

Buurtschap De Hem

Stedenbouwkundig plan



Gemeente Leeuwarden

De Zuidlanden - bouwt de nieuwe buorren van Leeuwarden

januari 2021

Inhoud

2	Inhoud
2	Voorwoord
3	Inleiding
5	Omgeving
7	Structuurvisie De Zuidlanden
8	Participatieproces
10	Inspiratiekaart
12	Schetsontwerp
13	Stedenbouwkundig plan
14	<i>Hoofdpzetz</i>
15	<i>Oostrand</i>
16	<i>Noordrand</i>
17	<i>Westrand</i>
18	<i>Hart</i>
18	<i>Entree</i>
19	<i>Zuidrand</i>
20	Ontsluiting
20	<i>Fiets en voetganger</i>
21	<i>Auto</i>
22	Wonen
23	Uitgeefbaar
24	Water
25	Groen
26	Duurzaamheid

Voorwoord

In dit document staat het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe buurtschap 'De Hem' in De Zuidlanden beschreven.

"Een stedenbouwkundig plan is een tekening met toelichting van de gewenste inrichting van een gebied, waarin de meest bepalende elementen die ruimte vragen zijn weergegeven."

Dit zijn oa. de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water. Om tot deze tekening en toelichting te komen heeft er een ontwerp- en participatieproces plaatsgevonden waarin keuzes zijn gemaakt over waar welke bebouwing komt en hoe de openbare ruimte vorm zal krijgen.

In het ontwerpproces is rekening gehouden met allerlei aspecten, zoals aansluiting op het omliggende landschap en de bestaande bebouwing, een goede toegankelijkheid, duurzaamheid, groen en water, milieutechnische aspecten en veiligheidsaspecten. Hier ligt steeds de uitdaging voor het ontwerpteam.

Uiteindelijk zal 'De Hem' een nieuw stukje Leeuwarden worden dat goed in de omgeving past en waar de nieuwe bewoners en hun bezoekers veilig en plezierig kunnen wonen, werken, verblijven en spelen.

Inleiding

Leeuwarden breidt uit

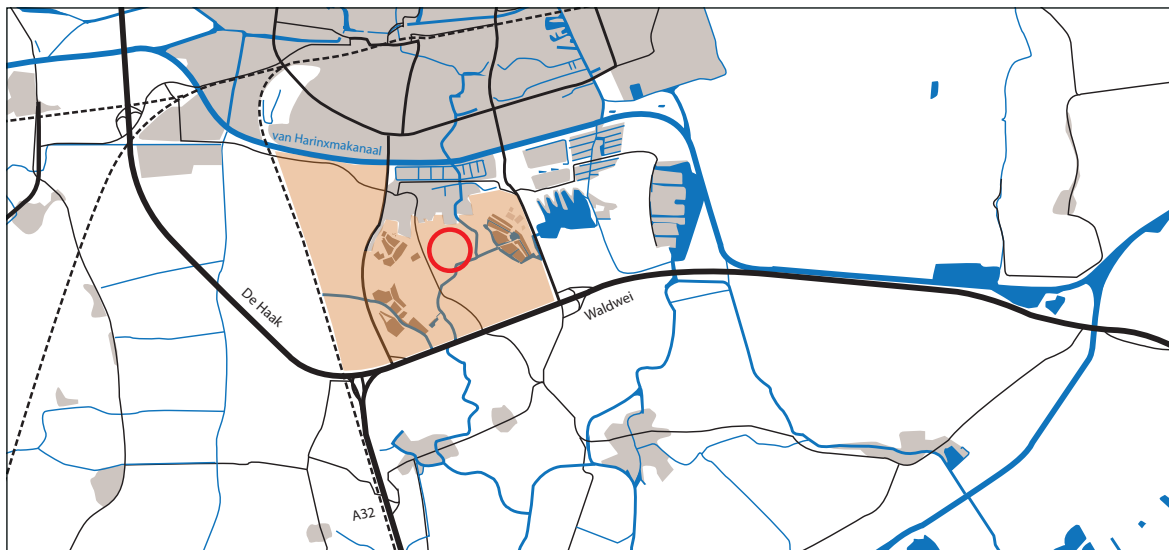
Leeuwarden groeit de komende jaren en er is vraag naar meer woningen. Het buurtschap De Hem is het laatste te ontwikkelen buurtschap in Zuidlanden-Oost. In de afgelopen jaren zijn de buurtschappen Goutum-Súd, Techum, Wiarda en De Klamp gebouwd. Buurtschap Unia is in voorbereiding. Het plangebied ligt tussen Goutum, de Wergeasterdyk, de Wirdumervaart en De Klamp. Het plangebied heeft een omvang van ruim 35 hectare, wat ruim is voor het aantal woningen. Dat betekent dat er veel ruimte is voor water en groen.

Buurtschappen

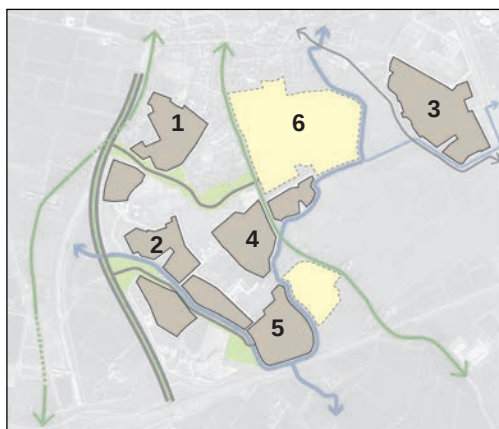
In de Structuurvisie van 2011 wordt de opzet van buurtschappen behandeld. De woonbuurten met een omvang van 200 tot 400 woningen maakt het mogelijk om op Friese leest geschoeide 'buorren' te maken. De buurtschappen hebben een eigen identiteit en herkenbaarheid. Deze aanpak wordt gewaardeerd in De Zuidlanden.

Status

Het stedenbouwkundig plan laat zo goed mogelijk zien hoe De Hem gerealiseerd gaat worden. Het plan zal wel verder uitgewerkt moeten worden als het gaat om exacte maten van de wegprofielen, watergangen en kavels. Aan de tekenstijl is dat ook goed te zien in bijvoorbeeld het hoekige verloop van wegen en watergangen.



De ligging van De Zuidlanden ten zuiden van het Van Harinxmakanaal. Bij de rode cirkel de locatie 'De Hem'.



De buurtschappen aan de oostkant van de Overijsselse laan. De bestaande en in aanbouw zijnde buurtschappen zijn Goutum-Súd (Jabikswoude) [1], Techum [2], Wiarda [3] en De Klamp [4].

Het buurtschap Unia [5] is in voorbereiding.

Het plangebied voor De Hem [6] is aangegeven als een geel gekleurd gebied.

> Inleiding >

Vervolg

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt als volgende stap het voorontwerp bestemmingsplan gemaakt en voorgelegd ter besluitvorming. In het bestemmingsplan worden de functies zoals wonen of groen op een kaart vastgelegd met de daarbij behorende regels. De realisatie van De Hem vindt plaats in samenwerking met marktpartijen die woningen zullen gaan ontwikkelen voor de verschillende plandelen. Ook zullen kavels ter verkoop worden aangeboden voor de particuliere bouw. De regels waaraan de bebouwing moet voldoen zullen voor een gedeelte staan in het voorontwerp bestemmingsplan. Dan gaat het om bijvoorbeeld bouwhoogte en rooilijnen.

Beeldkwaliteit

Er zal ook aandacht besteed worden aan het uiterlijk van de bebouwing. Daarvoor wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin opgenomen Welstandscriteria. Voor sommige plekken in het plan zullen de criteria meer sturend zijn dan op andere plekken. In de beschrijving van het plan komt dit thema terug. In De Zuidlanden is een Kwaliteitsteam actief die in een vroeg stadium met de aanvrager en architect naar de plannen kijkt en advies uitbrengt. Bij een positief advies volgt goedkeuring van 'Hûs en hiem' bij de officiële aanvraag.



Eén van de schetsen voor het stedenbouwkundig plan.



De plek waar de Sudertrimdielsdyk uitkomt op de Wergeasterdyk. Vanaf deze plek wordt De Hem ontsloten.

Omgeving

Middelzee

In de 11e eeuw begon men met het inpolderen van de Middelzee, die vanuit de Waddenzee aan de westzijde van Leeuwarden naar het huidige Bolsward liep. Hierdoor begon de Middelzee dicht te slibben. Het inpolderen van de Middelzee had landschappelijke gevolgen: van oudsher stroomden rivieren en beekjes uit op de zee, maar vanwege de inpoldering werd een afwateringskanaal gegraven: de Zwette.

