

Woonlandschap stadstuin 'de Eendracht'

Ontwikkelstrategie en ruimtelijke uitgangspunten



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Context	4
- Structuurvisie	4
- Groenstructuurplan	8
- Bestemmingsplan	9
- Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord en Midden Groningen 2018	10
3. Programma en fasering	11
4. Stedenbouwkundig plan	12
- Parklandschap	13
- Ontsluiting	14
- De herinnering aan de fabriek De Eendracht	15
- De woonvelden in hun setting	16
- Zorg	17
5. Voorbeeldverkaveling	18
6. Ruimtelijke uitgangspunten fase 1 (woonveld 1 t/m 5)	19
7. Duurzaamheid, aardbevingsbestendig	25
8. Ontwikkelstrategie	26
9. Vooruitblik	28

Colofon | 01-11-2018

Gemeente Appingedam

HKB Stedenbouwkundigen

AAS Groningen

1. Inleiding

Na bijna 100 jaar het middelpunt te zijn geweest van de bedrijvigheid in Appingedam, sloot kartonfabriek De Eendracht in 2006 haar deuren. De gemeente Appingedam heeft het terrein van de voormalige fabriek aangekocht om daarmee sturing te kunnen geven aan de herinrichting van het gebied. Het gebied ligt nabij het centrum, tussen de wijken Olingermeeden en Opwierde. De aanwezigheid van de oude (industrie) relictten met hun eigen verhalen en de ligging aan het water van de Groeve geven het gebied een bijzonder karakter, met grote waarde voor Appingedam en omgeving. De uitdaging is om deze kwaliteiten in te zetten bij de herontwikkeling zodat voor het gebied een onderscheidende identiteit ontstaat. Een gebied dat uitnodigt om te komen wonen, werken en verpozen en daarmee van alle Damsters en de streek wordt. De herinrichting is erop gericht de bodem van het voormalige terrein van de Eendracht te saneren, het terrein in te richten en te betrekken bij de ontwikkeling van de stad, door middel van een gemengde inrichting met woningbouw, werken, zorg, recreatie en groen.

Doelstelling is om te komen een nieuwe hoogwaardige wijk bestaande uit circa 200 woningen in een parkachtige omgeving. In 2016 is de eerste fase van de sanering volledig afgerond. Dit betreft met name de aanleg van de Kartonbaan. Daarnaast zijn de vijvers gesaneerd. Het moment is nu gekomen om het eerste deel van de ontwikkeling ter hand te nemen. Voorliggend document geeft de ruimtelijke, programmatische en inhoudelijke kaders waarbinnen deze ontwikkeling verder gestalte krijgt.



De Herinnering

2. Context

Structuurvisie

De vastgestelde structuurvisie uit 2011 beschrijft de richting waarin het terrein van De Eendracht zich de komende jaren kan ontwikkelen. In ieder geval legt de structuurvisie de basis voor de inrichting van de openbare ruimte (inclusief de infrastructuur): de ruggengraat van het gebied. De Eendracht wordt als één samenhangend gebied herontwikkeld. Alle individuele ingrepen verhouden zich tot de grote industriële maat en daarmee tot de geschiedenis, de sfeer en het karakter van De Eendracht.

Het gebied wordt toegankelijk en beleefbaar vanuit en langs één langzaam verkeerroute (Kartonbaan). Deze vormt de drager van het plan en het gebied. Daarnaast bepalen de grote ruimten uit het industriële verleden in belangrijke mate de ruimtelijke indeling en beleving van het gebied. Over de hele lengte en breedte is de behandeling van de openbare ruimte dezelfde; ook dit zorgt voor de gewenste samenhang en identiteit. Het gebied krijgt uiteindelijk een ruig en parkachtig karakter, waarin gewoond, gewerkt, genoten en gespeeld wordt. Daarbinnen liggen stukken (voormalig) industrieterrein, die in stappen worden ontgonnen. De invulling hiervan is flexibel en praktisch tegelijk: een intiem woonbuurtje, een woonwerkhof of een woonzorgmilieu. De bebouwing bestaat uit verschillende volumes en architecturen, die aansluiten bij het bestaande karakter van grote ruimten en gebouwen.

Binnen het netwerk van buitenruimte treffen we de bouwvelden aan. Dit zijn de velden die nu al leeg zijn of op termijn leeg komen. Ze hebben allemaal eigen mogelijkheden voor ontwikkeling, met eigen identiteit, verhaal en stedenbouwkundige vorm. Sommige velden worden bebouwd, andere niet. Zij worden een plein, een groengebied of open ruimte.

Onderdelen van de structuurvisie zijn ingehaald door gewijzigde omstandigheden. Wezenlijke wijzigingen worden hierna aangegeven.



De bebouwde ruimte

Wonen

Belangrijke doelgroepen zijn:

- Jongeren/starters;
- Senioren die willen doorstromen vanuit een bestaande woning;
- Gezinnen.

Naast deze typering in termen van doelgroepen kan het wonen in de velden een eigen typering krijgen door de kwaliteiten en aanleidingen ter plekke. Denk bijvoorbeeld aan:

- Wonen aan het grote water van de Groeve;
- Wonen aan de vijvers;
- Wonen in combinatie met bedrijvigheid aan de zuidkant van het gebied;
- Wonen in een laan sfeer langs de Woldweg.

Het aantal appartementen zal naar verwachting beperkt zijn, behoudens wellicht op plekken in directe aansluiting op het centrum (nabij de voorzieningen). Bovenal is van belang dat de precieze verdeling en invulling volgt uit de te verwachten vraag ten tijde van de ontwikkeling van de bouwvelden. In het plan is nu appartementenbouw voorzien op de plek van de voormalige WKC en niet direct aan de noordzijde. De afstand ten opzichte van het centrum is nog steeds kort en een massief gebouw op de plek past beter in de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Werken

Werken in het gebied kan in een aantal bestaande en te behouden gebouwen een meerwaarde betekenen voor het gebied. Dit was een bedrijvige plek en dat karakter blijft – op een eigentijdse manier – behouden.

We denken aan:

- Het inzetten van de te behouden gebouwen voor werkfuncties, bijzondere bedrijven of tijdelijke functies. Feitelijk is alleen het oude hoofdkantoor aan de Woldweg behouden en hiervoor geschikt;
- Het ontwikkelen van wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid (bijvoorbeeld voor de groeiende groep ZZP'ers) aan de zuidkant.

Zorg

Verschillende vormen zijn denkbaar. Van zelfstandige, levensloopbestendige woningen voor senioren (en zorg op maat/afroep) tot en met intramurale zorg. De gemeente is in overleg met zorgpartijen.

Cultuur en recreatie

Voor cultuur en recreatie vormen ongebouwde situaties prachtige aanleidingen om te gebruiken.

