

Stand van zaken Haven Zuid

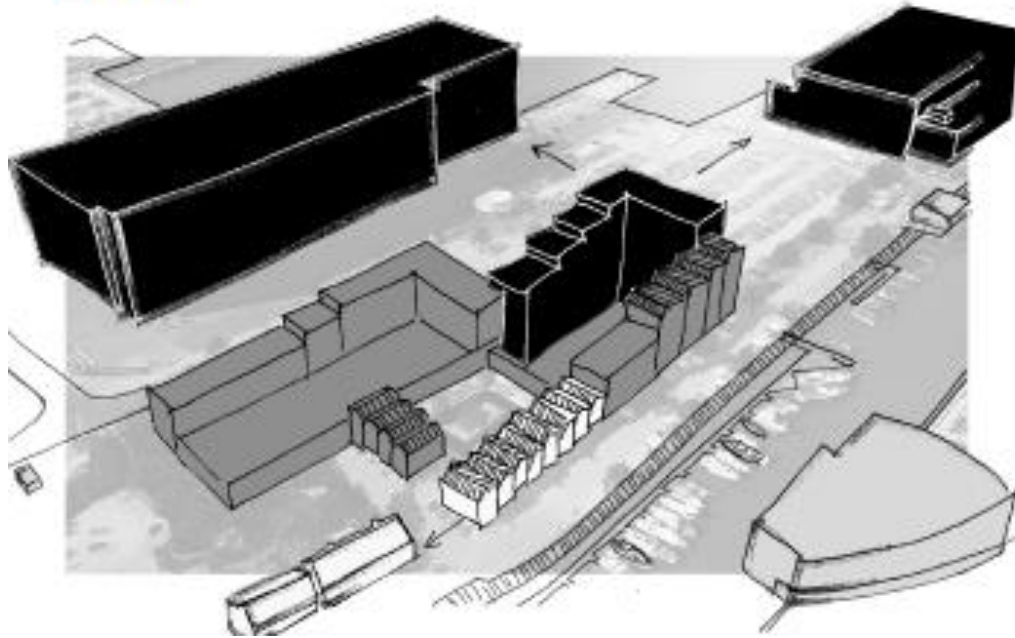


Stand van zaken Haven Zuid

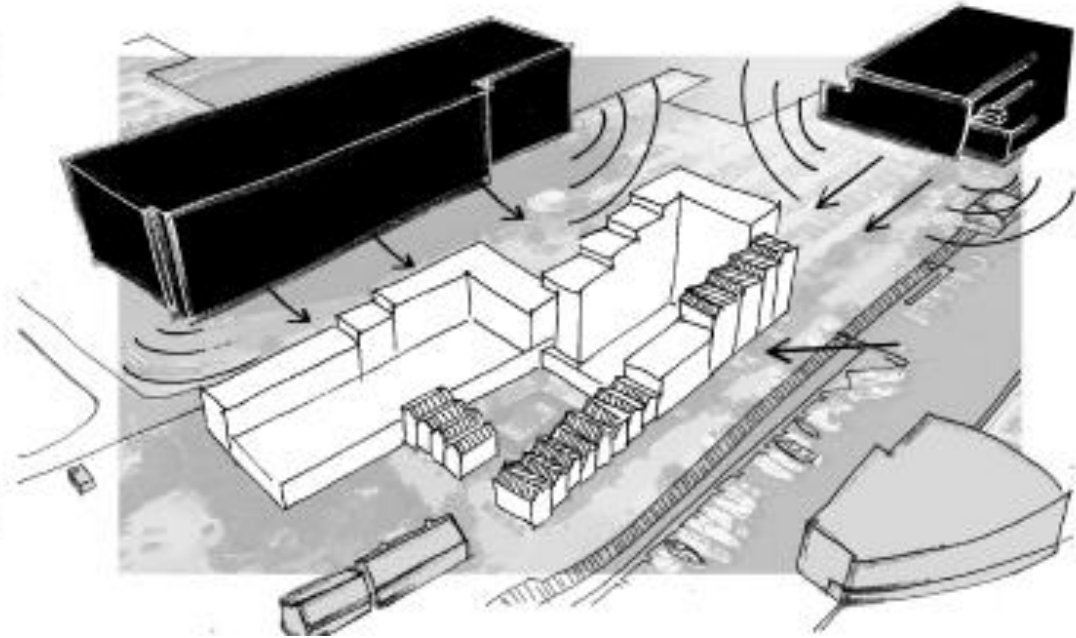
- Uitgangspunten ontwerp
- Toelichting ontwerp
 - Model 1 met transferium
 - Model 2 zonder transferium
- Ontwerpkeuzes
 - Stedenbouw
 - Parkeren
 - Duurzaamheid
- Financiën
- Proces stakeholders

Uitgangspunten ontwerp

Schaalniveaus bebouwing; korrelgrootte & differentiatie: opbouwend van klein naar groot

