



AMBITIEDOCUMENT

Ontwikkellocatie Steegpark Sittard

Betreft:	Ontwikkellocatie 03 Steegpark Sittard
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Pieter Meekels
Fasering project	Initiatief
Programmamanager	René van der Valk, Programmamanager Ontwikkellocaties
Ambtelijk opdrachtgever	Leonne Delahaije, Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Ambtelijk opdrachtnemer	Thea Houbiers, Ontwikkelaar Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeentelijk stedenbouwkundige	Olga van Maanen
Datum	2022.06.27



Voorwoord

Ontwikkellocatie Steegpark is één van de 27 ontwikkellocaties binnen de gemeente Sittard-Geleen en is onderdeel van het Programma Ontwikkellocaties.

Dit ambitiedocument is het resultaat van de eerste fase die we binnen dit project hebben doorlopen, de initiatieffase.

Aanleiding

Door het vrijkomen van een aantal aan elkaar grenzende kavels rondom de Kleine Steeg, ontstaat een gebied met goede kansen voor een succesvolle, integrale herontwikkeling. Twee voormalige schoolgebouwen zijn niet meer in gebruik: Basisschool de Hoefer, Kleine Steeg 11 en het DaCapo College (de voormalige koksschool), Kleine Steeg 13. Jenaplanschool De Vlieger aan de Kleine Steeg 8 is in gebruik. Het pand van Vidar aan de Rijksweg Zuid 26 is ook nog in bedrijf, maar komt mogelijk op termijn vrij. Het voormalige pand van het UWV aan de Rijksweg Zuid 28 is in particulier bezit en staat momenteel leeg.

Doel

Door een visie voor het gehele gebied te formuleren en dit in zijn geheel te ontwikkelen, benutten we meer potentie van de locatie dan wanneer we elke kavel afzonderlijk ontwikkelen. Deze integrale benadering houdt in dat we in onderlinge samenhang kijken naar sociale, maatschappelijke en fysieke doelstellingen, om tot een goede ontwikkeling te komen.

Ontwikkellocatie Steegpark heeft de potentie om een goede bijdrage te leveren aan het behalen van de maatschappelijke doelen als opgenomen in de Omgevingsvisie en de Toekomstvisie 2030.

Het gebied wordt in verschillende fasen gerealiseerd. Daarom is het belangrijk om één kader te maken waardoor er een goede samenhang ontstaat tussen verschillende ontwikkelingen en faseringen binnen het gebied.

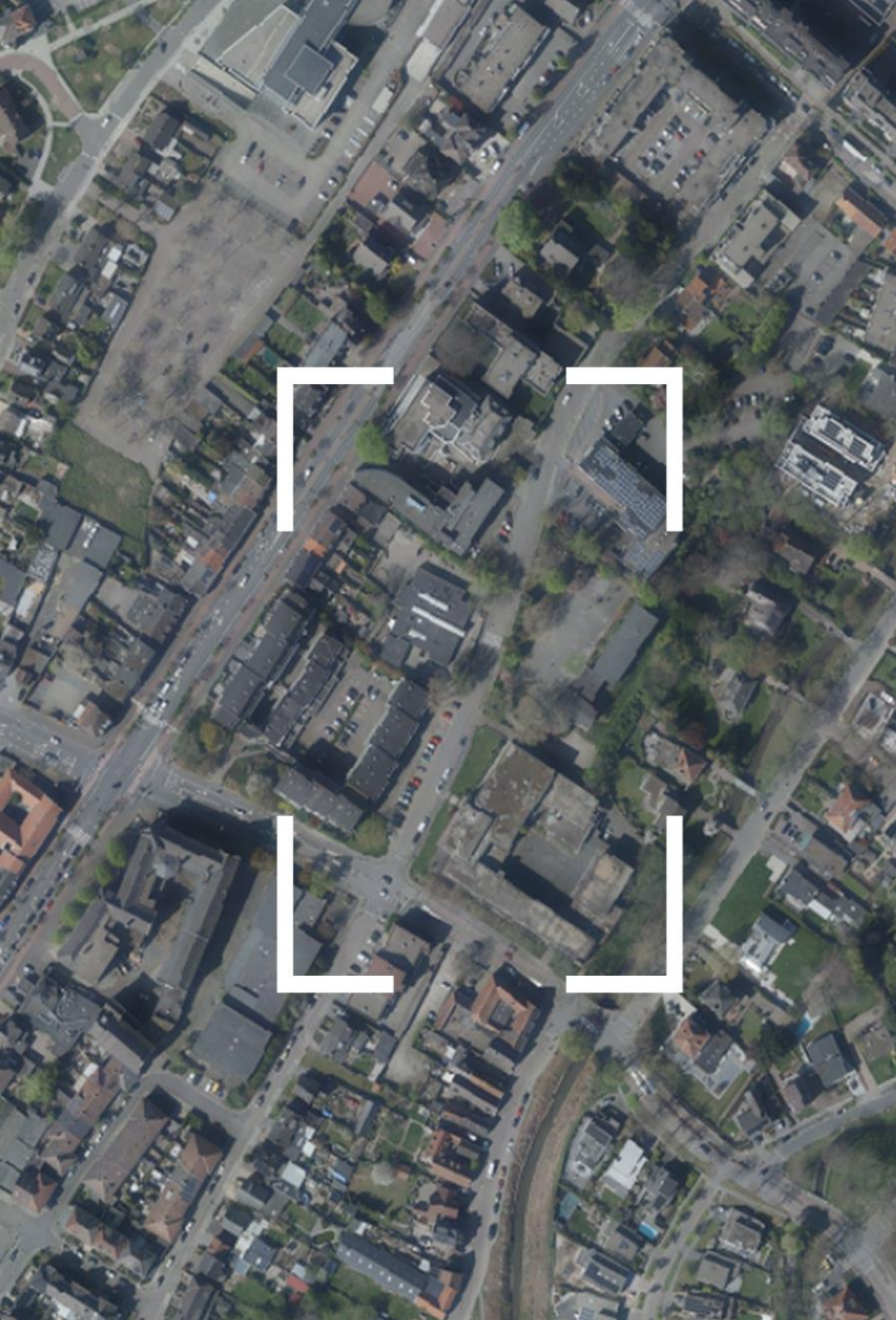
Locatie

De ontwikkellocatie Steegpark ligt nabij het centrum van Sittard tussen de Rijksweg Zuid, de Agricolastraat en de Parklaan en wordt doorsneden door de Kleine Steeg.

De locatie aan de Kleine Steeg ligt op een prachtige plek, midden tussen twee unieke parels die Sittard rijk is. Op een steenworp afstand liggen de historische binnenstad en het monumentale stadspark, dat in de jaren twintig van de vorige eeuw is ontworpen door landschapsarchitect D.F. Tersteeg. Beiden zijn in minder dan tien minuten lopend te bereiken.

De Kleine Steeg ligt op de helling van het Keutelbeekdal. In de huidige situatie is het plangebied grauw en versteend en wijst niets op deze mooie ligging.

Deze kansrijke plek is opgenomen in het gemeentelijk programma ontwikkellocaties. De projectnaam is “Steegpark”, omdat in een vroeg stadium het idee ontstond het gebied te transformeren naar een parkachtige locatie.



Inhoud

Voorwoord	3	Ambities Veiligheid	25
Aanleiding	3	Ambities Gezondheid.....	25
Doel	3	Ambities Ruimte	26
Locatie	4	Doorkijk naar een mogelijke invulling	29
Samenvatting	6	Fasering van het plan.....	34
De Bestaande situatie	8	Het Vervolgproces	35
Ligging	8		
Situering	9		
Bestaande gebouwen	10		
Eigendommen	11		
Verkeer	11		
Bestemmingsplan.....	11		
Historie van de plek	14		
De Kaders	15		
Omgevingsvisie	15		
Toekomstvisie 2030	16		
Nota Grondbeleid 2021	17		
Duurzaamheid.....	17		
Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020.....	18		
Participatie	20		
De Ambities.....	22		
Ambities Duurzaamheid	22		
Ambities Wonen	24		

Samenvatting

De omgeving van de Kleine Steeg is **een unieke ontwikkellocatie** waar een groot gebied getransformeerd kan worden van maatschappelijk gebruik **naar een groen-stedelijke (gemengde) woonomgeving**. Waarbij, in lijn met de toekomstvisie 2030, volledig wordt ingezet op **duurzaamheid** en **circulair ontwikkelen** en gebruiken. Waar grote hoeveelheden verharding worden verwijderd en ingeruild voor **groene (semi-) openbare ruimte** die **een bindende functie** heeft voor mens en dier, zowel in als rondom het plangebied.

Waar **ecosystemen en biodiversiteit** worden gestimuleerd, **klimaatadaptief** de norm is. En waar diversiteit van de bewoners wordt nagestreefd. **Iedereen leeft naast en met elkaar** in verschillende woningtypes.

Er wordt duurzaam ingezet **op nieuwbouw eventueel gecombineerd met hergebruik van (delen van de) bestaande gebouwen**. Materialen **zijn milieuvriendelijk, demontabel en herbruikbaar**. De structuur van de gebouwen is **flexibel in te delen en levensloopbestendig** om zo in de toekomst met kleine ingrepen een wijziging in het gebruik te kunnen opvangen. Hierdoor wordt een **gebouw minder gevoelig voor toekomstige trends**. De gebouwen kunnen daardoor langer hun waarde behouden. Een langer gebruik is duurzaam en bespaart in de toekomst materialen.