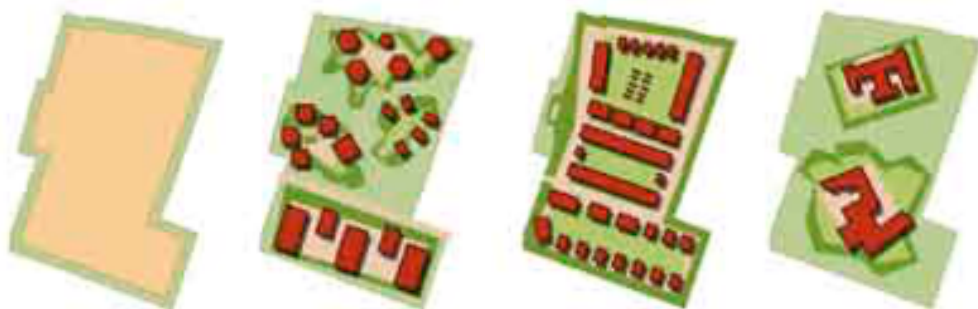
De onbebouwde ruimte

Het gebied is in de eerste plaats een grote buitenruimte voor de bewoners van Appingedam, waar bewoners bankjes, een groot plein, uitzicht- en zitplekken aan het water van de Groeve en aan de vijvers kunnen vinden. In het noordelijk deel is de hoeveelheid open ruimte beperkt. De openbare ruimte die er is (vijvers, plein) is steenachtig van karakter. Meer naar het zuiden is het gebied opener en groener ingericht.

De ontwikkelvelden

Tussen de onderdelen van de Kartonbaan liggen de ontwikkelvelden. Voor de te bebouwen velden zijn de volgende principes opgesteld. Zij laten een flexibele invulling van de velden in de loop van de tijd toe:

- De architectuur, inrichting en mate van beeldregie kan per ontwikkelveld verschillen. De invulling wordt mede bepaald door de ligging van de velden (nabij/op afstand van centrum/bedrijventerrein, aan de weg/of aan het water) en de marktvraag op het moment van ontwikkelen.
- De woonkwaliteit wordt grotendeels ontleend aan de groene kwaliteit van de Kartonbaan en de aanwezige sferen binnen de openbare ruimte. Daar waar mogelijk/gewenst, wordt een extra kwaliteit aan het ontwikkelveld toegevoegd, bijvoorbeeld in de vorm van een collectief hof of een gemeenschappelijke tuin.
- De samenhang binnen een ontwikkelveld ontstaat door de architectuur en inrichting: een eenduidige stijl en materiaalgebruik. Daarnaast krijgt elk veld een duidelijke doorgaande rand (per zijde van het veld), die de contouren van de Kartonbaan benadrukt en de overgang privé-openbaar vormgeeft.
- Een groot deel van het parkeerprogramma wordt opgelost en ingepast binnen een ontwikkelveld. Uitgangspunt is dat bewoners parkeren in de ontwikkelvelden op eigen terrein en/of in collectieve 'parkeerkoffers'.



Enkele mogelijkheden voor de invulling velden

De openbare ruimte

De diversiteit in inrichting en programma van de aangrenzende ontwikkelvelden geeft ook de openbare ruimte verschillende sferen:

De vijvers

- De vijvers zijn onderdeel van een ontwikkelveld. Hier is een goede aanleiding voor woningen met tuin aan het water;
- Een informele tuinachtige sfeer met vlonders en terrassen.

Het plein (ter plaatse van de oude fabriek)

- De grote maat maakt het plein geschikt voor uiteenlopende publieke functies;
- De grote maat vraagt om grotere volumes, die het plein begrenzen en de ruimte maat en schaal geven. Deze ruimtelijke begrenzing zal deels met bomen worden gemaakt. In het verkavelingsplan is een appartementengebouw voorzien op de plek van de huidige WKC met hier ten noorden van een groot parkeerveld;
- De kolommenstructuur van de KM11 krijgt een nieuwe betekenis als een inrichtingselement in de openbare ruimte, als onderdeel van de centrale noord-zuid route of als onderdeel van een grote 'pergola' die de lange zijde van het plein begeleidt en een overgang vormt naar de aanliggende woningen.

Het park (ten zuiden van de bassins)

- De hoogteverschillen geleiden de ruimte en maken het mogelijk om het parkachtige landschap vanaf een uitkijkpunt te overzien;
- De oostwest route wordt in de toekomst mogelijk met een nieuwe loop/fietsbrug over de Groeve getrokken. Zo worden de wijken en het landschap aan weerszijden van De Eendracht verbonden. Dit onderdeel zit op dit moment niet in de planvorming.



Groenstructuurplan

In 2013 is het Groenstructuurplan uitgewerkt waarna gestart is met de aanleg van de groenstructuur en de Kartonbaan. Met de aanleg van de Kartonbaan en het aanbrengen van afscheidingen tussen gronddepots en de te saneren gronden is het gebied van De Eendracht gedeeltelijk opengesteld voor het publiek. Door enkele locaties te saneren hebben nieuwe activiteiten zich in het gebied kunnen ontplooiën. Onder andere de invulling met de tijdelijke Stadstuin geeft het nieuwe park sfeer en ook vaste gebruikers. Daarnaast wordt er veel gewandeld en gefietst. De vijvers zijn gesaneerd en deze zijn nu te gebruiken als visvijvers.



Het voormalige kantoor aan de Woldweg wordt hergebruikt als kantoor van de Nationaal Coördinator Groningen.



Op de voorgrond de parkinrichting van de Kartonbaan, daarlangs de tijdelijke Stadstuin en op de achtergrond de voormalige energiecentrale.



Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan stad Appingedam is voor het gebied De Eendracht een bestemming *Gemengd – uit te werken* opgenomen. Hierin bestaat de mogelijkheid om vanuit het college van B&W deze bestemming nader uit te werken binnen de kaders van het structuurplan. Voor het onderdeel wonen bestaat de mogelijkheid om maximaal 105 woningen te realiseren.

In het stedenbouwkundig plan wordt de mogelijkheid geboden om in totaal 200 woningen te realiseren. Dit kan niet binnen de huidige bestemmingsplancontouren. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd om het plan mogelijk te maken.

In dit nieuwe bestemmingsplan zullen ook de planologische aspecten nader worden toegelicht. Een van de aandachtspunten daarbij is de verkeersgeluidssituatie van de Olingermeeden en de eventuele effecten op de bebouwingmogelijkheden.



Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord en Midden Groningen 2018

Hoewel het aantal inwoners en huishoudens op regionaal niveau al jarenlang terugloopt, laat Appingedam als enige gemeente substantieel gunstigere ontwikkelingen zien. Het inwonertal liep weliswaar iets terug, maar de huishoudenspopulatie groeide over dezelfde periode met ongeveer 160. Alle signalen wijzen erop dat deze groei de komende jaren doorzet. De prognose voorspelt een groei van 60 huishoudens tot 2022, maar op basis van het bewonersonderzoek verwachten wij dat deze groei in aantallen groter kan zijn bij een passend aanbod aan woningen en dat de groei zich over een langere periode zal uitstrijken.

De vraag voor de komende jaren richt zich in Appingedam vooral op *gelijkvloers wonen*, niet alleen gestapeld, maar juist ook grondgebonden. De nabijheid van voorzieningen is daarbij cruciaal. Gelet op de extra vraag naar woningen en de gunstige marktpositie van Appingedam binnen de regio is het kansrijk om locaties dicht bij het centrum, zoals het Eendrachtterrein, De Tip of braakliggende terreinen in Opwierde versneld tot ontwikkeling te brengen. *Diversiteit van woningtypen* en een focus op gelijkvloers wonen moeten daarbij het uitgangspunt zijn, met het oog op de groeiende groep ouderen. In kleinere aantallen is er ook behoefte aan 'traditionele' woningtypen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen of kavels voor jongere huishoudens.