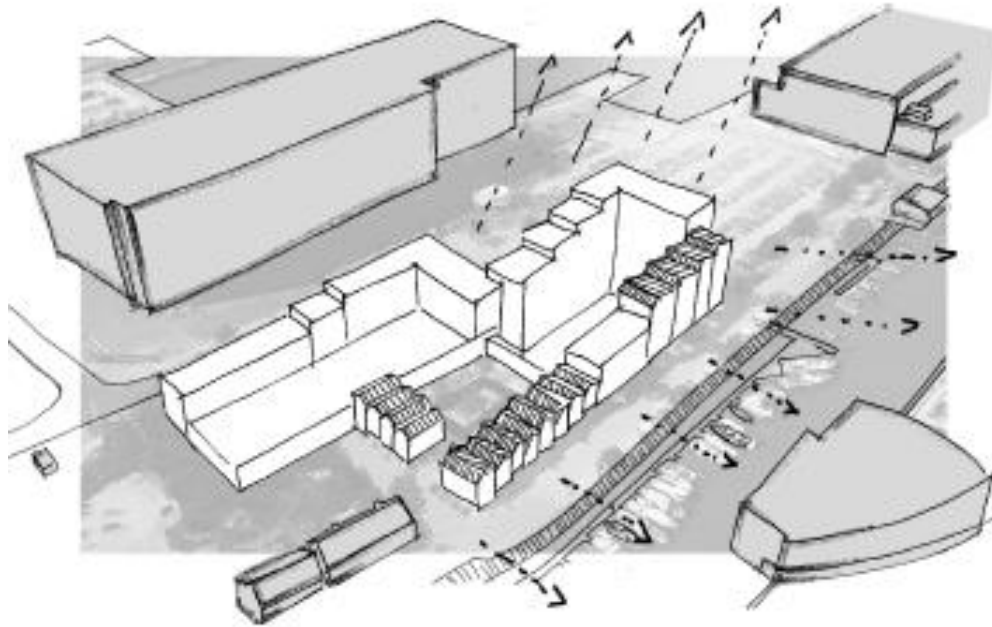


Geluidsbelasting wegverkeer/ industriegeluid

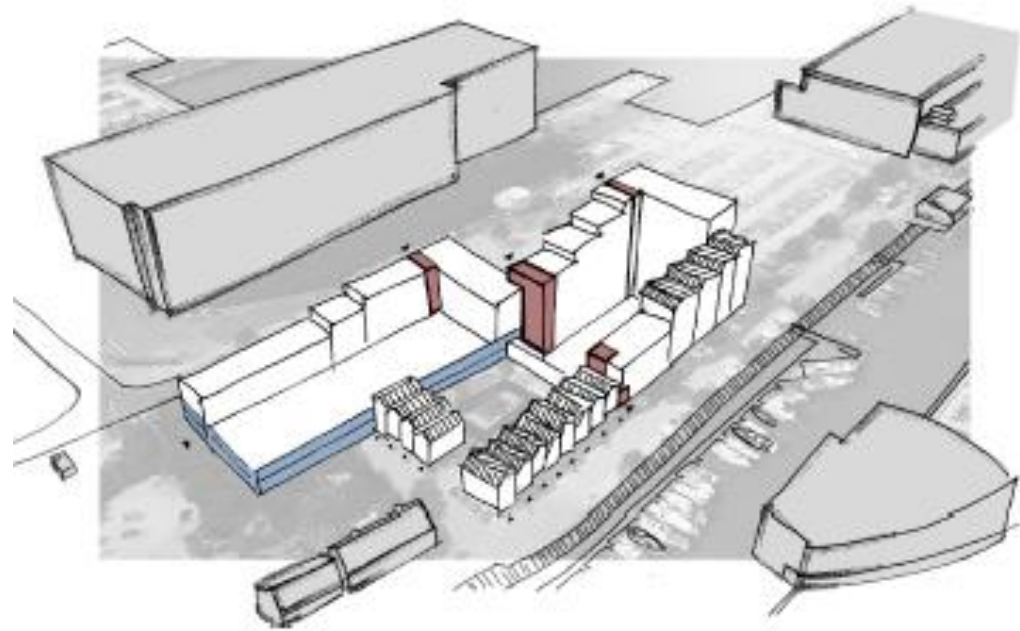


Uitgangspunten ontwerp

