

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Eemskanaalzone 28 april 2021



De Eemskanaalzone verbindt!

stedenbouwkundig programma van eisen

Een stadsdeel tussen stad en natuur. Waar fijn betaalbaar wonen en gezond buitenleven samen gaan. Met een levendig hart met voorzieningen voor de omgeving en volop ruimte voor ondernemerschap aan huis. Voortbouwend op bestaande kwaliteiten en geschiedenis willen we van de Eemskanaalzone een levendig en groen stadsdeel maken voor iedereen.

Inhoudsopgave

I. Wat is de opgave?	p. 7
De opgave	
II. Waar bouwen we op voort?	p. 11
Beleid gebiedsvisies	
Beleid algemeen	
Gebiedsspecifieke kwaliteiten	
Gebiedsspecifieke randvoorwaarden	
Participatie	
III. Hoe positioneren we het gebied?	p. 25
Positionering op stadsniveau	
Modellenstudie	
Eemskanaalzone verbindt!	
IV. Pijlers	p. 35
Thematische pijlers	
V. En nu verder...	p. 55
Ontwerpprincipes	
Prioritering bij belangenafweging	
Bijlagen	p. 60
Referentiestudie	
Inbreng belanghebbenden	



Wat is de opgave?

projectgebied, opgave en planproces

Het komende decennium transformeert de Eemskanaalzone stap voor stap van een gebied met hoofdzakelijk een agrarische functie, naar een levendig, stedelijk en groen stadsdeel. In dit stadsdeel voelen niet alleen huidige en nieuwe bewoners zich thuis, maar ook alle andere Stadgers. Als eerste stap van dit ontwikkelproces is voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Hierin staan de kaders en uitgangspunten waarbinnen de transformatie plaats zal vinden.



Eemskanaal

Eemskanaalzone

Driebond

Meerstad

Middelberterplas

Luchtfoto plangebied

I.I de opgave

De groei van Meerstad is in volle gang. Nu de ontwikkeling en realisatie van de buurten Meeroevers, Tersluis, Groenewei en De Zeilen een eind op weg zijn, werkt Bureau Meerstad aan de plannen voor het volgende stadsdeel.

Het projectgebied

De Eemskanaalzone is het gebied gelegen tussen Meerstad en Driebond en tussen het Eemskanaal en de Middelberterplas. Het gebied heeft als werktitel voluit Eemskanaalzone deelgebied 4, we noemen het in dit stuk in het kort de Eemskanaalzone.

De Eemskanaalzone wordt aan de westzijde grotendeels begrensd door de ringweg Oost. Om een goede en aantrekkelijke aansluiting te kunnen maken met de stad is ook de Sint Petersburgweg tot aan de Sontbrug onderdeel van de Eemskanaalzone. Aan de oostzijde wordt de Eemskanaalzone begrensd door de Hoofdweg met daarachter Meerstad. De Eemskanaalzone loopt aan de noordzijde door tot aan het Eemskanaal en aan de zuidzijde grofweg tot aan de Middelberterplas.

De Eemskanaalzone wordt nu voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden en kent met onder meer het historische slotenpatroon en het lint van Middelbert cultuurhistorische kwaliteiten die de identiteit van het gebied bepalen.

Er wordt ook al gebouwd aan de toekomst. De nieuwe ontsluitingsweg die loopt van Meerstad tot aan de ringweg Oost vormt een belangrijke toekomstige drager van de Eemskanaalzone. Als alles volgens planning verloopt, is de nieuwe route voor auto's, ov en fietsers in de zomer van 2022 klaar voor gebruik.

De opgave: een gemengd stadsdeel

De Eemskanaalzone zal de komende jaren transformeren tot een levendig, stedelijk en groen stadsdeel met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, sport en recreatie. De cultuurhistorische kwaliteiten, bestaande uit onder meer het lint van Middelbert en het aanwezige landschap vormen het fundament van de ontwikkeling.

Met deze transformatie van een agrarisch gebied naar een gemengd woonwerkgebied, geven we invulling aan het gemeentelijk beleid en leveren we een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Groningen. De Eemskanaalzone krijgt een eigen, onderscheidende kwaliteit. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen willen we in het gebied 2.100 woningen realiseren. Hiermee krijgt het een andere

bebouwingsdichtheid dan andere delen van Meerstad. Door compacter te bouwen, onder meer in de vorm van appartementen, blijft er tegelijkertijd genoeg ruimte over voor groen in het openbaar gebied.

Het planproces

Voorliggend SPvE is de eerste in een serie van drie documenten die we maken voor de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. In dit SPvE staan, op basis van vastgesteld gemeentelijk beleid, stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwaliteitscriteria waaraan zowel de toekomstige bebouwing als de openbare ruimte moeten voldoen. Dit SPvE beschrijft wensen, maar geeft ook eisen mee aan de verdere uitwerking van het plan. Inmiddels is er een reactieronde geweest op het concept SPvE. Waar mogelijk zijn de reacties verwerkt. Het SPvE legt daarmee het fundament voor de ontwikkelstrategie die we hierna opstellen

In de ontwikkelstrategie vertalen we de kaders en uitgangspunten naar een plan op hoofdlijnen voor de Eemskanaalzone. Dit plan op hoofdlijnen werken we vervolgens uit in een stedenbouwkundig plan met een fasering. Hierin staat de gewenste inrichting van het gebied met onder meer de bebouwing, de voorzieningen, het groen, de wegen en het water.

Leeswijzer

Het SPvE is opgebouwd uit vijf delen. In het eerste deel schetsen we de aanleiding en de opgave. Het tweede deel beschrijft waar we op voortbouwen. In deel drie gaan we in op de vraag wat voor soort gebied de Eemskanaalzone moet worden in de stad. We positioneren in dat deel de Eemskanaalzone op stedelijk niveau aan de hand van een referentie- en modellenstudie.

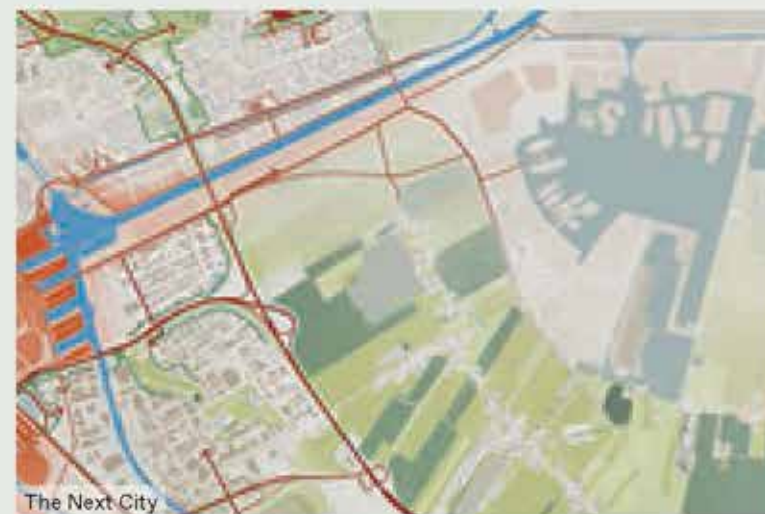
In deel vier definiëren we pijlers voor de ontwikkeling van het gebied. Dat doen we aan de hand van negen thema's. Tot slot geeft het laatste deel van dit SPvE aan de hand van een aantal ontwerpprincipes een doorkijk naar het vervolgproces.



Waar bouwen we op voort?

Beleid, kwaliteiten, randvoorwaarden en participatie

Met de ontwikkeling van de Eemskanaalzone geven we invulling aan vastgesteld gemeentelijk beleid, bouwen we voort op aanwezige kwaliteiten, houden we rekening met beperkende randvoorwaarden en benutten we input uit het participatietraject.



II.1 beleid gebiedsvisies

Het vastgesteld gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling van de Eemskanaalzone is grofweg op te delen in gebiedsvisies en algemeen gemeentelijk beleid. Onderstaand wordt de meest relevante input vanuit de gebiedsvisies samengevat.

Masterplan Meerstad (2005)

Het Masterplan Meerstad geeft de gedachtevorming voor de gebiedsontwikkeling van Meerstad weer. Een van de hoofdlijnen voor deze gebiedsontwikkeling is de ontwikkeling van het gebied dat we nu de Eemskanaalzone noemen. De volledige Eemskanaalzone is in het Masterplan aangeduid als ontwikkellocatie. Er is ruimte voor bedrijven, verschillende woonmilieus, een voorzieningencluster gekoppeld aan de nieuwe ontsluitingsweg tussen de ringweg Oost en Meerstad en een noord-zuid georiënteerde groenzone tussen het lint van Middelbert en de Hoofdweg. De bebouwingsdichtheden voor de woonmilieus zijn het hoogst in het gebied tussen de ringweg Oost en de Middelberterweg en rondom de noordelijke ontsluitingsroute. Het karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle lint van Middelbert en de Hoofdweg, zijn als kwaliteitsdragers voor de ontwikkeling benoemd.

In het Masterplan worden per deelgebied ruimtelijke uitgangspunten beschreven voor de ontwikkeling van het gebied. Direct ten oosten van de ringweg Oost wordt een beeld geschetst van een compacte woonbuurt die profiteert van de ligging aan de noordelijke ontsluitingsroute. Woningbouw zou worden afgewisseld met voorzieningen als scholen, winkels en af en toe een kantoor. De bebouwing is er compact en de bebouwingsdichtheid relatief hoog.

Voor het gebied ten zuiden van de noordelijke ontsluitingsroute is een parkachtig gebied voorzien met daarin ruimte voor woningbouw in een gemiddelde dichtheid en verschillende bedrijvenclusters. Verder laat het Masterplan de mogelijkheid open om langs het Eemskanaal op termijn functies toe te voegen, waarbij de functie van het gebied als ecologische verbinding gehandhaafd moet blijven. Tot slot worden voor het gebied tussen de Middelberterweg en de Hoofdweg, naast de cultuurhistorische waarden, ook ontwikkelmogelijkheden voor nieuwbouw beschreven.

Samengevat:

- De Eemskanaalzone wordt in het geheel als ontwikkelzone geduid met ruimte voor woningbouw, bedrijven en een voorzieningencluster.
- De bebouwingsdichtheid van de ontwikkeling neemt af vanaf de ringweg Oost richting de Hoofdweg.
- De noordelijke ontsluitingsroute is een dynamische route met

- woningbouw, bedrijven en voorzieningen.
- Het lint van Middelbert en de Hoofdweg zijn belangrijke kwaliteitsdragers voor de ontwikkeling.

Ontwikkelstrategie Meerstad Uitwerking II (2017)

Deze ontwikkelstrategie richt zich voornamelijk op de ontwikkeling van het huidige Meerstad, maar ook voor de Eemskanaalzone zijn belangrijke uitgangspunten vastgelegd. Onderdeel van de ontwikkelstrategie is de planvorming, het ontwerp en de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg die door de Eemskanaalzone loopt. Deze nieuwe ontsluitingsweg is naast de verbinding tussen Meerstad en de ringweg Oost, de ontsluitingsweg van het gebied en een ruimtelijke structuurdrager van de Eemskanaalzone. Voor de nadere uitwerking van de Eemskanaalzone worden geen nieuwe of aanvullende kaders vastgelegd ten opzichte van het Masterplan Meerstad.

Samengevat:

- Ontwerp en uitwerking noordelijke ontsluitingsroute.

Omgevingsvisie The Next City (2018)

De verwachting is dat de gemeente Groningen over 10 tot 15 jaar met een kwart gegroeid is naar 250.000 inwoners. Concreet betekent dit dat er 20.000 nieuwe woningen nodig zijn. In de omgevingsvisie The Next City worden strategische keuzes gemaakt hoe deze groei wordt opgevangen. Deze strategische keuzes zijn vertaald naar een Top 12 keuzes voor de stad. De keuzes geven onder meer richting aan de groei van woningen en banen, voorzieningen en ontwikkelzones. De Eemskanaalzone is een van deze ontwikkelzones. Om van Groningen een inclusieve stad te maken waar iedereen naar vermogen kan deelnemen is in The Next City de ambitie vastgelegd dat woonwijken voldoende gemengd zijn en er werkgelegenheid is voor alle opleidingsniveaus. Naast de ontwikkeling van woningen, bedrijven en voorzieningen dient de ontwikkeling van de Eemskanaalzone ook in te worden gezet om omliggende wijken met elkaar en met de stad te verbinden.

Samengevat:

- De Eemskanaalzone als ontwikkelzone geduid om deel van de groei van de stad op te vangen.

- Streven naar gemengde woonwijken met werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus.
- Ontwikkeling van de Eemskanaalzone dient in te worden gezet om omliggende wijken met elkaar en met de stad te verbinden.

Stad aan het Water - Ontwikkelingsstrategie EKZ (2018)

In de Ontwikkelstrategie Stad aan het Water is de ambitie uit The Next City om het gebied tussen de Oosterhaven en Meerstad te ontwikkelen tot stedelijk woonwerkgebied uitgewerkt. De Eemskanaalzone is onderdeel van dit ontwikkelgebied. In de Ontwikkelstrategie Stad aan het Water is voor de Eemskanaalzone de ambitie vastgelegd om het gebied te ontwikkelen tot een gemengd woonwerkgebied. Gekoppeld aan deze ontwikkeling is de realisatie van een snellere en veiligere route voor fiets, ov en auto tussen het centrum van Groningen en Meerstad.

Samengevat:

- Ontwikkeling van de Eemskanaalzone tot een gemengd stadsdeel met woningen, bedrijven en voorzieningen.
- Snelle en veilige routes voor fiets, ov en auto tussen centrum van Groningen en Meerstad.



Meerstad met direct daaraan grenzend de Eemskanaalzone.

III.11 beleid algemeen

Het vastgesteld gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling van de Eemskanaalzone is grofweg op te delen in gebiedsvisies en algemeen gemeentelijk beleid. Hieronder staat de relevante input uit algemeen gemeentelijk beleid samengevat.

Wonen

Het gemeentelijk beleid voor wonen is gestoeld op vier principes: ervoor zorgen dat in de gemeente gewoond kan worden naar ieders zin, het versterken van Stad en Ommeland, het verder bouwen aan de stad en ruimte bieden aan nieuwe doelgroepen en woonwensen. Aangezien de vraag naar woningen in Groningen onverminderd hoog is en binnen vijf jaar het plandeel Meerstad Midden West gereed zal zijn, is de ontwikkeling van de Eemskanaalzone inmiddels urgent.

Samengevat:

- Inzetten op het maximaal bijdragen aan het verminderen van de druk op de woningmarkt
- Streven naar een woningaanbod dat bereikbaar is voor iedereen
- Speciaal aandacht voor meer sociaal woonprogramma en woningen voor de middeninkomens

Ruimtelijke economie

Wat betreft ruimtelijke economie richt het gemeentelijke beleid zich in hoofdzaak op het mee laten groeien van werkgelegenheid met de stad en de regio. De gemeente zet in op het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor economische groei en het ontwikkelen van multifunctionele nieuwe werklocaties waarbij rekening wordt gehouden met aard en omvang van bedrijven.

Samengevat:

- De werklocaties in de Eemskanaalzone worden multifunctioneel

Mobiliteit

De mobiliteitsvisie van de gemeente richt zich voornamelijk op het stimuleren van het gebruik van de fiets als belangrijkste vervoersmiddel van de stad. Wat betreft het autoverkeer, is het beleid erop gericht om het autoverkeer te concentreren op een beperkt aantal gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ringwegen functioneren als verdeelring voor de stad. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat openbare ruimte in beginsel openbaar is en daarmee dus niet bedoeld is voor parkeren. Verblijven, spelen, ontmoeten, groen en fietsparkeren krijgen zo meer ruimte. Ook het stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer moet bijdragen aan de leefkwaliteit in bredere zin.

Samengevat:

- Autoverkeer wordt geconcentreerd op een beperkt aantal gebiedsontsluitingswegen, specifiek voor de Eemskanaalzone de noordelijke ontsluitingsroute.

- De openbare ruimte wordt in beginsel openbaar met vooral ruimte voor verblijven, spelen, ontmoeten en groen.
- Gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt gestimuleerd.

Maatschappij en ontwikkeling

Het centrale uitgangspunt voor dit domein is ervoor zorgen dat iedereen meedoet en meehelpt in een groeiende stad. Er wordt ingezet op het verbeteren van de verbinding tussen binnenstad, wijkcentra en Ommeland. Nieuwe woonmilieus nodigen uit tot het aangaan en onderhouden van sociale contacten. Specifiek voor senioren en mensen met een beperking, wordt rekening gehouden met toegankelijkheid en sociale veiligheid bij de inrichting van de openbare ruimte.

Samengevat:

- De ontwikkeling van de Eemskanaalzone wordt ingezet voor het verbeteren van verbindingen met de omgeving.
- De nieuwe woonmilieus in de Eemskanaalzone nodigen uit tot sociale interactie.
- De openbare ruimte wordt toegankelijk voor iedereen en is sociaal veilig.