Het stedenbouwkundig plan speelt in op bovenstaande vraag naar woningtypen. De opzet is gericht op diversiteit in woningtypen met veel mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.



3. Programma en fasering

De opgave op het terrein van De Eendracht is een gevarieerde wijk te ontwikkelen met ruimte voor circa 200 woningen. Op basis van een concept verkavelingsplan is het mogelijk om in een relatief lage dichtheid deze aantallen te realiseren in het gebied.

Conform de vastgestelde grondexploitatie gaan we uit van de volgende indicatieve fasering:

Planning	→															Totaal
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Tot 2027
20 soc				10								10				10
Koop			20	10	18	18	18	19	19	18	16	10	12	12		140



4. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan betreft de uitwerking van de structuurvisie. In deze uitwerking wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen en bevindingen in de periode sinds 2011. Bijvoorbeeld met opgedane inzichten vanuit de grondsanerings en de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het parklandschap.

Daarnaast wordt rekening gehouden met verschillende toekomstperspectieven voor het woonlandschap De Eendracht door flexibiliteit voor de uiteindelijke invullingen te behouden. Flexibiliteit in programma en ook ruimtelijke flexibiliteit.

Natuurlijk wordt ook een aantal zaken in dit stedenbouwkundig plan nu vastgelegd zodat de ontwikkeling van start kan gaan. Dit betreft de ligging van de infrastructuur en de situering van de woonvelden. Voor de woonvelden worden ruimtelijke uitgangspunten gegeven.

Het bijzondere van het Eendrachtterrein is dat dit gebied langzaam getransformeerd is van een fabrieksterrein voor kartonproductie tot een landschappelijk park waarin elementen van het fabrieksverleden nog duidelijk terug te vinden zijn. Deze elementen zullen in de nieuwe wijk de herinnering aan het fabrieksverleden levend houden, maar zijn tegelijkertijd ook aanleidingen voor nieuwe gebruiksmogelijkheden in het woonlandschap. Het woonlandschap De Eendracht vormt straks een unieke wijk in Appingedam.



Zicht vanaf de heuvel aan de Groeve over het Eendrachtterrein richting de centrale en het hoofdkantoor.



Luchtfoto uit 2017 van het Eendrachtterrein: de Kartonbaan met fietsroute is goed zichtbaar.

Parklandschap

Het gebied is een parklandschap in transitie. Deze transitie vindt enerzijds plaats door sanering: grond en verhardingen wordt afgegraven en in depots gelegd, waarna de gebieden worden afgewerkt en opnieuw begroeid raken. De transitie vindt ook plaats door ontwikkeling. Nieuwe functies brengen een nieuwe inrichting met zich mee en zorgen voor een bijdrage aan het park. De aanleg van de route van de Kartonbaan was de eerste nieuwe functie: een route voor bewegen en recreatie. Samen met de betonnen kolommen van KM11, de voormalige kartonproductielijn van de fabriek vormen ze de ruggengraat van dit parklandschap.

Omdat wonen in een parklandschap het leidende thema is, zullen de woonvelden ook zo ontwikkeld worden dat de beleving van het parklandschap optimaal zal zijn.

De ruimtelijke kwaliteit van het parklandschap wordt vorm gegeven door:

- De slingerende Kartonbaan met bermen en boomgroepen;
- De betonnen kolommen van KM11 in een parksetting;
- De waterpartijen;
- De wilgentenen langs de Olingermeeden;
- De groene oevers en pad langs de Groeve; de boombeplanting aan de overzijde;
- De (tijdelijke) Stadstuin;
- De specifieke parkinrichting rond de Nieuwe Centrale;
- De parkinrichting van het centrale woonveld aan de Kartonbaan;
- Het glooiende landschap: het hoogteverschil tussen zuid en noord.



Foto vanaf de Kartonbaan naar het Overdiep, de stedelijke rand van het centrum.



Plan	ontwikkelstrategie "de Eendracht"	Onderdeel	Landschapspark als ruggengraat	1		
		Schaal		2		
Projectnummer	1736	Getekend	dho	3		
Status	concept kaarten	Datum	10-07-2018	4		

Kaart van het parklandschap. De Kartonbaan vormt de ruggengraat van het parklandschap

