

De Nieuwe Held Groningen

Buitenleven in de stad

Gebiedsvisie, maart 2026

Gemeente Groningen

De Nieuwe Held

Gebiedsvisie
maart 2026

Disclaimer
Alle getoonde afbeeldingen in dit boekwerk betreffen referentiebeelden die dienen ter illustratie van de beoogde sfeer. De beelden geven nog geen ontwerpuitwerking weer.
De makers van dit document hebben zich ingespannen om de auteurs van de gebruikte referentiebeelden te achterhalen. Eenieder die meent aanspraak te kunnen maken op het auteursrecht van één of meer beelden kan dit kenbaar maken bij de makers van dit document.

Gemeente Groningen

Groninger Projecten cv

sPecht architectuur en stedenbouw

Inhoudsopgave

Voorwoord wethouder 5

1. Inleiding 7

1.1 Aanleiding en planhistorie 9
1.2 Stedenbouwkundige Visie De Held 10
1.3 Status en vervolg 11
1.4 Leeswijzer 12

2. Context van het plan 15

2.1 Omgeving 17
2.2 Ondergrond en historie 18
2.3 Huidige situatie 20

3. Beleidskaders en opgave 23

3.1 Inleiding 25
3.2 Rijk, provincie en waterschap 26
3.3 Gemeentelijk beleid 27

4. Visie en hoofdlijnen plan 33

4.1 Visie 35
4.2 Plan in hoofdlijnen 40

5. Plantoelichting 45

5.1 Sfeer en identiteit 47
5.2 Principes openbare ruimte 49
5.3 Stedenbouwkundige principes en beeldregie 50
5.4 Programma 58
5.5 Verkeer en parkeren 60
5.6 Ecologie en groen 64
5.7 Water en klimaat 66
5.8 Archeologie en erfgoed 67
5.9 Duurzaamheid en energie 68

6. Uitwerking planonderdelen 71

6.1 Groene contramal 72
6.2 Centrumgebied 94
6.3 Landschappelijke wierden 108

7. Kwaliteitsborging en vervolg 123

7.1 Kwaliteitsborging en vervolg 124



Voorwoord wethouder

Een moderne en duurzame gezinswijk, met een uitgesproken groen karakter en een breed aanbod van woningen. Dat is de signatuur van De Nieuwe Held, de wijk die we gaan realiseren tussen Gravenburg en De Held. Met oog voor de historie van het gebied, maar ontwikkeld voor de toekomst.

Groningen is en blijft een van de snelst groeiende steden van Nederland. De woningbehoefte is groot, onze woningambitie ook. Met de realisatie van 1.850 woningen gaat De Nieuwe Held stevig bijdragen aan de invulling hiervan. Bovendien is het opnieuw een belangrijke stap aan de westkant van de stad. Met onder meer sociale en betaalbare woningbouw wordt het een wijk voor iedereen, bij uitstek geschikt voor gezinnen en doorstromers vanuit omliggende wijken.
Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Held bundelen we de krachten met de Groninger Projecten CV, een collectief van ontwikkelaars dat de gronden deels in handen heeft.

De Nieuwe Held zal groen kleuren. Het uitgangspunt is om te bouwen in evenwicht met natuur en ecologie. Nagenoeg alle woningen krijgen een adres aan het groen. De woonbuurten liggen verhoogd in het landschap, op wierden. De herkenbare wierdenstructuur die het landschap sinds jaar en dag kenmerkt vormt zo de basis voor de plannen. Het groen nodigt uit om te spelen, bewegen en ontmoeten. Ook het water zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde omgeving om te wonen en verblijven. Naast het buitenleven en diverse wijkfuncties is er ook ruimte voor werklocaties en voorzieningen.

Goede verbindingen van en met omliggende wijken en de stad zijn essentieel voor De Nieuwe Held. Verkeer en toegankelijkheid zijn dan ook belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling. De Nieuwe Held zal in haar opzet gericht zijn op de fietser, voetganger en het openbaar vervoer. We proberen de woonstraten zoveel mogelijk vrij te houden van (geparkeerde) auto's en creëren ruimte voor spelen, groen en ontmoeten.

We hebben veel ambities voor De Nieuwe Held. De ontwikkeling van een kwalitatief goede stadswijk brengt ook veel uitdagingen, onderzoek en overleg met betrokkenen met zich mee. Alle ambities komen samen in deze *Gebiedsvisie De Nieuwe Held*. Met veel enthousiasme laten we hierin de gewenste inrichting van het gebied zien.

Rik van Niejenhuis
Wethouder

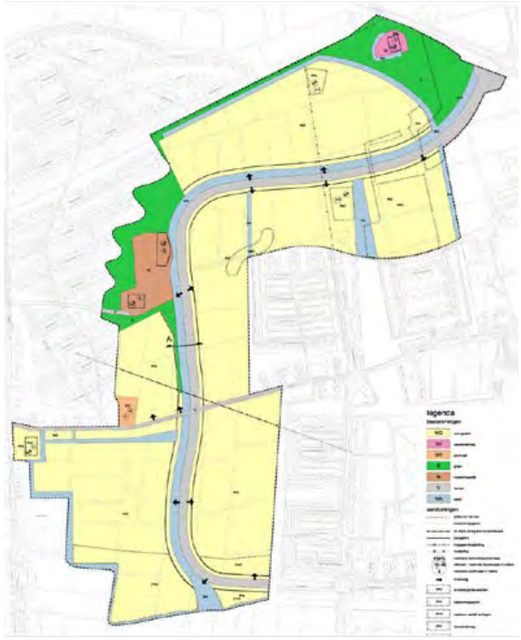


1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planhistorie

De Nieuwe Held (voor 2025 De Held III genoemd) wordt het sluitstuk van de grote VINEX-wijk De Helden, samen met de wijken Gravenburg en De Held. Deze uitbreidingen aan de noordwestkant van de stad zijn al vanaf 1996 vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie *Stad van Straks*, net als de wijk Reitdiep. De vier wijken zijn sindsdien altijd opgenomen in gemeentelijke en regionale visies.

Voor De Nieuwe Held bestaat al sinds 2009 een bestemmingsplan dat wonen mogelijk maakt. De feitelijke realisatie van De Nieuwe Held heeft lang op zich laten wachten. In de loop van 2018 hebben de gemeente en de Groninger projecten CV (de ontwikkelende partijen met grondbezit) gezamenlijk besloten een doorstart te maken. Het denken over hoe een leefbare, gezonde, complete stad te maken is behoorlijk veranderd sinds 2009. Daarmee veranderde ook de opgave voor De Nieuwe Held: inclusief sociale woningbouw, met méér voorzieningen, het toevoegen van sport en met hogere eisen aan klimaat en duurzaamheid. De gemeente en de Groninger Projecten CV hebben eerst gewerkt met bureau CULD aan een stedenbouwkundige visie. Deze *Stedenbouwkundige Visie De Held III Groningen* bevat de uitgangspunten op hoofdlijnen. In de brief van maart 2024 aan de gemeenteraad heeft het college van burgemeester en wethouders aangekondigd deze Stedenbouwkundige Visie te zullen uitwerken in een stedenbouwkundig kader. Later is besloten deze naam te vervangen door het begrip gebiedsvisie: dit document.



Bestemmingsplan (2009)



Voormalig stedenbouwkundig plan (2006)

1.2 Stedenbouwkundige Visie De Held (2023)

In de *Stedenbouwkundige Visie De Held III Groningen* (januari 2023) zijn de hoofdingrediënten van het plan voor de nieuwe wijk vastgelegd. De Nieuwe Held wordt een woonwijk waarin het wonen is georganiseerd op overzichtelijke, herkenbare wierden, ingebed in het landschap. Groen en landschap máken de wijk. De wijk krijgt een herkenbaar centrumgebied, met voorzieningen voor alle omliggende buurten. De wijk bevat een groot aandeel betaalbare woningen en zal een wijk worden met vooral grondgebonden wonen. Tussen De Nieuwe Held, Vinkhuizen en de N355 is ruimte voor een sportpark en een nieuwe basisschool.

De Nieuwe Held en de omliggende wijken worden ontsloten via een boulevard, die als brede laan door de Nieuwe Held slingert. Deze basisuitgangspunten komen allemaal terug in deze gebiedsvisie en zijn er verder in uitgewerkt.



Stedenbouwkundige visie Culd (2023)

1.3 Status en vervolg

Đe *Gebiedsvisie De Nieuwe Held* is onderdeel van het *Gebiedsgericht Omgevingsprogramma De Nieuwe Held*. Het Omgevingsprogramma vormt de planologische onderbouwing en borging van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held.

De *Gebiedsvisie De Nieuwe Held* bevat de stedenbouwkundige uitgangspunten, ruimtelijke en programmatische kaders voor de gehele gebiedsontwikkeling voor De Nieuwe Held. De verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held vindt plaats in deelplannen. Een deelplan kan gaan over een woonbuurt van ca. 300 woningen, maar ook over het stadsdeelpark. Voor elk deelplan wordt een Kwaliteitskader opgesteld. Deze bevat een stedenbouwkundig plan, een ontwerp voor de openbare ruimte en een beeldkwaliteitskader.

Het beeldkwaliteitskader wordt vertaald in gebiedsgerichte criteria als aanvulling op de Welstandsnota. Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in een uitgewerkt deel van het omgevingsprogramma en vastgelegd in een zogenoemde Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ook de vergunning voor concrete bouwactiviteiten wordt verleend via een BOPA. Vooraf aan iedere BOPA informeert en betrekt de gemeente inwoners bij haar voornemens. Hiertoe stelt ze een plan van aanpak participatie op. Zodra de mogelijkheid er is om via een Omgevingsplanwijziging de gebiedsontwikkeling planologisch-juridisch te borgen, gaan we over naar die systematiek.

1.4 Leeswijzer

Dit document behandelt in hoofdstuk 2 de context van het plan voor De Nieuwe Held: ondergrond, historie en huidige omgeving. In hoofdstuk 3 komen de geldende beleidskaders en opgaven aan bod. Hoofdstuk 4 licht de essenties van het plan voor De Nieuwe Held toe. In hoofdstuk 5 gebeurt dat uitgebreider en ook per thema. Hoofdstuk 6 behandelt de deelgebieden in plangebied De Nieuwe Held: de landschappelijke wierden, het centrumgebied en de groene deelgebieden: stadsdeelpark, schoolpark, sportpark en contramal. Met dat laatste begrip bedoelen we de waterrijke groenzones rondom de woonbuurten.
Hoofdstuk 7 tenslotte, gaat in op het proces, het vervolg en de betekenis van deze gebiedsvisie bij de verdere planuitwerking.

2. Context van het plan



2.1 Omgeving

De Nieuwe Held ligt aan de westzijde van de stad Groningen. Net als de naburige stadswijken ligt De Nieuwe Held in een klei-op-veenlandschap. Eeuwenlang was dit landbouwgebied. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw is het deel gaan uitmaken van de uitbreidingen van de stad Groningen. Vinkhuizen was de eerste grote uitbreiding ten westen van het Reitdiep, dat verder de bedrijventerreinen Hoendiep en Peizerweg omvat, en het dorp Hoogkerk en haar industrieën. Van later datum zijn de uitbreidingen Kranenburg, Gravenburg en De Held.
Het plangebied maakt deel uit van de "Westflank": het westelijk deel van de stad Groningen. Hier veranderen veel oude bedrijfsterreinen in gemengd stedelijk woon/werkgebied.

Tussen 2020 en 2040 worden ruim nieuwe 11.000 woningen gebouwd in de Westflank. Hierover hebben Rijk en regio prestatieafspraken gemaakt. De grootste uitbreidingen zijn De Suikerzijde (5.500 woningen), Reitdiepswaard (2.300) en De Nieuwe Held (1.850). Met de woningbouw komen er ook nieuwe voorzieningen, sportfaciliteiten en scholen. Op basis van een MIRT-onderzoek hebben Rijk en regio in 2025 aparte afspraken gemaakt over verbetering en versterking van de infrastructuur in de Westflank. Gelijktijdig wordt gewerkt aan het versterken van het netwerk van groen en water.

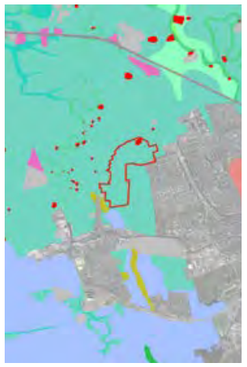


De westflank van Groningen

2.2 Ondergrond en historie

Hoogte

De Nieuwe Held ligt relatief laag. Het landschap is gevormd onder invloed van de zee. In de hoogtekaart zijn plaatselijk nog delen van oude geulen en prielen herkenbaar. De nieuwe wijken aan deze kant van de stad Groningen zijn allemaal op opgehoogde grondvlakken gelegen.



Landschapstypen



Hoogtekaart

Landschap

Het landschap rondom De Nieuwe Held bestaat uit overwegend kleigronden in het noorden, en meer venige bodems ten zuiden. Een reeks van wierden markeert de ligging van het getijderiviertje de Hunsinge. Langs deze rivier was al vanaf het begin van de jaartelling bewoning mogelijk. Het landschap bestond vroeger voor een belangrijk deel uit hoogveen. Na ontginning is het ingezakt en overspoeld geraakt door de zee, vanuit het noorden. De huidige verkaveling is een restant van een tweede ontginning – na de periode van overstromingen door de zee. Daarbij hebben de Zijlvesterweg en de omgeving van Dorkwerd als basis gediend voor ontginningswerkzaamheden. Het landschap rondom De Nieuwe Held heeft een stroken- en blokverkaveling, met de Leegeweg, de Kerkstraat en Friesestraatweg als oude lijnen.

Geschiedenis

In het plangebied De Nieuwe Held bevinden zich enkel noord-zuid lopende natuurlijke geulen/kreken. Daardoor kwam af en toe de zee oprukken. Op enkele plekken zijn die geulen nog herkenbaar als lichte verlagingen in het landschap. Direct ten noordwesten van de bestaande wijk De Held is een klein deel van zo'n geul te herkennen. Ten noorden van De Held is een veel langer golvend verloop zichtbaar. Langs de geulen ontstonden relatief hooggelegen zandige oeverwallen. Op die hogere, drogere plekken ontstond overal in Groningen bewoning, ook bij De Held.

De belangrijkste bebouwing die ontstond bij De Nieuwe Held is 't Hooihuis, stammend uit de middeleeuwen. 't Hooihuis lag op de westelijke oeverwal van zo'n natuurlijke geul. 't Hooihuis is toen belangrijk geweest voor de indeling en machtsverhoudingen in het gebied. De boerderij lag precies op de lijn tussen de kerktorens van Eelde en Dorkwerd, en waarschijnlijk niet toevallig. De plek is het grootste gedeelte van de afgelopen eeuwen bewoond gebleven, waarbij de gebouwen meermalen vervangen zijn. Nu staat er een boerderij, die als 'karakteristiek' is aangemerkt, maar in slechte staat verkeert. Het terrein ruim rondom dit boerenerf is in 2010, aangewezen als archeologisch gemeentelijk monument. De begrenzing van het archeologisch monument betreft niet alleen de directe omgeving van de opstallen die er nu nog aanwezig zijn, maar reikt tot aan de kavelgrenzen. Het gebied is beschermd met de Erfgoedwet 2017.

Ten zuiden en oosten van 't Hooihuis bevinden zich enkele percelen die, rond 2008 zijn afgegraven en onderzocht. Hier is een boerderijplaats aangetroffen. Deze boerderijplaats is tussen de 11e en 13e eeuw opgeworpen, net als 't Hooihuis op een oeverwal langs een natuurlijke geul.



1865



1925



1970



2005

In eerste instantie werden er twee podia (verhogingen) opgeworpen, het zuidelijke als eerste. Op het noordelijke podium verrees een boerderij van het type 'Gasselte B'. Rond het gebouw lagen waterputten. Beide podia gaan in de 13-14e eeuw op in één groot gezamenlijk podium. Dit beslaat een gebied van zo'n 100 bij 60 meter. Het is verdeeld in een hof en een voorhof. Op het hof heeft mogelijk een rechthoekig bakstenen gebouw gestaan, samen met twee waterputten. Op het voorhof lag eveneens een waterput, en mogelijk ook (een) gebouw(en). We vermoeden dat het podium in de 15e en 16e eeuw niet bewoond was. De tweede bewoningsfase was in de 18e en 19e eeuw. Toen is er een nieuwe bakstenen boerderij gebouwd, te zien op o.a. het "minuutplan" van 1821. Halverwege de 19e eeuw werd de boerderij verlaten en afgebroken. Het terrein bleef tot 2008 in gebruik als weidegebied.

Ontwikkeling vanaf 1850

Tot aan ongeveer de Tweede Wereldoorlog waren alleen de oude ontginningsassen en het dorp Hoogkerk bewoond, met industrie aan het Hoendiep. Dat veranderde vanaf de jaren zestig door de bouw van de grote wijk Vinkhuizen. In de jaren negentig ging de verstedelijking verder, met de aanleg van de wijken De Held en Gravenburg. Deze wijken zijn niet sterk geënt op het landschap terplekke. De oude linten en lijnen zijn bij alle stedelijke ontwikkelingen wél bewaard gebleven.

2.3 Huidige situatie

Enkele specifieke kenmerken van de omgeving van De Nieuwe Held zijn van extra belang geweest voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie en dit kader. Het zijn de ingrediënten op deze beide pagina's.

Oude verkaveling en historische relicten

De middeleeuwse verkaveling is in grote delen van het gebied van De Nieuwe Held nog intact. Ook de Leegeweg en enkele oude erven zijn nog aanwezig, met bebouwing die vaak al eeuwenoud is. Met het plan voor De Nieuwe Held koersen we op het integreren van oude kavelrichtingen en bestaande structuren (Leegeweg) en elementen (oude erven).



Open fragment tussen verschillende buurten

De Nieuwe Held is het laatste stukje nog open gebied, dat de ruimte tussen bestaande wijken gaat opvullen. De omliggende buurten Gravenburg en De Held hebben elk een heel eigen identiteit en opbouw en tussen beiden zijn weinig verbindingen. Met De Nieuwe Held willen we dit deel van de stad op een logische manier afmaken en daarbij verbindingen van/naar omliggende wijken maken of herstellen.





Aan de entree tot de stad

De Nieuwe Held ligt aan de noordwestelijke stadsentree. Die heeft bij Vinkhuizen en Gravenburg een duidelijk eigen karakter. Vinkhuizen wordt begrensd door hoge flats in het groen. Gravenburg heeft een boogvormige bebouwing begrenzing. Aan de zijde van de wijk Reitdiep is de bebouwing gefragmenteerder. Het gebied langs de N355 zelf is open met vrijliggende boerenerven in een weidegebied. Met De Nieuwe Held willen we de stadsentree op een eigen manier afmaken.
Zo zorgen we voor een zorgvuldig ontworpen stukje stadsentree.



Veel onderbroken verbindingen

Veel verbindingen voor de auto en de fiets stoppen abrupt in en om De Nieuwe Held. Met de planontwikkeling willen we logische verbindingen doortrekken, en de buurten meer met elkaar verbinden. In ieder geval van en naar het wijkcentrum, de scholen en het sport- en stadsdeelpark.



Verschil in kwaliteit randen

De huidige randen van het gebied verschillen sterk van elkaar. Soms een stenige, harde kade, met voorkanten, soms achtertuinen aan een sloot- groen of minder groen- en soms een zorgvuldig ontworpen brede groene parkrand met een voet- of fietspad erin. Met de ontwikkeling van De Nieuwe Held willen we alle randen meer groene kwaliteit geven.

3. Beleidskaders en opgave



3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk licht de beleidskaders voor De Nieuwe Held toe. Daarbij komen ook opgaven ter sprake, die niet altijd in beleid gevat zijn, maar vooraf of tijdens het opstellen van dit kader zijn meegegeven.

3.2 Rijk, provincie en waterschap

Gerelateerd beleid

Het Rijk heeft zestien zogenoemde NOVEX-gebieden aangewezen, waar grote ruimtelijke transities vragen om een eigen ontwikkelperspectief. De Nieuwe Held is deel van NOVEX-gebied Groningen-Assen. Daarin maken Rijk en regio afspraken voor de realisatie van 36.000 woningen. Locaties zijn zoveel mogelijk gelegen in bestaand bebouwd gebied, zodat ze agglomeratiekracht versterken en ook de kwaliteit van bestaande wijken kunnen verbeteren. Die afspraken zijn in 2021 vastgelegd in de *Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen.*

De provincie gaat in haar beleid voor verstedelijking uit van de "Ladder van Duurzame verstedelijking." Het primaat ligt daarbij bij inbreiding in bebouwd gebied. In de *Omgevingsvisie 2016-2020* heeft de provincie De Nieuwe Held opgenomen als stedelijk gebied en tegelijk als "leefgebied voor weidevogels". De provincie is ook medeondertekenaar van de verstedelijkingsafspraken en de *Ontwikkelagenda* voor de ontsluiting van de Westflank van Groningen. Deze agenda is het resultaat van het hiervoor genoemde MIRT-onderzoek naar verbetering van de ontsluiting van dit gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

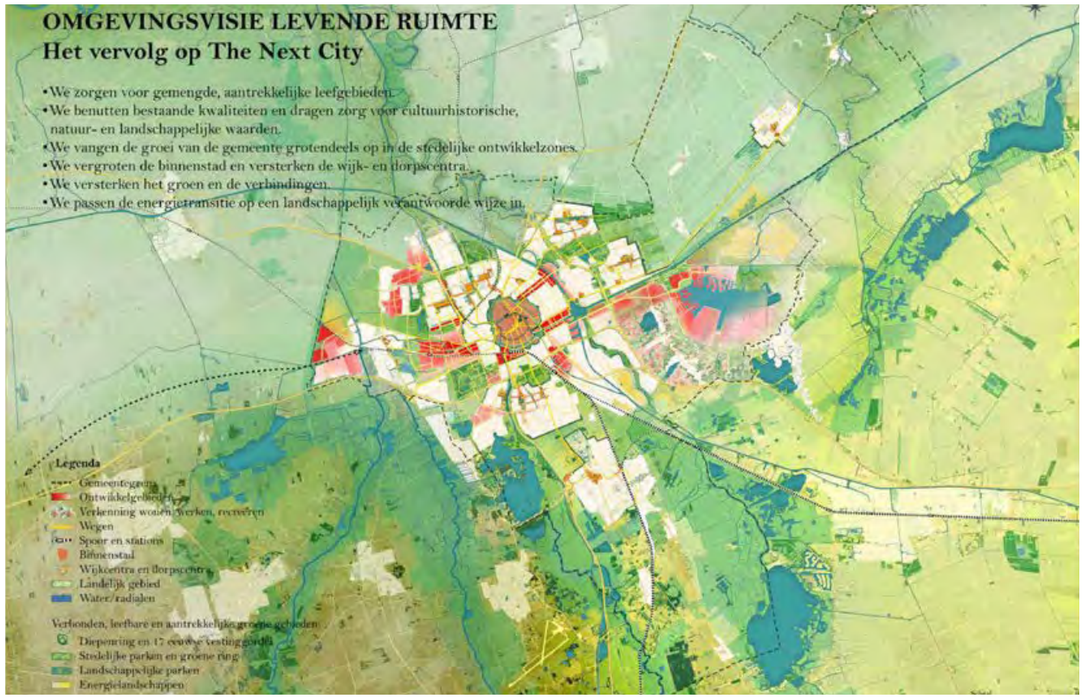
Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'

De Held, Gravenburg en De Nieuwe Held zijn al vanaf de *Structuurvisie Stad Op Scherp* (1996) weergegeven in overkoepelend gemeentelijk beleid als één van de grote woningbouwlocaties van de gemeente.

De laatst vastgestelde omgevingsvisie is *Levende Ruimte. De Groningse Leefkwaliteit Voorop* uit 2021. De vijf belangrijkste opgaven voor de gemeente Groningen vormen de rode draad in deze omgevingsvisie, en zijn allen óók een rode draad voor de Nieuwe Held:

- Faciliteren van de groei;
- De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
- De groeiende gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor álle inwoners;
- De energietransitie wordt versneld;
- Iedereen doet mee en helpt mee in een gezonde, groeiende gemeente.

Het ontwerpprincipe van de compacte stad vormt al jaren de kern van het ruimtelijk beleid van de gemeente Groningen. Dit principe staat ook in Levende Ruimte centraal. De gemeente wil de compacte stad aantrekkelijk houden door in te zetten op leefbaarheid, goede kwaliteit van de openbare ruimte meer ruimte voor voetganger en fietser en nabijheid van voorzieningen. Groningen zet in op de realisatie van gezonde, duurzame wijken met voldoende betaalbaar wonen en met een positieve betekenis voor hun omgeving.



