen gebouw is hetzelfde, smal en breed, lager en hoger, staat door elkaar heen. Ieder pand is een gebouw uit één stuk met een verbijzondering van de eerste twee verdiepingen. Groen en biodiversiteit gaan zo veel als mogelijk mee omhoog: groene daken, dakterrassen en gevels.

Door getrapte volume opbouw, slimme ontsluiting en kiene typologische stapeling ontstaan aan de hof en aan het Damsterdiep formele adressen en kan het aantal woningen met alleen maar een noordwestoriëntatie worden beperkt.

De hofzijde kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt als duplex/triplex woningen met adres, buitenruimte en oriëntatie op de groene hof. Met daarboven meerdere verdiepingen appartementen met een dubbele oriëntatie. Adressen aan de Damsterdiepzijde kunnen naast de entreelobby's voor de appartementen en toegangen tot fietsenstalling/bergingen bijvoorbeeld worden uitgewerkt als duplex/triplex woon-werkwoningen of gemeenschappelijke ruimtes van bijzondere woonprogramma's



Locatie

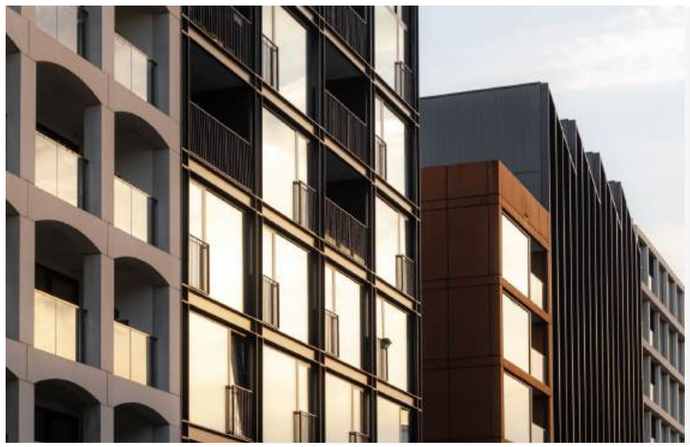


Illustratie Damsterdiep



Illustratie binnenhof

8 Aspecten beeldkwaliteit
Referenties bebouwing Damsterdiep



Ieder pand is een gebouw uit één stuk



Een gevarieerde bebouwing en een verticaal stadsbeeld



Een kade met water en bomen dragen het beeld



Gevarieerde bebouwing aan een groene hof



Getrapte volume opbouw en formele adressenaan de hofzijde



Entrees, loggia's, buitenruimte en oriëntatie op de groene hof

8 Aspecten beeldkwaliteit
Samenhangend stadsbeeld Dwaalstraat

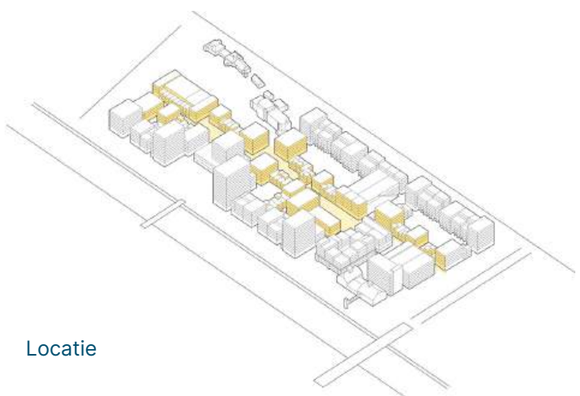
Dwaalstraat

De Dwaalstraat is een 500 meter groene en afwisselende straat die samen met een aantal dwarsstraatjes één groot dwaalmilieu vormt. De uitwerking zet in op een actief en afwisselend stadsbeeld met bijzondere aandacht voor een rijke en tastbare stad op ooghoogte met ruimte voor ontmoeten en interactie. Als een langgerekte vallei van lagere bebouwing en met dorpse informaliteit ligt het dwaalmilieu ingebed tussen de hogere bebouwing aan het Damsterdiep en het Eemskanaal.

De straten hebben (per straat) verschillende breedtes en een continu afwisselde inrichting met groen, bomen, verharding en pleintjes. Aan weerszijden van de straten komt afwisselende bebouwing in de vorm van stadswoningen en appartementengebouwen, uit te werken als een levendige wand van panden, veel adressen, voorzones, verspringen en groen. Het straatbeeld is dat van ‘gecoördineerde kakofonie’ en wordt gedragen door variatie en afwisseling in korrels (geen gebouw is hetzelfde en smal en breed staat door elkaar heen).

Als openbare ruimte voorziet de Dwaalstraat en de dwarsstraatjes in een langgerekte gemeenschappelijke ‘voortuin’ voor alle aangrenzende woningen en de begane grond programma’s in de appartementenblokken. Er is veel aandacht voor het maken van royale entrees die slim worden gecombineerd met voorzones die er voor zorgen dat er met veel plezier en comfort aan de straat wordt gewoond. In principe viert iedere woning hier ‘buiten’; met eigen entree, een open gevel en een comfortabel voorzone met ruimte voor een picknickbank.

Aan de noordzijde, in de buurtblokken met twee echt openbare hoven, wordt de bebouwing tweezijdig actief, met zowel aan de straat als aan het hof formele adressen en actieve bewoning met woonkamers, woonkeukens en werkruimtes. Hier zijn net iets andere typologieën wenselijk bijvoorbeeld met een innovatieve typologie mogelijk gebaseerd op een rug aan rug principe. Dit moet verder worden onderzocht en uitgewerkt in een slimme doorsnede en organisatie zodat beide woningen een goede woonruimte op de zon krijgt.



Locatie



Illustratie Dwaalstraat



Illustratie binnenhof Eemskanaalblokken



Illustratie buurtplein



Illustratie binnenhof Damsterdiepblokken

8 Aspecten beeldkwaliteit
Referenties bebouwing Dwaalstraat



Een langgerekte gemeenschappelijke ‘voortuin’



Groene voorzone / uitbreiding van de woonkamer





Afwisseling in de vorm van stadswoningen en appartementengebouwen



Eenevendige wand van panden



Privé voorzone, ruimte voor ontmoeten



Ruimte voor interactie tussen privé en openbaar





Bijzondere stadswoningen

8 Aspecten beeldkwaliteit
Samenhangend stadsbeeld Eemskanaal

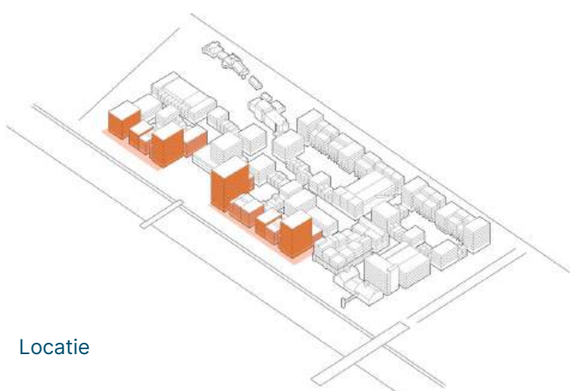
Eemskanaal

De Eemskanaalkade wordt over lengte van meer dan een kilometer getransformeerd naar een nieuwe openbare ruimte in Groningen die de beleving van stad aan het water maximaliseert. Met een wandelkade langs het water, groene eilanden en een natuurstenen klinkervlak met daarin een fietsroute in asfalt. Aan het water worden twee bijzondere plekken gemaakt, het Stadshavensplein met het markante Stadshavenshuis en de EMG-Campus. Deze twee bijzondere plekken worden ‘opgenomen’ in een afwisselende reeks blokken die haaks op de kade zijn gesitueerd. Op de hoeken worden deze blokken geaccentueerd met een hoger en markant gebouw.

De bebouwing aan de kade is afwisselend in hoogte en breedte, krijgen adressen aan de kade en in de straatjes loodrecht op de kade, bijvoorbeeld in de vorm van stadswoningen. Ieder pand is een gebouw uit één stuk met een verbijzondering van de eerste twee verdiepingen (de eerste 6 à 7 meter) en een open optimistische uitstraling.

Het straatbeeld is actief. De plint wordt levendig met individuele adressen naast de collectieve entrees voor de hoger gelegen appartementen. In de plint zijn ook mogelijkheden voor werkruimtes. Bijvoorbeeld als zelfstandige ruimte onderdeel uitmakend van een boven of naast gelegen woning, of als zelfstandig te gebruiken werk of commerciële ruimte. Eventueel zelfs in meerdere lagen. Het zou mooi zijn dat bv een klein advocaten kantoor, oefenruimte of gemeenschappelijke keuken of werkruimte zich in de plint kan komen. Dergelijke invullingen faciliteert ontmoetingen en creëert spontaniteit. De bebouwing is gevarieerd en tekent een verticaal stadsbeeld met een rijke afwisseling in korrels. Geen gebouw is hetzelfde, smal en breed, lager en hoger, staat door elkaar heen. Op hoeken is de bebouwing hoger en staat niet langs, maar juist loodrecht op de kade. Deze hoeken markeren verschillende routes naar het water. De opzet versterkt de ruimtelijke oriëntatie van heel Stadshavens op het Eemskanaal. De accenten (de hoeken) komen enigszins ‘los’ en vieren een hoog stedelijk wonen en in uitgesproken industriële architectuur.

De blokken krijgen aan de binnenzijde groene hoven. Deze zijn openbaar toegankelijk, de woningen direct gesitueerd aan het hof krijgen mee ontworpen buitenruimte aan het groen. Groen en biodiversiteit gaan mee omhoog: groene daken, dakterrassen en gevels. De actieve bewoning is bij voorkeur tweezijdig



Locatie



Illustratie Eemskanaal

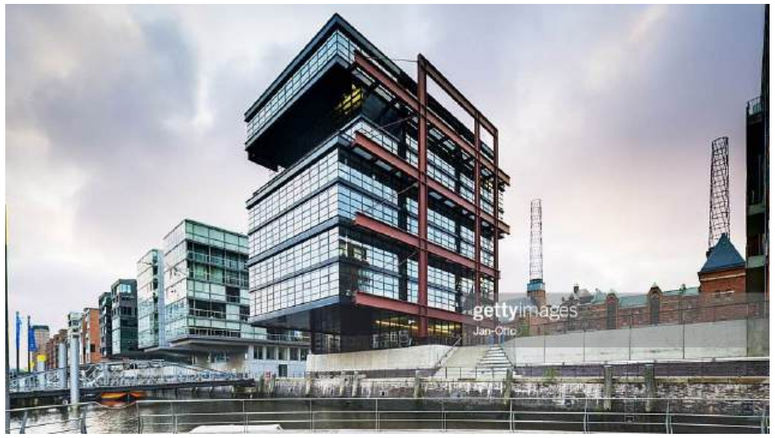


Illustratie binnenhof Eemskanaalblokken

8 Aspecten beeldkwaliteit
Referenties bebouwing Eemskanaal



Een wandelkade langs het water, groene eilanden



De bebouwing is gevarieerd en tekent een verticaal stadsbeeld



De bebouwing aan de kade is afwisselend in hoogte en breedte



Buitenruimte aan het groene hof



Openbaar toegankelijke groene hoven



Groen buffer tussen prive en collectief

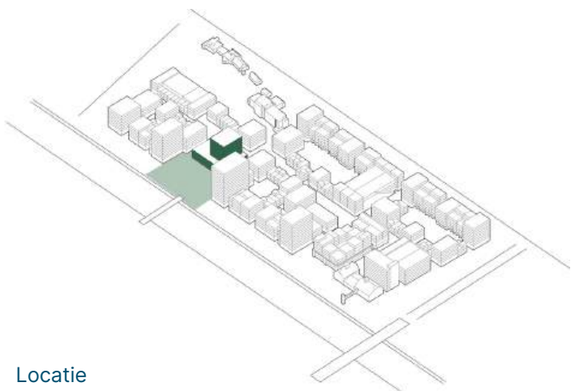
8 Aspecten beeldkwaliteit
Samenhangend stadsbeeld Stadshavenshuis- en plein

Stadshavenshuis en -plein

Een nieuwe fiets- en voetgangersbrug gaat beide oevers van het Eemskanaal met elkaar verbinden en verknoopt diverse (door)fiets- en voetgangersroutes. Het Stadshavenshuis aan het Stadshavensplein werken dit knooppunt uit als het ruimtelijk en programmatisch hart Stadshavens. Vanuit de binnenstad is deze plek de eerste bestemming in Stadshavens.