Het plangebied van De Hem en omgeving bestaat uit weiland en kenmerkt zich door het slotenpatroon, deels strak en regelmatig maar ook met onregelmatig verloop. Uit historische gegevens lijkt er in de zuidwesthoek van het terrein, nabij de Wergeasterdyk, sprake te zijn geweest van een 'huisplaats'. Verder zijn er geen sporen van bewoning aangetroffen. De naam 'De Hem' verwijst naar een kleine nederzetting aan de Wergeasterdyk, ten zuiden van De Klamp.

water op diepte gebracht en zijn bruggen in de omgeving opgehoogd.

Wegen

Omdat het transport over water lange tijd belangrijker dan vervoer over land, waren er maar weinig wegen. In het plangebied zijn de Wergeasterdyk en de Hounsdyk de twee oudere wegen die al op heel oude kaarten voorkomen.

Landschap

Het plangebied bestaat uit weilanden. De hoogtekaart laat zien dat er hoogteverschillen zijn in het terrein. In de buurt van Goutum ligt het maaiveld wat hoger en langs de Wirdumervaart is het maaiveld beduidend lager. Dat kan te maken hebben met de oorspronkelijke afwaterende functie van de vaart.

De Wergeasterdyk heeft het karakter van een landelijke laan. Aan weerszijden staan op onregelmatige afstanden essen van maximaal 40 jaar oud. Het gebied ten westen van de Wergeasterdyk kenmerkt zich door opgaand groen. Langs de perceelsgrenzen is sprake van singels en houtwallen. Met de komst van het crematorium zijn in een groot deel van dat terrein bos, singels en lanen aangebracht. Een deel van deze beplanting is ruim 50 jaar oud. Het geheel heeft het karakter van een volwassen bos. Het buurtje 'It Grien' dat tegen dit gebied aan ligt borduurt voort op dit thema met de singels tussen de woningen.



Historische kaart 1910

Wirdumervaart

De Wirdumervaart was een stroomrivier die afwaterde naar de Middelzee. De voormalige rivier liep naar het dorp Wirdum en vanouds werden landbouwproducten naar Leeuwarden vervoerd. De vaart stond in verbinding met andere waterlopen wat het transport bevorderde. Tegenwoordig vervult de Wirdumervaart vooral een recreatieve functie. Om het varen met sloepen te bevorderen is in de afgelopen jaren het

> Omgeving >

Polder de Houn

Ten oosten van de Wirdumervaart ligt een laaggelegen gebied die polder de Houn genoemd wordt. Het gebied is eigendom van de gemeente Leeuwarden. In samenwerking met lokale organisaties 'Wimotor' en de 'Vogelwacht' is een aantrekkelijk gebied voor plant en dier ontstaan. Er zijn veel vogels en weidevogels broeden hier. Omdat weidevogels grote open gebieden nodig hebben is dat bijzonder. Het heeft te maken met de uitgekiende beheersing van het waterpeil en het maaibeheer. Volgens de deskundigen kan dit gebied ook op deze wijze functioneren omdat binnen een straal van 2 km de Himpensermarpolder ligt, een grootschalig weidevogelgebied.

De Hounsdyk ligt langs de oostkant van het polderdje en buurtschap Wiarda ligt aan de andere kant. Hier zorgt een brede waterpartij voor afstand tussen de woningen en de polder en vormt het een waterrijke overgangszone.

Ten zuiden van de polder komt een fietspad die een verbinding gaat vormen tussen Wiarda en De Hem, maar ook tussen Zuiderburen en de rest van De Zuidlanden. Aan beide kanten van het fietspad is een sloot waarbij de sloot aan de noordkant een brede ondiepe oeverzone heeft.



Vogelvluchtbeeld van polder de Houn gezien vanuit het zuidoosten. Onder in beeld de rand van het buurtschap Wiarda. Links-onder de windmolen.



Polder de Houn gezien vanuit het zuiden. Langs de Hounsdyk staat de Wimotor windmolen

Structuurvisie De Zuidlanden



Omslag van de Structuurvisie

Groei

De gemeente Leeuwarden kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan wordt de woningvraag opgevangen in de stad, maar er is ook de behoefte en noodzaak om nieuwbouw in uitleggebieden zoals De Zuidlanden te ontwikkelen.

Hoofdlijnen

Voor het plangebied van De Zuidlanden is een structuurvisie vastgesteld in 2011. Hierin staan de hoofdlijnen van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling voor De Zuidlanden. De basis wordt gevormd door de landschappelijke ondergrond, met bodemgesteldheid en cultuurhistorische kenmerken. De volgende laag is het waternetwerk, gevolgd door het hoofdwegennet. Dan de Overijsselselaan en Werpsterhoek als concentraties voor de zakelijke en niet-commerciële dienstverlening. Tenslotte de laag van de bebouwing die op het onderliggend netwerk mogelijk is.

Buurtschappen

Aan de oostzijde van de Overijsselse laan zijn de bebouwingsvlakken als 'buurtschappen' opgezet. Elke vlek bevat een gevarieerd woonprogramma met een omvang van 200 tot 400 woningen. De gebieden tussen de vlekken worden landschappelijk ingericht, met bebouwingsaccenten.

Identiteit

Met het maken van aparte 'buurtschappen' ontstaan er woongebieden met een eigen identiteit en herkenbaarheid. Hierdoor wonen mensen niet in De Zuidlanden, maar in aparte 'buurtschappen' waarmee ze zich ook gemakkelijker kunnen identificeren, en zich kunnen 'thuis voelen'. Ook is het waardevol om verschillen aan te brengen tussen de buurtschappen. Daarmee kan ingespeeld worden op de woningbehoefte en de marktomstandigheden. Ook kunnen ervaring met al gebouwde buurtschappen gebruikt worden.

Buurtschap Techum



Participatieproces

Stappen

Vanaf 2019 hebben bijeenkomsten en activiteiten plaatsgevonden om belanghebbenden uit de omgeving en geïnteresseerden te betrekken bij de voorbereiding en het opstellen van de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan. Een belangrijk onderdeel hierin was de zgn. "Inspiratiedag". Op zaterdag 14 december 2019 konden belangstellenden tussen 10:00 en 15:00 binnenlopen en zich laten informeren. Er werden doorlopend korte presentaties gegeven over verschillende onderwerpen. Op deze dag kwamen we in gesprek met omwonenden, toekomstige bewoners, ontwikkelaars en makelaars. Tijdens de "Inspiratiedag" is ook een digitale enquête gelanceerd om meer betrokkenen de tijd te gunnen om hun mening te geven. Deze enquête is uiteindelijk door meer dan 300 mensen ingevuld.



Beeld van de Inspiratiedag in de Iglo van De Zuidlanden op 14 december 2019. Foto: Leeuwarder Courant

Hieronder is kort overzicht van de stappen in het proces:

- Voorjaar 2019 - inventarisatie;
- Eind december 2019 - "Inspiratiedag De Hem";
- December 2019 - januari 2020 - online enquête;
- Mei 2020 - presentatie en online bijeenkomst over de Inspiratiekaart;
- Juni 2020 - presentatie en online-bijeenkomst eerste schets;
- Oktober 2020 - bijeenkomst met de klankbordgroep over het concept stedenbouwkundig plan.

Over deze bijeenkomsten en activiteiten zijn verslagen en documenten na te lezen op:

www.dezuidlanden.nl/nl/de-buurtschappen/de-hem

Uitkomsten

Uit de enquête en de inbreng op de andere momenten zijn de volgende hoofdpunten naar voren gekomen. In schuine schrift staat vermeld hoe dit punt verwerkt is.

Zwaartepunt van de bebouwing.

Van de vier modellen werd het verspreid wonen het meest geschikt bevonden, het model met het zwaartepunt in het midden was een goede tweede. De andere modellen gingen uit van een zwaartepunt in het noordoosten of noordwesten. *We gaan uit van een centraal zwaartepunt. Het compacte hart van het buurtschap ligt in het midden, waardoor er ruimte aan de randen ontstaat.*

Wonen

Veel voorgestelde woningtypen werden hoog gewaardeerd, zoals twee onder één kapwoningen, duurzame woningen aan binnentuin, rijwoningen en vrijstaande woningen. Appartementen kregen de laagste score. Opvallend was de hoge waardering voor woningclusters in het groen. *We gaan een gevarieerd woningbouwprogramma realiseren dat aansluit bij de behoefte, zowel*

> Participatieproces >

op de korte en de lange termijn. Naast duurdere woningen willen we in De Hem ook betaalbare woningen realiseren voor starters en senioren.

Groen

Over het algemeen werden verschillende vormen van natuurlijk groen gewaardeerd. Bomen, singels en bosjes kregen een hoge waardering, net als ruige en natuurlijke oevers.

We gaan verschillende soorten groen realiseren die goed aansluiten bij het karakter van het omringende landschap.

Duurzaamheid

Duurzaamheid werd belangrijk gevonden waar- bij de verschillende categorieën dicht bij elkaar lagen. Het hoogst gewaardeerd werden energie neutrale woningen en materiaalgebruik. Opvang van regenwater scoorde iets lager.

Duurzaamheid is een belangrijk thema in De Hem dat we verder uit zullen werken in de openbare ruimte en in de eisen die we aan de woningbouw stellen.