Ontsluiting

Autoverkeer los van langzaam verkeer

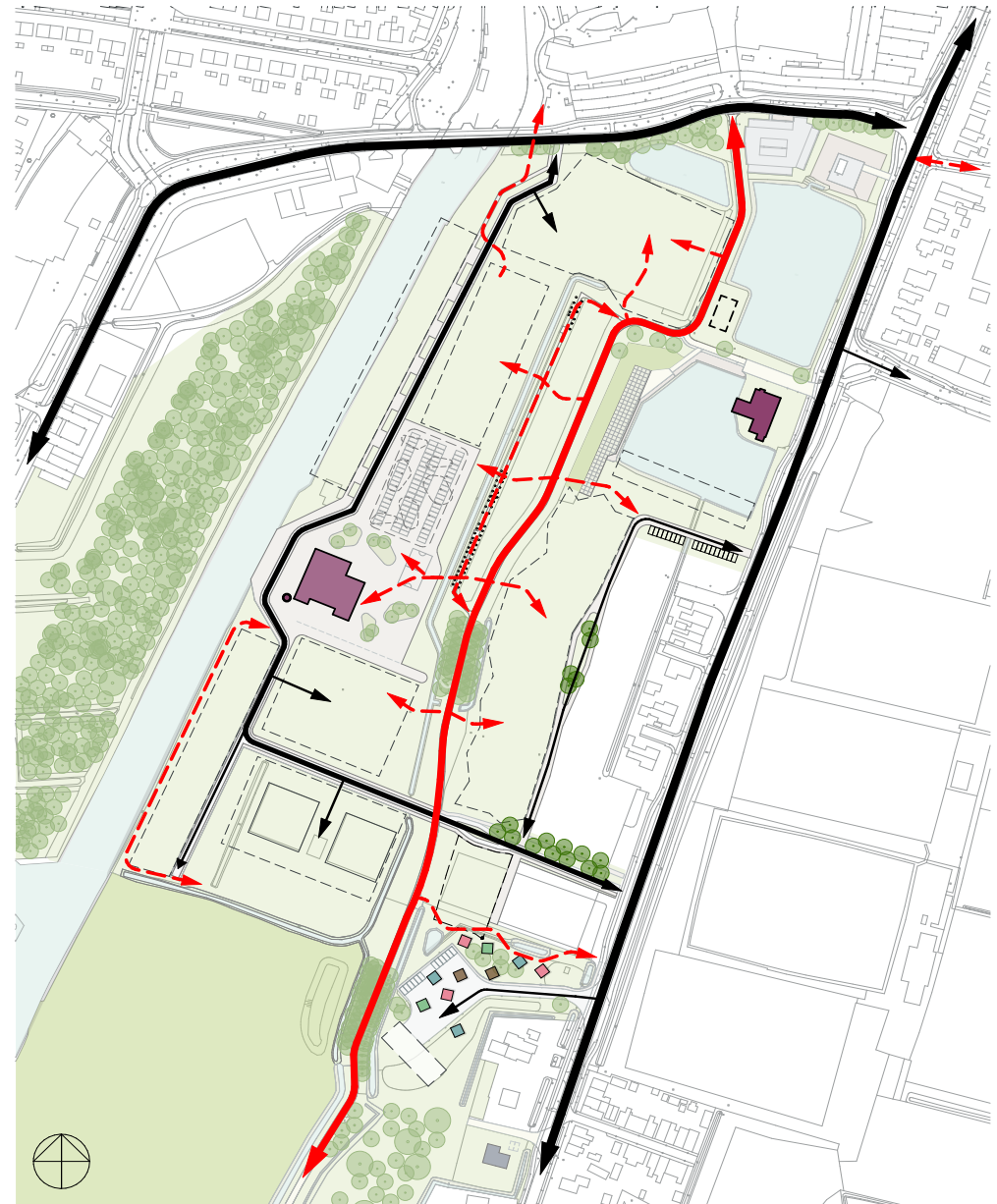
Opzet verkeersstructuur

- Auto-routing tussen Woldweg en Olingermeeden: zichtlijn op de nieuwe centrale en de pijp; gebruik huidige ligging weg: woonstraat profiel;
- Auto-routing langs parkrand: luwe woonstraat;
- Per bouwveld kan de benodigde auto-ontsluiting nader uitgewerkt worden in aansluiting op de autoroutes.

Parklandschap met Kartonbaan is de basis

Langzaam verkeer

- De Kartonbaan vormt de snelle fietsroute naar de binnenstad;
- De Kartonbaan is ook de hoofd recreatieve looproute die alle gebieden met elkaar verbindt;
- Kleine padjes in de bouwvelden maken het langzaam verkeer netwerk compleet.



Plan	ontwikkelstrategie "de Eendracht"	Onderdeel	Ontsluiting en Route	1	_____
		Schaal		2	_____
Projectnummer	1736	Getekend	dho	3	_____
Status	concept kaarten	Datum	10-07-2018	4	_____

HKB
Stedenbouwkundigen
A&S

De herinnering aan de fabriek De Eendracht

De elementen die in de nieuwe wijk de herinnering aan het fabrieksverleden levend houden zijn de zichtbare elementen. Maar onder het maaiveld ligt ook een nalatenschap van het verleden. Hier liggen nog fundamenteën en kelders, deze zullen grotendeels in de grond blijven zitten. Op deze locaties zal ondiep gefundeerd worden. De zichtbare elementen vormen aanleidingen voor de opzet van het stedenbouwkundig plan in navolging van het structuurplan.

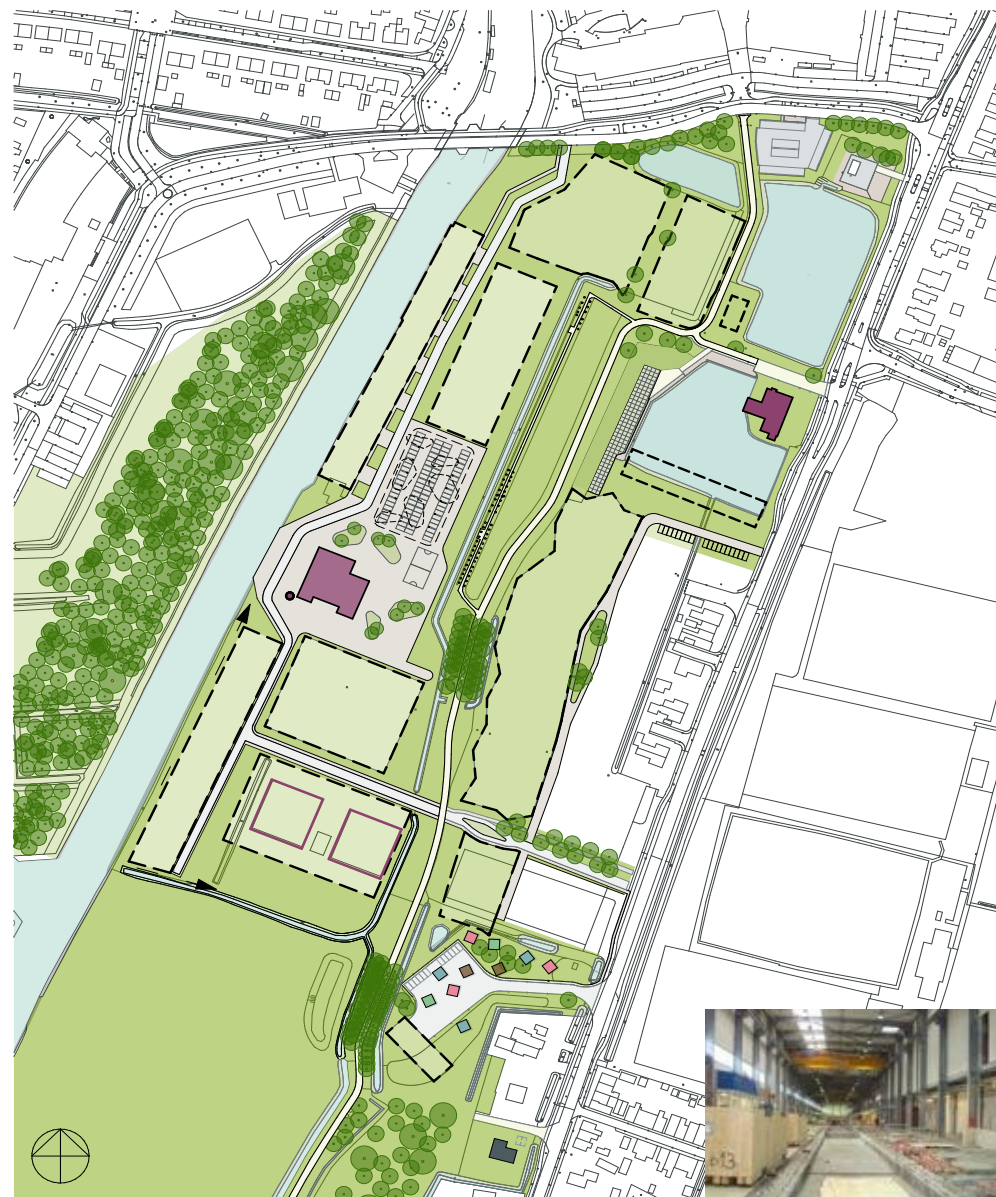
De elementen die de herinnering aan het fabrieksverleden levend houden:

- De betonnen kolommen van KM11 in een parksetting;
- De waterpartijen;
- Het hoofdkantoor van de Eendracht; nu in gebruik als kantoor van de NCG;
- De fabriekspijp en de Nieuwe Centrale;
- De betonnen bassins.

De fabriekspijp is een landmark die vanaf grote afstand te zien is. Zoals vanaf de N363 ten westen van Appingedam of vanuit de binnenstad onder andere vanaf de fietsbrug over het Damsterdiep naar De Tip. De pijp vormt samen met de voormalige centrale een ensemble van formaat. Omdat het huidige gebouw van de centrale ongeschikt is voor hergebruik door een andere functie zal dit worden afgebroken. Om het karakteristieke ensemble van pijp en centrale te laten herleven zal hier een appartementengebouw kunnen worden ontwikkeld met een vergelijkbare robuustheid als de voormalige centrale. Dit ensemble vormt een ijkpunt in het woonlandschap.



Foto van de fabriekspijp en de voormalige centrale.



