



# Informatie/participatiebijeenkomst Grunopark/De Wierden

28 november 2023



We zijn midden in het proces om dit nieuwe deel van plangebied Meerstad te ontwikkelen. In deze presentatie laten we zien waar we op dit moment zijn in die ontwikkeling (eind november 2023). De presentatie bevat schetsen, overwegingen, scenario's en mogelijkheden. De beelden die u ziet, zijn dus geen definitieve beelden.

# Samen maken we betere plannen



- Openplanproces naar Agenda voor de Toekomst en Wensbeeld 2050
- Die lijn zetten we door
- Nu richting stedenbouwkundig plan / kader
- Daarna verder verdiepend, we zoomen steeds verder in
- We blijven met jullie in gesprek!



## Programma

- Wat vooraf ging
- Stedenbouwkundige presentatie
- Thema's: met elkaar in gesprek
- Vervolg

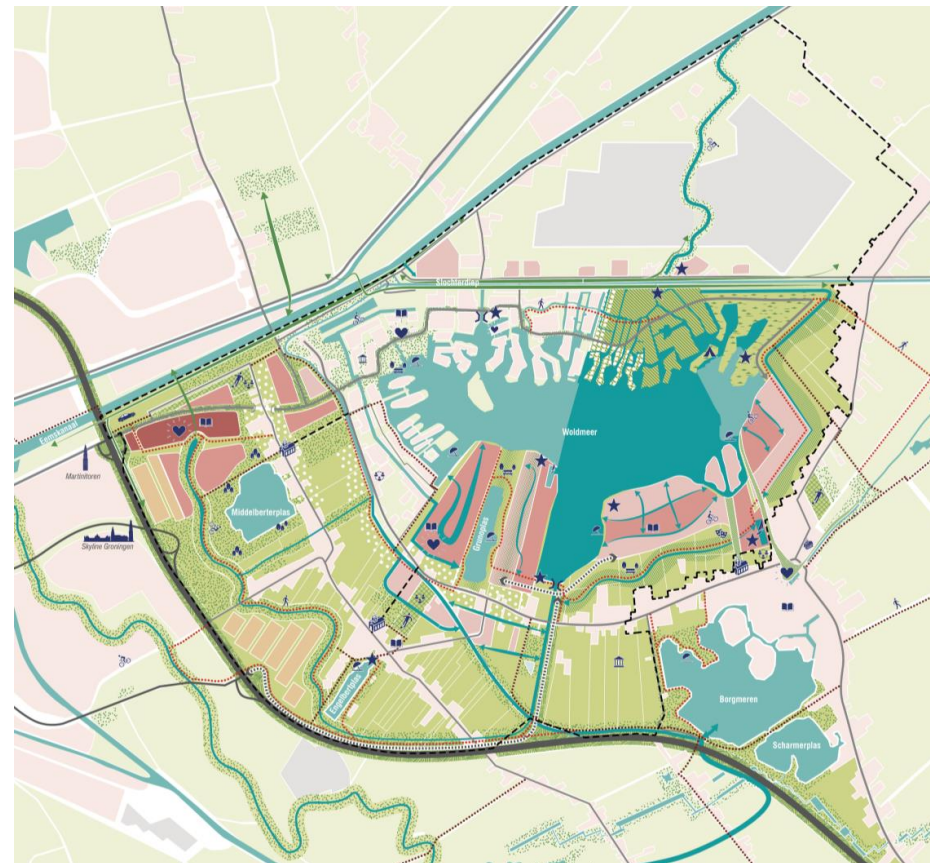
## Wat vooraf ging

### 1 Agenda voor de Toekomst en Wensbeeld 2050

- november 2022 vastgesteld
- open planproces
- 8.000 woningen
- voorzieningen aan de voorkant
- hoge (klimaat)ambities
- behoud karakter (lint)dorpen

Toekomstvisie doorgerekend

Nieuwe opgave: visievormende raad 15 november en besluitvormend (conform) op 29 november 2023



## 2. Modellen naar de raad

koers voor verdere uitwerking

### Uitgangspunten

- 8.000 woningen in de huidige opdracht
- Wens gemeente zoveel mogelijk sociaal + betaalbaar
- Ambities blijken te knellen
- Rekenkundig verdichten naar 10.000 woningen helpt, maar niet genoeg
- We kijken naar de eerste 10 jaar



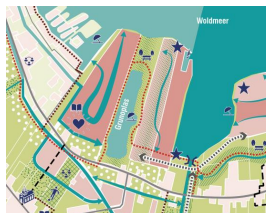
### Uitkomst van rekenen en tekenen: 3 modellen

- |         |   |
|---------|---|
| Model 1 | Wensbeeld met programma uit het Masterplan met huidig programma |
| Model 2 | Wensbeeld als geoptimaliseerd plan                              |
| Model 3 | Wensbeeld als evenwichtig woongebied                            |



Meerstad heeft een schaalvoordeel. Brengt kwaliteit.

- Voorbeeld Grunopark/De Wierden: alle doelgroepen aan het water = gewild woonmilieu
- Ontwikkelen binnen de woongebieden





## Eemskanaalzone

2025-2034:

-30% sociaal, 40% betaalbaar, 30% duur

2035 en verder:

-15% sociaal, 9% betaalbaar, 76% duur

Indicatief tot 2034

Ca. 1700-2300 woningen

510 sociaal – 680 betaalbaar



## Grunopark/De Wierden

2025-2034:

-20% sociaal, 30% betaalbaar, 50% duur

2035 en verder:

-15% sociaal, 9% betaalbaar, 76% duur

Indicatief tot 2034:

circa 1700 woningen

340 sociaal – 510 betaalbaar



## Harkstede

2025-2034:

-10% sociaal, 20% betaalbaar, 70% duur

2035 en verder:

-15% sociaal, 9% betaalbaar, 76% duur

Indicatief tot 2034

Ca. 200 woningen

20 sociaal – 40 betaalbaar

# Grunopark/De Wierden



- Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp wordt hard aan gewerkt
- OV door het gebied
- 3000 woningen en voorzieningen
- Nu de focus op het gebied ten noorden van de Hoofdweg in de woonvlekken
- Uitdaging
  - Bouwrijp maken in combinatie met het formele proces
- Belangrijke relatie
  - Zuidelijke ontsluitingsweg
  - Studie karakter Hoofdweg als woonstraat