Het Stadshavenshuis is een uitgesproken, markant gebouw. Een herkenbaar punt van oriëntatie en herkenning in de stad. Het heeft een centrale positie in het weefsel van de Stadswerf. Met twee gezichten. Het is terughoudend ingepast in het 'lagere' en het wat meer 'intiemere' weefsel rondom de Dwaalstraat. Terwijl aan de kanaalzijde het gebouw met een plein aan het water uitgesproken markant wordt gesitueerd. Het Stadshavenhuis is open en flexibel, uitnodigend en warm. Wellicht in hout en modulair in opzet.
De gebouwenvelop voorziet in een grotere onderbouw en een opbouw. De opbouw is voor woonprogramma's. De onderbouw is gebouw, plein en tuin tegelijkertijd en zouden we willen uitwerken als het huis van alle bewoners van Stadshavens, inclusief hun gasten. Met ruimtes om te feesten, praten, sporten, koken, studeren, te herstellen of te werken. Bijvoorbeeld alles wat thuis ook gebeurt, maar dan samen: een gezamenlijke woonkamer, keuken, bibliotheek, groentetuin en werk- en sportkamer. Aangevuld met voorzieningen passend bij deze centrale plek.

Het Stadshavensplein is een plein aan het water, dat in terrassen afloopt naar het water, terwijl het water van het kanaal ook naar binnen wordt gebracht. Het plein verknoopt het Stadshavenshuis met het water. Programmatisch werkt het plein als een gemeenschappelijke gezamenlijke plek voor ontmoeten, spelen, evenementen, eten en drinken. Het plein verknoopt het Stadshavenshuis met het water.



Locatie



Illustratie

8 Aspecten beeldkwaliteit

Referenties bebouwing Stadshavenshuis- en plein



Stadshavenhuis: een open, flexibel, uitnodigend gebouw, modulair in opzet



Stadshavenshuis: een uitgesproken, markant gebouw



Het materiaal hout verwijst naar de industriële geschiedenis van de locatie



Stadshavenhuis: gebouw, plein en tuin tegelijkertijd



De gebouwenvelop voorziet in een grotere onderbouw en een opbouw



Het Stadshavens is goed ingepast in het weefsel van deelgebied west

8 Aspecten beeldkwaliteit
Samenhangend stadsbeeld EMG-Campus

EMG-Campus

Het EMG gebouw en de Zakkenloods worden aangevuld met nieuwbouw en vormt zo de EMG-campus met een centrale ruimte die doorloopt tot in groene pleinen aan het Eemskanaal. Een nieuwe bestemming in Groningen. EMG campus is een ‘Stadswerf binnen de Stadswerf’.

De EMG_Campus huist een eco-systeem (een systeem van wisselwerkingen) waar werken wordt gecombineerd met sport, vrije tijd en stadslandbouw en diverse vormen van wonen. Met een mix van bedrijven en cultuurmakers. Chefs, brouwers, barista's, koffiebranders, modellen, sportliefhebbers, digitale duizendpoten en duurzame initiatieven vinden hun weg naar de site. ‘Gevonden ruimte’, ‘adaptive re-use’ en ‘culturele productie’ tekenen de identiteit.

De EMG-Campus als ‘special’ vraagt om een speciale aanpak. Het is geen reguliere ontwikkelingsopgave, het vraagt een combinatie van een heldere en onderscheidende visie, een zwak voor oude industriële gebouwen, een publiek met een voorliefde voor alternatieve stedelijkheid en vasthoudendheid aan een ontwikkelvisie voor lange tijd.

Voor de start van de ontwikkeling kan besloten worden om de locatie ter beschikking te stellen van verschillende artiesten en muzikanten, met een levendige, kleurrijke sfeer als resultaat en een placemaker van jewelste.
De silo wordt hergebruikt en is opgenomen in een grotere envelop voor een woongebouw. Zo ontstaat bijvoorbeeld de mogelijkheid de bestaande silo te (her)gebruiken als lift trappenhuis/verticale ruimte die de nieuwe ruimtes aan de zuid en westzijde van de silo ontsluit.
Naast de EMG silo komt een mobiliteitshub. Ook deze wordt uitgewerkt als onderdeel van de EMG collectie die wordt getekend door markante industriële ‘look and feel’.
De Zakkenloods kan worden ‘opgetopt’ met een schitterend golvend woonlandschap gedragen door modulaire systeem en uitgevoerd in hout. De Zakkenloods kan een bestemming krijgen als productie ruimte, restaurant of alternatieve markt.
Op de hoek, mooi gesitueerd aan het Buurtplein/Dwaalstraat komt een nieuwbouwvolume uitgevoerd als nieuw parkhuis met ruimtes voor wonen, werken en commercieel.

De in totaal 5 gebouwen (zowel de nieuwbouw als de getransformeerde bestaande bebouwing) vieren het industriële verleden van de plek en maken dit tastbaar. Hergebruik en pionieren in bestaande gebouwen. Ieder gebouw is een persoonlijkheid. Mogelijk worden ze onderling verbonden door een systeem van bruggen.