Uitzicht woningen

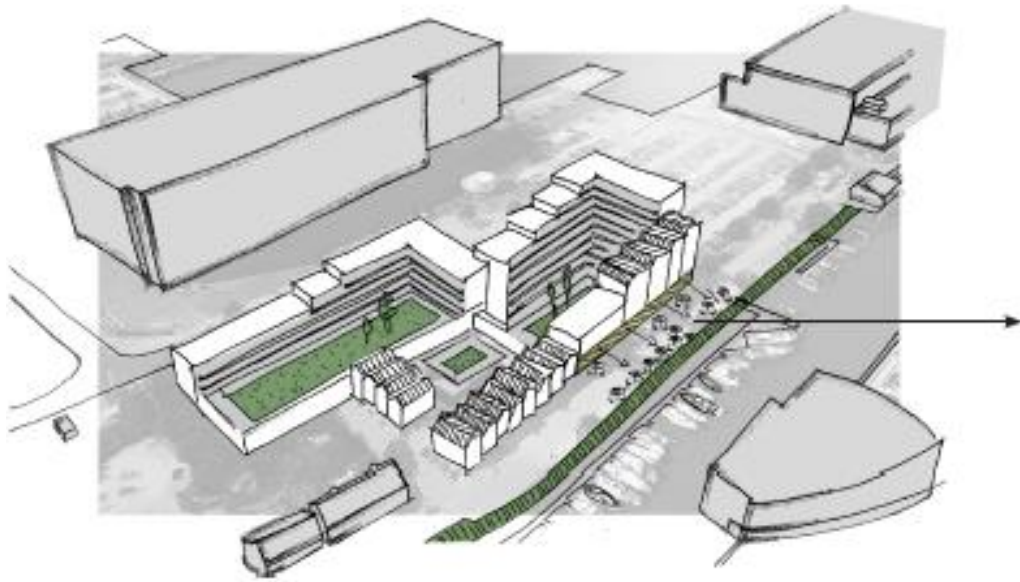


Organisatie: entreegebieden & parkeergarage

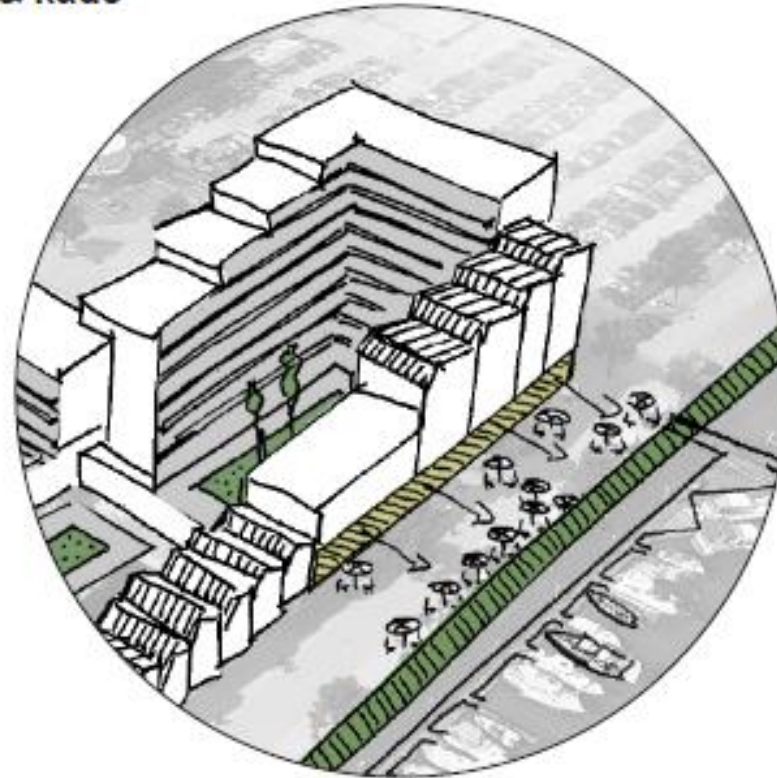


