

HEECHTERP VERNIEUWT

DO Stedenbouwkundig plan

5 oktober 2022



COLOFON

Titel

Heechterp Vernieuwt
VO Stedenbouwkundig plan

Datum

5 oktober 2022

Bewoners van Heechterp
Contactgroep Heechterp
Wijkpanel Heechterp-Schieringen
Wijkbedrijf Heechterp-Schieringen
Nieuw Elan

Gemeente Leeuwarden:

*Hein, Martijn, Jos, Susan, Arjen, Freerk,
Douwewiebe, Hans, Johanneke, Gerk Jan, Leo,
Floriek, Niels, Diderick, Irene, Rob, Jelmer,
Feijke*

Elkien:

Arend, Margriet, Anita, Baukje, Annet

HKB Stedenbouwkundigen:

Sacha, Jeroen, Jeroen, Olivier, Anna, Suzy

Dorenbos Architecten:

Jeroen, Anne, Wander

Amaryllis

Menno

Alles uit deze presentatie mag worden gekopieerd en gepubliceerd mits de bron HKB Collectief voor stedenbouw & landschapsonwerp wordt vermeld.

INHOUDSOPGAVE

4	Inleiding	
	Masterplan	
6	Conceptvorming: Versterken van het DNA	
7	Masterplan randvoorwaardenkaart (november 2021)	
8	Masterplan voorbeeldverkaveling (november 2021)	
	Stedenbouwkundig plan	
9	DO Stedenbouwkundig plan	
10	Thema groen	overzichtskaart
11	Thema groen/ruimtegebruik	overzichtskaart
12		toelichting ecologisch netwerk
13	Thema groen	ecologisch netwerk
14	Thema groen	referentiebeelden
17	Thema wonen	overzichtskaart
18		referentiebeelden
20		bouwhoogten
21		referentiebeelden Anker Archipelweg en Anker Vrijheidslaan
22		referentiebeelden 'Chinees karakter'
23		woonprogramma en fasering
24		warmtenet
25	Thema verkeer	overzichtskaart
26		parkeren
27		parkeerbalans
29		profielen
35	Participatie	
36	Van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp	

INLEIDING

Heechterp gaat ingrijpend veranderen. Om de woonwijk voor te bereiden op de toekomst worden 24 verouderde portieketageflats, met in totaal 576 woningen, gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De hoofdstructuur van de wijk blijft behouden, maar krijgt een volledig nieuwe opzet en invulling van de openbare ruimte en een nieuwe mix aan woonmilieus en woningtypen. 'Nu de buurt flink op de schop moet, wordt de kans gegrepen een leefomgeving te creëren waar het prettig, veilig, duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk wonen is', zo werd het geformuleerd in de Toekomstvisie Heechterp (april 2020).

Vanaf het vroege voorjaar van 2022 is gewerkt aan de totstandkoming van het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan (DO) voor het nieuwe Heechterp. Als basis daarvoor zijn de Toekomstvisie Heechterp en het Masterplan Heechterp Vernieuwt (november 2021) gebruikt.

Eenieder die met (onderdelen uit) het DO Stedenbouwkundig plan aan de slag gaat of die invulling geeft aan de architectonische uitwerking ervan raden we aan zowel de Toekomstvisie Heechterp als het Masterplan Heechterp Vernieuwt aandachtig te bestuderen. Tezamen geven deze documenten een goed beeld van de ambities en uitgangspunten van het DO Stedenbouwkundig plan.

TOEKOMSTVISIE HEECHTERP

De Toekomstvisie Heechterp bevat de hoofdstukken:

1. Heechterp nu

In dit hoofdstuk is een analyse van de woonwijk opgenomen met een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen vanaf de ontstaansperiode in de jaren 50-60 tot 2020. Daarnaast zijn de huidige kwaliteiten beschreven en de uitdagingen voor de toekomst benoemd;

2. Voortbouwen op het DNA

In dit hoofdstuk zijn beschreven: de karakteristieken van Heechterp die het behouden waard zijn en waarop kan worden voortgebouwd;

3. Heechterp straks

Hierin worden de ambities voor het nieuwe Heechterp beschreven. Kort samen te vatten als: een veerkrachtige buurt, een ongedeelde buurt, een duurzame buurt en een verbonden buurt;

4. Van visie naar plan

Hierin wordt beschreven wat, in grote lijnen, de vervolgstappen zijn richting de uitwerking van de plannen voor de hernieuwde woonwijk.

MASTERPLAN HEECHTERP Vernieuwt

Het Masterplan Heechterp Vernieuwt bouwt voort op de toekomstvisie. Het bevat de hoofdstukken:

- Participatieproces

Net als bij de totstandkoming van de toekomstvisie speelde bij het maken van het masterplan bewonersparticipatie een belangrijke rol. Dit hoofdstuk geeft daar een beschrijving van;

- Conceptvorming

Hierin worden de uitgangspunten voor de vernieuwde woonwijk belicht;

- Masterplan

Het hoofdstuk Masterplan geeft een beschrijving van het nieuwe Heechterp aan de hand van de thema's: groen; water; langzaam verkeer, spelen, bewegen, ontmoeten; woonprogramma; autoroutes en parkeerplaatsen; duurzame energie en hoogbouw. De Masterplankaart en de Randvoorwaardenkaart vatten, respectievelijk, de uitgangspunten en de thema's overzichtelijk samen;

- Reflectie

Het Masterplan Heechterp Vernieuwt eindigt met een reflectie op de toekomstvisie.

VAN MASTERPLAN NAAR VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Een belangrijke stap richting het DO Stedenbouwkundig plan is geweest de uitwerking van het masterplan naar een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VO). In deze stap zijn bijvoorbeeld, zonder 'de geest van het masterplan' uit het oog te verliezen:

- de woonvelden verkaveld tot individuele en gestapelde percelen met aanduiding van het bebouwd oppervlak en de bijbehorende buitenruimten;
- de bouwblokken verder uitgewerkt met behulp van basisplattegronden;
- de thema's verkeer en parkeren nauwkeuriger in de maat gezet, waarbij onder andere aandacht is besteed aan verbijzonderingen van routes en aan verkeersremmende maatregelen;
- de groen- en waterstructuren nader uitgewerkt.

In dit document DO Stedenbouwkundig plan zijn, voor de volledigheid, een aantal afbeeldingen uit het masterplan overgenomen: de Conceptvorming, de Randvoorwaardenkaart en de Voorbeeldverkaveling (zie de pagina's 6, 7 en 8). Ook enkele profielen uit het masterplan zijn, in uitgewerkte vorm, opgenomen. Deze geven een beeld van de straten in de huidige en in de toekomstige situatie (pagina's 28 t/m 33).

BEELDKWALITEITPLAN

Aanvullend op het DO Stedenbouwkundig plan is, als apart document, het Beeldkwaliteitplan Heechterp Vernieuwt samengesteld. Hierin is voor elk woonveld de beeldstrategie vastgelegd door middel van een beschrijvende tekst, criteria en referentiebeelden.

PARTICIPATIE

De vernieuwing van de woonwijk Heechterp is een langdurig en voor de bewoners ingrijpend proces. Om de bewoners goed te informeren en hen de gelegenheid te geven mee te denken, schetsen en praten over hoe hun woonwijk er in de toekomst uit moet gaan zien, zijn er verschillende vormen van participatie opgezet. Tijdens de uitwerking van het masterplan naar het VO Stedenbouwkundig plan is een drietal bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Zie pagina 34 voor een verwijzing naar het verslag daarvan.

Van Masterplan naar ...



VO Stedenbouwkundig plan



CONCEPTVORMING

VERSTERKEN VAN HET DNA

Behoud de stedenbouwkundige hoofdozet, maar...

Differentieer de openbare ruimte door:

- routes primair te richten op voetgangers en fietsers;
- het aanbrengen en stimuleren van meer biodiversiteit;
- de aanleg van een duurzaam watersysteem en
- betere verbindingen met de omgeving.



+

Transformeer de stempels tot woonvelden door:

- het aanbrengen van een mix van woningtypen en diversiteit in woonmilieus;
- het creëren van wonen aan parkzones en groene hofjes;
- het verbijzonderen van de randen van de wijk waarmee de verbinding met de omgeving wordt versterkt.



MASTERPLAN RANDVOORWAARDENKAART

november 2021



Legenda

- Huidig water
- Nieuw water
- Nat groen
- Openbaar groen
- Collectief groen
- Voortuin
- Parkeren
- Langzaam verkeer route
- Loopverbinding
- Harde rooilijn
- Zachte rooilijn
- Achtergevel
- P+G Parkeren in cm groen

MASTERPLAN VOORBEELDVERKAVELING

november 2021



Legenda

- Huidig water
- Nieuw water
- Nat groen
- Openbaar groen
- Collectief groen
- Voortuin
- Parkeren
- Langzaam verkeer route
- Loopverbinding
- Harde rooilijn
- Zachte rooilijn
- Achteregevel
- P+G Parkeren inm groen






DO STEDENBOUWKUNDIG PLAN

september 2022

-  Bebouwing: bestaand
-  Bebouwing: nieuw gestapeld
-  Bebouwing: nieuw grondgebonden
-  Groen: privaat binnenterrein
-  Groen: grassen, bloemenweide en beplanting
-  Groen: open water/ natuurlijk talud en wadi
-  Groen: bestaande bomen
-  Groen: nieuwe bomen
-  Verkeer: parallelweg + parkeren in klinker I
-  Verkeer: rijbaan + parkeren in klinker II
-  Verkeer: parkpaden + voetpad in asfalt en klinker III
-  Overige: afvalcontainer + fietspaal + inrit



THEMA GROEN overzichtskaart

-  Groen: privaat binnenterrein
-  Groen: grassen, bloemenweide en beplanting
-  Groen: open water/ natuurlijk talud en wadi
-  Groen: bestaande bomen
-  Groen: nieuwe bomen