Mobiliteit en parkeren

Parkeren dicht bij de woningen werd hoog ge- waardeerd. Over parkeren op enige afstand ten behoeve van een autoluwe woonomgeving werd verschillend gedacht, net als over mogelijkheden voor deelauto's.

We streven naar een woonomgeving waar de auto

te gast is en zullen toekomstige bewoners waar het kan betrekken. We gebruiken de ervaring die we opdoen bij de parkeeroplossingen die tot nu toe zijn toegepast in De Zuidlanden.

Daarnaast zijn in het participatietraject zijn drie specifieke aandachtspunten naar voren gekomen die de aandacht vragen.

De oostelijke rand

Aandacht voor waar en de wijze waarop de bebouwing aan de oostzijde geplaatst wordt in combinatie met een landschappelijke overgangs- zone tussen de bebouwing en de Wirdumervaart en de polder de Houn.

Randzone Goutum.

Aan de noordzijde is in het bestemmingsplan een zone van 50 meter aangegeven die vrij blijft van bebouwing. Bewoners aan de rand van Goutum pleiten voor het afschermen van nieuwe bebou- wing.

Westelijke rand langs de Wergeasterdyk

Voor het westelijke deel van het gebied geven de bewoners van de Wergeasterdyk hun voorkeur aan voor het op afstand houden en aan het zicht onttrekken van nieuwe bebouwing.

Inspiratiekaart

rechte omgeving eruit en welke invloed heeft dat op de bebouwing en inrichting van de randen.

Van binnen naar buiten

De Hem past in de reeks van buurtschappen in De Zuidlanden ten oosten van de Overijsselse-laan die al zijn gebouwd, in aanbouw zijn of nog gebouwd worden. In de buurtschappen staat de bebouwing relatief dicht op elkaar en tussen de buurtschappen is groene ruimte. De Inspiratiekaart laat verschillende dichtheden van de bebouwing zien. In het hart van het buurtschap staan de huizen relatief dicht op elkaar, met daaromheen schillen met een iets lagere dichtheid. Aan de randen staan de huizen veel verder uit elkaar.

Van buiten naar binnen

De directe omgeving van De Hem heeft meerdere gezichten. Aan de oostkant de natte polder De Houn, aan de zuidkant het wijde zicht over de weilanden, aan de westkant de opgaande beplanting langs de Wergeasterdyk en rond het crematorium. Aan de noordkant ligt bevaarbaar water. Alle windrichtingen bieden aanleidingen om de randen rondom het buurtschap verschillend te maken en te laten aansluiten om de omgeving. In de Inspiratiekaart wordt dit in legenda eenheden benoemd.

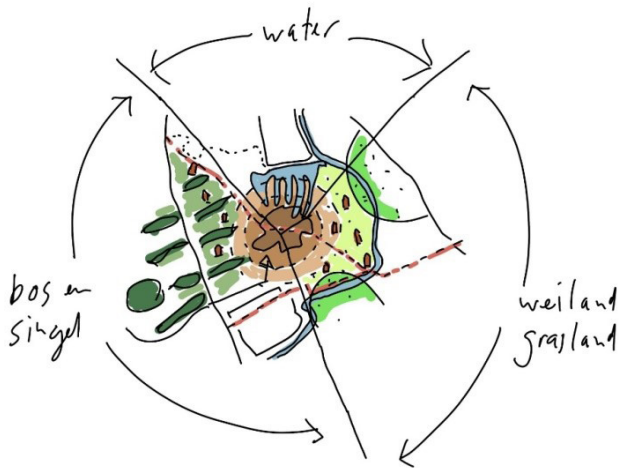
De Inspiratiekaart is een tekening die zo goed mogelijk laat zien wat er opgehaald is uit participatiesessies. Het geeft weer met welke aanleidingen uit de omgeving, met welke ideeën die zijn ingebracht en met welke uitgangspunten die zijn geformuleerd een plan gemaakt kan worden. Het laat op globale wijze zien hoe het nieuwe buurtschap de Hem vormt krijgt en wat waar kan komen en hoe de omgeving er uit kan gaan zien. De kaart is geen tekening waarin zaken precies vastliggen worden op hun plek zoals een bestemmingsplan dat wel doet. De kaart is bedoeld als praatstuk en als inspiratie voor de volgende stappen in het planproces.

Doel

Voor het ontwikkelen van het nieuwe buurtschap De Hem hebben we centrale uitgangspunten opgehaald uit het participatietraject en vertaald op hoofdlijnen in de Inspiratiekaart. Dit zorgt ervoor dat we tijdens de ontwikkeling van het gebied altijd duidelijke richtlijnen hebben om op terug te vallen.

Twee invalshoeken

Voor de Inspiratiekaart kijken we op twee manieren naar het gebied. Ten eerste van binnen naar buiten: waar ligt het zwaartepunt van de bebouwing en hoe dicht staan de huizen bij elkaar. Ten tweede van buiten naar binnen: hoe ziet de di-



Schematische schets van de opzet van het buurtschap De Hem

> Inspiratiekaart>

Buurtschap De Hem

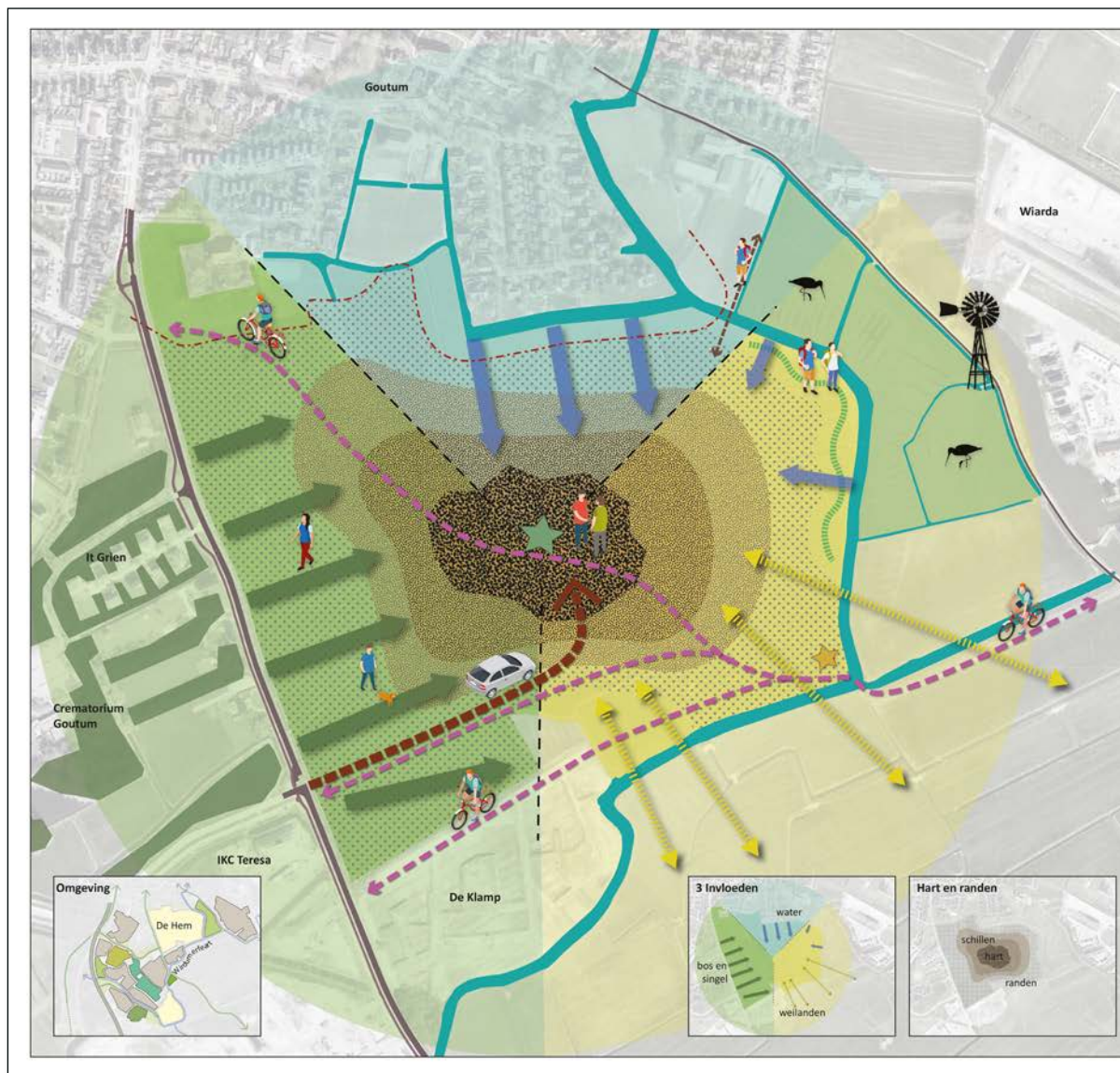
Inspiratiekaart

De inspiratiekaart is een tekening die zo goed mogelijk laat zien met welke aanleidingen uit de omgeving, met welke ideeën die zijn ingebracht en met welke uitgangspunten die zijn geformuleerd een plan gemaakt kan worden voor het nieuwe buurtschap De Hem en de omgeving waar het in ligt. De kaart is geen tekening waarin zaken vastgelegd worden op hun plek zoals in een bestemmingsplan. De kaart is bedoeld als praatstuk en als inspiratie voor de volgende stap in het planproces.