Uitgangspunten ontwerp

Levendigheid binnengebieden en
positie balkons

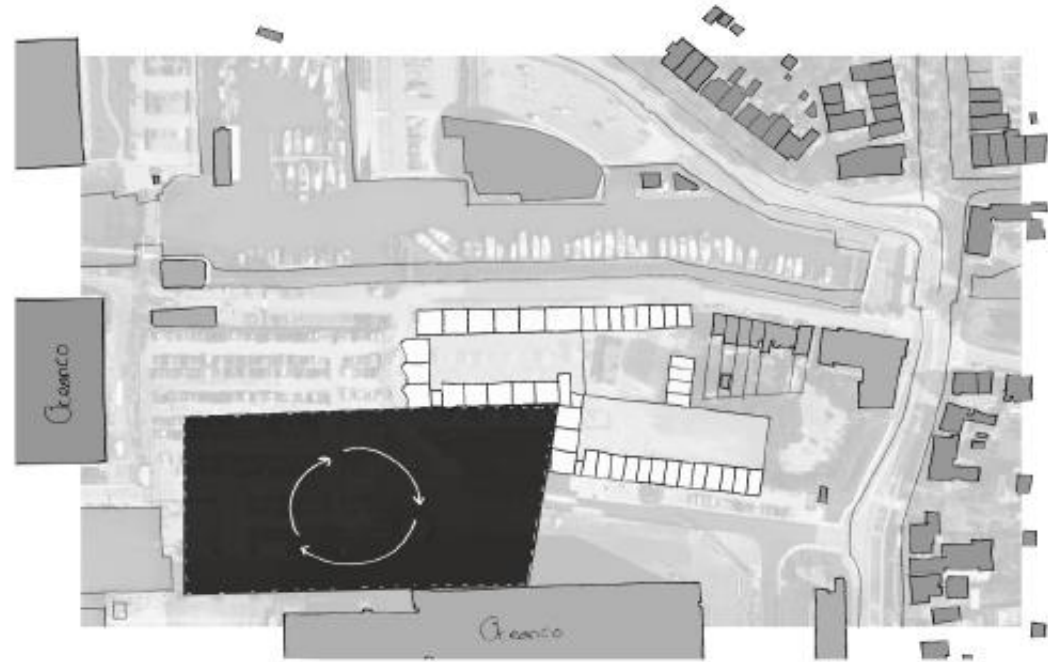
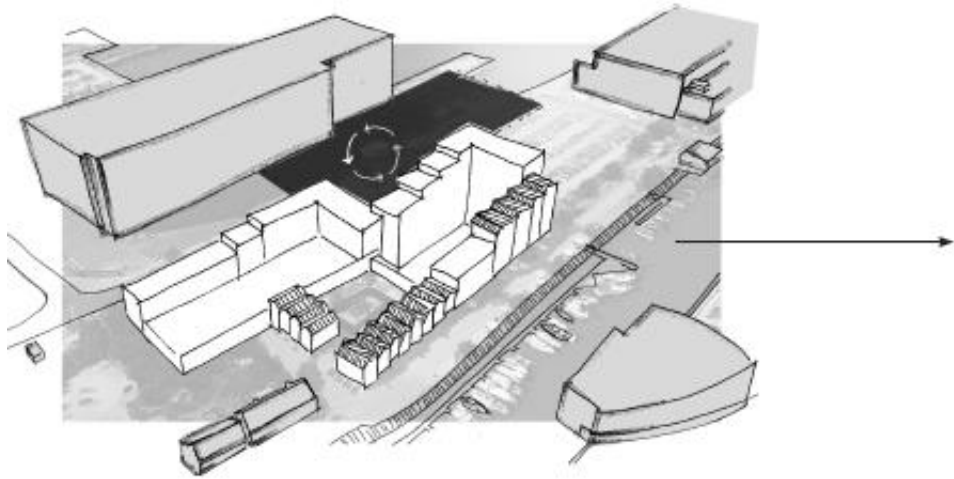