Het bestaand stedelijk gebied wordt **toekomstbestendig** gemaakt door het gebied te transformeren en de openbare ruimte meer klimaatadaptief en natuurinclusief te maken, zoals beschreven in de Omgevingsvisie 2016.

De ambitie is de stadswijken waar de locatie onderdeel van uitmaakt, te voorzien van een **toekomstbestendig duurzaam en levensloopbestendig woningbestand voor gemengde doelgroepen en met verschillende prijsklassen**. Dit gecombineerd met het vergroenen en versterken van de ruimtelijke structuur en het herbestemmen van bestaand vastgoed.

De auto krijgt een minder zichtbare plek in de inrichting. Het stimuleren van **fiets-, voet- en schone vervoersbewegingen** is belangrijk. De ligging op loopafstand van een **vervoersknooppunt en het centrum** is ideaal voor dit uitgangspunt. Als drager **van de cultuurhistorische waarde** van de huidige Kleine Steeg blijft deze straat als verbinding bestaan, maar wordt in aard en omvang verkleind tot de verbinding die deze in het verleden had.

De ontwikkellocatie Steegpark kan weer **een prachtige plek** worden in Sittard.

De ruimtelijke dragers van het plan zijn:

- Realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig woongebied
- Gebouwen passend in de ruimtelijke kwaliteiten in een parkachtige omgeving
- Groene verbinding van Stadspark met Steegpark
- Cultuurhistorische waarde Kleine Steeg behouden
- Aan het groen gekoppelde ontmoetingsplekken
- Achterkanten afschermen en voorkanten openen

De kaart (blz. 28 grote versie van kaart) onderbouwt en verduidelijkt de gekozen route van deze samenvatting (puntsgewijs volgende pagina).

Puntsgewijs de ambities samengevat:

Ambitie duurzaamheid

- Bij de ontwikkeling wordt maximaal circulair en energieneutraal gebouwd. Waarbij, zowel bij sloop als nieuwbouw, materiaalgebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd en de gebruikte materialen herbruikbaar en recyclebaar zijn.
- De plannen leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en bestrijding van wateroverlast, hittestress en droogte.

Circulair

- Het verlengen van de levensduur van gebouwen
- Het beperken van de onderhoudsbehoefte
- Het vergroten van de flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen en omgeving
- Bij sloop bestaande panden rekeninghouden met duurzaam afbreken
- Het gebruik van herbruikbare bouwcomponenten

Klimaatadaptatie

- Verminderen verhard oppervlakte
- Tegengaan van hittestress
- Vergroten wateropvangend vermogen en natuurinclusief inrichten

Ambitie Wonen

- De maat en schaal van de woningen passen in de (gebouwde) omgeving
- Levenslang wonen van starter tot senior staat centraal
- Ontwerpen van levensloopbestendige- en niet voor specifieke, maar voor alle doelgroepen passende woningen
- Realiseren van gezonde en flexibele mix van doelgroepen en woningtypes (kleinschalig gestapeld/grondgebonden)
- Realiseren van een mix aan woningen voor een diversiteit aan doelgroepen en prijsklassen
- Realiseren van minimaal 20%-30% sociale huur
- Voorzien in voldoende aantal betaalbare woningen

Ambitie Gezondheid

Sporten en bewegen

- De openbare ruimte geeft aanleiding om te bewegen en te ontmoeten

Groene leefomgeving

- Wonen en leven in het groen
- Oppervlakte van de bebouwde omgeving zo klein mogelijk maken
- De groene ruimte verbindt!
- Samen met de buurt de ruimte vormgeven

Ambitie Veiligheid

- Vergroten van sociale controle door meer “ogen op de straat” te richten
- Zichtbaarheid in de openbare ruimte
- Betrokkenheid en verantwoordelijkheid
- Attractiviteit van de omgeving
- Toegankelijkheid vergroten en veilige routes realiseren

Ambitie ruimte

Landschap en natuur

- Door het vergroenen en openen van de bebouwingsstructuur ontstaat een ketting van groene ontmoetingsruimten
- Opnemen van aanwezig groen in de nieuwe structuur
- Meer ruimte geven aan de biodiversiteit
- Creëren van parkachtige groene woon- en leefomgeving, die recht doet aan de geest van een plaats met geclusterde gebouwen

Openbare ruimte

- Inrichten van een goede duurzame, veilige toegankelijke openbare ruimte waar iedereen zich thuis voelt en gebruik van kan maken. Voor zowel bewoners als mensen van buiten de buurt, waarbij de invulling en uitwerking zoveel samen met de buurt wordt bepaald.
- Realiseren van kwaliteit van de openbare ruimte conform ontwerpcatalogus
- In nadere uitwerking onderzoeken welke buitenruimten openbaar zijn en welke particulier, al dan niet openbaar toegankelijk zijn.
- Inrichting met een knipoog naar het verleden (vroegere marechaussee woningen, boomgaard met schapenwei, oude kantoorlocatie).

Mobiliteit

- Toepassen van dubbel ruimtegebruik waarbij parkeren, conform norm wordt gecombineerd met ander gebruik zoals groen of bebouwing.
- Behouden van de Kleine Steeg als cultuurhistorische verbinding en bereikbaarheid van de aangrenzende kavels garanderen.

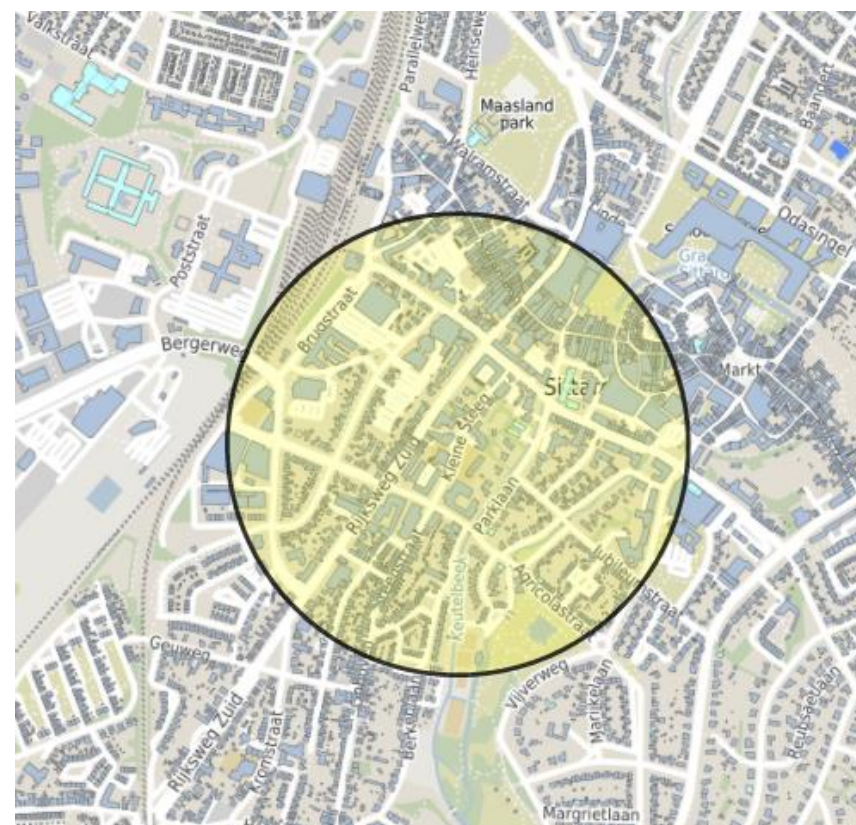
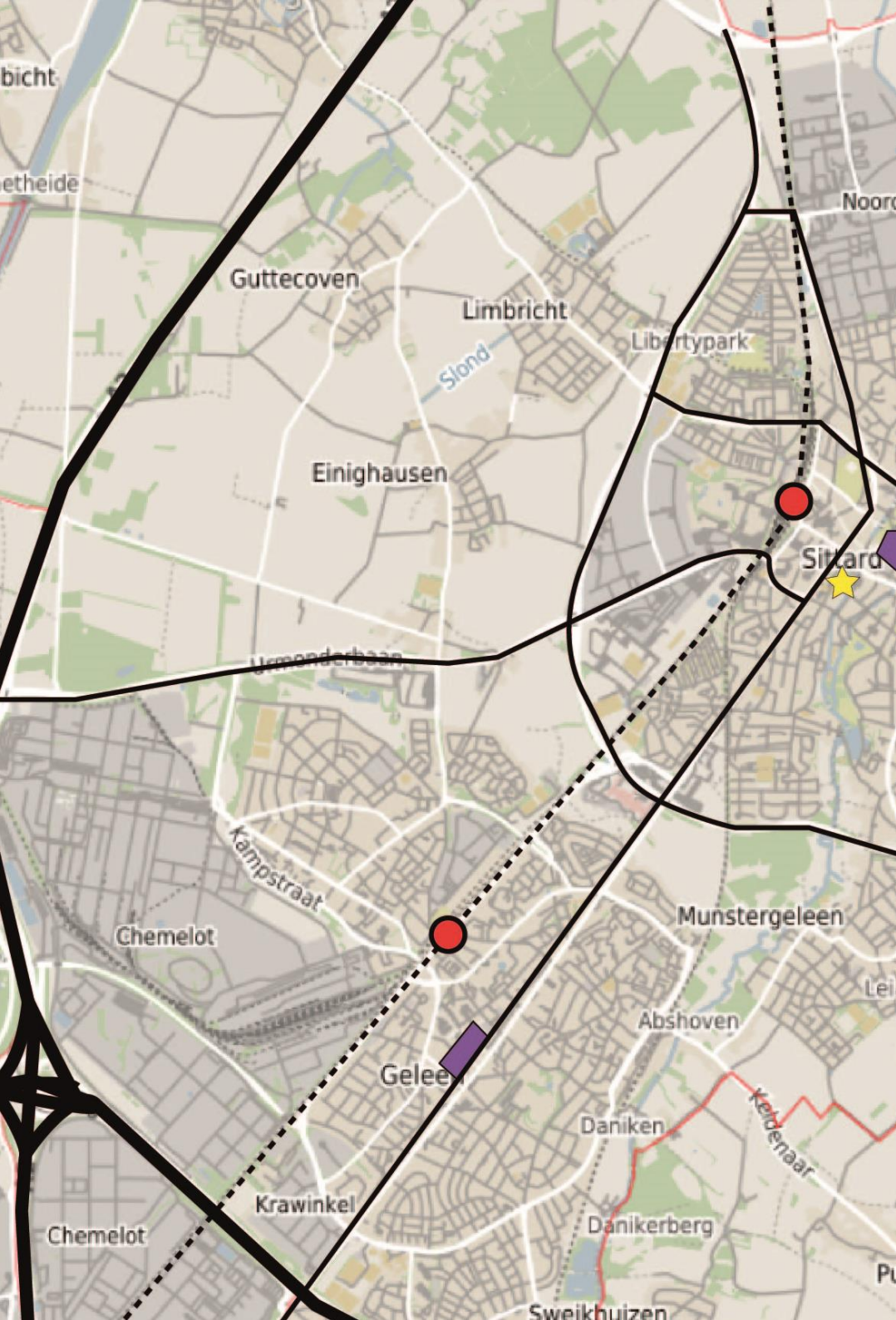
Stedenbouw