Kaart uit omgevingsvisie 'Levende Ruimte'

Welstandsnota (2020)

De gemeente Groningen heeft haar welstandsbeleid in 2020 vastgelegd in een *Welstandsnota*. Die regelt dat alle bouwplannen moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Dat is in Groningen uitgewerkt in de “drie Groninger criteria”. Voor gebiedsontwikkelingen kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. De "gebiedsgerichte criteria" daarvan worden aan de Welstandsnota toegevoegd. De Nieuwe Held is zo’n gebied.

Leidraad openbare ruimte (2023)

De gemeentelijke *Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte "Nieuwe Ruimte"* is een inspiratiedocument voor een andere openbare ruimte. Met meer ruimte voor groen, sporten, spelen en ontmoeten, met minder ruimte voor geparkeerde auto’s. Deze leidraad is het uitgangspunt bij elke (her)inrichting van de openbare ruimte, ook in De Nieuwe Held.

Wonen

De gemeente Groningen stelt in februari 2026 het *Volkshuisvestingsplan 2026 – 2035* vast, de opvolger van de Woonvisie. De vier hoofdambities in het Volkshuisvestingplan zijn:

- Bouwen, bouwen en verbouwen: toevoegen van 14.000 nieuwbouwwoningen en 2.000 bestaande woningen beter benutten. Uitgangspunt daarbij is twee derde sociale en 'betaalbare' woningbouw, met meer ruimte voor bijzondere woonwensen;
- Beter gebruik van de woningvoorraad. Tegengaan van leegstand, stimuleren van doorstroming;
- Groningen voor iedereen. Evenwichtige verdeling voor doelgroepen, nieuw- en verbouw inzetten voor verbetering van de leefomgeving;
- Toekomstbestendig wonen. Gezonder en energiezuiniger.

In De Nieuwe Held wordt ingezet op een evenwichtige woningbouwprogrammering. Twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, koop). Daarnaast wordt 10% van het programma gereserveerd voor bijzondere woonwensen zoals collectieve woonvormen voor ouderen, wooncoöperaties, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en woonzorgconcepten. Hoofdstuk 5 van het Volkshuisvestingsplan beschrijft hoe deze verdeling wordt geborgd.

Voorzieningen - retail

De omgevingsvisie *Levende Ruimte* stelt dat voorzieningen moeten meegroeien met het inwoneraantal. Voor winkelvoorzieningen is het gemeentelijke beleid vastgelegd in *Ruimte voor retail* (2024). De Nieuwe Held is daarin als "buurthub" geduid, met ruimte voor een kleinschalig buurtcentrum. Daarbinnen is ruimte is voor een supermarkt die zich wil verplaatsen van elders uit het verzorgingsgebied (het noordwesten).

Sport

Het *Masterplan (Door)ontwikkeling Sportvoorzieningen* (2024) definieert beleidsuitgangspunten voor sport in de gemeente. Het definieert de ambities om sport- en beweegvoorzieningen nabij, toegankelijk en voor iedereen te laten zijn. Het koerst op multifunctionele en duurzame sportvoorzieningen. En wil sport en bewegen onderdeel laten zijn van een gezonde leefomgeving.
In de *Uitvoeringsagenda* is de totale opgave tot 2040 in beeld gebracht. Voor de gehele gemeente gaat het om een uitbreiding voor de buitensport met ruim tien voetbalvelden, twaalf tennisbanen en zes hockeyvelden en dient er 40.000 vierkante meter aan sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Daarvan zouden twee hockey- en twee voetbalvelden in één omnisport-complex in de westflank moeten landen: in De Nieuwe Held. Realisatie van dit omnisport-complex De Nieuwe Held is voor 2029-2032 in het Uitvoeringsprogramma opgenomen. De opgave om sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte te realiseren geldt specifiek voor onder andere het beoogde Stadsdeelpark.

Onderwijs

De Onderwijsagenda en het *Integraal Huisvestingsplan Onderwijs: Gro-Up* (2023) vormen het beleidskader voor de onderwijsopgave in/om De Nieuwe Held. Streven is ieder kind de mogelijkheid te bieden in de eigen wijk naar school te kunnen gaan én naar de kinderopvang te kunnen. Het streven is ook om voldoende binnensportvoorzieningen binnen 500 meter van de school te realiseren.
Voor De Nieuwe Held is in 2022 en 2025 een leerlingenprognose opgesteld, op basis van de beoogde woningdifferentiatie en bouwfasering.
Voor De Nieuwe Held ligt in de stabiele (eind) situatie een opgave tot onderwijshuisvesting voor ongeveer 460 kinderen. Dit betekent concreet: één extra basisschool met zeventien lokalen, met binnensportvoorziening en voldoende kinderopvang en buitenschoolse opvang (bso) in de nabijheid.
In de piek is er behoefte aan capaciteit voor zo'n 800 leerlingen uit de wijk zelf, mogelijk vermeerderd worden met instroom van buiten de wijk. De piek zal rond 2035 plaatsvinden. Hoe de piek in te vullen zal later worden bepaald, in samenhang met de opgaven voor bestaande basisscholen rondom De Nieuwe Held – Reitdiep.

Mobiliteit

De kernpunten uit de mobiliteitsvisie *Groningen Goed Op Weg* (2022) met relevantie voor De Nieuwe Held zijn:

- Verplaatsingen binnen de stad zoveel mogelijk met de fiets en te voet: met voorzieningen nabij en ‘leefstraten’ in de buurten;
- Gebruik van het openbaar vervoer stimuleren;
- Het gebruik van de auto alleen als het echt moet.

In de mobiliteitsvisie is een hoofdstructuur opgenomen voor zowel de auto, de fiets als het openbaar vervoer (ov). Die zijn vertrekpunt voor de uitwerking van de plannen voor De Nieuwe Held.
Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor De Nieuwe Held wordt vastgesteld conform de *Nota Parkeernormen* (2024). Uitgangspunt is en blijft zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.
De *Fietsstrategie 2025 – 2035 Jouw Groningen, Jouw Fietsstad* vormt een uitwerking van de mobiliteitsvisie, specifiek voor de fiets. Het netwerk van hoofd- en doorfietsroutes uit de Fietsstrategie vormt de basis voor het netwerk in De Nieuwe Held.
In de *Routekaart Openbaar Vervoer Groningen 2025-2040* beschrijven gemeente en provincie hun gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het ov-systeem in de regio rond de stad Groningen tot 2040 met een doorkijk naar ná 2040. De ov-structuur 2040 uit deze visie vormt het vertrekpunt voor de Nieuwe Held. Een van de aangewezen hov-lijnen is beoogd in 2040 door De Nieuwe Held te lopen.

Groen en ecologie

Meer, beter en bereikbaar groen is, sinds de vaststelling van het *Groenplan Vitamine G* (2020), de ambitie van de gemeente. Dat geldt ook voor De Nieuwe Held. Het is de opgave een wijk te realiseren die haar kwaliteit voor een belangrijk deel ontleent aan het groen en waarin het groen ook voor omliggende wijken van betekenis is.
De gemeente Groningen zet in op realisatie van een robuuste ecologische structuur, ook binnen de bebouwingsgrenzen. Deze landt in de *Gemeentelijke ecologische structuur* (GES) die in 2025 is vastgesteld. De GES en de plannen voor De Nieuwe Held zijn op elkaar afgestemd. Voor De Nieuwe Held betekent dit dat er robuuste meerdere groen-blauwe verbindingen komen in noord-zuid én oost-west richting.
De beleidsregel "Natuurinclusief Bouwen" is in februari 2024 vastgesteld en van toepassing op ontwikkelingen waarvoor een BOPA nodig is.
De "Groennormen" zijn in 2025 vastgesteld – gericht op het behalen van een minimale hoeveelheid groen en bomen in projecten- en zijn van toepassing op ontwikkelingen waarvoor een BOPA nodig is.
Tenslotte moet het plan voldoen aan het gemeentelijk bomenbeleid.

Klimaat en water

Het is de ambitie om De Nieuwe Held klimaatadaptief te ontwikkelen. *De Landelijke Maatlat klimaatadaptatie* van het Rijk (2023) gaat ervanuit dat een bui van 70mm/uur in een gebied niet tot schade leidt, en een piekbui van 90 mm/uur niet bij ‘cruciale infrastructuur’. Het waterschap hanteert eveneens een piekbui van 90 mm/uur. De gemeente Groningen had in haar *Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Groningen 2020-2024* als ambitie opgenomen om nieuwe uitleg zo te ontwerpen dat een piekbui van tenminste 111 mm/uur niet tot schade leidt. Annex aan de opname van de regels uit de hemelwaterverordening in het omgevingsplan (in 2025) is geconstateerd dat dit te hoog is, maar nog niet formeel gewijzigd is. Voor De Nieuwe Held hanteren we een piekbui van 90mm/ uur als maatgevend.
De regels voor waterberging op private kavels geven aan dat op kavels <250m² géén waterberging hoeft te worden gerealiseerd.

Het omgevingsplan legt vast dat er voor gebiedsontwikkelingen een hemelwaterbergingsplan moeten komen waarin wordt omschreven hoeveel berging er wordt aangelegd en op welke manier dit zal gebeuren. Ook moet dit plan helderheid bieden over hoeveel hemelwater er op particuliere kavels moet worden geborgen. Een hemelwaterbergingsplan moet worden gemaakt voor een deelplan. Dit plan vormt voor de gemeentelijke afdeling Vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) het toetsingskader voor vergunningsaanvragen (BOPA's bouw) in dit gebied. Voor de Nieuwe Held wordt een hemelwaterbergingsplan opgesteld.

Erfgoed

De gemeente Groningen heeft haar archeologische waarden beschermd in het omgevingsplan middels een thematische omgevingsplanwijziging in 2025. Daarin hebben de gebieden op onderstaande kaart de aanduiding "aandachtsgebied archeologische verwachting" gekregen.

Binnen dat aandachtsgebied vallen meerdere niveaus van bescherming:

- Archeologisch monumenten: Leegeweg 6 en de percelen rondom Friesestraatweg 422 ('t Hooihuis). Deze waren vanaf 2016 met een aanwijsbesluit beschermd op grond van de Erfgoedverordening, beschermd en zijn opgenomen in het omgevingsplan in 2025;
- Archeologische percelen: waar op grond van eerder onderzoek náder onderzoek moet worden gedaan;
- Archeologische zone: archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Net buiten het plangebied liggen twee archeologische rijksmonumenten.
Archeologisch onderzoek dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden heeft vijf vindplaatsen opgeleverd die planaanpassing, opgraving, en/of nader onderzoek vragen. Ze zijn weergegeven in hoofdstuk 5.



Archeologie - beschermde gebieden



Cultuurhistorische waarden kaart

De gebouwde cultuurhistorische waarden zijn beschermd in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed. 't Hooihuis (Friesestraatweg 422) is als gemeentelijk monument aangewezen. De boerderij Leegeweg 6 is als karakteristiek gebouw aangewezen. Daarnaast is er een "Cultuurhistorische Waarden Kaart" die breed zicht geeft op erfgoed waarden, inclusief de waarden die (nog) niet beschermd zijn. De beschermde cultuurhistorische erfgoed waarden in en om het plangebied De Nieuwe Held zijn op dat kaartje verbeeld, met duiding welke wel en (nog) niet planologisch beschermd zijn.

Duurzaamheid en energie

Het Rijk stelt strikte eisen aan duurzaam bouwen, waarbij de focus ligt op energieprestaties en de milieubelasting van materialen. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Via de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) worden eisen gesteld aan de milieubelasting is van de gebruikte materialen over de gehele levenscyclus van een gebouw. Deze worden vanaf 1 juli 2026 voor woningen aangescherpt naar een grenswaarde van 0,5 (voorheen 0,8). De Europese Richtlijn EPBD IV vereist dat nieuwe overheidsgebouwen per 2026 emissievrij moeten zijn. Alle woningen in De Nieuwe Held worden conform de wettelijke, landelijke eisen gebouwd. De gemeente stelt geen extra eisen in haar gemeentelijk beleid.
De gemeente Groningen heeft haar energiebeleid in 2018 uitgewerkt in de *Routekaart Groningen CO^2-neutraal*. Die geeft uitwerking aan de ambitie om in 2035 CO2-neutraal te zijn. In 2025 is de routekaart geüpdate. Er is geconstateerd dat CO2 neutraal in 2035 moeilijk haalbaar is, mede omdat de landelijke ambitie gericht is op 2050. De gemeente wil blijven voorlopen op het landelijk gemiddelde en verlegt de focus naar datgene waar de gemeente zélf maximaal invloed op kan hebben. De meeste relevantie voor De Nieuwe Held is te vinden in de beleidsambities voor de gebouwde omgeving:

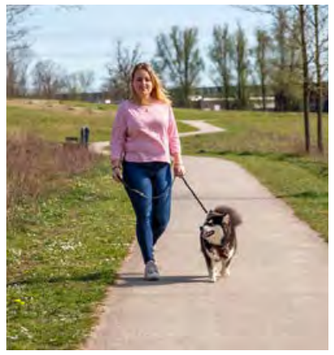
- Aanleg warmtenetten en collectieve WKO-systemen samen met Warmtestad BV;
- Realisatie van voldoende capaciteit in transport en opslag van elektriciteit i.s.m. Enexis en Tennet;
- Aardgasvrij en dus nieuwbouw aardgasvrij.

Voor De Nieuwe Held betekent dit concreet dat moet worden onderzocht of een collectief systeem voor warmte gerealiseerd kan worden in het centrumgebied en dat de woningen aardgasvrij moeten worden gebouwd. Daarnaast moet Enexis iets ten noordwesten van De Nieuwe Held één van haar 14 nieuwe TVS-stations (Transport Verdeel Stations) realiseren. Die zijn nodig om in de gemeente het elektriciteit netwerk toekomstbestendig te maken. Dit betreft een perceel van ca 1500m^2 en wordt via een eigen planologische procedure geregeld.
Langs de noordrand, bij de aanduiding "Hoogspanning tracé", ligt de 110kV leiding van Tennet. Binnen een zone van 50 meter van die leiding mogen geen woningen worden gebouwd, en bij de aanduiding zelf ook geen andere gebouwen.

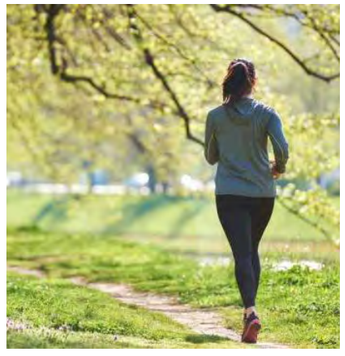
Milieu

In het verleden zijn tussen provincie en gemeente en Cosun Beet Company afspraken gemaakt over geur in een IMR-convenant. Dat liep af in 2024 en voldoet niet aan de Omgevingswet. Met het vervallen van het IMR-convenant ontbreekt een bestuurlijk kader voor geur in de westflank. Op grond van de Omgevingswet ligt de verantwoordelijkheid daarvoor bij de gemeente. De gemeente beoogt in de Westflank een groot deel van haar woningbouwopgave te realiseren en dat maakt het extra noodzakelijk om geurbeleid op te stellen. Het geurbeleid moet een afwegingskader bieden voor geur en beschouwt gezondheid, leefkwaliteit en bestaande economische activiteiten in samenhang. Het vormt een richtinggevend kader voor ruimtelijke besluiten en is bedoeld om duidelijkheid te bieden over de aanvaardbaarheid van geurbelasting bij stedelijke ontwikkeling, met respect voor bestaande vergunde rechten van bedrijven. Het wordt opgesteld in 2026 en moet voorkomen dat woningbouw en gebiedsontwikkeling stagneren door onzekerheid of juridische procedures.

4. Visie en hoofdlijnen plan











Bovenstaande collage geeft een indruk van de gewenste sfeer en identiteit.

4.1 Visie

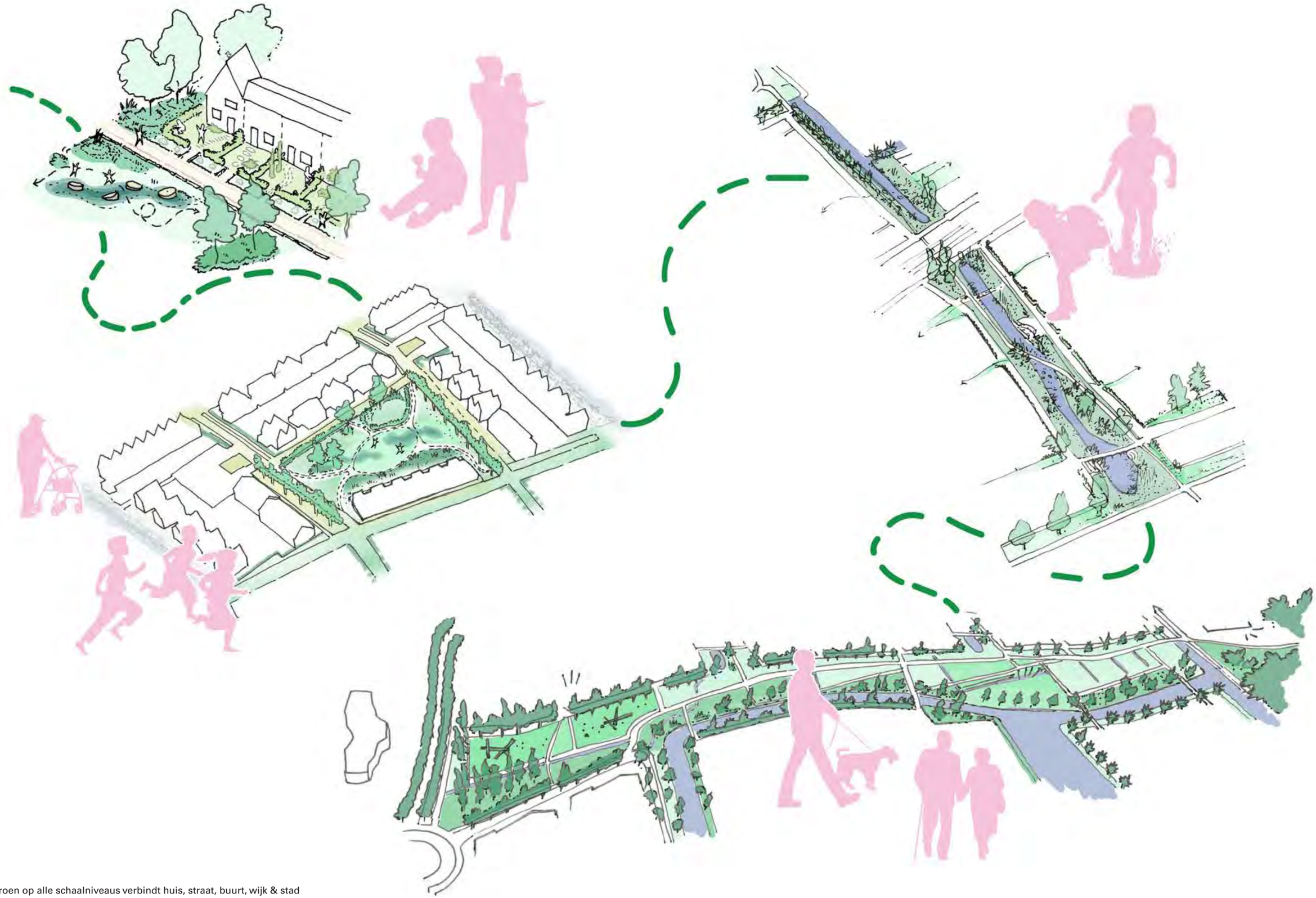
Buitenleven in de stad

Buitenleven in de stad, is hét credo voor de identiteit en het samenleven in De Nieuwe Held. We vinden dit passend bij de plek: aan de rand van de stad, maar toch op fietsafstand van de binnenstad. De Nieuwe Held is buiten en toch in de stad. De Nieuwe Held onderscheidt zich hiermee van de andere grote ontwikkelgebieden in de gemeente: minder stedelijk dan Stadshavens en Suikerzijde, meer op groen en samen buiten leven gericht. Anders dan Meerstad biedt De Nieuwe Held het alternatief voor wie bínnen de stadsgrenzen toch groen en 'buiten' wil leven.

We geven vorm aan 'buitenleven in de stad' op elk schaalniveau. Door de openbare ruimte en bebouwing een duurzaam, ingetogen en groen beeld te geven. Door woningen een groene tuin en een adres aan het groen te geven. Door woningen rondom buurtparken te situeren: buiten is zo de plek voor ontmoeting en beleving. Ook door alle woonbuurten in een groene, natuurlijke omgeving ('contramal') aan te leggen.

We ontwerpen zowel aan het 'buiten' als aan het samen léven: in woonbuurten van beperkte omvang, waar je je buren kent, met meerdere generaties per buurt, in woningen aan of nabij gezamenlijk groen, dat (deels) samen gebruikt en ingevuld wordt.

Kortom: een sterke focus op samen leven in en aan het groen.

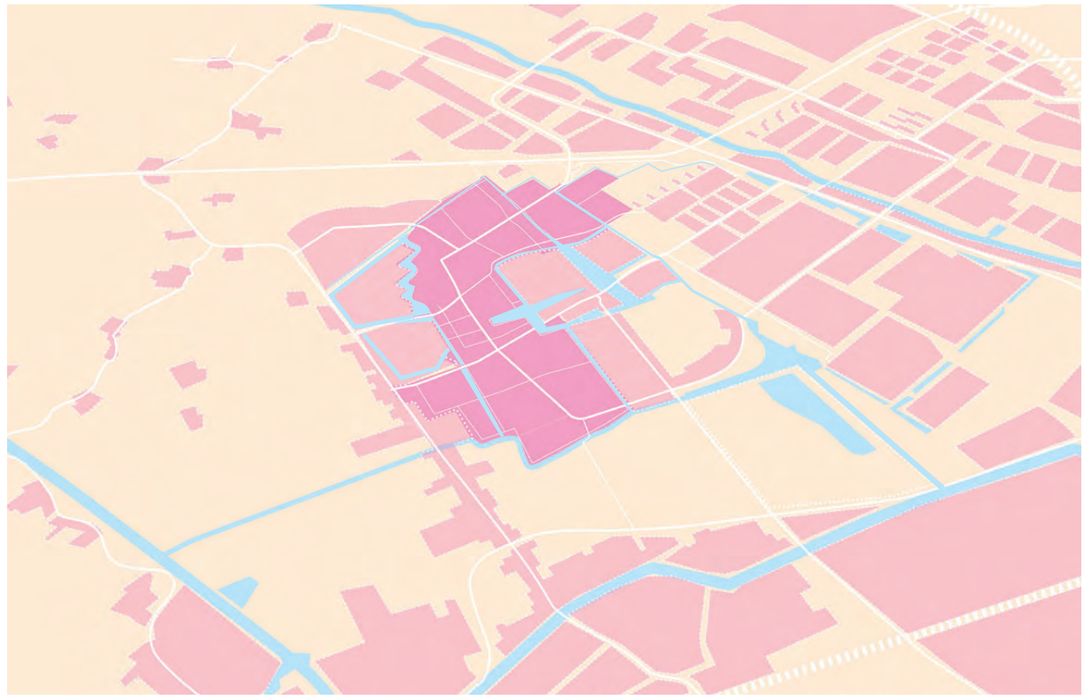


Groen op alle schaalniveaus verbindt huis, straat, buurt, wijk & stad

Verbinding

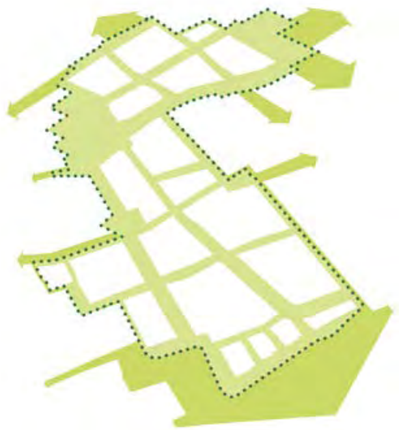
Verbinding is het tweede overkoepelend thema in De Nieuwe Held. Allereerst doordat De Nieuwe Held het verbindend sluitstuk vormt voor bestaande buurten in het noordwesten van de stad Groningen. De Nieuwe Held krijgt wijkvoorzieningen zoals een supermarkt, winkels, scholen, sportaccommodaties, óók voor omliggende buurten. Daarmee zorgt De Nieuwe Held ook in sociaal opzicht voor samenhang en wordt het stadsdeel gecompleteerd.