Leefkwaliteit en healthy ageing

Meer aandacht voor de leefkwaliteit draagt bij aan het welbevinden van de bewoners. Meer groen, meer openbare ruimte, goede woningen en voorzieningen gaan hand in hand met meer werkgelegenheid en minder armoede. De beleving en bereikbaarheid van groen, bomen en water dragen bij aan een prettig straatbeeld. Inzet is minder geparkeerde auto's en meer ruimte voor ontmoeting, bewegen, natuurbeleving en sport. Toegankelijkheid zorgt ervoor dat iedereen meedoet. De omgeving draagt bij aan een lang en gezond leven.

Samengevat:

- Ontwikkeling van woningen, voorzieningen en werkgelegenheid wordt gecombineerd met meer groen en openbare ruimte.
- De inrichting van de Eemskanaalzone zorgt ervoor dat iedereen kan meedoen en draagt bij aan een lang en gezond leven.

Klimaatadaptatie

Klimaatbestendigheid staat bij nieuwe ontwikkelingen hoog op de agenda. Dit kan door de openbare ruimte zichtbaar te vergroenen en water de ruimte te geven. Bomen en groen worden ingezet tegen de hitte. Gebouwen

worden zoveel mogelijk voorzien van groene daken en groene tuinen.

Samengevat:

- De openbare ruimte in de Eemskanaalzone wordt zo groen als mogelijk.
- Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk voorzien van groene daken en groene tuinen.

Groen en ecologie

De gemeente heeft de ambitie om te vergroenen gezien het belang van natuur voor de leefbaarheid, de klimaatadaptatie en de sociale cohesie in de stad. Door te sturen op kwantiteit, kwaliteit en bereikbaarheid van groen wordt de leefkwaliteit voor mens en dier verhoogd.

Via een maatwerkoplossing krijgen de ecologische kwaliteiten in de Eemskanaalzone een plek en ontstaat er een groenblauw raamwerk waarbinnen wonen en werken zich ontwikkelen. Dit raamwerk wordt verbonden met de stedelijke ecologische structuur en met het Natuurnetwerk Nederland zodat planten en dieren zich vrij kunnen verspreiden.

Samengevat:

- Groen en ecologie vormen integraal onderdeel van het nieuwe woonwerk gebied.
- Een groenblauw raamwerk wordt voor zowel behoeftes van de wijkbewoners als voor flora en fauna ingericht

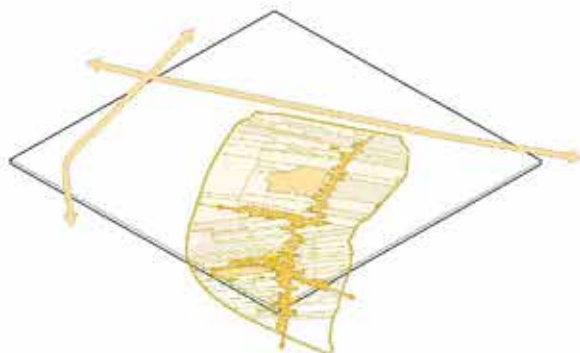
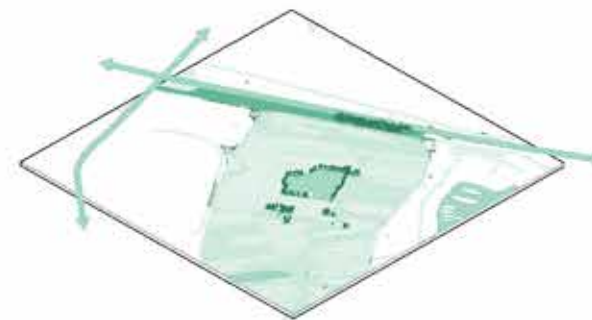
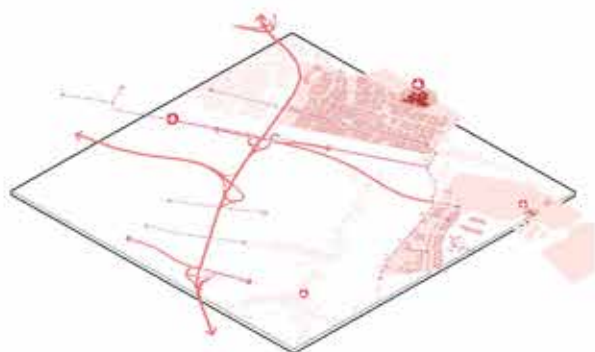
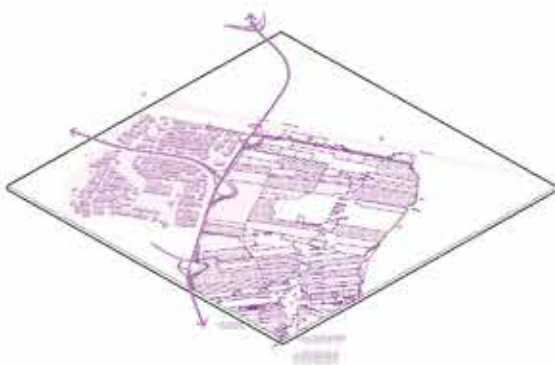
Energie en circulariteit

De gemeente wil een voorloper zijn in de energietransitie. Nieuwe wijken lenen zich als proeftuin op het gebied van deze transitie. Draagvlak, betaalbaarheid voor bewoners en bijdragen naar draagkracht zijn leidende uitgangspunten.

Nieuwbouw wordt aardgasloos en energieneutraal. Woningen worden voorzien van zonnepanelen en andere energieopwekkers. Slimme systemen als 'smart grids' worden gestimuleerd. Smart grids zijn elektriciteitssystemen die de vraag en aanbod van duurzame elektriciteit op elkaar afstemmen.

Samengevat:

- De Eemskanaalzone is aardgasloos en de nieuwbouw is energieneutraal.

Cultuurhistorie**Mobiliteit****Landschap****Wonen****Economie****Natuurwaarden en ecologie**

II. III gebiedsspecifieke kwaliteiten

Naast het invulling geven aan gemeentelijk beleid bouwen we voort op de bestaande gebiedsspecifieke kwaliteiten die vandaag de dag al aanwezig zijn in de Eemskanaalzone.

Cultuurhistorie

De Eemskanaalzone kent een rijk verleden. De historische slotenstructuur, het lint van Middelbert en het landschap dicteren vandaag de dag nog steeds de sfeer van de Eemskanaalzone. Met de ontwikkeling van de Eemskanaalzone bouwen we voort op dit rijke verleden. Het lint van Middelbert passen we zorgvuldig in. We maken ook gebruik van de historische slotenstructuur. De nieuwe verkaveling zal deels dezelfde richting volgen als deze historische structuur. Op deze manier zal de Eemskanaalzone zich ruimtelijk gezien logisch voegen in haar omgeving.

Voor een duiding van de cultuurhistorische kwaliteiten hebben we parallel aan de ontwikkeling van dit SPvE een cultuurhistorische analyse van de Eemskanaalzone laten maken. De uitkomsten hiervan nemen we in de volgende fase van het proces mee.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- Het lint van Middelbert wordt zorgvuldig ingepast in de ontwikkeling.
- De nieuwe ruimtelijke structuur bouwt voort op de historische slotenstructuur.

Landschap

Verschillende landschappelijke structuren verankeren de Eemskanaalzone in haar omgeving. Deze bestaande structuren zullen ook de toekomstige structuurdragers voor de ontwikkeling van de Eemskanaalzone zijn. De Eemskanaalzone wordt aan verschillende zijden begrensd door water. In het noorden kan het gebied een gezicht krijgen aan het Eemskanaal. De Borgsloot vormt een heldere begrenzing langs de oostkant.

Het lint van Middelbert dat een aantrekkelijk landschappelijk karakter heeft, deelt de Eemskanaalzone op in een gebied ten westen en ten oosten van het lint. Dit geeft de kans om onderscheidende deelgebieden te maken met heldere landschappelijke begrenzingen en eigen karakters.

Bestaande andere landschappelijke elementen zijn de slibdepots langs het Eemskanaal en de Middelberterplas.

De Middelberterplas is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland en in potentie een aantrekkelijk recreatief gebied met landschappelijke kwaliteiten. De eigendomssituatie en (zwem)veiligheid vormen belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Middelberterplas.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- Gebruik maken van bestaande landschappelijke kwaliteiten zoals het

Eemskanaal, de Borgsloot, de slibdepots en het lint van Middelbert.

- Het lint van Middelbert als structuurdrager en overgang tussen twee deelgebieden met een eigen karakter.
- Mogelijkheden om de Middelberterplas te benutten voor recreatie worden in overleg met de eigenaren onderzocht.

Natuurwaarden en ecologie

Het huidige agrarisch landschap heeft geen bijzonder hoge natuurwaarde. De aan het plangebied grenzende Middelberterplas is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en heeft een hoge natuurwaarde. Langs het Eemskanaal zijn de natuurwaardes wisselend met vooral hoge natuurwaarde bij het bos op de slibdepots.

De slibdepots bieden, mede door hun gevarieerde reliëf en het aanwezige volwassen groen, kansen voor een unieke combinatie van natuur, recreatie en verblijven. Gezien de aanwezige natuurwaarden willen we voor de volgende fase van de ontwikkeling in samenspraak met omwonenden en belangenorganisaties een plan maken om de slibdepots toegankelijk en beleefbaar te maken. Er liggen in de Eemskanaalzone kansen om het nieuwe wijkgroen en waardevolle bestaande groengebieden met elkaar te verknopen door middel van een groenblauw netwerk.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- Door het verbinden van bestaand en nieuw aan te leggen groen kunnen natuurwaarden zich vrij verspreiden over het gebied.
- Ecologisch waardevolle gebieden zoals de slibdepots en de Middelberterplas worden met elkaar verbonden.
- Op de slibdepots worden kansen gezien voor een unieke combinatie van natuur, recreatie en verblijven.

Wonen

Wonen in de Eemskanaalzone betekent dichtbij de stad wonen met een goede bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van dichtbij gelegen recreatiegebieden als Meerstad en Karding. De schaal van de Eemskanaalzone biedt mogelijkheden voor verschillende woonconcepten. Langs ontsluitingswegen kan stedelijk worden gewoond, terwijl in andere delen ruime kavels kunnen komen. De Eemskanaalzone is goed ontsloten. Er zijn goede fiets- en autoverbindingen richting de binnenstad, de omliggende wijken en het buitengebied ten oosten van de stad.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- In Eemskanaalzone wordt een aanvullend en daarmee onderscheidend woonmilieu gerealiseerd.
- De basis voor de woonmilieus ligt in de al aanwezige kwaliteiten

Economie

De Eemskanaalzone is met de ligging aan de ringweg Oost en de aanleg van de noordelijke ontsluitingsroute goed verbonden met het regionale netwerk. Ook zijn er goede verbindingen met aanliggende gebieden zoals bedrijventerrein Driebond en de winkels rond het Sontplein aanwezig. Dit samen creëert een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid.

De Eemskanaalzone zal ook ruimte bieden voor dagelijkse voorzieningen. Deze voorzieningen zijn niet enkel bedoeld voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners uit omliggende wijken. De Eemskanaalzone is namelijk goed aangetakt op haar omgeving. Zo zorgt de goede verbinding met onder meer Meerstad ervoor dat er een ruim verzorgingsgebied is voor te ontwikkelen programma. Door met de nieuwe ontsluitingsweg de verkeerssituatie bij de Ruischerbrug te verbeteren, verruimen we daarnaast het verzorgingsgebied met Ruischerwaard en Lewenborg. Voor de omvang van het voorzieningencluster is de nieuwe structuurvisie detailhandel voor dit gebied leidend.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- De Eemskanaalzone heeft door de goede aantakking op aanliggende gebieden een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid.
- De Eemskanaalzone zal ook ruimte bieden voor dagelijkse voorzieningen.

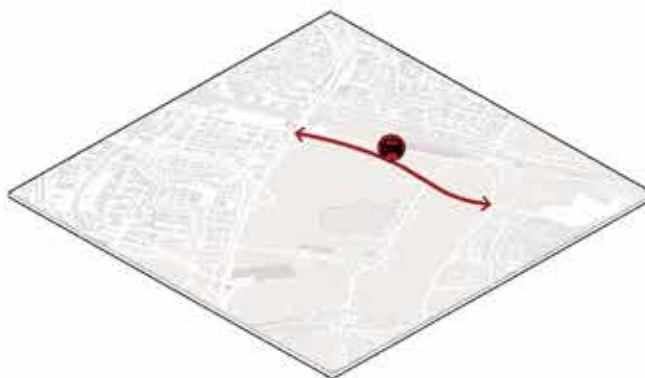
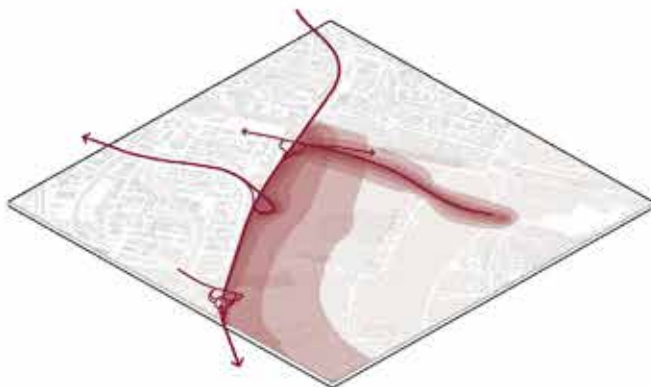
Infrastructuur

Infrastructuur met de ligging direct aan de ringweg Oost en de aanwezigheid van een goed gebruikte Park & Ride is de Eemskanaalzone voor autoverkeer en openbaar vervoer optimaal bereikbaar. Met de noordelijke ontsluitingsroute komt daar een aantrekkelijke route voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer tussen het centrum van Groningen en Meerstad bij. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt daarmee een bovenwijkse betekenis en is in potentie een ruimtelijke drager voor een combinatie van wonen, werken en voorzieningen.

De ringweg Oost is een lange lijn langs de westkant van de Eemskanaalzone die kansen biedt voor 'programma' in de nabijheid van deze weg. Met programma bedoelen we een aantrekkelijke openbare ruimte, maar ook voorzieningen en bedrijven.

Belangrijke kwaliteiten waar we op voortbouwen:

- Aantrekkelijke route in de vorm van de noordelijke ontsluitingsroute tussen Groningen en Meerstad.
- De noordelijke ontsluitingsroute als drager voor combinatie van wonen, werken en voorzieningen.

Hoofdontsluitingsweg**Hoogspanningszone****Persleiding****Gasleiding****Geluidszones****Vrijwaringszone en
waterstaatkeringszone**

II.IV gebiedsspecifieke randvoorwaarden

Naast de aanwezige kwaliteiten zijn er beperkende randvoorwaarden, die hier opvolgend zijn opgenomen. Deze randvoorwaarden zijn medebepalend voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkelruimte in de Eemskanaalzone.

Noordelijke ontsluitingsroute

Vanaf de zomer 2022 verbindt de noordelijke ontsluitingsroute de Vossenburglaan in Meerstad met de ringweg Oost. De noordelijke ontsluitingsroute loopt door het hart van de Eemskanaalzone en op termijn zullen naar verwachting 22.000 tot 25.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van deze route.

Ondanks de relatief hoge verkeersaantallen zal de barrièrewerking van de weg waar mogelijk worden beperkt. Zo wordt onder meer ter hoogte van de Middelberterweg een veilige oversteekmogelijkheid gerealiseerd en worden zowel nieuwe bebouwing als levendige openbare ruimten op de noordelijke ontsluitingsroute georiënteerd. Zo ontstaat een sociaal veilige leefomgeving. Verder maken we faunapassages zodat de barrièrewerking ook voor dieren beperkt wordt.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Beperken barrièrewerking noordelijke ontsluitingsroute door veilige oversteekmogelijkheden voor mens en dier en oriënteren bebouwing en levendige openbare ruimte aan de weg.

Geluidszones

Het verkeer op de ringweg Oost en in mindere mate op de noordelijke ontsluitingsroute zorgt voor geluidshinder in de Eemskanaalzone. Binnen een bepaalde contour van deze wegen is de geluidshinder dusdanig hoog dat dit beperkingen op kan leveren voor mogelijke functies en bebouwing.

Bij de verdere planvorming zullen verschillende mogelijkheden worden onderzocht om de negatieve gevolgen van geluidshinder te beperken. Denkrichtingen zijn een landschappelijk ingepaste geluidswal langs de ringweg, geluidswerende gevels bij nieuwe bebouwing en het toevoegen van niet-woonprogramma op plekken waar de geluidshinder te groot is.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Er worden maatregelen getroffen om negatieve gevolgen van geluidshinder te beperken.

Hoogspanningszone

In de uiterste zuidwesthoek van de Eemskanaalzone loopt een bovengronds hoofdspansingstracé. Onder dit tracé ligt een zone die vrij moet blijven van bebouwing. Het tracé buigt vrij kort na het oversteken van de ringweg Oost af in zuidoostelijke richting en loopt dan al snel niet meer door de Eemskanaalzone. De hoogspanningszone vormt dan ook geen grote hindernis voor de ontwikkeling.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Vrijhouden van de zone onder het hoofdspansingstracé.