Plan	ontwikkelstrategie "de Eendracht"	Onderdeel	Landschapspark als ruggengraat	1	_____
		Schaal		2	_____
Projectnummer	1736	Getekend	dho	3	_____
Status	concept kaarten	Datum	10-07-2018	4	_____

ANS
stedebouwkundigen

Kaart parklandschap met de elementen die de herinnering aan het fabrieksverleden levend houden

De woonvelden in hun setting

De woonvelden nemen een positie in ten opzicht van hun directe omgeving.

- Lichtgeel: wonen in een parksetting met doorzichten en open structuur;
- Donkergeel: wonen aan het park;
- Kleurtjes: tiny houses in parksetting;
- Bruin: wonen met herinnering aan de fabrieksarchitectuur;
- Blauw: wonen aan het water;
- Grijs: wonen in het lint aan de Woldweg.



Plan	ontwikkelstrategie 'de Eendracht'	Onderdeel	Bouwvlakken	1	_____
		Schaal	1:2000	2	_____
Projectnummer	1736	Getekend	dho	3	_____
Status	concept kaarten	Datum	10-07-2018	4	_____

HKS
A&S
Stedenbouwkundigen

Zorg

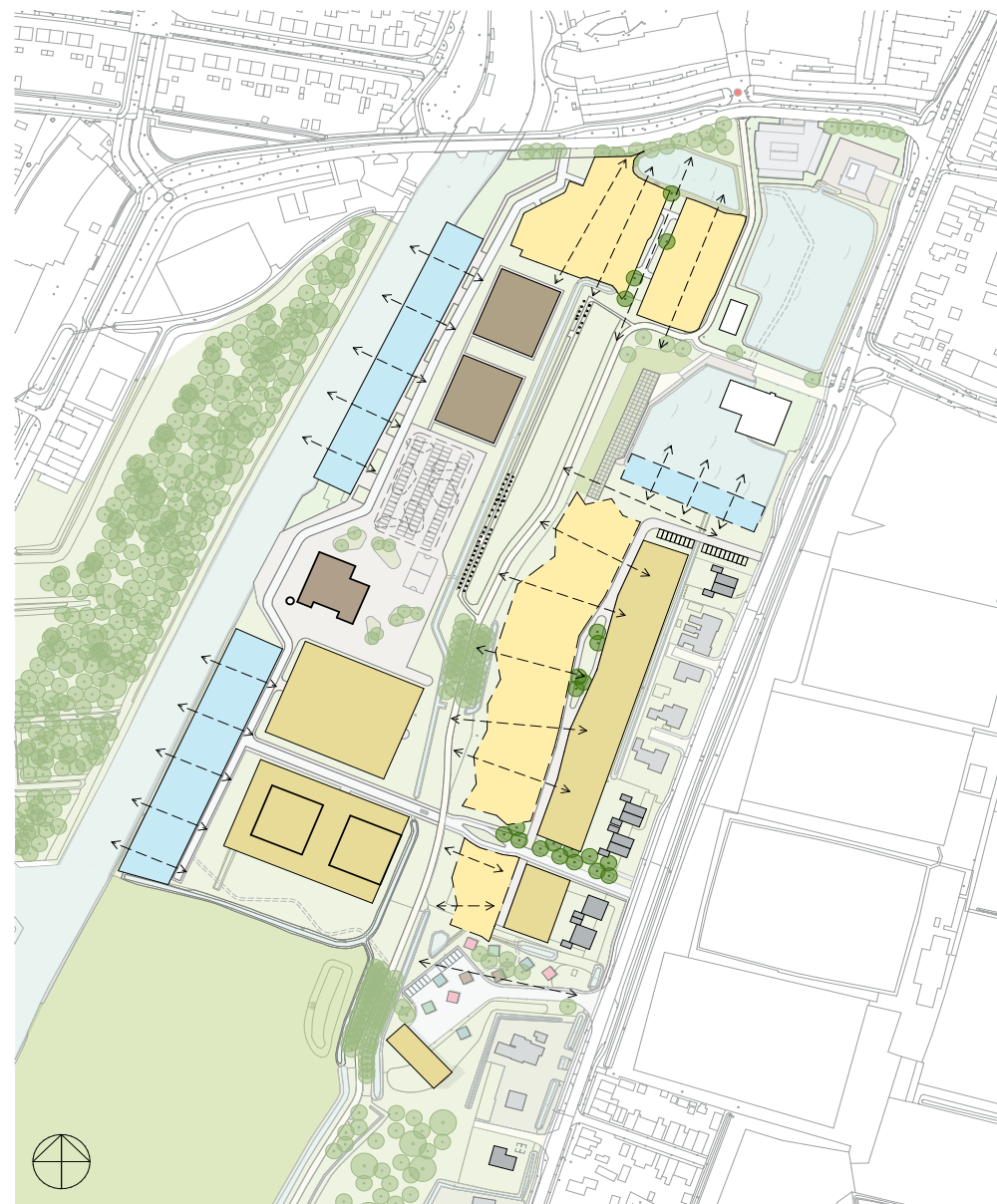
Scenario zorg geïntegreerd in de wijk

Aanleiding voor het integreren van wonen met zorg op deze locatie:

- Nabijheid gezondheidscentrum: uitwisseling artsen en behandelaars;
- Voldoende ruimte in het gebied voor combineren van intramurale en extramurale zorg met regulier wonen.

Concept om wonen met zorg onderdeel te laten zijn van de woonwijk en het parklandschap:

- Een aantal woonvelden zijn geschikt voor geclusterd wonen. Dit kan zowel ingevuld worden voor wonen met zorg nabij, beschermd wonen of wonen met intramurale zorg;
- Indien intramuraal wonen in deze wijk een plek zal krijgen zal er waarschijnlijk ook sprake zijn van een zorgpost. Het is in het belang van de wijk als deze als zorgsteunpunt voor de hele wijk bereikbaar (loopcirkel maximaal circa 250 meter) is. Dit vraagt om een centrale ligging;
- Voor mensen met beperkte mobiliteit biedt het noordelijke deel van de wijk door de korte afstand (circa 250 meter) naar de voorzieningen op het Overdiepterrein (gezondheidscentrum, dagelijkse boodschappen, horeca en) een optimale locatie om zelfstandig te kunnen wonen. De eventuele aanwezigheid van een zorgsteunpunt biedt extra mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen voor deze groep mensen;
- Om een echte woonwijk te zijn moet er sprake zijn van een goede balans van wonen met een zorgcomponent en regulier wonen. In afstemming met de betrokken zorgpartijen zal verder worden gedacht aan de mogelijkheden.



Plan	ontwikkelstrategie "de Eendracht"	Onderdeel	Bouwlakken	1	_____
		Schaal	1:2000	2	_____
Projectnummer	1736	Getekend	dho	3	_____
Status	concept kaarten	Datum	10-07-2018	4	_____

HRB
ArS
Stedenbouwkundigen

5. Voorbeeldverkaveling

In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke hoofdopzet van het parklandschap met de woonvelden is neergezet. Om in beeld te krijgen welke mogelijkheden voor woonsferen en bebouwingstypologieën het stedenbouwkundig plan biedt, is een voorbeeldverkaveling uitgewerkt.