Ook ruimtelijk koersen we op verbinding: paden, groen, straten, waterlopen- worden vanuit omliggende buurten doorgetrokken in De Nieuwe Held. Op de overgang van bestaande buurten naar de nieuwe wijk komen de belangrijkste groenstructuren en het stadsdeelpark. Stadsdeelpark en groen bieden op deze manier waarde voor bestaande bewoners en nieuwe bewoners, en zorgen ruimtelijk en sociaal voor verbinding.



4.2 Plan in hoofdlijnen

Groen en landschap als plandrager
Groen en landschap vormen op alle schaalniveaus de kernkwaliteit van het plan De Nieuwe Held. Op het hoogste schaalniveau is dat een groene, landschappelijke contramal, die alle woonbuurten in De Nieuwe Held omgeeft en de overgang vormt naar omliggende buurten.



Wierden
De Nieuwe Held krijgt overzichtelijke woonbuurten, vormgegeven als ‘wierden’ rondom een groen hart. Elke wierde ligt iets hoger dan de omgeving en is als ensemble herkenbaar. Door hun beperkte omvang krijgen bewoners een duidelijk adres en wordt massaliteit voorkomen. Zo ontstaan sociale buurtschappen met ruimte voor ontmoeting.



Centrum voor omliggende wijken
De Nieuwe Held krijgt een wijkcentrum, óók voor omliggende wijken. Het centrum zorgt voor verbinding, krijgt een kadeplein, een supermarkt, ondersteunende winkels en zorgvoorzieningen.





Complete wijk, inclusief sport, voorzieningen
De Nieuwe Held wordt een gemengde wijk, met meer functies dan alleen wonen. De wijk krijgt winkelvoorzieningen, twee basisscholen, een nieuw complex van sportvelden, zorgvoorzieningen en een buurtcentrum. Ook komt er in de wijk ruimte voor atelierwoningen en/of werk aan huis.



Voetganger en fietser centraal
De Nieuwe Held is ontworpen voor de fietser en voetganger: woonstraten zijn ingericht als leefstraten, met minimale verharding. Parkeren gebeurt op de eigen kavel, in parkeerhavens aan buurtentrees of op andere minder gevoelige plekken in de buurt. Buurten zijn onderling en voor fietsers en voetgangers optimaal verbonden en er komen meer en betere fietsverbindingen richting Vinkhuizen, Reitdiep, Hoogkerk en de binnenstad.



Boulevard een verbindend onderdeel
Door De Nieuwe Held loopt een boulevard die de wijk verbindt met omliggende buurten, de N355 en Vinkhuizen. Voor de fiets, auto en ov. De boulevard is een verbindend planelement, met rijke boomstructuur, groene bermen en woningen die erop zijn georiënteerd. In het centrum is de boulevard smaller, intiemer en stedelijker.

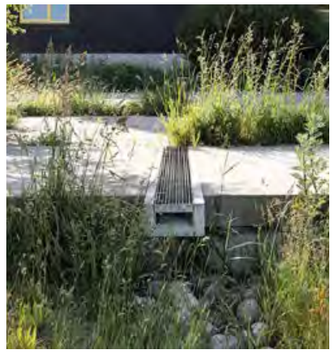


5. Plantoelichting











Bovenstaande collage geeft een indruk van de gewenste sfeer en identiteit.

5.1 Sfeer en identiteit

Een duurzaam en landschappelijk karakter
Groen en water zijn de dragers van de identiteit van De Nieuwe Held. We streven naar een landschappelijk, duurzaam en ingetogen beeld, dat eenheid, rust en samenhang biedt. De bebouwing gaat op in het groene landschap. Er is veel aandacht voor de relatie tussen woning en openbare ruimte en voor de vormgeving van de overgangszone van privé naar openbaar. Daar komen zoveel mogelijk hagen.

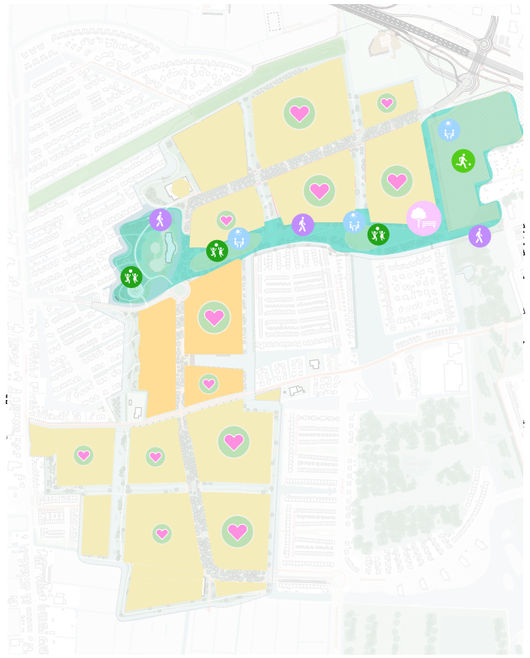
In de openbare ruimte streven we naar veel natuurlijk groen, veel en zichtbaar water en minimale verharding. We passen in de hele wijk dezelfde duurzame materialen toe: gebakken klinker, open bestrating, groene bermen, zoveel mogelijk natuurlijk groen.

Ook in het ontwerp van de bebouwing zijn het duurzame, landschappelijke en natuurlijke karakter van de wijk bepalend. Daarmee krijgt de bebouwing een eigen identiteit, passend bij deze plek en tijd. Er wordt daarom geen verwijzing gemaakt naar retrostijlen. We streven naar een eenduidige hoofdvorm en kiezen voor duurzame, natuurlijke materialen. Het materialenpalet bestaat uit steen(strips) en hout (accenten) in natuurlijke, gedekte tinten, van roodbruin tot zandkleur, in combinatie met antracieten kappen. Waar relevant en mogelijk zijn maatregelen tegen hittestress, voor klimaatadaptatie of voor het natuurinclusief maken van bebouwing integraal onderdeel van de architectuur. Dit betreft elementen als nestkasten, groene daken, zichtbare regenafvoer en pergola's. Bij dit soort elementen zien we graag dat ze direct worden mee-ontworpen en zo bijdragen aan het wensbeeld van duurzame bebouwing.

5.2 Principes openbare ruimte

De *Leidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte* vormt de inspiratie en het vertrekpunt voor de inrichting en materialisatie van de openbare ruimte in De Nieuwe Held. Deze is voor De Nieuwe Held vertaald in vijf leidende principes:

1. Groen op alle niveaus: groen máákt van tuin tot straat tot park de kwaliteit van de openbare ruimte in De Nieuwe Held.
2. Contact en collectief: de opzet en inrichting van de openbare ruimte is gericht op het bevorderen van ontmoeten, contact en het collectief; binnen de buurten, maar ook tussen De Nieuwe Held en omliggende wijken.
3. Inrichting en materialisatie van de openbare ruimte is duurzaam, zoveel mogelijk natuurlijk en robuust. We hebben oog voor CO2-reductie en circulariteit bij materiaalkeus.
4. De openbare ruimte draagt bij aan spelen, bewegen en de voetganger en fietser staan centraal in De Nieuwe Held. De Nieuwe Held krijg veel verbindingen naar omliggende buurten en in elke wierde heeft de voetganger het primaat. De auto parkeert waar mogelijk op eigen erf en anders geclusterd op weinig gevoelige plekken in de buurten. Niet aan of in de groene buurtharten.
5. Water bepaalt mede het beeld in De Nieuwe Held: het wordt waar mogelijk zichtbaar opgevangen en afgevoerd en geborgen in de contramal.

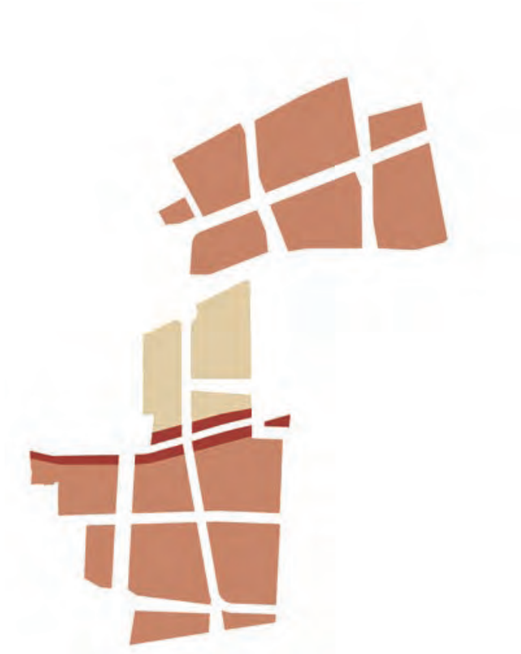


Ontmoeten, spelen en bewegen in het groen

5.3 Stedenbouwkundige principes en beeldregie

Wierden: samenhangende ensembles
De Nieuwe Held bestaat uit landschappelijke woonwierden en een centrumgebied. De landschappelijke woonwierden worden ontworpen als samenhangend ensemble van bebouwing en openbare ruimte, met een rustig, duurzaam beeld. Deze samenhang binnen een wierde is een hoofdprincipe voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. De wierden onderscheiden zich qua kleurstelling subtiel van elkaar: naast elkaar gelegen wierden krijgen een net wat ander kleurpalet. Het centrumgebied onderscheidt zich van de landschappelijke wierden. Het beeld en de sfeer zijn stedelijker, de kleurstelling lichter, de bebouwing iets hoger en met meer platte daken. De gebouwen in het centrum krijgen meer zandtinten, in de landschappelijke wierden meer roodbruin. De openbare ruimte heeft een wat stedelijker karakter in het centrum, en wat natuurlijker in de landschappelijke wierden.

Reageren op de contramal
De wierden liggen langs verschillende onderdelen van de contramal – de randen. De bebouwing reageert op de sfeer, identiteit van het deel van de contramal waarlangs ze gelegen is. Langs de meest beeldbepalende delen van de contramal, zoals het stadsdeelpark en de boulevard, hanteren we een wat hogere beeldregie en op sommige plekken vragen we een specifieke typologie. Zie de volgende pagina's. We werken alle stedenbouwkundige en beeldeisen in deze paragraaf nader uit in de beeldkwaliteitsplannen per deelgebied.



Centrum en landschappelijke wierden



Sferen van de contramal

Korrel
In de landschappelijke wierden willen we – net als de oorspronkelijke wierden - overwegend een kleinere korrel aan de randen en een iets meer aaneengesloten massa binnenin. Dat houdt in wat meer tweekap/vrijstaand aan de randen, wat meer rij binnenin.
Het stadsdeelpark vormt daarop een uitzondering. Daar willen we meer massa en wandwerking vanwege het belang en de forse maat van deze ruimtes. Het centrumgebied is niet opgezet als wierden, en daar gelden andere principes: de grootste korrel en aaneengesloten massa aan het kadeplein, de boulevard en het stadsdeelpark. Aflopend naar de west- en oostrand.

Hoogte en kap
De basishoogte in De Nieuwe Held is gelijk aan de bestaande omgevingsplanregels: elf meter. Dat wil zeggen twee lagen met kap of drie bouwlagen.
In delen van het centrumgebied is hogere bebouwing gewenst: het hoogste blok mag maximaal zes lagen (20 meter) worden, aan het kadeplein, naast de boulevard. De hoogte loopt af vanaf dat punt naar het noorden en oosten, zoals aangegeven op het kaartje. Binnen de landschappelijke wierden is de bouwhoogte overwegend elf meter. Op strategische plekken in de landschappelijke wierden mag hoger gebouwd worden. Alle locaties waar hoger gebouwd mag worden dan elf meter, zijn aangegeven in de hoogtekaart.

Langs de Leegeweg is een landelijk karakter gewenst. De goothoogte is er lager dan elders in De Nieuwe Held: maximaal drie meter, zodat de bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing langs dit oude lint. Deze gebiedsvisie onderbouwt in 5.4 de locatie van de bebouwing hoger dan elf meter. De feitelijke vastlegging in een kader gebeurt in de uitwerkingen per deelplan.



Bouwhoogte en massa

Extra aandacht voor beeldregie

Langs belangrijke lijnen in het plan is er extra aandacht voor beeldregie. We stellen er specifieke eisen aan de typologie, de samenhang en vragen er wat meer als het gaat om geleding en detaillering van de bebouwing.
Langs de noordrand en de boulevard willen we extra aandacht voor een logische opeenvolging van de bebouwing. Elke wierde is er als samenhangend ensemble afleesbaar, de totale bebouwingsreeks langs deze lijnen moet een zorgvuldig, op elkaar afgestemd beeld leveren. Langs het stadsdeelpark willen we dit ook en eisen we bovendien een eigen typologie: met een terras in plaats van een tuin aan het stadsdeelpark.
Langs de westrand van het centrum, aan het groen bij Gravenburg, vragen we een passende, zorgvuldig ontworpen overgang tussen privé en openbaar.
Langs de Leegeweg bestaat de extra aandacht voor beeldregie uit de eis om er een kleine korrel te realiseren – tweekap of vrijstaand- met lage goot, passend bij de agrarische bebouwing langs deze oude landweg.
Rondom de boulevard en het kadeplein in het centrum willen we samenhang en een beeld dat aan weerszijden van weg/water op elkaar is afgestemd.
In De Nieuwe Held liggen enkele bouwblokken/ gebouwen vrij in het groen, buiten de wierden. We willen daar extra aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen gebouw en groen. En we willen dat deze gebouwen bewust als objecten vrij in de groene ruimte worden vormgegeven. Het betreft de bestaande en nieuwe school, de omnisportkantine, en enkele bouwblokken in de contramal.

Plekken met reguliere aandacht beeldkwaliteit

Naast plekken met extra aandacht voor beeldregie, wordt in de wierden op veel plekken reguliere (gewone) aandacht voor beeldkwaliteit gevraagd. De bebouwing voldoet aan de eisen van materiaalgebruik en sfeer in De Nieuwe Held en aan een straat of rondom een parkje is er een rustig, samenhangend ensemble. We vragen er – vergeleken met de plekken met extra aandacht beeldregie- minder als het gaat om detaillering en geleding binnen (goedkopere) rijen (zie mengpaneel).



Extra aandacht voor beeldregie



Woningen met reguliere aandacht beeldregie

Rust, variatie en plasticiteit

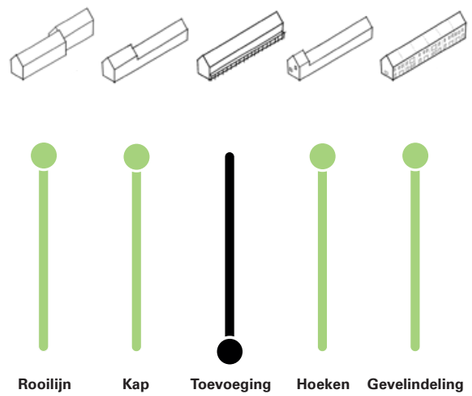
In De Nieuwe Held streven we overwegend naar een rustig, ingetogen bebouwingsbeeld en eenduidige volumes zodat ook de gewenste samenhang binnen een wierde ontstaat. We zorgen voor samenhangende ensembles langs straten en rondom wierdegroen. Daarbinnen vragen we voor de woningen een zekere geleding, plasticiteit en subtiele variatie, passend bij het landschappelijke informele karakter van De Nieuwe Held. Dit gebeurt niet door individuele woningen te benadrukken, maar met ingrepen die binnen het bouwblok als geheel voor geleding zorgen.
In De Nieuwe Held worden veel woningen gebouwd in het betaalbare en sociale segment. Dat zijn grotendeels rijwoningen in seriematige en/of fabrieksmatige bouw, waar het realiseren van voldoende plasticiteit en dieptewerking niet vanzelfsprekend is. Om ook dan het gewenste beeld te bereiken zijn mogelijke ingrepen omschreven die goed passen bij seriematige en fabrieksmatige bouw.

Extra en reguliere aandacht: het mengpaneel

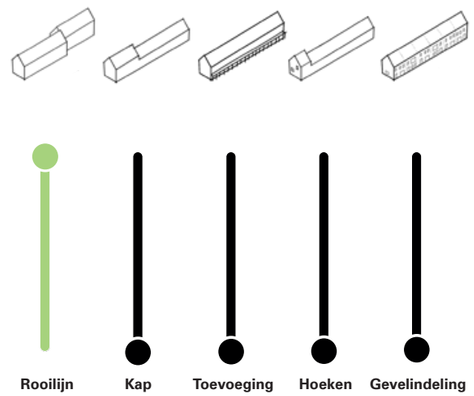
We hanteren een mengpaneel om per locatie in De Nieuwe Held aan te geven welke ingrepen toegepast kunnen worden om de gewenste geleding te realiseren. Op plekken met extra aandacht voor beeldregie moeten meerdere principes worden gecombineerd. Daar waar de aandacht regulier is, kan het voldoende zijn om slechts één of twee principes toe te passen. In de beeldkwaliteitsplannen wordt verder uitgewerkt en gespecificeerd wat de eisen per locatie zijn.

Het mengpaneel bevat de volgende ingrediënten, toegelicht op navolgende pagina's:

- Rooilijnverspringing
- Verbijzondering hoeken
- Variatie in de kap
- Geveltoevoegingen
- Verschillen in gevelindeling (vlakken, kozijnen, etc.)

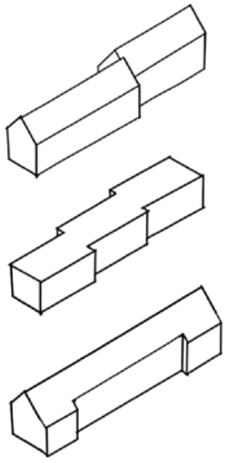


Voorbeeld mengpaneel bij extra aandacht beeldregie



Voorbeeld mengpaneel bij reguliere aandacht beeldregie

Rooilijn

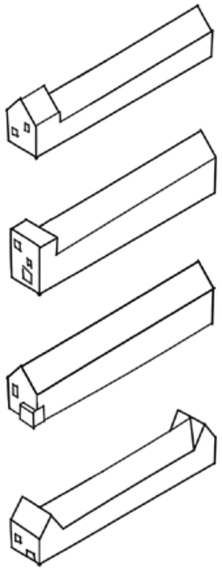


Eén of meerdere sprongen in de rooilijn kunnen zorgen voor plastiek in de rij. Dit kan door een aantal woningen in de rij in het geheel naar voren of naar achteren te schuiven of door de voorgevel aan de voorzijde uit te bouwen. Sprongen in de rooilijn binnen de rij moeten minimaal 60 cm zijn, zodat dit ook op afstand ervaarbaar is.



Voorbeeld van verspringing rooilijn binnen bouwvolume

Verbijzondering hoeken

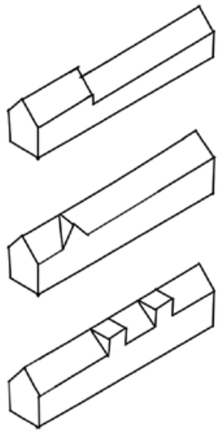


Hoeken die aan de openbare ruimte grenzen vragen in alle gevallen om extra aandacht en tenminste raamopeningen in de kopgevels. Voor meer plastiek binnen rijen en herkenbaarheid in de wijk worden hoeken op belangrijke zichtlocaties verbijzonderd. Door bijvoorbeeld een hogere woning op de hoek, een woning met een plat dak als beëindiging van de rij, een verdraaiing van de kap op de hoek of bijzondere aanbouwen of accenten aan de kopgevel.



Voorbeelden van verbijzondering hoeken

Kap

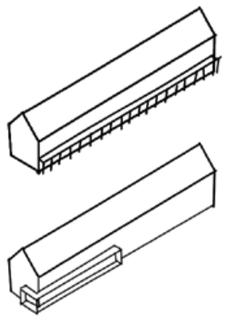


Variatie in de kapvorm kan zorgen voor meer variatie en plastiek in de rijen. Bijvoorbeeld met een verspringing van de goothoogte, een plaatselijke verdraaiing van de kaprichting, een dakkapel of platte uitbouw of een afwisseling met dwarskappen.

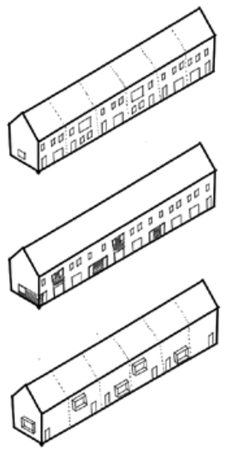


Voorbeelden van variatie en plasticiteit door kapvorm

Geveltoevoeging



Gevelindeling



Toevoegingen aan het basisvolume van de woningen kunnen zorgen voor meer plastiek en schaduwwerking in de rij. Dit kan bijvoorbeeld met een veranda, pergola of luifel. Dit soort elementen kunnen zowel langs de hele rij worden toegevoegd, als plaatselijk bij een deel van de woningen.

Met variatie in de gevelindelingen binnen een rij wordt gezorgd voor een meer informeel en levendig beeld. In rijen willen we voorkomen dat exact dezelfde gevelindeling wordt herhaald voor alle woningen in de rij. In plaats daarvan worden bijvoorbeeld verschillende raamindelingen in een rij gecombineerd, gevelvlakken in metselwerk en hout gebruikt om bepaalde accenten te leggen of bijzondere elementen (bloemkozijn of erker) toegevoegd.





Voorbeelden van plasticiteit & diepte door toegevoegd element





Voorbeelden van variatie door gevelvlakken & raamindeling

5.4 Programma

Voorzieningen sport onderwijs
In De Nieuwe Held is in het centrum ruimte voor ca. 4000m² bruto vloeroppervlak voorzieningen, óók voor omliggende wijken. Dit betreft een buurtwinkelcentrum met moderne supermarkt (ca. 1500m²), ca. 1000m² ondersteunende retail (bijv. vers speciaalzaak, horeca, bloemist) en ca. 1500m² sociaal-maatschappelijke functies (gezondheidscentrum, WIJ, buurtkamer etc.). Tenslotte is in het centrum ook ruimte voor woon/werk woningen. Ook op de landschappelijke wierden is werk aan huis mogelijk, denk daarbij aan een kapsalon of een administratiekantoor.
Aan de Leegeweg, in een bestaande boerderij of op een andere kavel, is mogelijk ruimte voor een huisarts.

In de noordoosthoek van De Nieuwe Held is ruimte voor een omnisportcomplex met vier sportvelden en een clubgebouw. Voor het clubgebouw wordt onderzocht of het multifunctioneel inzetbaar kan zijn, bijvoorbeeld ook voor buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf en/of een buurtfunctie.
In het stadsdeelpark wordt ruimte gereserveerd voor openbare en uitdagende sport-, beweeg- en speelvoorzieningen.

Op de grens van sportpark en stadsdeelpark is ruimte voor een nieuwe basisschool van zeventien lokalen t.b.v. ongeveer 425 leerlingen. Dit wordt de tweede basisschool náást de bestaande, bij Gravenburg (Aquamarijn en Feniks). Nabij de school moet ruimte worden gereserveerd voor een kinderopvang, buitenschoolse opvang en voor een binnensportvoorziening. Daarvoor wordt mogelijk de koppeling met het clubgebouw op het naastgelegen sportcomplex gezocht. Eventueel is ruimte voor een extra sportzaal naast de bestaande school bij Gravenburg. Ten behoeve van de piek in aantal leerlingen in een nieuwe gezinswijk als De Nieuwe Held moet rond ca 2035 voldoende onderwijsruimte beschikbaar zijn.
Dit betreft een gebouw van zeventien lokalen, voor ongeveer 425 kinderen. Waar en hoe dit gebouw wordt gerealiseerd wordt later bepaald (na 2030).

Wonen
De Nieuwe Held is primair bedoeld voor gezinnen, maar biedt ook plaats aan andere leeftijden en huishoudens. De wijk biedt ook een ‘laatste kans’ voor het hogere, meer landelijke segment aan de westzijde van Groningen. In De Nieuwe Held liggen ook mogelijkheden voor mensen die willen doorstromen vanuit omliggende wijken. Het programma is complementair aan de meer westelijke wijken Reitdiepswaard en De Suikerzijde, en ook aan de oostelijke wijk Stadshavens. Die hebben alle een meer stedelijk karakter.



Voorzieningen

We koersen op realisatie van tenminste 1.850 woningen in De Nieuwe Held:
- Minimaal 50% betaalbare woningen (20% goedkope huur/koop, 30% sociale huur)
- 50% vrije sector; grotendeels projectmatig, klein deel particuliere uitgifte of anders;
- Ruim 20% van het programma in appartementen, waaronder een klein deel 'Bebo’s' (beneden-/bovenwoningen.)
- Ruimte voor niches: bijzondere woonvormen, waaraan aantoonbaar behoefte is. Bijvoorbeeld: gemeenschappelijk wonen, wooncoöperatie, woonwerkwoningen en wonen en zorg.