Pers- en gas leiding

Door de Eemskanaalzone lopen verschillende ondergrondse voorzieningen die de ontwikkelmogelijkheden beperken. Zo is er een gasleiding aanwezig die parallel aan de Borgsloot loopt en lopen er hoofdpersleidingen zowel van west naar oost als van noord naar zuid door de Eemskanaalzone. Bij de ondergrondse voorzieningen moet rekening gehouden worden met een belemmeringenstrook waarbinnen geen bebouwing of aanplant van bomen mag plaatsvinden en met een veiligheidszone. De breedte van de veiligheidszone kan per leiding verschillen en zal bepaald worden op basis van wet- en regelgeving in overleg met de Veiligheidsregio.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Vrijhouden van belemmeringenstrook van pers- en gasleidingen en bij bouw rekening houden met veiligheidszones.

Bodemkwaliteit

Voor de aanleg van de noordelijke ontsluitingsroute is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit in de Eemskanaalzone. Uit dit onderzoek is gebleken dat de grond rondom de noordelijke ontsluitingsroute geschikt is om te wonen. Op de slibdepots ten oosten van de ringweg Oost zijn een aantal bodemvervuilingen aangetroffen. Deze zijn echter beperkt in omvang en hebben geen impact op de ontwikkeling van de Eemskanaalzone.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Er zijn geen beperkende randvoorwaarden wat betreft de bodemkwaliteit.

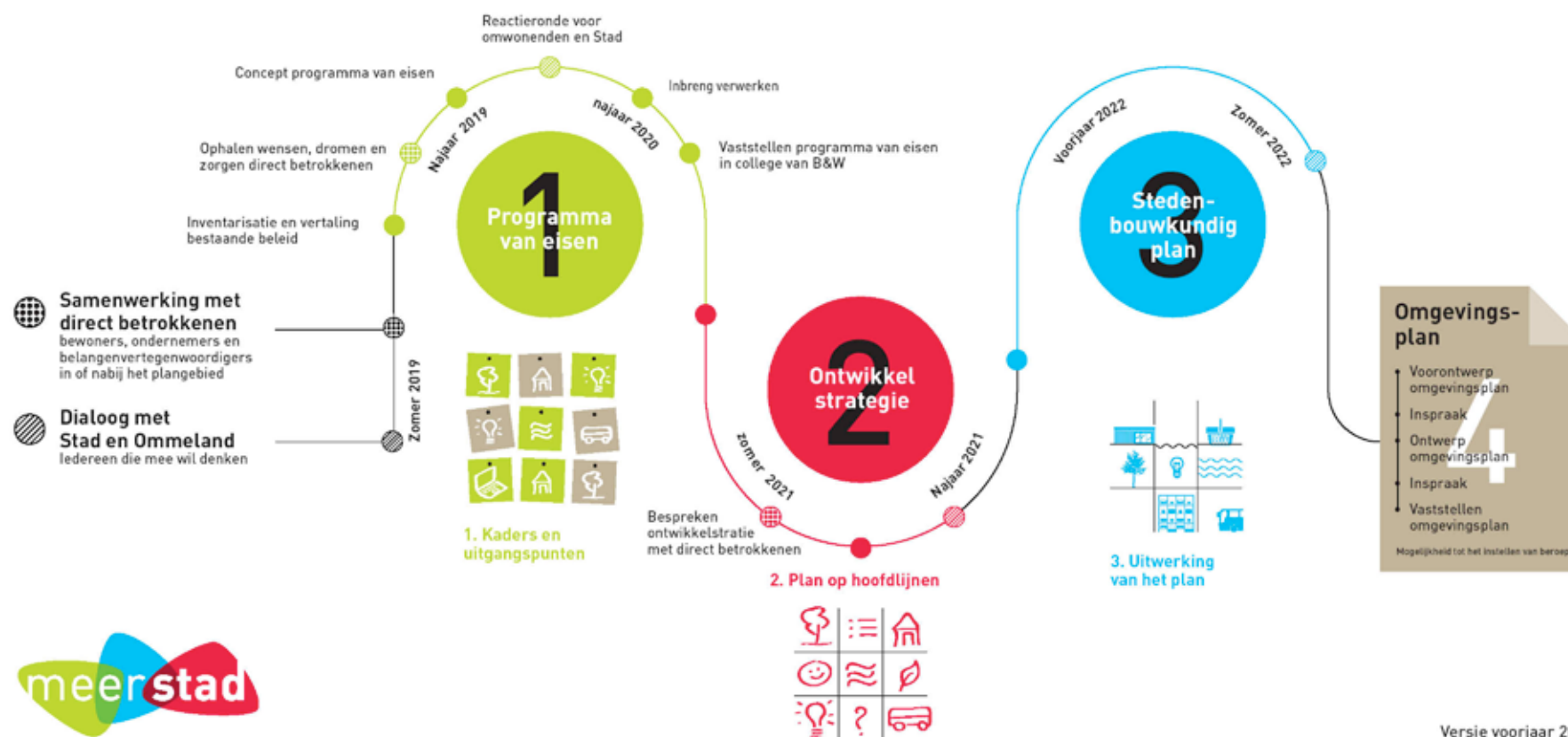
Vrijwaringszone en waterstaatkeringszone

Langs de Eemskanaalzone lopen twee zones die van invloed zijn op de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Gronden vallend binnen de zogenaamde 'vrijwaringszone' zijn bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van het Eemskanaal. In deze zone mogen geen nieuwe gebouwen worden ontwikkeld. Hetzelfde geldt voor de zogenaamde 'waterstaatkeringszone'. Bij het afgeven van een omgevingsvergunning kan na overleg met de vaarwegbeheerder en het waterschap worden afgeweken, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en de waterkering.

Belangrijke randvoorwaarden waarop wordt ingespeeld:

- Vrijhouden vrijwaringszone en waterstaatkeringszone tenzij bij het afgeven van een omgevingsvergunning hiervan af wordt geweken.

Proces en planning



II.V participatie

We vinden het belangrijk dat inwoners, ondernemers en belangenvertegenwoordigers inbreng hebben bij de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Daarom zorgen we ervoor dat belanghebbenden tijdig betrokken worden bij het ontwikkelproces.

Ontwikkelproces

In het ontwikkelproces onderscheiden we grofweg drie stappen. Voorliggend SPvE is de eerste stap in de concretisering van de planvorming voor de Eemskanaalzone, gevolgd door de ontwikkelstrategie. Hierin werken we het plan op hoofdlijnen uit en beschrijven we de fasering. De ontwikkelstrategie vertalen we ruimtelijk in een stedenbouwkundig plan. Onderdeel hiervan is ook een plan voor het beleefbaar en toegankelijk maken van de slibdepots. Op dat moment hebben we een goed beeld van hoe de Eemskanaalzone er in de toekomst uit zal komen te zien. De ontwikkelstrategie en het stedenbouwkundig plan samen vormen de basis voor het omgevingsplan (nieuwe vorm van bestemmingsplan) waarmee de ontwikkeling van de Eemskanaalzone planologische mogelijk gemaakt wordt. Belanghebbenden worden bij elke stap in het ontwikkelproces betrokken.

Belanghebbenden

Tijdens het ontwikkelproces maken we een onderscheid tussen de direct omwonenden en hun bewonersverenigingen en andere belangstellenden. Dat doen we omdat een aantal inwoners uit Middelbert, Klein-Harkstede en Ruischerwaard/Ruischerbrug als gevolg van de ontwikkeling te maken krijgen met een verandering in of nabij de eigen leefomgeving. Deze direct betrokkenen betrekken we steeds vroegtijdig. Alle andere inwoners, ondernemers, belangenvertegenwoordigers en geïnteresseerden vragen wij ook meerdere malen om mee te denken over de ontwikkeling van de Eemskanaalzone.

De eerste inloopbijeenkomsten voor de direct betrokkenen organiseerden we op dinsdag 29 oktober 2019. Hiervoor verstuurden we in totaal 160 uitnodigingskaarten. Het belangrijkste doel van deze inloopbijeenkomsten was het inventariseren van de eerste wensen en zorgen van de direct betrokkenen bij de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Daarnaast wilden we de inwoners graag leren kennen, laten weten dat we starten met het ontwikkelproces en een doorkijk geven van de stappen die we doorlopen om uiteindelijk tot een omgevingsplan te komen.

Achtereenvolgens ontvingen we:

- Inwoners uit Ruischerwaard en Ruischerbrug die aan het Eemskanaal wonen en leden van de wijkraad (80 kaarten - 19 bezoekers)
- Inwoners van Klein Harkstede en bewoners van Hoofdweg in of aan het plangebied (36 kaarten - 17 bezoekers)
- Inwoners van het Middelberter Lint en leden van de Vereniging MEER-dorpen (41 kaarten – 24 bezoekers)

Bezoekers konden op verschillende manieren hun wensen en zorgen weergeven. Zo konden ze opmerkingen plakken op de kaart van het projectgebied en reageren op sfeerbeelden. Een aantal inwoners koos ervoor inbreng later op te sturen of telefonisch contact op te nemen. Deze inbreng is ook meegenomen en verzameld.

Uit de inbreng per groep zoals hieronder weergegeven hebben wij een aantal hoofdpunten gedestilleerd waar we vervolgens een reactie op geven. Er is ook veel waardevolle inbreng geleverd die we nu nog niet direct een plek kunnen geven, maar bij de verdere uitwerking van het plan mogelijk wel. Voorbeelden zijn ideeën over recreatieve routes, functies zoals een kinderboerderij en/of horeca en openbaar vervoer verbindingen.

Uit de eerste inbreng van de bewoners langs het Eemskanaal destilleren we de volgende drie hoofdpunten:

- Bewoners willen graag dat er zoveel mogelijk groen langs het Eemskanaal blijft zodat beleving en uitzicht zo weinig mogelijk veranderen.
- Aandacht wordt gevraagd voor de dieren in de groenstrook langs het Eemskanaal.
- Bewoners hebben behoefte aan duidelijkheid over de te verwachten bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. Bij voorkeur geen hoogbouw langs het Eemskanaal.

De inwoners uit Klein Harkstede hebben vooral de volgende hoofdpunten benoemd:

- Rondom Klein Harkstede zien inwoners graag een groenstrook als buffer tussen Klein Harkstede en de nieuwbouwwijk.
- Bewoners hebben behoefte aan duidelijkheid over de te verwachten bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. Stedelijkheid en hoogbouw bij voorkeur aan de kant van de ringweg.

Bewoners van het lint van Middelbert geven vooral de volgende hoofdpunten mee:

- Aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van de lintbebouwing. Behoud van de bestaande bebouwing en sfeer, met een groene buffer er omheen.
- Bewoners zien graag dat de oude verkavelingsstructuur en zichtlijnen tussen de lintbebouwing behouden blijven.
- Bewoners hebben behoefte aan duidelijkheid over de te verwachten bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. Stedelijkheid en hoogbouw bij voorkeur aan de kant van de ringweg Oost. Aan het Eemskanaal is

ook ruimte voor hoogbouw.

- Aandacht wordt gevraagd voor het samengaan van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk met ruimte voor groen en ecologie, bijvoorbeeld in de vorm van groene corridors.

Onze reactie

We begrijpen dat omwonenden hechten aan het bestaande groen en de bijbehorende natuurwaarden op de slibdepots. De ontwikkeling van de slibdepots maken echter al sinds het Masterplan Meerstad (2005) deel uit van de plannen. Toen schreven we al dat we kansen zien voor een unieke combinatie van natuur, recreatie en woningbouw. Want het groen is ook een kracht en meerwaarde voor het nieuwe woonwerkgebied. We onderzoeken daarom zorgvuldig wat de mogelijkheden zijn en laten ons adviseren door deskundigen.

De bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes zijn nog onderwerp van studie en kunnen verschillen per deelgebied. Algemeen uitgangspunt is dat de bebouwingsdichtheden het hoogst zullen zijn in het gebied tussen de ringweg Oost en de Middelberterweg en rondom de noordelijke ontsluitingsroute. Maar ook daarbinnen zijn nog variaties mogelijk bijvoorbeeld rondom de bestaande bebouwing van het lint van Middelbert. Dat willen we zorgvuldig inpassen en als herkenbare structuur een plek geven o.a. door met de bebouwingsdichtheden aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Onderliggende vraag is: hoe verhouden bestaande bebouwing en nieuwe ontwikkelingen zich tot elkaar? Enerzijds is er de wens de nieuwe bebouwing op afstand te houden en de bestaande bebouwing als een soort eilanden met groene buffers in het gebied in te passen, anderzijds is er mede vanuit bestaand beleid, stedenbouwkundig en verkeerskundig perspectief behoefte aan verbinding, ontmoeting en inclusiviteit. Deze vraag zal beantwoord worden in de volgende fase van de ontwikkeling van de Eemskanaalzone.

Als het gaat om bouwhoogtes dan gaat de voorkeur van bewoners uit naar laagbouw met veel groen eromheen, met name nabij bestaande bebouwing. Die voorkeur komt terug in de keuzes voor de sfeerbeelden waar men rode of groene stickers op mocht plakken. Wij voorzien dat op een aantal plekken laagbouw mogelijk zal zijn, maar niet overal omdat we voldoende ruimte willen overhouden voor een gevarieerd groenblauw raamwerk dat de Eemskanaalzone met haar omgeving verbindt.

In bijlage II worden de reacties uit de verschillende buurten gecategoriseerd per thema en qua aantallen in tabellen weergegeven.

IMPRESSIE EERSTE INBRENG DIRECT OMWONENDEN EEMSKANAALZONE IV



In het najaar van 2019 organiseerden we een eerste bijeenkomst voor bewoners in en direct aan het plangebied. Zij konden daar hun wensen en zorgen delen en reageren op sfeerbeelden.

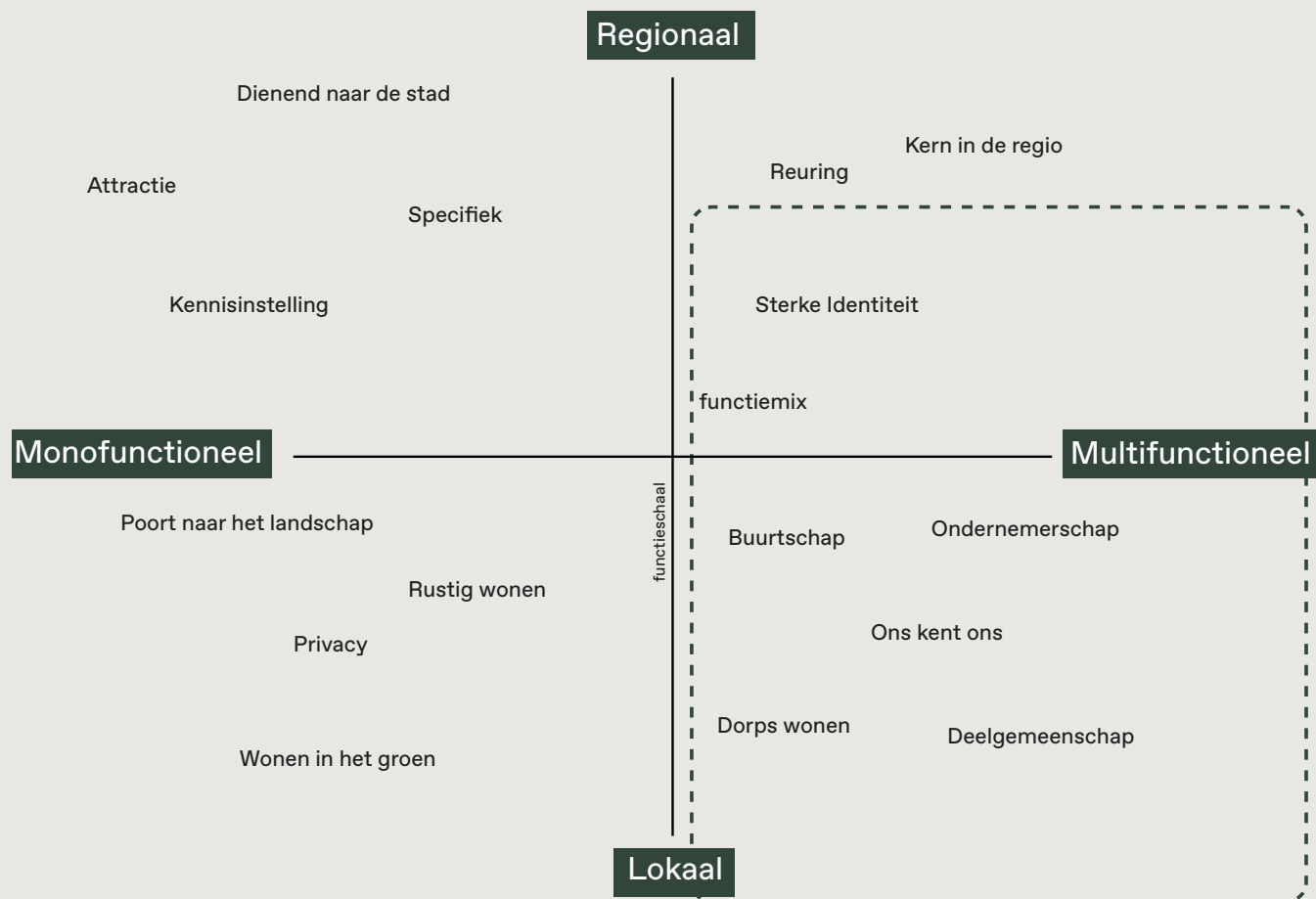




Hoe positioneren we het gebied?

positionering op stadsniveau, modellen, gebiedsconcept

Door de Eemskanaalzone op stadsniveau te positioneren zorgen we ervoor dat we een aantrekkelijk stadsdeel ontwikkelen dat invulling geeft aan de stadsbrede ambities.