- Gebouwen passend in de ruimtelijke- en gebouwde bestaande kwaliteiten in een parkachtige omgeving
- Ontwikkeling laten aansluiten op de hoogte en massa van de directe omgeving en rekeninghouden met gevolgen voor omwonenden ten aanzien van privacy en schaduwwerking
- Groene verbinding van Stadspark met Steegpark
- Goede verbindingen in het gebied
- Behouden cultuurhistorische waardevolle panden Kleine Steeg
- Maken van aan het groen gekoppelde ontmoetingsplekken
- Afschermen achterkanten en openen voorkanten

De Bestaande situatie

Ligging

Het gebied Steegpark (★) ligt centraal in Sittard, dicht bij de historische kern en het monumentale stadspark.



500m straal vanaf het plangebied



Situering

De locatie Steegpark ligt aan de rand van het centrum van Sittard. NS station Sittard, met treinverbindingen richting Maastricht en Eindhoven en hoofdwegen naar de Urmonderbaan richting de A2 bevinden zich op circa 500m van de locatie. Ook lokale openbaar vervoersverbindingen liggen op loopafstand.

De centrale ligging ten opzichte van het centrum, de uitvalswegen en het openbaar vervoer maken de locatie geschikt voor zowel een bewonersdoelgroep die op Sittard zelf is georiënteerd, als een doelgroep die ook buiten Sittard haar activiteiten heeft.

Het plangebied is aan alle zijden ontsloten met straten. Aan de noordwestzijde ligt de Rijksweg Zuid, die via de Agricolastraat te bereiken is en voor voetgangers ook via de doorgang tussen de gebouwen Rijksweg Zuid nr. 26 en nr. 28. De Kleine Steeg loopt van noord naar zuid door het plangebied en is aan de zuidzijde voor auto's verbonden met de Agricolastraat. Aan de noordzijde is deze straat enkel voor langzaam verkeer richting het centrum verbonden met de Wilhelminastraat. Een deel van de locatie ligt aan de Parklaan.



Rijksweg Zuid 26

Rijksweg Zuid 28

Kleine Steeg 8

Kleine Steeg 11

Kleine Steeg 13

Plangebied

Bestaande gebouwen

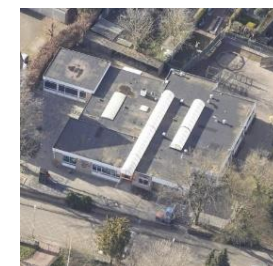
Kleine Steeg 13, de voormalige koksschool, is gebouwd in 1968. Dit is een tweelaags schoolgebouw dat met drie zijden aan de openbare weg grenst. Aan de buitenranden van de kavel staan volwassen bomen en struiken.



De Hoefer aan de Kleine Steeg 11 is een voormalige lagere school. Deze is gebouwd in 1957. De bebouwing bestaat uit twee lagen en ligt op de achterzijde van de kavel. Voor de school ligt een groot verhard plein met tussen de straat en het plein een groene bufferzone.

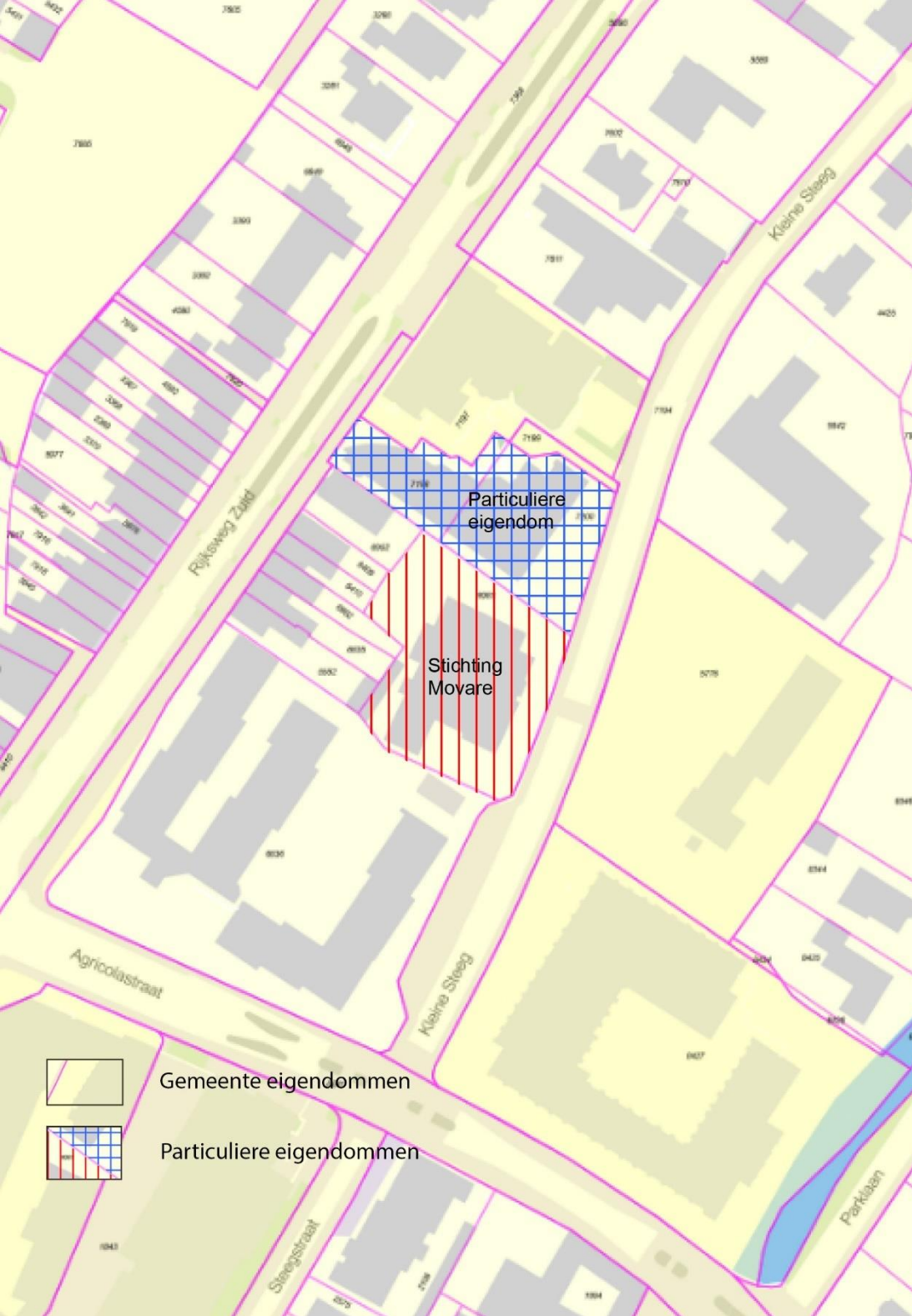


Aan de Kleine Steeg 8 ligt Jenaplanschool De Vlieger, deze basisschool is in gebruik. Het gebouw stamt uit 1987. Dit is een éénlaags plat gebouw dat een groot deel van de kavel beslaat. De overige ruimte is ingericht als plein.



Aan de Rijksweg Zuid 28 ligt het voormalige UWV-kantoor dat inmiddels leeg staat. Dit is een pand uit 1977, een L-vorm in drie bouwlagen. Het pand heeft een directe verbinding met de Rijksweg Zuid. Voor voetgangers en voor auto's is het te bereiken via De Rijksweg Zuid en de Kleine Steeg. Samen met het pand van Vidar ontstaat er een binnengebied dat, door het hoogteverschil, enkel geschikt is voor voetgangers. Het pand waarin Vidar gehuisvest is, ligt aan Rijksweg Zuid 26. Dit is een gebouw uit 1980 van drie en vier lagen hoog. Het pand heeft aan de voorzijde een verdiept looppad langs de kelder.