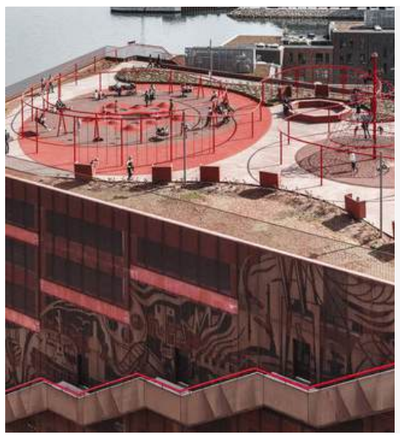


Locatie



Illustratie

8 Aspecten beeldkwaliteit
Referenties bebouwing EMG-Campus



Een markante mobiliteitshub



Transformatie van een voormalig silo



EMG complex, bestaande situatie



EMG-campus: Een mix van bedrijven en cultuurmakers



EMG-campus eco-systeem



Een herkenbaar punt van oriëntatie en herkenning in de stad



Hergebruik en pionieren in bestaande gebouwen

Deelgebied West

Stedenbouwkundig Plan
Concept

Bijlagen

Functionaliteit van het plan

Stads
havens

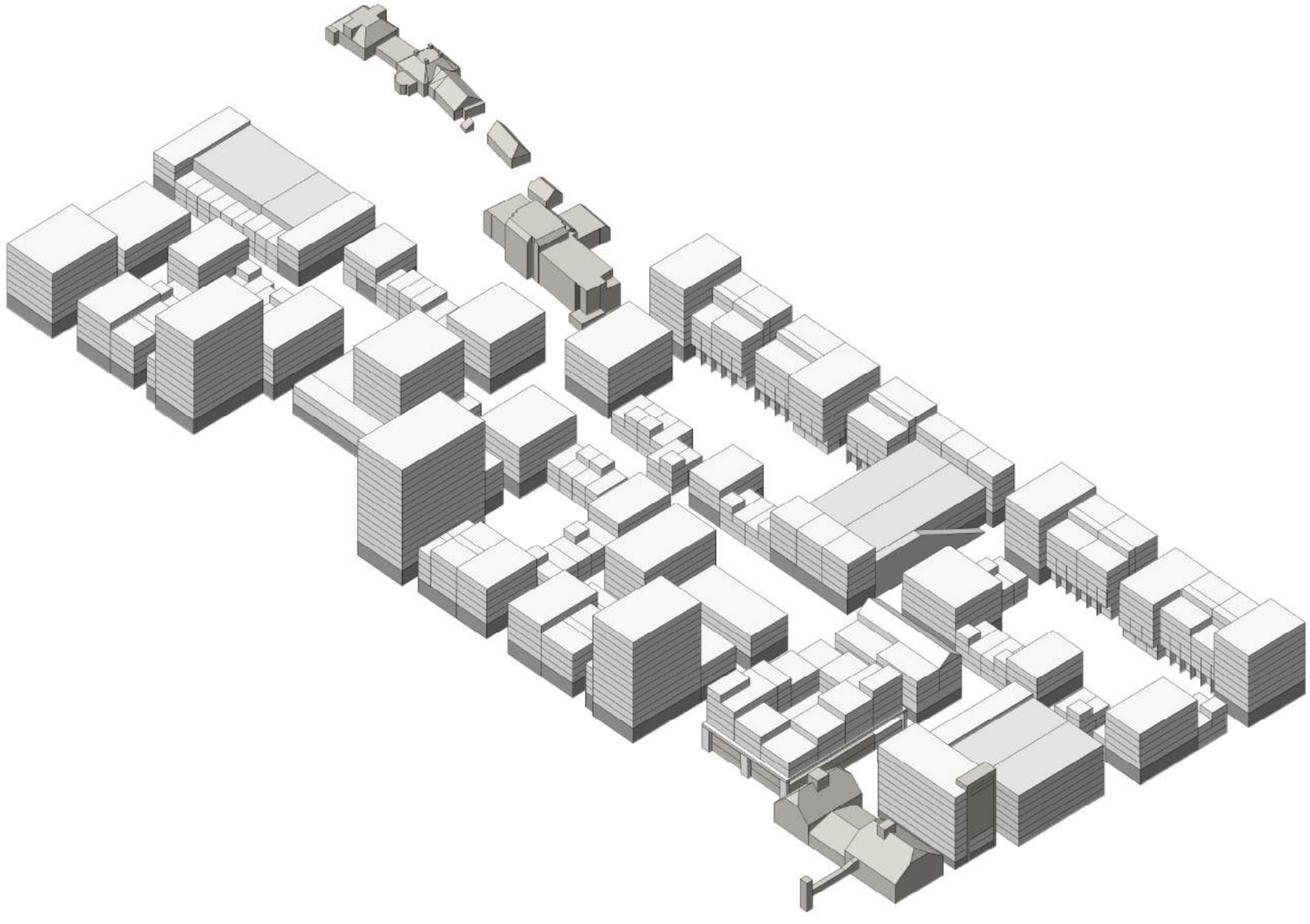
Functionaliteit van het plan
Bouwlagen

Bouwlagen proefverkaveling

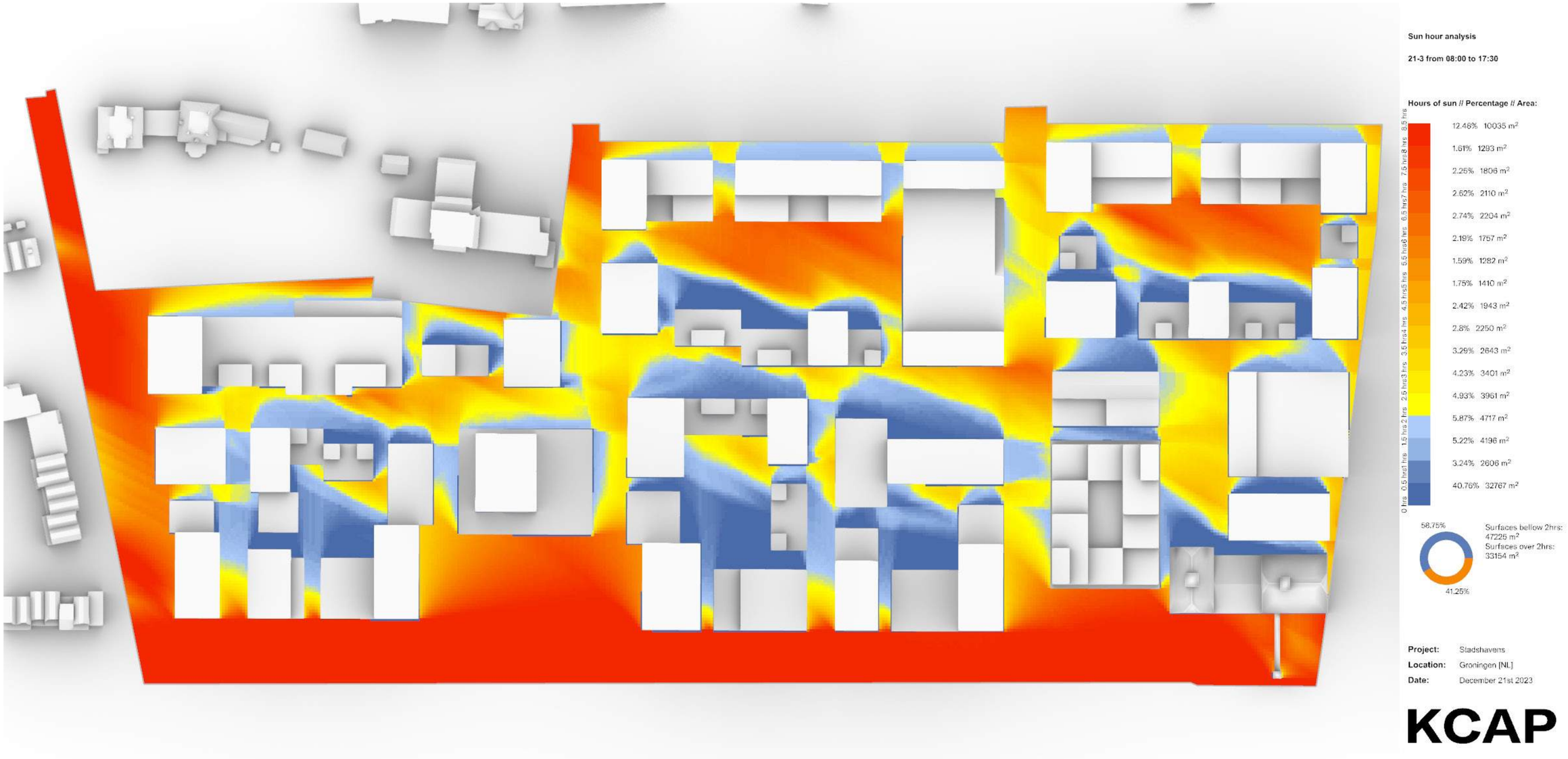


Functionaliteit van het plan
Volumes 3d

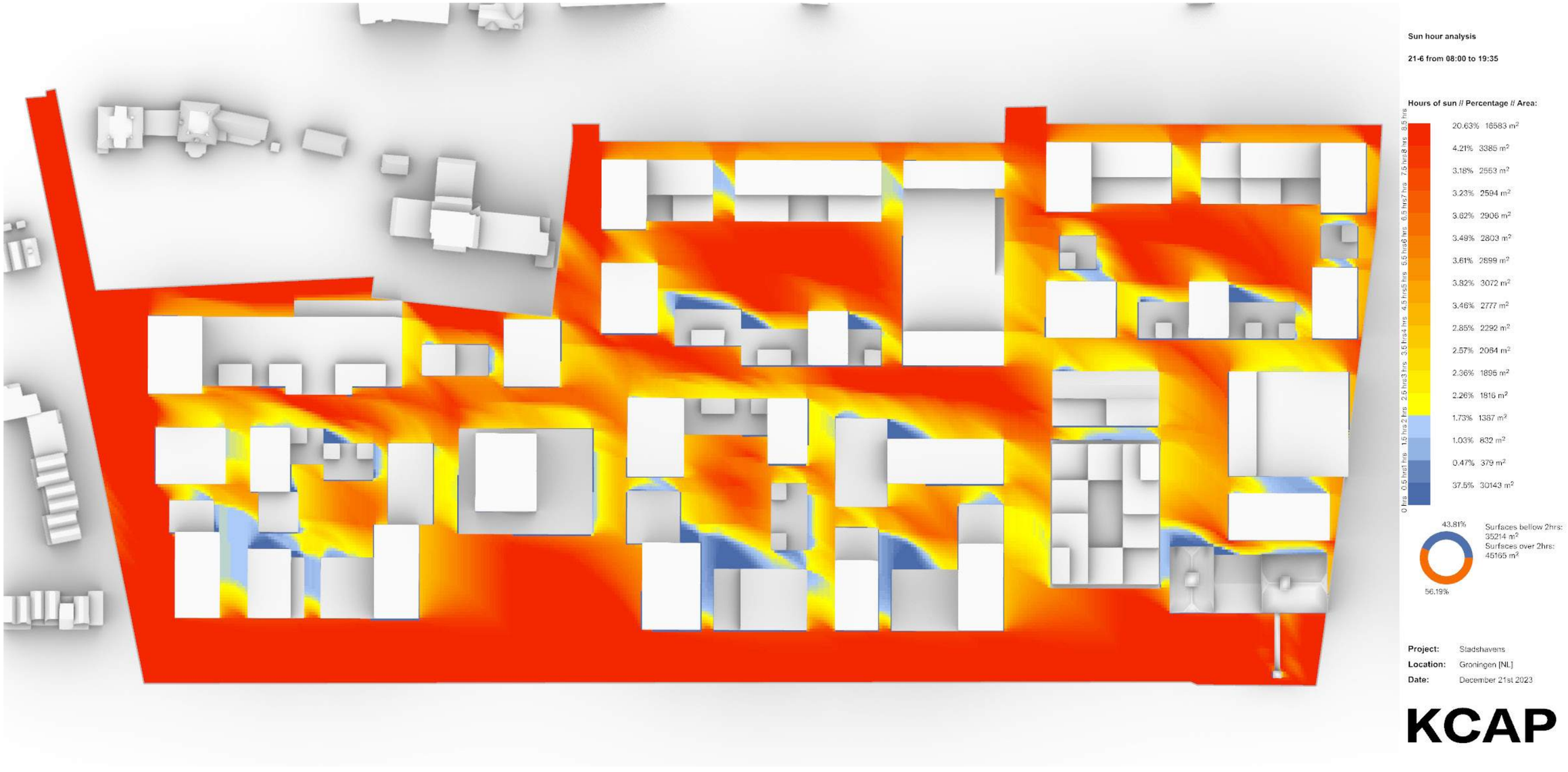
3D volumes proefverkaveling



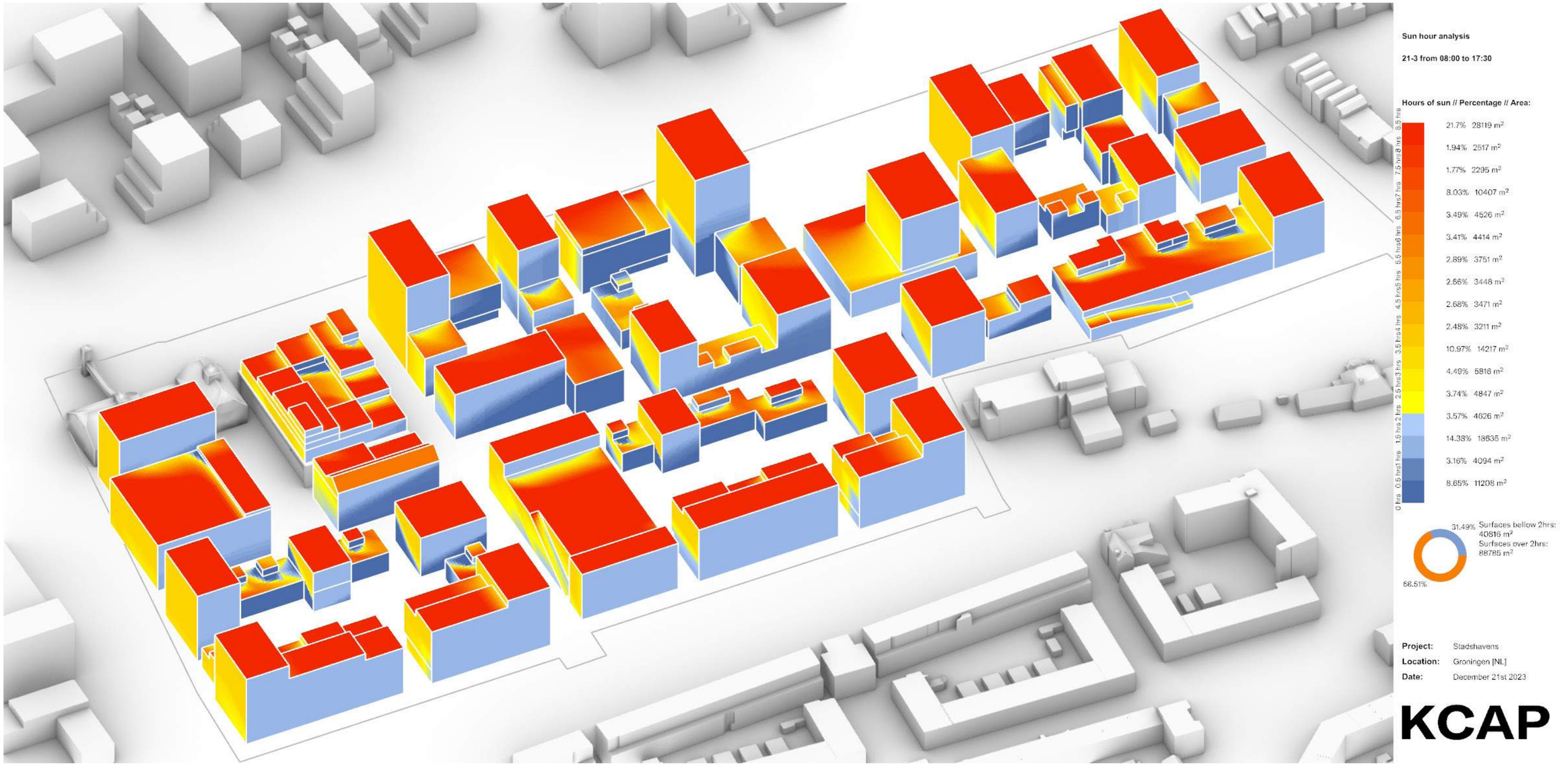
Functionaliteit van het plan
Bezonning - Openbare ruimte 21 maart