# Stedenbouwkundige ontwikkeling Grunopark/De Wierden



## Wensbeeld - versie 2022

### Plangebied Meerstad

- Bebouwing**
- Bestaande bebouwing en dorpen
  - Mogelijke verdichting lintbebouwing
  - Wonen Harksteder Broeklanden
  - Wonen Grunopark
  - Nieuw woongebied lage, dorpse dichtheid
  - Nieuw woongebied gematigde dichtheid (woonwijk, laagbouw)
  - Nieuw woongebied hoge dichtheid (gemengde woonwijk, middelhoog)
  - Bedrijvenpark (duurzaam MKB)
  - Zonnepark & hyperloop

### Landschap

- Open laagveen weides
- Natuur, recreatie en landbouw
- Grunopark
- Harksteder Broeklanden
- Groen langs de weg
- Rietlanden
- Bospieren
- Groene verbinding Harkstede
- Sport
- Ecologische verbindingzone
- Zichtlijnen

### Water

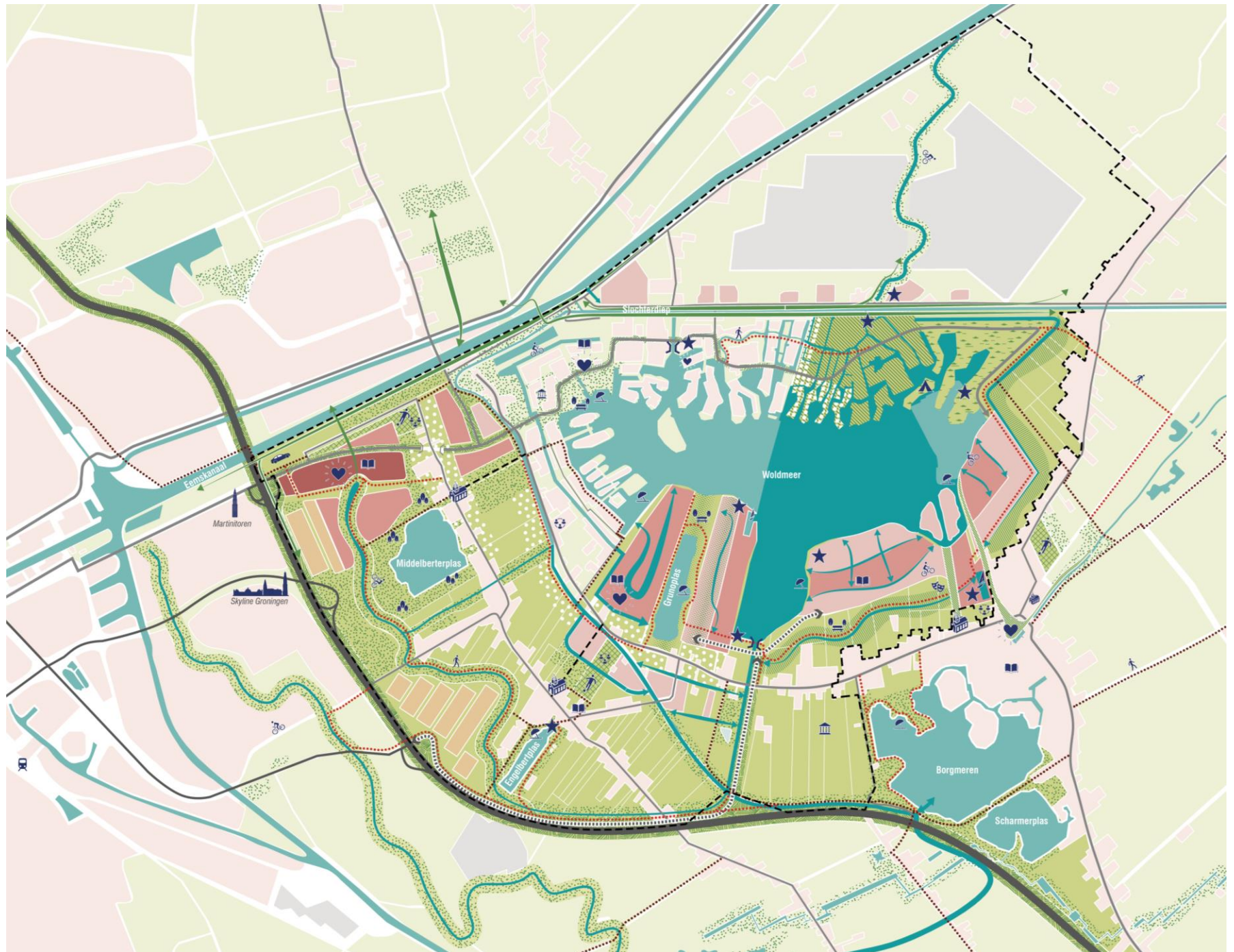
- Nieuw water
- Bestaande water
- Beek (met brede oevers en beplanting)
- Haven
- Sluis

### Voorzieningen, sport en cultuur

- Centrumvoorzieningen
- School
- Kerk / Cultuurhuis
- Cultuurhistorisch punt
- Sport en spel
- Bestemming
- Jongerenvoorzieningen
- Cultuur/Evenementen
- Park
- Verblijfsruimte aan het meer
- Natuurcamping

### Routes

- Auto
- Nieuwe hoofdontsluitingsroute (zoekgebied)
- Auto, fiets, voetgangers verkeer
- Fietspaden (= bestaand)
- Fietspaden voorstel
- Voetpad
- Voetpad voorstel
- P&R