Eigendommen

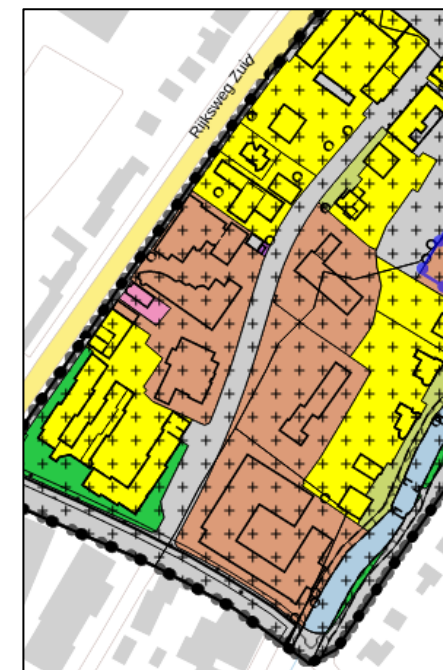
Drie kavels en de openbare weg zijn in eigendom van de gemeente. De schoollocatie van basisschool de Vlieger (Stichting Movare) vervalt na eventuele verhuizing van de school aan de gemeente. Rijksweg Zuid 28 is in particuliere eigendom.

Verkeer

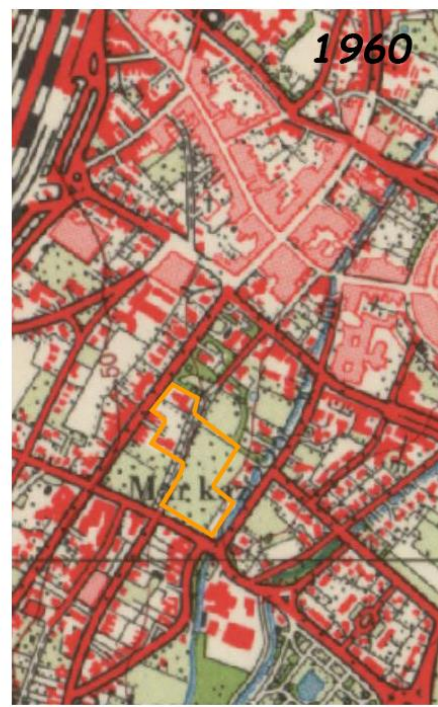
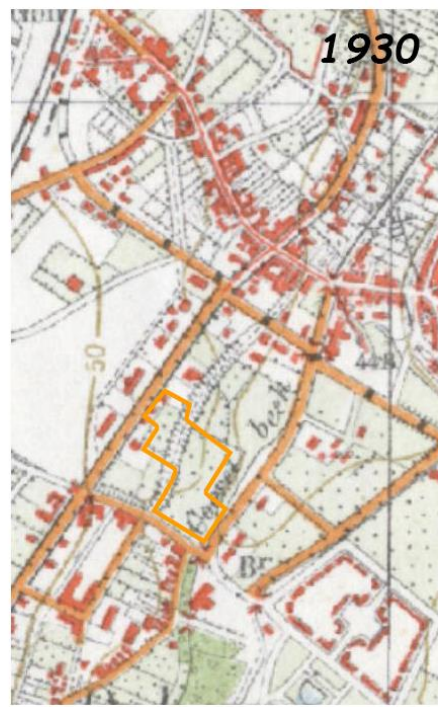
De schoolgebouwen aan de Kleine Steeg zorgden voor veel verkeersbewegingen. Deze kwamen met het sluiten van twee van de drie scholen deels te vervallen. De straat heeft vooral een verbindingfunctie voor de appartementen op de hoek Agricolastraat-Kleine Steeg en verzorgt de ontsluiting van de panden, waaronder een praktijkruimte met apotheek en parkeerplaats, parkeerplaats achter de hoek Kleine Steeg - Wilhelminastraat verderop in de Kleine Steeg richting het centrum. De verbinding met de Wilhelminastraat is voor snelverkeer afgesloten. Dit biedt kansen voor een nieuwe aanpak van de mobiliteit in de Kleine Steeg.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Centrum Sittard van 2013 en heeft een maatschappelijke bestemming. Op deze bestemming is enkel een maatschappelijk programma mogelijk. De verschillende schoollocaties hebben verschillende voorschriften qua bouwhoogte. De hoogte varieert van 12 meter aan de Rijksweg Zuid tot 7 meter aan de Kleine Steeg.







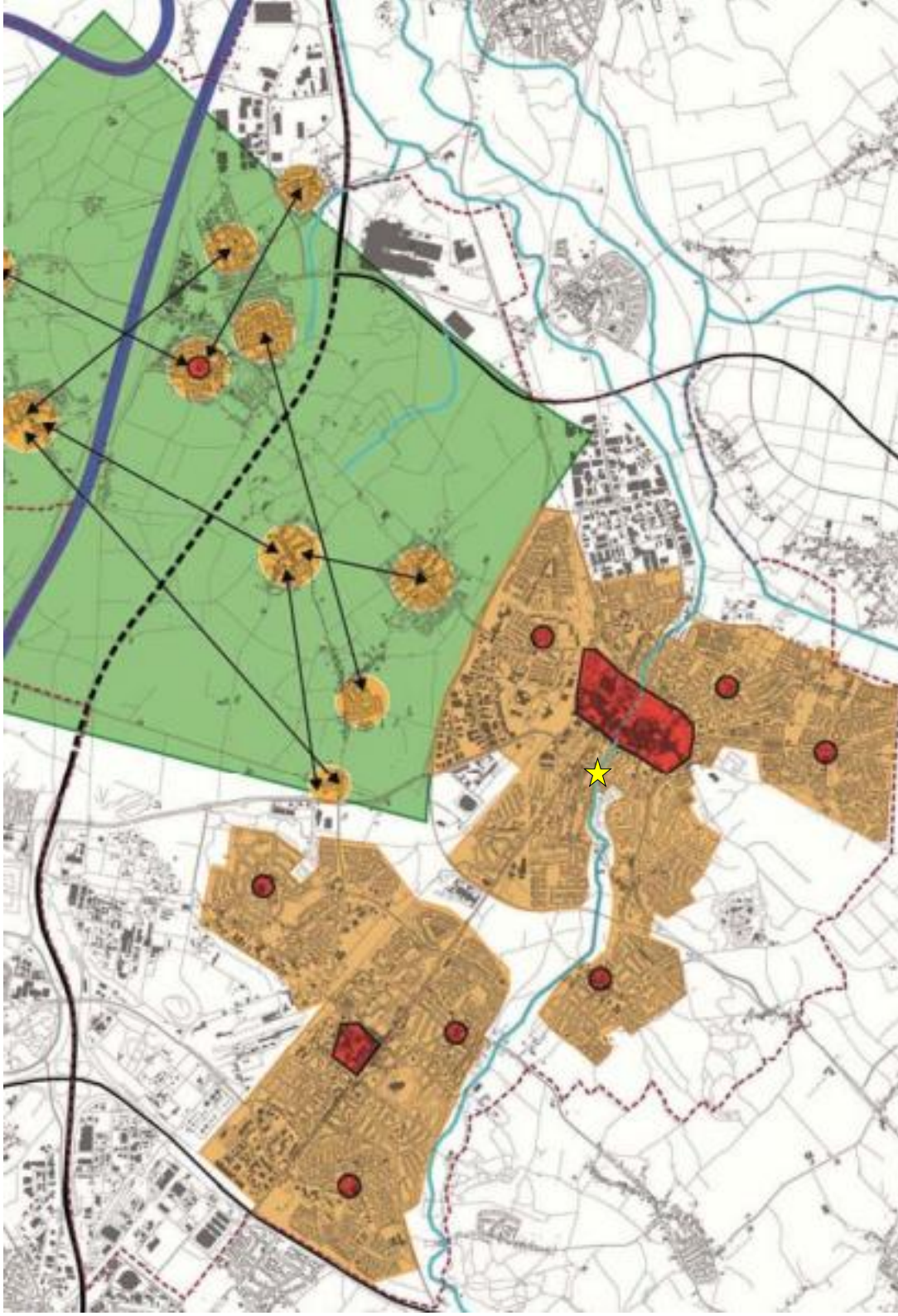
Historie van de plek



Op oude kaarten van 1880 zijn de contouren van de Kleine Steeg al zichtbaar. Vermoedelijk als (altijd droge) weg of zandpad door de velden naar de kern Ophoven. Ook de ligging van de beek langs de Parklaan is een oude structuur. Het gebied tussen Steegpark en de Parklaan is vermoedelijk van oudsher drassiger dan het gebied tussen de Kleine Steeg en de Rijksweg. In de verdere ontwikkeling zal de bodemgesteldheid verder onderzocht moeten worden.

Rond 1860 zijn het spoor en de Rijksweg aangelegd. Ook de Agricolastraat bestaat als weg al lang. De locatie Steegpark is al rond 1930 ontsloten door straten en wordt in de loop der jaren langzaam volgebouwd. Rond 1980 is het gebied volledig bebouwd.

Kaart: historische kaart als onderlegger en huidige kadastrale kaart in wit



De Kaders

Omgevingsvisie

Op de kaart van de Omgevingsvisie (gemeenteraad, 2016) is de locatie aangeduid als “comfortabel wonen” waarbij de nadruk ligt op het transformeren, versterken en verduurzamen van bestaand stedelijk gebied. Hieruit komen de volgende ambities voort:

- Het bestaand stedelijk gebied meer toekomstbestendig maken door de woningvoorraad te transformeren en de openbare ruimte meer klimaatadaptief te maken. (*omgevingsvisie 2016*)
- De stadswijken waar locatie Steegpark onderdeel van uitmaakt voorzien van een toekomstbestendig duurzaam en levensloopbestendig woningbestand. Dit gecombineerd met het vergroenen en versterken van de ruimtelijke structuur en het herbestemmen van leegstaand vastgoed. (*uitgewerkt in de Transformatievisie Wonen (gemeenteraad, 2020)*).