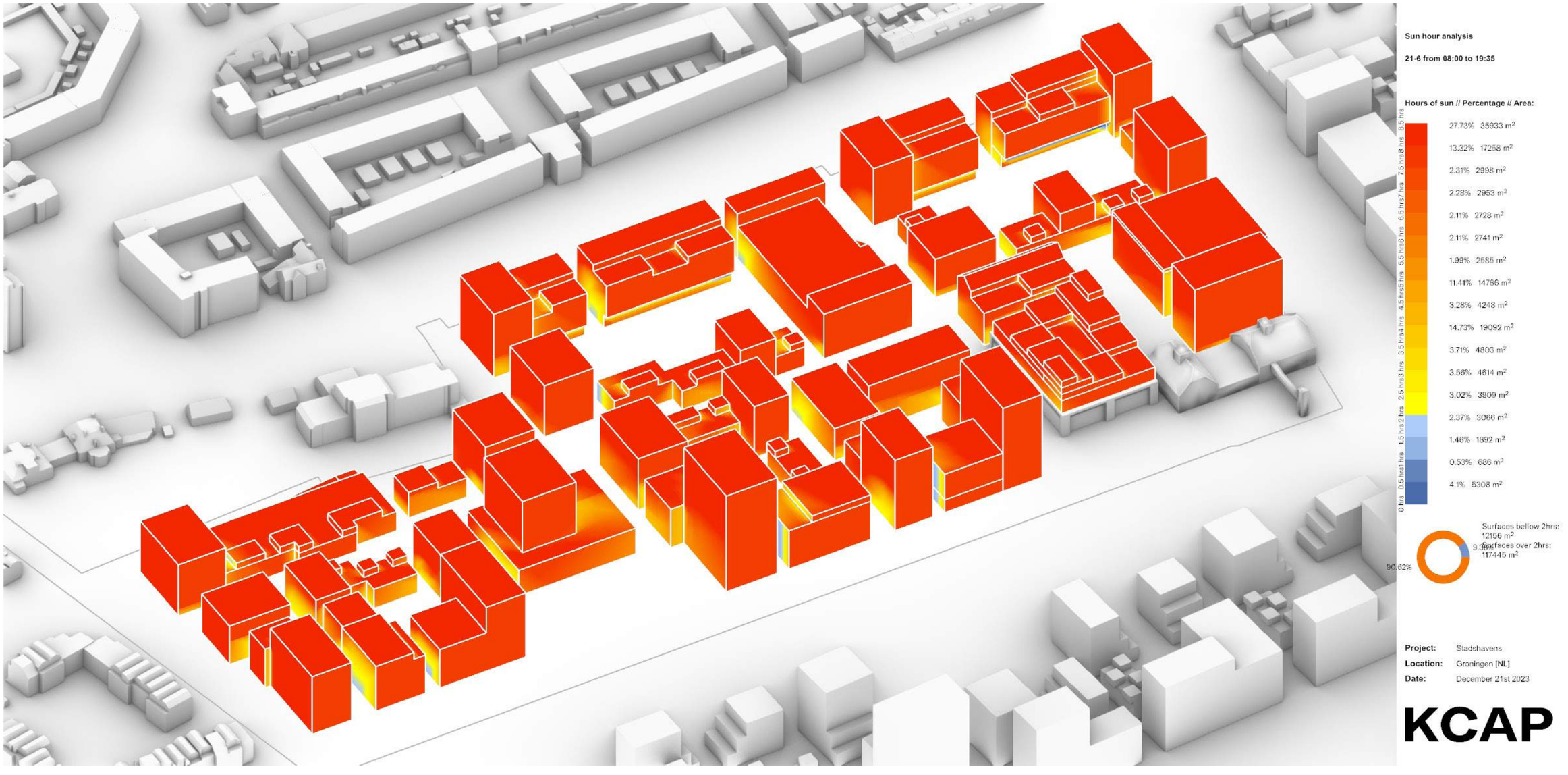
Functionaliteit van het plan
Bezonning - Openbare ruimte 21 juni



Functionaliteit van het plan
Bezonning - Bebouwing 21 maart

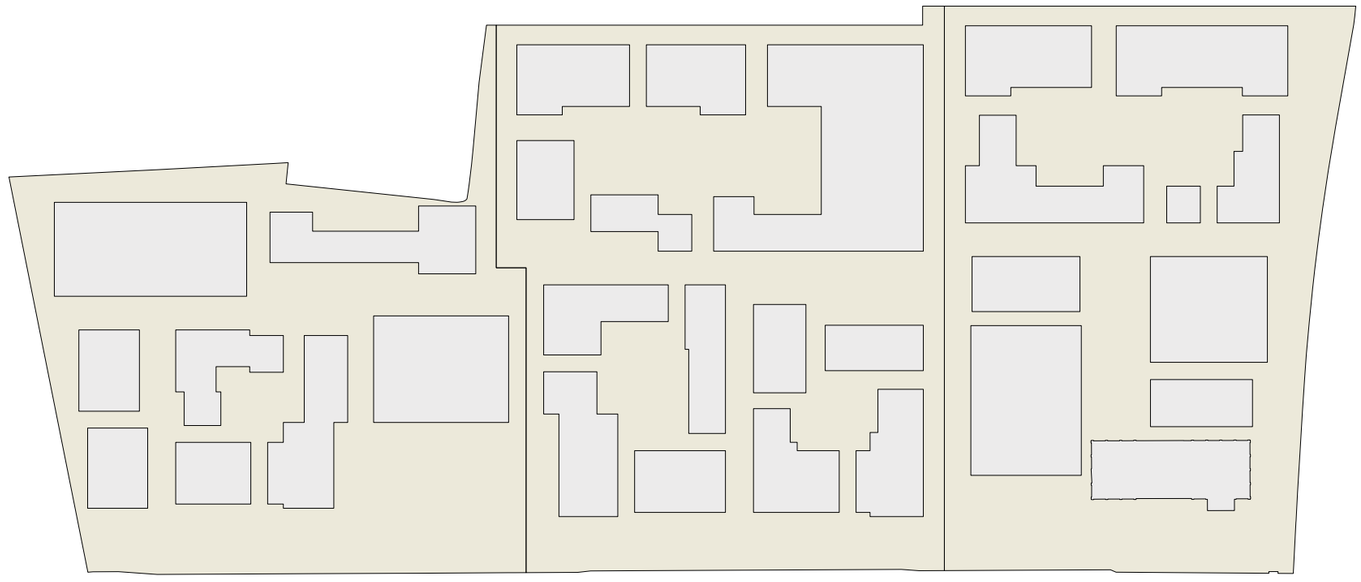


Functionaliteit van het plan
Bezonning - Bebouwing 21 juni



Functionaliteit van het plan
BE ON

Berekening bebouwd / onbebouwd



23.960
9.091
0.38 BE

29.990
12.783
0.42 BE

26.829
10.920
0.41BE

0.40 BE

Functionaliteit van het plan
Ruimtegebruikskaart

Ruimtegebruik



Legenda

- Kavelgrens
- Openbare ruimte
- Bebouwd
- Onbebouwd binnengebied
- Onbebouwd parkeren
- Onbebouwd Privé/openbaar toeganglijk
- Verharding
- Groen
- Groen op parkeren
- Bomen

Functionaliteit van het plan
Ontsluiting Auto

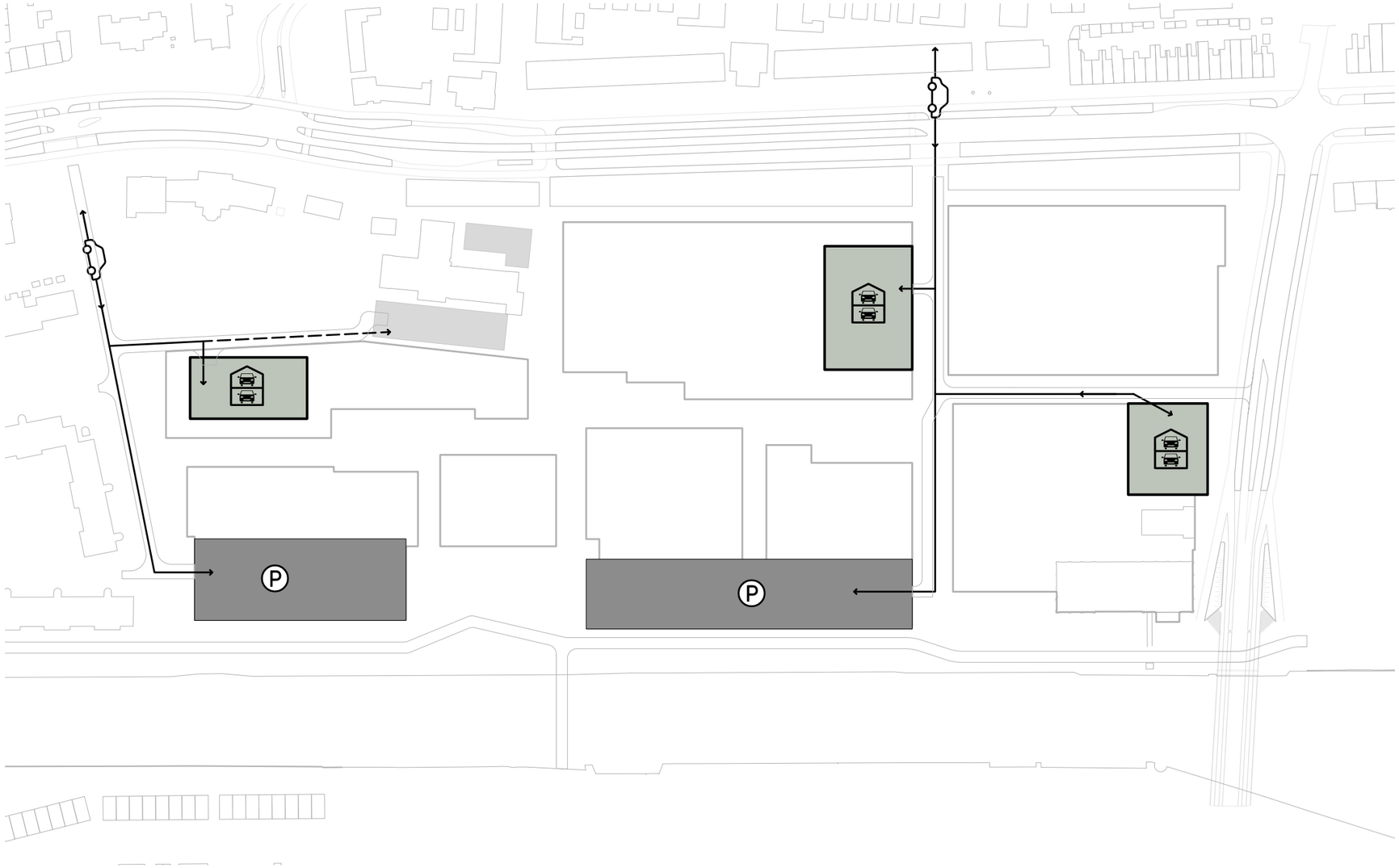
Ontsluiting parkeren

De ontsluiting van het deelgebied west gebeurt in principe via twee routes. Ten westen wordt gebruik gemaakt van het Balkgat. In het deelgebied zelf gebeurt de ontsluiting langs de inprikker via het Damsterdiep.