III.I positionering op stadsniveau

We hebben de ambitie om van de Eemskanaalzone een stadsdeel te maken dat betekenis heeft op stadsniveau.

We zetten dan ook in op een aantrekkelijke leefomgeving die een aanvulling is op andere Groningse stadsdelen.

Doel

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone is onder meer door de grote van het projectgebied en het te realiseren programma een belangrijke ontwikkeling voor de stad Groningen. Het is een nieuw stadsdeel en het is daarmee van belang om het te positioneren naast andere stadsdelen. Welke betekenis heeft de Eemskanaalzone voor omliggende wijken en de hele stad? Hoe zou het stadsdeel Eemskanaalzone zich moeten onderscheiden van andere stadsdelen in Groningen en hoe kan het tegelijkertijd een waardevolle aanvulling worden?

Door middel van een positionering op stadsniveau geven we invulling aan gemeentelijke beleidsuitgangspunten en zorgen we ervoor dat de Eemskanaalzone niet enkel van betekenis is voor huidige en nieuwe bewoners, maar dat het een betekenis krijgt voor de hele stad.

Werkmethodiek

Voor de positionering van de Eemskanaalzone maken we gebruik van een assenkruis, dat op de pagina hiernaast staat. De horizontale as duidt de mate van functiemenging van een leefomgeving, in dit geval de Eemskanaalzone. Hoe multifunctioneler een gebied is, hoe meer verschillende functies er aanwezig zijn (dus bijvoorbeeld naast wonen onder meer werken, voorzieningen, sport en recreatie). De verticale as duidt of deze functies voornamelijk zullen worden gebruikt door de toekomstige bewoners of dat het verzorgingsgebied van deze functies groter is. Dat lichten we hieronder toe.

Als een leefomgeving aan de linkerkant van de horizontale as is gepositioneerd, duidt het op een monofunctionele leefomgeving, bijvoorbeeld alleen wonen. Een positie op de rechterzijde duidt op een multifunctionele leefomgeving. Dit wil zeggen dat naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Op de verticale as duidt een hogere positie op een bovenlokaal, of zelfs regionaal, verzorgingsgebied van functies en een lagere positie op een lokaal verzorgingsgebied. Ter illustratie hebben we verschillende leefomgevingen in Groningen en in Nederland gepositioneerd op de assenkruisen die op de volgende pagina's zijn opgenomen. Meer informatie over de Nederlandse voorbeelden is als bijlage van dit SPvE toegevoegd.

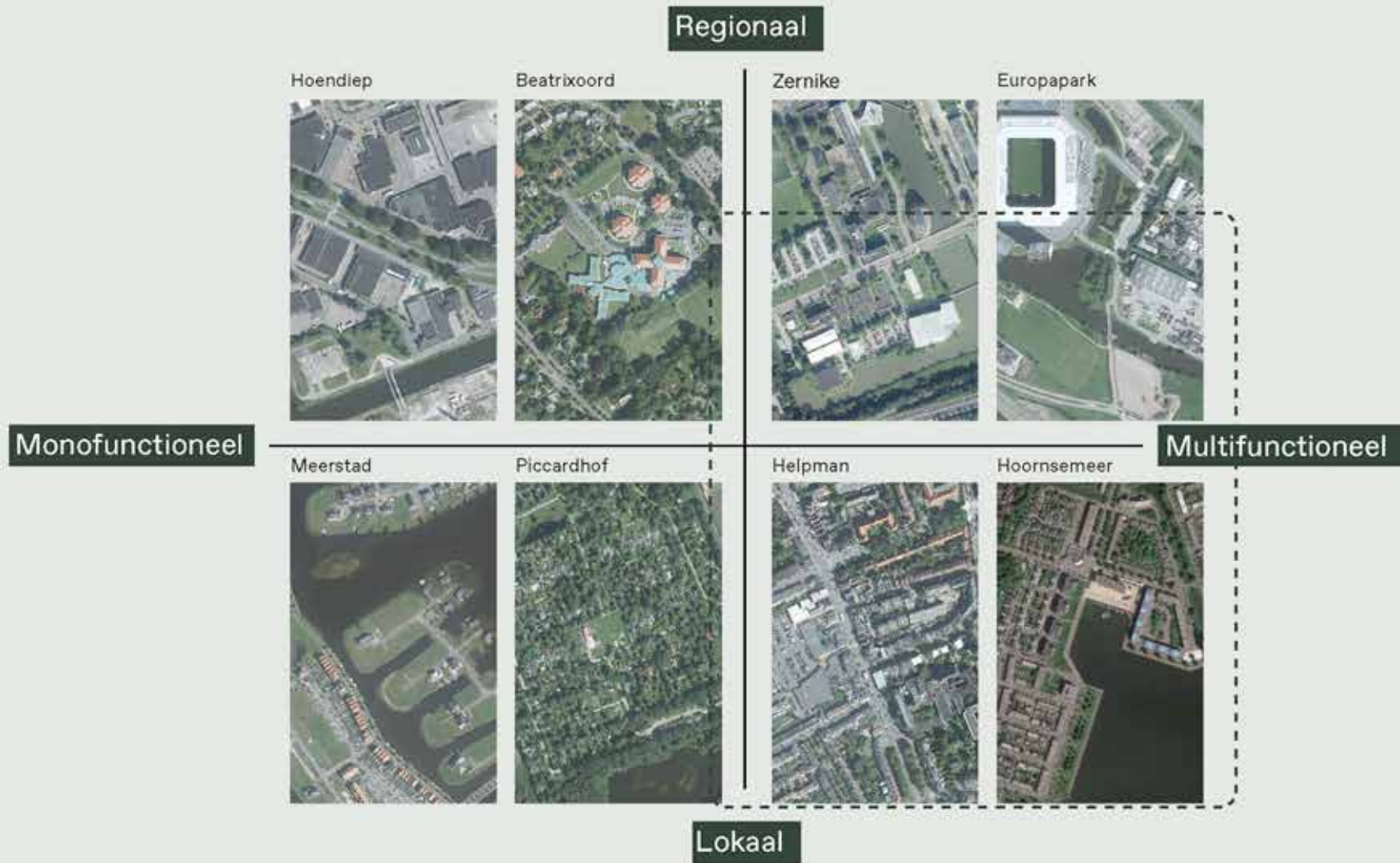
De positionering

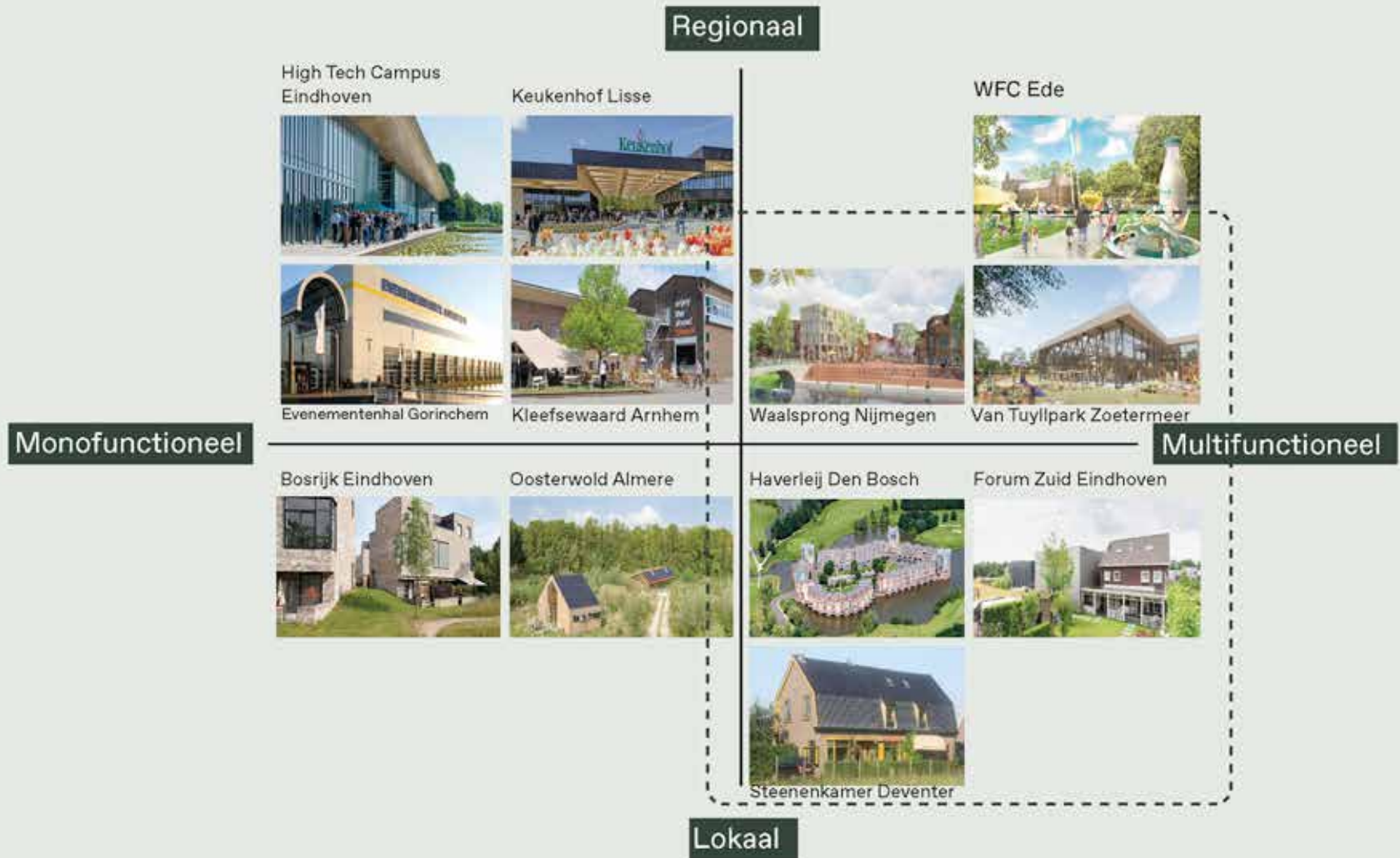
Aan de hand van gemeentelijk beleid en werksessies met de stadsbouwmeester en de gemeentelijke programmaleiders hebben we de

Eemskanaalszone gepositioneerd op het assenkruis. De stadsbouwmeester adviseert het college van burgemeester en wethouders over de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en de verschillende programmaleiders zijn verantwoordelijk voor het gemeentelijk beleid. Met hen werken we nauw samen.

Wat betreft de positionering op de horizontale as (monofunctioneel vs multifunctioneel) is de omgevingsvisie The Next City leidend. Hierin is voor toekomstige ontwikkelzones, waaronder de Eemskanaalzone, vastgelegd dat de gemeente gemengde woonwerkmilieus wil maken. Concreet betekent dit voor de Eemskanaalzone dat er naast wonen ruimte zal zijn voor onder meer werken, voorzieningen, sport en recreatie.

Voor de positionering op de verticale as (lokaal vs regionaal) is ook de omgevingsvisie The Next City leidend. De ontwikkeling van de Eemskanaalzone dient in te worden gezet om omliggende wijken met elkaar en met de stad te verbinden. Zoals eerder beschreven in dit SPvE komt er een voorzieningencluster in de Eemskanaalzone. Ook biedt de Eemskanaalzone ruimte voor sport en recreatie. Deze voorzieningen zijn niet alleen bestemd voor de bewoners van de Eemskanaalzone. Ook bewoners van Meerstad en andere omliggende stadsdelen zullen gebruik maken van deze voorzieningen. Dit betekent dus dat de Eemskanaalzone een multifunctioneel karakter krijgt met een bovenlokaal verzorgingsgebied.







Model I - Campus*



Model II - Kavels*



Model III - Hart*

*Getoonde afbeeldingen zijn illustratief; het getoonde ruimtegebruik en indeling zijn enkel indicatief.

III.11 onderzoeksmodellen gebiedsontwikkeling

Met de positionering van de Eemskanaalzone is het fundament gelegd voor concretisering van het SPvE. Op basis van een modellenstudie is verkend hoe de Eemskanaalzone ontwikkeld kan worden.

De modellenstudie

Op basis van de positionering is bepaald dat de Eemskanaalzone een multifunctioneel karakter krijgt met een bovenwijkse functiemix. Binnen een groenblauw raamwerk wordt een programma met 2100 woningen, bedrijven en voorzieningen gerealiseerd. Een volgende vraag is hoe de wijk te ontwikkelen?

Met de modellenstudie is onderzocht welke mate van sturing de stad op het gebied zou moeten hebben. En welke middelen ingezet kunnen worden om de identiteit van de Eemskanaalzone te bepalen. De drie modellen geven de mogelijke ruimtelijke consequenties weer van verschillende manieren van ontwikkelen.

De modellen zijn gebruikt voor discussie met de stadsbouwmeester en de gemeentelijke programmaleiders om scherp te krijgen welke mate van regie gewenst is.

De modellen illustreren verschillende denkrichtingen. Ze zijn bewust duidelijk van elkaar onderscheidend om de discussie over de ontwikkeling van de Eemskanaalzone te voeden en de mogelijke ruimtelijke gevolgen inzichtelijk te maken. Het zijn onderzoeksmodellen en geen keuzemodellen voor een stedenbouwkundig plan.

Het is goed denkbaar dat elementen uit de verschillende modellen in het uiteindelijk stedenbouwkundig plan gecombineerd worden. Uit alle modellen worden daarom bruikbare elementen gekozen die meegenomen kunnen worden naar de volgende fase van de planvorming van de Eemskanaalzone.

Model I - Campus

In het eerste model is bekeken of een thema zoals Healthy Ageing aan de ontwikkeling van de Eemskanaalzone gekoppeld kan worden bijvoorbeeld door de vestiging van een grote organisatie zoals een zorg- of onderwijsinstelling kan. Dit noemen we het Campus Model.

Deze manier van ontwikkelen van het gebied heeft ruimtelijk tot gevolg dat er ontwikkelvelden met een hoge bebouwingsdichtheid als clusters in het landschap liggen. Er ontstaat een 'levend laboratorium' voor gezond wonen aan een aantrekkelijk groenblauw raamwerk dat bewegen en ontmoeten stimuleert. Een koppeling wordt gezocht met sportprogramma's op regionaal niveau en topsport is zichtbaar. Het groenblauw raamwerk is erop gericht om mensen naar buiten te laten gaan en te laten bewegen. Dit geldt voor alle leeftijdscategorieën en doelgroepen. Bewoners wonen in buurten

direct aan openbaar gebied dat een gezonde levensstijl uitnodigt.

Ondanks dat er op dit moment geen aanwijzingen zijn dat een grote organisatie zich wil vestigen in de Eemskanaalzone is het model Campus een aansprekend idee om een 'levend laboratorium' te ontwikkelen dat actief buitenleven en een gezonde leefomgeving stimuleert. We zien kansen de ontwikkeling op te hangen aan een of meerdere thema's en het gebied zo een eigen identiteit te geven. Deze pluspunten worden dan ook meegenomen in de planvorming.

Model II - Kavels

In het tweede model is onderzocht of marktpartijen en particulieren de drijvende kracht kunnen zijn in de ontwikkeling van het gebied. Dit model biedt veel vrijheid aan ontwikkelende partijen. Bureau Meerstad zorgt voor infrastructuur en een aantal ruimtelijke en esthetische kaders, maar de verkaveling en ontwikkeling van het gebied wordt aan de markt en particulieren overgelaten. Dit noemen we het Kavels Model.

In dit model wordt een robuust raamwerk van infrastructuur aangelegd met wegprofielen waar veel ruimte is voor bomen. Binnen dit raamwerk liggen grote ontwikkelvelden zonder gedefinieerde verkaveling. De ontwikkeling wordt overgelaten aan initiatieven vanuit de markt en particulieren. Ontwikkelende partijen wordt gevraagd in gezamenlijkheid plannen te ontwikkelen. Ook de aanleg van een groenblauw raamwerk wordt in dit model aan marktpartijen en particulieren overgelaten. Er worden geen grote gebieden gereserveerd als openbaar groen, het groen is door de ontwikkelvelden heen gewoven. Het is daardoor mogelijk in lagere bebouwingsdichtheden te bouwen.