Levendigheid terras
& kade



Uitgangspunten ontwerp

Draaicirkel schepen
Oceanco



Toelichting ontwerp

- **Model 1:**

- Transferium 350 parkeerplaatsen
- 91 woningen
- 1100 m² commerciële ruimte

- **Model 2:**

- Geen transferium
- 152 woningen
- 1100 m² commerciële ruimte

Toelichting ontwerp – model 1

Programma

40 sociale huurappartementen	ca. 52m ²	gbo
11 koop kade woningen	ca. 141m ²	gbo
25 koop appartementen	ca. 85m ²	gbo
15 koop kade appartementen	ca. 94m ²	gbo

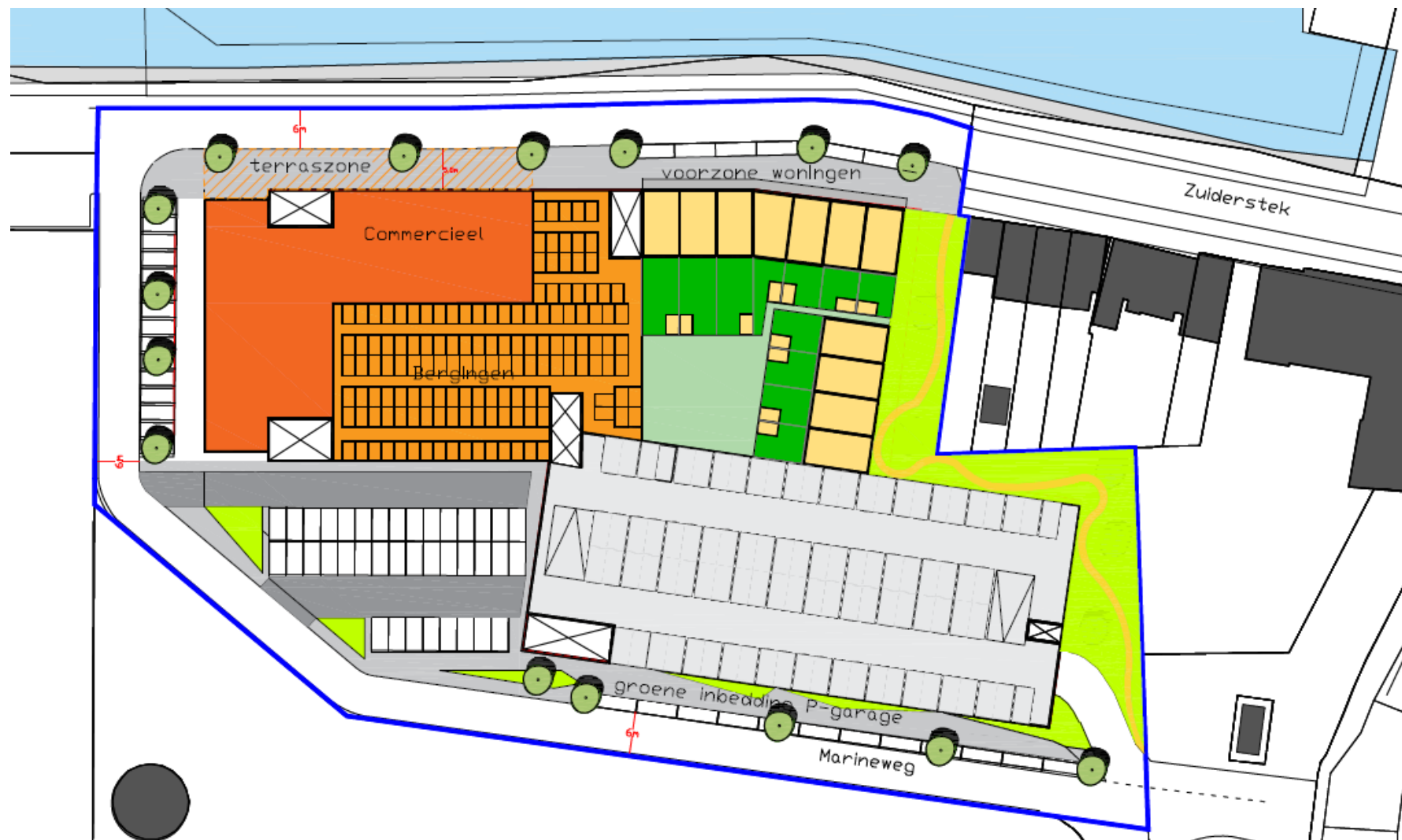
Totaal 91 woningen

1.100 m² bvo commerciële ruimte t.b.v. leisure/horeca

62 parkeerplaatsen maaiveld openbaar gebied

552 parkeerplaatsen in parkeervoorziening t.b.v. transferium en woningen

Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 1

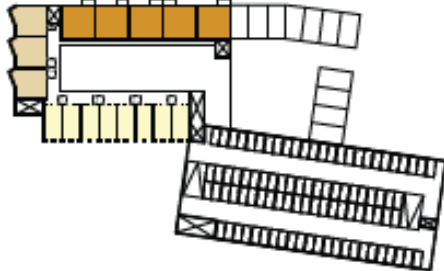
Begane grond



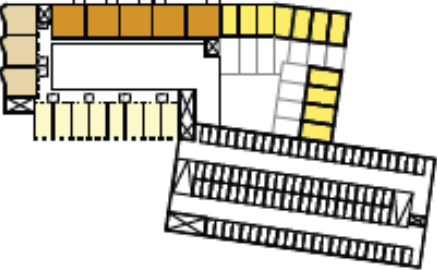
twéede verdieping



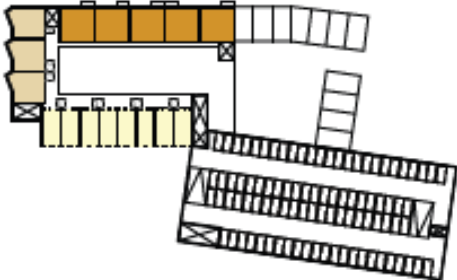
viende verdieping



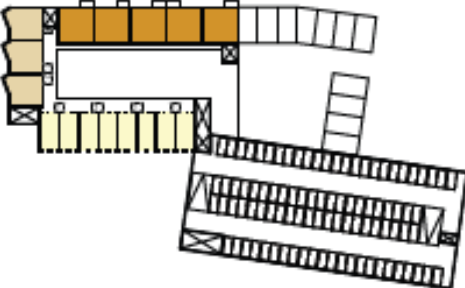
eerste verdieping



derde verdieping



viijfde verdieping



Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 1



Toelichting ontwerp – model 2

Programma

48 sociale huurappartementen	ca. 52m ²	gbo
12 sociale huurappartementen	ca. 81m ²	gbo
11 koop kade woningen	ca. 141m ²	gbo
28 vrije sector huur appartementen	ca. 75m ²	gbo
28 koop appartementen	ca. 85m ²	gbo
25 koop kade appartementen	ca. 94m ²	gbo