Fase West
Ontsluiting van het parkeerterrein van bebouwing Damsterdiep 263-51 via nieuwe weg ten zuiden van de kavelsgrens (momenteel in plankaart opgenomen). Deze weg sluit aan op Balkgat. De hub wordt via dezelfde weg ontsloten. De ondergrondse parkeerbak wordt ontsloten via Balkgat.

Fase Midden
Ontsluiting van de hub gebeurt via van de inprikker, die aansluit op Damsterdiep. De ondergrondse parkeerbak wordt via dezelfde weg ontsloten.

Fase Oost
De hub in fase oost wordt ontsloten via een weg die aansluit op de inprikker.
Ontsluiting Auto - Varianten
Varianten ontsluiting/parkeren - nader te onderzoeken



Functionaliteit van het plan
Ontsluiting Auto - Varianten

Varianten ontsluiting/parkeren - nader te onderzoeken

A) Ontsluiting van het parkeerterrein Damsterdiep 263-51

Variant 1
Ontsluiting van het parkeerterrein van bebouwing Damsterdiep 263-51 via nieuwe weg ten zuiden van de kavelsgrens (momenteel in plankaart opgenomen). Hub in fase west wordt ontsloten via dezelfde weg.

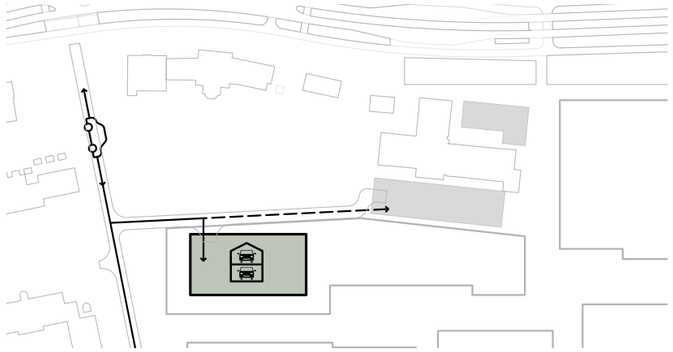
Variant 2
Ontsluiting van het parkeerterrein van bebouwing Damsterdiep 263-51 via bestaande weg ten noorden van de kavelsgrens. Hub in fase west wordt ontsloten via Balkgat.

Variant 3
De parkeerbehoefte van Damsterdiep 263-51 wordt opgenomen in de hub, ontsluiting via Balkgat. Daardoor uitbreiding van Hub richting oosten.

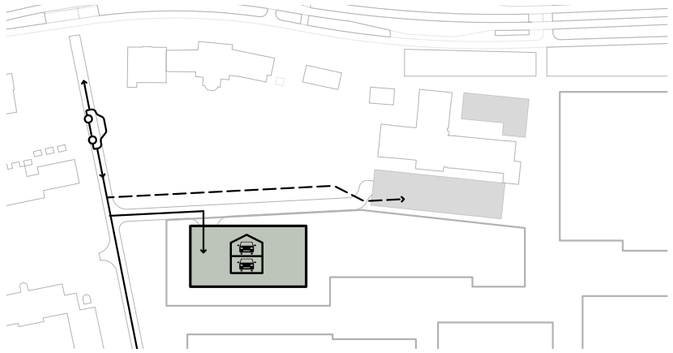
B) Ontsluiting PP Hub achter EMG (fase oost)

Variant 1
De hub in fase oost wordt ontsloten via een weg die aansluit op de inprikker.

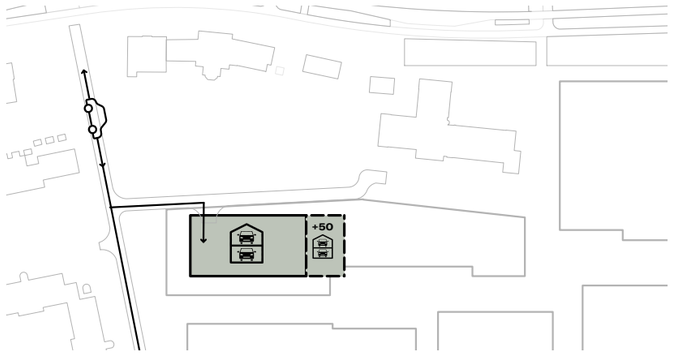
Variant 2
De hub in fase oost wordt ontsloten via de Eltjo Ruggeweg.
De ontsluiting van de hub Oost via de Eltjo Ruggeweg heeft de voorkeur maar moet verder worden onderzocht. De exacte positie van de parkeerhub Oost is nog afhankelijk van de ontsluiting op de Eltjo Ruggeweg.



Variant 1 (momenteel in plankaart opgenomen)

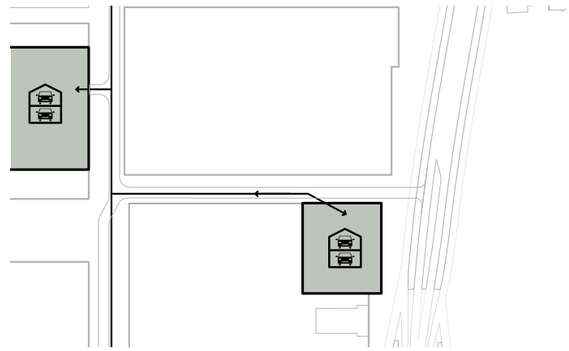


Variant 2

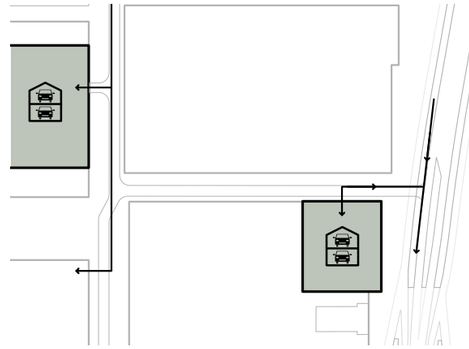


Variant 3

A) Varianten parkeren kavel Damsterdiep 263-51



Variant 1 (momenteel in plankaart opgenomen)



Variant 2

B) Varianten Ontsluiting PP Hub achter EMG

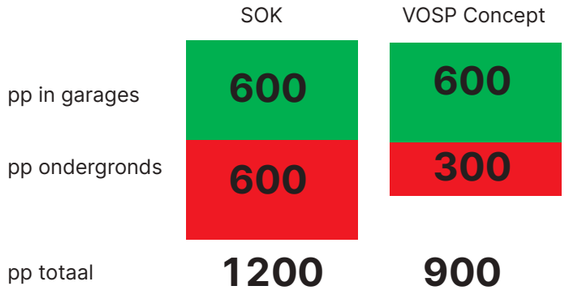
Functionaliteit van het plan
Parkeren auto

In de SOK is oorspronkelijk een parkeernorm van 1 pp per woning vastgelegd waarvan 0,5 pp ‘vast’ d.w.z. (half) verdiept en 0,5 pp ‘flexibel’ (in bovengrondse parkeervoorzieningen) gerealiseerd worden. Het deelgebied west omvat 1.050 woningen, met een optimalisatie tot 1.200 woningen.

Ervan uitgaande dat er 1200 woningen kunnen worden gerealiseerd, zal dit resulteren in een totaal van 1200 pp (600 pp vast en 600 pp flexibel).

Tijdens het opstellen van het VOSP zijn verschillende parkeerscenario's met een lagere pp norm en een andere verhouding tussen 'vast' en 'flexibel' getest.
De volgende uitgangpunten zijn (afwijkend van de SOK) aangehouden voor deze conceptversie van het VOSP:
pp norm van circa 0,75 auto’s per woning
1/3 (half)verdiept en 2/3 in bovengrondse garages.

Deze aannames resulteren bij 1200 woningen in een totaal pp behoefte van circa 900 parkeerplekken waarvan circa 300 pp ondergronds en circa 600 pp in garages.

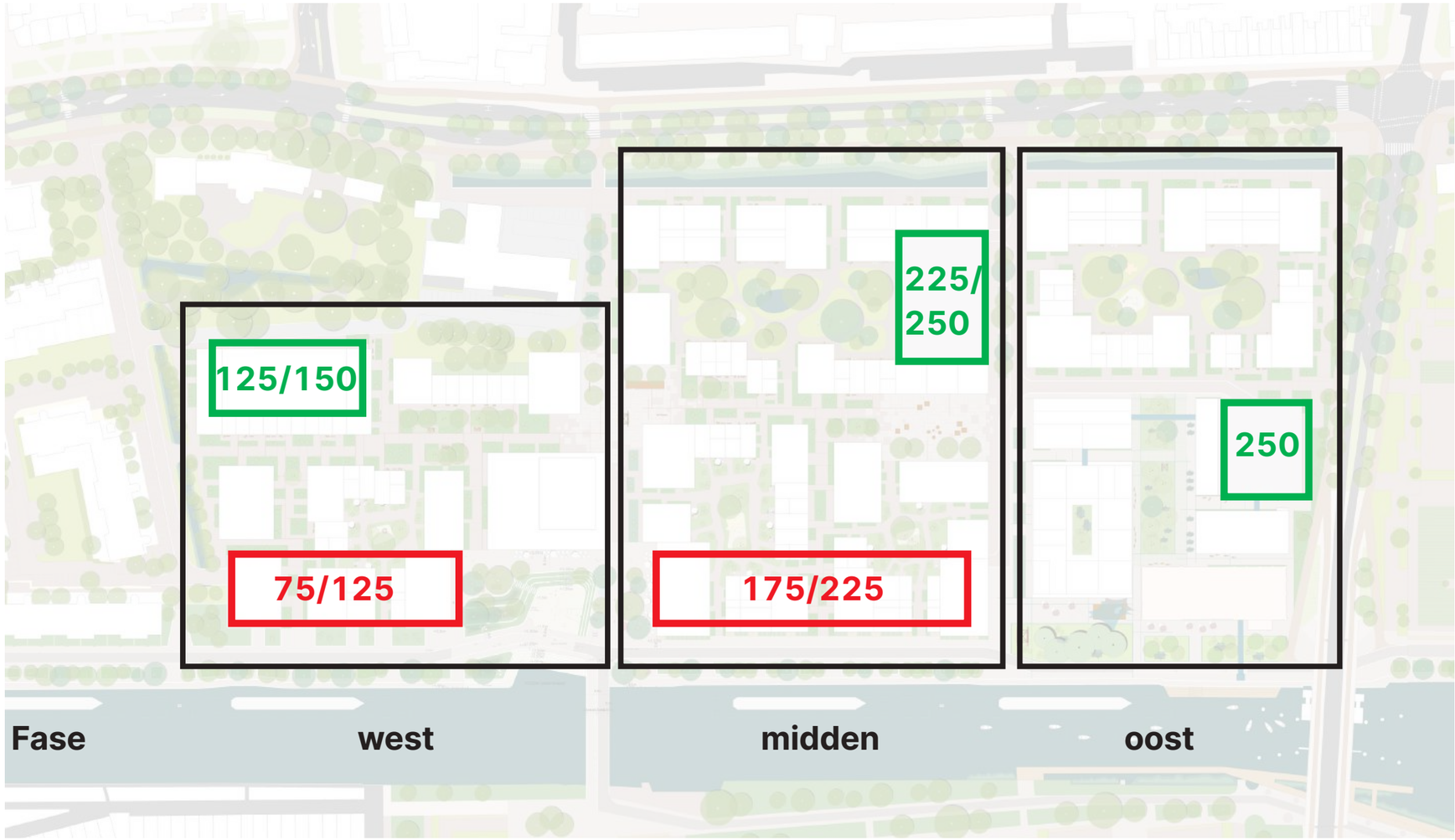


Vergelijking aannamens parkeren in SOK en aannamens in het VOSP Concept

Het is zeer waarschijnlijk dat het deelgebied west gefaseerd ontwikkeld wordt. De verschillenden fases (west/midden/oost) zijn verschillend groot qua woningaantallen en resulteren in de volgende parkeerbehoefte:

Fase west 305 woningen x 0.75 = 225 PP
Fase midden 570 woningen x 0.75 = 425 PP
Fase oost 325 woningen x 0.75 = 250 PP

HUBs - maat en schaal
Een uitkomst van de studie van verschillende parkeerscenario's is dat de capaciteit van de bovengrondse pp voorzieningen beperkt is. De HUB in fase 'midden' langs de inprikker heeft een maximale capaciteit van 250.

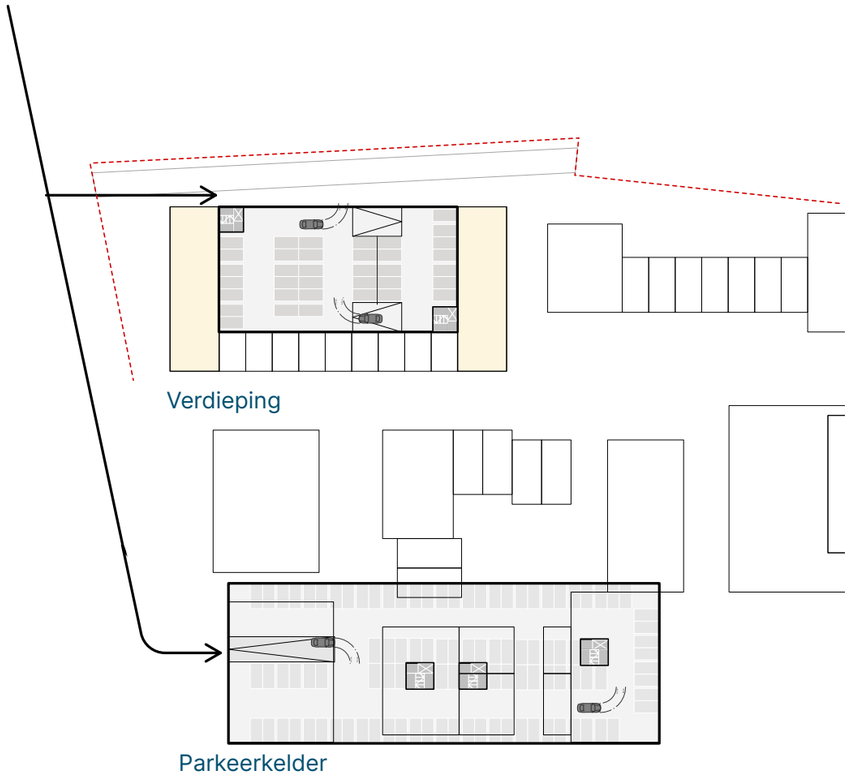


Overzicht parkeren

Parkeren fase 'west' (voorbeelduitwerking)

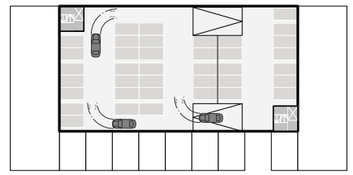
Aannamen behoefte / capaciteit

Parkeerplekken (half)verdiept	:	75-125
Parkeerplekken in HUB	:	125-150



Verdieping

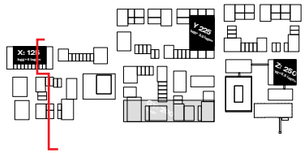
Parkeerkelder

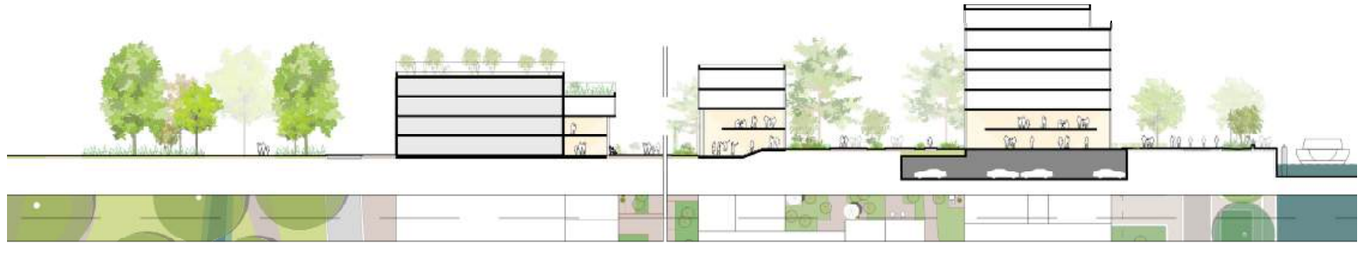


Begane grond



Principedoorsnede



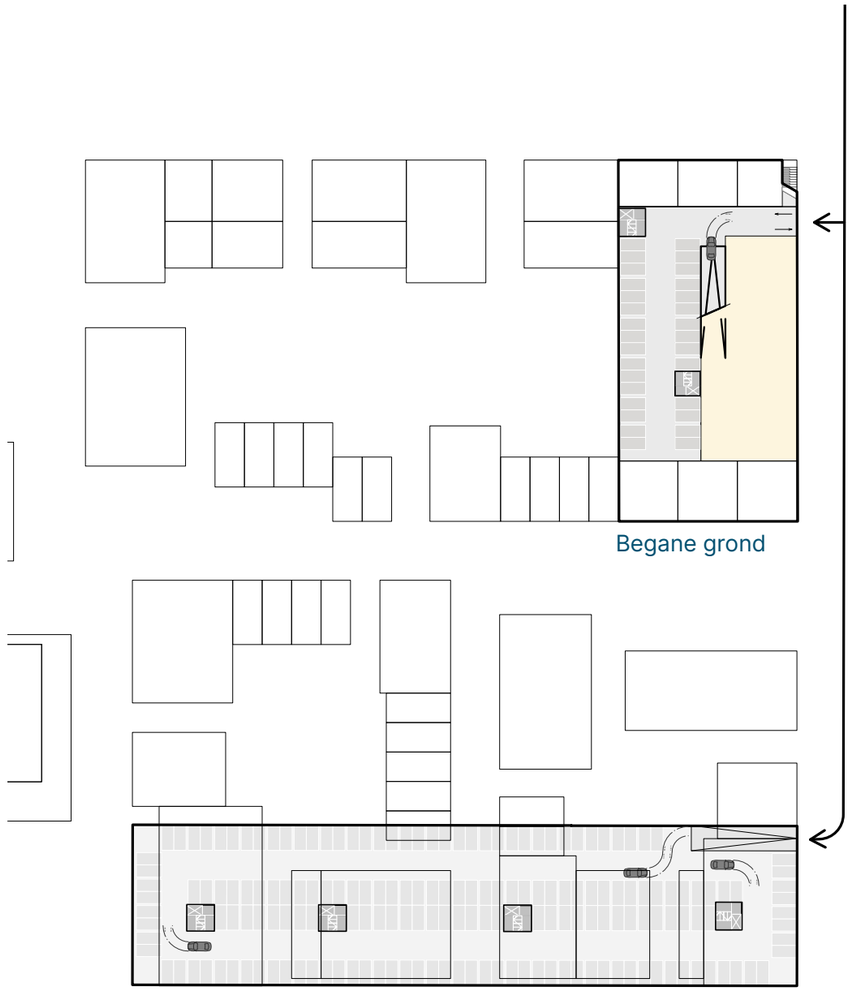


Functionaliteit van het plan
Parkeren auto

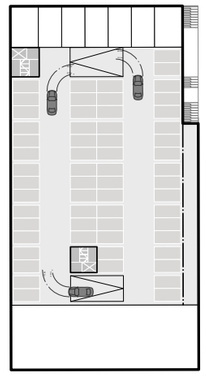
Parkeren fase 'midden' (voorbeelduitwerking)