Het is de verwachting dat het programma met woningen in verschillende huur- en koopwoningen, goed toegankelijk openbaar gebied en voorzieningen met een bovenwijkse functie gebaat zijn bij een sterke betrokkenheid vanuit Bureau Meerstad. Zodat er gestuurd kan worden op integraliteit waarbij de gewenste menging van huur- en koopsegmenten en van openbaar en privé gebied goed gecoördineerd kan worden. De sturing van de ontwikkeling helemaal overlaten aan marktpartijen en particulieren is daarom niet wenselijk. Wel is het voorstelbaar dat er delen van de wijk zullen

zijn waar meer ruimte is voor vrijheid in ontwikkelen dan op andere plekken. Ook wordt meegenomen dat een robuust raamwerk van infrastructuur en groen kansen biedt om de toekomstige wijk met groen te dooraderen.

Model III - Hart

In het derde model houdt Bureau Meerstad hoge mate van regie op de ontwikkeling. Er worden duidelijke gebieden gedefinieerd voor de ontwikkeling van woningen, bedrijven en voorzieningen. Centraal in de wijk ligt een stadspark als groen hart van de ontwikkeling. De bovenwijkse voorzieningen worden op één plek geconcentreerd. Het gebied heeft een functie om de omliggende wijken met elkaar en met de Eemskanaalzone te verbinden. Dit model noemen wij het Hart Model.

Omdat een groot park is voorzien, zijn de bebouwingsdichtheden in de buurten rond de hoofdontsluiting hoog. Het park zorgt voor een groenblauw raamwerk dat aantakt op omliggende gebieden. Er ontstaan veel langzaam verkeeroutes door het gebied. Het groen is goed aangesloten op bovenwijkse structuren in de omgeving. Er ontstaat een groen gebied dat niet alleen van waarde is voor de bewoners van de Eemskanaalzone maar voor alle Stadters.

Het te realiseren programma vraagt om goede sturing vanuit Bureau Meerstad. Het is dan ook de verwachting dat helder gedefinieerde ontwikkelvelden met de gewenste mix van woonsegmenten, groenstructuren en een voorzieningencluster een goede kans geven om de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie The Next City te realiseren. Meegenomen naar de verdere ontwikkeling van de Eemskanaalzone worden de ideeën voor een stadspark van waaruit kleinere groenstructuren de buurten ingetrokken kunnen worden.



III.III Eemskanaalzone verbindt!

De centrale ligging in het oostelijk deel van Groningen, een nieuw groenblauw raamwerk, de rijke cultuurhistorie en de aanwezige en nieuwe routes verbinden we met elkaar in het gebiedsconcept voor de Eemskanaalzone.

De Eemskanaalzone verbindt het verleden met de toekomst

De Eemskanaalzone kent een rijk verleden met ruimtelijke en sociale structuren die vandaag de dag nog steeds identiteitdragers vormen voor het gebied. Het lint van Middelbert passen we zorgvuldig in, zodat dit ook in de toekomst een belangrijke verbinding en drager is in de Eemskanaalzone. Door de historische slotenstructuur als basis te nemen voor de bebouwde en de onbebouwde ruimte, voegt de ontwikkeling zich op een logische wijze in haar omgeving en ontstaat er een publiek groenblauw raamwerk.

De Eemskanaalzone verbindt Meerstad met het centrum

Met de ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg is de eerste stap gezet in het verder verbinden van de Eemskanaalzone. Er ontstaan aantrekkelijke routes voor zowel autoverkeer als fietsverkeer die Meerstad met het Groningse centrum verbinden. Op hoger schaalniveau worden de Eemskanaalzone en Meerstad ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg en de ringweg. Met de ontwikkeling van de Eemskanaalzone krijgt de ringweg een binnenstedelijke positie en is daarmee in potentie een landschappelijke en programmatische drager op stadsniveau. Langs de ringweg voorzien we een aantrekkelijke mix van van zowel woon- en werkprogramma dat zich in beeld oriënteert op deze belangrijke autoroute. Het gebouwde programma wordt gecombineerd met een aantrekkelijke openbare ruimte. De openbare ruimte wordt vormgegeven als doorgaande landschappelijke structuur die parallel aan de ringweg vanaf de zuidwestzijde van de Eemskanaalzone richting het Eemskanaal loopt.

Op lagere schaal verbinden we bestaande routes voor voetgangers en fietsers met enkele nieuwe. Zo verbinden we de Eemskanaalzone met Driebond, Meerstad en Lewenborg. In de Eemskanaalzone zelf zetten we in op een aantrekkelijk en fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer.

De Eemskanaalzone verbindt landschap met levendigheid

In de Eemskanaalzone verbinden we de levendigheid van de Groninger binnenstad met de landschappen van Meerstad. De bouwvelden ontwikkelen we in een stedelijke dichtheid, waardoor er voldoende ruimte overblijft voor een gevarieerd groenblauw raamwerk dat de Eemskanaalzone met haar omgeving verbindt.

Dit groenblauw raamwerk is bereikbaar en leefbaar voor iedereen en draagt bij aan het klimaat adaptief maken van de stad. Het nodigt uit tot

ontmoeten, bewegen en andere sociale activiteiten. De Eemskanaalzone draagt zo bij aan de gemeentelijke doelstellingen van Healthy Ageing.

De Eemskanaalzone verbindt Groningen-Oost

Met de ontwikkeling van een nieuw programmatisch en sociaal hart wordt de Eemskanaalzone het kloppend hart van Groningen-Oost. Niet alleen de bewoners van de Eemskanaalzone, maar ook bewoners van Meerstad, Ruischerbrug en Lewenborg maken gebruik van dit hart. Anderzijds zorgen we met de nieuwe ontwikkeling, en daarmee nieuwe bewoners, in de Eemskanaalzone voor een stevigere basis voor de voorzieningen in Engelbert en Ruischerwaard.

Het verbeteren van bestaande routes en het realiseren van nieuwe routes naar Lewenborg zorgt ervoor dat het verzorgingsgebied van het toekomstig hart dusdanig groot wordt dat we wijkoverstijgende voorzieningen kunnen ontwikkelen. Om een kloppend hart te maken concentreren we verschillende publieke en maatschappelijke programma's op een centrale locatie in de Eemskanaalzone die vanuit alle windstreken goed te bereiken is.

De Eemskanaalzone verbindt ondernemende mensen met ruimte

De Eemskanaalzone ontwikkelen we in lijn met The Next City tot een multifunctioneel stadsdeel. Er is ruimte voor functies die gecombineerd kunnen worden met wonen, daarvoor bieden we volop mogelijkheden in het nog op te stellen omgevingsplan. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijk en levendig stadsdeel waar ondernemende mensen de ruimte hebben om economische activiteiten te ontplooiën.

De Eemskanaalzone verbindt woonwensen

We bouwen aan een inclusieve leefomgeving met ruimte voor een diversiteit aan woonvormen en verschillende prijscategorieën. Het groenblauw raamwerk vormt de basis voor een onderscheidend woon-/werklandschap waarmee we doelgroepen bedienen die in de nabijheid van de stad willen wonen, maar die nu moeilijk aan een woning kunnen komen. Denk daarbij aan mensen met middeninkomens zoals leerkrachten of verpleegkundigen.



Pijlers

Kaders en uitgangspunten per thema

Aan de hand van negen thema's schetsen we kaders en formuleren we uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Deze zijn gedestileerd uit de gemeentelijke beleidsstukken.

wonen

Inclusiviteit, ruimte en betaalbaarheid staan centraal. De Eemskanaalzone is een aanvulling op de bestaande Groningse woningvoorraad.

De stad is zo populair geworden, dat er al enkele jaren sprake is van een overspannen woningmarkt. In verschillende ranglijsten staat Groningen op de derde plaats als aantrekkelijke Nederlandse woonstad. Er is helaas bij lange na niet genoeg betaalbaar aanbod voor iedereen.

We willen voorkomen dat alleen de mensen die het nog kunnen betalen in Groningen kunnen wonen. Groningen is voor iedereen en de Eemskanaalzone krijgt een belangrijke rol bij het realiseren van deze ambitie!

Pijler 1

De Eemskanaalzone verbindt het beste van twee werelden

- 1a. De Eemskanaalzone combineert de levendigheid van de Groningse binnenstad met de ruimte en landschappelijke kwaliteiten van Meerstad en vormt zo de verbinding tussen deze twee stadsdelen.
- 1b. Het groenblauwe raamwerk in de Eemskanaalzone vormt de basis voor een onderscheidend woon/werklandschap.

Pijler 2

De Eemskanaalzone wordt een inclusieve wijk waar iedereen zich thuis voelt

- 2a. De Eemskanaalzone wordt bereikbaar voor iedereen. Met name voor de middenklasse is er plek in de Eemskanaalzone, maar er is ook ruimte voor woningbouwcoöperaties om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.
- 2b. In de Eemskanaalzone willen we 2.100 woningen realiseren. Zo zijn we flexibel in het toevoegen van betaalbaar woningaanbod binnen de financiële kaders van de ontwikkeling.
- 2c. Door geschikte woningen te bouwen voor jong en oud wordt een leven lang wonen mogelijk binnen dezelfde wijk.
- 2d. We zetten in op typologieën die zich lenen voor woon-werk combinaties. De Eemskanaalzone ontwikkelt zich zo tot een stadsdeel voor ondernemende mensen.





Pijler 3

De Eemskanaalzone is aanvullend op andere ontwikkelingen in de stad

- 3a. We bedienen doelgroepen die in de nabijheid van de stad willen wonen, maar nu moeilijk aan een woning kunnen komen. Daarbij gaat het onder andere over mensen die in dienstverlenende sector werken zoals leerkrachten en verpleegkundigen.
- 3b. Om de beoogde doelgroepen te bedienen, biedt De Eemskanaalzone onder meer ruimte voor de middenklasse met een groot aandeel grondgebonden koop en huurwoningen.
- 3c. Om het woningaanbod van Groningen te verbreden, biedt de Eemskanaalzone ruimte voor bijzondere woonvormen zoals levensloopbestendige woningen of gestapelde gezinswoningen.

Pijler 4

De Eemskanaalzone is een stadsdeel klaar voor de toekomst

- 4a. Bouwvelden en gebouwen ontwikkelen we dusdanig dat deze op termijn van functie kunnen veranderen. Zo houden we er onder meer met verdiepingshoogte en parkeeroplossingen rekening mee dat de functie in de toekomst kan wijzigen.
- 4b. De Eemskanaalzone zal geleidelijk worden ontwikkeld. Delen die pas later zullen worden ontwikkeld zetten we in voor tijdelijke invullingen met bijvoorbeeld recreatieve doeleinden.



ruimtelijke economie

Een passende mix van wijkoverstijgende, maatschappelijke en kleinschalige functies.

De Eemskanaalzone biedt ruimte aan een programmatisch centrum voor de oostflank van Groningen. Niet alleen de bewoners van de Eemskanaalzone, maar ook die van onder meer Meerstad en Lewenborg stappen op de fiets om dit nieuwe kloppende hart te bezoeken. De potentie van de Park & Ride wordt hierbij beter benut door het bijvoorbeeld te combineren met dit nieuwe kloppende hart.

De Eemskanaalzone zal ook volop ruimte bieden aan ondernemende mensen. Kavels met een overmaat bieden ruimte aan bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen.

De Eemskanaalzone schept de ruimtelijke randvoorwaarden om bij te dragen aan de economische groei van Groningen en de regio.

Pijler 1

De Eemskanaalzone biedt ruimtelijke randvoorwaarden voor economische groei

- 1a. De Eemskanaalzone krijgt een voorzieningencluster met een bovewijks verzorgingsgebied. Het cluster bestaat uit verschillende commerciële voorzieningen, zoals een supermarkt, en maatschappelijke voorzieningen, zoals een school. Zo krijgt de oostflank van de stad Groningen een gemengde leefomgeving dichtbij huis.
- 1b. Recreatieve routes en een aantrekkelijk groenblauw raamwerk stimuleren lokaal ondernemerschap in recreatie en toerisme. De Eemskanaalzone ontwikkelt zich daarmee tot poort van het cultuur- en natuurlandschap ten oosten van de stad.

Pijler 2

De Eemskanaalzone wordt een multifunctioneel woon-werkgebied

- 2a. Er worden in de Eemskanaalzone alleen functies toegestaan die gecombineerd kunnen worden met wonen. Denk daarbij aan retail, horeca, onderwijs, maatschappelijke functies, woonwerken etc. De Eemskanaalzone wordt daarmee een levendig stadsdeel waar plezierig gewoond en gewerkt wordt.
- 2b. Stedelijke verdichting vindt plaats rond de best bereikbare plekken. Daarbij kijken we naar bereikbaarheid voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Geschikte plekken voor verdichting zijn onder meer de hoofdontsluitingsweg en de ringweg. Ook plekken die goed verbonden zijn met de langzaam verkeersverbindingen met Meerstad en het Middelberter lint zijn hier voorbeelden van.





Pijler 3

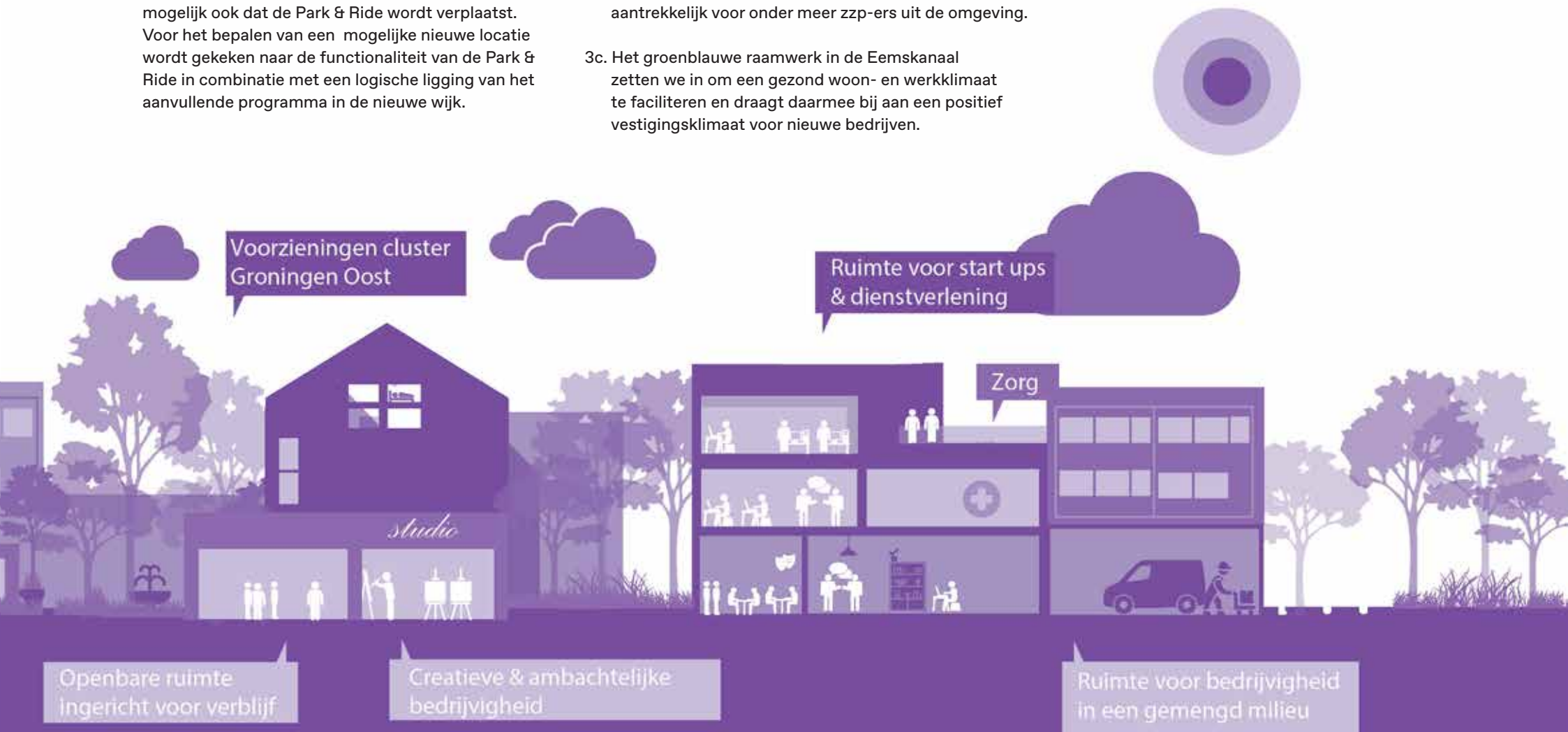
De Eemskanaalzone biedt ruimte voor ondernemende mensen

2c. De Park & Ride is in potentie een drager voor economische ontwikkelingen. Hier komt een gevarieerd programma, met onder andere commerciële, maatschappelijk en logistieke voorzieningen (bijvoorbeeld een afhaalpunt voor pakketdiensten). Aanvullende functies betekent mogelijk ook dat de Park & Ride wordt verplaatst. Voor het bepalen van een mogelijke nieuwe locatie wordt gekeken naar de functionaliteit van de Park & Ride in combinatie met een logische ligging van het aanvullende programma in de nieuwe wijk.

3a. In de Eemskanaalzone bieden kavels en bebouwing door hun overmaat flexibiliteit om vanuit huis nieuwe bedrijvigheid te starten.

3b. Flexplekken en horeca gelegenheden op de best bereikbare plekken, maken de Eemskanaalzone aantrekkelijk voor onder meer zzp-ers uit de omgeving.