In de noordelijke landschappelijke wierden worden totaal ongeveer 700 woningen gerealiseerd, in het centrum 450 tot 475 en in de landschappelijke wierden ten zuiden van de Leegeweg 675 tot 700 woningen.

Andere woon- of ontwikkelvormen
Het kaartje "Massa & hoogte: appartementen/bebo's' geeft weer waar een ruimtelijke aanleiding is om gestapelde woningtypes te bouwen, omdat daar hoogte en massa gewenst is. Op de kaart staan plekken waar gestapelde types verplicht zijn, namelijk specifieke plekken in het centrum en op de koppen van de landschappelijke wierden noord. Op de kaart is ook aangegeven wat verder kansrijke plekken zijn. Daarnaast mogen gestapelde types worden gebouwd op andere locaties, zoals langs de boulevard en aan/in het wierdengroen.
Het kaartje "Andere woon- en ontwikkelvormen" geeft weer welke plekken zich op basis van hun kenmerken of locatie lenen voor andere woonvormen. Locaties aan de boulevard in het centrum, waar een levendige en verhoogde plint gewenst is, zijn kansrijk voor woonwerkwoningen. Andere plekken, bijvoorbeeld grote erven of blokken met een binnentuin zijn kansrijk als collectieve woonvorm,
Ook toont deze kaart waar in De Nieuwe Held variatie in architectuur in stedenbouwkundig opzicht uitdrukkelijk gewenst is. Dit betreft in ieder geval de Leegeweg. Op meerdere andere locaties in het plan is variatie eveneens denkbaar. Die zijn nog niet geduid op de kaart. Dat zijn plekken die zich lenen voor vrije uitgifte of uitgifte via ontwikkelaars, met extra veel ruimte voor opties/variatie in/aan de woning.



Massa & hoogte: appartementen/bebo's
- Verplicht
- Kansrijk



Andere woon- en ontwikkelvormen
- Kansrijk collectieve woonvorm
- Kansrijk woon/werk ateliers
- Variatie/vrije uitgifte uitdrukkelijk gewenst

5.5 Verkeer en parkeren

Voet & Fiets

De Nieuwe Held wordt een wijk voor de voetganger en fietser. Basisscholen, sport- en wijkvoorzieningen bevinden zich in de wijk, dus op loop- of fietsafstand. De wijk is via meerdere fietsroutes goed aangesloten op het fietsnetwerk in de stad. De hoofdfietsroute langs de boulevard loopt grotendeels over ventwegen. Het fietspad door het stadsdeelpark is vrijliggend. De fietsroutes komen bij elkaar op de nieuwe rotonde op de kruising tussen de boulevard en de Maresiusstraat. Hier wordt een veilige oversteek ontworpen. Bij het (aan te passen) Reitdiepplein komt een fietstunnel of – brug in de doorfietsroute Zuidhorn – Groningen. De veiligheid voor fietsers verbetert doordat het Reitdiepplein opnieuw wordt ingericht, met de op- en afritten van de N355 aan de westkant. Fietsers en voetgangers aan langs de oostkant, zodat ze de drukke op- en afritten niet kruisen.
Door een knip voor autoverkeer in de Kerkstraat (Hoogkerk) en de Siersteenlaan (Vinkhuizen) en het afsluiten van de aansluiting bij Slaperstil wordt de Leegeweg rustiger en veiliger voor fietsers.
Alle buurten in De Nieuwe Held zijn ingericht voor voetgangers. Langs de ventwegen en bij de buurtentrees, waar méér autoverkeer is, krijgt de voetganger een eigen ruimte. In straten met minder autoverkeer ontwerpen we 'leefstraten': straten in één materiaal en op één niveau, voor gemengd gebruik. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in parkeerhavens en op de eigen kavel, zo weinig mogelijk als 'langsparkeren' op/aan de straat.



Openbaar vervoer

De bestaande wijken De Held en Gravenburg worden in de toekomst beter op het openbaar vervoer aangesloten. De bestaande streeklijnen die door het gebied rijden worden gebundeld op de boulevard en aangevuld met een buslijn die waarschijnlijk vanaf het hoofdstation via Suikerzijde en De Nieuwe Held naar Zernike gaat rijden. Met meerdere buslijnen op de boulevard ontstaat een hoogfrequente verbinding tussen De Nieuwe Held en de rest van de gemeente. Bushaltes worden aangelegd op plekken waar ze een zo groot mogelijk aantal woningen ontsluiten. Ook komt er een halte in het centrum van De Nieuwe Held. Bij de bushaltes komen stallingen voor fietsers en richting Gravenburg en De Held komen voetgangersbruggetjes, zodat ook vanuit dáár de bushaltes goed bereikbaar zijn.

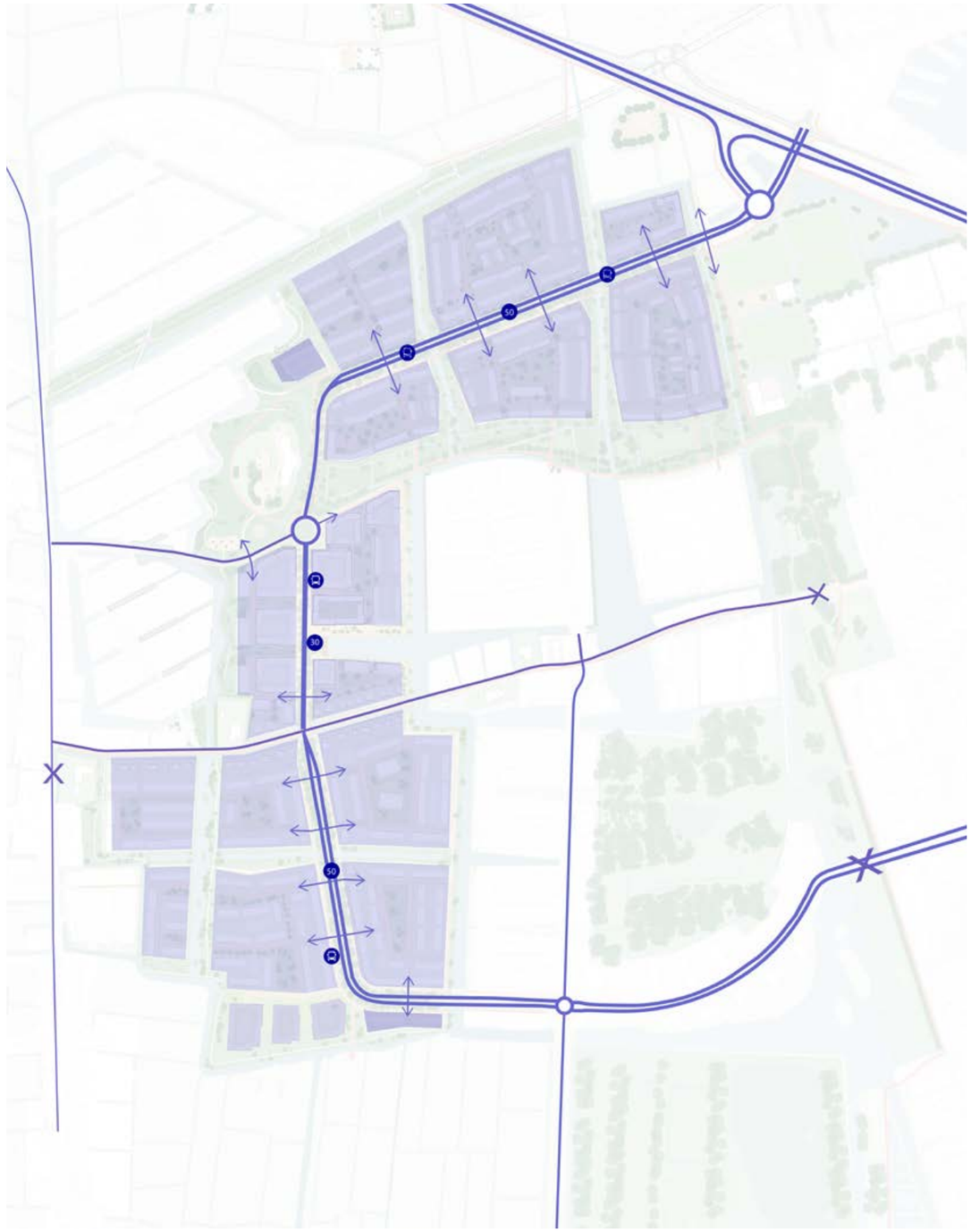
Auto

De Nieuwe Held en omliggende wijken worden via de boulevard - een nieuwe gebiedsontsluitingsweg -aangesloten op hun omgeving. Deze boulevard wordt deels ingericht voor 50 km per uur en is in het centrumgebied ontworpen als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Alle buurten in De Nieuwe Held worden op de boulevard aangesloten. Dat gebeurt met één kruispunt voor buurten die tegenover elkaar liggen. De boulevard wordt ingericht met 2x1 rijstrook voor het autoverkeer. Buiten het centrum krijgt hij een brede middenberm en ventwegen erlangs. In het centrum krijgt hij een smaller profiel, met fietsstroken.
De aansluiting van De Nieuwe Held, Gravenburg en de Held op hun omgeving is bepaald op grond van de resultaten van het MIRT-onderzoek naar de ontsluiting van de Westflank (2025) en de bijbehorende ontwikkelagenda. Daarin is besloten tot een knip (blokkade) voor autoverkeer tussen De Held en Vinkhuizen. Zo'n blokkade zorgt voor een sterke afname van sluipverkeer door Vinkhuizen. Een tweede knip – in de Kerkstraat in Hoogkerk - maakt ook deel uit van deze ontwikkelagenda. Deze knip wordt nog nader onderzocht.

Gravenburg wordt via de Maresiussraat en de Leegeweg aangesloten op de boulevard. De Held krijgt via de Leegeweg een aansluiting op de boulevard. Bij de Maresiusstraat is dat met een rotonde. De exacte vormgeving van de aansluiting Leegeweg op de boulevard moet nog worden uitgewerkt.

Auto context: N355, doorfietsroute en Reitdiepplein

De N355, aan de noordkant van De Nieuwe Held, zal in de toekomst worden verbreed. Bij Slaperstil verdwijnt de aansluiting van de Zijlvesterweg op de N355. Door de verbreding van de N355 schuift de bestaande doorfietsroute langs de N355 op naar het zuiden. De aansluiting van het Reitdiepplein op de N355 wordt als half klaverblad vormgegeven, met voor autoverkeer op- en afritten aan de westkant.
Hoe de doorfietsroute wordt ingepast in het Reitdiepplein is nog onderwerp van verdere studie. Dat geldt ook voor de precieze inpassing van de fiets- en loopverbinding van De Nieuwe Held met de wijk Reitdiep.
Het ontwerp voor het vernieuwde Reitdiepplein wordt gemaakt door de projectorganisatie Ring West Verbindt, een samenwerkingsverband van de provincie en de gemeente. Als gevolg van de aanpak van de N355 en het Reitdiepplein moeten ook andere verbindingen worden ontworpen of aangepast. Dat geldt onder meer voor het beoogde middenspanningsstation van Enexis. Een voorlopige suggestie voor aansluiting is opgenomen in de kaart "auto en bus". Deze aansluiting wordt nog nader uitgewerkt.



Auto en bus

5.6 Ecologie en groen

Ecologische waarde in De Nieuwe Held

De Nieuwe Held wordt een natuurinclusieve wijk, met een robuuste groenstructuur met veel gebruikswaarde voor mens, plant en dier. Die ecologische waarden zijn anders dan de huidige. Voor weidevogels zal er een verlies aan areaal en dus compensatie nodig zijn. Voor vleermuizen zal is behoud of verbetering mogelijk en voor vissen, amfibieën, diverse insecten, zoogdieren en vogels is een verbetering mogelijk.

Het kaartje "Ecologische structuur" geeft aan hoe het groen in De Nieuwe Held samenhangt met de Gemeentelijke Ecologische Structuur (GES). Het laat bestaand kerngebied zien (in/om Eelderbaan), te ontwikkelen verbindingen. Ook het stadsdeelpark staat op de kaart. Dit nieuwe park krijgt een functie voor mens, als plant en dier. Met de bouw van De Nieuwe Held versterken we op die manier de GES.



Ecologische structuur

Kerngebied bestaand | Te ontwikkelen verbinding | Stadsdeelpark

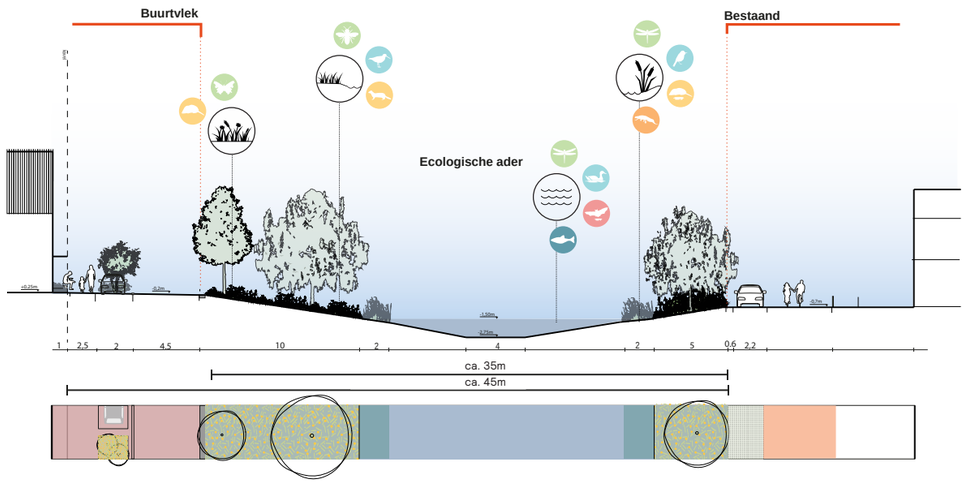
Het belangrijkste gebruiksgroen op wijkniveau bevindt zich in het stadsdeelpark, schoolpark en sportpark. Deze kennen een luwe en drukkere kant, en geleiden zo gebruik door mens en dier. In de groene contramal tussen de wierden gaan menselijk gebruik en natuurwaarden nog sterker samen op. In de buurten is ruimte voor ‘huis, tuin en keuken’ natuur. We werken er zoveel mogelijk met inheemse soorten, die ook worden gekozen op hun ecologische waarde. We verwachten van private ontwikkeling dat deze natuurinclusief is, met bijbehorende maatregelen als nestgelegenheid e.a.

Diversiteit biotopen

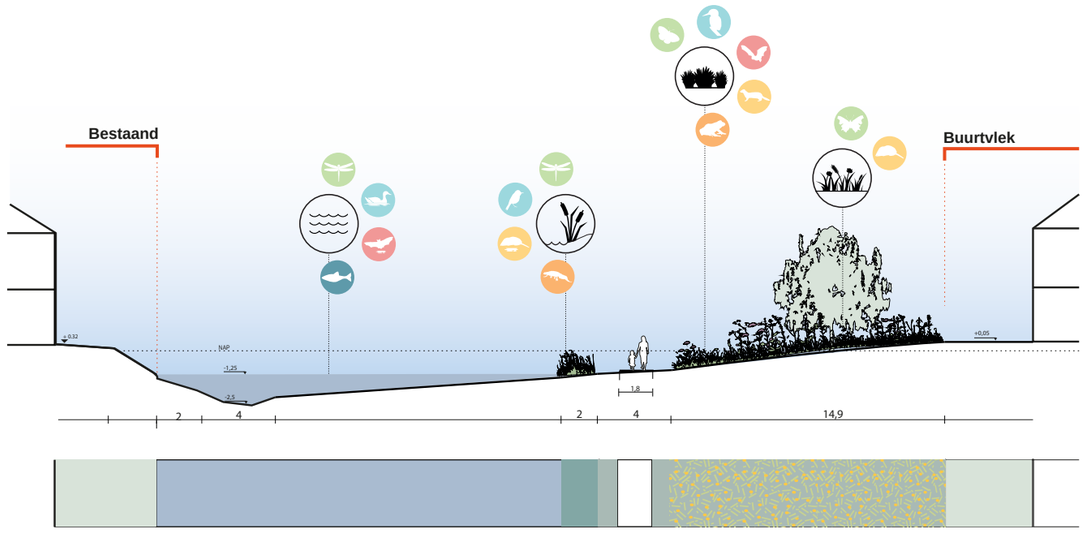
We realiseren in De Nieuwe Held verschillende biotopen. In de profielen op de pagina hiernaast zijn per biotoop logootjes van mogelijke soorten weergegeven:

- Water en oever: o.a. verschillende vissoorten, amfibieën, insecten, libellen en vogels. Ook de waterspitsmuis.
- Gras: vochtiger en drogere graslanden, met bijbehorende soorten.
- Struweel: op vochtigere en drogere plekken, waardoor voor verschillende soorten een goede habitat ontstaat.
- Bos: In het stadsdeelpark en op een paar andere plekken met voldoende ruimte, kunnen bosschages worden aangelegd, met volledige kern-mantel-zoom vegetatie. Dat biedt bijvoorbeeld aan meerdere zoogdieren en vogels een goede plek.

Vliegroutes voor bestaande soorten vleermuizen worden ingepast. We stemmen er het ontwerp van watergangen en opgaande beplanting op af. Belangrijk aandachtspunt is de verlichting op het sportpark in de noordoosthoek. Die moet worden afgestemd op de daar voorkomende vleermuissoorten. Dat is een punt van verdere uitwerking.



Singel op overgang naar De Held (Natalie Barneykade)



Ecologische overgangszone naar Gravenburg

5.7 Water en klimaat

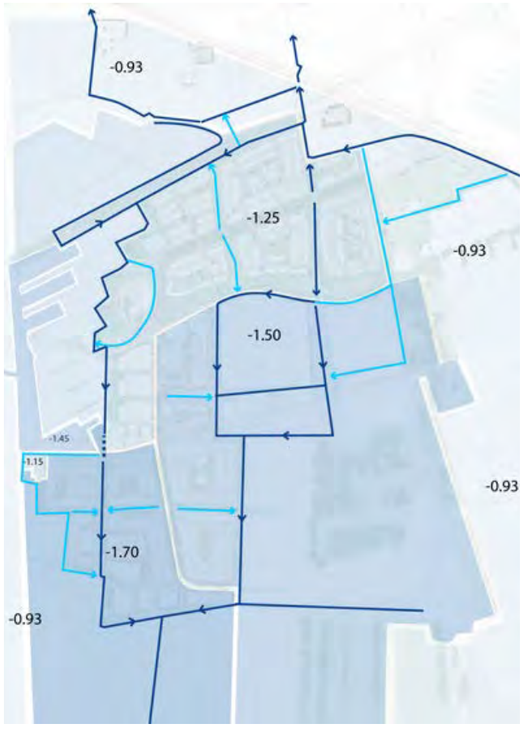
Watersysteem

Het watersysteem is opgebouwd uit grotere en daarmee robuustere peilvakken dan de huidige. Het bevat brede watergangen, die een functie hebben voor het bergen van hemelwater in het plan en (deels) ook het water afvoeren van de omliggende wijken Vinkhuizen, De Held en Gravenburg. De dimensionering voldoet aan de eisen van het waterschap en de gemeente en is robuust.
De drooglegging in de woonbuurten is ten minste 1,30m. Dit maakt ophogen (ca. 0,4- 0,8 meter) noodzakelijk.
De Nieuwe Held krijgt een gescheiden riolering. Hemelwater wordt niet naar de rioolzuiveringsinstallatie afgevoerd.

Het systeem kan een piekbui van 90 mm/uur verwerken, waarbij het hemelwater als volgt wordt geborgen:

- Ruim 20% van het hemelwater infiltreert direct in de bodem of een infiltratiesysteem (tuinen, publiek groen);
- Ca. 25% wordt via de hemelwaterriolering richting oppervlaktewater afgevoerd;
- Ca. 55% wordt opgevangen in het oppervlaktewater in het plan en in de wadi's in het buurtgroen.

Het systeem gaat uit van berging van gemiddeld 20mm water op private kavels.



Watersysteem

5.8 Archeologie en erfgoed

Erfgoedwaarden in het plan

Het plan voor De Nieuwe Held verwijst naar de historische wierden, die kenmerkend zijn grote delen van Noord-Groningen, en ook voor de directe omgeving. Alle woningen worden gebouwd op eigentijdse wierden. De Leegeweg, een oude weg die kenmerkend is voor het landschap, wordt ingepast in het plan en krijgt specifieke bebouwingsregel. Die zorgen ervoor dat nieuwbouw goed aansluit bij de karakteristiek van bestaande woningen en boerderijen langs deze weg. Ook het profiel van de weg – inclusief groene bermen en sloten aan weerszijden – verwijst naar de cultuurhistorie van het gebied.

De richting van de agrarische verkaveling wordt waar mogelijk als onderlegger gebruikt voor de inrichting van het stedenbouwkundig plan. In het stadsdeelpark worden bestaande sloten én het bestaande maaiveld niveau zoveel mogelijk behouden. Inpassing van restanten van oude kreken is niet mogelijk, omdat het maaiveld moet worden opgehoogd. Waar mogelijk wordt in het nieuwe buurtgroen en/of het stadsdeelpark, verwezen naar de in het gebied aangetroffen oude bewoningsresten.

Het plan voor De Nieuwe Held is waar mogelijk aangepast op de archeologische waarden:

- De woonontwikkeling blijft búiten het archeologisch monument rondom 't Hooihuis dat sinds 2016 beschermd is.
- Het ontwerp voor de nieuwe basisschool en haar omgeving wordt aangepast op de vindplaats ter plekke.

Op/rond de andere vindplaatsen is planaanpassing niet mogelijk. Daar zal worden opgegraven.



Archeologische waarden

5.9 Duurzaamheid en energie

De Nieuwe Held wordt gasloos en woningen voldoen aan de wettelijke eisen voor energieprestaties (BENG). Er wordt onderzoek gedaan naar een collectief warmtesysteem in het centrumgebied. De landschappelijke wierden hebben een te lage dichtheid voor een collectief warmtesysteem.

Ten noordwesten van de wijk, tegen de N355, komt een Transport Verdeel Station van Enexis. Dit heeft een bovenwijkse functie als verdeelstation voor alle noordwestelijke wijken, inclusief Zernike. Het heeft een ruimtebeslag van ruim 1500 m², wordt groen ingepast en krijgt een eigen ontsluiting buiten de wijk De Nieuwe Held om. De hoofdtracés voor elektriciteit van en naar dit station moeten ook in De Nieuwe Held worden ingepast.

Ten noorden van het projectgebied, aan de andere kant van de N355, ligt een hoogspanningsleiding. Binnen een zone van 50m van de hoogspanningsleiding mogen geen woningen of andere bouwwerken komen.

Bij het ontwerpen van de woonbuurten worden voldoende verdeelkasten voor stroom (pacto's) meegenomen. Op de wierden worden pacto's op weinig gevoelige plekken in de openbare ruimte ingepast, bijvoorbeeld bij parkeerterreinen. Het centrumgebied krijgt een compact stedelijk milieu. Hier streven we ernaar om de pacto's niet in de openbare ruimte op te nemen, maar in de bouwvelden of in gebouwen te plaatsen, bijvoorbeeld gekoppeld aan een fietsenberging. We kiezen hiervoor omdat de openbare ruimte schaars is. We geven voorrang aan de leefkwaliteit op straat en aan ruimte voor spelen, verblijf, water en groen.