Deze voorbeeldverkaveling is nadrukkelijk een voorbeeld. De daadwerkelijke uitwerking zal hiervan verschillen. De voorbeeldverkaveling gaat uit van 200 woningen zodat dit een indruk geeft van de ruimtelijke dichtheid. De voorbeeldverkaveling is een vertaling van de gewenste sferen van de verschillende bouwvelden en sluit aan bij de sfeer van het parklandschap en geeft uiting aan de herinnering van de fabriek De Eendracht.

In de voorbeeldverkaveling is bewust gekozen voor zeer verschillende woningtypes. Van individuele woningen tot collectieve woonvormen, veel grondgebonden woningen maar ook gestapelde woningen in “de centrale”, van traditionele woningen met tuin tot specifieke watergerichte woningen en tiny houses tot woningen met ruimte voor een slaapkamer op de begane grond. Het uitgangspunt voor het woonlandschap De Eendracht is immers om een gevarieerde woonwijk te worden waarin bewoners van verschillende leeftijden en met verschillende woonwensen een geschikte woning kunnen vinden. Voor bewoners die graag in een parkachtige woonlandschap willen wonen.

In de voorbeeldverkaveling is ook ingespeeld op situaties waar de bovenlaag vrij is van puin en op situaties waar zich nog puin of bijvoorbeeld kelders in de grond bevinden. In de eerste situatie is het bouwen op meer traditionele wijze goed denkbaar en zijn privé tuinen ook goed mogelijk. In de tweede situatie is het praktisch om te werken met een lichte bouwwijze om puin saneren te vermijden. In deze situatie is het ook voor de hand liggend om te kiezen voor collectief groen, veranda's of patio's in plaats van privé tuinen.

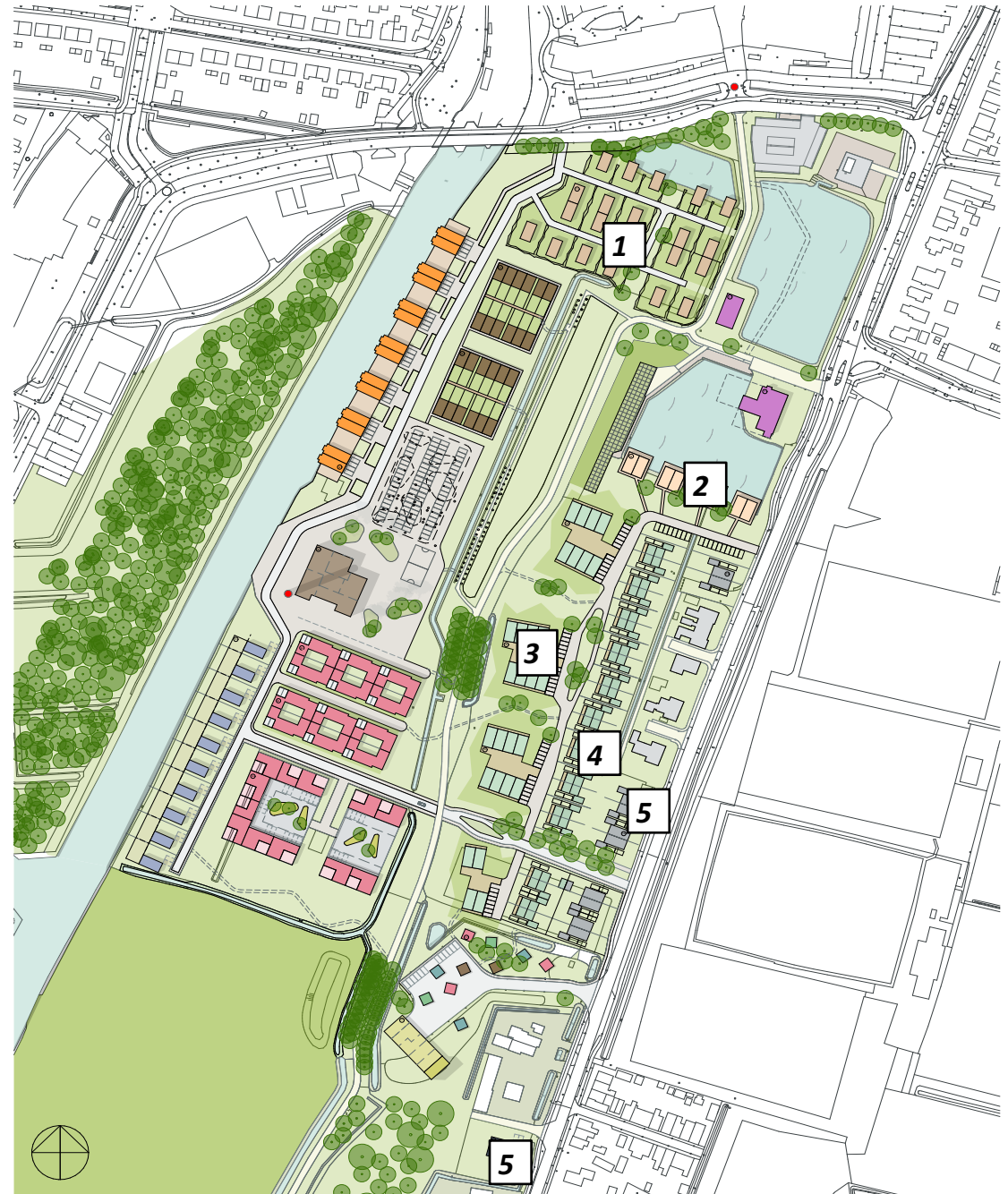


Impressie met voorbeeldverkaveling

6. Ruimtelijke uitgangspunten

Per woonveld zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de uit te werken verkavelingen voor de eerste fase in de ontwikkeling van het gebied. De eerste fase betreft het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn leidraad voor de ontwikkelende partijen. Ze zijn bedoeld om richting te geven en ook te inspireren. Voor enkele deelgebieden in de eerste fase zijn meerdere voorbeeldverkavelingen opgenomen om de breedte van de mogelijkheden in beeld te brengen. Bij de ruimtelijke uitgangspunten wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De gewenste ruimtelijke beleving en sfeer van het deelgebied binnen het parklandschap;
- De variatie in woningtypes die in het deelgebied passen; om dit te illustreren zijn ook een aantal verschillende voorbeeldverkavelingen opgenomen. Hierbij wordt niet ingegaan op voorbeelden van wonen met zorgcomponent. Indien daar sprake van zal zijn, worden op basis van het specifieke programma passende mogelijkheden onderzocht;
- De mate van ruimtelijke samenhang en de mate van variatie die wenselijk is in het deelgebied. Hierbij wordt ook ingegaan op de eventuele gewenste kleinschaligheid in het bebouwingsbeeld en de architectuursfeer.



Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 1

In dit woonveld op de kop van het Eendrachtterrein is de ruimtelijke beleving gericht op parkachtig wonen als contrast met de binnenstad.

Het parkachtige wonen komt tot uitdrukking in de kleinschalige speelse opzet, het wonen aan de waterkant, het wonen aan het park, de wandelroutes naar de omgeving en de doorzichten tussen de gebouwen en vooral collectieve groene erfafscheidingen.

De route van de Kartonbaan buigt om het buurtje heen, maar in het verlengde van de Kartonbaan ligt een open te houden doorzicht naar de "poort" van Overdiep. Dit doorzicht legt visueel de verbinding met de binnenstad.