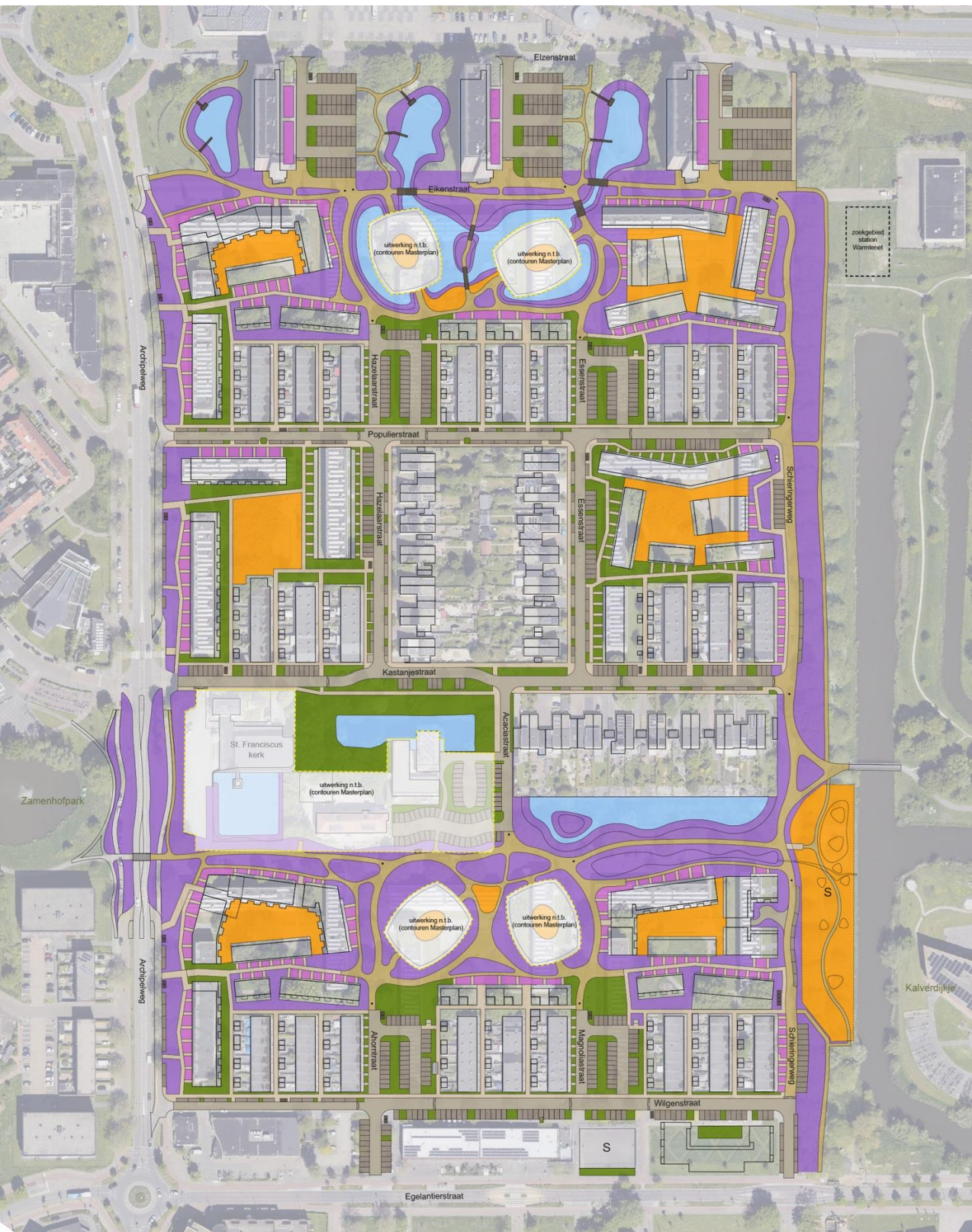


THEMA RUIMTEGEBRUIK overzichtskaart

De overzichtskaart Ruimtegebruik geeft een helder beeld van de hoofdfuncties van alle openbare ruimte. Zo is duidelijk waar er ruimte is voor spelen, bewegen en ontmoeten en waar de focus ligt op het ecologisch netwerk. De routes voor de auto's en voor het langzaam verkeer tekenen zich af, net als de parkeerplaatsen. De aanduiding van de hoofdfuncties sluit niet uit dat er ook ander gebruik plaatsvindt. Een groot deel van het ecologisch netwerk is bijvoorbeeld ook prima geschikt voor recreatief gebruik en ook aan het water kan gespeeld worden.

Door bij de inrichting van de openbare ruimte gebruik te maken van gerooide bomen en sloopmaterialen, beide afkomstig uit de eigen wijk, wordt het spelen, bewegen en ontmoeten gestimuleerd. Bewoners kunnen bovendien zelf een handje helpen bij de aanleg. Dat werkt goed voor de onderlinge contacten en voor de binding met de vernieuwde woonomgeving.

- Hoofdontsluiting: auto en fiets
- Parkeren
- Parkpaden deels bestemd voor fiets en auto
- Troitours en looppaden
- Bruggen, afvalcontainers en steigers
- Ecologisch netwerk: klimaatadaptief (open water)
- Ecologisch netwerk: biodiversiteit (recreatief)
- Ecologisch netwerk: biodiversiteit (openbare voortuin)
- Ontmoeten en spelen
- Functioneel groen



ECOLOGISCH NETWERK

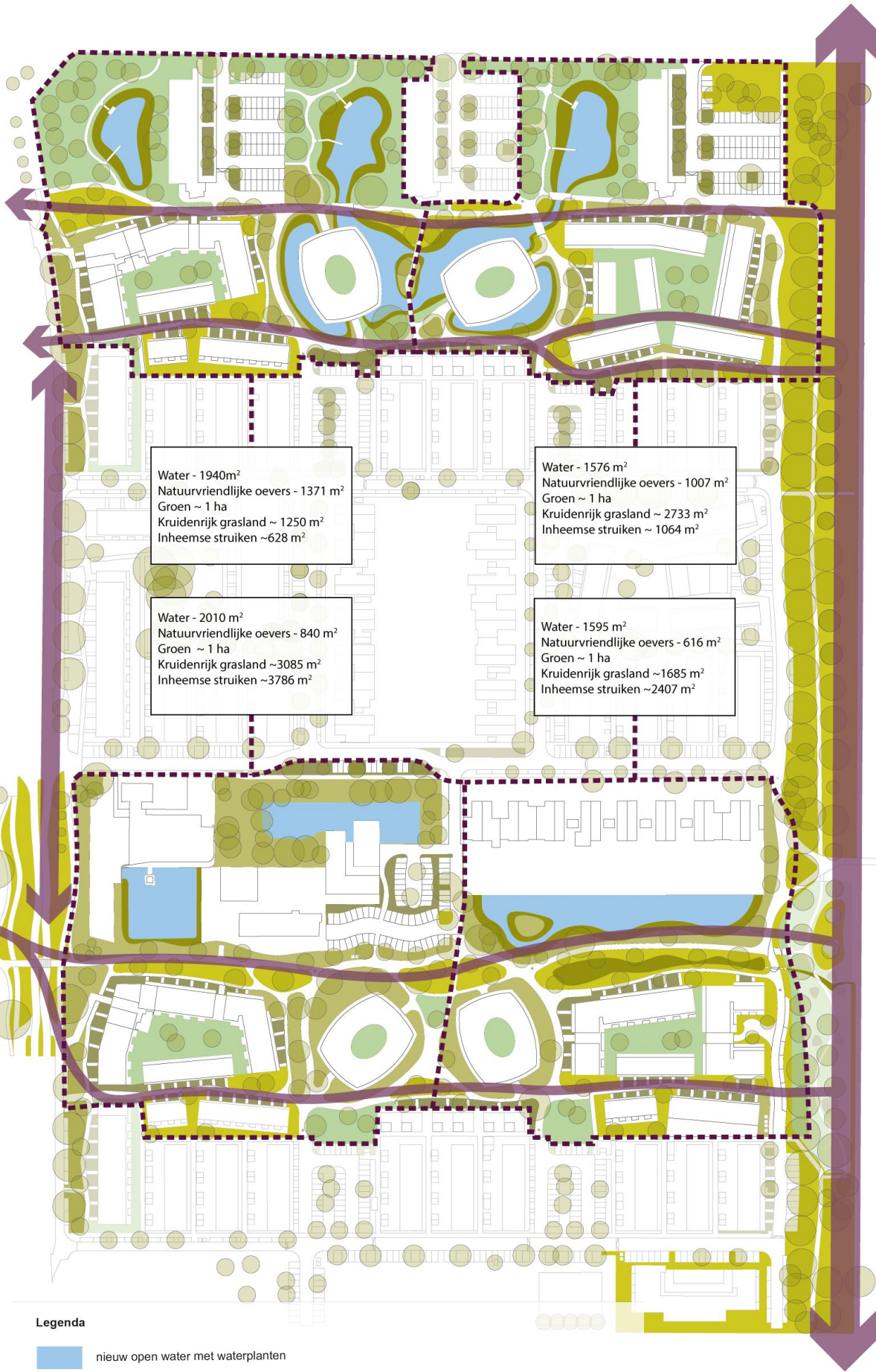
Zoals beschreven in het Masterplan Heechterp Vernieuwt gaat Heechterp aanzienlijk vergroenen. Van de Beukenstraat tot aan de Kastanjestraat en van de Populierenstraat tot aan de Eikenstraat worden parkzones gecreëerd waarbinnen veel van de nieuwe bebouwing zijn plek krijgt. Binnen die parkzones worden aantrekkelijke routes aangelegd voor voetgangers en fietsers, autoverkeer wordt er tot een minimum beperkt. Naast de rol die deze parkzones spelen binnen de nieuwe woonwijk, vervullen ze ook een belangrijke rol als groene verbinding tussen het Dr. Zamenhofpark aan de westkant en het Kalverdijkje aan de oostkant van de wijk.

De huidige volwassen bomen binnen Heechterp spelen een grote rol in de reductie van zomerse hittestress, de opname van CO₂ en de absorptie van fijnstof. Ze leveren bovendien een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit. Het merendeel van de bomen wordt gehandhaafd, maar onvermijdelijk moet een aantal wijken voor de sloop/nieuwbouw. Ter compensatie wordt, op verschillende manieren, ingezet op een sterke bevordering van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld met de aanleg van nieuw, open water met gedeeltelijk natuurlijke oevers en met de aanplant van nieuwe bomen en planten en kruidenrijk grasland. Niet onbelangrijk, gekozen wordt voor inheemse planten en bomen die het meest aantrekkelijk zijn voor inheemse diersoorten.

Ter ondersteuning van de plannen voor de nieuwe woonwijk is, binnen de gemeente, een ecologisch advies opgesteld. Hierin is beschreven op welke manier geschikte leefruimte kan worden geboden voor basissoorten als: de huismus, egel, gewone dwergvleermuis, kleine watersalamander en kleine modderkruiper. Aanvullend wordt de aandacht gevestigd op de argusvlinder en het zwartsprietdikkopje, twee soorten van specifiek Fries belang. Het realiseren van geschikte omstandigheden voor deze soorten heeft als positief effect dat ook andere (inheemse) soorten daarvan profiteren. Denk dan bijvoorbeeld aan vogels als de merel en de koolmees en aan amfibieën als de bruine kikker. Met de afbeelding Ecologisch netwerk op de volgende pagina is in beeld gebracht dat voor alle genoemde basissoorten aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Zo ook voor de beide vlindersoorten.

Met het Beeldkwaliteitplan Heechterp Vernieuwt wordt gestimuleerd dat in de nieuwe bebouwing ingebouwde nestel- en verblijfsruimten worden aangebracht voor vogels en vleermuizen. Ook aan de vorm en materialisering van bijvoorbeeld erfafscheidingen wordt aandacht besteed, waarmee onder andere het territorium van egels aantrekkelijker en groter wordt.