Gemeente Leeuwarden, april 2020

Legenda

-  **Bebouwing - hart van het buurtschap**
Woningen compact bij elkaar, vooral woningen in een rij
-  **Bebouwing - eerste schil van het buurtschap**
Woningen vooral woningen in een rij
-  **Bebouwing - tweede schil van het buurtschap**
Woningen ruimer van elkaar, verschillende woningtypen
-  **Bebouwing - randen van het buurtschap**
Woningen of woonclusters ruim uit elkaar, verschillende woningtypen
-  **Water**
Nieuw water, natuurlijke oevers en bevaarbare watergangen
-  **Bos, boomwallen, singels en lanen**
Nieuwe opgaande beplanting
-  **Weidelandschap**
Een bepaalde mate van openheid tussen buurtschap en landschap
-  **Fietsverbinding**
Fietspaden of fietsroutes over woonstraten
-  **Hoofdontsluiting**
De toegangsweg vanaf de Sudertrimdijk naar het buurtschap
-  **Voetgangersbrug**
Mogelijkheid om aantrekkelijke ommetjes te maken
-  **Groene plek**
Groene ruimte in het hart van het buurtschap
-  **Bijzondere bebouwing**
Markante woningen of gebouwen bij de bocht in de Wirdumerfeart
-  **50 meter lijn Goutum**
Niet te bebouwen zone uit het bestemmingsplan
-  **Polder de Houn**
Polder waar bijzonder waterpeilbeheer plaatsvindt
-  **Zone langs Wirdumerfeart tegenover de Houn**
Zone met groen, water en pad die bij voorkeur onbebouwd blijft
-  **Amerikaanse windmotor polder de Houn**
Historische windmotor voor het waterpeilbeheer



Schetsontwerp



Schetsontwerp 30 juni 2020



Schetsontwerp 26 oktober 2020

Met de ideeën uit de inspiratiekaart zijn eerste schetsen gemaakt als een soort vingeroefeningen. Het zijn 3d modellen waarin als een soort 'lego'-blokjes verschillende typen woningen geplaatst zijn, zoals rijwoningen, vrijstaande woningen en meer. Daarnaast is de groene omgeving globaal ingetekend. Het idee is dat een compact hart het centrale deel van het buurtschap vertegenwoordigt met daaromheen zones waar de woningen minder dicht op elkaar staan en 'vermengd' zijn met groen en water.

Hart van het buurtschap

Het hart bestaat vooral uit rijwoningen rondom een groene ruimte die refereert aan een 'lege terp', een licht verhoogd grasvlak met bomen rondom. Daarom heen staan meer woningtypen als een soort 'schil'.

Noordkant

Aan de noordkant is het vaarwater groter gemaakt met een soort opvaarten met vrijstaande woningen. Tussen deze woningen en Goutum is een soort schiereiland. Samen met de groene koppen van de doodlopende straatjes maakt dit groene zone tussen De Hem en Goutum.

Oostkant

Aan de oostkant is de westelijke oever van de Wirdumervaart ingevuld met een waterrijk groengebied. Het water heeft voor een groot

deel verschillende waterdiepten waardoor er natuurlijk geheel kan ontstaan dat aansluit bij de polder De Houn. Korte doodlopende straatjes met verschillende woningtypen liggen ingebed in deze waterrijke zone.

Zuidkant

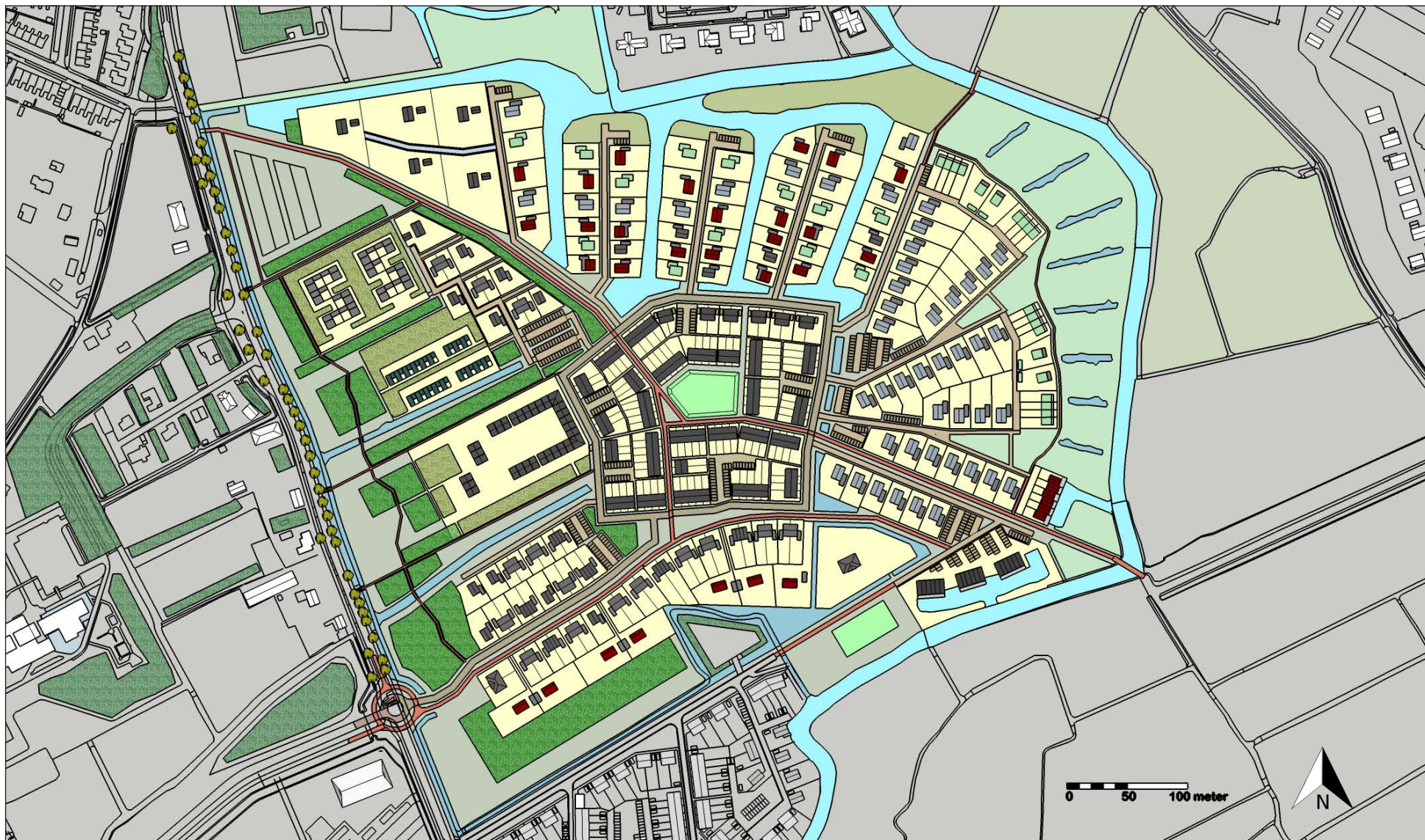
Vanaf de zuidkant is zicht over de weilanden kenmerkend. Hier kruist de fietsroute van naar Wiarda en Zuiderburen de Wirdumervaart. Als markering van dit punt zijn bijzondere woningen aan het water gedacht, smalle rijwoningen of een compact appartementengebouw. Tussen De Klamp en De Hem is een open ruimte waar bijvoorbeeld een trapveld zou kunnen passen.

Westkant

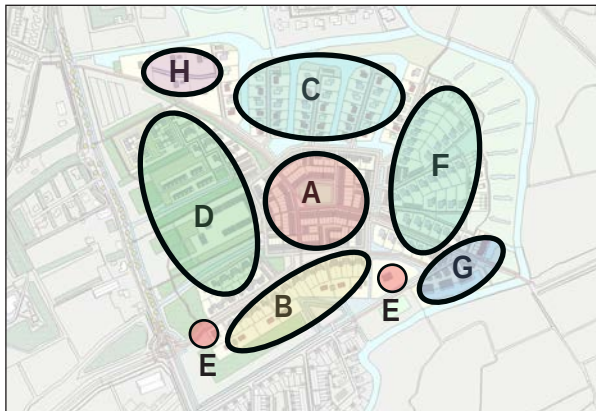
In de zone tussen het hart van De Hem en de Wergeasterdyk is een combinatie van bosstroken, singels en lanen getekend. Tussen de opgaande beplanting is ruimte voor bijzondere woningen of woonvormen zoals een hofje, Tiny Houses of varianten daarop. Ook zijn woningen ingetekend op extra grote kavels.