De ligging, de (woon)behoefte in Sittard en onze visie hierop maakt de locatie geschikt voor een combinatie van **groen en een stedelijk programma met een focus op wonen**. Met een mix van woningtypes voor verschillende doelgroepen waaraan behoefte is. Een groen woonmilieu gekoppeld aan de kwaliteiten van het wonen rondom het stadspark en de naastgelegen beekloop. Het onderscheidende woonmilieu maakt hierbij optimaal gebruik van haar ligging nabij het centrum en stadspark (en het woonmilieu hier omheen).

in rood kansrijke ontmoetingsplekken en in oranje verdunnen en verduurzamen in stedelijk gebied

Toekomstvisie 2030

Bij de keuzes die ten grondslag liggen aan de ambities voor de ontwikkellocatie Steegpark speelt de Toekomstvisie 2030 een grote rol. De invulling en de uitwerking van Steegpark moet een fundamentele bijdrage leveren aan de doelstellingen zoals opgenomen in deze Toekomstvisie. Daarbij vormen *de gezonde stad* en *de duurzame stad* de belangrijkste pijlers.

DE GEZONDE STAD

In 2030 zijn en voelen inwoners zich gezonder. Als iemand buiten de boot dreigt te vallen, helpen we elkaar. Met ook oog voor mensen met een beperking of handicap. **Iedereen kan meedoen.** Op de arbeidsmarkt, in onderwijs en in de vrije tijd. We zitten goed in ons vel en hebben vertrouwen en zin in de toekomst.

Dit gebeurt door sociale contacten te stimuleren (samenredzaamheid) en het organiseren van culturele activiteiten voor iedereen. We ontmoeten elkaar op uitnodigende plekken in de eigen buurt of kern. We bevorderen een gezonde leefstijl, sport en bewegen. We hebben aandacht voor gezonde voeding. Waar zorg nodig is, organiseren we dat zo veel mogelijk thuis.

In de uitwerking wordt gewerkt met een de gezonde stad als uitgangspunt.

DE DUURZAME STAD

In 2030 is Sittard-Geleen een stad waar het **goed en veilig leven** is, voor jong en oud. Voor onze huidige inwoners en voor nieuwe mensen. Met aandacht voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. **Groen en water** zijn nóg meer met elkaar verbonden en het aantal soorten dieren en planten groeit.

Dit gebeurt door een breed woningaanbod in typen, prijsklassen en gebruik. Je kunt hier heel landelijk, maar ook stedelijk wonen. We bouwen en renoveren met duurzame materialen. Onze energie is duurzamer en maakt gebruik van zon, wind en restwarmte van onze industrie. De openbare ruimte richten we klimaatbestendig in. Zo laten we ons niet verrassen door hitte of heftige buien. We zorgen voor een veilige leefomgeving.

De visie is ons kompas, we zoeken de energie in de samenleving op, verkennen nieuwe oplossingen, leren van elkaar en durven dingen ook anders te doen. Samen maken we Sittard-Geleen! Zo doen we dat in Sittard-Geleen!



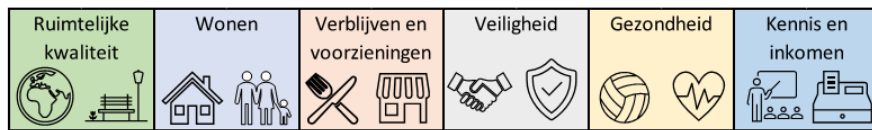
Nota Grondbeleid 2021

In de nota grondbeleid wordt ingegaan op de manier waarop we de ambities van de gemeente willen realiseren.

De ambities die we hebben vragen om een integrale benadering.

Dit betekent dat we in onderlinge samenhang kijken naar de sociale, maatschappelijke, fysieke en financiële vraagstukken die bij een ontwikkeling optreden om tot een afweging te komen.

Eind 2021 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest bepaald dat



overheden de verkoop van onroerend goed – ook grond – niet langer via een-op-een transacties met een marktpartij mogen afwikkelen.

Gelijke kansen

De Hoge Raad stelt dat overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Er mag alleen onderhands worden verkocht als er maar één serieuze kandidaat is. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel, waar overheidslichamen aan gebonden zijn, aldus de Hoge Raad. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden.

Duurzaamheid

Sittard-Geleen heeft in 2009 al ambities vastgesteld, vooruitlopend op de toekomstvisie: Sittard-Geleen wordt een voorloper in Duurzaamheid. De coalitie heeft in 2018 in haar coalitieprogramma Samen Duurzaam aangegeven een gedegen duurzaamheidsbeleid te willen en in het addendum van 2020 is gevraagd om een Programma Duurzaamheid.

Een duidelijke kaderstelling van de Opgave Duurzaamheid en de bijbehorende doelstellingen is daarom van belang. Er is voor nu gekozen voor een pragmatische aanpak, waarbij het zwaartepunt van de Opgave Duurzaamheid wordt gevormd door de wettelijke taken van de gemeente en de bestaande organisatiestructuur die bezig is met de uitvoering van deze wettelijke taken. In de definitiefase wordt het duurzaamheidsbeleid, dat verder in ontwikkeling is, nog uitgewerkt en opgenomen. Deze praktische aanpak heeft geleid tot 3 pijlers van duurzaamheid in onze organisatie:

- **Duurzame Omgeving**, waaronder klimaatadaptatie, vergroening en water
- **Duurzame Economie**, waaronder industrie, afval en MKB
- **Energietransitie**, waaronder duurzame opwek, de warmtetransitie en mobiliteit

Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020

De Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020 met als werktitel 'Goed wonen in Sittard-Geleen', omvat het woonbeleid voor de periode 2016– 2020, met daarin kort een toekomstperspectief voor het wonen in 2040. Deze perspectieven zijn van toepassing op deze locatie en zullen ook een plek krijgen in de nieuwe woonvisie waaraan nog wordt gewerkt.

1. Prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren. Zorgen voor **voldoende woningen** passend bij de (toekomstige) omvang van de bevolking en doelgroepen:
 - Het **terugdringen van de ongewenste planvoorraad** tot het niveau van de transformatieopgave door het maximaal reduceren van de plancapaciteit.
2. **Betaalbaarheid en beschikbaarheid** van de woningvoorraad voor de sociale doelgroep (o.a. voorzien in convenanten met woningcorporaties).
3. **Versterken van de kwaliteit** van het woningaanbod: comfort, duurzaamheid, levensloopbestendig en deels aangepast aan de zorgvraag.
 - Een sterke focus op **het verduurzamen van de woningvoorraad**. De klimaatverandering en de eisen om te voldoen aan een gezonde leefomgeving hebben consequenties voor het wonen.
 - Een sterke focus op **wonen en zorg**, passend binnen het afwegingskader dat hiervoor is opgesteld.
4. Een duidelijke **ruimtelijke focus**

- **Versterken van het centrum-stedelijke woonmilieu.** Door in samenhang met andere functies te verdichten wordt een kwalitatief hoogwaardige centrum-stedelijk woonmilieu met een divers woningaanbod gerealiseerd.
- Het realiseren van onderscheidende **sub urbane woonmilieus** en een divers woonaanbod door **verdunning en vergroening**. Dit vindt met name plaats in **de wijken en buurten rondom de kernen en de stedelijke centra**. Met deze aanpak wordt de **diversiteit** tussen verschillende buurten en wijken versterkt.

5. Focus op ruimte voor het faciliteren van pilot projecten en **experimenten op het gebied van wonen** wanneer dit niet direct leidt tot concurrentie met andere projecten en de bestaande voorraad.



6. **Verbeteren van de doorstroming** op de woningmarkt en inspelen op vraag naar huurwoningen en tijdelijk wonen.



7. Investeren in de (regionale) **samenwerking** met zowel publieke als private partijen



Transformatievisie Westelijke mijnstreek

De woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek wordt geconfronteerd met een kwantitatieve én een kwalitatieve opgave. Enerzijds zijn er te veel oude woningen op de markt, anderzijds is de woningmarkt niet aangepast aan de toekomstige woonbehoeften.

De uitdagingen die ontstaan en de kansen die worden gecreëerd, worden onderverdeeld in vier fundamentele pijlers of thema's: cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en kwetsbare woningvoorraad.

Ten aanzien van de woningvoorraad geldt:

- Extra woonaanbod op één plek betekent extra krimp elders in de regio
- Sloop om structurele leegstand te voorkomen
- Sloop maakt plaats voor een toekomstbestendige woningvoorraad



De locatie Steegpark valt in de woonmilieu naar morfologie (dichtheid) in Stedelijk en wordt getypeerd als stadswijk.