THEMA GROEN ecologisch netwerk



Water - 1940m²
 Natuurvriendelijke oevers - 1371 m²
 Groen ~ 1 ha
 Kruidrijk grasland ~ 1250 m²
 Inheemse struiken ~628 m²

Water - 1576 m²
 Natuurvriendelijke oevers - 1007 m²
 Groen ~ 1 ha
 Kruidrijk grasland ~ 2733 m²
 Inheemse struiken ~ 1064 m²

Water - 2010 m²
 Natuurvriendelijke oevers - 840 m²
 Groen ~ 1 ha
 Kruidrijk grasland ~3085 m²
 Inheemse struiken ~3786 m²

Water - 1595 m²
 Natuurvriendelijke oevers - 616 m²
 Groen ~ 1 ha
 Kruidrijk grasland ~1685 m²
 Inheemse struiken ~2407 m²

Legenda

- nieuw open water met waterplanten
- natuurlijke oever
- kruidrijk grasland
- inheemse struiken
- perken met vaste planten en heesters
- grassen (deels met extensief beheer)
- bomen
- grenslijn (~ 1ha groen)
- ecologische verbindingen

EGEL

- Minimaal 2000 m² groene ruimte /ha;
- 100 m² /ha kruidrijk grasland
- 50 m²/ha dichte, beschut gelegen struiken
- Groene verbindingen (min 2m breed; min 75cm hoog)

ARGUSVLINDER EN ZWARTSPRIETDIKKOPJE

- glanshaverhooiland
- voldoende (verbonden) areaal vereist

HUISMUS

- Minimaal 30 nestplaatsen (2x15)/ha;
- Minimaal 3000 m² groene ruimte /ha;
- 500m² /ha voedselplekken (kruidrijk grasland);
- 100 m² verticaal opgaand groen;
- 5m² /ha: zandige plek met ondiep water;
- 10 bomen/ha

GEWONE DWERGVLEERMUIS

- Verblijfplaatsen - op de hoeken van gebouwen, achter gevelbetimmering, in de spouwmuur;
- Lijnvormige structuren (lanen en vaarten);
- Natuurvriendelijke oevers;
- Waterpartijen en oevers beschermt door houtwallen;
- Verbinding met Zamenhofpark en Kalverdykje

KLEINE WATERSALAMANDER

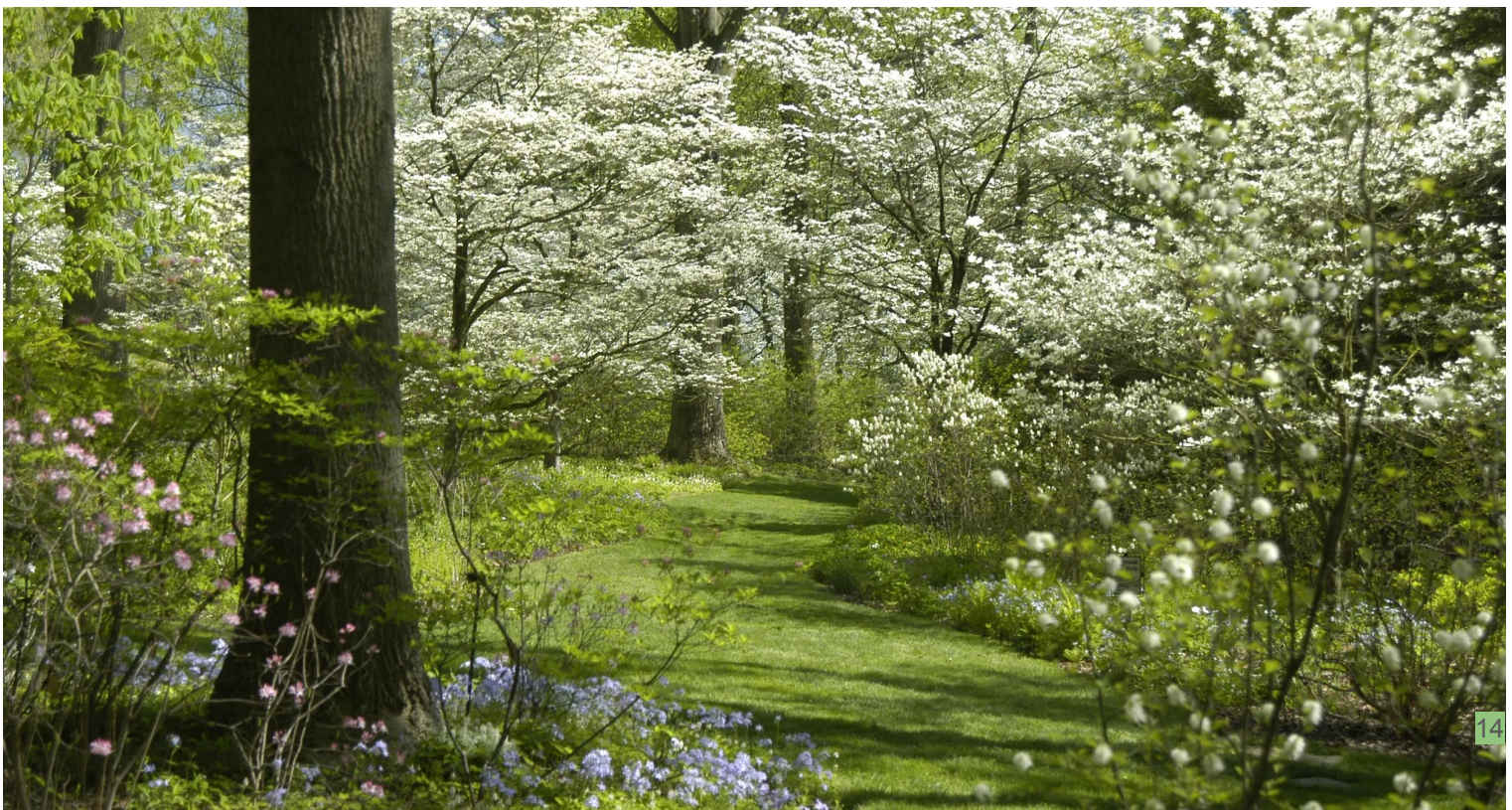
- 3 voortplantingswateren (1500 m² - 3500 m²)/20 ha.
- Oevers min 75% natuurvriendelijk (100-250 m afstand)
- Min 500 m²/ha landhabitat (heggen, steenhopen, hagen, bramen, dood hout)
- Verbinding met Zamenhofpark en Kalverdykje

KLEINE MODDERKRUIPER

- Min 25% waterplanten van de watergang
- Oevers min 75% natuurvriendelijk Taluds flauwe dan 1:3 met een rijke oeverbegroeiing;
- Aaneengesloten landhabitat (min 25m²);
- Verbinding met Zamenhofpark en Kalverdykje

THEMA GROEN referentiebeelden

- inzet van te rooien bomen als speelboom, b.v. Eik (Quercus) en Robinia; sterk, duurzaam en met mooie vertakkingen;
- insectenhotel;
- bloeiende kruidenmengsels en
- parkachtige inrichting met drachtbomen



THEMA GROEN referentiebeelden

- inzet van te rooien bomen als speelobjecten en zitelementen;
- avontuurlijk buitenspelen;
- natuurlijke oever met bloeiende kruidenmengsels






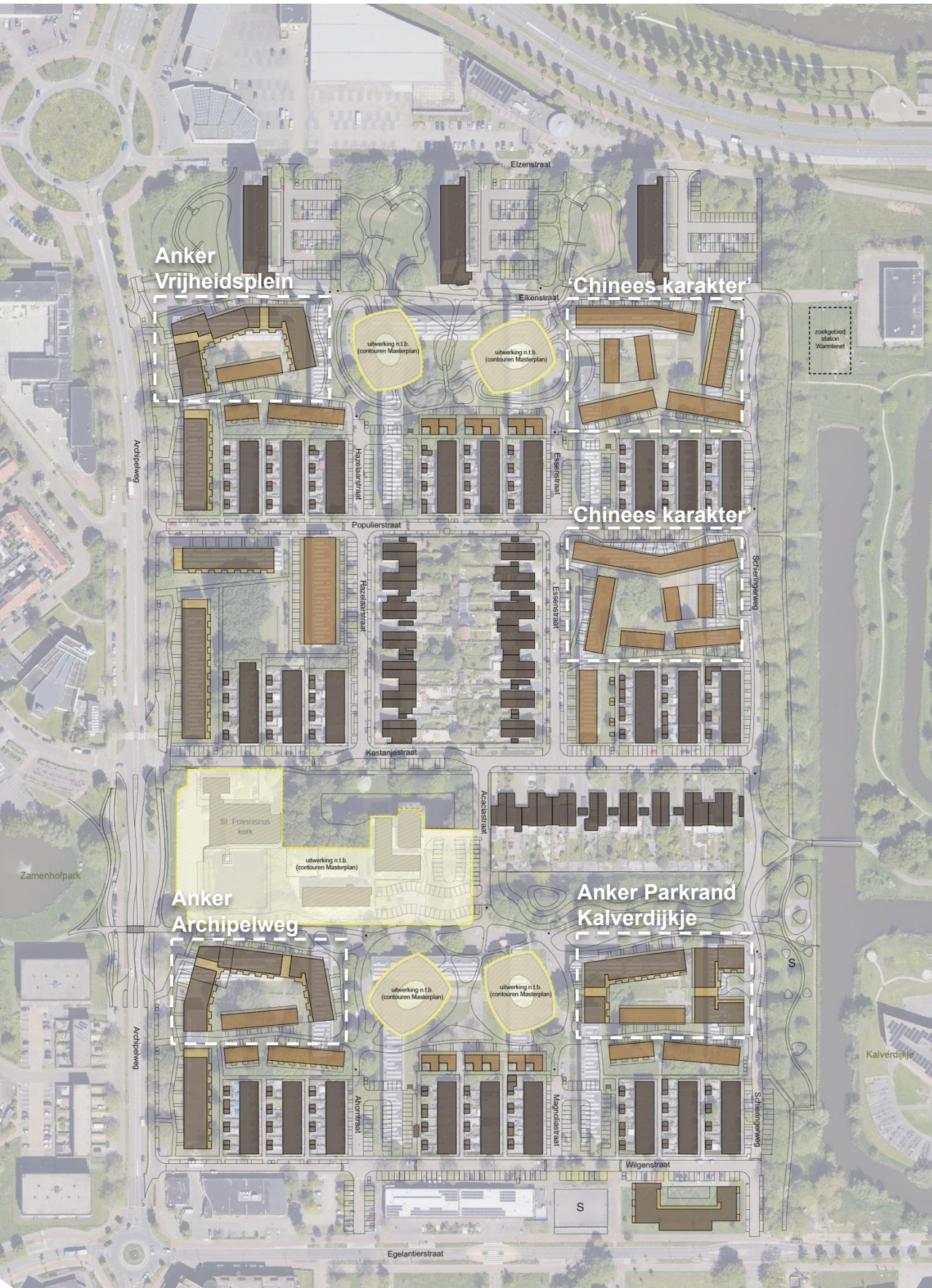
THEMA GROEN referentiebeelden

Hergebruik van materialen



THEMA WONEN overzichtskaart

-  Bebouwing: bestaand
-  Bebouwing: nieuw gestapeld
-  Bebouwing: nieuw grondgebonden