Het eerste schetsontwerp is gepresenteerd op het digi-event van 30 juni 2020. Het tweede schetsontwerp was onderwerp van gesprek met de klankbordgroep op 26 oktober 2020. De reacties op dit ontwerp zijn waar mogelijk verwerkt in dit voorliggende stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundig plan



> Stedenbouwkundig plan >



Deelgebieden in De Hem



Overzicht van De Hem



A

Het hart. Beschut, dorps en spelen op straat.



B

Het lint. Bomen in de berm, informeel, variatie.



C

De opvaarten. Tuinen aan vaarwater.



D

De hof in het bos. Wonen met collectieve tuin.



E

De 'state'. Bijzondere woning op voorname plek.



F

De polderrand. Informeel voetpad langs de woningen.



G

De accenten. Appartementen in een cluster.



H

De ruimte. Grotere kavels geven mogelijkheden.

Hoofdopzet

De buurtschappen in De Zuidlanden zijn geïnspireerd op de Friese dorpen. Een gegroeid dorp met een rijk verleden is natuurlijk niet te imiteren. Wel kunnen kenmerken van de dorpen op eigentijdse wijze opnieuw gebruikt worden. In elk buurtschap gebeurt dat weer nét even anders.

In De Hem is sprake van een compact hart dat verwijst naar de kleine omvang van een dorp met smalle straatjes (A). De toegangsweg van een dorp is vaak voorzien van lintbebouwing, zo ook in De Hem (B). Soms is er een opvaart met een kleine havenkom als vaarverbinding met de omgeving. In De Hem zijn meerdere opvaarten waarlangs aan het water gewoond wordt (C). Een hofje aan de rand van het dorp is een herkenbaar element dat aan de westzijde van het hart in een eigentijds vorm terugkomt (D). Aan de dorpsrand en/of in het lint hebben voorname woningen vaak een plek. In De Hem zijn plekken voor een bijzondere woning of een bijzonder functie (E). Aan de ooststrand staan de woningen aan het open polderland (F) met een voetpad langs de voordeur, een verwijzing naar voetpaden zoals kerkepaden in het open land. Soms is aan een vaarweg bij een dorp een klein bedrijf gegroeid. Aan de Wirdumervaart is ruimte voor een cluster woningen die daarna verwijst (G). Tot slot is er plek voor woningen met extra veel ruimte op de kavel (H).

> Stedenbouwkundig plan >



Vogelvluchtbeeld van de oostrand. Op de voorgrond de overgangszone tussen de Wirdumervaart en de woningen.

Oostrand

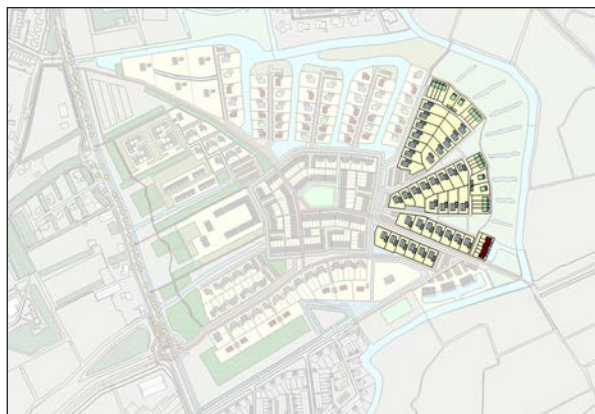
De oostrand van het plangebied grenst aan de Wirdumervaart en polder de Houn. Aan deze oostrand is ruimte vrijgehouden voor een open groene zone waarin het bestaande lage maaiveld behouden blijft (A). De afstand tussen de voorgestane bebouwing en de oever van de Wirdumervaart varieert van 40 (B) tot 75 meter (C). De groene zone kan benut worden als gebied om te vernatten door sloten en greppels te verbreden en nieuwe toe te voegen. De natuurwaarden kunnen zo verhoogd worden en regenwater kan bij hevige buien tijdelijk opgevangen worden.

De woningen aan de rand, die een fraai uitzicht op dit gebied hebben, worden ontsloten via een voetpad aan de voorkant. De auto blijft aan de achterkant. Het voetpad dient dan ook als recreatief pad voor bezoekers en wandelaars.

Aan de noordkant van de fietsbrug over de Wirdumervaart is korte opvaart naar een haventje met een rijtje woningen aan het water (D). Het zorgt voor een herkenningspunt in de fietsroute tussen Wiarda en De Klamp en draagt bij aan de sociale veiligheid van de route. De afstand tussen deze woningen en de Wirdumervaart is ongeveer 40 meter.



Deelgebied polderrand. Het uitgelichte groene gebied is de overgangszone.



Deelgebied polderrand. De uitgelichte woningen maken deel uit van dit gebied.

> Stedenbouwkundig plan >



De begrenzing van de bebouwingsvrije zone uit het bestemmingsplan (boven) en geprojecteerd op het stedenbouwkundig plan (onder).



Deelgebied opvaarten. De uitgelichte woningen maken deel uit van dit gebied.

Noordrand

De noordrand grenst aan de woonbuurt "Haven" van Goutum (A) en wordt gevormd door een bevaarbare watergang (B). In het bestemmingsplan dat op deze plek geldt is een zone aangegeven waarbinnen niet gebouwd kan worden (C). Met deze aanduiding is al geanticipeerd op de toekomstige bebouwing van 'De Hem' die in dit document beschreven wordt. De voorgestelde bebouwing ligt buiten deze grens en voldoet daarmee.

Wonen aan het water

De noordrand wordt een waterrijk gebied waar vrijstaande woningen met de tuinen aan het water liggen. De bestaande vaart wordt doorgetrokken en krijgt vier korte opvaarten (D). Aan de oostzijde loopt de brede groene zone langs de Wirdumervaart door in een soort landtong (E). Deze landtong en de koppen van de straatjes worden met natuurlijke beplanting ingericht van rietoevers, struweel en bomen. Het zorgt voor een visuele afscheiding tussen de bestaande woningen van Goutum en de nieuwe woningen van De Hem. Het vormt zo ook een natuurlijke en waterrijke zone die het gebied langs de Wirdumervaart verbindt met de westkant van het gebied.



Vogelvluchtbeeld van de noordrand. Op de voorgrond de overgangszone tussen Goutum en de woningen aan de opvaarten.

> Stedenbouwkundig plan >



Deelgebied bos, singels met het hof. De uitgelichte vlakken zijn de plekken waar bijzondere woonvormen ontwikkeld kunnen worden.



Vogelvluchtbeeld van de westrand. Op de voorgrond de Wergeasterdyk.



Deelgebied grote kavels. De uitgelichte kavels zijn vijf extra grote kavels.



Vogelvluchtbeeld van de noordwesthoek. Op de voorgrond de extra grote kavels. Rechts buiten beeld de Wergeasterdyk.

Westrand

De westrand grenst aan de Wergeasterdyk, de historische weg van Leeuwarden naar Wergea. De weg en het gebied erachter wordt gekenmerkt door opgaande beplanting. Naast de laanbomen zijn er singels of houtwalletjes op sommige kavelgrenzen. De forse beplanting op het terrein van het crematorium heeft de uitstraling van een bos. In de westrand wordt dit bosachtige landschap doorgezet door de aanleg van bosjes, singels en bomenrijen. Deze beplantingen vormen oost-west gerichte stroken waardoor het vanaf de Wergeasterdyk als een gevarieerde bosrand overkomt, maar haaks van de weg zijn doorkijkjes mogelijk.

Coulisselandschap

In dit coulisselandschap is ruimte vrijgemaakt voor bijzondere woonvormen zoals een hofje, geschakelde Tiny House achtige woningen, patio's of andere concepten. Het idee is dat binnen dergelijke concepten ook een deel van de groene omgeving wordt meegenomen. Dit is indicatief te zien aan de afwijkend kleur van het bos.

Grote kavels

In de noordwesthoek is ruimte gemaakt voor een cluster van vijf vrijstaande woningen op een extra ruime kavel. Dit biedt de mogelijkheid om tegemoet te komen aan de vraag naar dit soort kavels met ruimere mogelijkheden.

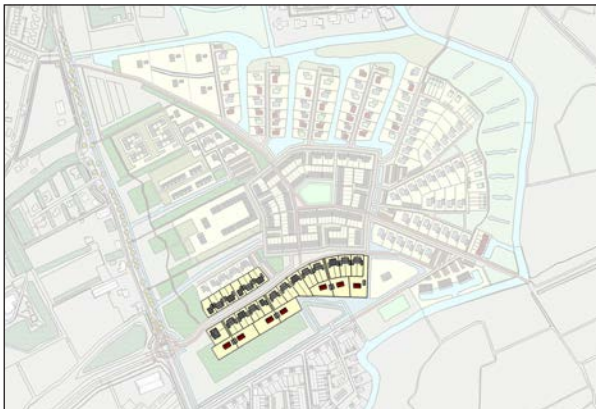
> Stedenbouwkundig plan >



Deelgebied het hart. De uitgelichte woningen vormen samen het 'centrum' van De Hem.