# Gruno de Wierden Schetsontwerp



GEBIED A  
GEBIED B  
GEBIED C  
GRUNOPLAS





Masterplan  
ontwikkeling  
maart 2023





# Masterplan ontwikkeling november





3 groene  
landschappelijke  
zones





Sturende  
ontsluiting voor  
de auto





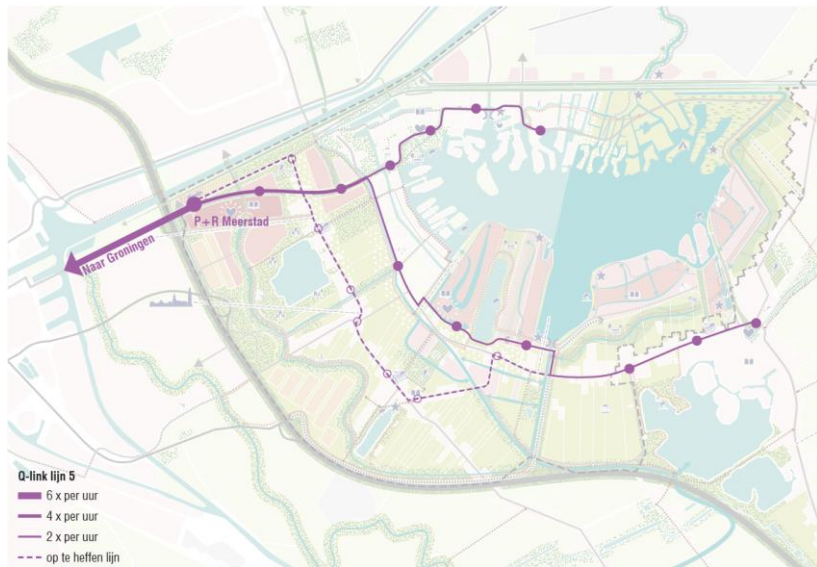
## Fijnmazige fietsstructuur





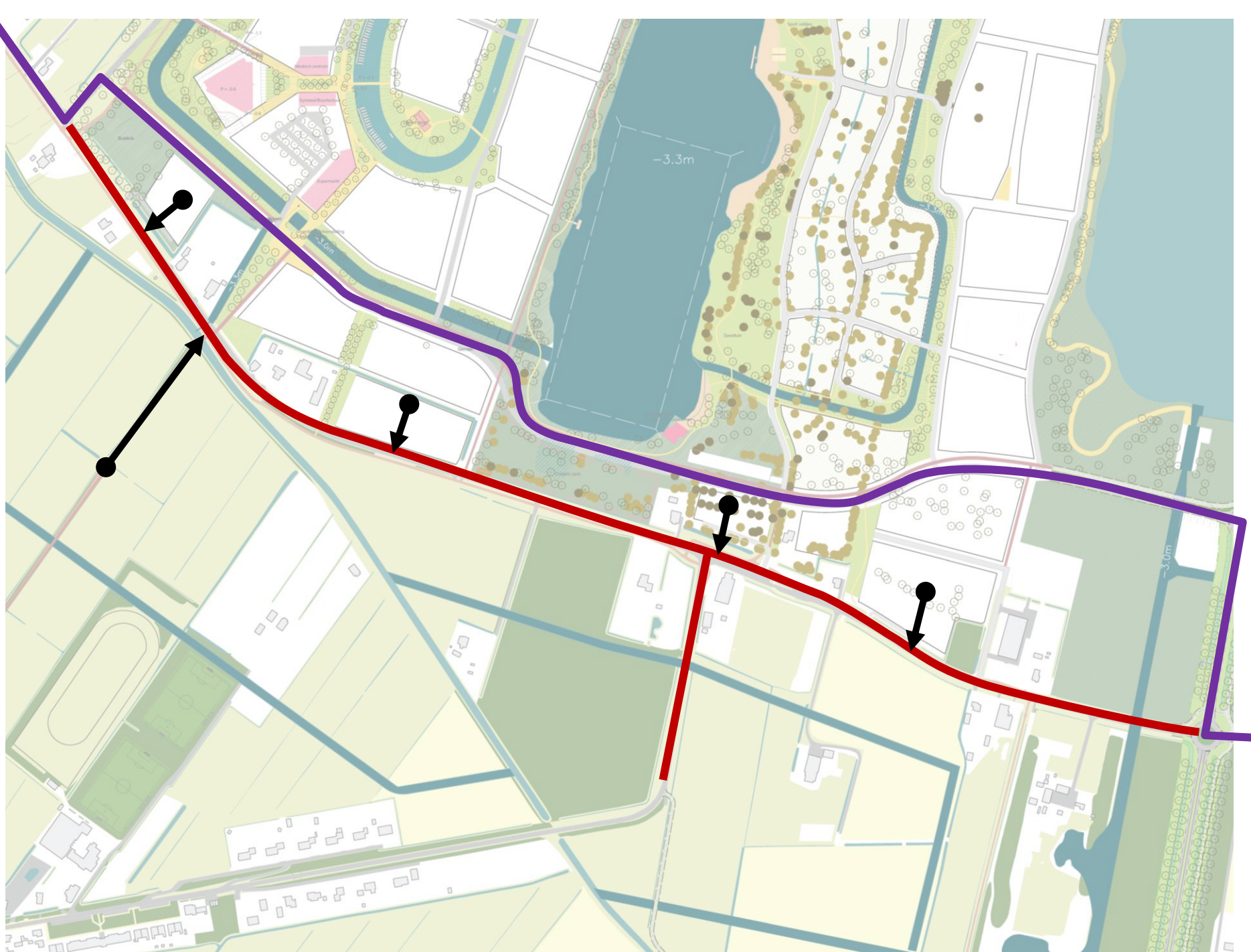


## Busroute lijn 5





Hoofdweg  
afwaarderen



## Speelplaatsen



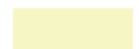
Formele sport locaties



Speeltuin doelgroep 12- (>500 m<sup>2</sup>)



Speelveld doelgroep 12+ (>1500 m<sup>2</sup>)



Strand





## Verschillende buurtjes in de wijk

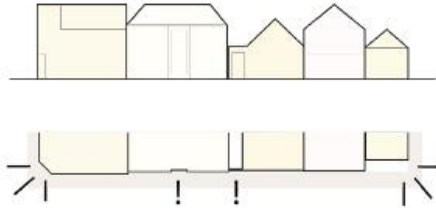




- ✔ Veelzijdige variatie in bebouwing architectuur en typologie.
- ✔ Hoeken spelen een onderscheidende rol in het stedelijk blok.
- ✔ Verspringing in het gevelbeeld t.o.v. de rooilijn en bouwhoogte is gewenst wanneer toegestaan in het ruimtelijk kader.
- ✔ Herkenbaarheid en lokaliteit in de architectuur is vereist.
- ✔ Tuinen zijn groen ingericht

## Waterstadje

Principe aanzichten variteit bebouwing





- ✓ Woningen hebben directe relatie met het water.
- ✓ Aanlegplaats voor een vaartuig toegestaan.
- ✓
- ✓

## Waterfronten





- ✓ Buitenruimte aan de woning aan het strand vormt een belangrijke overgang tussen strand en bebouwde omgeving.
- ✓ Verspringing in het gevelbeeld t.o.v. de rooilijn is gewenst tot maximaal 1 meter.