THEMA WONEN referentiebeelden

uitzicht genieten



parkappartementen



parkwoningen



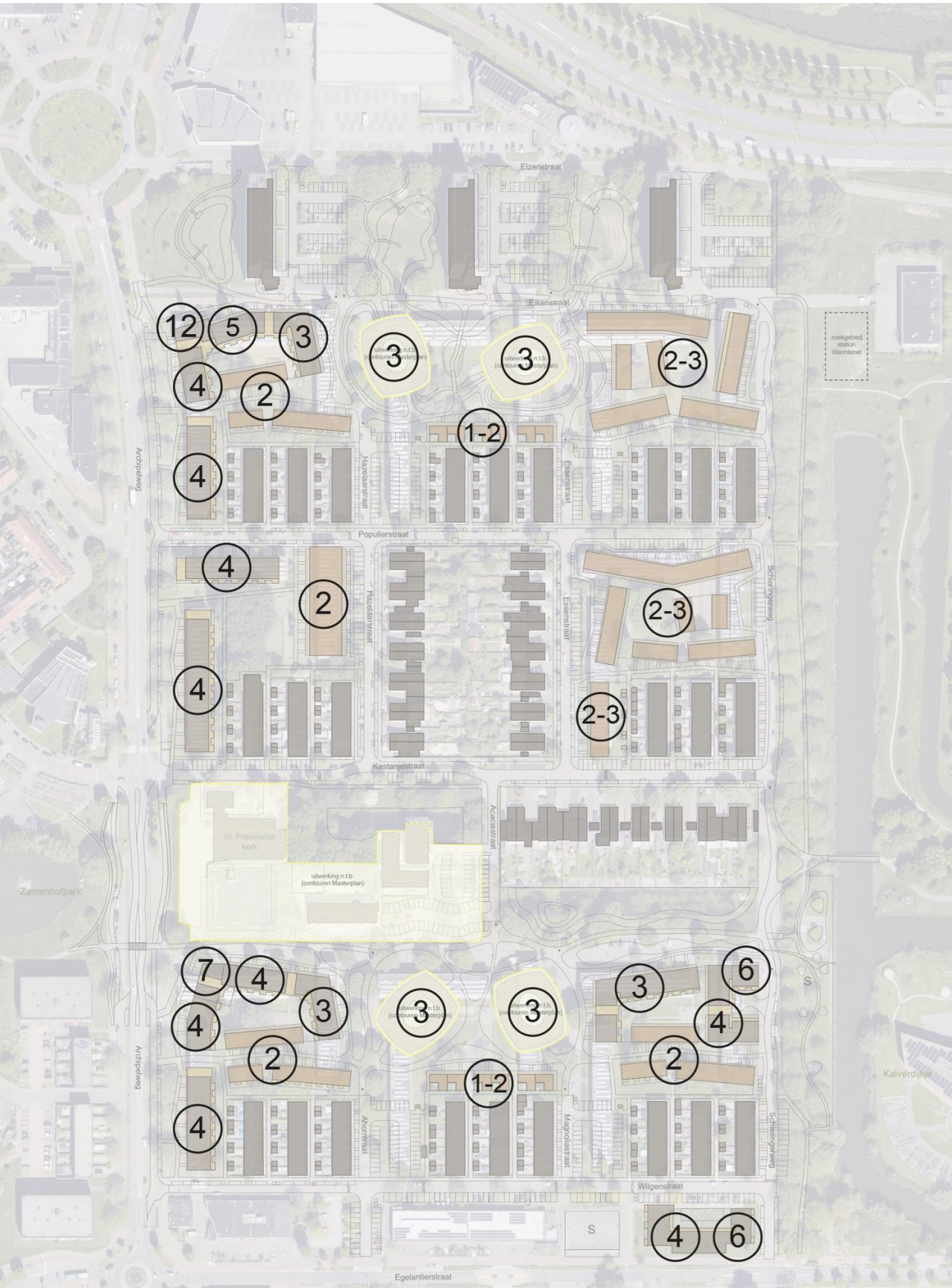
patiowoningen

THEMA WONEN referentiebeelden



parkwoningen

THEMA WONEN bouwhoogten



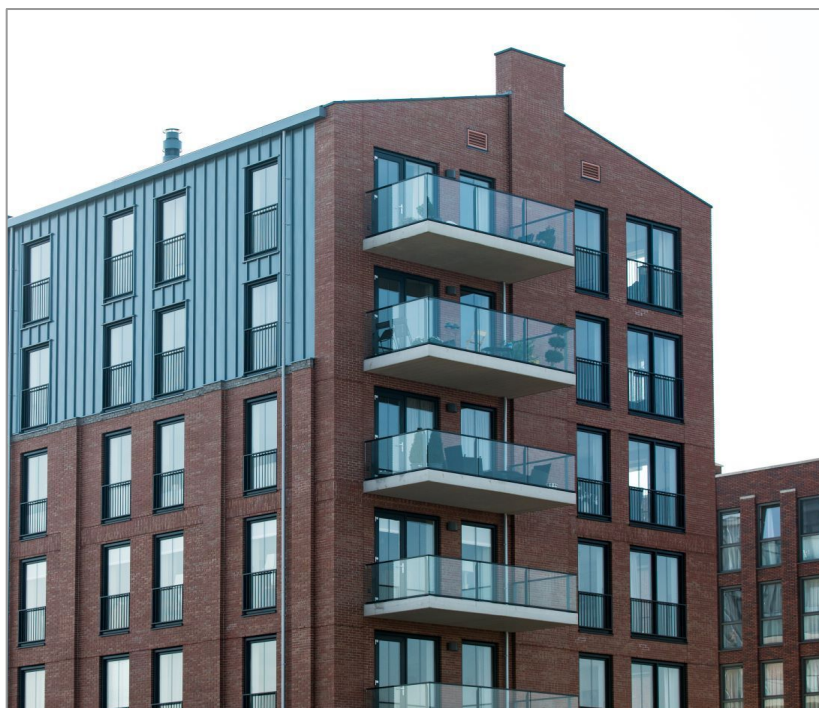
THEMA WONEN referentiebeelden

Anker Archipelweg en Anker Vrijheidsplein

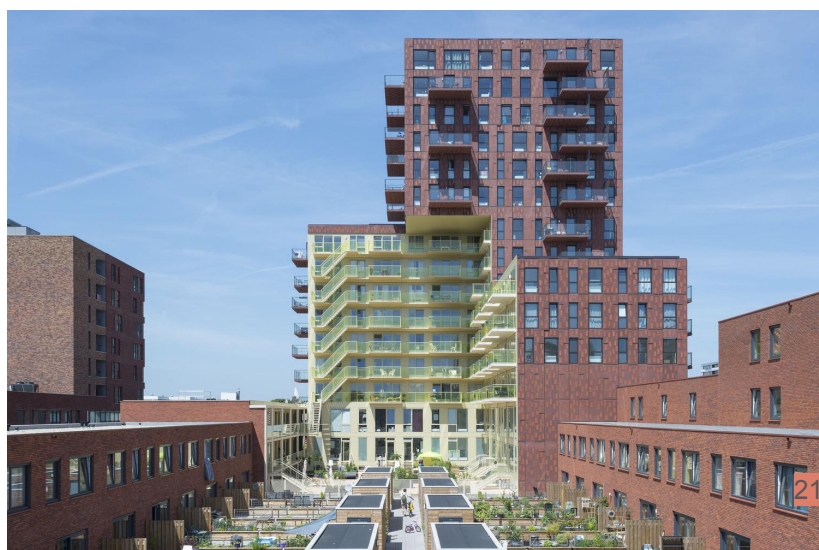
trapsgewijs in hoogte aflopend



overhoeks ontwerp



daksilhouet



THEMA WONEN referentiebeelden
'Chinese karakters'



rijwoningen maar dan anders



collectieve voorzieningen



daklandschap



THEMA WONEN woonprogramma en fasering

Type	Masterplan	STEP	verschil
------	------------	------	----------

A	109	106	-3
B	40	32	-8
C	36	29	-7
D	32	35	3
E	315	329	14
	532	531	-1

Elkien

G	78	78	0
H	0	12	12
	78	90	12

Koop

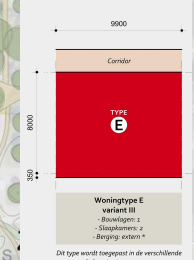
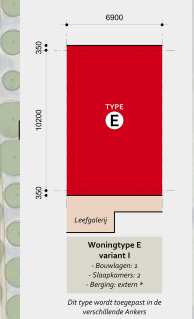
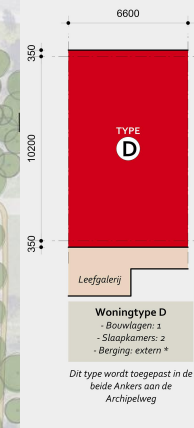
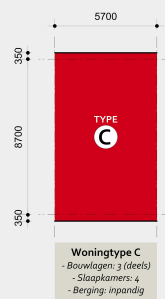
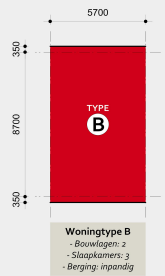
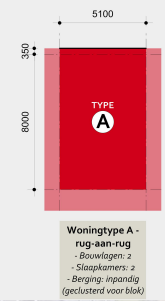
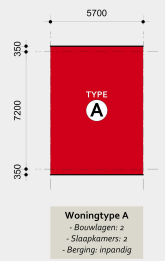
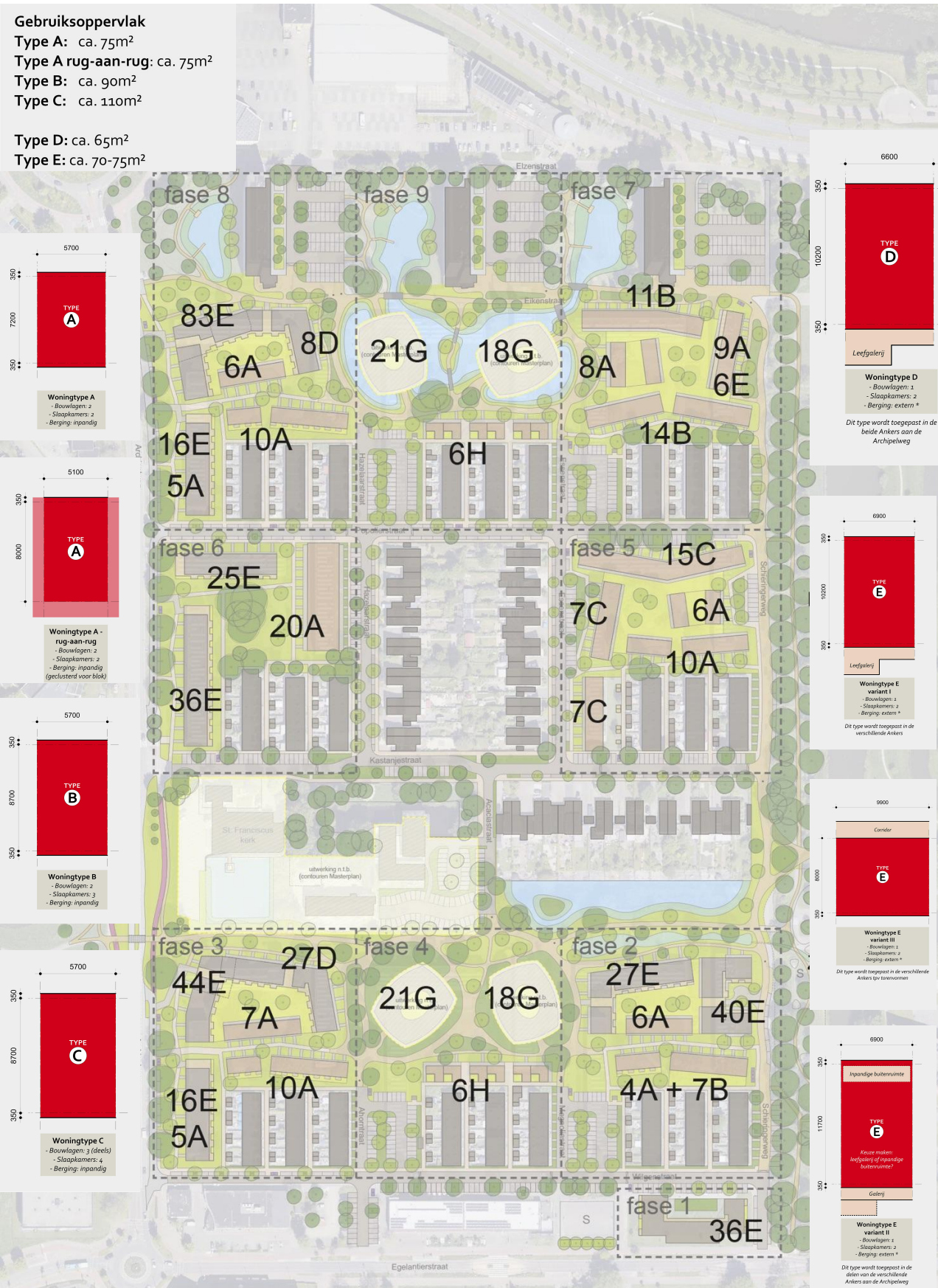
	610	621	11
--	------------	------------	-----------