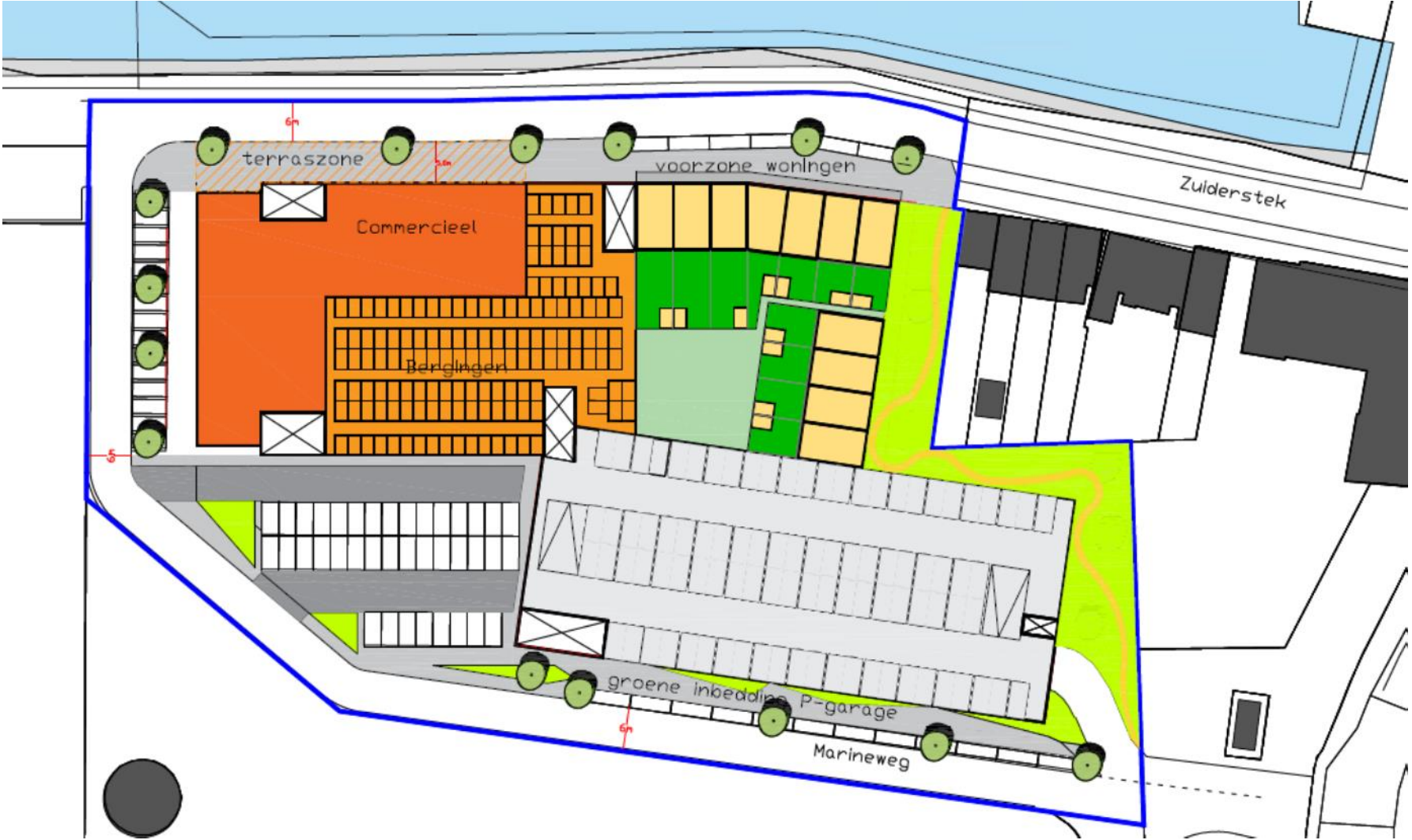
Totaal 152 woningen

1.100 m² bvo commerciële ruimte t.b.v. leisure/horeca

62 parkeerplaatsen maaiveld openbaar gebied

273 parkeerplaatsen in parkeervoorziening t.b.v. bewoners

Toelichting ontwerp - model 2



Toelichting ontwerp – model 2

Begane grond



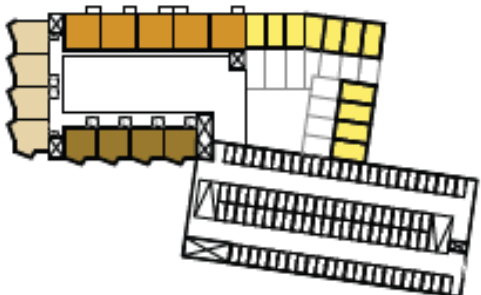
derde verdieping



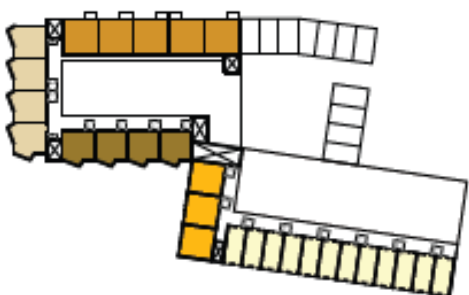
zesde verdieping



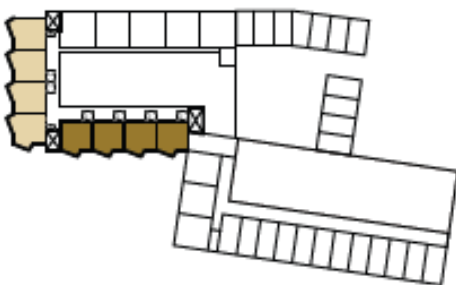
eerste verdieping



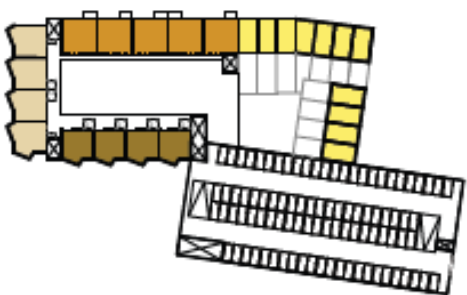
vierde verdieping



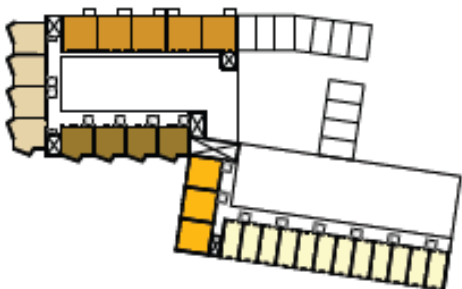