Energie

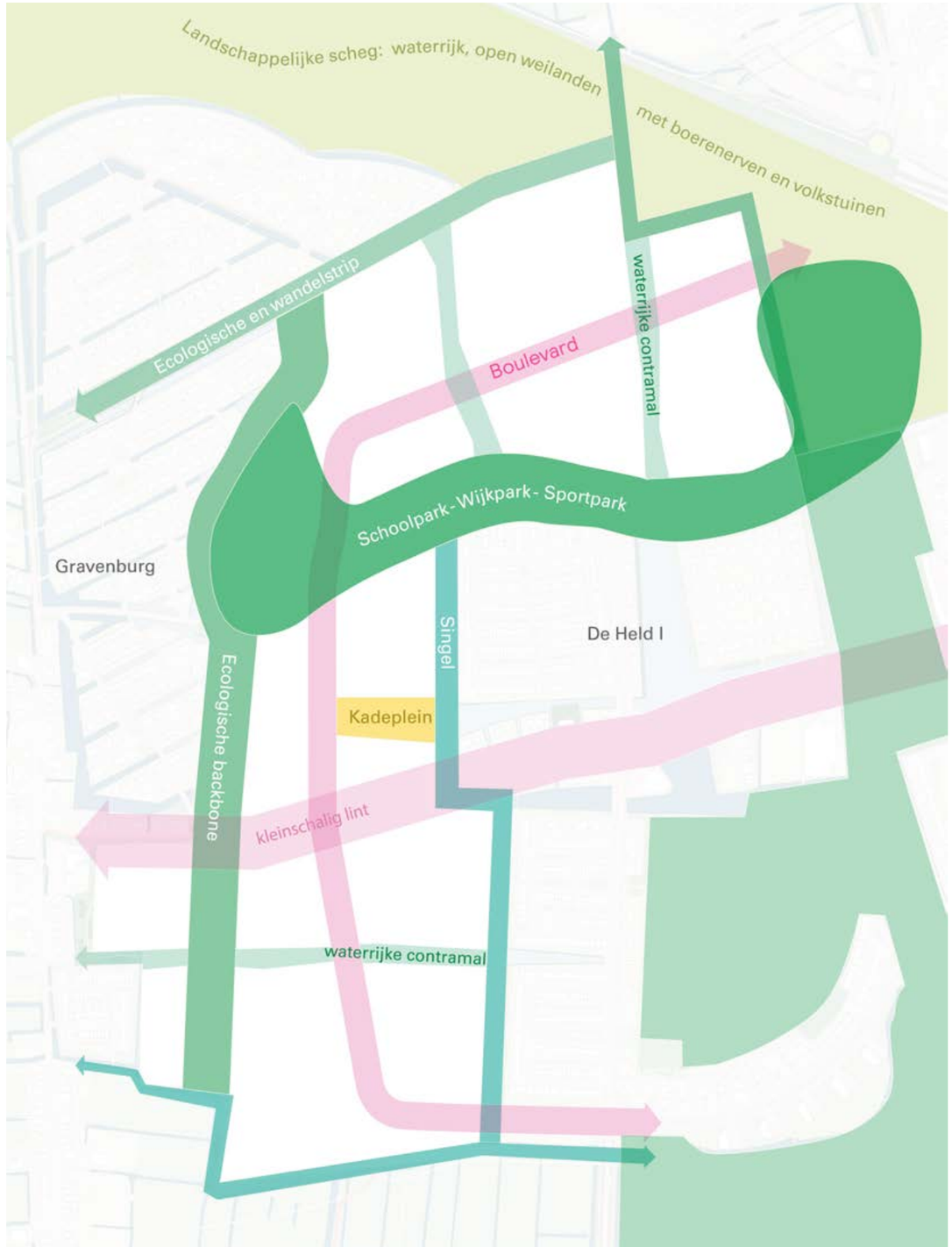
- Hoogspanning tracé
- Optie: Enexis verdeelstation
- Minimale afstand bebouwing t.o.v. hoogspanning tracé

6. Uitwerking planonderdelen

6.1 Groene contramal

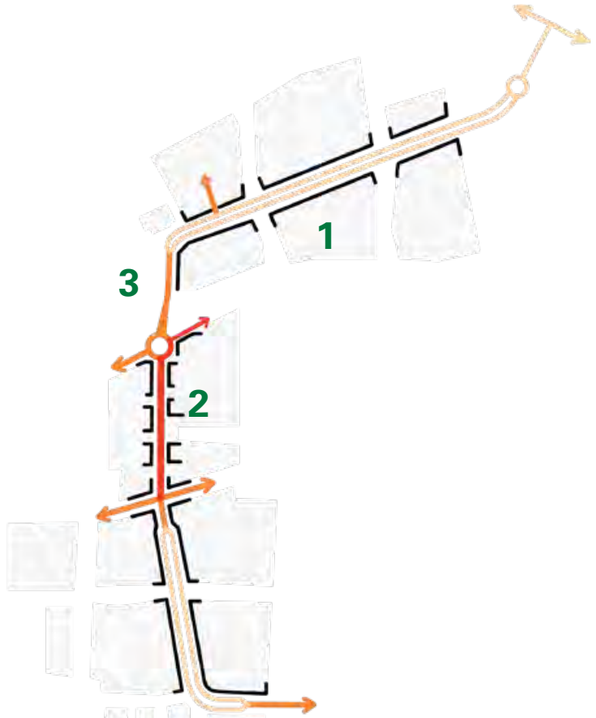
Het groene raamwerk rondom de woonwierden noemen we de contramal. Deze kent verschillende sferen en bestaat uit de volgende onderdelen:

- De boulevard
- Het stadsdeelpark met op de koppen het schoolpark en sportpark
- De waterrijke contramal
- Ecopark als groene rand naar Gravenburg
- Waterrijke singel als groene rand naar De Held
- De ecologische wandelstrip aan de noordzijde hoogspanningszone
- Het lint de Leegeweg
- Het kadeplein in het centrumgebied



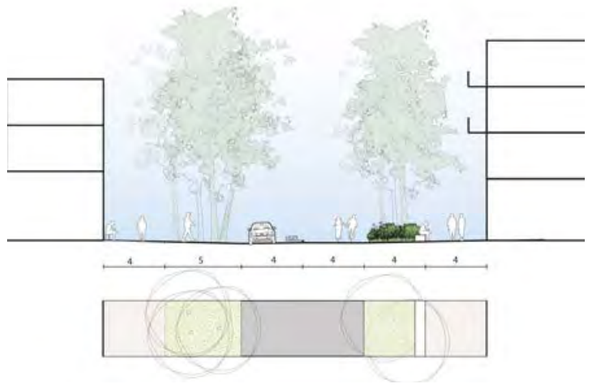
De boulevard
De boulevard vormt de centrale verkeersverbinding voor de fiets, auto en het openbaar vervoer, die meanderend en vloeiend door De Nieuwe Held loopt. Vinkhuizen. De boulevard is een verbindend planelement: een stevige groenstructuur, rijk aan bomen, waarop de woningen gericht zijn.

1. Verschillende profielen
De boulevard kent drie profielen. Bij de landschappelijke wierden is de boulevard ruim van opzet met veel ruimte voor bomen en een groene middenberm. In het centrumgebied versmalt de boulevard. De trottoirs zijn hier juist breder, zodat een meer stedelijke en intieme sfeer ontstaat. De overgangszone verbindt de beide profielen.

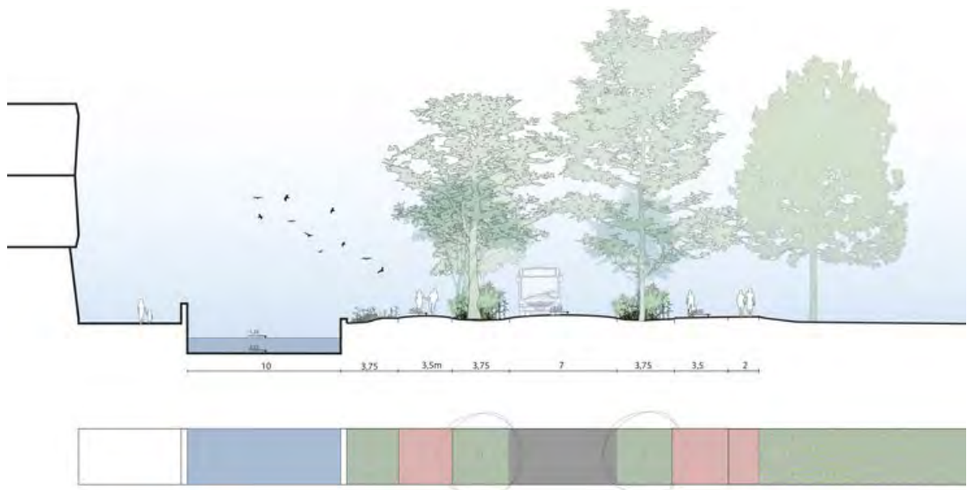




Profiel 1: boulevard tussen de landschappelijke wierden



Profiel 2: boulevard in het centrumgebied



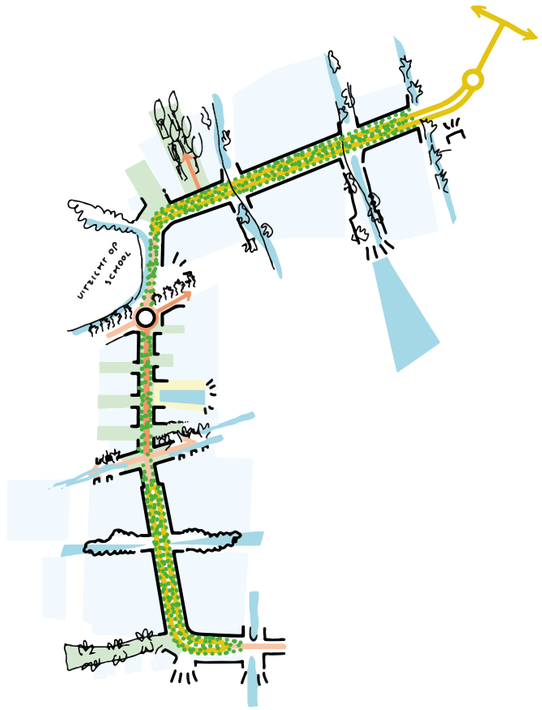
Profiel 3: boulevard t.p.v. overgangszone

2. Boomstructuur



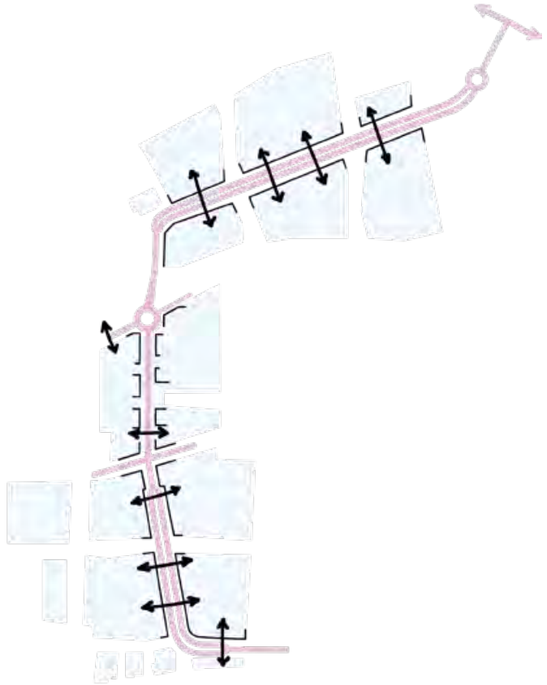
Het bladerdak van een rijke bomenstructuur kenmerkt de hele boulevard. De structuur is los van opzet, bomen staan niet strak in het gelid. Zo benadrukken we het informele landschappelijke beeld versterkt en remmen we de snelheid van het verkeer.

3. Zichtlijnen



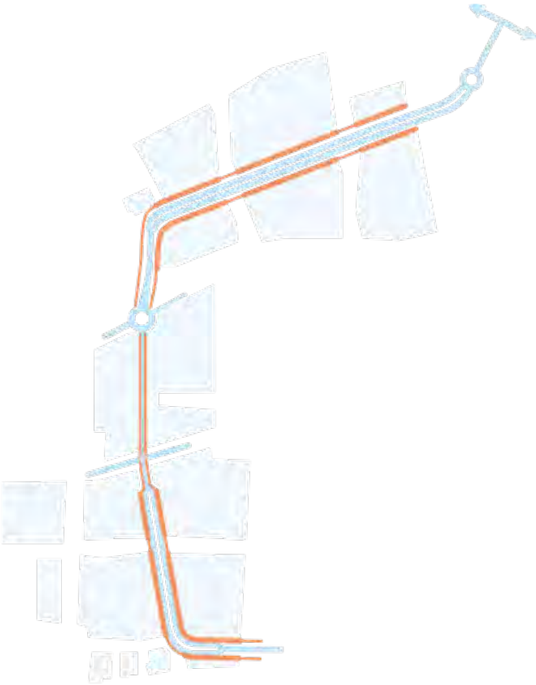
Vanaf de boulevard is het contrast tussen wierden en contramal goed waarneembaar. De beleving van het water in de contramal wordt, waar mogelijk, versterkt door bruggen aan te leggen.

4. Ontsluiting van buurten



De entrees tot de wierden liggen tegen over elkaar en dragen bij aan het remmen van verkeer.

5. Ventwegen



De ventwegen langs de boulevard vormen ook de doorgaande fietsverbindingen. Het zijn rustige woonstraten, zonder doorgaand autoverkeer. Auto's kunnen aan één kant parkeren ('langsparkeren'.)

Stadsdeelpark
Het stadsdeelpark is bedoeld voor inwoners van De Nieuwe Held en voor de bestaande wijken Gravenburg en de Held. Het ligt daarom zo centraal mogelijk, langs een belangrijke fietsroute, op de overgang tussen de Held en De Nieuwe Held. Aan beide uiteinden komt een basisschool – die aan de westkant is er al. Voor het stadsdeelpark is in dit kader een schets opgenomen. Het ontwerp voor het stadsdeelpark wordt tegelijk met het eerste deelplan uitgewerkt. De aanleg volgt meteen daarna. Zo heeft de wijk van begin af aan een eigen park. Deze Gebiedsvisie bevat principes die voor die uitwerking als vertrekpunt dienen. Ze worden op de volgende pagina's toegelicht.

1. Zonering
Van luw, natuurlijk naar intensief en cultuurlijk. Het zuidelijk deel van het stadsdeelpark is luwer en natuurlijker van karakter, het noordelijk deel meer cultuurlijk, geschikt voor wat intensiever gebruik. Zo biedt het park ruimte aan natuur en mens.

2. Optimaal verbonden
Het stadsdeelpark wordt optimaal verbonden met de buurten rondom. Langs de noordrand loopt een breed pad, dat ook dient als fietsverbinding met Vinkhuizen. Dwars daarop worden meerdere voetpaden aangelegd. Die verbinden de buurten met het park en maken het park ook voelbaar en zichtbaar vanuit de buurten.

3. Herkenbaar, eigen, beeldmerk
Het stadsdeelpark krijgt een eigen, herkenbare identiteit. Mogelijk kunnen bijzondere objecten of kunstwerken daar deel van uitmaken.

4. Gebruik gevarieerd en aanpasbaar
Het park biedt ruimte voor gevarieerd gebruik en wordt zo ingericht dat wijziging van gebruik in de loop der jaren mogelijk is. Bij de start van de ontwerpuitwerking zijn omwonenden en scholen betrokken.

5. Water: één van de dragers
Langs de zuidrand van het stadsdeelpark moet een (te verbreden) hoofdwatergang worden ingepast. Daarmee vormt water één van de ingrediënten van het stadsdeelpark. De waterlopen in de contramal, ten noorden van het stadsdeelpark, wateren af op deze hoofdwaterloop, al dan niet deels via duikers.

6. Verwijzing naar de historie
We ambiëren een verwijzing naar de historische verkaveling en de kreken/kreekruggen die het landschap hebben gevormd.

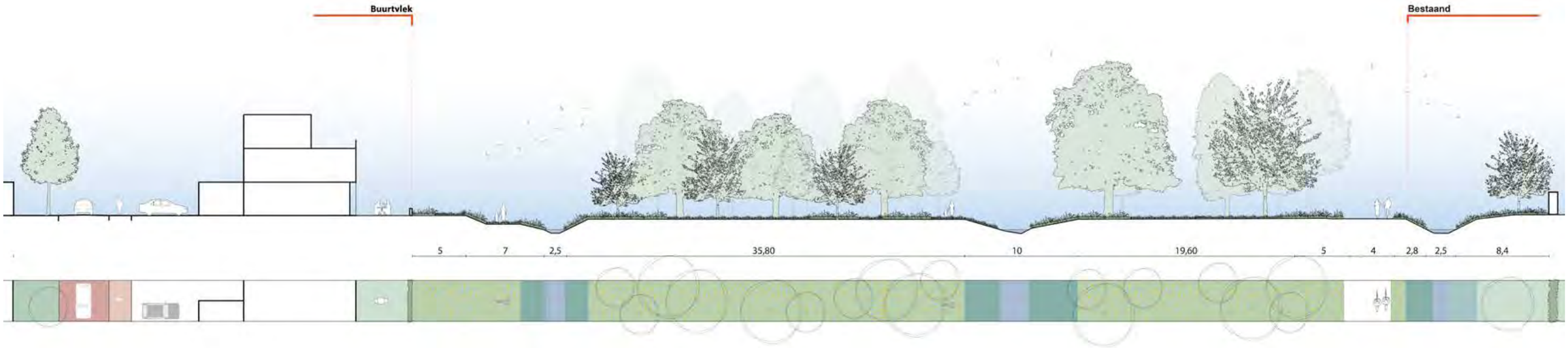












Centraal stadsdeelpark met de parkrandwoningen

Bestaand schoolpark

Voor het schoolpark is een schets opgenomen in deze Gebiedsvisie. Deze biedt slechts een suggestie. Het ontwerp voor het schoolpark werken we later uit, samen met de school en omwonenden.

Enkele uitgangspunten daarbij zijn:

- De westrand inclusief water maakt deel uit van te versterken ecologische verbinding;
- Integratie 'kiss and ride' voor de scholen in het parkontwerp. Bij voorkeur zodanig dat deze, buiten de haal- en breng tijden om, voor spelen kan worden gebruikt;
- Fietsverkeer scheiden van autoverkeer: aparte fietsroutes vanaf de rotonde en vanaf de noordelijke buurten;
- Natuurlijke buffer tussen schoolpark en boulevard: een wadi of anders;
- Inpassing van het in 2022 geplante voedselbosje in het schoolpark;
- Verbeteren relatie school – schoolpark, met daarbij de vraag: moeten de entrees op twee niveaus behouden blijven?





Zicht op bestaande school vanaf toekomstig stadsdeelpark



Natuurlijk spelen in het groen bij bestaande en nieuwe school

Sportpark en nieuwe school

Tussen De Nieuwe Held, de N355, de volkstuinen en Vinkhuizen is ruimte gereserveerd voor een nieuw omnisport complex en een basisschool. De opgave in dit gebied bevat óók volkstuinen, fietsroutes, ecologische verbindingen, hoofdwatergangen én een ruimtereservering voor waterberging. De kaderkaart bevat een illustratieve schets, waar genoemde opgaven in hun juiste maatvoering zijn ingetekend. Dit ontwerp moet nog worden uitgewerkt. We lichten de opzet en ingrediënten toe.

Sport

Het omnisportcomplex bevat vier wedstrijdvelden, een multifunctioneel clubgebouw, inclusief zes tot acht kleedkamers. Streven is om in het clubgebouw ook als bso, kinderopvang en/of buurthuis te laten functioneren. Het is op dit moment nog niet helder voor welke combinaties van sporten het complex gebruikt gaat worden. De voorlopige inschatting is twee wedstrijdvelden voor voetbal en twee voor hockey. We onderzoeken wat de beste plek voor het clubgebouw en het parkeren is en betrekken omwonenden daarbij. We vinden het passend om van het clubhuis een wervend beeldmerk te maken, zichtbaar vanaf de entree tot De Nieuwe Held. Een kantine op hoogte, met trap/tribune is goed denkbaar.

Basisschool

Voor de basisschool – verbonden met die in de wijk Reitdiep - gaan we uit van een ruimtebehoefte van zo'n 2000m2 voor het schoolgebouw, en 3000m2 buitenruimte. Daarbij houden we rekening met 500m2 voor bso/kinderopvang in of nabij de school en 500m2 gymzaal. Elke basisschool in een nieuwbouwwijk heeft te maken met een piek, zeker in een wijk als de Held, die voor een (groot) deel op gezinnen gericht is. De inschatting is dat er gedurende een (piek)periode van 20 jaar 900 tot 1700 extra m2 vloeroppervlak nodig is. Met bijbehorend voldoende buitenruimte. We streven naar een basisschool als vrijliggend gebouw in het groen, en streven ernaar om de locatie en opzet van een tijdelijk extra gebouw al in het ontwerp te integreren.



Water, groen, ecologie

In het sportpark zorgen we voor opname van vleermuisroutes en voor realisatie van oost-west en noord-zuid ecologische verbindingen, zowel boom- als water gerelateerd. Ze lopen langs de randen van het gebied en langs het voetpad dat midden over het sportpark loopt.

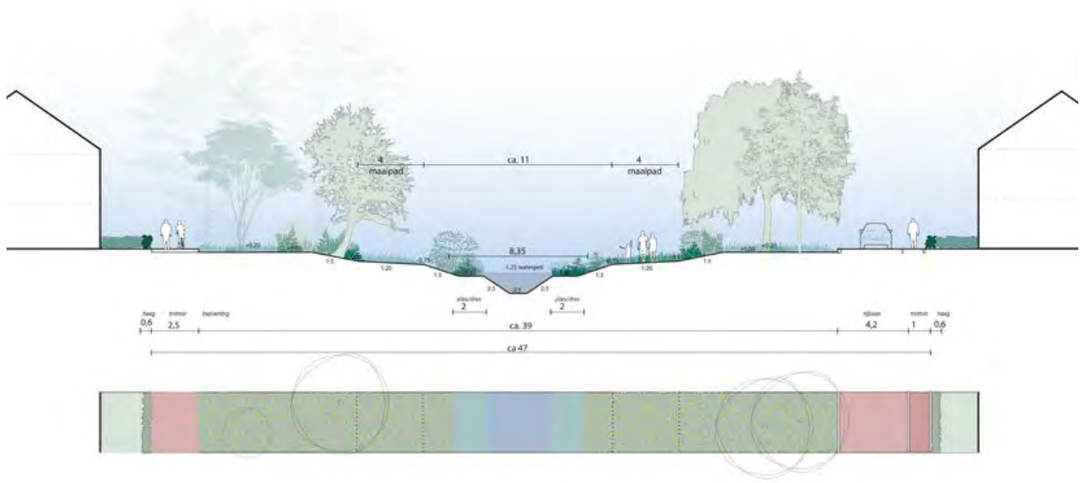
Volkstuinen

Ten noorden van Vinkhuizen ligt het volkstuinencomplex Golden Raand. Dat blijft behouden.

Waterrijke contramal tussen de wierden

Tussen de woonwierden is de contramal waterrijk en natuurlijk. Het regenwater vanaf de wierden wordt er opgevangen in brede, slingerende waterlopen, met natuurlijke oevers. De beplanting in de contramal is natuurlijk: kruidenrijk gras, struiken, bomen en bosplantsoen. Er is ruimte voor voetgangers op half-verharde paden of graspaden, en hier en daar voor spelen aan het water.





Groene contramal in geval van functie als hoofdwatergang



Avontuurlijk spelen aan het water



Wandelpaden in het groen

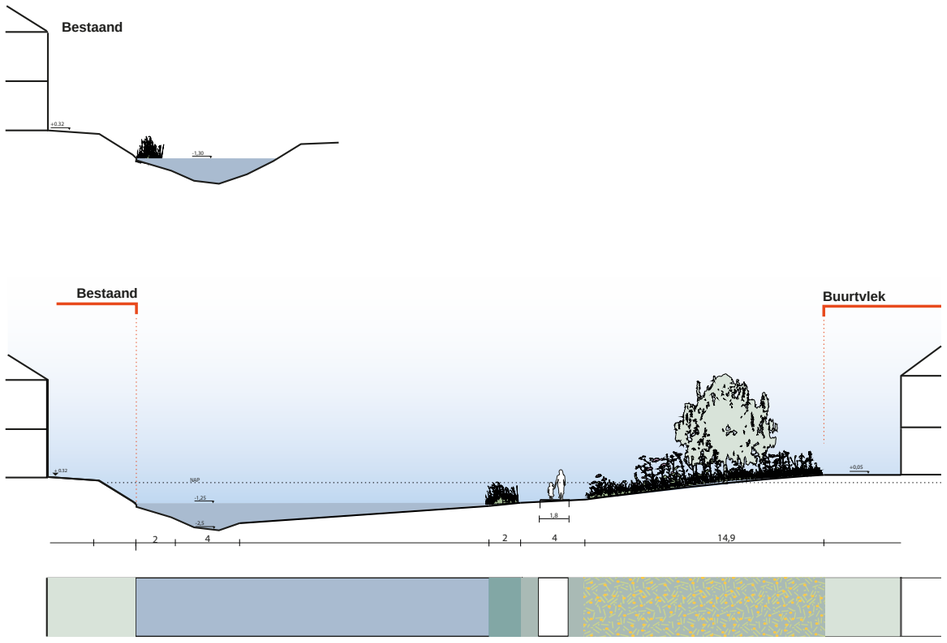


Ecopark als groene rand naar Gravenburg

Op de overgang naar Gravenburg verbreden we de waterlopen. Ze worden en ingebed in brede, natuurlijk ingerichte groenzones. Aan de westzijde wordt de sloot op de overgang naar de tuinen van Gravenburg verbreed. Aan de oostzijde komen natuurlijke oevers. Kruidenrijk grasland en hier en daar opgaande beplanting, struiken en bomen, zullen het beeld gaan bepalen. Alle bestaande voetgangersbruggen vanaf Gravenburg naar De Nieuwe Held blijven intact en een informeel, slingerend voetpad loopt van zuid naar noord door de groenzone. Over het geheel genomen voegen we in vergelijking met het oude bestemmingsplan méér, robuuster en breder groen toe aan de rand van Gravenburg. Alleen in de uiterste noordwesthoek is dat niet zo. Daar is de afstand van de woonwierde tot aan Gavenburg groter dan in het oude bestemmingsplan, maar komt wél een vrijstaand appartementengebouw van vier lagen, búiten die wierde – in het groen, beoogd. Het benutten van deze locatie voor woningbouw is nodig om het gewenste aantal te halen. We vinden een bijzonder gebouw op deze plek passen in het stedenbouwkundig plan, omdat het in de as van de boulevard ligt.