Totaal

Gebruiksoppervlak

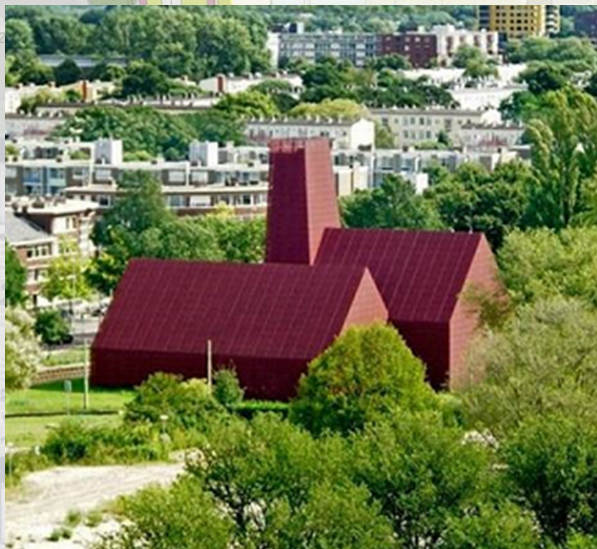
Type A: ca. 75m²
 Type A rug-aan-rug: ca. 75m²
 Type B: ca. 90m²
 Type C: ca. 110m²

Type D: ca. 65m²
 Type E: ca. 70-75m²



Warmtestation dat aandacht trekt





- richten op insecten, vogels en vleermuizen
- meer biodiversiteit, verbinden met omgeving en het bijenlint gebruikmaken van vrijkomende gevelstenen



referentiebeeld Haagse Aardwarmte Leyweg

referentiebeeld energievoorziening Eco Zathe, Goutum

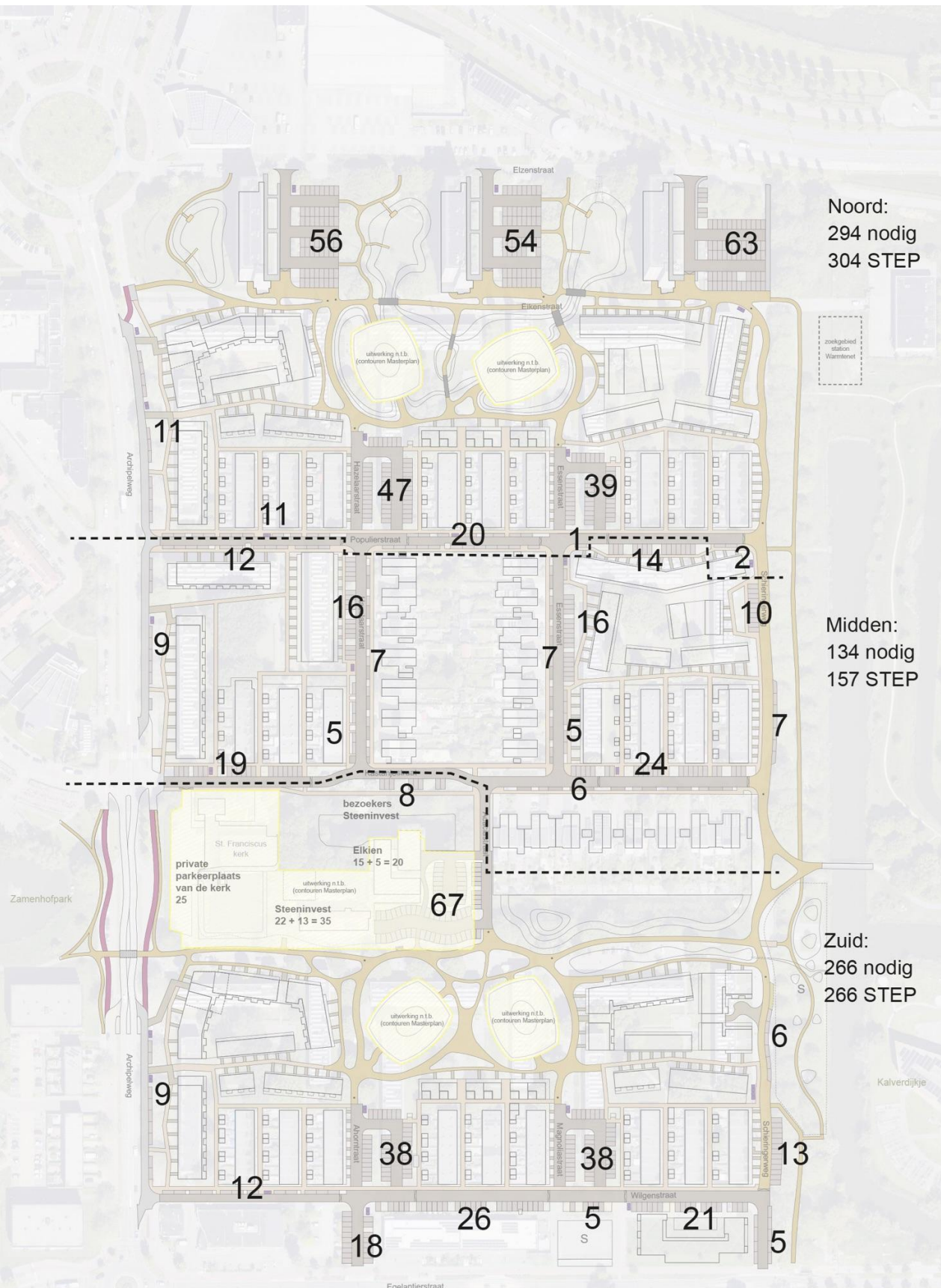
THEMA VERKEER overzichtskaart

-  Verkeer: parallelweg + parkeren in klinker I
-  Verkeer: rijbaan + parkeren in klinker II
-  Verkeer: parkpaden + voetpad in asfalt en klinker III
-  Overige: afvalcontainer + fietspaal + inrit



THEMA VERKEER parkeren

Parkeerbehoefte (parkeerbalans): 694 parkeerplekken
Aanwezig in STEP (getekend): 727 parkeerplekken



THEMA VERKEER parkeerbalans

STEP woningtypes en aantallen + parkeerbehoefte	type	huur/koop	aantal	norm	totaal
-------------------------------------------------	------	-----------	--------	------	--------

Zuid

Fase 1 (uitwisselwoningen)					
nieuw gestapeld 75 m2	E	huur	36	0,4	14,4
			36		14,4

Fase 2 (anker Schieringerweg)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
nieuw grondgebonden 70 m2 (op koppen)	A	huur	4	0,8	3,2
nieuw grondgebonden 110 m2 + tuin	B	huur	7	1,0	7
nieuw grondgebonden 70 m2 (in blok)	A	huur	6	0,8	4,8
nieuw gestapeld 75 m2 (4 lagen + kop 6 lagen) 4 bergingen in kelder	E	huur	40	0,4	16
nieuw gestapeld 75 m2 (3 lagen) 3 bergingen op maaiveld	E	huur	27	0,4	10,8
			108		61

Fase 4 (parkwoningen zuid)					
bestaand grondgebonden 90 m2		koop	24	0,8	19,2
nieuw grondgebonden 100 m2 + patio	H	koop	6	1,0	6
nieuw gestapeld 90 m2 (2 lagen + halve 3e laag) 2 bergingen in kelder	G	koop	21	1,0	21
nieuw gestapeld 90 m2 (2 lagen + halve 3e laag) 2 bergingen in kelder	G	koop	18	1,0	18
			69		64,2

Fase 3 (anker zuid)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
nieuw grondgebonden 70 m2 (op koppen)	A	huur	10	0,8	8
nieuw grondgebonden 70 m2 (Archipelweg 1e en 2e laag) + 2 bergingen op maaiveld	A	huur	5	0,8	4
nieuw grondgebonden 70 m2 (in anker)	A	huur	7	0,8	5,6
nieuw gestapeld 75 m2 (Archipelweg 3e en 4e laag) + 2 woningen boven bergingen	E	huur	16	0,4	6,4
nieuw gestapeld 75 m2 (in anker 4 lagen) 7 bergingen in kelder	E	huur	32	0,4	12,8
nieuw gestapeld 75 m2 (in anker 5e, 6e, en 7e laag)	E	huur	12	0,4	4,8
nieuw gestapeld 60 m2 (in anker, 3 lagen)	D	huur	27	0,4	10,8
			133		71,6

Midden

Fase 5 (Chinees teken midden)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
nieuw grondgebonden 110 m2 (7 met achtertuin)	C	koop	29	1,0	29
nieuw grondgebonden 70 m2 (met achtertuintje)	A	huur	6	0,8	4,8
nieuw grondgebonden 70 m2	A	huur	10	0,8	8
			69		61

Fase 6 (erfgoedcluster midden)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
nieuw grondgebonden 70 m2 (rug-aan-rug) bergingen in blok	A	huur	20	0,8	16
nieuw gestapeld 75 m2 (4 lagen) 3 bergingen op maaiveld	E	huur	25	0,4	10
nieuw gestapeld 75 m2 (4 lagen) 4 bergingen op maaiveld	E	huur	36	0,4	14,4
			105		59,6