“Levenslang wonen in de stad:

De stadswijken in de Westelijke Mijnstreek kenmerken zich door hun **grote voorraad** woningen (of gebouwen) uit **de wederopbouwperiode**. Deze woningen (of gebouwen) voldoen niet meer aan de energienormen en zijn weinig aangepast aan de woonwensen van verschillende (en vooral oudere) generaties. Omwille van hun

ligging nabij de stad zijn het wijken die veel perspectief bieden naar de toekomst toe. De wijken rond de stadscentra van Sittard en Geleen worden ware transformatiewijken met een divers aanbod aan woningen. **Het levenslang wonen van starter tot senior staat hier centraal. Sloop en transformatie gaan hand in hand in de stadswijk.** Op strategische locaties worden verouderde en laagwaardige (appartement) complexen gesloopt. Door de vrijgekomen ruimte kunnen op deze plaatsen grote landschappelijke structuren worden hersteld. Zo kan door het slopen van gebouwen, **nieuwe groene ruimte voor de wijk** worden voorzien. Zo kunnen **kleinschalige postzegelparkjes** worden aangelegd en ingericht in nauw overleg met de omwonenden. Daar waar sloop een grotere ruimte vrijmaakt, kunnen grootschalige productieve landschappen de woonomgeving vergroenen. Dit kan onder meer door de aanleg van stadsfruitgaarden, een verwijzing naar de streekgebonden landbouwactiviteiten.”

- Grote voorraad aan gebouwen transformeren omdat ze niet meer voldoen aan de energie en duurzaamheidsnormen
- Door de ligging nabij het centrum kan transformatie veel perspectief bieden voor de toekomst
- Levenslang wonen van starter tot senior staat centraal

Het natuurlijk landschap draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving en er wordt voorzien in nieuwe groene ruimtes (postzegelparkjes).



Participatie

In de Toekomstvisie 2030 is door inwoners, organisaties, bedrijven en gemeente vastgelegd wat 'we' met de stad willen binnen nu en tien jaar. En hoe 'we' willen samenwerken. Hierbij telt alle inbreng mee en is alle inbreng gelijkwaardig: participatie is sámen bepalen.

Door middel van gesprekken met bewoners en andere stakeholders en een participatiebijeenkomst rond de vraag "Waar moeten we bij het opstellen van de ambities voor Steegpark rekening mee houden?" zijn gesprekken gevoerd over alle thema's die in dit ambitiedocument worden genoemd. De uitkomsten zijn in dit document verwerkt of worden als aandachtspunt meegenomen naar de volgende projectfase.



Opbrengst participatie

Voor het participatietraject heeft de gemeente omwonenden, bedrijven, ondernemers, organisaties en scholen die in de omgeving van Steegpark zijn gevestigd, uitgenodigd om het gesprek aan te gaan over de vraag: Waar vindt u dat we rekening mee moeten houden bij de ambities voor Steegpark?

De aangedragen punten betreffen in hoofdlijnen de zorgen over de gevolgen van de herinrichting van het plangebied voor omwonenden. Denk daarbij aan bouwvolumes en intensiteit, parkeren en verkeersafwikkeling, behoud van groen, voetgangersverbindingen en de waterhuishouding. Ook is gesproken over de duurzaamheid van een eventueel nieuw te bouwen woonwijk en het programma hiervoor. De wijze van participatie is ook aan de orde geweest.

Deze punten zijn gespiegeld aan het ambitiedocument dat op 21 december 2021 door het college in principe is vastgesteld. Het ambitiedocument is vervolgens op deze punten aangepast of verduidelijkt. De opgehaalde en besproken onderwerpen worden ook als aandachtspunt meegenomen naar de volgende fase (definitiefase), waarin de haalbaarheid van de ambities wordt uitgewerkt en getoetst.



De Ambities

De ambities voor Steegpark zijn gebaseerd op de beleidskaders zoals hiervoor beschreven. De beleidskaders zijn vertaald in concrete uitgangspunten voor deze plek.



Ambities Duurzaamheid

- Bij de ontwikkeling wordt maximaal circulair en energieneutraal gebouwd. Waarbij materiaalgebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt en gebruikte materialen herbruikbaar en recyclebaar zijn
- De plannen leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en bestrijding van wateroverlast, hittestress en droogte.

Duurzaamheid

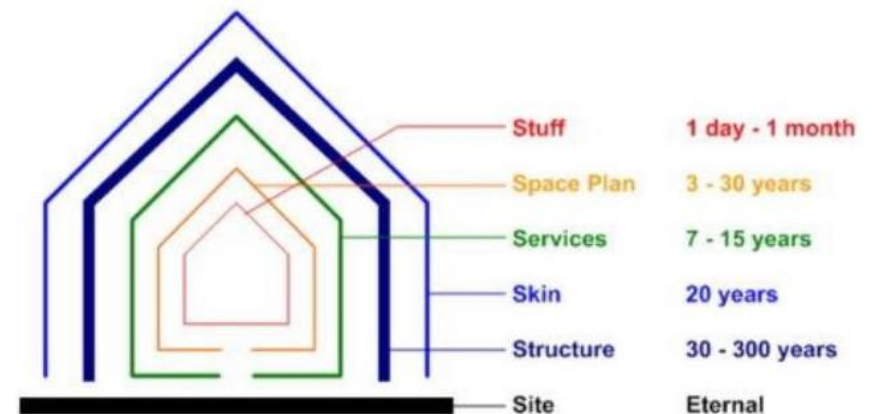
Onder het thema duurzaamheid vallen de onderdelen circulariteit, energie(transitie) en klimaatadaptatie. Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen de gemeente Sittard-Geleen waarbij de ambitie al enkele jaren hoog ligt. Concreet beleid moet hiervoor verder worden uitgewerkt. In de uitwerking worden onder andere de thema's als duurzame omgeving, energietransitie, duurzame energie en hoge BENG normen verder uitgewerkt.

Hergebruik bestaande gebouwen in Steegpark

Er wordt duurzaam ingezet op nieuwbouw eventueel gecombineerd met hergebruik van (delen van de) bestaande gebouwen.

Nieuwbouw heeft het voordeel dat daarmee ook de ruimte rondom een gebouw structureel kan worden verbeterd, de gebouwen voor een langere periode duurzaam zijn en voorzieningen zoals parkeren kunnen worden geïntegreerd. De verwachting is dat de gebouwen binnen Steegpark niet zonder grote ingrepen duurzaam kunnen worden verbeterd. Hergebruik van de bestaande gebouwen ligt in de ontwikkeling van Steegpark niet als eerste voor de hand. Afbreken van de bestaande gebouwen zal op een zo duurzaam mogelijke manier moeten plaatsvinden.

Wanneer bij nadere uitwerkingen blijkt dat behoud van de gebouwen past binnen de ambities van de locatie, wordt behoud echter niet uitgesloten.



Circulair

Met oog op de toekomst en de leefbaarheid is het noodzakelijk om duurzaam zuinig met materialen en energiebronnen om te gaan. Voor deze locatie is het dan ook de ambitie om de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte circulair te benaderen. Dat doen we door / Onze ambitie op dit gebied is:

- Het verlengen van de levensduur van gebouwen
- Het beperken van de onderhoudsbehoefte
- Het vergroten van de flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen en omgeving
- Bij sloop bestaande panden rekening houden met duurzaam afbreken

Het gebruik van herbruikbare bouwcomponenten

Deze ambitie komt bij woongebouwen tot uiting door bijvoorbeeld modulair en/of demontabel te bouwen, duurzame materialen te gebruiken. Of door slim te ontwerpen duurzame oplossingen te creëren voor gebouwen en omgeving. Dit kan ook gerealiseerd worden door bijvoorbeeld bestrating en inrichting van het plan met duurzame, herbruikbare en onderhoudsvriendelijke materialen. Door de gebouwen en woningtypes flexibel en aanpasbaar te maken kennen de panden zelf een langere gebruikswaarde.

Klimaatadaptatie

In het rapport klimaat effecten 2015 Sittard-Geleen is aangegeven dat dit gebied in de toekomst vooral hinder kan ondervinden van hittestress en wateroverlast. Het beperken van grote hoeveelheden verhard oppervlakte is noodzakelijk om voldoende water in het gebied te kunnen opvangen. Daar waar mogelijk wordt in het plan verharding vervangen door waterdoorlatende materialen.

Klimaatadaptatie krijgt samen met natuurinclusief bouwen in de latere uitwerking meer concreet vorm. Er valt bijvoorbeeld te denken aan maatregelen ten behoeve van het opvangen en vasthouden van water, zoals groene gevels, daken en wadi's, maar ook aan nestkasten of inheemse plantensoorten. Ook het voorkomen van hittestress moet aandacht krijgen.

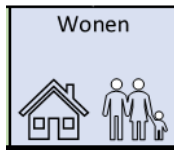


Kaart Waterrisico



Kaart Hittestress

Ambities Wonen



Verbeteren woonkwaliteit

Door de vele maatschappelijke gebouwen heeft de Kleine Steeg op dit moment slechts gedeeltelijk een woonmilieu. Deze maatschappelijke gebouwen worden bij de transformatie gesloopt of indien mogelijk (deels) herontwikkeld.

- De maat en schaal van de woningen zijn passend in de (gebouwde) omgeving
- Levenslang wonen van starter tot senior staat centraal
- levensloopbestendig en niet voor specifieke maar wel voor alle doelgroepen passende woningen te ontwerpen
- Gezonde en flexibele mix van doelgroepen en woningtypes
- Een mix aan woningen voor een diversiteit aan doelgroepen en prijsklassen
- Minimaal 20%-30% sociale huur realiseren
- Voorzien in voldoende aantal betaalbare woningen

Woonopgave in relatie tot ontwikkellocaties

Binnen het programma Ontwikkellocaties wordt voor de locaties, waar wonen van toepassing is, gestreefd naar een gezonde mix van doelgroepen en woonvormen, waarbij inclusie centraal staat.

Sociale huur

We vinden het belangrijk te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep. Het uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een gezonde spreiding (en dus geen

concentraties) van sociale huurwoningen over de gemeente. De ambitie is om op iedere ontwikkellocatie in en rond de centra van Sittard en Geleen ruimte te creëren voor sociale huur. We zetten hierbij in op minimaal 20% - 30% sociale huur per locatie (in navolging van de Nationale woon- en bouwagenda 2022).