# Strand



- ✔ Wooneenheden staan los in het landschap.
- ✘ Erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Wonen in het Grunopark is letterlijk wonen in het landschap. Woningen hebben een gekoppelde private, maar open buitenruimte. Wat overblijft van het kavel is een semi-prive landschap die wordt gedeeld met de burens in hetzelfde blok. Bomen en bossages blijven zo veel als mogelijk gehandhaafd.

# Grunopark







- ✓ Maximale variatie in bebouwing architectuur en typologie. Geen woning is gelijk.
- ✓ Verschillende afstanden van gevels tot de minimale rooilijn.
- ✓ Buitenruimte is landelijk ingericht met lage groene erfscheidingen.

# Lint





- ✓ Veelzijdige variatie in bebouwing architectuur en typologie.
- ✓ Hoeken spelen een onderscheidende rol in het stedelijk blok.
- ✓ Verspringing in het gevelbeeld t.o.v. de rooilijn is gewenst tot maximaal 1 meter.
- ✓ Buitenruimte zijn ontworpen en ingericht met een stedelijk karakter.



## Centrum





(Stedenbouwkundige)  
ontwikkeling  
Grunopark/De Wierden  
Centrum & school

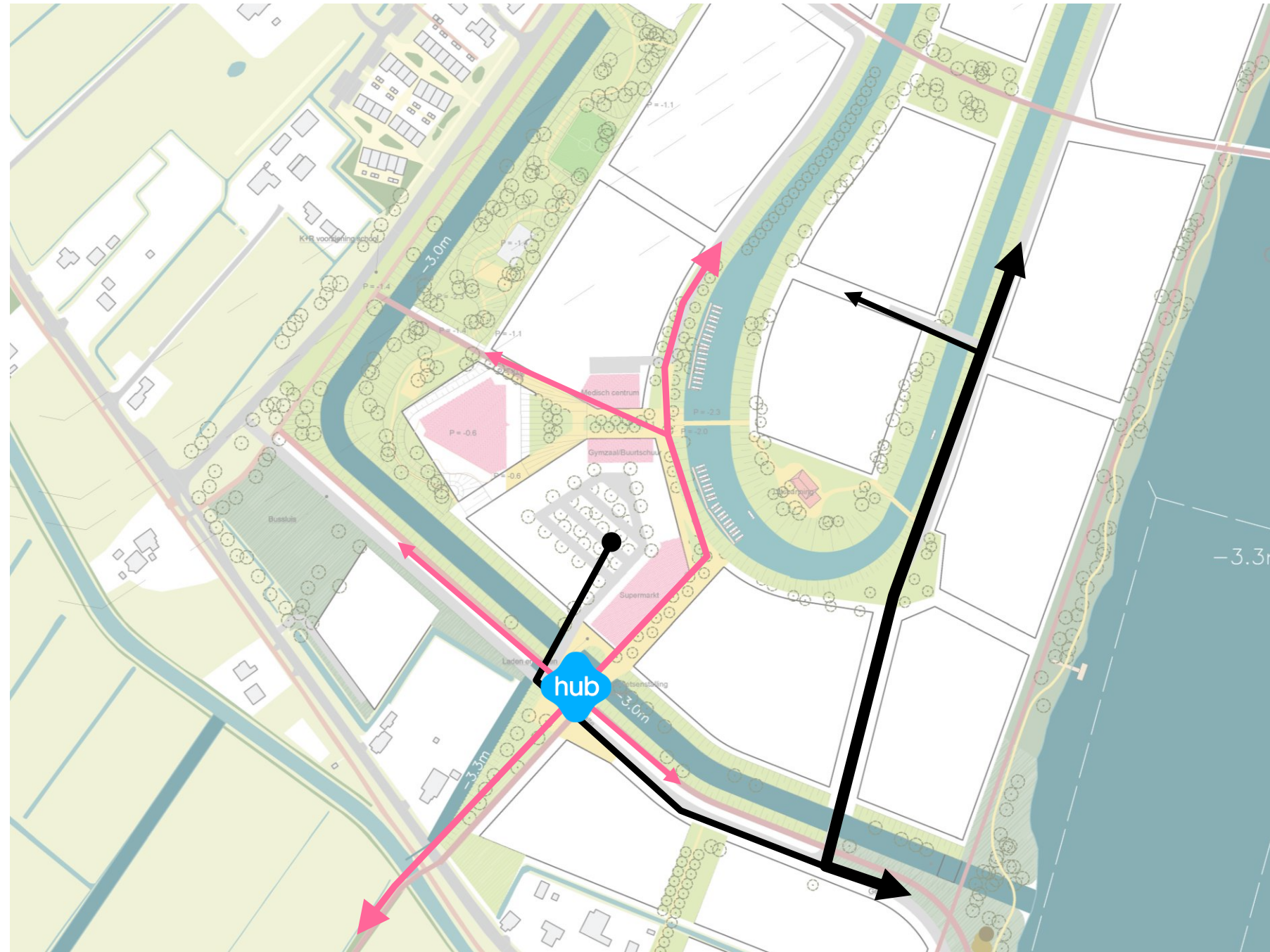


# Ontwerpcompetitie IKC Meeroevers





Compact centrum  
bij de school



Centrum autoluw

Directe  
fietsverbindingen  
omgeving

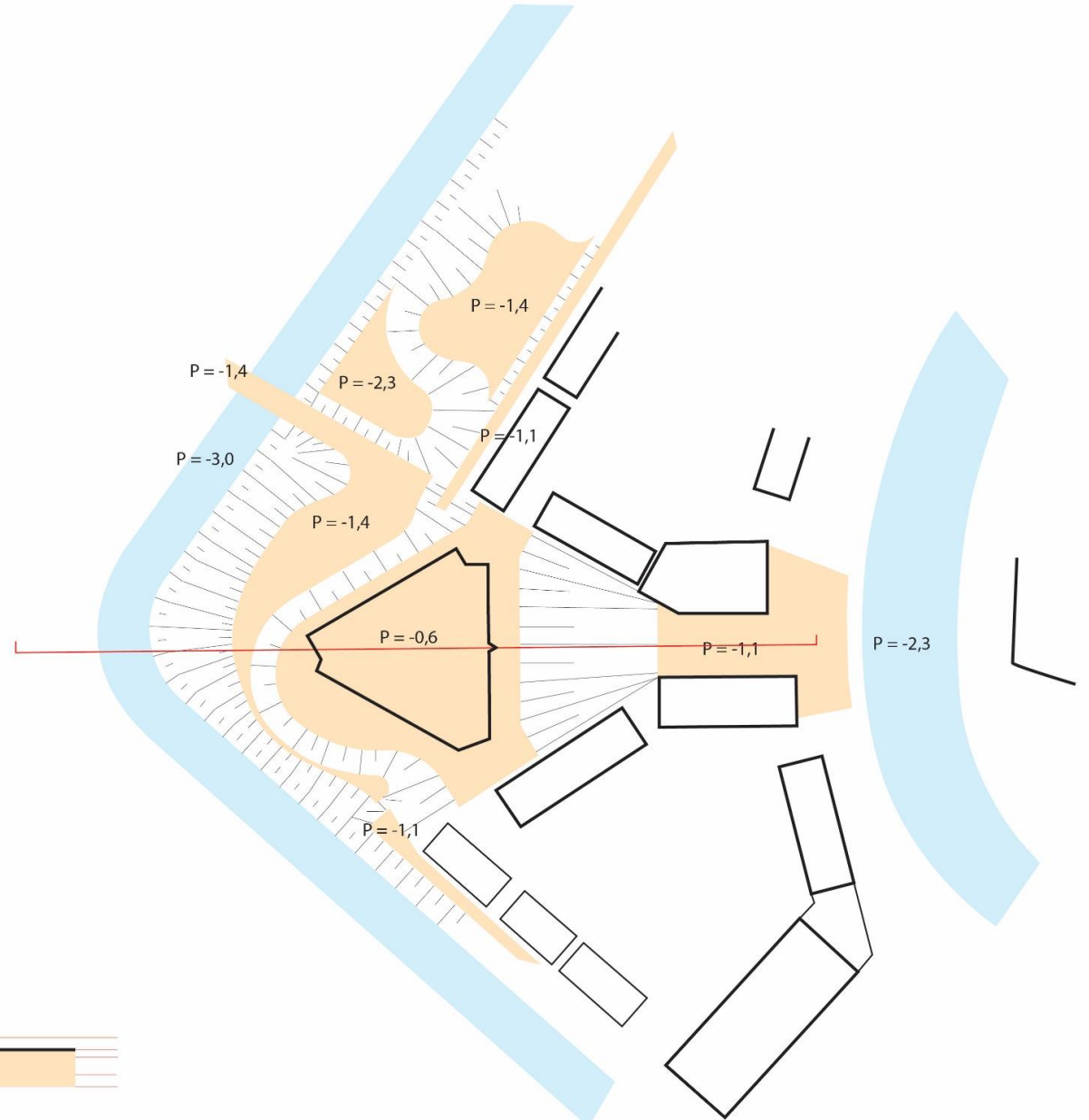
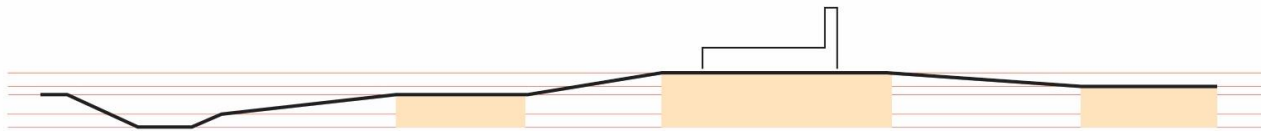
OV Hub