Vogelvluchtbeeld van het hart, gezien vanuit het zuidwesten.



Deelgebied het lint. De uitgelichte woningen maken deel uit van het lint.



Vogelvluchtbeeld van het lint, gezien vanuit het westen.

Hart

Het centrale deel van het buurtschap, het hart, ligt in het midden van het gebied. Hier zijn de woningen gegroepeerd rondom een open ruimte die de maat heeft van een kleine terp. Het idee is om deze plek van gras iets verhoogd aan te leggen en te omzomen met bomen en hagen (A). De plek verwijst op die manier naar een 'lege terp', de hoge plek in het hart van een dorp waar als het ware de kerk 'gestaan zou kunnen hebben'. De groene plek in het hart kan een spelen ontmoetingsplek worden. De woningen staan relatief dicht op elkaar en bestaan voornamelijk uit rijwoningen van één laag of twee lagen met kap. De straatjes zijn smal en autovrij. In het hart komen drie hoofd fietsroutes bij elkaar. Het hart verbindt Wiarda, Leeuwarden/Goutum en De Klamp met elkaar. De fietsroutes hebben een prominente plek in het gebied.

Entree

De hoofdstraat naar De Hem ligt in het verlengde van de Sudertrimdielsdyk. De straat begint met een 'slinger' vanaf een nieuwe rotonde waardoor er visueel wel een onderbreking is en de snelheid beperkt wordt. De 'oude' route waaraan De Hem is 'ontstaan' kenmerkt zich door een gevarieerde lintbebouwing naar het hart van het buurtschap. Vanaf de Sudertrimdielsdyk is er zo ook een duidelijke afbouw in snelheden van 50 via 30 naar 15 km/u.

> Stedenbouwkundig plan >



Deelgebied de zuidrand. De uitgelichte woningen vormen samen een bijzonder cluster in De Hem.



Vogelvluchtbeeld van de zuidrand, gezien vanuit het zuiden.



Groene plek in de zuidrand, als speelterrein en voor activiteiten.



Aanzicht van de zuidrand. De drie appartementengebouwen verwijzen naar werkplaatsen of fabriekjes die aan de rand van dorpen stonden of staan.

Zuidrand

Het zuidelijk deel van De Hem grenst ook aan de Wirdumervaart. Het zuidelijk deel grenst ook aan het buurtschap De Klamp dat ten westen ligt. Voor de herkenbaarheid van de buurtschappen is het van belang dat er onderling een minimale afstand is die landschappelijk is ingevuld, zodat men het ene buurtschap uit gaat en het andere in.

Bij de fietsbrug naar Wiarda is een cluster van drie gebouwen aan het water gedacht. Het zijn gebouwen die iets hoger zijn dan een eengezinswoningen, maar we afgedekt met een kap. In deze gebouwen kunnen appartementen worden ondergebracht, al dan niet in combinatie met grondgebonden woningen. De drie gebouwen staan aan een kleine havenkom die uitmondt in de Wirdumervaart (A).

Tussen dit cluster en De Klamp is groene ruimte gereserveerd. Hier is ruimte voor een ontmoetingsplek voor zowel De Klamp als De Hem, voor een buurtfeest en/of een wat grotere speelvoorziening al dan niet in combinatie met water (B). Ten noorden hiervan is een grote kavel gereserveerd voor een bijzondere woning en/of een bijzondere functie (C). Ten westen daarvan zijn vrijstaande woningen gedacht die ontsloten zijn via een oprit naar het noorden en het uitzicht naar het zuiden benutten (D).

Ontsluiting

Fiets en voetganger

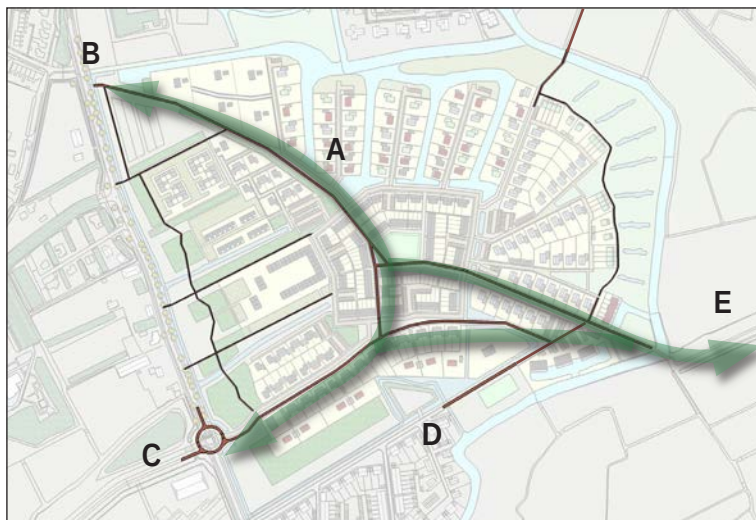
De bereikbaarheid per fiets is voor De Hem gunstig omdat er een korte route via Goutum naar het centrum van Leeuwarden is (A).

De fietsroutes uit de richtingen Goutum(B), Tetchum (C), De Klamp (D) en Wiarda (E) komen op een directe manier bij elkaar.

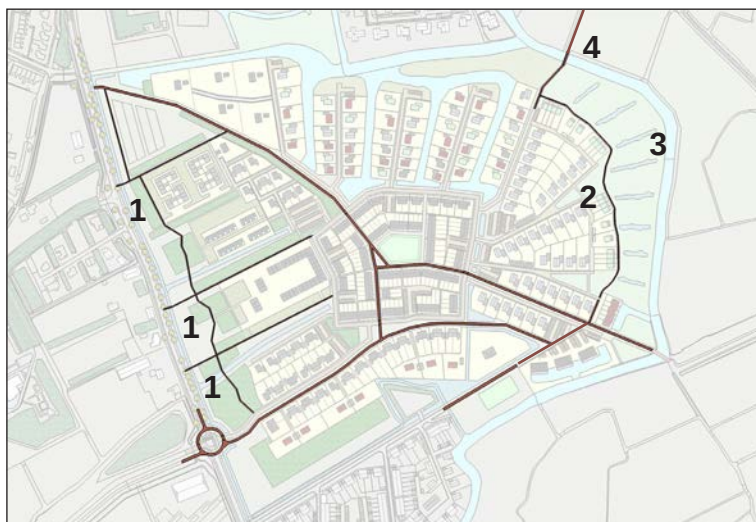
De fietspaden kruisen de ring voor het autoverkeer zo min mogelijk. Het grootste deel van de fietsroutes bestaat uit vrijliggende fietspaden.

In de openbare ruimte is plek om je fiets neer te zetten. De bergingen zijn groot genoeg om makkelijk je fiets te stallen. Dit alles stimuleert het fietsgebruik.

Wandelpaden maken het netwerk compleet. Er zijn wandelpaden die De Hem verbinden met de Wergeasterdyk (1). Aan de oostkant worden de woningen aan de buitenkant via een voetpad ontsloten (2). Langs de Wirdumervaart is een kade van gras die begaanbaar is (3). Hier bestaat de mogelijkheid om de toegankelijkheid tijdens het broedseizoen te beperken. Een belangrijk voetpad verbindt de noordoosthoek met de Hounsdyk via een nieuwe voetgangersbrug over de Wirdumervaart en een nieuw pad langs de noordrand van polder de Houn (4).



De fietsroutes. De pijlen geven de hoofdroutes aan.



De wandelroutes. De cijfers geven de wandelpaden aan.

> Ontsluiting >

Auto

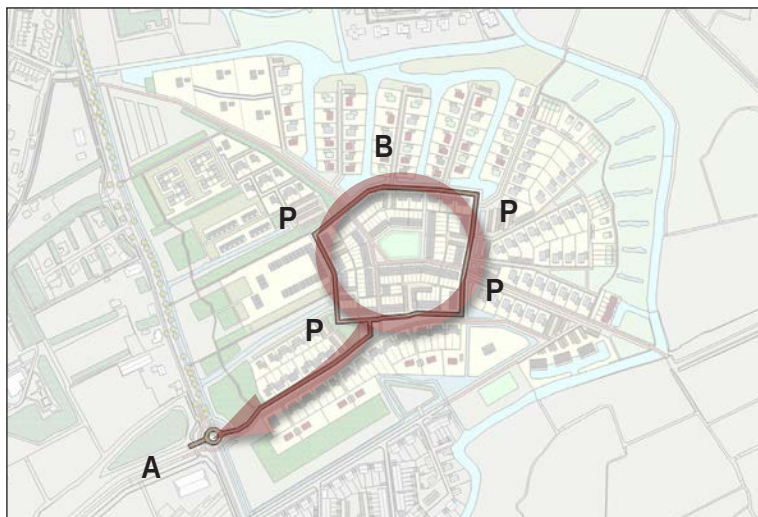
De toegang voor auto's ligt in het verlengde van de Sudertrimdielsdyk (A). De hoofdroute komt uit op een lus of ring (B) die om het hart van het buurtschap ligt. Vanaf de ring zijn 'parkeerkoffers' voor de woningen in het hart en terreintjes voor bezoekers (P). Vanaf de ring zijn steeds korte doodlopende erven voor de bereikbaarheid van de andere woningen. Het huisvuil wordt zo veel mogelijk aangeboden langs de ring.