Inclusief wonen

De ligging van deze locatie leent zich bij uitstek voor alle type mensen. De woningen dienen dan ook een mix te zijn voor een diversiteit aan doelgroepen en prijsklassen. In de definitiefase wordt aan de hand van de woningbehoefte het woonprogramma bepaald.

De wens is om de gebouwen levensloopbestendig en niet voor specifieke maar voor alle doelgroepen passende woningen te ontwerpen. De gebouwen en de indeling van de woningen zijn bij voorkeur zo ontworpen, dat zij geschikt zijn voor bijna alle doelgroepen in verschillende levensfasen en een mix van woonvormen. Dit draagt bij aan de levensduur van de woningen en inclusiviteit. De vraag naar passende woningen verandert met de tijd en deze wijzigingen moeten in de gebouwen mogelijk zijn.

In dit deel van Sittard is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren beperkt groeit. Daarbij is er een specifieke behoefte aan nultredenwoningen (nu voor senioren, maar straks ook weer geschikt voor starters). Ook is er onder andere behoefte aan grondgebonden woningen in het sociale, midden en (beperkt) duurdere segment, afgewisseld met kleinschalige appartementenblokken. De uitwerking van deze woningtypes kunnen een eigentijdse- en creatieve (dus niet alleen traditionele) invulling krijgen die past bij de totale ontwikkeling van dit gebied.

Ambities Ruimte

Landschap en natuur

In het plangebied van Steegpark ligt de ambitie op het gebied van de groene ruimte hoog. Het bestaande groen, met name de oudere bomen hebben een hoge waarde en worden in de verdere planuitwerking zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt.

Steegpark is indirect gekoppeld aan het monumentale stadspark en de ontwikkelingen rond de beek in de Parklaan.

- Door het vergroenen en openen van de bebouwingsstructuur ontstaat een ketting van groene ontmoetingsruimten.
- Aanwezig groen opnemen in de nieuwe structuur
- De biodiversiteit meer ruimte geven
- Parkachtige groene woon- en leefomgeving te creëren die recht doet aan de geest van een plaats met geclusterde gebouwen.

Ook draagt de groene ruimte bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente, door hierin ontmoetingsplekken te creëren. Het geheel kan een bijdrage leveren aan de groene doorwaadbaarheid van het centrum en sluit aan overzijde van de Rijksweg aan op de (groene) parkeerplaats.

Er moet nog worden bepaald of het bezinkbassin, (mogelijk onderdeel van het project Corio Glana), in het plangebied moet worden geplaatst. Door het hoogteverschil van het plangebied moet het bezinkbassin in de zuidoost hoek van het plangebied worden gesitueerd. De vorm, afmeting, positie en noodzaak wordt in de verdere



Bezinkbassin Geleenbeek in Steegpark

uitwerking beoordeeld. Er wordt bij de ontwikkeling voldoende rekening mee gehouden en ruimte voor gereserveerd.





Openbare ruimte

De huidige inrichting rondom Kleine Steeg kent weinig goede openbare ruimte en de verblijfswaarde is zeer gering. Er zijn enkele ontmoetingsplekken maar deze hebben door hun stenige inrichting een onaangenaam karakter. Het is bij de ontwikkeling van dit plan dan ook belangrijk om:

- Een goede duurzame, veilige toegankelijke openbare ruimte in te richten waar iedereen zich thuis voelt en gebruik van kan maken. Voor zowel bewoners als mensen van buiten de buurt, waarbij de invulling en uitwerking zoveel samen met de buurt wordt bepaald.
- Kwaliteit van de openbare ruimte realiseren conform ontwerpcatalogus
- In nadere uitwerking onderzoeken welke buitenruimten openbaar zijn en welke particulier, al dan niet openbaar toegankelijk zijn

Ter illustratie: schaal omvang en uiterlijk nog nader te bepalen



Massa en bouwhoogtes

De hoogte en de massa van de nieuwe gebouwen zoeken bij voorkeur aansluiting bij de hoogte en massa van de bestaande gebouwen in de directe omgeving. De nieuwe gebouwen worden gepositioneerd op plekken waar geen hinder ontstaat voor bewoners van de aangrenzende bestaande woningen. Bij de uitwerking en positionering van de gebouwen wordt rekening gehouden met bescherming van privacy en schaduwwerking.





Mobiliteit

Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Langzaam verkeer krijgt een prominente plek. Door de ligging op loopafstand van voorzieningen en openbaar vervoersnetwerk is het wenselijk om de auto bij de planvorming een ondergeschikte rol te geven.

De auto ligt zo min mogelijk in het zicht van de openbare ruimte. De noodzakelijke auto's worden zoveel mogelijk onder gebouwen geparkeerd. Daar waar dit echt niet mogelijk is, worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken door middel van groene hagen, die aanvullend zijn aan de totale groenstructuur van het plangebied. Er wordt ruimte gemaakt voor duurzame alternatieven voor de auto, zoals deelauto's en elektrische auto's, maar de nadruk ligt op de gezonde manier van bewegen en verplaatsen (voet, fiets, step of andere vormen van vervoer).

De Kleine Steeg, als verbinding, heeft een cultuurhistorische waarde, omdat het een van de oudste routes van de stad betreft. Het is belangrijk deze weg te behouden. De uitstraling en het gebruik van de straat kan worden aangepast naar een meer kleinschalig en groen karakter. Deze weg is een voorbeeld van flexibiliteit van de stedelijke structuur. De verkeersnormen die gelden op het moment van ontwikkelen dienen als basisuitgangspunt, maar waar het mogelijk is, wordt het tot het minimum beperkt.

- De ambitie ligt bij mobiliteit op het dubbelruimte gebruik waarbij parkeren, conform norm wordt gecombineerd met ander gebruik zoals groen of bebouwing. De Kleine Steeg als cultuurhistorische waarde wordt behouden om bereikbaarheid van de aangrenzende kavels te garanderen.



Doorkijk naar een mogelijke invulling

De ambitie is om op deze locatie een parkachtige groene woon- en leefomgeving te creëren die recht doet aan de mogelijkheden van de plek: een bijzondere omgeving waarin gewoond wordt in een park waarin de beekdalsfeer onder meer doorklinkt in de vorm van b(l)oeiend groen. Het hoogteverschil is weer zichtbaar en daaraan gekoppeld wordt het natuurlijke watersysteem hersteld. Deze klimaatadaptieve nieuwe wijk kent een openbare ruimte met een sociale inrichting, waarin verblijven en ontmoeten centraal staan.

Het gebied van ca. 29.500 m² wordt gevormd naar een natuur-inclusieve woonwijk. Gebouwen worden geplaatst in een parkachtige omgeving. Het groene landschap bestaat uit een veelheid aan soorten om de biodiversiteit te vergroten en het gebied een eigen karakter te geven.

Naast een impuls voor de biodiversiteit spelen ook andere klimaatadaptieve maatregelen een belangrijke rol, zoals duurzame energieopwekking en zichtbare regenwaterafvoer. Daarnaast zijn ook parkeermogelijkheden buiten het zicht van de gebruiker, om de beleving van de groene corridor niet te laten lijden onder een grote hoeveelheid geparkeerde auto's. De bestaande straat wordt indien mogelijk een integraal deel van de beoogde groene corridor en het nieuwe woonmilieu. Niet alleen bewoners krijgen de mogelijkheid om van deze groene oase in het stedelijk landschap gebruik te maken. Het gebied is voor iedereen toegankelijk.



Wenselijke ruimtelijke structuur

De bebouwing wordt gepositioneerd in het groen.
In de basisstructuur van het gebied zijn er zes pijlers die een belangrijk uitgangspunt vormen bij de ambities voor dit gebied:

❖ Gebouwen passend in de ruimtelijke- en gebouwde bestaande kwaliteiten in een parkachtige omgeving (zoekgebieden gebouwen binnen rode bolletjes)

- Het uitgangspunt van de opzet van de structuur is dat de woongebouwen zijn omringd door een parkachtige omgeving. Aan de hand van de gewenste mix van het woningprogramma worden vorm, ligging, aantallen en massa's uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

❖ Groene verbinding van Stadspark met Steegpark

- Het hoogteverschil en het daaraan gekoppelde herstel van het natuurlijke watersysteem zichtbaar maken en benutten speelt een rol, ook bij de uitwerking, rekening houden met de bestaande ondergrond.

❖ Verbindingen in het gebied

- Aansluiting en koppeling maken met de Rijksweg is belangrijk om vanaf de Rijksweg dit gebied te beleven en voor de doorwaadbaarheid voor voetgangers (blauwgroene stippellijn) verbinding park- en over rijksweg naar parkeerplaats.

❖ Cultuurhistorische waarde Kleine Steeg behouden

- Deze weg is onderdeel van een oude structuur
- Monumenten positie geven bij de ontwikkeling (oranje)

❖ Aan het groen gekoppelde ontmoetingsplekken (blauwe sterren)

- Goede overgangen tussen publieke en private ruimten die resulteren in een uitnodigende en duurzame inrichting van de openbare ruimte als ontmoetingsplek. Bestaande groene structuur (behoud bestaande (kastanje) bomen) opnemen in de nieuwe structuren.

❖ Achterkanten afschermen en voorkanten openen

- Samenhangende en goed vormgegeven openbare ruimtes waarbij geen nieuwe en bestaande achterkanten naar de openbare ruimte zijn gekeerd met aandacht voor de bezonning en privacy van de bestaande percelen (groene lijn en grijze strepen).