Basis voorzieningen cluster

Ruimte voor uitbreiding

- School op de top van een wierde
- flauwe taluds
- Tussenplateaus















# Stedenbouwkundige fasering concept

## Fase 0

- School in aanbouw
- Waterhuishouding voorbereiden





## Fase 1

- Start centrum
- Start Grunopark





Fase 2





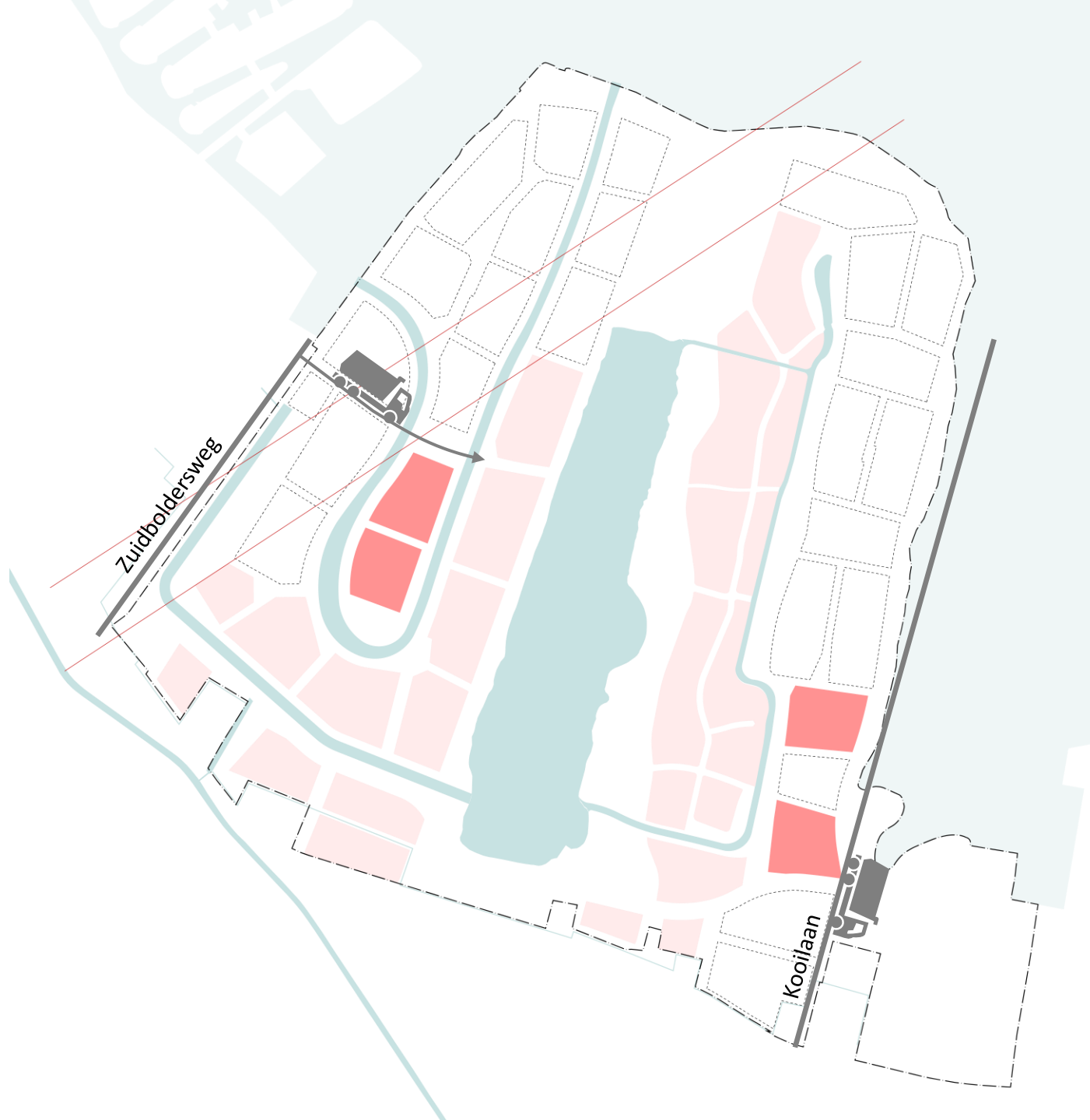


# Fase 3



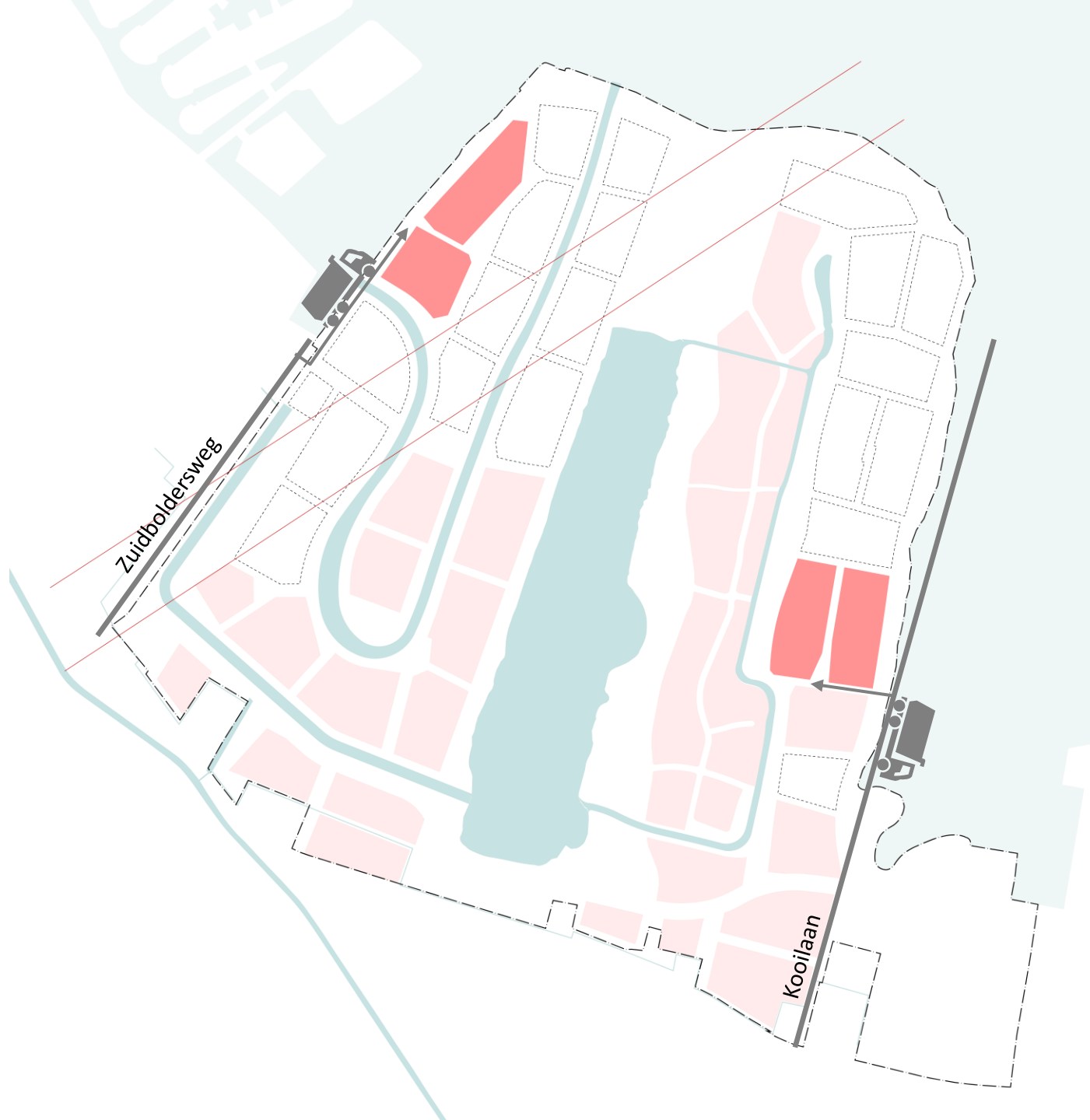


Fase 4



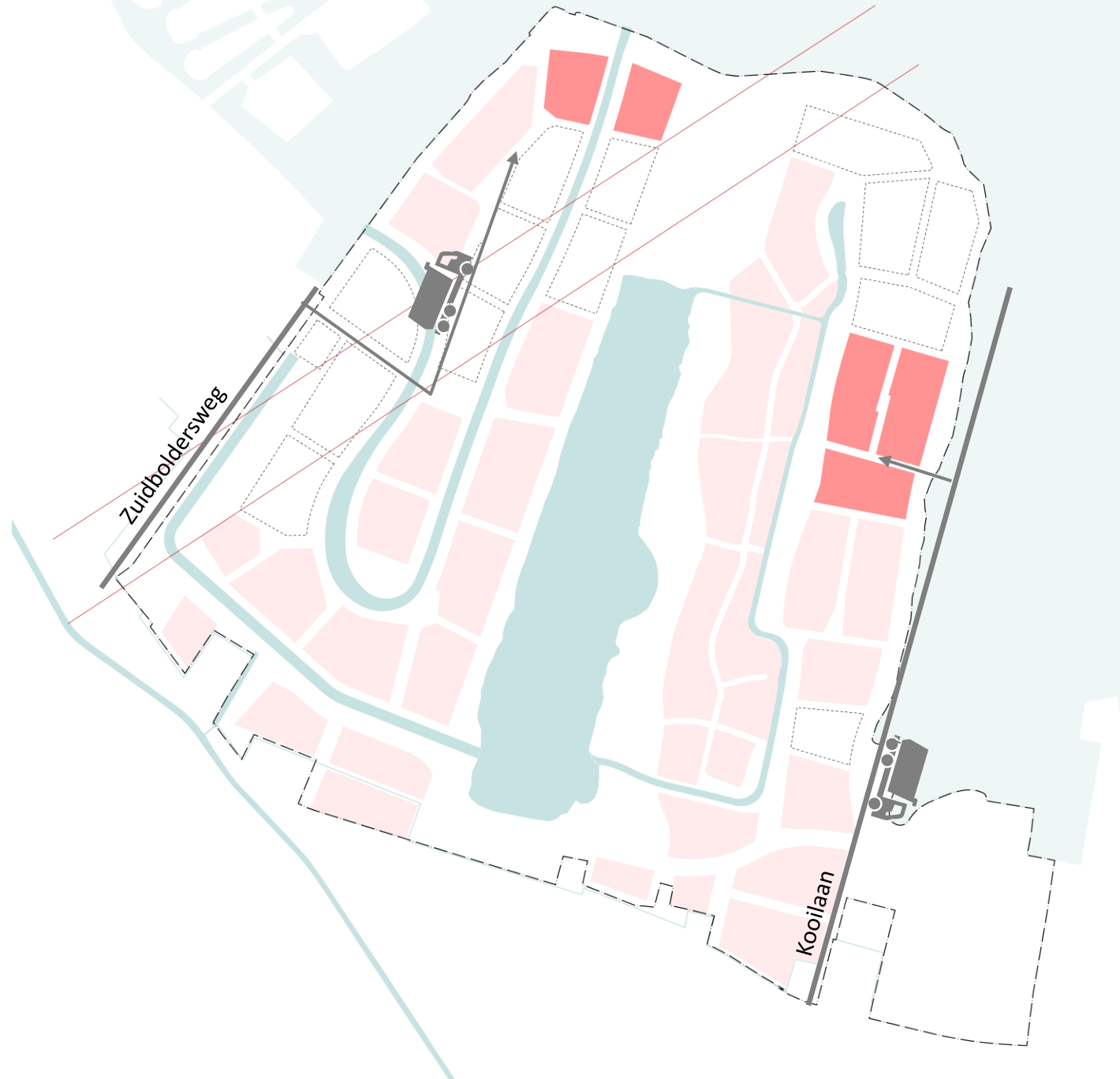


Fase 5





Fase 6