*Hoofdropzet met open doorzicht
vanaf de Kartonbaan.*



*Voorbeeldverkeveling met twee varianten.
Boven: individuele grondgebonden woningen met tuin en parkeren op eigen erf.
Onder: geclusterde woningen met kleine buitenruimte en collectief parkeren.*

Woningtypes

- Grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met kap;
- Er zijn twee voorbeeldverkevelingen opgenomen: individuele grondgebonden woningen met tuin en geclusterde grondgebonden woningen met kleine buitenruimte;
- Geschikt voor verschillende doelgroepen; o.a. zeer geschikt voor ouderen (70+/minder validen) want binnen 250 meter zijn centrum- en gezondheidsvoorzieningen op het Overdiepterrein aanwezig;
- Parkeren op eigen erf of collectief parkeren.

Architectuur: samenhang en variatie/kleinschaligheid

- De samenhang wordt voor een groot deel bepaald door collectieve groene tuinafscheidingen en de parkinrichting;
- Samenhang in de hoofdvormen van de woningen is belangrijk zodat de woningen een buurtje vormen;
- De architectuur speelt in op "ontspannen wonen in het groen";
- Voor de kleinschaligheid is bij individuele woningen variatie in het gevelbeeld wenselijk;
- Bij geclusterde woningen is kleinschaligheid binnen de cluster de opgave. Dit kan door elke woning binnen de cluster zichtbaar te maken en een eigen kap te geven, daarnaast kan dit ook in het gevelbeeld een thema zijn.

Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 2

Op de zuidoever van deze waterpartij kunnen individuele woningen worden ontwikkeld die optimaal uitdrukking geven aan waterwonen met terrassen laag boven het water. De rietkraag kan gebruikt worden om de woningen onderling van elkaar te scheiden en privacy te geven. De woningen vormen geen wand, maar juist een kleine reeks individuele woningen.

Aan deze waterpartij staat het voormalig hoofdkantoor van de Eendracht. Een gebouw met veel glas en een lichte kleurstelling. De nieuwe woningen vormen een ensemble met dit modernistische gebouw. Dit kan een ensemble zijn van overeenkomsten, maar ook van contrasten.

De “voortuinen” vormen een gemeenschappelijk open groengebied met paden naar de woningen.



Het voormalige kantoor van De Eendracht op de hoek van de waterpartij.



Woningtypes

- Grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen. Zowel platte daken als markante dakvormen zijn mogelijk;
- Het kunnen vrijstaande en/of twee-onder-één kap woningen betreffen;
- Parkeren kan ofwel collectief aan de ontsluitingsweg, ofwel op eigen erf direct voor, of geïntegreerd in de woning. De (rij)paden worden zo groen mogelijk aangelegd, bijvoorbeeld door alleen de rijsporen te verharderen.

Architectuurbeeld, samenhang en variatie/kleinschaligheid

- De samenhang wordt voor een groot deel bepaald door de plaatsing van de woningen op de waterlijn en door het open groene gebied voor de woningen;
- Deze plek is geschikt voor opvallende architectuur. Er kan gekozen worden voor veel variatie waarbij elke woning een verschillend ontwerp krijgt. Er kan ook gekozen worden voor een samenhangende reeks. De architectuur dient een ensemble te vormen met het voormalige hoofdkantoor. Dit kan een ensemble zijn van overeenkomsten, maar ook van contrasten.



Voorbeeldverkaveling met twee-onder-één-kap-woningen op de waterlijn. Er kan ook gekozen worden voor vrijstaande woningen.

Ruimtelijke uitgangspunten woonvelden 3 + 4

Dit gebied bestaat uit twee delen: clusters in het park en wonen langs de parkrand. Beiden zijn gericht op de beleving van de parksfeer en op parkachtig wonen.

Het parkachtige wonen komt tot uitdrukking in het thema van de veranda als specifieke buitenruimte van de woningen. Daarnaast komt dit tot uitdrukking in een ruimtelijke speelse opzet in de plaatsing van de woningen, met brede doorzichten naar de Kartonbaan. De ontsluitingsweg doet in vormgeving mee met de parkachtige opzet.

Woningtypes

- Grondgebonden woningen met veranda van één of twee bouwlagen met kap;
- Woningen in het park: in groepjes rond een collectieve ruimte of in kleine rijen en veranda naar de parkzijde;
- Woningen langs de parkrand: (half)vrijstaande woningen of rijwoningen met privé achtertuin en veranda naar de parkzijde;
- Collectief parkeren aan ontsluitingsweg of in clusters; bij (half) vrijstaande woningen parkeren op eigen erf.

Architectuurbeeld, samenhang en variatie/kleinschaligheid

- De samenhang wordt voor een groot deel bepaald door de veranda als specifieke buitenruimte van de woningen. Daarnaast zal er samenhang gezocht moeten worden in de architectuur tussen de twee gebiedsdelen;
- De samenhang wordt ook verkregen door een parksfeer die doorloopt tot aan de veranda's, ook bij de woningen aan de parkrand;
- Voor de kleinschaligheid is bij de parkrandwoningen verspringen in de rooilijn belangrijk;
- Bij geclusterde woningen is samenhang binnen de cluster het uitgangspunt en een collectieve ruimte geschikt voor ontmoeting.



Woonvelden 3 en 4: voorbeeldverkavelingen



Voorbeeld 1

Woonveld 3: geclusterde woningen met collectieve verblijfsruimte tussen de woningen en veranda aan de parkzijde
Woonveld 4: half vrijstaande grondgebonden woningen met achtertuin en veranda aan de parkzijde.

Voorbeeld 2

Woonveld 3: rijwoningen met achtertuin en veranda aan de parkzijde .
Woonveld 4: geclusterde woningen met collectieve parkeerplaats tussen de woningen en veranda aan de parkzijde.

Voorbeeld 3

Woonveld 3: rijwoningen met veranda aan de parkzijde.
Woonveld 4: half vrijstaande woningen met achtertuin en veranda aan de parkzijde

Ruimtelijke uitgangspunten woonveld 5

In het bebouwingslint langs de Woldweg zijn open plekken aanwezig die ingevuld kunnen worden met woningen die passen bij de bestaande woningen langs de Woldweg.

Het bebouwingslint wordt gekenmerkt door woningen in een traditionele stijl. De woningen zijn allen verschillend en relatief kleinschalig. Variatie en traditionele detaillering is hier het leidende thema.

Woningtypes

- Grondgebonden woningen van één bouwlaag met een kap;
- Het kunnen vrijstaande en/of twee-onder-één kap woningen betreffen;
- Parkeren op eigen erf naast de woning, elke woning krijgt een inrit vanaf de Woldweg.

Architectuurbeeld, samenhang en variatie/kleinschaligheid

- De samenhang wordt voor een groot deel bepaald door de plaatsing van de woningen in de rooilijn;
- Elke woning krijgt een verschillend ontwerp. Wel zal er samenhang gezocht moeten worden in de architectuur met de bestaande woningen in materiaalgebruik en architectuurbeeld zodat de bestaande en nieuwe woningen een samenhangende reeks worden;
- De kleinschaligheid van de bestaande woningen in het bebouwingslint is opvallend. De woningen zijn relatief smal. De nieuwe woningen kunnen, om hierbij te passen, bijvoorbeeld een smal en lang volume krijgen. Ook kan bijvoorbeeld het volume van de voorgevel van nieuwe woningen worden geleed. Bij twee-onder-één-kap woningen kunnen beide woningen bijvoorbeeld elk een topgevel krijgen zodat de schaal van de individuele woning goed zichtbaar is.