zavende verdieping



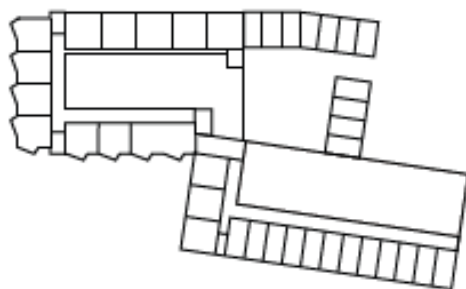
tweede verdieping



vijfde verdieping



achtste verdieping



Toelichting ontwerp - model 2



Toelichting ontwerp - model 2



Toelichting ontwerp – model 2



Toelichting ontwerp – model 2



Toelichting ontwerp – model 2



Toelichting ontwerp – model 2

Referentiebeelden

Galerij gecombineerd met buitenruimten



Toelichting ontwerp – model 2



Toelichting ontwerp – model 2



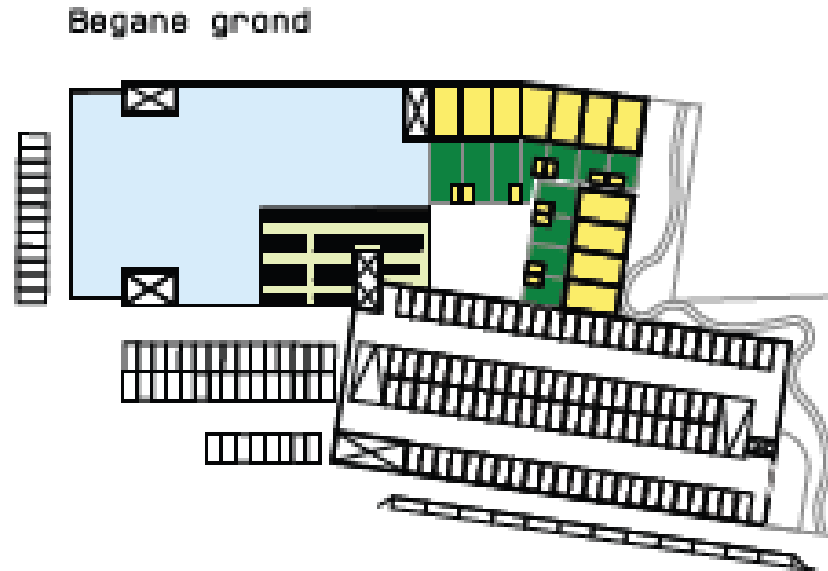
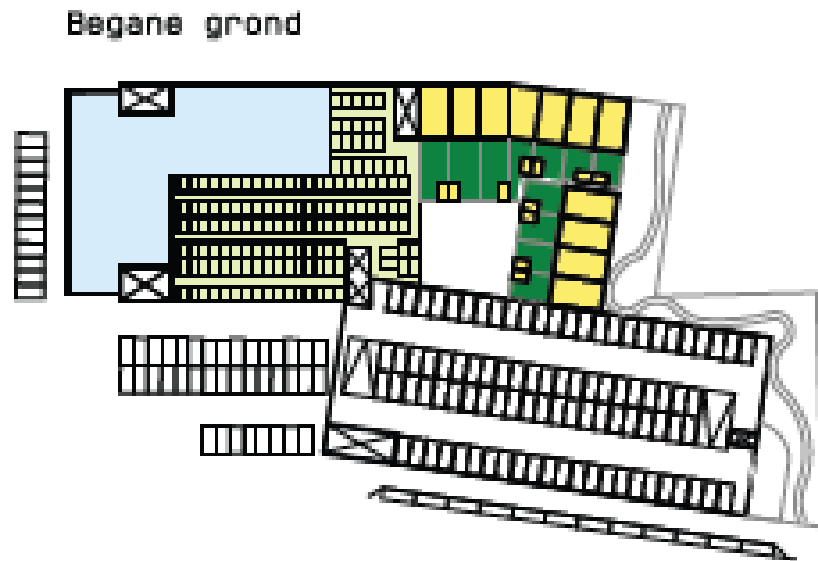
totaaloverzicht