3c. Het groenblauwe raamwerk in de Eemskanaal zetten we in om een gezond woon- en werkklimaat te faciliteren en draagt daarmee bij aan een positief vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven.



mobiliteit

We zetten in op optimale bereikbaarheid voor openbaar vervoer, voetgangers en fietsers. Een fijnmazig netwerk verbindt de Eemskanaalzone met haar omgeving. Verblijfskwaliteit krijgt voorrang op de auto.

In een gezonde stad nodigen infrastructuur en de beschikbaarheid van openbaar groen uit om naar buiten te gaan en te bewegen. Het groenblauw raamwerk met een combinatie van recreatieve en functionele routes legt de basis voor een gezonde leefstijl.

Pijler 1

De Eemskanaalzone is optimaal verbonden met de stad en de omgeving

- 1a. Een fijnmazig netwerk van 'grijze, groene en blauwe routes' verbindt de Eemskanaalzone met onder meer Meerstad, Lewenborg, Middelbert, Engelbert en de binnenstad van Groningen. Deze routes stimuleren ontmoeting, sociale contacten en gezond gedrag.
- 1b. Het verkeerssysteem leggen we aan vanuit het idee dat men voor korte afstanden, onder andere naar de binnenstad en Meerstad, de fiets of het openbaar vervoer gebruikt en dat de auto voornamelijk wordt gebruikt voor langere afstanden. Dit doen we onder meer door het creëren van aantrekkelijke en directe routes voor langzaam verkeer.
- 1c. De fysieke barrièrewerking van de oostelijke ringweg verkleinen we op meerdere plaatsen door langzaam verkeersverbindingen in oostwestelijke richting te maken dan wel bestaande verbindingen te verbeteren.

Pijler 2

De openbare ruimte is in de Eemskanaalzone echt openbaar

- 2a. De fysieke en visuele barrièrewerking van de hoofdonthutingsweg, die centraal door de Eemskanaalzone loopt, is minimaal. Dit bereiken we onder meer door het creëren van verschillende veilige oversteekmogelijkheden, een royale groene middenberm en het oriënteren van bebouwing en levendige openbare ruimten aan weerszijden van de hoofdonthutingsweg.
- 2b. Verblijfskwaliteit krijgt een centrale plek bij de inrichting van de openbare ruimte. Dit bereiken we onder meer door de impact van verkeersbewegingen zo minimaal mogelijk te maken. In de Eemskanaalzone combineren we dan ook zoveel mogelijk verschillende modaliteiten op dezelfde rijbaan.
- 2c. Op basis van de nieuwe parkeernota minimaliseren we de invloed van parkeren op de openbare ruimte. Dit doen we door het parkeren niet altijd direct voor de deur op te lossen, parkeernormen op maat te hanteren en het gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit te stimuleren. Parkeren wordt verder op eigen terrein of geconcentreerd opgelost, onder andere in gebouwde voorzieningen en parkeerpockets.

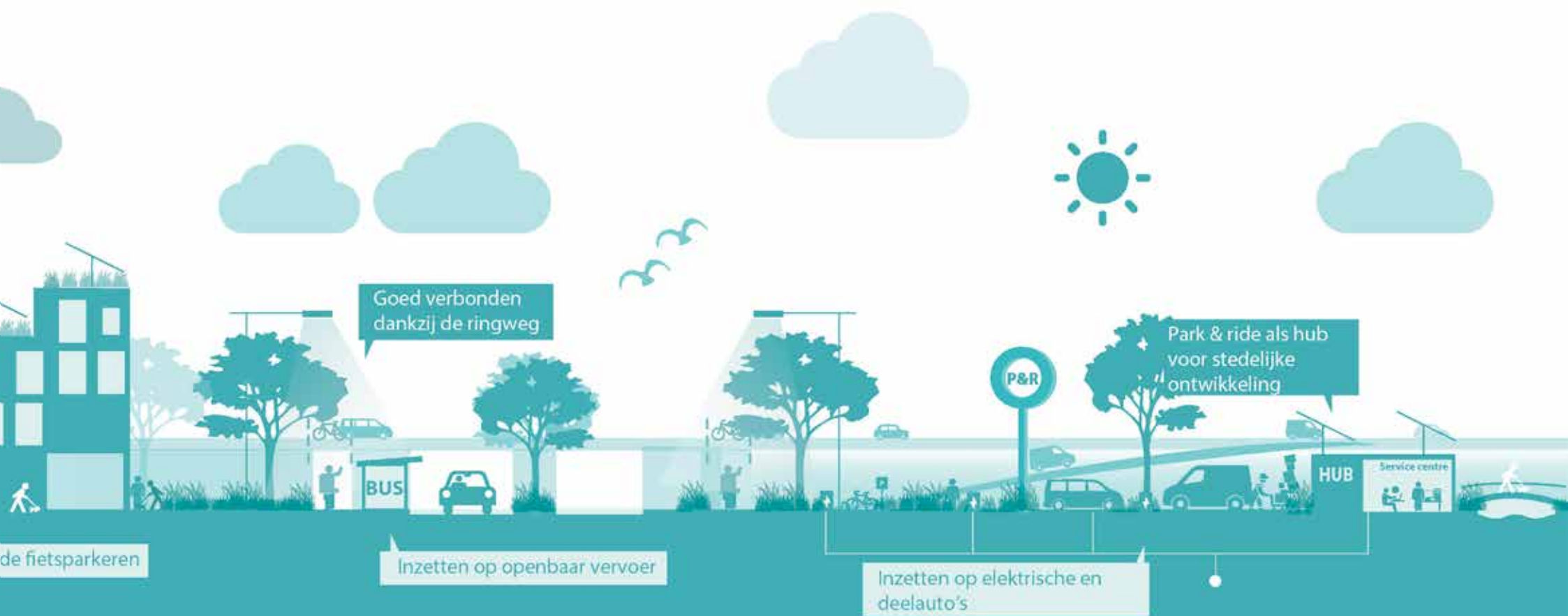




Pijler 3

In de Eemskanaalzone wordt ingezet op duurzame mobiliteitsoplossingen

- 3a. We stimuleren mobiliteit met een lage emissie en het gebruik van duurzame deelauto's en fietsen.
- 3b. De Eemskanaalzone biedt een goed laadpaalnetwerk voor elektrisch rijden en een goede tankinfrastructuur voor rijden op waterstofgas.



maatschappij & ontwikkeling

In de Eemskanaalzone zijn volop mogelijkheden voor deelname aan het sociale leven in de wijk. Voorzieningen, verenigingen en prettige plekken in de openbare ruimte bieden hiertoe kansen voor inwoners van alle leeftijden.

Het programmatische en sociale hart met ruimte voor wijkvoorzieningen vormt de belangrijkste ontmoetingsplek in de Eemskanaalzone. Ook de openbare ruimte stimuleert ontmoeting.

De Eemskanaalzone biedt ruimte voor zowel ongeorganiseerde als georganiseerde sport met sportfaciliteiten voor bijvoorbeeld een hockeyvereniging of tennisclub.

Pijler 1

In de Eemskanaalzone is maatschappelijk vastgoed zichtbaar en vindbaar in de wijk

- 1a. We maken het programmatische en sociale hart van de Eemskanaalzone zichtbaar en vindbaar voor iedereen. Er is onder meer ruimte voor wijkvoorzieningen zoals een gezondheidscentrum.
- 1b. In de Eemskanaalzone houden we rekening met een basisschool voor ruim 400 leerlingen met een sportzaal en voldoende kinderopvang.

Pijler 2

De Eemskanaalzone nodigt uit tot sport en beweging in de openbare ruimte en in verenigingsverband

- 2a. De openbare ruimte nodigt uit tot bewegen en biedt volop voorzieningen voor (on)georganiseerde sport.
- 2b. De Eemskanaalzone krijgt sportfaciliteiten. Te denken valt aan mountainbike en hardlooperoutes, een hockeyvereniging of een tennisclub.





Pijler 3

In de Eemskanaalzone zorgen ontmoetingen voor sociale cohesie

- 3a. Het programmatisch en sociaal hart van de Eemskanaalzone vormt een levendig gebied met volop ruimte voor verblijf en ontmoeting.
- 3b. De Eemskanaalzone wordt ontwikkeld tot een inclusief stadsdeel met voldoende voorzieningen waar iedereen naar vermogen kan deelnemen. Zo zorgen we voor ontmoetingsplekken voor sport en spel in de openbare ruimte en stimuleren zo interactie tussen leeftijdsgroepen.
- 3c. Het stimuleren van de creativiteit en cultuureducatie van bewoners is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Eemskanaalzone. Wijkvoorzieningen zijn ontmoetingsplekken waar culturele activiteiten plaatsvinden.
- 3d. We integreren kunst in het ontwerp van de openbare ruimte, al dan niet in combinatie met andere voorzieningen zoals sport.



groen & ecologie

In de Eemskanaalzone wordt een groenblauw raamwerk aangelegd met robuuste ecologische verbindingen.

Natuur en ecologie zijn integraal onderdeel van de wijk. Bewoners kunnen genieten van een diversiteit aan planten en dieren in de leefomgeving.

Pijler 1

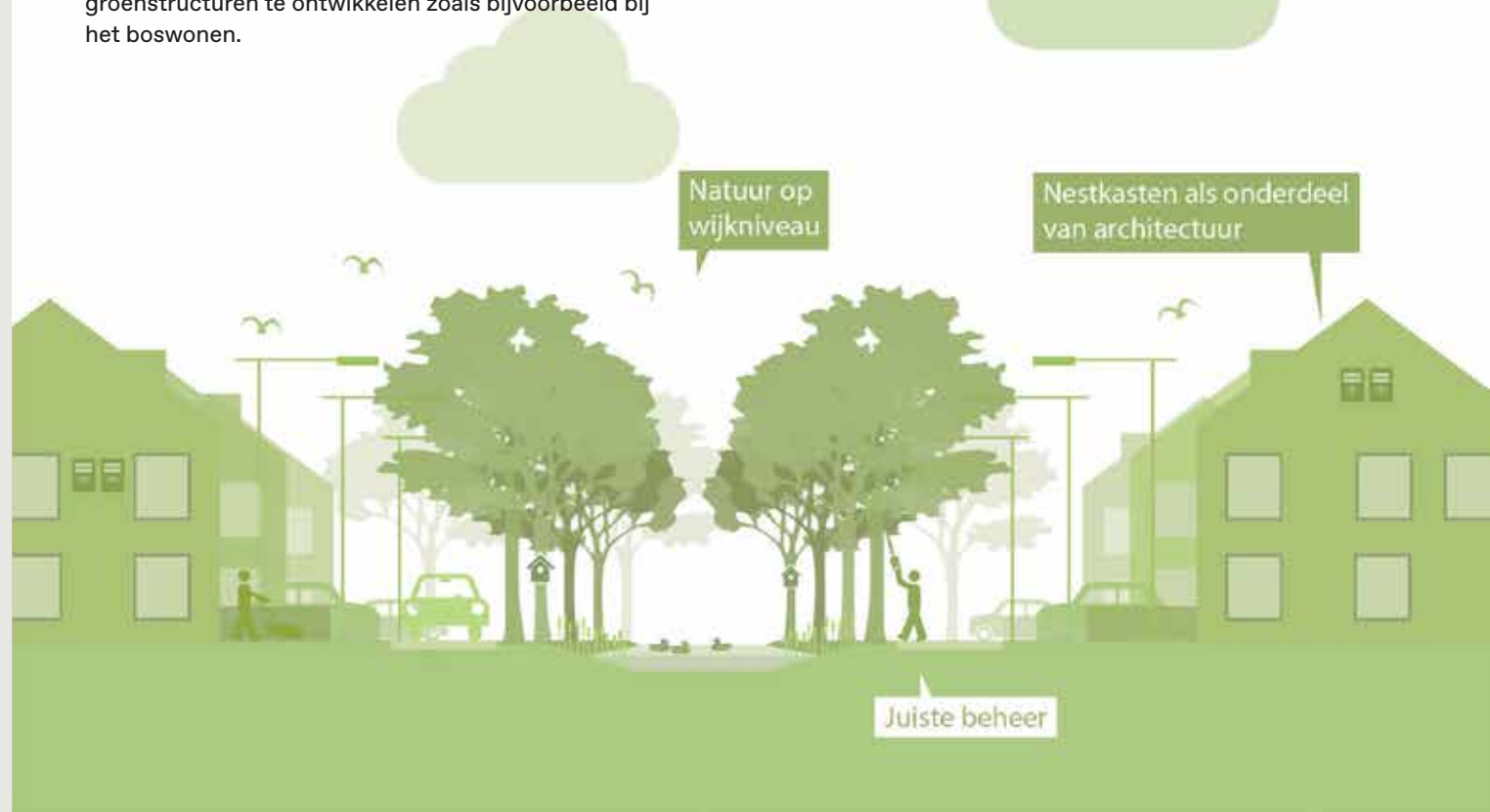
Een groenblauw raamwerk zorgt voor robuuste ecologische verbindingen

- 1a. Het landschap, de wijk, de buurten, de bebouwing en de tuinen doen allemaal mee in het groenblauw raamwerk.
- 1b. Langs de wegen en in de straten worden bomen geplant die de hoofdbomenstructuur van de stad versterken.
- 1c. Groen in de wijk wordt zoveel mogelijk met de stedelijke ecologische structuur verbonden zodat dieren en planten zich vrij kunnen verspreiden.
- 1d. Rood ontwikkelt groen: nieuwbouw wordt ingezet om groenstructuren te ontwikkelen zoals bijvoorbeeld bij het boswonen.

Pijler 2

Met maatwerk en het juiste beheer worden ecologische kwaliteiten versterkt.

- 2a. Het groenblauw raamwerk opereert op drie niveaus: het landschap met voornamelijk inheemse soorten, de wijk en de buurten met een mix van inheemse en cultuursoorten en de bebouwing en tuinen met voornamelijk cultuursoorten. Het netwerk biedt plaats aan een grote variëteit van plant en diersoorten.
- 2a. Bij de ontwikkeling van de Eemskanaalzone krijgen ecologische kwaliteiten een plek via een maatwerkoplossing.
- 2b. Om de ecologische kwaliteit te verhogen wordt het juiste beheer toegepast.



Pijler 3

Door natuurinclusief te bouwen wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en natuurwaarden.

3a. In de Eemskanaalzone stimuleren we het natuurinclusief bouwen door bijvoorbeeld het plaatsen van nestkasten voor vogels en vleermuizen te verplichten. Dit draag bij aan de biodiversiteit in het bebouwd gebied.



energie & circulariteit

Op verschillende schaalniveaus samenwerken aan de energietransitie en circulaire economie.

Het afbouwen van de gaswinning in Groningen is een unieke kans om de transitie naar duurzame energiebronnen te versnellen. Er komt meer aandacht voor de circulaire gemeente: hoe zorgen we voor een circulair systeem waarin water, grondstoffen en afval een nieuw leven krijgen met hoge waarde?

Pijler 1

De Eemskanaalzone levert een bijdrage aan de doelstelling Groningen CO2 neutraal in 2035

2a. De nieuwbouw is energieneutraal

2b. Door te handelen naar de duurzaamheidsnormen van de toekomst hoeven woningen de komende jaren niet aangepast te worden en leveren ze een bijdrage aan de doelstelling Groningen CO2 neutraal in 2035.

2c. Voor de Eemskanaalzone wordt onderzoek gedaan naar collectieve warmte- en koude opslag, waarbij een goede energievoorziening voor alle bewoners verzekerd is.

2d. Er komen voldoende plekken voor elektrisch laden van auto's.

2e. De toepassing van zonnedaken op woningen levert een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie van 700.000 zonnepanelen op de daken van huizen in 2035. Ook bedrijven zijn verplicht zonnedaken toe te passen.





Pijler 2

De Eemskanaalzone draagt bij aan een circulariteit

- 1a. Het bevorderen van circulariteit door hergebruik van water, grondstoffen en afval. Ambitie van de rijksoverheid is dit in 2050 landelijk gerealiseerd te hebben.
- 1b. In de Eemskanaalzone stimuleren we het hergebruik van grondstoffen en het sluiten van systemen bij de bouw, door bijvoorbeeld het verplicht stellen van een materialenpaspoort.



klimaat

De Eemskanaalzone is voorbereid op het klimaat van de toekomst. Dit groene stadsdeel is ingericht om mee te bewegen met klimaatverandering.