Noord

Fase 7 (Chinees teken noord)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
bestaand Elzenflat		huur	80	0,4	32
nieuw gestapeld 75 m2 (1e laag) 2 bergingen op maaiveld	E	huur	6	0,4	2,4
nieuw grondgebonden 70 m2 (2e en 3e laag met buitenruimte op dak)	A	huur	9	0,8	7,2
nieuw grondgebonden 70 m2 (met achtertuintje)	A	huur	8	0,8	6,4
nieuw grondgebonden 90 m2	B	huur	25	0,8	20

152 87,2

Fase 9 (parkwoningen noord)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
bestaand Elzenflat		huur	80	0,4	32
nieuw grondgebonden 100 m2 + patio	H	koop	6	1,0	6
nieuw gestapeld 90 m2 (2 lagen + halve 3e laag) 2 bergingen in kelder	G	koop	21	1,0	21
nieuw gestapeld 90 m2 (2 lagen + halve 3e laag) 2 bergingen in kelder	G	koop	18	1,0	18

149 96,2

Fase 8 (anker noord)					
bestaand grondgebonden 90 m2		huur	24	0,8	19,2
bestaand Elzenflat		huur	80	0,4	32
nieuw grondgebonden 70 m2 (op koppen)	A	huur	10	0,8	8
nieuw grondgebonden 70 m2 (Archipelweg 1e en 2e laag) + 2 berging op maaiveld	A	huur	5	0,8	4
nieuw grondgebonden 70 m2 (in anker)	A	huur	6	0,8	4,8
nieuw gestapeld 75 m2 (Archipelweg 3e en 4e laag) + 2 woningen op bergingen	E	huur	16	0,4	6,4
nieuw gestapeld 75 m2 (in anker) 9 bergingen in kelder	E	huur	83	0,4	33,2
nieuw gestapeld 60 m2 (in anker) 1 berging in kelder	D	huur	8	0,4	3,2

232 110,8

overige

Overige bebouwing (buiten beschouwing MP)					
bestaand grondgebonden halfvrijstaand (parkeren op eigen erf + 0,3 in openbare ruimte)		koop	44	0,3	13,2
nieuw appartementen schooltje (op parkeerveld)		koop	10	1,3	13
nieuw appartementen woontoren van 6 lagen (op parkeerveld)		koop	17	1,3	22,1
overige bebouwing (buiten beschouwing MP)		koop	0	0,8	0
bestaand appartementen Acaciastraat (Elkien) (op parkeerveld)		huur	20	1,0	20

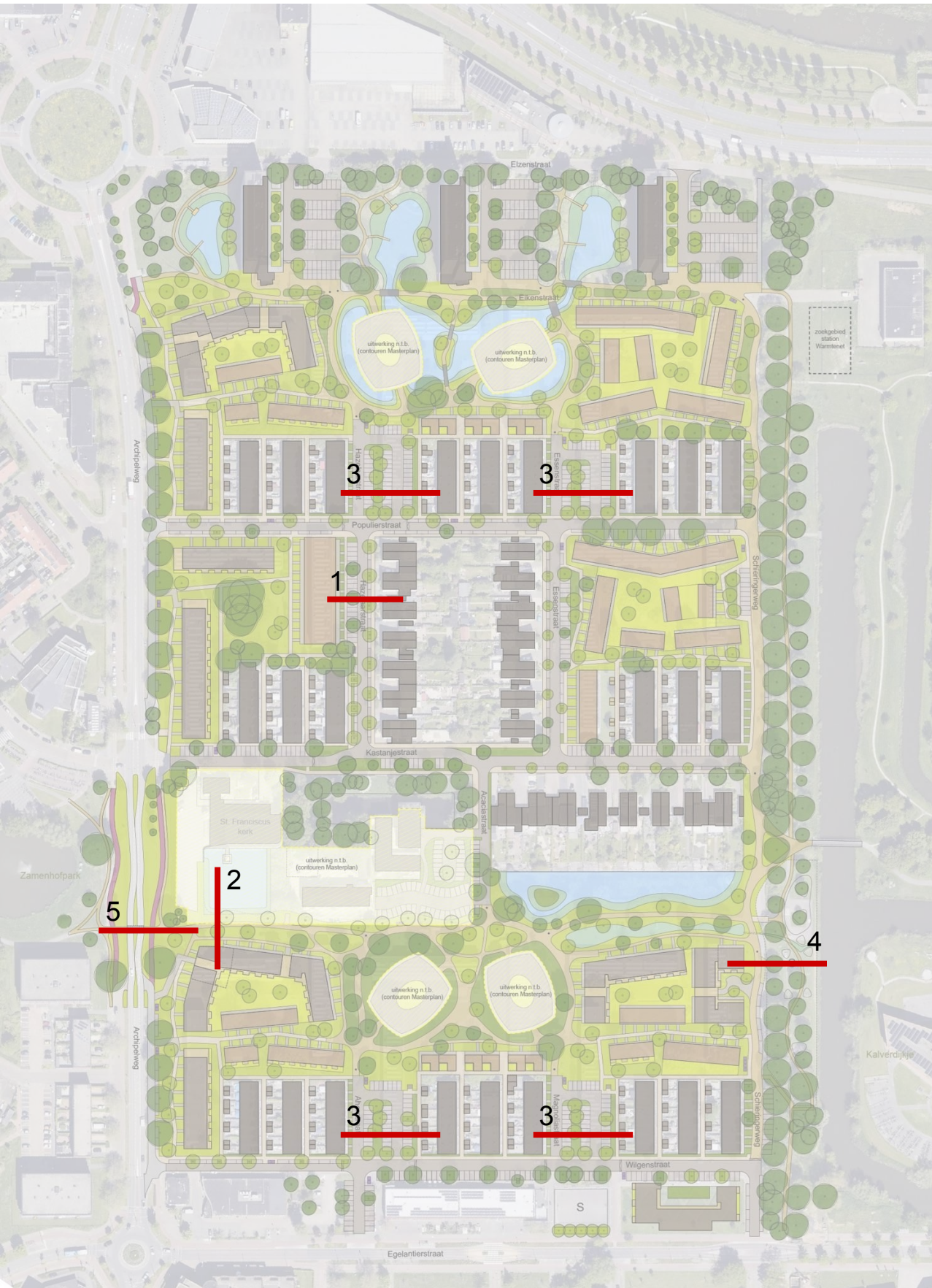
91 68,3

totaal nieuwe woningen			621		376,4
totaal bestaande woningen			432		249,6
totaal overige woningen nieuw/bestaand			91		68,3

totaal woningen + totaal parkeren 1144 694,3

Parkeerbehoefte (parkeerbalans): 694 parkeerplekken
 Aanwezig in STEP (getekend): 727 parkeerplekken