Parkeren

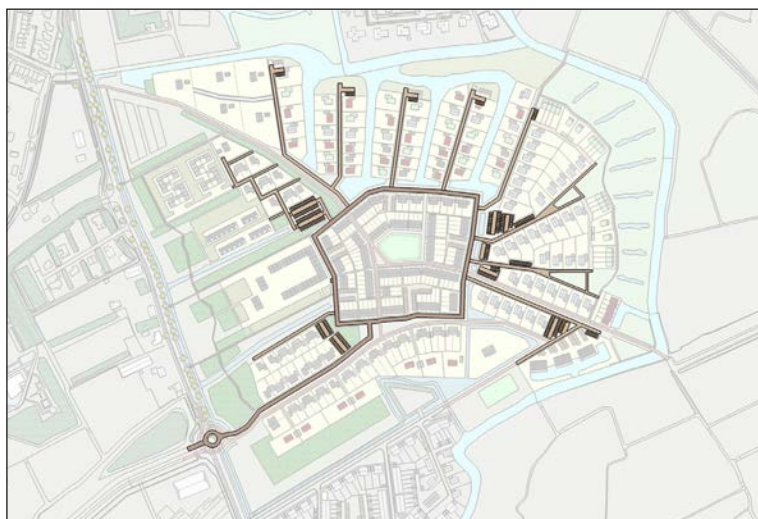
Waar mogelijk wordt op het eigen terrein van de woning de auto geparkeerd. Bij de rijwoningen in het hart zijn parkeerkoffers gemaakt in de bouwblokken.

Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen is minimaal de ruimte aanwezig voor een garage met een opstelplek voor een auto er voor. Voor woningen op een grotere kavel heeft het kunnen parkeren van twee auto's op de eigen kavel een voorkeur.

Voor bezoekers zijn langs de lus op verschillende plekken parkeerterreintjes (P). Op deze manier kunnen de woonstraatjes gevrijwaard blijven van onnodig 'zoekverkeer'.



De autolus of -ring met er langs de parkeerterreintjes aangeduid met een P.



De autolus of -ring met alle woonstraten aan de buitenkant. Het gebied binnen de ring is autovrij.

Wonen

omschrijving	minimaal	maximaal	gemiddeld
sociale huur/koop	15%	20%	15%
middenhuur	0%	10%	5%
midden koop	20%	25%	22,5%
dure koop	40%	60%	55%
exclusieve koop	5%	10%	2,5%
totaal			100%

Tabel van de woningbouwsegmenten

omschrijving	minimaal	maximaal	gemiddeld
rij of hof	20%	40%	32,5%
2^1 kap	15%	25%	20%
vrijstaand	25%	40%	32,5%
vrij / exclusief	10%	20%	10%
appartementen	5%	10%	5%
totaal			100%

Tabel van de woningtypen

De gemeente Leeuwarden kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan wordt de woningvraag opgevangen in de stad, maar er is ook de behoefte en noodzaak om nieuwbouwlocaties in de uitleggebieden te ontwikkelen. Daarin voorziet onder meer De Hem.

Het is in het belang van de gemeente Leeuwarden dat er een gedifferentieerd woningaanbod wordt aangeboden in eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm. In De Hem komen tussen de 350 en 400 woningen in verschillende type en segmenten, variërend van rij- tot vrijstaande woningen en van dure koop tot sociale huur. Door De Hem op deze wijze te ontwikkelen ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod in de gemeente Leeuwarden op krachtige wijze aanvult. Deze aanpak past in het concept van de 'ongedeelde stad' uit de "Volkshuisvestingsvisie" en komt overeen met de beleidsdoelstellingen uit het "Afwegingskader Woningbouw" van de gemeente Leeuwarden. Daarin wordt de noodzaak geformuleerd van het realiseren van grondgebonden woningen in de uitleg.

De Hem krijgt een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, en met een minimaal sluitende grondexploitatie. Onderling verschillen de deelgebieden binnen De Hem in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvraag en kunnen er in De Zuidlanden verschillende woonmilieus tegelijkertijd worden aangeboden. De sociale woningbouw in het gebied is mede nodig om herstructurering in het bebouwd gebied van de stad Leeuwarden mogelijk te maken. Met het beoogde woonprogramma kunnen we een volwaardig functionerend buurtschap realiseren.

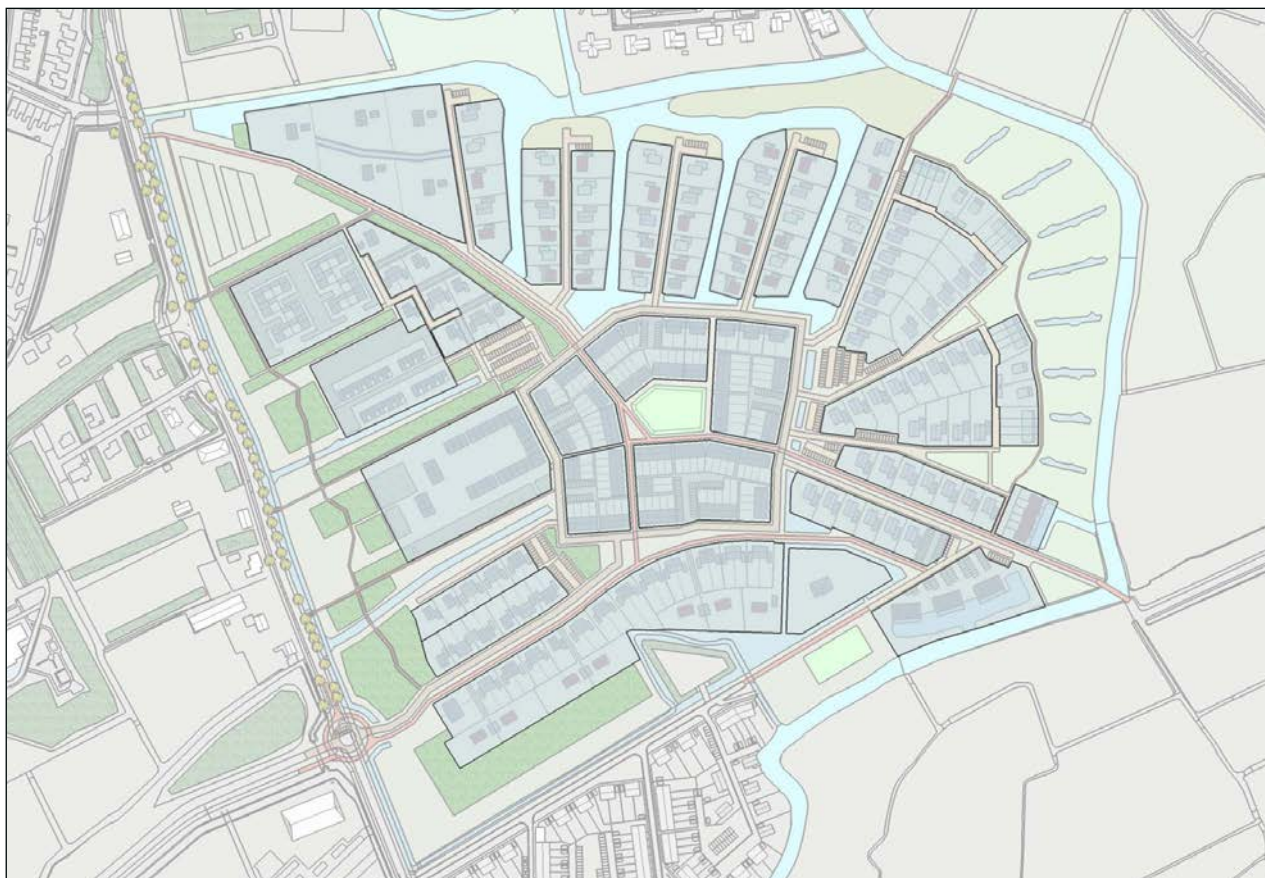
Uitgeefbaar

Ruimtegebruik

Het gebied voor het buurtschap De Hem beslaat ruim 35 ha. Een groot deel van dit gebied krijgt een groene invulling, hetzij als bestaand weidegebied met een natuurlijk beheer, als bos- en singellandschap of als water met rietoevers. In totaal zal ongeveer tussen de 8 en 9 ha van het gebied als robuust en natuurlijk groen beschikbaar zijn. De open groene zone tussen de Wirdumervaart en de oostrand van De Hem is ruim 2 ha groot. Iets minder dan de helft van het gebied wordt uitgegeven als kavels voor de bouw van woningen. Daarnaast zal een deel van de ruimte in beslag genomen worden door verhardingen.

omschrijving	oppervlakte in %
groene ruimte	25%
uitgeefbaar	45%
water en oevers	17%
verharding	13%
totaal	100%

Tabel van het ruimtegebruik



Overzicht van de uit te geven terreinen of kavels.