Door de klimaatverandering worden we steeds vaker geconfronteerd met extreem weer zoals hoge temperaturen, harde stormen en extreme neerslag. Daarop moeten we onze leefomgeving aanpassen: een stedelijk gebied met veel ruimte voor groen en water is immers koeler en kan zware piekbuien beter verwerken. De gemeente Groningen heeft de ambitie geformuleerd om in 2050 klimaatbestendig te zijn. In de Eemskanaalzone wordt op deze ambitie vooruitgelopen

Pijler 1

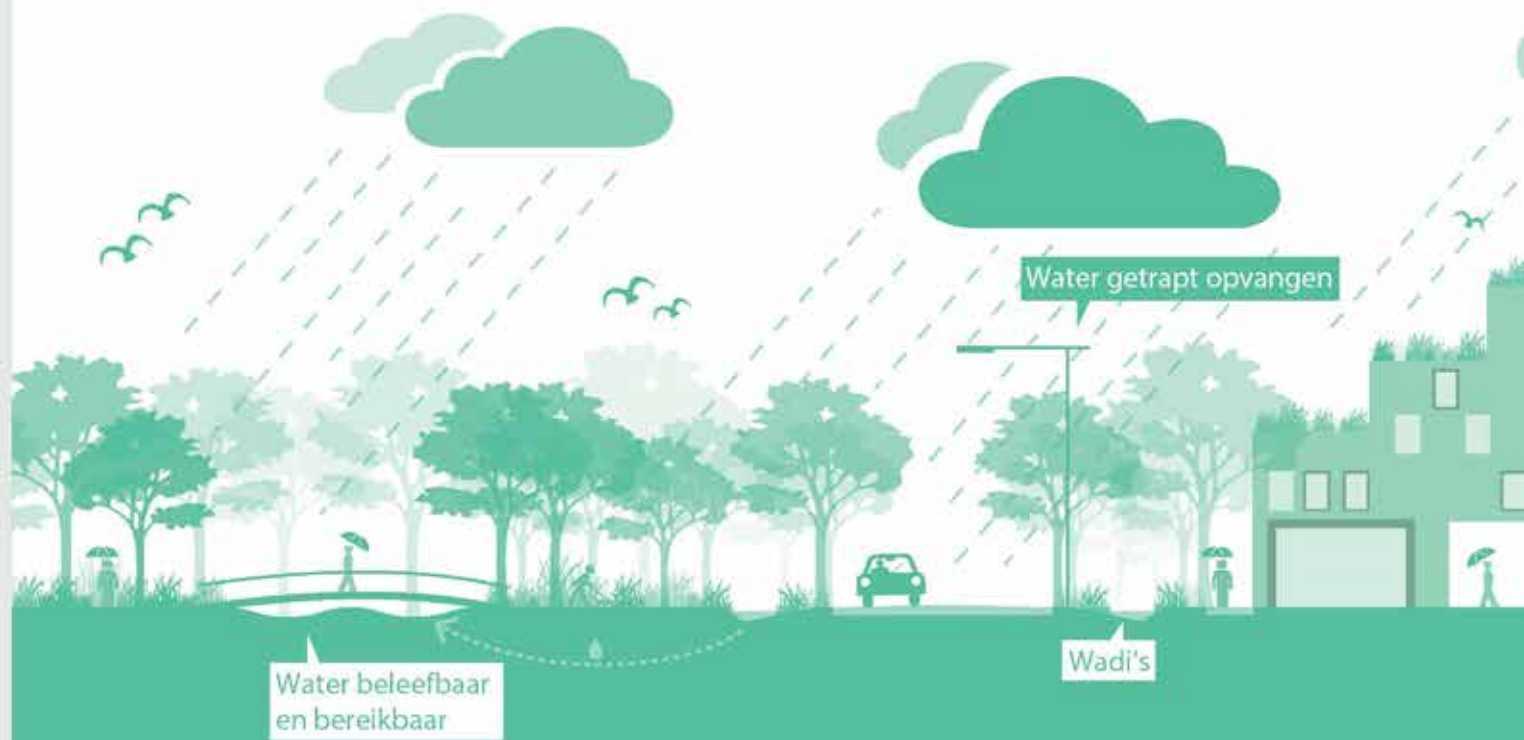
In de Eemskanaalzone is klimaatadaptief denken en handelen de standaard

- 1a. In de Eemskanaalzone stimuleren we de ontwikkeling van 'groene gebouwen' met groene daken, gevels en tuinen. Dit doen we door duurzaamheidsprincipes aan ontwikkelaars mee te geven.
- 1b. Beheer, ontwerp, beleid en uitvoering werken nauw samen om een duurzaam groen stadsdeel te bouwen.
- 1c. De Eemskanaalzone biedt ruimte voor innovatieve ontwikkelingen om aan klimaatrichtlijnen te voldoen.

Pijler 2

De openbare ruimte speelt in de Eemskanaalzone een rol in de klimaatadaptatie

- 2a. Veel groen helpt de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverschot, op te vangen. Zo zorgen grote bomen voor koelte door het verdampen van water en bieden ze schaduw. Bomen worden zodra het kan geplant. Dit begint bij de aanleg van de hoofdontsluitingsweg van de wijk, dan planten we meteen al veel bomen.
- 2b. Een zorgvuldige omgang met water zorgt ervoor dat hemelwater wordt gefilterd en geschikt is voor hergebruik.
- 2c. Door nutsvoorzieningen te clusteren zorgen we voor meer ruimte voor robuust groen.

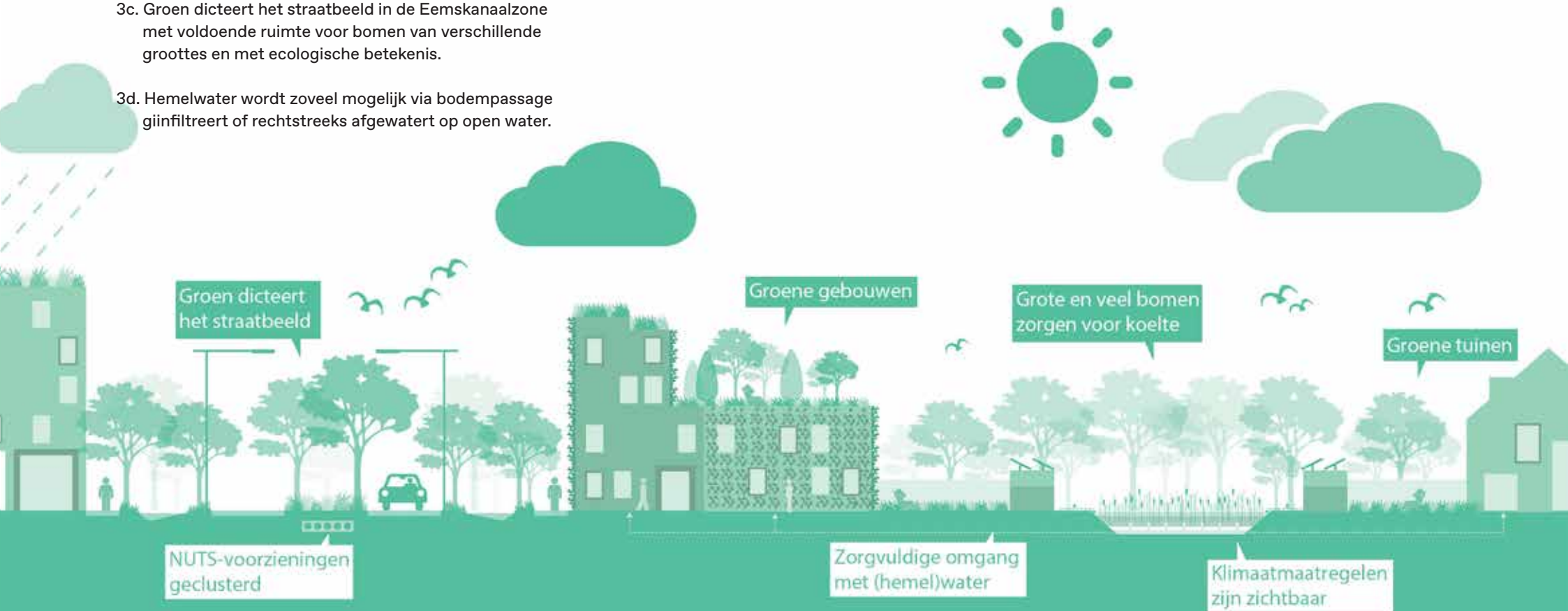




Pijler 3

In de Eemskanaalzone zijn klimaat maatregelen zichtbaar en beleefbaar

- 3a. Door klimaatmaatregelen zichtbaar te maken, creëren we bewustwording.
- 3b. Door systemen te sluiten en water op te slaan in de openbare ruimte, wordt water beleefbaar en zichtbaar en voorkomen we wateroverlast. We doen dit door het getrapt opvangen van hemelwater op het dak, in de straat en in ecologische bergingsgebieden in een park. De berging fungeert als waterreservoir ten tijden van droogte.
- 3c. Groen dicteert het straatbeeld in de Eemskanaalzone met voldoende ruimte voor bomen van verschillende groottes en met ecologische betekenis.
- 3d. Hemelwater wordt zoveel mogelijk via bodempassage geïnfilteert of rechtstreeks afgewatert op open water.



healthy ageing

Door een sociaal en fysiek aantrekkelijke leefomgeving te creëren maken we de Eemskanaalzone leefbaar en aantrekkelijk voor alle leeftijdsgroepen!

Hoe we onze groeiende, compacte stad leefbaar en aantrekkelijk houden voor alle leeftijdsgroepen is een belangrijk vraagstuk. Gezondheid is hierin een verbindend thema dat centraal staat.

Pijler 1

De Eemskanaalzone wordt een sterke en sociale wijk waar iedereen meedoet

- 1a. De leefomgeving is zo ingericht dat we het voor elkaar zorgen stimuleren. De openbare ruimte richten we in om ontmoetingen te faciliteren. Het wijkcentrum biedt een verscheidenheid aan voorzieningen aan. Er is volop gelegenheid voor het verenigingsleven in de wijk door de aanwezigheid van sportvoorzieningen. Tezamen zorgt dit voor veel mogelijkheden voor actief burgerschap. De maatschappelijke participatie brengt leeftijdsgroepen samen.
- 1b. We zetten in op zelfredzaamheid onder inwoners en op zorgpreventie om zorgconsumptie te verminderen. Technologie speelt daarin een belangrijke rol. Met inzet van bijvoorbeeld sensoren en domotica kunnen mensen veilig langer thuis wonen
- 1c. Met obstakelvrije routes maken we de Eemskanaalzone voor iedereen toegankelijk.

Pijler 2

De fysieke leefomgeving in de Eemskanaalzone nodigt uit tot gezond en sociaal gedrag

- 2a. Veilige fiets- en wandelroutes brengen jong en oud in beweging. Aantrekkelijk en beleefbaar groen nodigt uit tot fysieke activiteit en heeft een positief effect op het mentaal welbevinden.
- 2b. De mogelijkheid om te sporten in de openbare ruimte nodigt uit tot een actieve levensstijl. Een gezonde levensstijl wordt daarnaast in de Eemskanaalzone gestimuleerd door de keuze voor gezond en vers voedsel makkelijk te maken. Eetbaar groen in de openbare ruimte en plekken voor wijktuinen, zorgen voor voedselproductie binnen de wijk.
- 2c. Bij locaties voor kwetsbare groepen is extra aandacht voor een kwalitatieve groene omgeving.



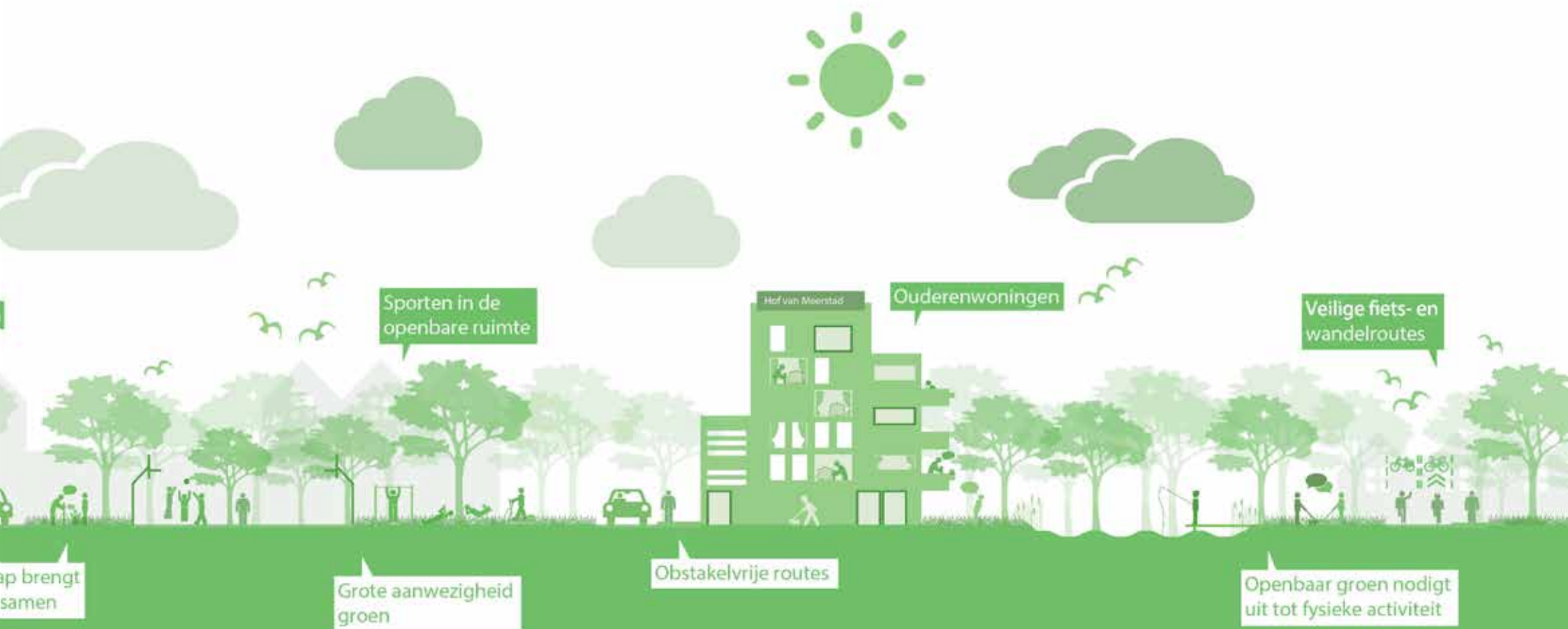


Pijler 3

In de Eemskanaalzone zijn er geen gezondheidsverschillen tussen groepen en wijken

3a. Het groenblauwe raamwerk stimuleert beweging en is door al het groen een geschikte leefomgeving om het aantal gezonde levensjaren van mensen te vergroten.

3b. De Eemskanaalzone is door de goede bereikbaarheid en nabijheid van het UMCG een goede plek voor ouderenwoningen of zorginstellingen.



leefkwaliteit

Leefkwaliteit vanaf de voordeur. Een wijk voor sociale ontmoetingen en welbevinden!

Leefkwaliteit is een kernbegrip. Zorg en aandacht voor de leefkwaliteit dragen bij aan het welbevinden, sociale ontmoetingen en de gezondheid van de Groningers.

Pijler 1

De beleving van groen staat centraal in de Eemskanaalzone

- 1a. De Eemskanaalzone wordt een groen stadsdeel, optimaal verbonden met zowel de stad als het landschap. De leefomgeving wordt maximaal groen.
- 1b. Groengebieden liggen altijd dicht bij de voordeur, natuurbeleving ligt daarmee altijd om de hoek. Langzaam verkeersroutes lopen in de Eemskanaalzone door groengebieden en zorgen daarmee voor een optimale beleving van het groen
- 1c. Water in de Eemskanaalzone is bereikbaar en beleefbaar en hemel- en grijswater (afvalwater met uitzondering van water uit het toilet) wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt.

Pijler 2

De Eemskanaalzone biedt ruimte voor kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en bebouwing

- 2a. De architectuur en openbare ruimte zijn in de Eemskanaalzone met aandacht vormgegeven en van hoge kwaliteit. Kunst op straat draagt bij aan de cultuurbeleving in de wijk.
- 2b. Bebouwing en straatprofielen voelen op ooghoogte prettig aan, zo is er volop ruimte voor groen en verblijf. Ze geven kleur aan de omgeving en aan de beleving van bewoners en bezoekers van de Eemskanaalzone.





Pijler 3

De Eemskanaalzone bouwt voort op haar rijke verleden

- 3a. De wijk krijgt een gezicht aan het Eemskanaal. Dit is onderdeel van een breder programma vanuit de gemeente om het Eemskanaal als kwaliteitsdrager beter in het stedelijk weefsel te integreren en de stad weer aan het water te leggen. Deze belangrijke watergang met een lange traditie van bedrijvigheid en vormt een van de lange karakteristieke lijnen die ook de Eemskanaalzone kleur zal geven.
- 3b. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving van het lint van Middelbert wordt met de historische lintbebouwing onderdeel van de wijk.
- 3c. Door en vanuit de Eemskanaalzone is er een goede bereikbaarheid van het cultuur- en natuurlandschap ten oosten van de stad.





En nu verder..

Opstellen van een plan op hoofdlijnen

Het stedenbouwkundig programma van eisen stelt kaders en definieert uitgangspunten voor de nieuwe wijk. Dit is input voor de volgende stap, het opstellen van een ontwikkelstrategie.

Uit het SPvE en uit de cultuurhistorische analyse destilleren we een aantal belangrijke ontwerpprincipes. Deze dienen als ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie.