Aannamen behoefte / capaciteit

Parkeerplekken (half)verdiept	:	175-225
Parkeerplekken in HUB	:	225-250

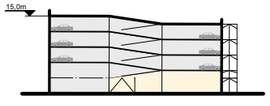


Begane grond

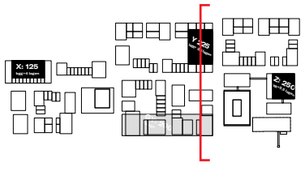


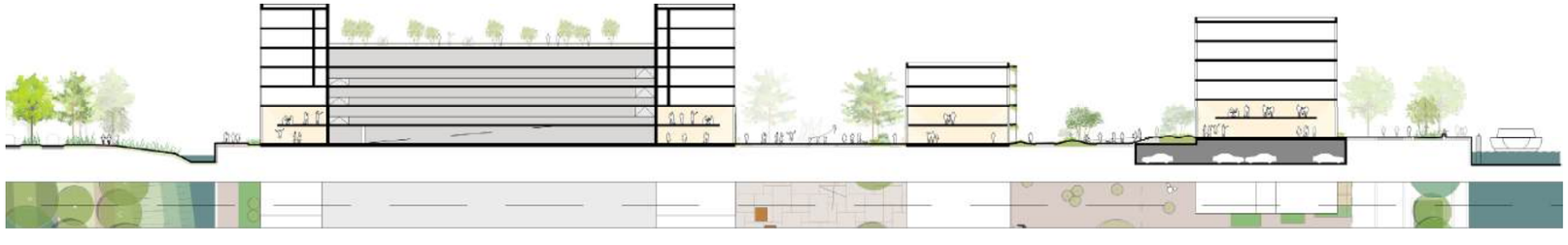
Verdieping

Parkeerkelder



Principedoorsnede

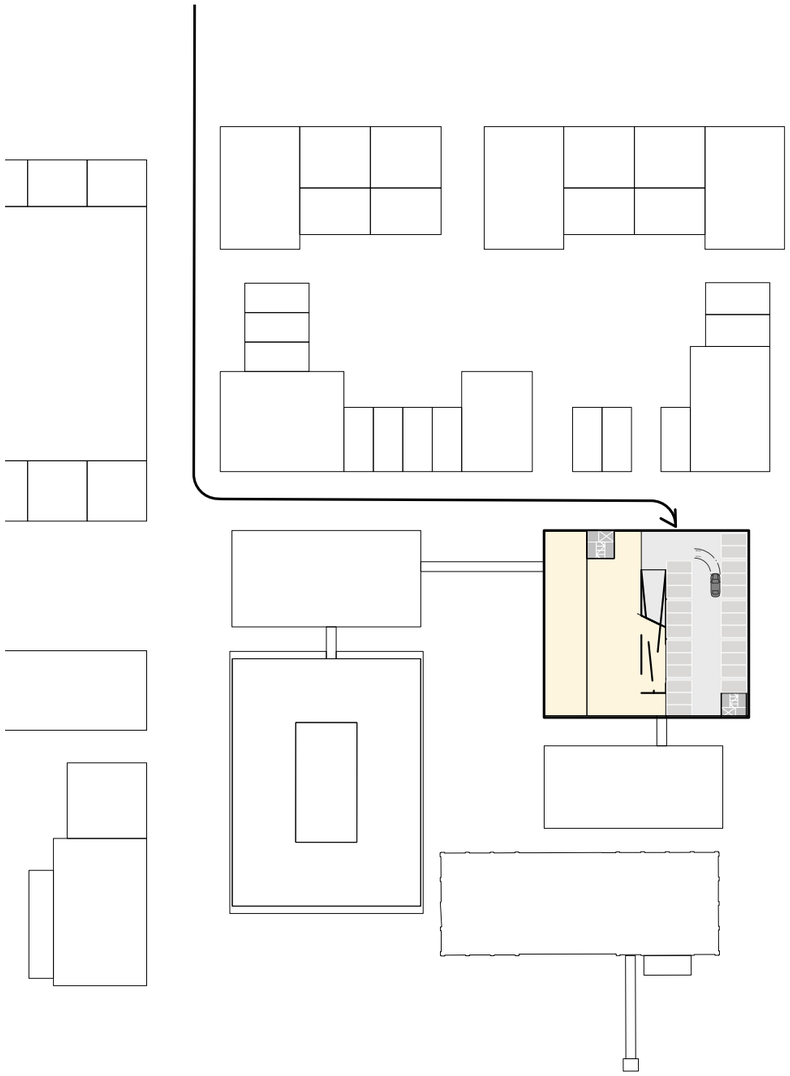


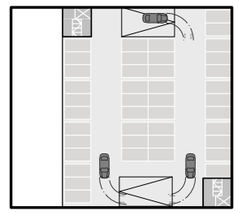


Parkeren fase 'oost' (voorbeelduitwerking)

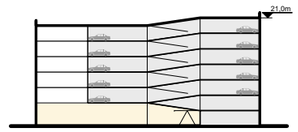
Aannamen behoefte / capaciteit

Parkeerplekken (half)verdiept	:	0
Parkeerplekken in HUB	:	250

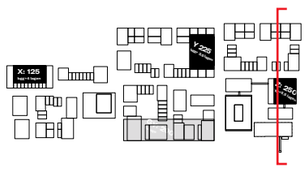




Verdieping



Principedoorsnede





Functionaliteit van het plan
Parkeren fiets

Fietsparken

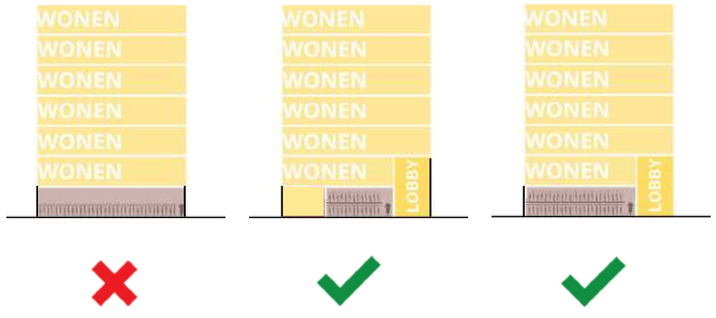
Fietsparken

Het openbaar gebied van de Stadshavens is zo ingericht dat de voetganger alle ruimte krijgt. Auto's zijn in principe alleen toegestaan op de auto-entrees. Wandelen en verblijven staat op de eerste plaats en krijgt prioriteit boven sneller verkeer.

Het gebruik van de fiets boven de auto wordt gestimuleerd door het fietsparkeren attractief en eenduidig vormgegeven. Fietsenstallingen bevinden zich dicht bij de woningentrees op de begane grond en zijn eenvoudig toegankelijk, zonder hoogteverschillen te hoeven overbruggen. De stallingen bevinden zich in de directe nabijheid van de entreelobbies van de appartementen.

In het voorlopig Stedenbouwkundig Plan gaan we uit van gemiddeld 4 fietsen per woning en dat de bergingen zich in de woningen bevinden. Van alle fietsen zijn 5% bakfietsen en 15% bijzondere fietsen (met een iets grotere hart op hart afstand dan normaal).

De fietsen worden zo veel als mogelijk gestald op de begane grond, anders in dubbellaagse fietsrekken.



Positionering van de fietsenstalling ten opzichte van de openbare ruimte - do's and don'ts



nabijheid entree lobby



attractieve uimte



goede relatie met de openbare ruimte en/of combinatie met andere programma's (coffee corner, fietsenmaker etc.)

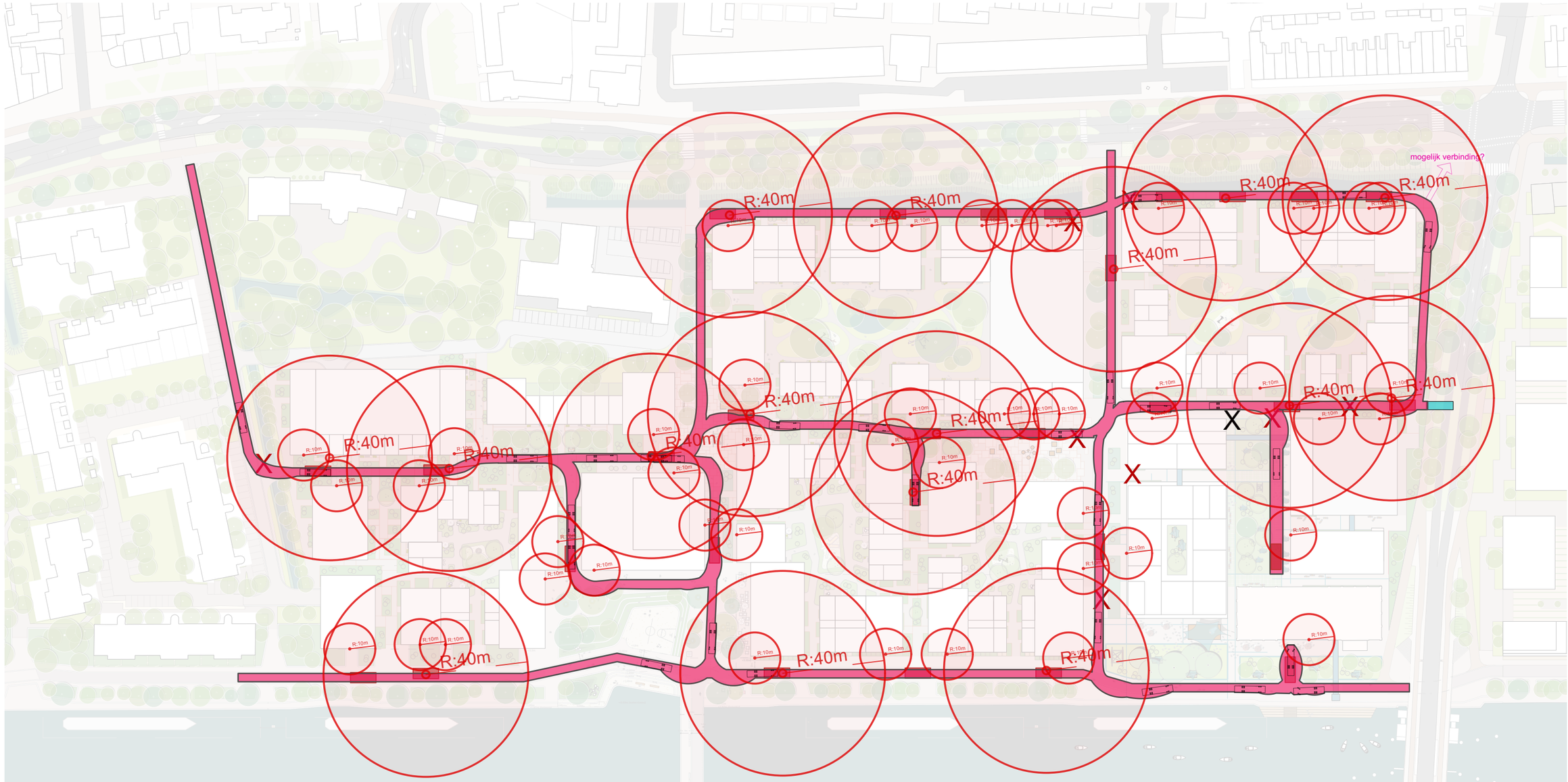
Studie fietsparken (2 fietsen in rek boven elkaar)