Groen is de basisstructuur van het plan.

De groene ontmoetingsplekken zijn met elkaar verbonden door een groene openbare ruimte, die vanuit de beek (rechts onder) tot aan de monumentale boom (links boven) aan de Rijksweg loopt. Een route op zichzelf en een onderdeel van een groter geheel. De Kleine Steeg blijft behouden voor bestemmingsverkeer maar waarbij “bestemming” de nadruk heeft, niet “verkeer”. Waar mogelijk worden de waardevolle bestaande bomen behouden en opgenomen in de nieuwe groen- en bebouwingsstructuur. In het gebied speelt het opvangen van water en de beleving van water een grote rol bij de uitwerking.



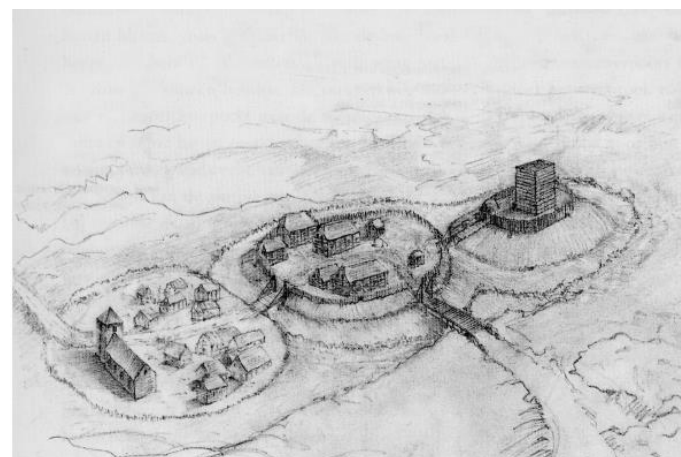
Verbonden groene openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt op verschillende plekken verschillende karakters als verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van Sittard. Dit karakter is nog nader te bepalen. Te denken valt aan een beweeg- en speelplaats (midden), een rust en relaxplaats (zuid) en een kijk- en ervarplaats (noord).

Bestaande monumentale bomen krijgen een plaats in het geheel, op de andere twee plekken kan een markant punt gecreëerd worden door kunst of een voorwerp dat gebruikt kan worden in deze ruimte.

Achterzijden van bestaande woningen worden voorzien van groen in de vorm van bomen en struiken (nader te bepalen in overleg met de buurt) Deze vormen zo nodig een buffer tussen de bestaande tuinen en de nieuwe ontwikkeling.

Binnen het openbaar groen komt ruimte voor diversiteit in beplanting om de biodiversiteit te vergroten. Ook de sociale component van samen tuinieren of een moestuin onderhouden kan hier worden ontwikkeld.



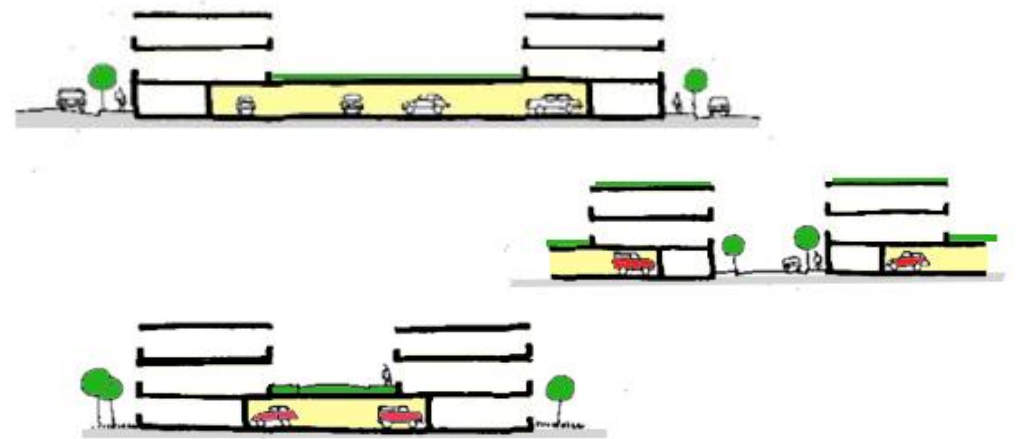


Parkeren en bereikbaarheid

Autoverkeer in de Kleine Steeg wordt zo mogelijk teruggebracht tot het minimum, waarbij de huidige bebouwing toegankelijk blijft. Openbaar parkeren op straat verdwijnt hier, op termijn, zoveel als mogelijk (of auto's worden uit het zicht geplaatst) om de leefbaarheid van de omgeving te vergroten. De nieuwe gebouwen krijgen parkeergelegenheid in het gebouw (op maaiveld of (half) verdiept), niet zichtbaar in de openbare ruimte.

Een minimaal aantal parkeerplaatsen kan op het maaiveld in de openbare ruimte worden gerealiseerd, waarbij inpassing in de groene ruimte nodig is. De parkeernorm voor woningen is minimaal 1,5 en maximaal 1,7 parkeerplaats per woning, met de huidige norm. Afhankelijk van de parkeernorm die geldt bij de uitwerking, kan de parkeereis wijzigen.

Voorbeelden van mogelijkheden van auto's uit het zicht in het gebouw zonder aantasting leefomgeving



Fasering van het plan

Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de bestaande kavelstructuur, om een gefaseerde aanpak mogelijk te maken als kavels niet tegelijk beschikbaar komen. De ontwikkeling per kavel moet op zichzelf een goede ontwikkeling zijn, maar ook samen met de andere kavels een geheel vormen. Ook de volgorde van uitvoering mag geen belemmeringen opleveren, als het eindbeeld overeind blijft staan. Het doel is toe te werken naar één integraal stedenbouwkundig eindbeeld.

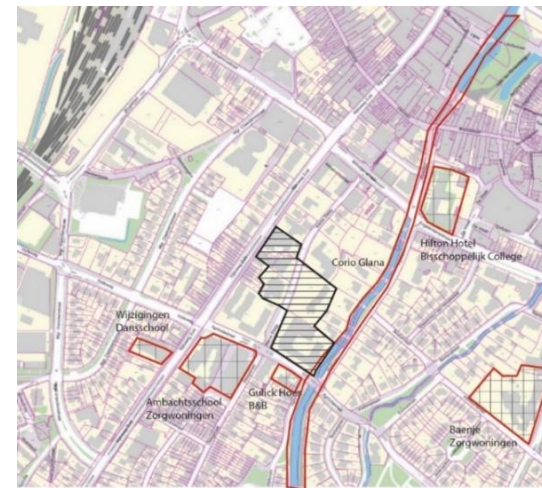
In de uitwerking wordt aandacht besteed aan de manier van duurzaam bouwen om te voorkomen dat de omwonenden langdurig hinder ondervinden van de bouw.

In de definitiefase wordt onderzocht welke uitwisseling en afstemming tussen de verschillende initiatieven en projecten in de directe omgeving van Steegpark wenselijk zijn om het totale gebied te versterken. Zo wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeren tijdens de uitvoering van het naastgelegen project Corioglana.



- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| | Groen verblijfsgebied | | Relatie monument |
| | Verschillende soorten eyecatchers | | Bergbezinkbassin zoekgebied |
| | Verbindende groene ruimte | | Bestaande bomen |
| | Afschermd groen | | Vergroenen Kleine Steeg |
| | Zoekgebied voor bouw | | |

Indicatieve mogelijkheid van faseren



Lopende initiatieven

Het Vervolgproces

De vaststelling van dit ambitiedocument betekent de afsluiting van de initiatiefase en start van de definitiefase.

Tijdens de definitiefase stelt de gemeente een integraal projectteam samen met een stedenbouwkundige, beleidsmedewerkers op voor de ontwikkeling relevante thema's, en een planeconoom. Het projectteam staat onder regie van een procesmanager/ontwikkelaar. Een stakeholdersanalyse en risicoanalyse moeten plaatsvinden en de interne toetsing zal ook uitgevoerd worden. Ook in deze fase blijven we in gesprek met direct omwonenden, grondeigenaren en andere belanghebbenden.

Het eindproduct van de definitiefase is een breed gedragen visie voor Ontwikkellocatie Steegpark vervat in een rapportage die inzicht geeft in onder andere de situering, volumeopbouw en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing, het programma, de groenstructuur, parkeeroplossingen, verkeersontsluiting, eigendomsverhoudingen, kwaliteitsprincipes buitenruimte, klimaatadaptatie en de waterhuishouding en inclusie.

Ook is bekend welke ontwikkelstrategie te volgen. En indien er projectpartners zijn, is daar een overeenkomst mee afgesloten.

Stakeholders

In samenspraak met de stakeholders kan de ruimtelijke, juridisch-planologische en financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling worden uitgewerkt op basis waarvan de ontwikkeling fasegewijs kan worden gerealiseerd.

Eindproduct

Het eindproduct van de definitiefase is een breed gedragen visie voor Steegpark gevat in een rapportage die inzicht geeft in onder andere de situering, volumeopbouw en beeldkwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Het is een nadere uitwerking van onder andere het kwalitatief- en kwantitatief programma, de groenstructuur, parkeeroplossingen, verkeersontsluiting, kwaliteitsprincipes buitenruimte, klimaatadaptiviteit, de fasering en de waterhuishouding zoals in dit ambitiedocument omschreven. Met inzicht in de grondexploitatie, financiële haalbaarheid en risicoanalyse ervan. Tevens is dan inzichtelijk welke partijen voor de realisatie in aanmerking komen.