Bestaande groenzone en bruggen aan de rand van Gravenburg



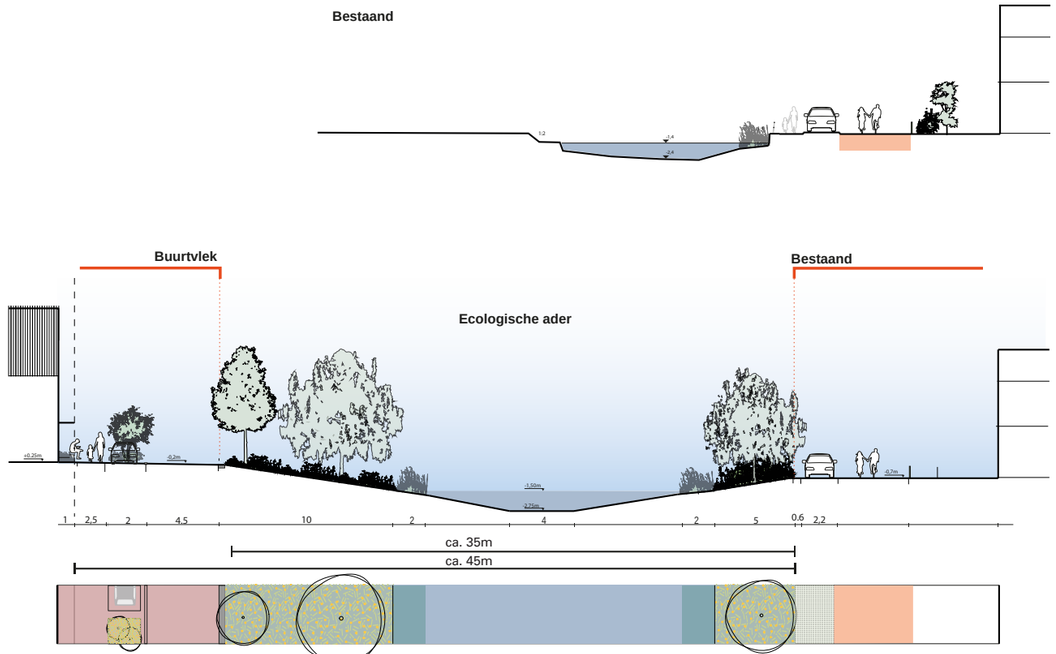
Groene overgangszone naar Gravenburg in nieuwe situatie (onder) en bestaande situatie (boven)

Singel als groene rand naar De Held

Ook aan de zijde van de wijk De Held verbreden we het water en voorzien het (waar dat nog niet zo was) van groene, natuurlijke oevers. Aan beide zijden. Het profiel bij de Nathalie Barneykade laat dat zien. Het groen aan deze zijde krijgt een iets minder dichte beplanting dan aan de zijde van Gravenburg. We denken aan een singel met groene oevers en daarin verspreide bomen in het gras. Langs delen van de singel lopen voetgangers op een voetpad in het groen, langs andere delen over de verharding in de woonbuurt.



Bestaande kade aan de rand van De Held



Groene overgang naar De Held t.p.v. Natalie Barneykade in nieuwe situatie (onder) en bestaande situatie (boven)

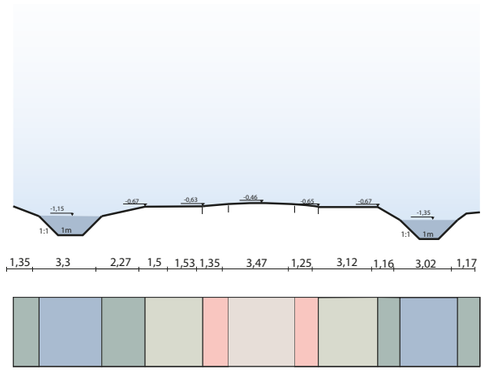
Leegeweg

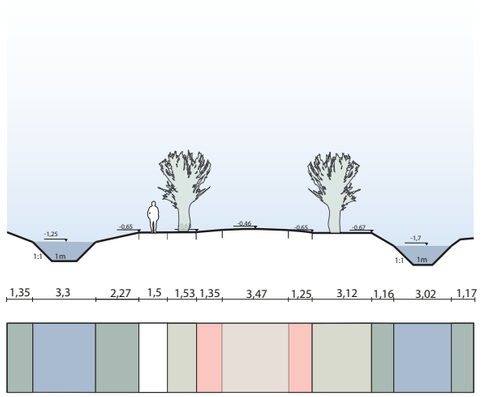
De Leegeweg is met zijn historische boerderijplaatsen een historische drager van dit gebied. Langs de Leegeweg brengen we de sfeer van de oude landelijke weg terug, met gevarieerde bebouwing, sloten en groene bermen. Het wordt een oud lint in een nieuw jasje. Waar mogelijk in blijft er rondom bestaande boerderijplaatsen wat ruimte vrij om historische kwaliteiten zichtbaar te houden.

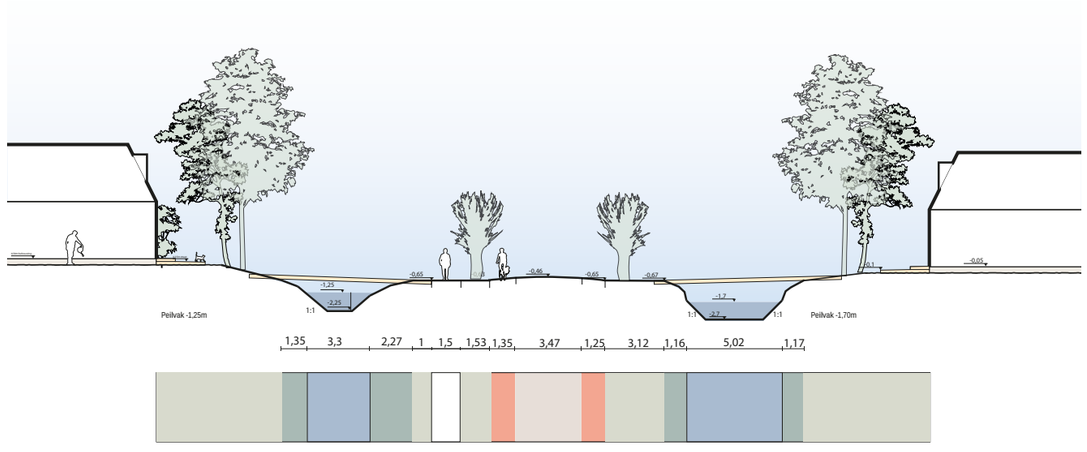
Langs de weg is alleen ruimte voor vrijstaande woningen en een enkele tweekapper. Op een paar plekken kunnen nieuwe erven worden gemaakt: met grotere schuurvolumes op een gezamenlijk erf. Alle huizen langs de Leegeweg zijn noord-zuid georiënteerd, waardoor ze bewust vaak in een kleine hoek ten opzichte van de Leegeweg staan. In positionering van de bebouwing en ritmiek wordt gezocht naar een invulling die past bij een lintweg. Tussen het bebouwde deel van het lint zijn er doorzichten naar de contramal – de rand van de wijk. De sloten langs de weg worden iets verbreed en aan de noordzijde van de weg komt een voetpad in het groen. Er komen bomen bij om de groene sfeer te versterken. Dammen over de sloot worden per twee woningen aangelegd en parkeren gebeurt op het erf.



Smalle sloten langs de Leegeweg in bestaande situatie







Straatprofiel Leegeweg van bestaande situatie (boven), via tussenfase (midden) naar nieuwe situatie (onder)

6.2 Centrumgebied

Hart van de wijk met voorzieningen
In het midden van De Nieuwe Held krijgt de wijk ligt het centrumgebied, dat als compact voorzieningencentrum ook een rol speelt voor de bestaande, omliggende wijken. Met een kadeplein, een supermarkt, ondersteunende winkels, zorgvoorzieningen en een aanzienlijk deel appartementen is dit het meest stedelijke deel van de wijk, met de meeste reuring.

Het centrumgebied wijkt qua programma, identiteit en ontwerp af van de wierden. De dichtheid en korrelgrootte is hoger. Er is meer variatie in woningtypen, zoals appartementen, atelierwoningen en herenhuizen. De kleurstelling is lichter en meer daken zijn plat. De meeste reuring bevindt zich aan de boulevard en het kadeplein. Daar bevinden zich voorzieningen en ruimte voor werken in op de begane grond (de 'plinten' van de gebouwen). Rond het groene buurtplein, de groene hofjes en naar de randen toe, is het rustiger, met meer een regulier woningaanbod.

De inrichting van de openbare ruimte is meer stedelijk van aard en anders van opzet. Het centrum heeft een royaal kadeplein aan het water. Met ruimte voor terrassen, vlondertrappen, zitelementen, bomen is dit dé plek om te verblijven en mensen te ontmoeten. De binnenwereld links en rechts van de boulevard heeft groene hofjes, steegjes met geveltuinen en een groen buurtplein. Dit gebied is voor een groot deel niet toegankelijk voor de auto. De openbare ruimte is steniger en de overgangen van privé naar openbaar zijn merendeels gebouwd.















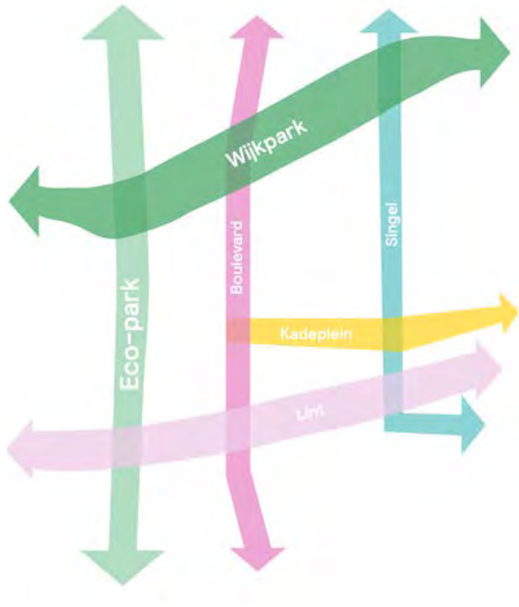
Bovenstaande collage geeft een indruk van de gewenste sfeer en identiteit.

Samenhangend gebied met meer stedelijkheid
Het centrumgebied is één samenhangend gebied. De gevarieerde bebouwing, de hoge dichtheid en de bijzondere openbare ruimtes zorgen voor een meer stedelijke sfeer. De verschillende sferen van de randen van het centrum bepalen de identiteit van de plekken binnen het centrumgebied.

Zo onderscheidt de boulevard zich van de singel. Langs de boulevard zijn de stoepen breed en groen, vormt de bebouwing een stevige gevelwand en is er ruimte voor andere functies dan wonen in de plint. Aan de singel staan voorname herenhuizen met het adres aan het water.
Rondom het kadeplein vormt de bebouwing een ensemble en vormt de overgang tussen de stedelijke boulevard en de groene singel. Bouwblokken trappen af in bouwhoogte en de overgangen worden minder formeel.
Aan het stadsdeelpark hebben de woningen een representatieve gevel, met een duidelijk afgebakende buitenruimte aan het park.

Aan de Leegeweg is de sfeer meer landelijk, er staan vrijstaande woningen of tweekappers met een dwarskap, passend in de schaal en maat van het historische lint.

Wonen en werken aan groen en water
Vrijwel alle woningen en voorzieningen in het centrumgebied hebben hun adres aan de contramal of aan één van de interne groengebieden. Zo wordt elke woning (of voorziening) direct verbonden met het groen. De woningen hebben een zorgvuldig ontworpen overgangszone tussen de openbare ruimte en de bebouwing. De overgangen zijn veelal gebouwd en worden afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte. Er is een grote variatie in uitwerking mogelijk, bijvoorbeeld een ommuurd terras, stoepzone, loggia of veranda.



Verschillende sferen van de contramal in het centrumgebied



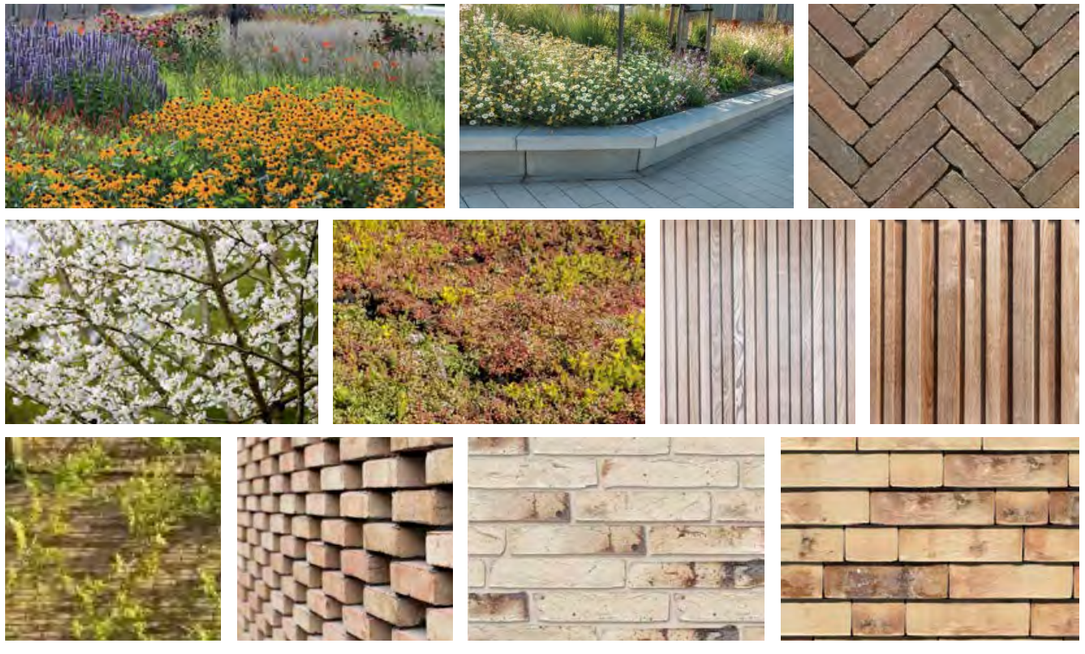
Eén samenhangend gebied met interne groengebieden



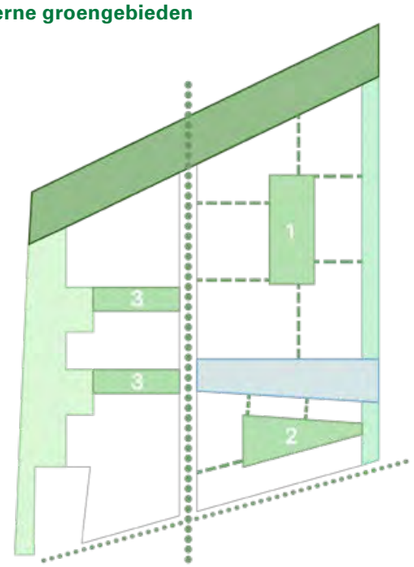
Lichtere tinten, cultuurlijker groen

De sfeer en uitstraling van het centrumgebied onderscheidt zich van de rest van de wijk. De sfeer is meer stedelijk met aan de boulevard en het kadeplein hogere bebouwing met platte daken en voorzieningen in de plint. Het groen is meer cultuurlijk: met regentuinen, siergroen, bomen in verharding of gras. De openbare ruimte heeft een luxere uitstraling dan elders in de wijk.

Ook in het centrumgebied heeft de bebouwing natuurlijke kleuren en materialen, maar in vergelijking met de rest van de wijk is de kleurstelling lichter met meer zandkleurige tinten, meer stenige materialen en minder hout.



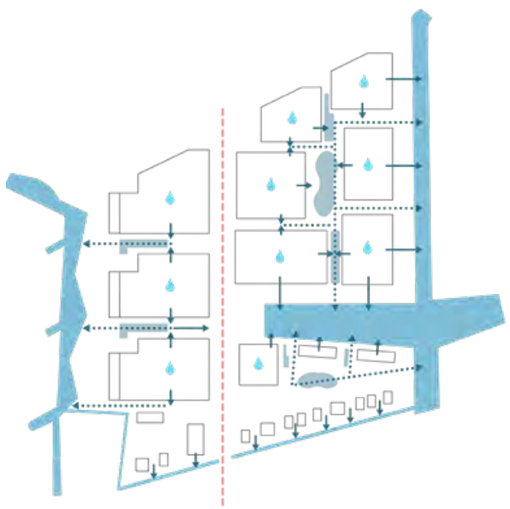
Interne groengebieden



1 groot hof
2 informele groene binnentuin
3 intieme groene doorgang

Naast de verschillende groene sferen van de contramal zijn er interne groengebieden met hun eigen karakter. In het meest stedelijke deel is een groen hof (1) waaromheen gewoond wordt. Het zuidelijke deel heeft een groen binnengebied (2). In het westelijke deel verbinden twee groene doorgangen (3) de boulevard met Gravenburg. Deze interne groengebieden vormen de collectieve buurtplekken.

Water



omgevingswater
primaire afwatering
secundair afwatering
scheiding peilvlakken
wateropslag in bouwblok

In de bouwblokken, de straten en in het buurtgroen wordt ruimte gereserveerd voor het zichtbaar afvoeren en tijdelijk bergen van regenwater. In het centrumgebied wordt dit meer cultuurlijk vormgegeven in bijvoorbeeld een regentuin. Het water wordt op deze wijze vertraagd afgevoerd richting de contramal. Het centrumgebied heeft twee peilvakken aan weerszijden van de boulevard.

Ontsluiting



Wijkstraat
Buurtstraat
Woonstraat
Voet- en fietspad

Het centrum krijgt een autoluw binnengebied. Fiets en voetganger staan centraal. Een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden door het buurtgroen en langs de kades verbindt het centrumgebied met de contramal en met Gravenburg en de Held I. Straten vanaf de boulevard (wijkstraat) en de buurtstraten zijn doodlopend voor gemotoriseerd verkeer, maar doorgaand voor fietsers en voetgangers.

Parkeren



Parkeren openbare ruimte
Parkeren eigen kavel
Parkeren binnen bouwveld
Parkeren verdiept
Expeditie supermarkt
Entreezijde parkeren

In het centrumgebied zijn verschillende parkeerprincipes. Onder het bouwblok met de supermarkt bevindt zich een verdiepte parkeergarage. In de overige bouwvelden wordt op maaiveld geparkeerd. Hierbij is voldoende aandacht voor de woonkwaliteit met ruimte voor ontmoeting en spelen. Langs sommige straten wordt in de openbare ruimte geparkeerd, met ruimte voor bomen en beplanting. Aan de randen parkeren bewoners op eigen terrein.



Groene buurtruimtes geven aanleiding om te spelen en bewegen



Een raingarden voor de opvang van regenwater

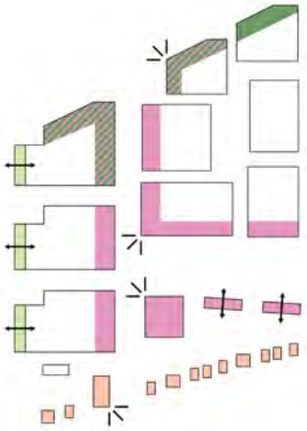


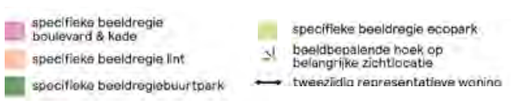
Een autoluw netwerk met ruimte voor spelen en ontmoeten



Parkeren binnen bouwveld met aandacht voor woonkwaliteit, door combinatie met groen & ontmoetingsruimte

Beeldregie



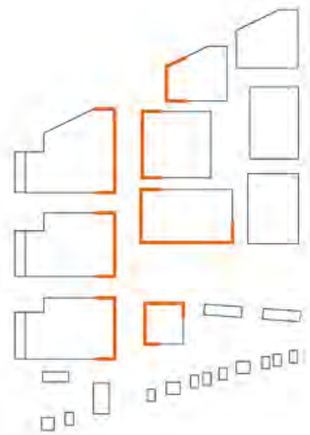


Het centrumgebied vraagt om extra aandacht voor beeldregie vanwege het publieke karakter en de diversiteit aan sferen van de openbare ruimte. Langs kade en boulevard vormt de bebouwing een ensemble. Bebouwing aan de westrand en het park heeft een duidelijke structuur met een representatieve gevels richting de contramal. Langs de Leegeweg sluit bebouwing in maat, schaal en materiaalgebruik aan bij het karakter van het lint.



Representatieve hoek met sterke plasticiteit en publieke plint

Plinten



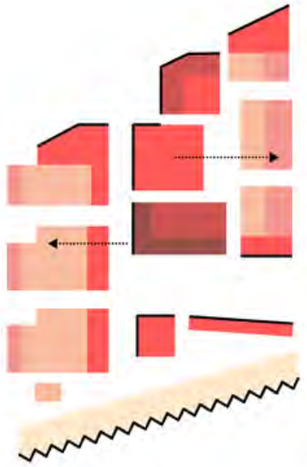


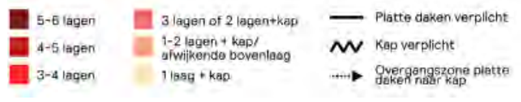
De bebouwing langs de boulevard en de hoeken van het kadeplein heeft een hogere plint (3,5 tot 4,5m). Zo krijgen de boulevard en kadeplein grandeur en ontstaat er flexibiliteit om nu en in de toekomst andere functies te herbergen op deze meest publieke plekken van de wijk.



Een verhoogde plint geeft flexibiliteit & grandeur

Bouwhoogtes & daken



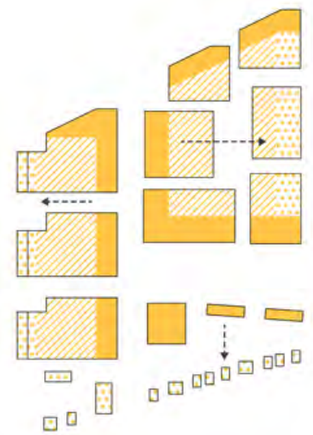


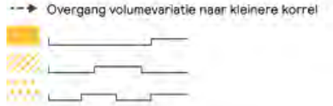
Langs boulevard, park en kadeplein komt de hoogste bebouwing. Naar de randen van het centrumgebied trapt dit af naar ca. drie bouwlagen. Dit zorgt voor aansluiting bij aangrenzende woonwijken. Ook rondom buurtgroen is de bebouwing lager voor een intieme sfeer. Langs boulevard, kadeplein en park bevinden zich meer appartementen. Hier komen voornamelijk platte daken met aan de randen meer kappen voor een overgang naar kleinschaligheid. Bij platte daken is hoogtevariatie binnen het bouwblok verplicht.



Hoogtesprongen in bouwvolume zorgen voor plasticiteit

Schaal & korrel





In het centrumgebied ontstaat een gevarieerd en levendig bebouwingsbeeld, mede d.m.v. sprongen in de rooilijn en bouwhoogte. Op deze manier wordt ook de overgang gemaakt van de publieke, grotere schaal en korrel aan de boulevard naar meer kleinschaligheid aan de randen. Langs kade en boulevard gaat het om grotere gebaren en sprongen over grotere afstanden. Naar de randen toe wordt deze plasticiteit subtieler en toegepast op kleinere schaal.