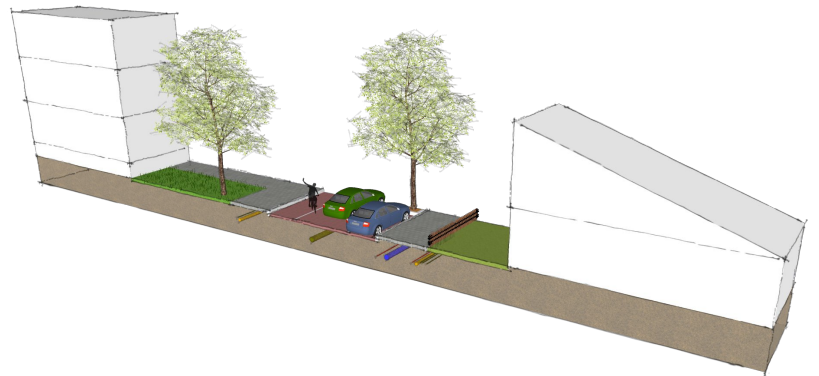
THEMA VERKEER profielen



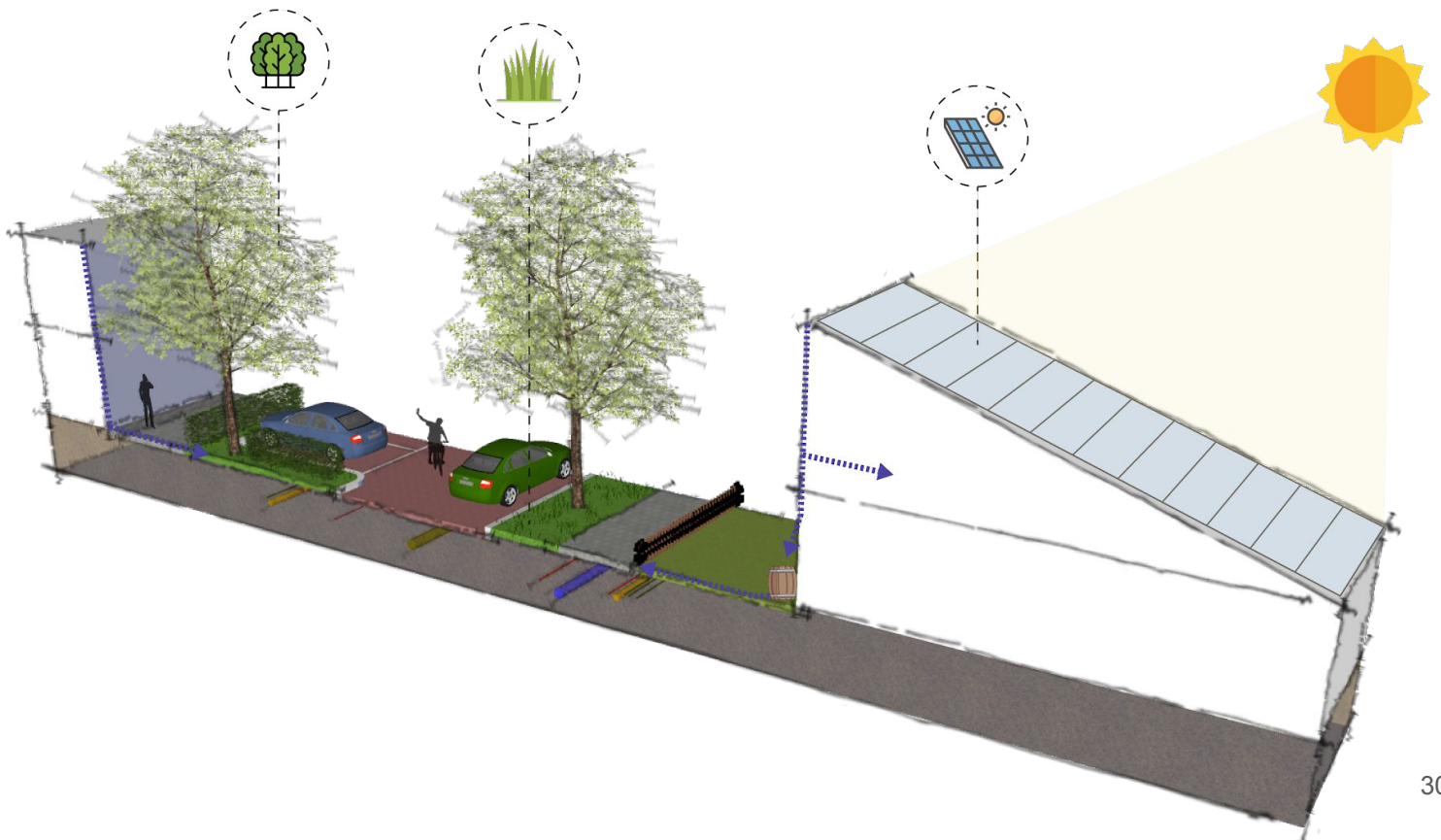
profiel Hazelaarstraat



Huidige situatie



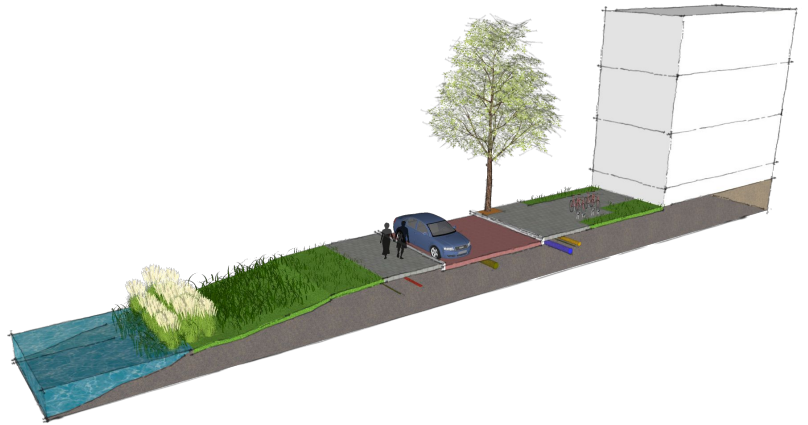
Nieuwe situatie



profiel Beukenstraat

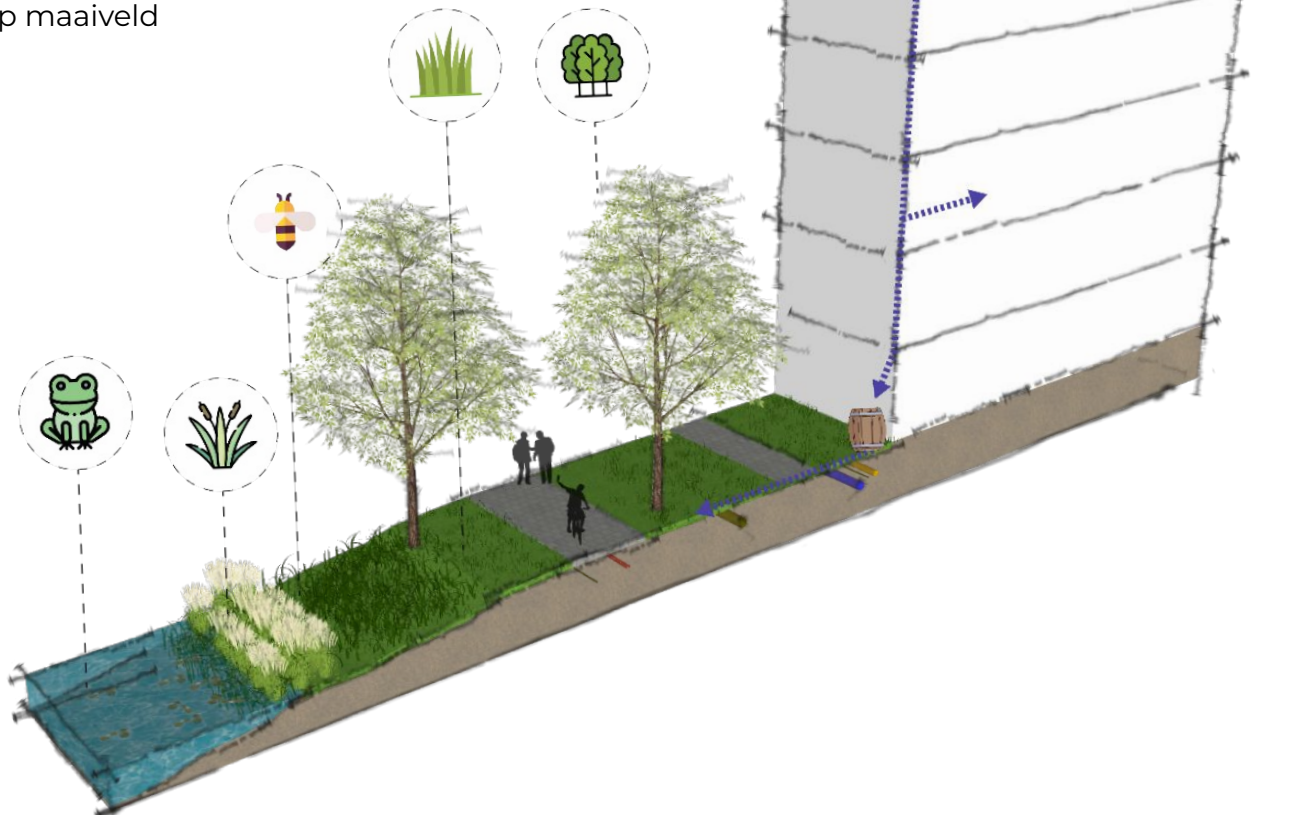


Huidige situatie



Nieuwe situatie:

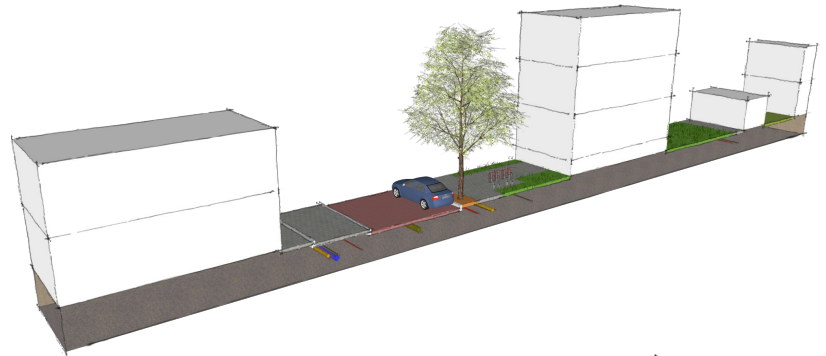
- meer ruimte voor groen en verblijven
- paden voor langzaam verkeer
- parkachtige inrichting
- woningen op begane grond ontsloten op maaiveld



profiel Ahornstraat

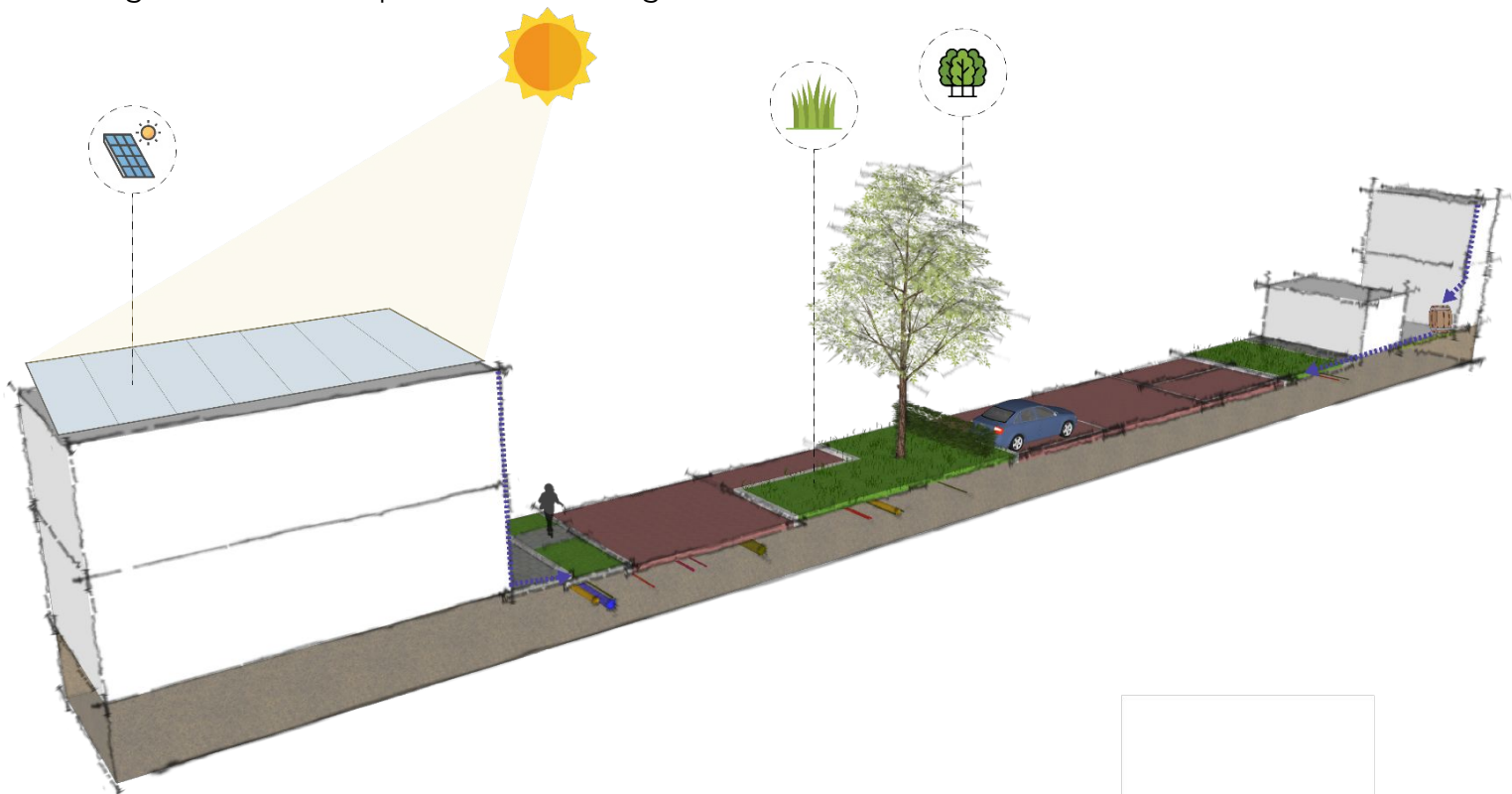


Huidige situatie



Nieuwe situatie:

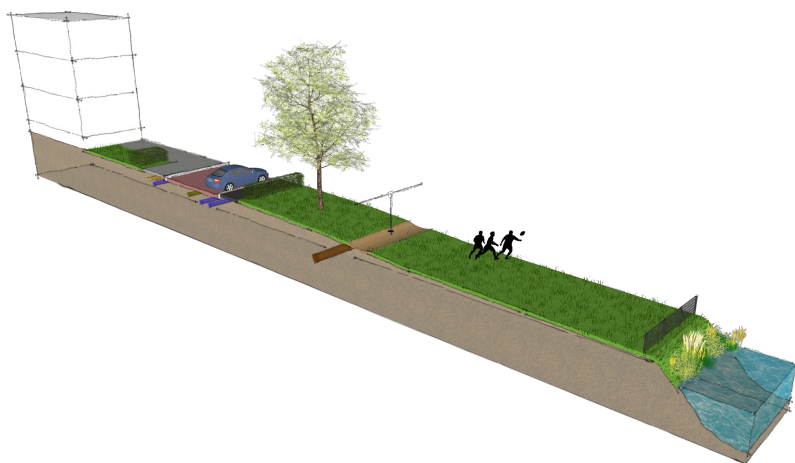
- parkeerveld voor de buurt
- groenstrook tussen parkeerstroken
- groenstrook met paden voor woningen



profiel Schieringerweg

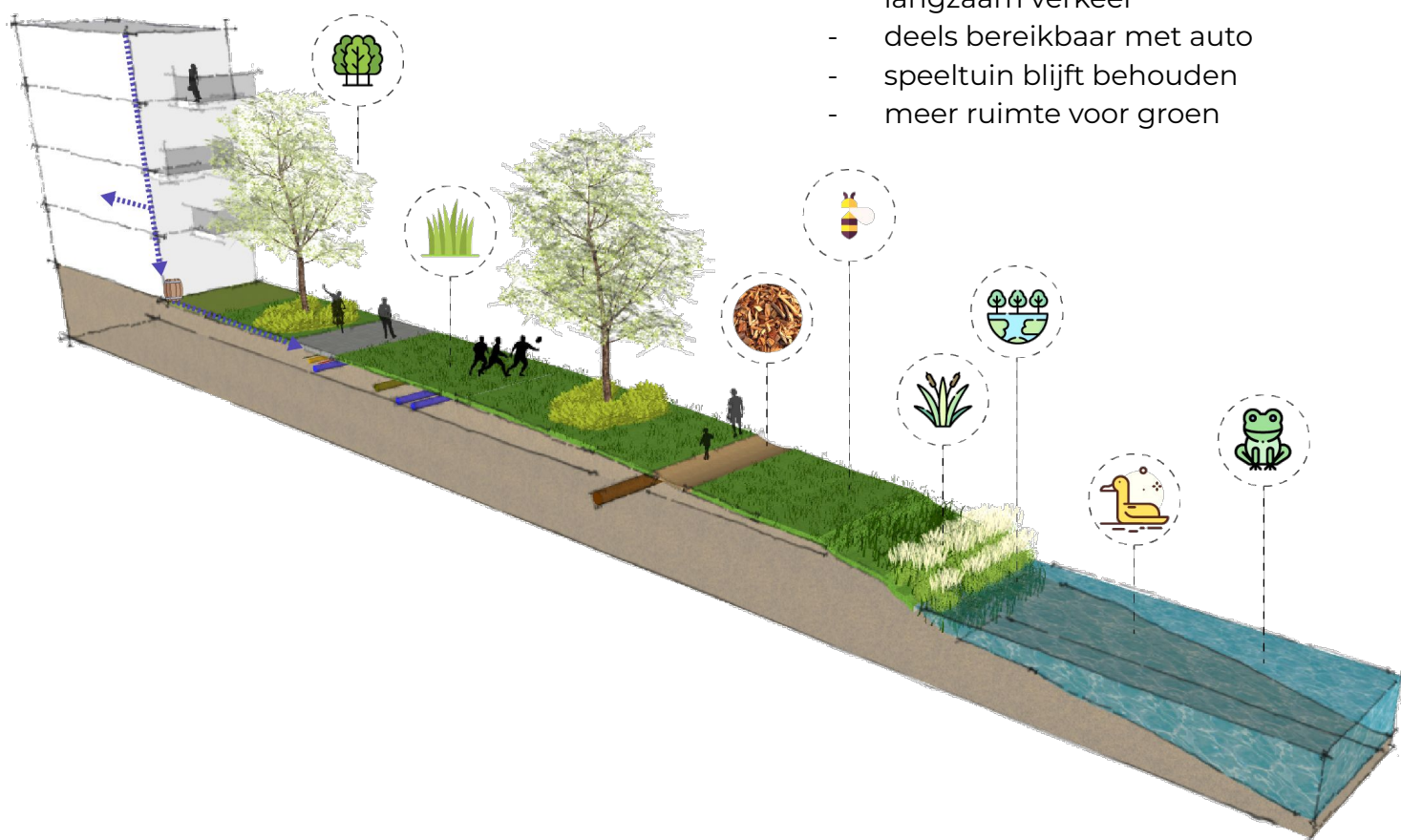


Huidige situatie



Nieuwe situatie:

- licht meanderende weg
- doorgaande route voor langzaam verkeer
- deels bereikbaar met auto
- speeltuin blijft behouden
- meer ruimte voor groen



profiel Archipelweg

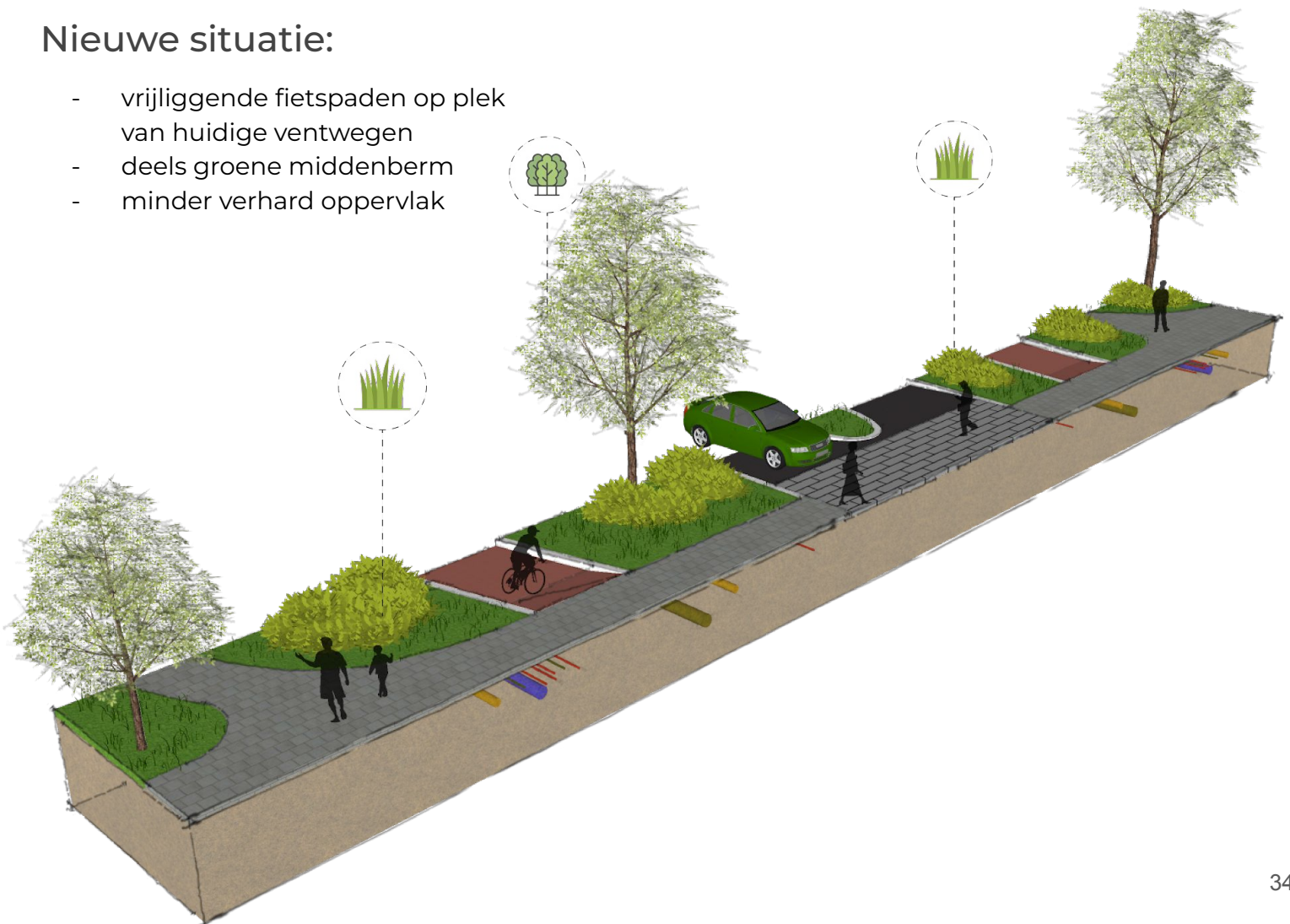


Huidige situatie



Nieuwe situatie:

- vrijliggende fietspaden op plek van huidige ventwegen
- deels groene middenberm
- minder verhard oppervlak



PARTICIPATIE

Samen met buurtbewoners is tijdens twee bijeenkomsten, op 23 mei en 13 juni 2022, gewerkt aan de uitwerking van het masterplan. Van deze bijeenkomsten is een verslag gemaakt. Dit is te vinden via: www.heechterpverniewt.nl

Tijdens een volgende bijeenkomst, op 9 juli 2022, is het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VO) aan de bewoners gepresenteerd.

Dit VO heeft vervolgens ter inzage gelegen voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden. De daarop ingediende reacties zijn meegenomen in de verdere doorwerking tot Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig plan (DO).



VAN VOORLOPIG ONTWERP NAAR DEFINITIEF ONTWERP



VO Stedenbouwkundig plan

DO Stedenbouwkundig plan

Bij de doorwerking van het VO naar het DO Stedenbouwkundig plan zijn nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een deel daarvan komt voort uit een advies van de gemeentelijk ecooloog, een deel uit de reacties die volgden op de ter visie ligging van het VO. De wijzigingen betreffen:

- de toevoeging van de overzichtskaart Ruimtegebruik;
- de toevoeging van de kaart Ecologisch netwerk;
- de toevoeging van basisplattegronden aan de themakaart Woonprogramma en fasering;
- een nadere uitwerking van het Anker Vrijheidsplein, aansluitend op de eerdere uitwerking van de overige bouwblokken in de VO-fase;
- de wijziging van een deel van de Schieringerweg (zuidelijk deel en middendeel) in een 'parkweg'. Dit wil zeggen dat er een lichte slingerbeweging is aangebracht, die verkeersremmend werkt. Tevens zijn er drie langspaarkeerplekken toegevoegd ter hoogte van het Anker Parkrand Kalverdijkje;
- de toevoeging van in totaal vier plekken voor transformatie-units (stroom c.q. warmtenet) aan de parkeervelden aan de Wilgenstraat en de Populierenstraat;
- een verschuiving in oostelijke richting van de doorgang tussen de zuidelijke rijwoningen in het 'Chinees karakter' van woonveld 5, waardoor een betere relatie ontstaat met de bestaande rijwoningen;
- het vervallen van een nieuw voorgestelde boom op de hoek Kastanjestraat - Schieringerweg in verband met bestaande zonnepanelen op de naastgelegen woning;
- de verschuiving van de positie van de afvalcontainers in het westelijk deel van de Kastanjestraat. Hiermee sluit de positie beter aan op de bestaande woonstraat;
- enkele kleine correcties in de standplaats van nieuwe bomen en in de posities van drempels en parkeerplekken. Zo zijn bijvoorbeeld de standplaatsen van bomen nabij nieuwe transformatie-units in noordelijke richting opgeschoven.