Voorbeeldverkaveling met twee-onder-één-kap-woningen in het bebouwingslint ingevoegd tussen de bestaande woningen. Er kan ook gekozen worden voor vrijstaande woningen.

7. Duurzaamheid en aardbevingsbestendig

In het gemeentelijke beleidsplan "*Duurzaam duurt het langst*" die de gemeenteraad van Appingedam in juni 2017 heeft vastgesteld, zijn drie speerpunten voor duurzaamheid opgenomen:

1. Duurzame energie;
2. Circulaire economie;
3. Klimaatbestendige stad.

Dit beleid is uitgewerkt in een uitvoeringsagenda in 2018. Bij de ontwikkeling van het Eendrachtterrein liggen mooie kansen voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het terrein waarmee invulling wordt gegeven aan de drie gemeentelijke speerpunten voor duurzaamheid. Rondom duurzame energie gaan de ontwikkelingen snel. Waar gasloos eerst nog een wens was is door veranderende wet- en regelgeving per 1 juli 2018 gasloos bouwen de nieuwe norm. Vanuit ons beleid stimuleren we energie neutrale bouw en bekijken of het mogelijk is om op het Eendrachtterrein duurzame energie op te wekken. Daarnaast stimuleren we ook het gebruik van gezonde en natuurvriendelijke bouwmaterialen die in de toekomst goed hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Dit laat zich ook goed combineren met licht bouwen, wat gewenst is vanuit het oogpunt van aardbevingen.

Naast duurzaamheidsambities gaan we ervan uit dat alle te realiseren opstallen in het gebied aardbevingsbestendig worden gebouwd op basis van de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR). Dit uitgangspunt kan op de locatie goed gecombineerd worden met de noodzaak om licht te bouwen. Als gevolg van de saneringsopgave is het gebied op verschillende locaties niet geheel vrij van obstakels of verontreiniging in de ondergrond. Te allen tijde is de bovenste leeflaag van het klasse wonen. Dit zorgt er wel voor dat op onderdelen in het plan we toe moeten naar een lichte manier van bouwen waarbij zo weinig mogelijk in de grond wordt geroerd in de diepere lagen. Dus dan is er geen sprake van heien op grote schaal, kruipruimten en kelders. Per woonveld zal bezien moeten worden welke mogelijkheden er zijn op basis van de grondstructuur.

Voor de infrastructuur en openbare ruimte is het aspect klimaatbestendige stad belangrijk. Door klimaatverandering krijgen we te maken met aspecten als hittestress en wateroverlast. Op het Eendrachtterrein zijn mooie mogelijkheden om in de ontwikkeling hier al op te anticiperen. Bijvoorbeeld door het aanleggen van een goede water- en groenstructuur waar al mee begonnen is. Het klimaatbestendig houden van het Eendrachtterrein blijft tijdens de hele ontwikkeling belangrijk om te zorgen dat in de toekomst met een veranderend klimaat het een aangenaam gebied blijft om te wonen en te verpozen.

8. Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor De Eendracht is erop gericht fasegewijs tot nadere ontwikkeling te komen waarbij de gemeente inzet op de volgende twee onderdelen:

1. Opzetten van een saneringsplan voor het WKC en het hierboven gelegen noordelijk gebied;
2. Uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor de 1^e fase, inclusief beeldkwaliteitsplan, uitwerkingsplan en inrichting openbare ruimte.

Hiertoe maken we in feite twee saneringsplannen; één voor het gebied WKC en één voor de 1^e fase woningbouw. We koppelen dit los omdat het werkelijk gaat om een andere opgave. Het saneringsplan WKC is vooral gericht op sanering en in mindere mate op de herontwikkeling. Voor de 1^e fase woningbouw ligt de focus op het bouw- en woonrijp maken op basis van het stedenbouwkundig plan. De nog uit te voeren sanering in dit gebied is onderdeel van het bouw- en woonrijp maken en vraagt derhalve een andere aanpak.

De ontwikkeling gebeurt in kleine stappen waarbij elk ontwikkelveld een afgeronde eenheid vormt. Samen vormen de ontwikkelvelden en de openbare ruimte een samenhangende structuur. De ontwikkeling is flexibel: programma en aantallen zijn afhankelijk van woningvraag op dat moment.

Parrallel aan bovenstaande zal de gemeente ontwikkelende partijen selecteren om per woonveld woningen te ontwikkelen en te realiseren. De te ontwikkelen onderdelen willen we niet te groot maken zodat verschillende partijen een kans krijgen in het gebied aan de slag te gaan waardoor een gezonde mate van concurrentie ontstaat. Er zijn verschillende manieren om ontwikkelaars te selecteren:

- Een-op-een toewijzing;
- Selectie op basis van grondbieding met vooraf geselecteerde partijen;
- Ontwikkelcompetitie met vaste grondprijs en selectie op basis van kwaliteit, meerwaarde, etc.

Per fase en woonveld zullen we bekijken welke vorm het best passend is. Op voorhand lijkt een een-op-een toewijzing niet voor de hand te liggen. Wij kiezen er bewust voor om meerdere partijen een kans te geven en de ruimte te geven om met vernieuwende concepten te komen passend bij de opgave zoals in dit document beschreven. Daarbij is het uitgangspunt dat we naast kwaliteit met name ook kijken naar haalbaarheid en slagingskans. We zetten het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zo op dat ruimte wordt geboden om woningtypen te realiseren die voldoen aan de vraag uit de markt en daarmee een hoog realiteitsgehalte hebben.

De Stadstuin is een toevoeging in het gebied en past goed in de parkachtige setting. Samen met ASWA kijken we naar de toekomstbestendigheid van het initiatief.

De gemeente zal de openbare ruimte fasegewijs aanleggen gekoppeld aan de ontwikkeling van de woonvelden. De Kartonbaan biedt een solide basis en zorgt ervoor dat een deel van de open ruimte er reeds ligt. De koppeling met de historie van het terrein zoeken we in het zoveel mogelijk bewaren van oude elementen (palenstructuur, fabriekspijp, hoofdkantoor, etc.). Middels informatieborden zal de gebruiker worden geïnformeerd over de historie. Een plan zal worden gemaakt voor behoud van de schoorsteen als karakteristiek element in het gebied en in het aanzicht van Appingedam. Dit zou ook kunnen door behoud van een deel van de fabriekspijp. Belangrijk is om een toekomstige functie te koppelen aan het behoud.

Financieel

De grondexploitatie voor De Eendracht is in het voorjaar van 2018 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. Het huidige stedenbouwkundig plan en het voorbeeldverkevelingsplan vormen de basis voor de exploitatie.

De exploitatie is sluitend. Bij de verdere uitwerking moeten we kritisch zijn op de verdeling tussen kosten en opbrengsten. In de 1^e fase van de ontwikkeling leggen we niet meer openbare ruimte (bouwrijp maken) aan dan noodzakelijk. Een groot deel van de groene setting is reeds aanwezig rondom de Kartonbaan.

9. Vooruitblik

Vanaf 2019 zal De Eendracht zich ontwikkelen tot een bijzondere woonomgeving

- landschapspark als “ruggengraat”
- “herinneringen” De Eendracht als identiteitsdrager
- variatie in woonstijlen