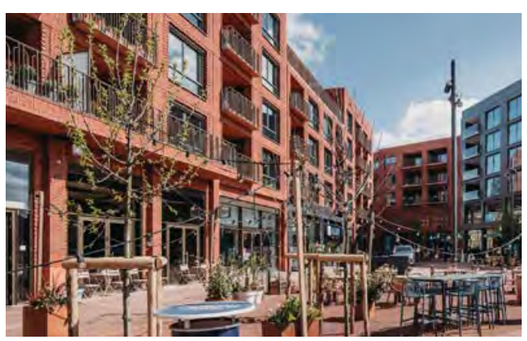
Voorbeeld van subtiele plasticiteit op kleine schaal

Voorzieningen



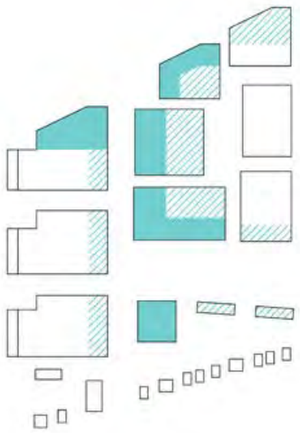
Verplicht voorzieningen
Zoekgebied voorzieningen
Verplicht atelierwoningen
Zoekgebied atelierwoningen
Zijde logistiek/bevoorrading

De boulevard en het kadeplein zijn de plekken met de meeste reuring in de wijk. Hier bevinden zich de publieke voorzieningen in de plinten. In het bouwblok op de hoek zijn de supermarkt en andere voorzieningen gelegen. Voor overige voorzieningen (zoals het gezondheidscentrum) wordt een plek gezocht aan de oostzijde van de boulevard. Aan de westzijde van de boulevard zijn zogenaamde atelierwoningen gesitueerd. Deze lenen zich voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis in de hoge plint.



Appartementen met voorzieningen in de plint

Appartementen



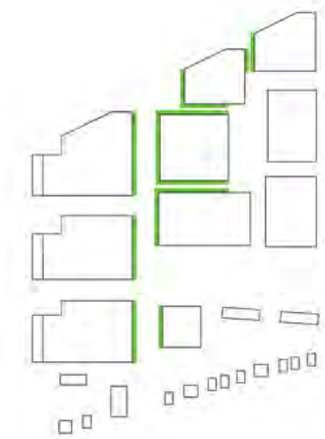
appartement of bebo verplicht
zoekgebied appartement of bebo

In het centrumgebied bevinden zich de meeste appartementen van de wijk. De appartementen concentreren zich in de bouwblokken aan de oostzijde van de boulevard. De bouwblokken aan het stadsdeelpark zijn ook kansrijk om als appartementen te ontwikkelen.



Bouwblok met combi appartementen en grondgebonden wonen

Balkons



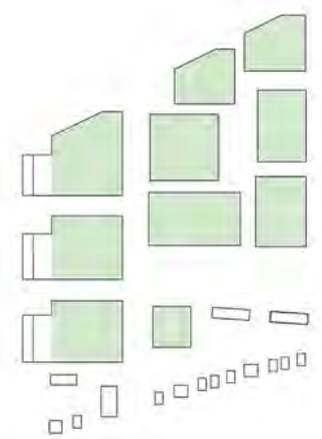
Balkons steken max.1,2m uit t.o.v. rooilijn

Tot een hoogte van 4,5m vanaf het maaiveld zijn aan de buitenzijde van de bouwblokken geen uitkragende balkons toegestaan. Aan de boulevard en in de smalle straten kragen balkons maximaal 1,2m uit ten opzichte van de voorgevel. Zo ontstaat een representatief beeld aan de boulevard. Ook is er voldoende ruimte voor bomen en behouden de smalle straten voldoende ruimte.



Verdiepte buitenruimtes op de begane grond en eerste verdieping met daarboven halfverdiepte balkons

Fietsenstalling, pacto's en installaties



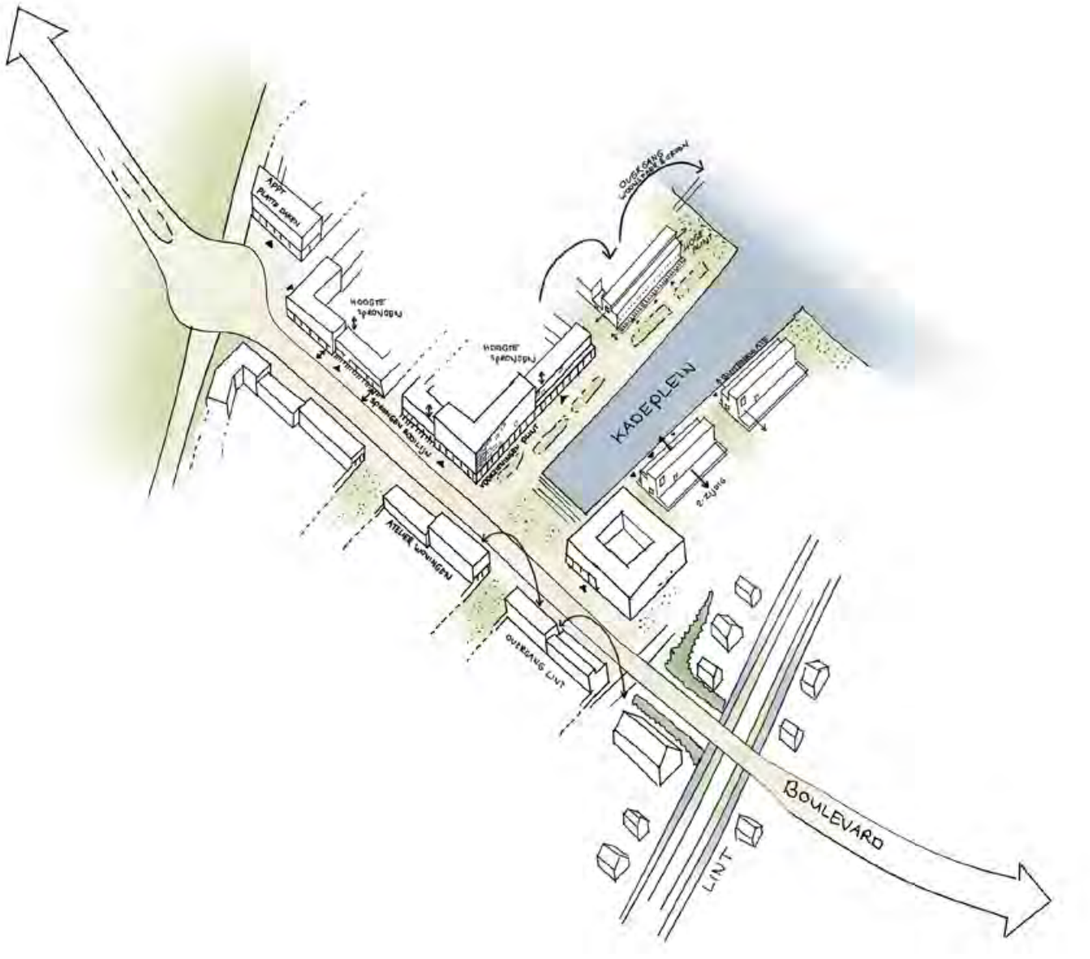
zoekgebied trafo's
(geïntegreerd in bouwvelden)

De hogere dichtheid en het stedelijk karakter vragen erom dat andere functionele voorzieningen zoals (fietsen)bergingen en pacto's in samenhang met de bouwblokken worden ontworpen.
Installaties (zoals warmtepompen, airco's) worden niet aan de aan openbare ruimte grenzende gevels bevestigd.



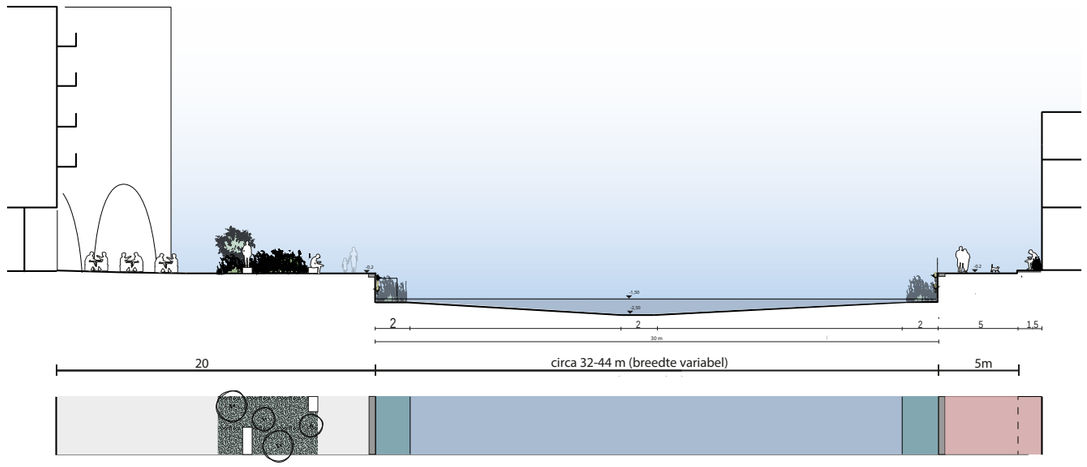
Fietsparkeren in gebouw met open & representatieve uitstraling.

Integraal beeld boulevard en kade

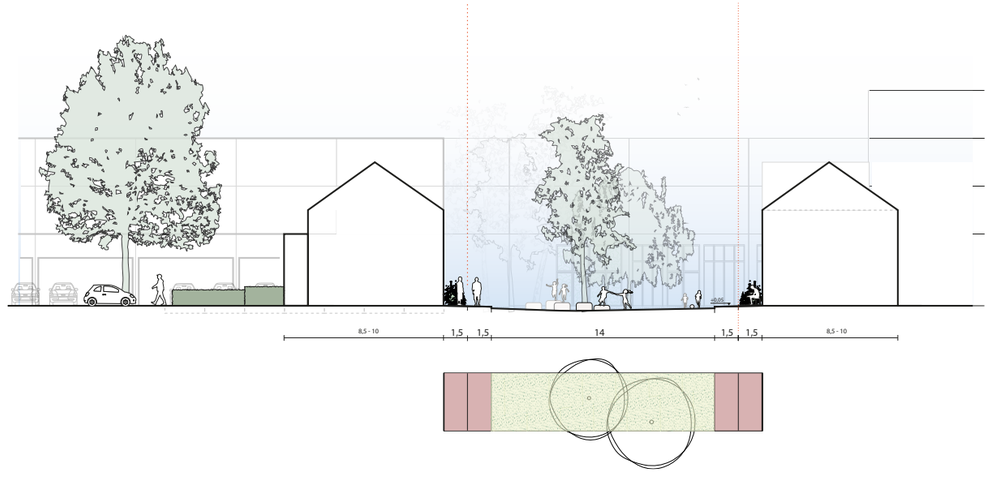


Bovenstaand beeld toont de basisprincipes voor de beeldregie langs de boulevard en kade in het centrumgebied waarin de eerder besproken thema's zijn gecombineerd. Boulevard en kadeplein zijn de meest publieke delen van de hele wijk. De bebouwing vormt een ensemble rondom de openbare ruimte. Gevels hebben een zorgvuldige geleding en sterke plastiek. Hoge plinten met ruimte voor voorzieningen, open vormgegeven gevels en entrees, aan zowel kade als boulevard, zorgen voor een open en uitnodigende uitstraling.

Sprongen in de rooilijn en bouwhoogte binnen de bouwblokken zorgen voor een levendig en gevarieerd beeld. De hoek van kadeplein en de boulevard heeft een hoogteaccent en op de begane grond een stedelijke overgang in de vorm van een overdekte arcade. Met de volumeopbouw, hoogte en kapvorm wordt een overgang gemaakt naar de randen van het centrumgebied, zoals het lint van de Leegeweg en de singel aan de rand van De Held. Zo wordt de overgang gemaakt naar de kleinere schaal en woonsfeer.



Kade in het centrumgebied



Intieme groene doorgangen richting Gravenburg

6.3 Landschappelijke wierden

Landschappelijke buurtschappen

Ten noorden en zuiden van het centrumgebied liggen de landschappelijke wierden. Deze groene buurtschappen liggen aan weerszijden van de boulevard als wierden in de contramal. De wierden zijn opgezet als informele, kleinschalige buurten. Het wonen aan het groen en het buitenleven staan centraal. Het wierdegroen vormt het hart van de wierde. Dit is de plek voor buurtgenoten om elkaar te ontmoeten en te spelen.

Elke wierde bestaat uit een samenhangend ensemble van bebouwing. De meeste woningen zijn grondgebonden en hebben het adres aan het wierdegroen of aan de groene contramal.















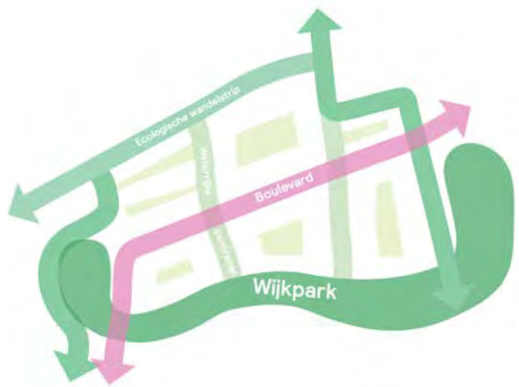
Bovenstaande collage geeft een indruk van de gewenste sfeer en identiteit.

Wonen aan het groen

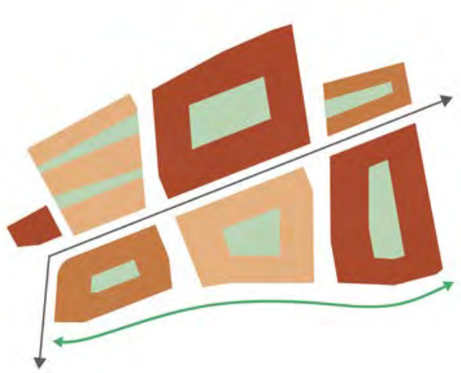
Op de landschappelijke wierden wordt gewoond aan het groen. Bijna alle woningen hebben een adres aan de contramal of aan het wierdengroen. De contramal rondom de landschappelijke wierden heeft verschillende sferen: de groen ingerichte boulevard, het stadsdeelpark, de ecologische wandelstrip aan de noordrand, de ecologische ruggengraat aan de westzijde en de waterrijke contramal. Ook het wierdengroen, in de vorm van een groen hart of groene scheg, heeft op iedere wierde een eigen karakter door verschillen in maat, vorm en inrichting.
Om het groene karakter van de wierden te versterken, streven we zoveel mogelijk naar het minimaliseren van verharding en maximale ruimte voor groen. Er komt groen op alle schaalniveaus, waarmee groen de verbinding vormt tussen huis, straat, buurt, wijk en omgeving.

Samenhang en differentiatie

Elk van de wierden kent een samenhangend bebouwingsbeeld: het ontwerp van de woningen in de wierde is op elkaar afgestemd en vormt één samenhangend ensemble. Ook met de inrichting van de openbare ruimte wordt de samenhang binnen een wierde versterkt. Bijvoorbeeld door te zorgen voor continuïteit in de overgangszone tussen woning en openbare ruimte langs de buitenranden van de wierden of een rand van bomen rondom de wierden.
De wierden onderling zullen zich net anders presenteren door de architectuur (kleur, materiaalgebruik en detaillering). Dit wordt zichtbaar aan de boulevard. Ook de inrichting van het wierdegroen is per wierde verschillend. Zo ontstaat er een variatie aan plekken en mogelijkheden om te spelen en bewegen.
Extra aandacht is nodig voor het bebouwingsbeeld van de bijzondere randen: de boulevard, de noordrand, en aan de parkwand. Daar wordt met name door de inrichting van de openbare ruimte gezorgd voor samenhang langs deze lange lijnen.



Sferen van de contramal bij de noordelijke wierden



Samenhang en variatie in de noordelijke wierden



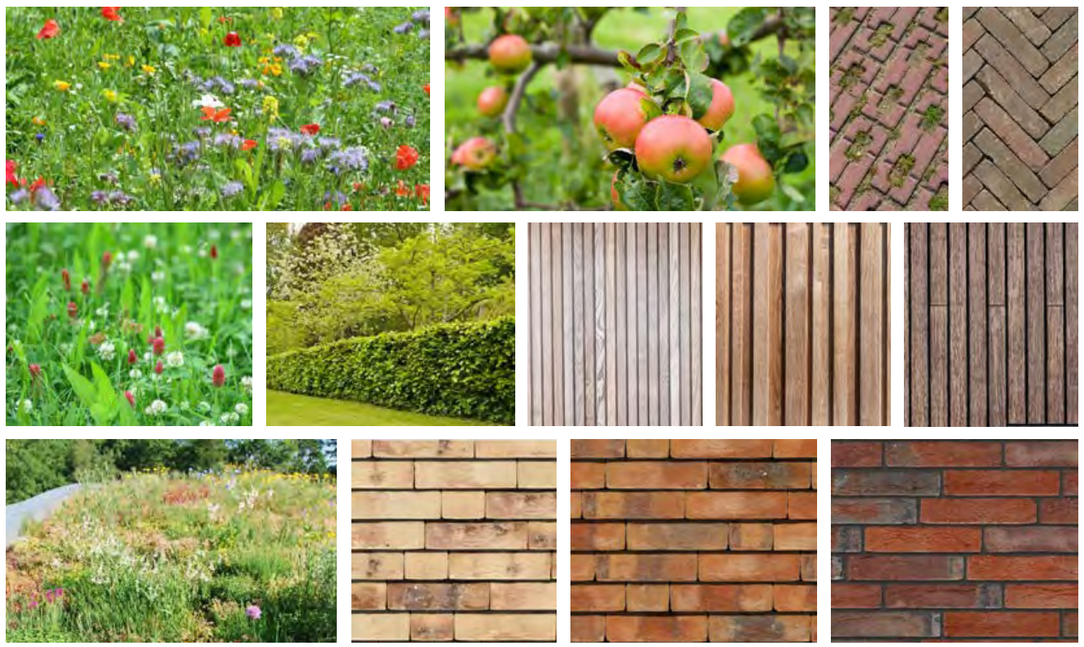
Noordelijke landschappelijke wierden



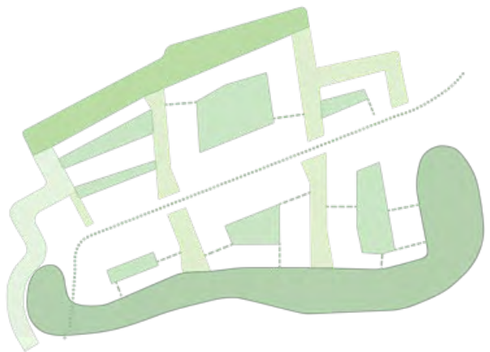
Zuidelijke landschappelijke wierden

Sfeer & uitstraling

De sfeer en uitstraling van De Nieuwe Held is natuurlijk, duurzaam en groen. De bebouwing gaat op in het landschap en past bij het groene karakter van de wijk. Dat geldt ook voor de landschappelijke wierden.
De landschappelijke wierden stralen rust en samenhang uit, zonder eenvormig te worden. Ten opzichte van het centrumgebied kenmerken ze zich door een lagere dichtheid en meer kleinschalige bebouwing. Het materialenpalet is duurzaam, robuust en ingetogen. In de openbare ruimte wordt gewerkt met gebakken klinkers, open bestrating, groene bermen en groen met een natuurlijk karakter. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. De bebouwing heeft een sterke relatie met het groen. Met sterke overgangen en gevelopeningen gericht op de openbare ruimte. Op de overgang van privé naar openbaar terrein komen (bijna) overal hagen. Met name langs de buitenranden van de wierden wordt gestreefd naar een continue groene overgangszone van voortuinen. Aan het wierdengroen is een grotere variatie aan overgangszones denkbaar, mede bepaald door de relatie tussen woning en openbare ruimte. Denk aan bijvoorbeeld een veranda of omsloten terras.
Voor de bebouwing streven we naar een eenduidige hoofdvorm. Ook in de uitstraling van de bebouwing staat het duurzame, landschappelijke en groene karakter van de wijk voorop. Daarmee krijgt De Nieuwe Held een eigen identiteit. Er wordt niet verwezen naar retrostijlen, die ook geen logische relatie hebben met de locatie van de wijk of met de huidige tijd. Er wordt gewerkt met natuurlijke materialen passend in een natuurlijke omgeving. Dit bestaat uit gebakken steen in gedekte tinten, roodbruin tot zandkleur in combinatie met eventueel hout aan de gevels en antracietkleurige kappen. In vergelijking met het centrumgebied worden er op de landschappelijke wierden meer rood/bruine tinten toegepast. Incidenteel kunnen woningen met een plat dak voorkomen.

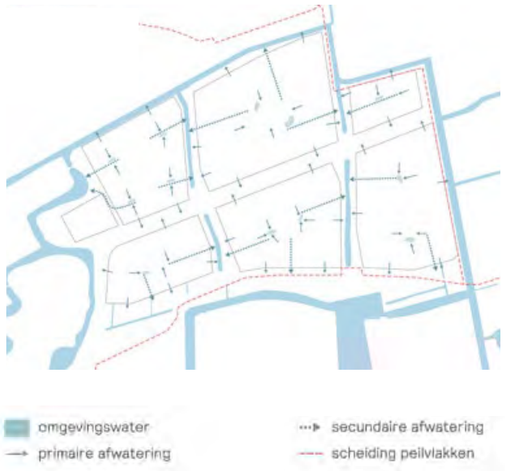


Groen



De groene contramal vormt de scheiding tussen de verschillende wierden en kent een diversiteit aan sferen, van groen ingerichte boulevard tot waterrijke contramal. Daarnaast krijgt elke wierde een meer kleinschalige, collectieve groene ruimte: het “wierdengroen”. Dit wordt uitgewerkt in twee vormen: een centraal hof of een groene scheg die in open verbinding staat met de contramal. Het wierdengroen en de contramal worden door wandelpaden met elkaar verbonden.

Water



Op straat en in het wierdengroen wordt ruimte gereserveerd voor het zichtbaar afvoeren en tijdelijk bergen van regenwater. Op de landschappelijke wierden wordt dit natuurlijk vormgegeven in bijvoorbeeld wadi’s. Er wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil voor de afvoer van het water naar de contramal. Het water wordt op deze wijze vertraagd afgevoerd richting het water in de contramal. Met groene daken op de platte daken wordt ook bij de woning water tijdelijk opgevangen.

Ontsluiting



Op de landschappelijke wierden krijgen fiets en voetganger prioriteit. Er wordt gewerkt met minimale verharding en leefstraten aan het groen met plek om te spelen en elkaar te ontmoeten. Straten worden zo ingericht dat hardrijden met de auto wordt ontmoedigd.

Parkeren



Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen parkeren op eigen terrein. Voor andere woningtypes wordt geparkeerd in de openbare ruimte, in compacte parkeerpockets op de minst gevoelige plekken. Dit wordt eventueel gecombineerd met haaks parkeren op aangegeven locaties. Langs de ventwegen bij de boulevard is langsparkeren toegestaan. Parkeren in de openbare ruimte heeft een groene uitstraling door bijvoorbeeld halfopen bestrating.