Legenda

fietsenstalling
bebouwing

Functionaliteit van het plan
Logistieke stromen - Hulpdiensten



opstelplaats 4x10m

maximale afstand van 40 meter tussen de opstelplaats en een eengezinswoning

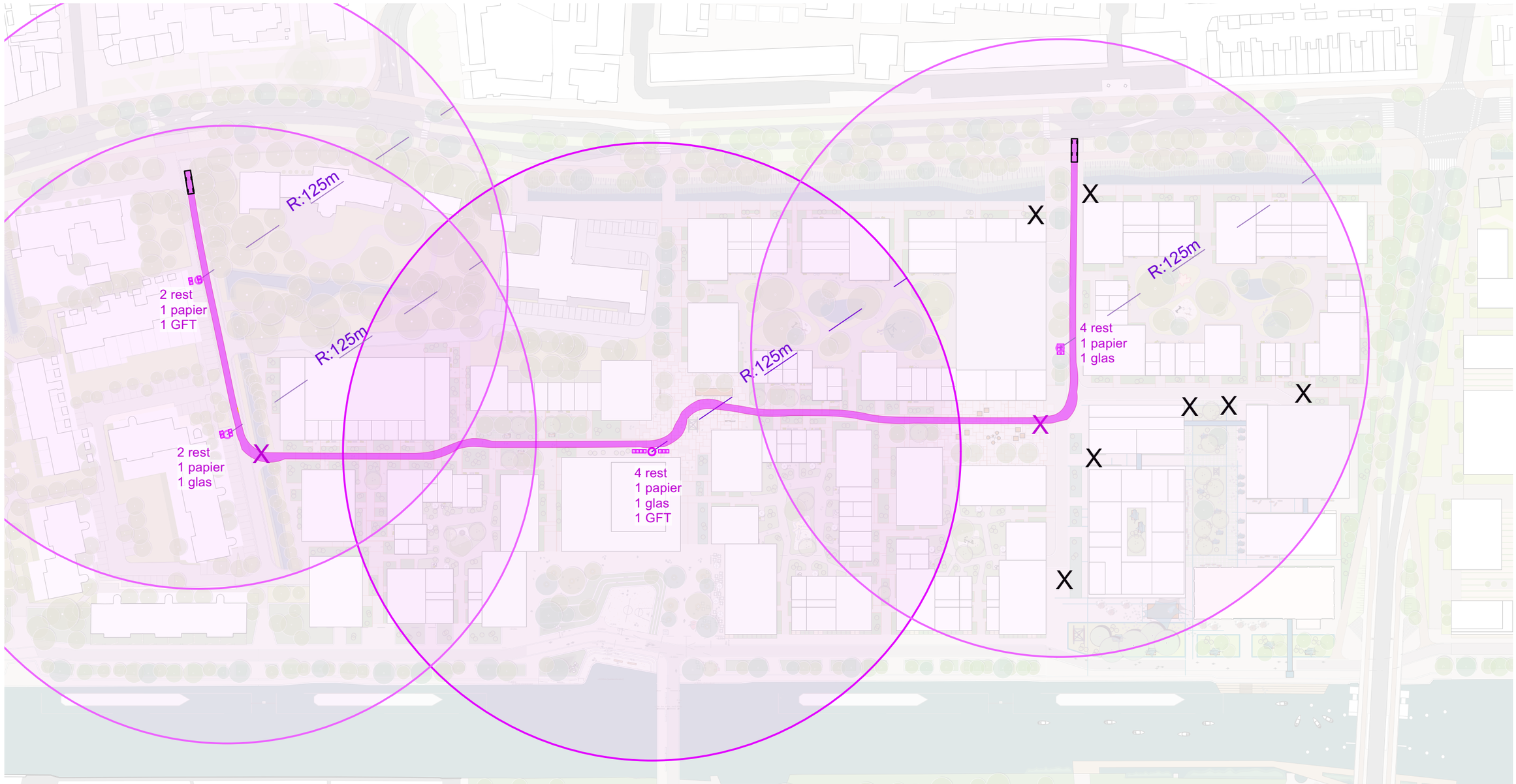
maximale afstand van10 meter tussen de opstelplaats en entree van andere bouwwerktypen

voorstel nieuwe verbinding

X indicatie beperkte autotoegang

X indicatie geen autotoegang

Functionaliteit van het plan
Logistieke stromen - Afval woningen



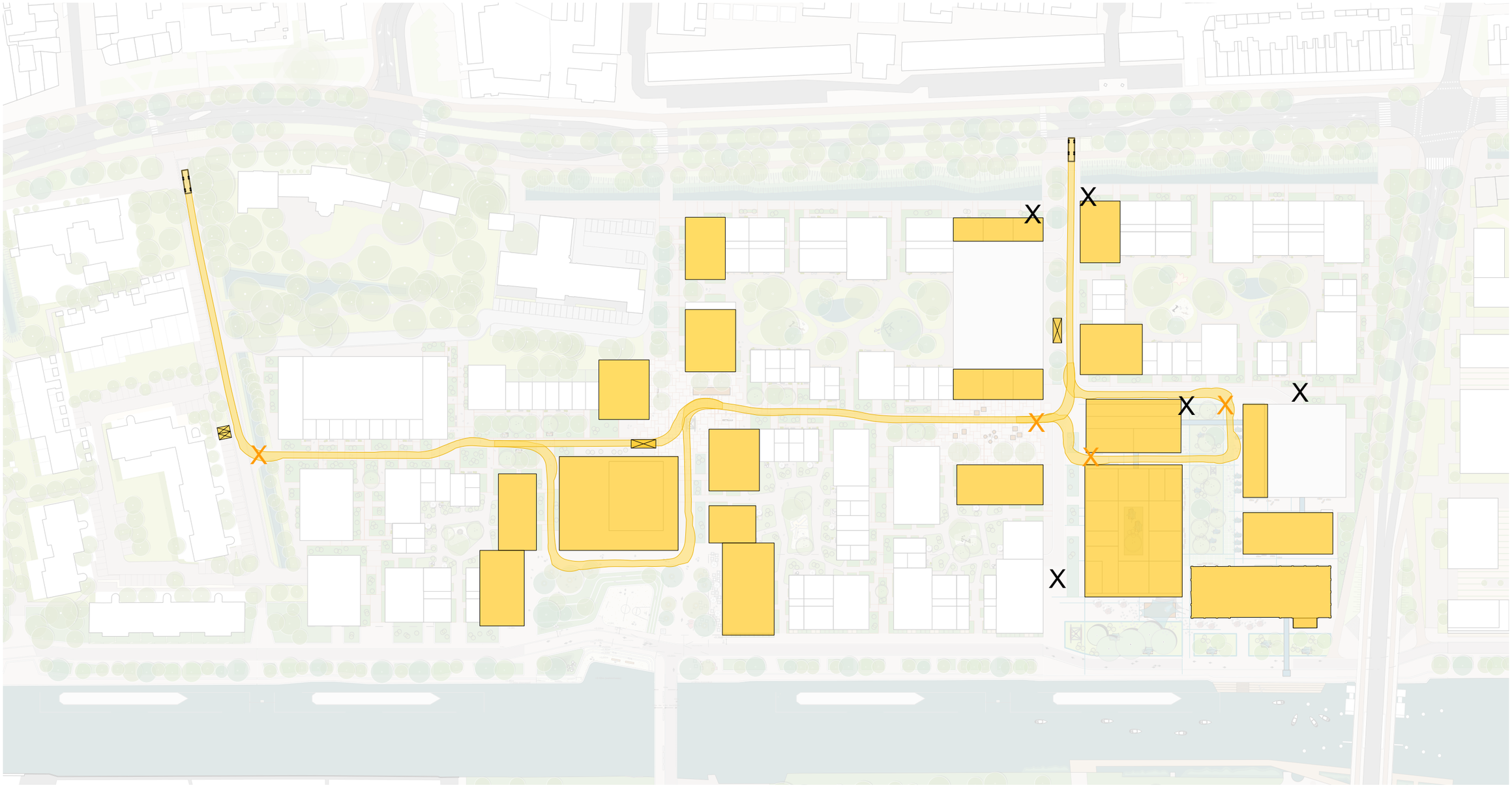
indicatie afvalcontainers

maximale afstand van 125m tussen afvalcontainers en woningen

X indicatie beperkte autotoegang

X indicatie geen autotoegang

Functionaliteit van het plan
Logistieke stromen - Afval commerciële voorzieningen



commerciele ruimtes (aannames)

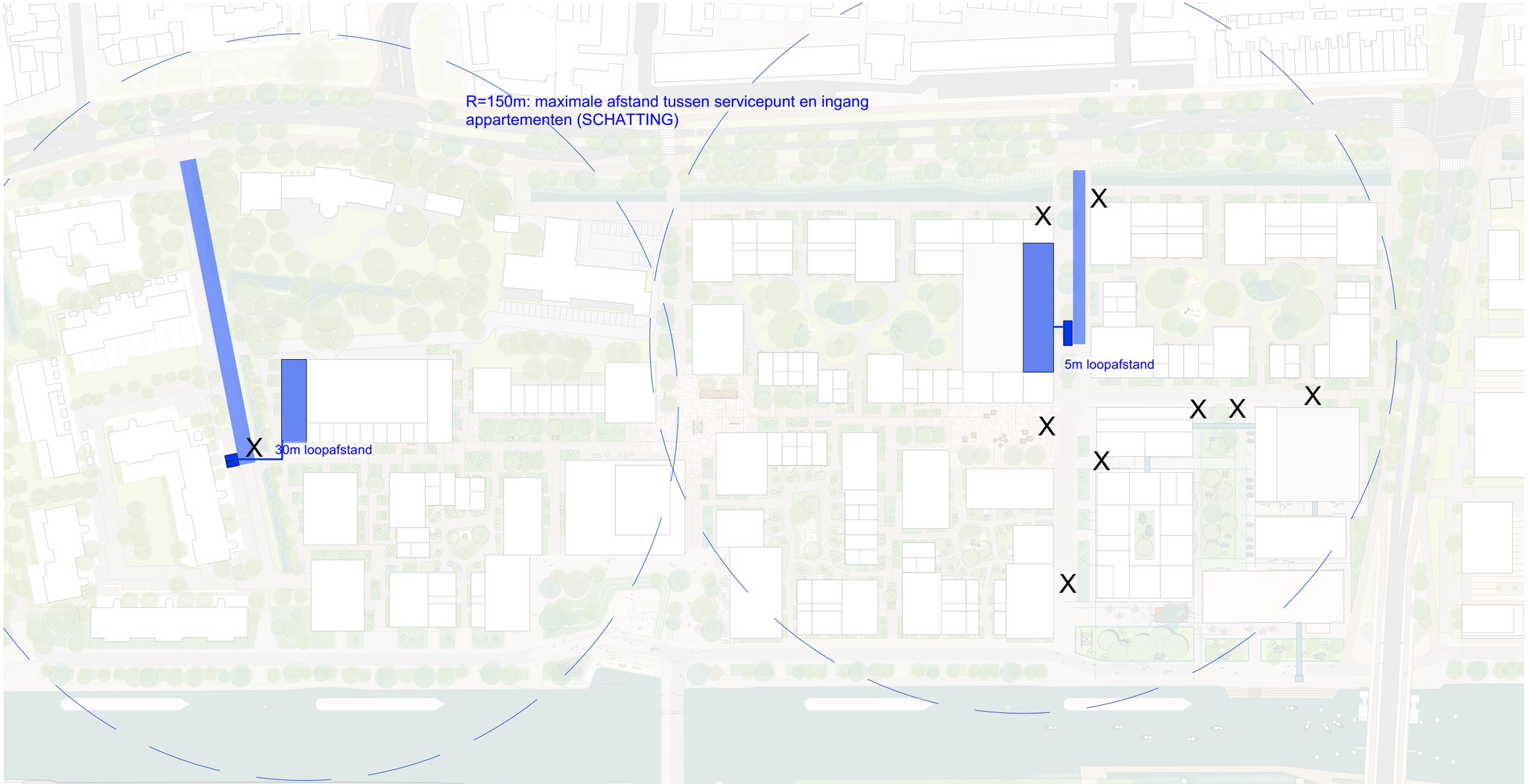
logistieke route

ladden/lossen (nog te preciseren)

X indicatie beperkte autotoegang

X indicatie geen autotoegang

Functionaliteit van het plan
Logistieke stromen - Pakket bezorging



servicepunt voor pakketbezorging

loopafstand bezorger

straal: max loopafstand van servicepunt tot entree gebouw

X indicatie geen autotoegang

Functionaliteit van het plan / Stadshavensplein
Variant plein (kadewand niet gewijzigd)

Schetsontwerp Stadshavensplein variant

De plankaart uitsnede aan de rechte kant laat een variant voor plein/kade zien waar het verloop van de kadewand niet gewijzigd wordt (geen voorkeur).





Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11