Water



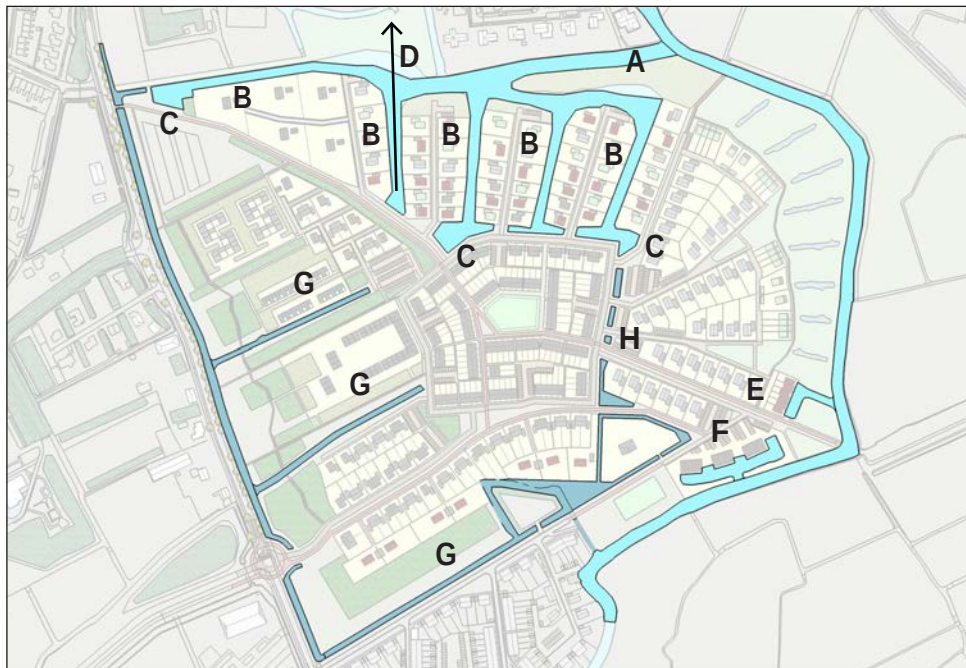
De vaart aan de zuidkant van Goutum is in 2012 gegraven.

De Wirdumervaart is de historische watergang in het gebied. De vaart is geschikt als sloepenroute. Ten zuiden van de uitbreiding van Goutum is in 2012 een bredere vaart gegraven die in verbinding staat met de Wirdumervaart (A). Dit vaarwater wordt benut door hieraan een aantal 'opvaarten' te koppelen met woningen met tuinen aan het water (B). Er ontstaat een soort 'visgraat-structuur' waardoor er geen brug nodig is. Aan het uiteinde van enkele 'opvaarten' is een verbreding waar ruimte is voor een kleine aanlegsteiger (C). Over het water van één van de opvaarten is een zichtlijn naar de toren van de Agnuskerk in Goutum (D).

De Wirdumervaart blijft als oude waterloop blijft intact en wordt aangevuld met twee haventjes. Ten noorden van de fietsbrug met een rijtje woningen aan het water (E) en ten zuiden met een cluster van drie bescheiden appartementengebouwen (F).

Aan de westzijde worden minimaal 3 bestaande oost-west lopende sloten benut voor de afwatering van het gebied (G). Zij staan in verbinding met de sloot langs de Wirdumervaart. De sloten zullen iets verbreed worden en voorzien van natuurlijke oevers.

Tussen het hart en de oostrand komt een watergang die geschikt is als kanoroute (H).



De waterstructuur van De Hem. Het lichtgekleurde water is bevaarbaar met sloepen. Het donkergekleurde water zijn sloten waarvan een deel als kanoroute bevaarbaar is.



Het "Groenplan De Zuidlanden", vastgesteld in 2020. Hierin staan de hoofdlijnen voor het ontwikkelen van de groenstructuur.



De groenstructuur van De Hem.

Groen

Groenplan De Zuidlanden

In 2020 is het "Groenplan De Zuidlanden" aangenomen naar aanleiding van een motie uit 2018. Hierin is aangegeven dat de groenstructuur rondom het buurtschap De Hem integraal mee genomen wordt in het ontwerptraject van De Hem.

Groene zones

De Hem ligt ingebed tussen een open en natte weidezone aan de oostkant (A) en een bosachtige zone aan de westkant (B). De zone aan de oostkant en de brede waterpartij langs Wiarda (C) zorgen er voor dat polder De Houn (D) in ruime mate voorzien is van overgangszones. Aan de zuidzijde staat het gebied in verbinding met een ruim en groot weidegebied (E). In het "Groenplan" is aangegeven dat gestreefd wordt naar een meer natuurlijk beheer van dit gebied.

Natuurlijke verbinding

Tussen de oost- en westzone zorgt een brede watergang met natuurlijke oevers en ruige beplanting voor een verbinding waar plant en dier zich kunnen vestigen en verplaatsen (F).

Opgaande beplanting

De westzone kenmerkt zich door bosstroken, singel en bomenrijen. Daarnaast is de bomenstructuur in het buurtschap in hoofdlijnen aangegeven. Gestreefd wordt om bomen in groene bermen aan te planten voor optimale groeikansen.

Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid die zijn verwoord in het collegeprogramma 2018-2022 “De kracht van samen”. De Hem wordt een duurzaam buurtschap. Natuurinclusief bouwen, energie, wateradaptatie, mobiliteit en ecologie zijn de belangrijkste thema's. De inzichten en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Per deelgebied in De Hem zal bezien worden op welke manier de duurzaamheidsambities het beste kunnen worden gerealiseerd.

Natuurinclusief bouwen

In De Hem wordt gestreefd naar het toepassen van de principes van natuurinclusief bouwen. Het is een vorm van duurzaam bouwen waarbij bouwwerken bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. In samenwerking met de partijen die de woningen zullen gaan bouwen wordt bekeken welke keuzes op het gebied van oa. materialen, nestkasten voor vogels en vleermuizen, groene gevels en daken het beste gemaakt kunnen worden.

Energie

De woningen in De Hem voldoen aan de nieuwe BENG normen die vanaf 2021 van kracht zijn. Door een goede zuid- of oost/west oriëntatie kan de warmtevraag minder worden. In het stedenbouwkundig plan is zo goed mogelijk rekening gehouden met het benutten van passieve zon-

ne-energie. Alle woningen wekken een deel van de elektriciteit zelf op. In De Hem wordt gestimuleerd om 'nul-op-de-meter'-woningen te bouwen.

Wateradaptatie

Het regenwater wordt niet in buizen onder de grond maar zo veel mogelijk zichtbaar over het maaiveld afgevoerd. Het midden van De Hem ligt hoger en het water wordt naar de dichtstbijzijnde watergangen gebracht. Waar voldoende groene ruimte is kunnen zgn. 'wadi's' aangelegd worden. De zone langs de Wirdumervaart kan dienen als tijdelijke opvang van regenwater bij grote regenbuien. Zo veel mogelijk platte daken hebben een grasdak dat de afvoer van water naar het open water vertraagt. Waar mogelijk worden parkeervakken uitgevoerd met grasdoorlatende verharding.

Mobiliteit

Het plan is zodanig opgezet dat fietsverkeer wordt gestimuleerd en autoverkeer ontmoedigd. Een deel van het parkeren is op enige afstand

van de woningen. Onderzocht wordt of en hoe vormen van autodelen kunnen worden gestimuleerd.

Ecologie

Naast het bebouwde deel in het hart van het plangebied, komt aan de oostzijde een plasdras-omgeving en aan de westzijde bosschages en struwelen. Beide gebieden bieden een biotoop die weer aantrekkelijk is voor andere soorten dan de soorten die houden van een bebouwde omgeving. Voor elk te bouwen woning in De Hem zal minimaal één boom worden geplant. Afscheidingen tussen openbaar en privé worden zoveel als mogelijk vormgegeven met brede hagen. De bermen worden extensief beheerd en er is ruimte voor heesters. Bomen, hagen en heesters worden geselecteerd met voldoende mogelijkheid tot het maken van nesten en de aanwezigheid van bessen en vruchten voor vogels. Tevens wordt in de verdere uitwerking rekening gehouden met de tijd van bloei en blad houdende soorten zodat elk moment van het jaar een aantrekkelijke buurt is voor mens en dier.





De Hem

Stedenbouwkundig plan

0 50 100 meter