Plek voor avontuurlijk spelen in de waterrijke contramal



Regenwater wordt zichtbaar opgevangen en afgevoerd in de openbare ruimte



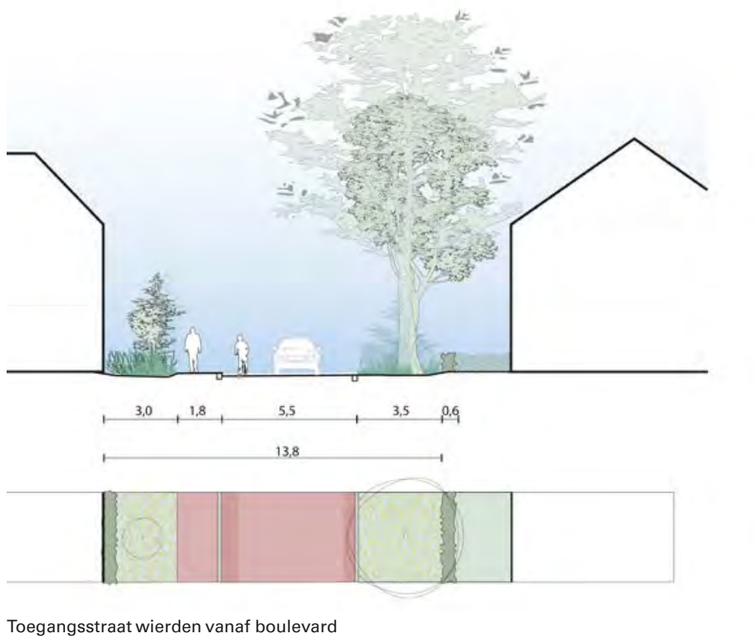
Smalle leefstraat met plek voor spelen en ontmoeten



Zorgvuldig vormgegeven parkeerpocket met groene uitstraling

Interne organisatie & bebouwing wierden
Voor de landschappelijke wierden zijn twee verschillende organisatieprincipes mogelijk: het hart en de scheggen. Bij het principe met het hart wordt er één centrale groene ruimte gemaakt in het hart van de wierde. De buitenste rand van woningen is met de voorzijde gericht op de omliggende contramal en de binnenste rand van woningen is met de voorzijde gericht op het centrale wierdengroen. Woningen rondom het wierdengroen vertonen een zekere samenhang en zijn onderdeel van dezelfde "familie", met daarbinnen wel mogelijkheden voor variatie in woningtype en bebouwingsvolume, geveluitwerking etc. In het buurtgroen is het mogelijk om compacte vrijliggende bebouwing te plaatsen.

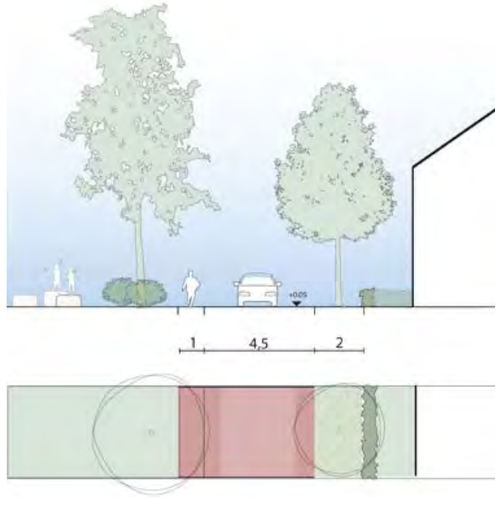
Dit zijn bijzondere woningtypes, die aan alle kanten zorgvuldig moeten zijn ontworpen, inclusief de erfscheidingen.
Bij het organisatieprincipe van de scheggen worden er meerdere schegvormige groene ruimtes gemaakt die in open verbinding staan met de contramal. Bebouwing is met de voorzijde gericht op deze groene scheggen. Ook daarin wordt gestreefd naar enige samenhang rondom de groene scheg. Daarnaast betekent dit dat woningen met de zijkant gericht zullen zijn naar de waterrijke contramal. Dit vraagt om extra aandacht voor de tweezijdigheid van de woningen en representativiteit van de kopgevels aan de randen.



Toegangsstraat wierden vanaf boulevard

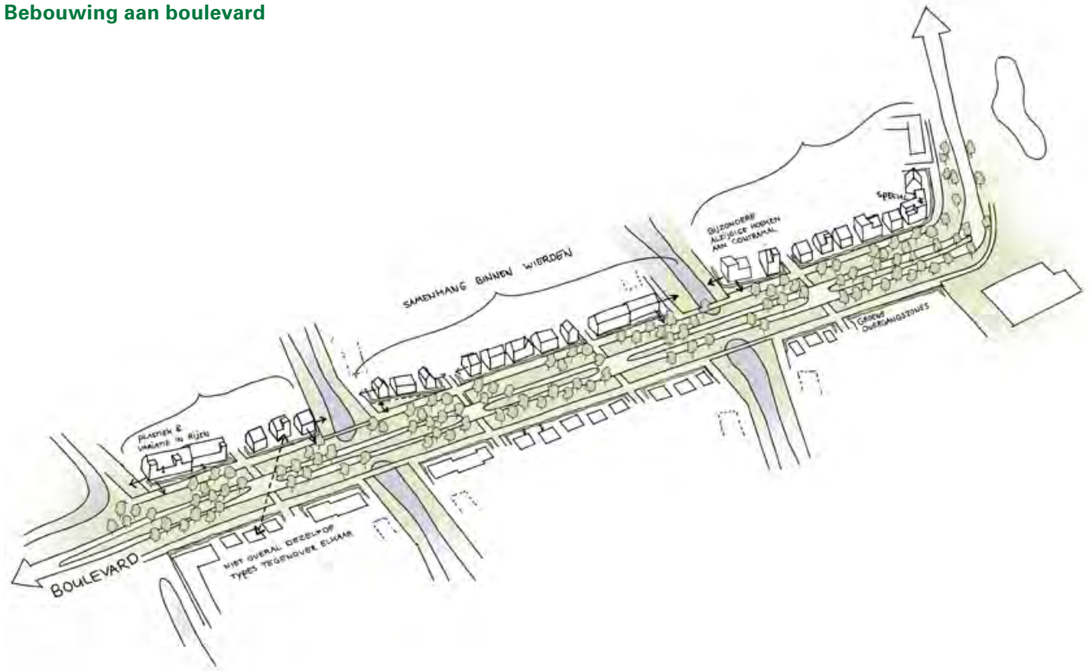

Variatie en samenhang rondom groen buurthart


Groene scheg met open zicht op de groene omgeving



Weg langs centraal wierdengroen

Bebouwing aan boulevard

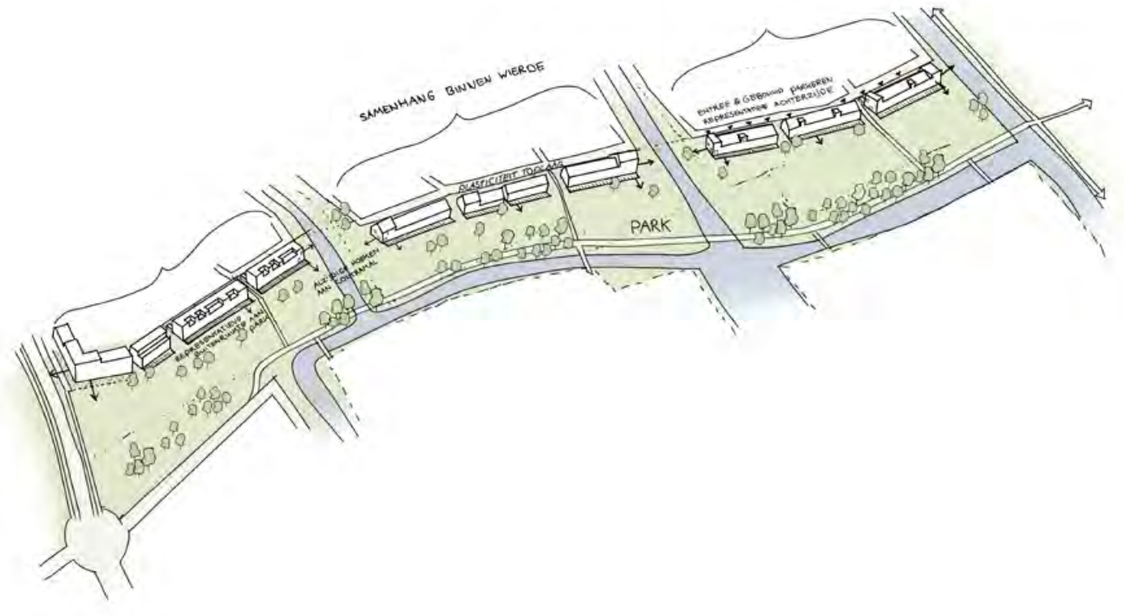


De boulevard is de belangrijkste doorgaande route in De Nieuwe Held. Bebouwing aan de boulevard is daarom van hoge kwaliteit, met extra aandacht voor plasticiteit en geveldetaillering. De groene en landschappelijke uitstraling van de boulevard staat voorop. Het ontwerp van de openbare ruimte zorgt voor continuïteit langs de hele boulevard. Tegelijkertijd is het beeld langs de boulevard levendig en gevarieerd door afwisseling van woningtypes, korrelgrootte, kleine rooilijn variaties en gevarieerde gevels. Samenhang binnen een wierde wordt versterkt, waardoor de afzonderlijke wierden vanaf de boulevard herkenbaar zijn. Die samenhang binnen een wierde ontstaat door continue hagen langs de buitenrand. Door de duidelijke scheiding tussen de verschillende wierden door de waterrijke contramal. Net als de keuze voor een eigen kleurtoon voor de bebouwing per wierde en samenhang in de hoofdvorm van de bebouwing. Op de hoeken van de contramal en de buurtinprikkers moet extra aandacht worden besteed aan de representativiteit en tweezijdigheid van de bebouwing.


Variatie in woningtypes & wonen aan een ventweg


Mogelijke variatie door dakuitbouwen & geveltoevoegingen

Bebouwing aan parkrand



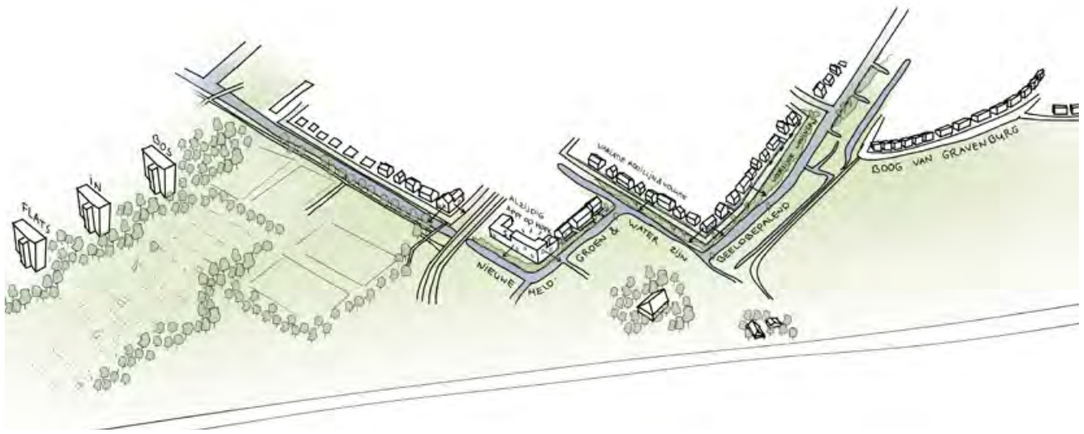
Het stadsdeelpark is het groengebied in De Nieuwe Held dat het meest openbare karakter heeft. Bebouwing aan de parkrand is daarom van hoge kwaliteit en vormt een representatieve begrenzing van het stadsdeelpark. Gevels krijgen een open uitstraling voor een sterke relatie tussen woning en groen. De parkrand als geheel vertoont een samenhangend beeld door de inrichting van de openbare ruimte, de terrassen als gebouwde overgang tussen privé en openbaar en de continue massa-opbouw van rijen. Tegelijkertijd is er ook verlevendiging en variatie in het totaalbeeld. De drie afzonderlijke wierden zijn afleesbaar doordat elke wierde zijn eigen kleurtoon heeft. Binnen elke wierde wordt één principe voor de hoofdvorm toegepast. Hoeken die grenzen aan deze contramal zijn representatief en tweezijdig. De entree van de woningen bevindt zich aan de straat aan de zijde van het wierdengroen. Daar wordt ook het parkeren op eigen terrein gerealiseerd op een representatieve manier.


Rijwoningen aan het groen met geïntegreerde overgangszone en gewenste variatie en plasticiteit


Gebouwd terras aan groen


Representatieve parkeerzijde

Bebouwing aan noordrand



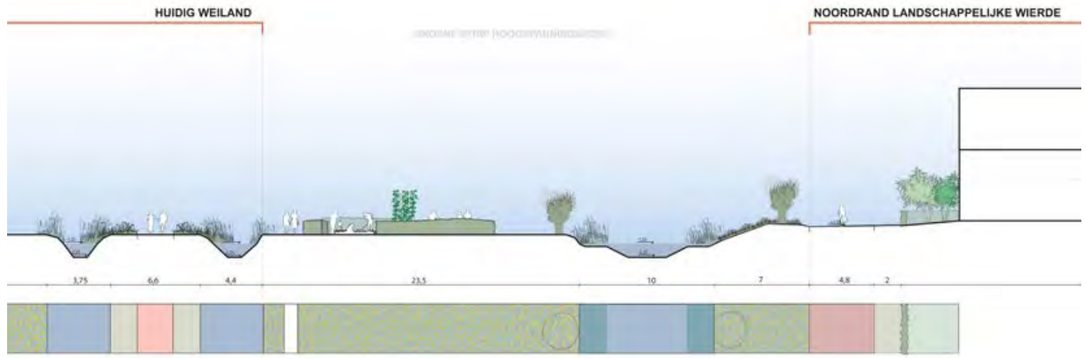
De bebouwing langs de noordrand wordt onderdeel van de stadsrand, met aan de ene zijde de boog van Gravenburg en aan de andere zijde de flats in het bos van Vinkhuizen. De Nieuwe Held voegt een herkenbaar eigen beeld toe aan deze noordrand. Dit wordt met name bepaald door een brede buffer van water en groen langs de rand. De bebouwing langs deze noordrand is met een representatieve voorzijde naar buiten gericht. Omdat deze bebouwing onderdeel vormt van de stadsentree is er extra aandacht voor de beeldregie, met hoogwaardige architectuur, materialen en plasticiteit. Door variatie in woningtypes en volume ontstaat een gevarieerd beeld. Op de hoek van noordrand en boulevard wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor een representatieve uitstraling omdat dit de entree van de wijk vormt.



Voorbeeld representatieve hoek met alzijdige appartementen



Representatieve gevels en hoge kwaliteit aan groene rand



Groenzone noordrand t.p.v. ecologische wandelstrip en hoogspanningszone

7. Kwaliteitsborging en vervolg

7.1 Kwaliteitsborging en vervolg

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe deze Gebiedsvisie zich verhoudt tot de documenten die volgens de Omgevingswet moeten worden opgesteld. Ook geven we aan hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd en wat de rol van de supervisor hierin is.

Gebiedsvisie en uitwerking in deelplannen

De Gebiedsvisie voor De Nieuwe Held legt de ambities, hoofdopzet en principes voor de ruimtelijke kwaliteit voor de wijk als geheel vast. Gekoppeld aan de Gebiedsvisie wordt een "gebiedsgericht omgevingsprogramma" opgesteld. Dit vormt de onderbouwing en borging van de Gebiedsvisie volgens de Omgevingswet. In het omgevingsprogramma staat hoe zorgvuldig wordt omgegaan met de omgevingswaarden, die de Omgevingswet voorschrijft. Dit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Gebiedsvisie is een bijlage bij het Omgevingsprogramma.

De Gebiedsvisie en het bijbehorend Omgevingsprogramma vormen het kader voor de uitwerking in deelplannen.

De Gebiedsvisie De Nieuwe Held bevat de uitgangspunten, ruimtelijke en programmatische kaders voor de deelplanuitwerking voor De Nieuwe Held. Deelplanuitwerking zal gefaseerd gebeuren. Een deelplan kan bestaan uit woonbuurten van totaal ca 300 tot 350 woningen per deelplan. Een deelplan kan ook over een andere functie gaan, zoals een 'sportpark', 'stadsdeelpark' of 'school'.

Kwaliteitskader, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Voor elk deelplan wordt (indien relevant) een kwaliteitskader gemaakt. Elk kwaliteitskader bevat een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan.

Deze worden bewust gebundeld in één document, omdat ze inhoudelijk veel samenhang hebben. Het Stedenbouwkundig Plan legt de ruimtelijke en functionele opzet van het deelgebied vast, met daarin de verkaveling, de bouwvlakken en bouwhoogtes. Dit wordt vertaald in een plankaart en bouwregels bij de uitwerking van het Omgevingsprogramma voor dit deelgebied en vastgelegd via een BOPA-planologie. Zodra de mogelijkheid er is om via een Omgevingsplanwijziging de gebiedsontwikkeling planologisch-juridisch te borgen, gaan we over naar die systematiek.
Het Beeldkwaliteitsplan bevat de principes en criteria gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de openbare ruimte. Dit wordt samengevat in "gebiedscriteria" die in de Welstandsnota opgenomen.

Het kwaliteitskader vormt, samen met het Omgevingsprogramma en de Welstandsnota het toetsingskader voor (B)OPA's bouw: de bouwplannen die architecten in overleg met ontwikkelende partijen indienen. De Gebiedscriteria (Welstand) en plankaart met regels (Omgevingsprogramma) zijn het formele kader volgens de Omgevingswet. Het kwaliteitskader bevat ook het verkavelingsplan, met woningverdeling, op grond waarvan gemeente en ontwikkelaars concrete afspraken over de woningbouw maken: wie bouwt wat waar. Tenslotte dient het kwaliteitskader als kader voor de uitwerking van de openbare ruimte in Inrichtingsplannen.

Supervisor

De Nieuwe Held is een omvangrijke gebiedsontwikkeling, met 1.850 woningen en meerdere voorzieningen. Gemeente en ontwikkelende partijen willen kwaliteit realiseren. Ruimtelijke kwaliteit wordt in De Nieuwe Held primair bepaald door groen, landschap en openbare ruimte. Ook architectuur is daar een integraal onderdeel van.
Er is gekozen voor het werken met een supervisor om voor het gehele gebied de samenhang te bewaken en de kwaliteitsborging van bouwplannen directer, sneller en beter te laten verlopen.

De supervisor is verantwoordelijke voor:
- Het bewaken van de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke samenhang en kwaliteit van het project;
- Het bewaken van de kwaliteit van de kaderdocumenten die voor De Nieuwe Held worden opgesteld;
- Het bewaken van de kwaliteit van de bouwplannen in De Nieuwe Held.

De supervisor wordt aangesteld door de gemeente voor een periode van drie jaar, met verlenging tot nog eens drie jaar.

Kwaliteitsbewaking en andere rollen

Bij het bewaken van samenhang en ruimtelijke kwaliteit hebben óók de projectontwerpers, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de gebiedsstedenbouwer van de gemeente een rol. De stadsbouwmeester(s) worden een tot twee keer per jaar in een bijeenkomst met alle supervisors geïnformeerd.

De verantwoordelijkheden en rolverdeling in relatie tot de supervisor zijn als volgt:

De projectontwerpers (stedenbouw, openbare ruimte):
- zorgen voor het opstellen van de kwaliteitskaders, voor de ontwerpen openbare ruimte en voor de dagelijkse begeleiding van bouwplannen;
- werken in dienst of in opdracht van de gemeente;
- leggen concept kaderdocumenten voor advies voor aan de supervisor, die zich daarvoor laat bijstaan door de gebiedsstedenbouwkundige. Conceptkaderdocumenten worden, als de supervisor deze voldoende vindt, voor advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. De supervisor verzorgt (mede) de toelichting aan de CRK.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:
- is verantwoordelijk voor de formele bouwplantoetsing en adviseert het college van B&W over omgevingskwaliteit bij omgevingsvergunningsaanvragen;
- krijgt concept-kaderdocumenten en bouwplannen voor advies voorgelegd – in zowel het stadium van het Integraal vooroverleg (IVO) als de Omgevingsvergunningsaanvraag (OVA).

De gebiedsstedenbouwer:
- is verantwoordelijk voor inbedding van het project in haar context;
- draagt bij aan de opgave definitie per deelplan;
- heeft een verantwoordelijkheid voor afstemming van het kwaliteitsniveau in het project op dat van vergelijkbare producten/gebieden elders in de gemeente.

Stappenplan kwaliteitsborging bouwplannen
Architecten zijn verantwoordelijk voor het leveren van kwaliteit in de bouwplannen. Zij werken in opdracht van ontwikkelende partijen of de gemeente (voor scholen en andere gemeentelijke gebouwen). De projectontwerpers verzorgen de dagelijkse begeleiding van bouwplannen.

De supervisor adviseert en/of beoordeelt de kwaliteit op een aantal momenten:

1. Architectenselectie:
   De supervisor wordt door ontwikkelende partijen geïnformeerd over de beoogde verdeling – welke partij bouwt waar - en beoogde architect per bouwveld. Daarop geeft de supervisor advies.

2. Startoverleg:
   Elk bouwplan start met een startoverleg tussen supervisor en architect, waarin uitgangspunten, ambities en wensen uitgewisseld worden.

3. SO (Structuurontwerp):
   Het Structuurontwerp (SO) wordt door de architect gepresenteerd, met daarbij expliciet aandacht voor de wijze waarop het ontwerp zich in de context voegt en hoe het zich verhoudt tot het kwaliteitskader;
   De supervisor geeft advies en geeft schriftelijke SO-terugkoppeling. Resultaat is een schetsontwerp voorzien van eventuele opmerkingen, dat uitgewerkt kan worden naar VO.

4. VO (Voorontwerp) en IVO:
   Het Structuurontwerp wordt door de architect tot Voorontwerp (VO) uitgewerkt en gepresenteerd aan de supervisor (met vooraf toegezonden stukken). De supervisor geeft mondelinge feedback en schriftelijk advies. De Supervisor bepaalt of het VO geschikt is voor indiening als IVO en behandeling in de CRK. Indien akkoord, dan levert de supervisor een schriftelijk advies. Dit wordt door de indiener meegezonden bij de stukken voor de CRK. Er volgt inhoudelijke bespreking bij de CRK en daarbij is de supervisor aanwezig. De CRK levert geschreven advies, aan de indiener/ initiatiefnemer.
   De supervisor is verantwoordelijk voor interpretatie van en reflectie op het advies van de CRK. Indien het advies van de CRK 'Akkoord' is, of 'Akkoord op hoofdlijnen met minimale aanpassingen' dan kan het VO worden uitgewerkt tot DO. Indien de CRK iets meer aanpassingen van het plan vraagt, dan wordt een tussenstap ingebouwd. Daarbij heeft de supervisor een verantwoordelijkheid in interpretatie en reflectie op het advies van de CRK. De architect verzorgt terugkoppeling wat met de adviezen is gedaan. Onze ervaring in het werken met supervisors en goede begeleiding 'aan de voorkant' leert dat een CRK advies 'Niet akkoord – fikse aanpassingen', in de praktijk niet voorkomt.
   Resultaat van deze stap is een goedgekeurd VO, dat kan worden uitgewerkt tot Definitief Ontwerp.

5. DO (Definitief ontwerp) en OVA:
   Het Voorontwerp wordt door de architect tot Definitief ontwerp (DO) uitgewerkt. De architect presenteert het DO aan de supervisor en licht toe wat met eerdere (eventuele) opmerkingen is gedaan.
   De supervisor geeft een schriftelijke DO-reactie. Na positief advies wordt een OVA (omgevingsvergunningsaanvraag) ingediend: een (B)OPA – bouw.
   Deze OVA wordt voorgelegd aan de CRK. Dit kan een hamerstuk zijn, tenzij het ontwerp afwijkt van het geaccordeerde VO. De architect verzorgt terugkoppeling wat met adviezen is gedaan. De supervisor gaat mee naar CRK indien nodig.

Het geschreven advies van de supervisor maakt deel uit van de indiening en gaat als zwaarwegend advies mee richting CRK. Het is de verantwoordelijkheid van de indiener om zowel de tekeningen als het advies van de supervisor bij de IVO/OVA en stukken voor de CRK te voegen.

De architecten presenteren het Structuurontwerp, Voorontwerp en Definitief ontwerp aan de supervisor. Voorafgaand aan de presentaties van VO en DO worden tekeningen toegestuurd aan het secretariaat van De Nieuwe Held.

Afstemming – ook tussen de architecten van de ontwikkelende partijen
Elke wierde is een samenhangend ensemble van bebouwing, tuinen en openbare ruimte. Om die samenhang te realiseren vindt de gemeente samenwerking/afstemming belangrijk, óók tussen verschillende architecten die binnen één wierde werkzaam zijn.

Wij verwachten dat de architect(en) per wierde een kleuren- en materialenpalet voorstellen en ter beoordeling aan de supervisor voorleggen. Dat gebeurt aan de hand van monsterborden en (kleur)stalen. De eerste partijen die aan de slag gaan in een wierde, leggen hiervoor de basis en de supervisor zorgt dat latere ontwikkelingen daarbij aansluiten.
We verwachten dat architecten binnen één wierde langs de boulevard en parkrand, de hoofdvorm en het type oplossing voor de goot en de kopgevelbeeindiging op elkaar afstemmen.

Tijdens de ontwerpfase van de woningen worden uitbreidingsopties (dakkapel, serres, erkeruitbouw, dakopbouw etc.) direct mee ontworpen.



Gemeente Groningen