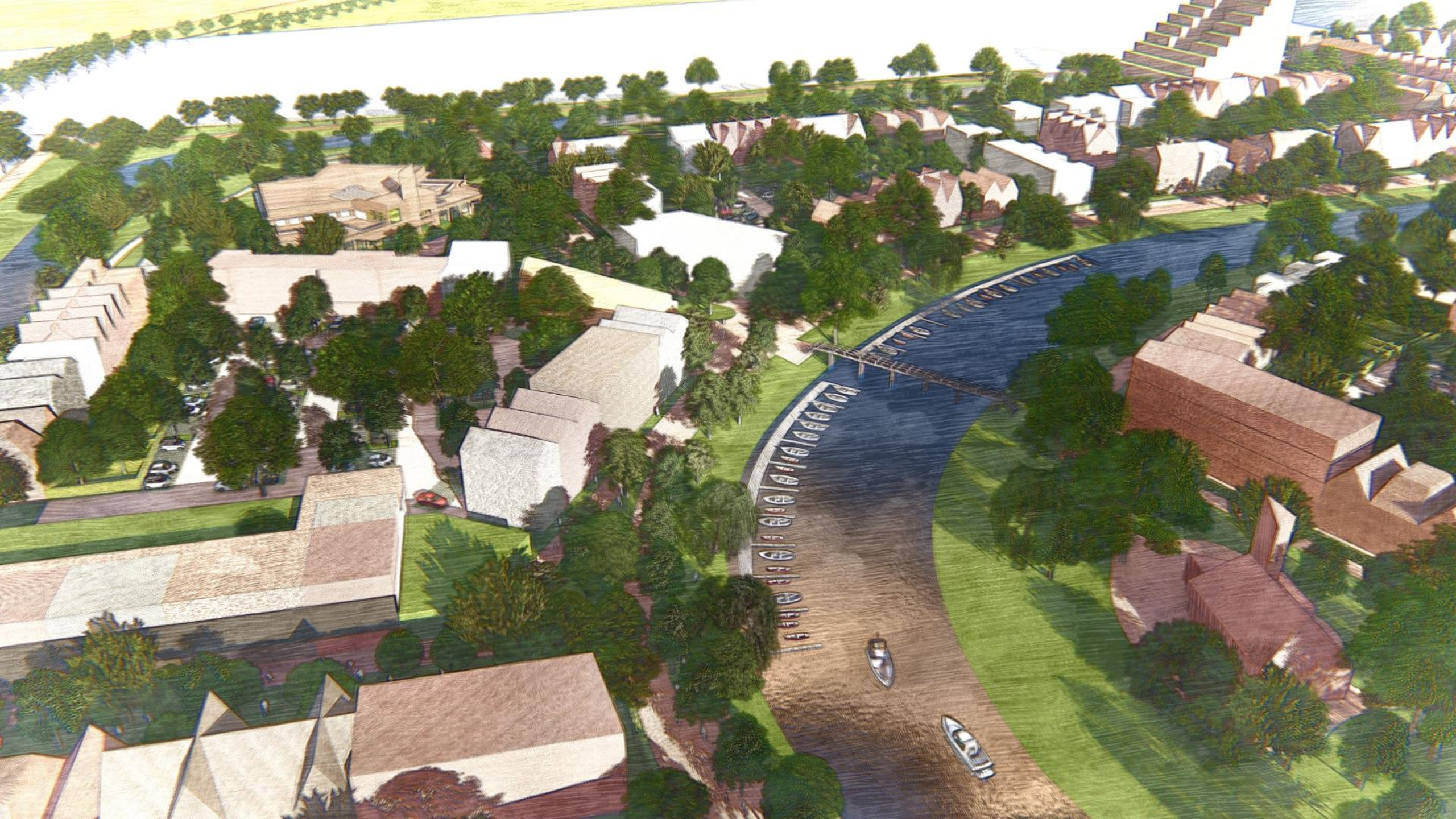


## Fase 7

- Hoogspanning weg













# PARKJE

uw wensen en ideeën



# OV-HUB

uw wensen en ideeën



# VOORZIENINGEN

uw wensen en ideeën





## Vervolg

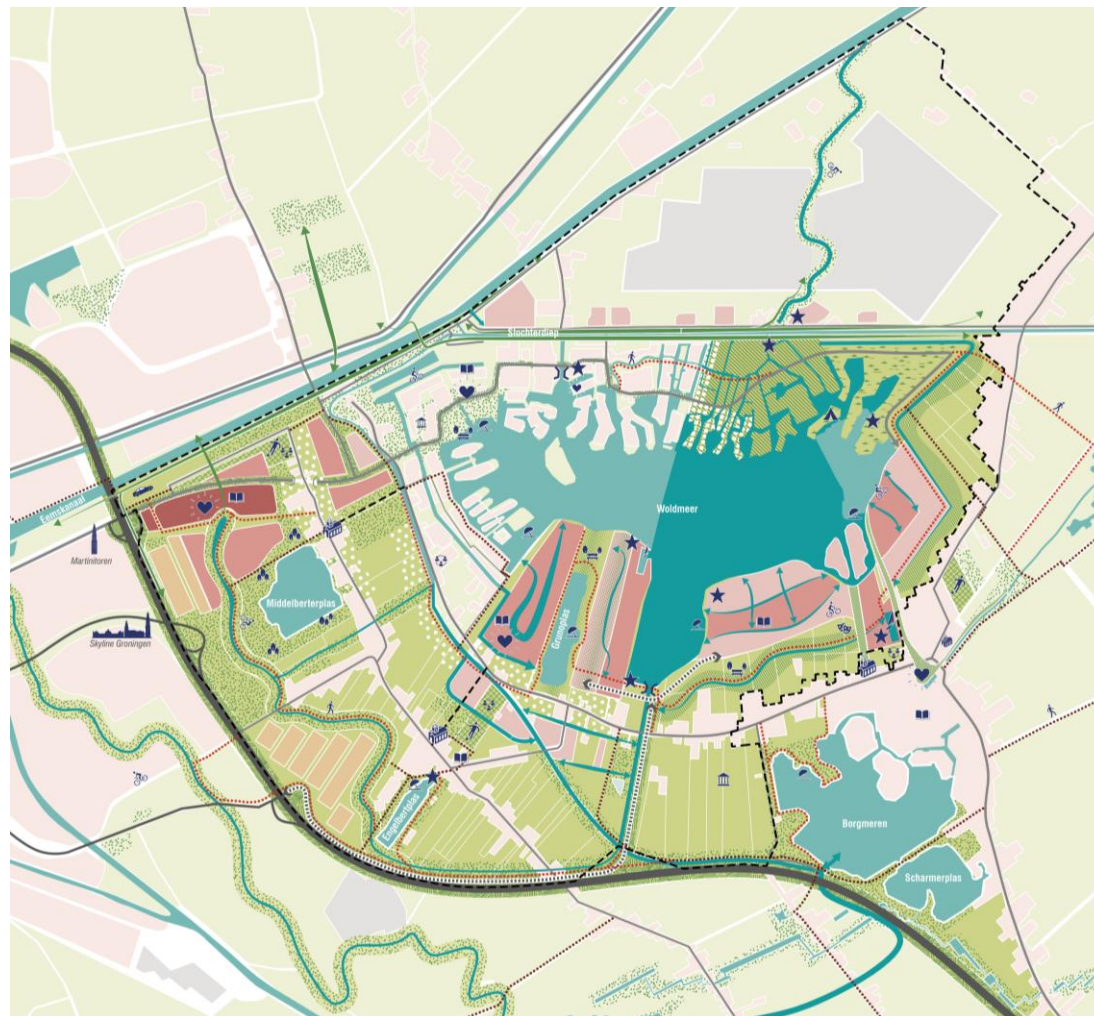
- Uitwerken/verwerken van uw input
- Consultatieronde binnen de gemeente
  - \* MER beoordeling
  - \* Consultatie Atelier StadsBouwMeesters
- Informatie-/participatiebijeenkomst: we komen bij u terug rond maart 2024
- Verwerken resultaten van uw input
- Vaststelling voorlopig ontwerp in het college van burgemeester en wethouders
- Formele planologische/juridische/inspraakprocedure
- Beoogde start bouw in 2025



**Dank voor uw komst  
en wel thuis!**



# Agenda voor de Toekomst met Wensbeeld 2050



- open planproces
  - 8.000 woningen
  - veel meer betaalbaar
  - voorzieningen aan de voorkant
  - hoge (klimaat)ambities
  - behoud karakter (lint)dorpen
- 
- In 2022 unaniem vastgesteld door de raad