Ervaring leert dat we soms tijdens het ontwerpproces moeten kiezen tussen ambities en doelstellingen. Wat gaat dan voor? Daarvoor hebben we een prioritering opgesteld.

ontwerp- principes

Uit de vertaling van de ruimtelijke analyse, de cultuurhistorische analyse van SteenhuisMeurs en voorliggend SPvE komen de volgende principes met betrekking tot het ontwerp naar voren. Deze ontwerpprincipes vormen de basis voor de ontwikkelstrategie die we in de volgende fase maken.

Het bestaande landschap vormt een bron van inspiratie. De huidige verkavelingsstructuur en lange lijnen door en langs de randen van het gebied worden aangegrepen als organisatorische middelen die de toekomstige ruimtelijke structuurdragers bepalen. Het landschap wordt eveneens als ervaarbaar groen in de wijk geïntegreerd. Verschillen in landschappelijke beleving kenmerken de toekomstige deelgebieden.

1. Op het landschap geïnspireerde logica. Zo vormen het historische slotenpatroon en de historische linten de basis voor de nieuwe verkavelingsrichting.



2. De lange lijnen in het gebied als dragers en verbinders. De identiteiten van Eemskanaal, de oude dorpslinten, de Meerstadlaan of Borgsloot, zijn herkenbaar en beleefbaar.



3. Het landschap is op elk niveau voelbaar. Op de grote schaal geeft het groenblauw raamwerk structuur aan het gebied en op de laagste schaal vormt het groen een verlengstuk van de woning.



4. Een gebied met een groen-stedelijke uitstraling. Zowel stad als natuur zijn voelbaar.



5. Gemengd stedelijk gebied waarbinnen heldere deelgebieden met een eigen karakter te herkennen zijn.





Prioritering bij belangenafwegingen

Bij het vertalen van het SPvE naar een plan op hoofdlijnen kan het voorkomen dat ambities en doelstellingen uit het SPvE moeilijk met elkaar te verenigen zijn. Het plan komt daarom in een herhalend proces tot stand. We toetsen steeds de uitgangspunten op haalbaarheid en benutten voortschrijdende inzichten om het plan te vervolmaken. Als we keuzes moeten maken, houden we onderstaande prioritering aan bij de belangenafweging:

1. We geven prioriteit aan het toevoegen van betaalbaar woningaanbod, onder de voorwaarde dat we binnen de financiële kaders van de gebiedsontwikkeling blijven. Met een gevarieerd woningaanbod willen we maximaal bijdragen aan het verminderen van de druk op de woningmarkt, aan het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen en aan de doorstroming op de woningmarkt. Omdat kosten en opbrengsten van verschillende woningbouwsegmenten verschillen, moeten we continue de balans hiertussen bewaken.

2. De Eemskanaalzone wordt een gemengd woon-/werk gebied, waarbij we in lijn van The Next City alleen economisch programma zullen realiseren dat te combineren is met woningbouw. Zo bieden we ruimte voor groei van de werkgelegenheid en creëren we tegelijkertijd een levendig multifunctioneel stadsdeel. Om ervoor te zorgen dat er voldoende draagvlak is voor de bedrijven en de voorzieningen, is het economische programma volgend aan het woonprogramma. Door flexibiliteit in te bouwen voor omvang en invulling van het economisch programma, kunnen we goed inspelen op kansen in de markt. Mocht het in de toekomst zo zijn dat in de zoektocht naar ruimte voor bedrijventerreinen de Eemskanaalzone in beeld komt, dan zullen we het hele programma opnieuw moeten bekijken en mogelijk bij moeten sturen.

3. We ontwerpen een groenblauw raamwerk waarbinnen wonen en werken zich kan ontwikkelen. Daarbij houden we rekening met het inpassen van het maximaal aantal woningen, bedrijven en voorzieningen. We kijken kritisch naar de verhouding bebouwd/onbebouwd oppervlak en onderzoeken woonvormen waarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van het raamwerk met openbaar groen. We gaan ervan uit dat de woningbouwdichtheden in de Eemskanaalzone hoger zullen zijn dan elders in Meerstad.

Bijlage I

referentiestudie

referenties

Dit is een referentiestudie naar bestaande Nederlandse stadswijken in een zelfde soort positie.

De referentiestudie toont met landelijke voorbeelden hoe verschillende posities op het assenkruis geïnterpreteerd kunnen worden.

High tech campus | Eindhoven



Positie Assenkruis:

Monofunctioneel-Regionaal

De High Tech Campus Eindhoven, voorheen Philips High Tech Campus, is een op technologie gerichte bedrijven-campus aan de rand van Eindhoven en Waalre, langs de A2. Deze campus is gevestigd op het terrein van het NatLab. Van oorsprong is het opgezet door Philips, maar inmiddels is er een veelvoud aan bedrijven gevestigd, wat resulteert in een cluster van technisch-wetenschappelijk onderzoek, ontwikkeling en proces- en productietechnologie.

Op het terrein zijn onder andere enkele restaurants, sportfaciliteiten, winkels, een supermarkt en een kapperszaak gevestigd.



Forum Zuid 2 | Eindhoven



Positie Assenkruis:

Multifunctioneel-Lokaal

Het cluster Park Forum Zuid is specifiek ontwikkeld voor ondernemers die er de voorkeur aan geven 'aan huis' te kunnen werken. In totaal zijn zo'n 50 kavels beschikbaar voor drie verschillende typen woon-werkgebouwen; het is mogelijk om óf het woon- en werkgedeelte los van elkaar te bouwen, óf het werkgedeelte te integreren in het woongebouw, óf om het woongedeelte bovenop de bedrijfsruimte te realiseren.



Keukenhof | Lisse



Positie Assenkruis:

Monofunctioneel-Regionaal

De Keukenhof is een bloemenpark ten noordwesten van Lisse in Zuid-Holland. Het trekt sinds 2014 jaarlijks meer dan een miljoen bezoekers vanuit de hele wereld. Op het 32 hectare grote park worden jaarlijks in het voorjaar (eind maart t/m eind mei) bolgewassen van bedrijven uit de omgeving tentoongesteld.



Kleefsewaard | Arnhem



Positie Assenkruis:

Monofunctioneel-Regionaal

Industriepark Kleefse Waard is een locatie voor bedrijven die zich richten op energie- en milieutoepassingen (EMT, ook wel cleantech genoemd) en innovatieve industriële activiteiten. Op vrijwel het gehele terrein kunnen bedrijven in milieucategorie 2 en 3 zich vestigen, een klein gedeelte staat categorie 5 toe. Om de ontwikkeling van Industriepark Kleefse Waard mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Sinds november 2010 is dit in werking.



Bosrijk | Eindhoven



Positie Assenkruis:

Monofunctioneel-Lokaal

Bosrijk is een landschappelijk, monofunctioneel woongebied in de periferie van Eindhoven. Clusters woningen zijn ingepast in het bestaande landschap. Het zijn bijzondere typologiën, waarbij het landschap en het wonen in elkaar overvloeien. Verschillende soorten buitenruimtes op maaiveld met bijvoorbeeld terrassen of patio's bepalen het beeld. Voor de verschillende clusters zijn tenders uitgeschreven om zo marktpartijen uit te dagen met de beste ideeën te komen.



Food valley | Ede



Positie Assenkruis:
Multifunctioneel-Regionaal
 World Food Center (WFC).
 Bedrijven in de foodsector, diverse kennisinstellingen en consumenten zullen elkaar hier ontmoeten om kennis te ontwikkelen en te delen. De Zwarte Hond ontwerpt samen met WFC Development en de gemeente Ede het stedenbouwkundig plan van het WFC. Het moet een plek met internationale allure worden, waar iedereen de kracht is van Nederlandse Foodsector kan ervaren.



Hart van de Waalsprong | Nijmegen



Positie Assenkruis:
Multifunctioneel-Regionaal
 Hart van de Waalsprong. Zo gaat het centrum van de Waalsprong heten. Het wordt het functionele en sociale hart van de nieuwe Nijmeegse stadswijk aan de overkant van de Waal. De wijk zal bestaan uit circa 11.500 m2 aan commerciële ruimte en 450 woningen. Een 'stadje' voor iedereen dat tevens de ontbrekende schakel is tussen Nijmegen-Noord en de binnenstad.



Tuyllpark | Zoetermeer



Positie Assenkruis:

Multifunctioneel-Regionaal

Van Tuyllpark is een groot sport- en evenementenpark in Zoetermeer. Het park bestaat uit onder andere voetbalvelden, tennisbanen, een atletiekbaan, hockeyvelden en Honkbalvelden. Ook een subtropisch zwembad en de scoutingclub zijn hier gevestigd.



De Steenenkamer | Deventer



Positie Assenkruis:

Multifunctioneel-Lokaal

Steenenkamer is een buurtschap in de gemeente Voorst, in de Nederlandse provincie Gelderland. De buurtschap telt ongeveer 300 inwoners en bestaat uit grote kavels met ruimte voor bedrijvigheid. De historische kavelstructuur is vandaag de dag nog steeds leesbaar. De kamers in deze structuur verkleuren zowel programmatisch als ruimtelijk geleidelijk en stapsgewijs zonder dat de grotere structuur wordt aangetast.



Bijlage II

inbreng belanghebbenden

Inbreng direct betrokkenen Ruischerwaard en Ruischerbrug

Inbreng bewoners	Aantal
Groenstrook	
Behoud het huidige natuurgebied en tast het niet aan	20
Er is nu 8-9 hectare natuurbos. Meer dan 0,5 ha kappen is 'not done'	1
Het natuurbos is nu onderhoudsvrij, dat is een voordeel	2
Zoveel mogelijk groen behouden	1
Rust en ruimte behouden	1
Heb aandacht voor risico's van het slibdepot	2
Ecologie	
Zorg ervoor dat de dieren niet verdwijnen. Er zitten roofvogels, uilen, reeën, koekoek etc.	11
Behoud van de bestaande natuur, bijvoorbeeld door corridors voor vogels, herten e.d.	1
Uitzicht	
Het groene uitzicht moet behouden blijven en mag niet veranderen	6
Geen hoogbouw, wel ruimte en groen	5
Bebouwing	
Als er bebouwing komt, dan graag achter een groene dijk net als aan de overkant	1
Begrip voor groei stad en bouw in dit gebied	1
Maak een wijk voor iedereen en niet alleen voor welgestelden	
Bij voorkeur geen woningen en als ze dan toch komen, dan graag laag en in groen	1
Suggesties voor invulling van het gebied	
Maak langs het Eemskanaal een bult met een vogeluitkijktoren	1
Behoud en bos, maak dat ontoegankelijk en maak van het 'tussenstuk' een speelbult met sleemogelijkheid en vogeluitkijkhut, al dan niet met mountainbikeroute	
Maak van de groenstrook een recreatiegebied en bouw er geen woningen	1
Zorg dat je langs het kanaal kunt fietsen en wandelen	1
Graag wat bomen terug op de dijk aan de zijde Ruischerbrug	2
Aan het Woldmeer zou plek kunnen zijn voor scouting	1
Houd het gebied tegenover klein Harkstede leeg of bijna leeg om lint Klein Harkstede te sparen	1
Zorg voor variatie in kleur van bomen	1
Geen activiteiten toelaten die herrie maken	1
Bij P + R ook meer bomen	1
Fietspad behouden langs Eemskanaal	1
Algemene suggesties	
1500 woningen is erg veel voor dit gebied. Meerstad heeft er nu 500 en dat gebied is veel groter	1
Hoge dichtheid groenstrook tussen nieuwe rotonde Vossenburglaan en Klein-Harkstede	1
25 ton koolstof per jaar (zat geplakt op nieuwe Borgweg)	1
Proces	
Meer bewoners uitnodigen	1
Maak effecten op uitzicht tijdens proces goed zichtbaar	1

Inbreng direct betrokkenen Klein Harkstede en de Hoofdweg

Inbreng bewoners	Aantal
Groenstrook om Klein Harkstede	
Strook tegenover Klein-Harkstede groen laten	5
Graag een parkje tegenover Klein Harkstede	1
Nog steeds de wens van een groene buffer en een bosrijk woongebied zoals ook destijds in Masterplan stond. Daarin stonden ook 'Groene raamwerk en pluriforme suburbane ontwikkeling'	1
Woningen en bouwhoogtes	
Geen hoogbouw tegenover Klein Harkstede	5
Hoogbouw zover mogelijk van de bestaande bebouwing, bij snelweg	1
Maximaal 5 woonlagen in hele gebied. Die hoogte alleen toestaan bij de ring. Bij Klein Harkstede alleen gewone huizen	1
Bouw niet te compact	1
Bouw van stedelijk (bij de ring) naar steeds meer landelijk richting Klein Harkstede en Meerstad	1
Veel aandacht voor de architectonische kwaliteit van woningen	1
Overige suggesties	
Maak een struin/wandelroute richting Meerstad en om het meer (een inwoner merkt op <i>geen schelpenpaden</i>)	6
Maaipad intact houden	1
Natuurlijke oever Borgsloot en groenstrook naar de Borgsloot	2
Openbaar vervoer met een halte bij Klein Harkstede	1
Behoud de harde grenzen van de stad	1
'Ik kom Meerstad binnen' gevoel bij de rotonde P+R	1
Mogelijkheid voor wat horeca langs de nieuwe ontsluitingsroute in het nieuwe woongebied	1
Slibdepot nader onderzoek nodig, het natuurgebied zoveel mogelijk ontzien	1
U noemt 1500 woningen, maar ik heb ook al 1600 woningen gehoord	1

Inbreng direct betrokkenen van het lint van Middelbert

Inbreng bewoners	Aantal
Inpassing van het Lint	
Afstand Middelberterweg tot eerste woningen 2 x 200 m	4
Zorg voor een goede overgang tussen huidig landschap en bebouwing en nieuw. Let op parkeerplaatsen, erfafscheidingen. Hier een spelregelkader voor opstellen?	1
Groene zone/ecologische zone langs Middelberterweg lint als buffer	2
Bestaande bebouwing Middelbert koesteren. Open karakter en dorpslint behouden	2
Huizen langs Middelberterweg in zelfde landelijke stijl	1
Bestaande panden van het lint behouden, geen sloop	3
Middelbert wordt historische oase in Meerstad	1
Landschap en groen	
Landschappelijke verkavelingsstructuur behouden middels zichtlijnen e.d.	3
Ruimte voor ecologie en natuur, groene corridors	4
Groene buffer tegen geluid van A7/N7/N46	1
Slotenstructuur herstellen	1
Hoogwaardig landschap behouden en zorgen voor goede overgang naar nieuwe bebouwing	1
Landschap goed geïntegreerd, ook openbaar/collectief groen om openheid te behouden	2
Graag een park aansluitend aan bos langs Eemskanaal	1
Bebouwing	
Bedrijvigheid concentreren langs snelweg	2
Dorpsgevoel	1
Samenhang en verbinding maar wel diversiteit. Veel groen tussen de huizen/appartementen	3
Bouwstijl landschappelijk karakter	1
Goede relatie spanning (intense bebouwing) – ontspanning (open ruimtes)	1
Hoge bebouwing (4-5 lagen) aan het Eemskanaal	1
Laagbouw	1
Betaalbaar aanbod (ca € 200.000), evenwichtig en ook sociale huur en voor singels	1
Goede verdeling stedelijk – landelijk	1
Komt er ook ruimte voor andere woonvormen? Bv gemeenschappelijk wonen/ CPO/woonwerk/senioren etc.	1
Tinyhouse	1

Ontsluiting en routes	
Weg van Driebondsweg naar nieuwe ontsluitingsweg niet te ver van Middelberterweg.	1
Ontsluiting niet vanaf het lint	1
Recreatieve routes over oorspronkelijke structuren in landschap (plukbos)	2
Recreatieve routes voor wandelen, fietsen en ruiters	1
Landschappelijke geluidsbuffer rondom ringweg en stil asfalt, ook voor de nieuwe ontsluitingsweg	1
Functies	
Speelplek voor kinderen in de natuur	1
Stadsboerderij met publieke functie / horeca	1
Stadsboerderij behouden en opknappen	2
Overige vragen/suggesties	
Hoe zit het met waardedaling?	1
Houtbouw CO2	1
Beter onderhoud Middelberterweg 4 en 6	1
Laagbouw	4
Wat zijn de plannen met de Middelberterplas? Onderdeel Natuurnetwerk NL en gevaarlijk water	2
Hoe is de samenhang met andere toekomstige deelplannen MEER-dorpen en hoe te bewaken?	1
Maaipad intact houden	1
Van het bos langs het Eemskanaal een park maken	1
Hoe wordt dit deelgebied ontwikkeld? Is alle grond al in eigendom?	1
De ontwikkel richting (west-oost) van het <u>Middelberterraamwerk</u> lijkt erg onlogisch, de huidige structuur van het (historische) landschap en Middelbert gaan Noord-Zuid. Zou het mogelijk zijn dat er wel een concept komt in vlekken o.i.d. (inclusief bijvoorbeeld Middelberterplas), maar dat natuurlijk de 1e fase eerst wordt uitgewerkt	1
In het proces voldoende ruimte voor participatie vanuit de dorpen	1

© 2021
De Zwarte Hond
LAOS Landschapsarchitecten
Bureau Meerstad

T. 050 – 599 57 10
info@meerstad.eu
www.meerstad.eu