Kade

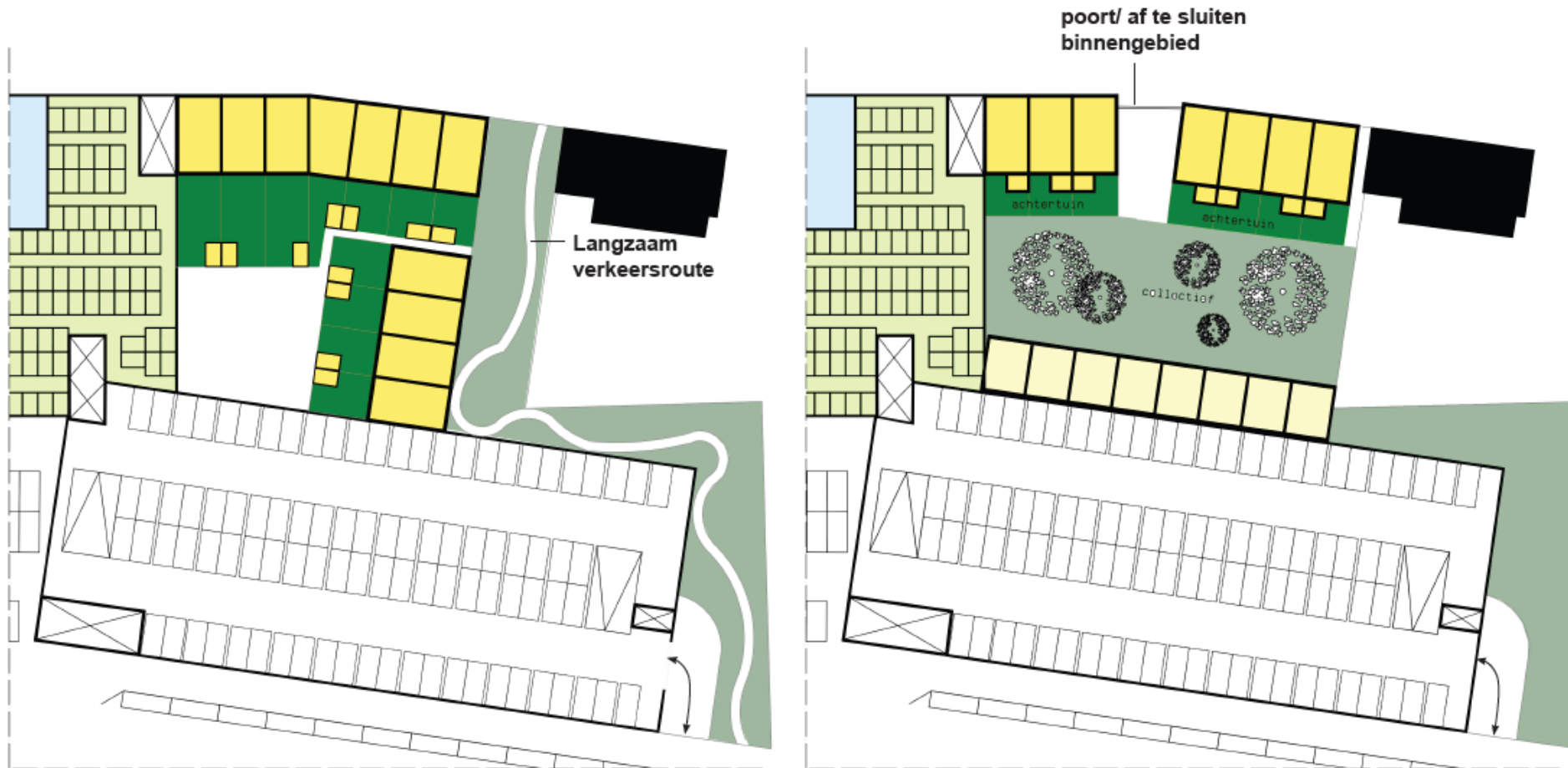
Ontwerpkeuzes - stedenbouw

Bergingen begane grond → gezamenlijke fietsenstalling



Ontwerpkeuzes - stedenbouw

Alternatief grondgebonden woningen



Ontwerpkeuzes - stedenbouw

Alternatief grondgebonden woningen



Basismodel



Hofmodel

Ontwerpkeuzes - stedenbouw

Profiel Marineweg

- Marineweg 6m breed
- In de toekomst mogelijk doorgaande weg;
- Waterschap geeft aan:
 - in 2026 te starten met de voorverkenning voor dijkverzwaring;
 - In 2036 te starten met de werkzaamheden.
- In ontwerp geen rekening gehouden met dijkprofiel o.a. door ruimtereservering voor schepen Oceanco;
- Indien in de toekomst verlegging van waterkering wenselijk is, kan dit in de vorm van een waterkering, geen dijkprofiel.

Ontwerpkeuzes - stedenbouw

Rondje haven i.c.m. met nieuwe brug

- In het ontwerp is geen rekening gehouden met het realiseren van een extra langzaamverkeersbrug
- Vanzelfsprekende aantrekkelijke aaneensluitende route langs het water
- Geen hinder pleziervaart door toevoegen extra brug
- Kosten realisatie en exploitatie zijn niet te dekken vanuit de nieuwbouwontwikkeling

Ontwerpkeuzes - parkeren

- Keuze locatie transferium
- Variant met minder parkeren
 - Meer groen in openbaar gebied
 - Één parkeerlaag minder
- Uitgangspunten bij aanvang tender:
 - Parkeren nieuw programma conform CROW norm
- Aanvullende wensen/eisen van vakdiscipline:
 - Compenseren van 76 parkeerplaatsen in het openbaar gebied
 - Bij toewijzen parkeerplaatsen telt parkeerplaats 0,8 i.p.v. 1
 - Openbaar parkeren gewenst aan noordzijde plangebied

Financiën

- Globale financiële verkenning gedeeld met gemeente
- Bespreken exploitatie en uitgangspunten
- Gezamenlijk vaststellen van:
 - Uitgangspunten;
 - Rekenmethode.
- Resultaat taxatie bekend voordat gemeenteraad wordt geïnformeerd

Vervolgproces stakeholders

- Proces doorlopen:
 - Individuele gesprekken met:
 - Bewoners plangebied
 - Oceanco
 - Overige stakeholders
- Gewenst vervolgproces:
 - Vervolg gesprekken en inloopavond vlak voor behandeling in gemeenteraad;
 - Individuele gesprekken met bewoners plangebied en Oceanco;
 - Inloopavond overige stakeholders.
- Benodigd voor vervolgproces stakeholders:
 - Draagvlak plan van vakdisciplines binnen de gemeente;
 - Draagvlak plan van bestuur;
 - Inzicht uitkomsten taxatie Fakton.

