

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling beeldkwaliteitsplan uitwerkingsplan De Zeilen, fase 2**

Steller/telnr. M. Hoogvliet/ 0611580583 Bijlagen 1

Classificatie	Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit het Beeldkwaliteitsplan voor De Zeilen, fase 2 vast te stellen.

Samenvatting

Voor de woningbouw in Meerstad is een nieuw uitwerkingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld: De Zeilen fase 2.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De besluitvorming over een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Het college heeft het uitwerkingsplan inmiddels vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan voor De Zeilen fase 2 heeft al eerder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen. De bevoegdheid voor het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan ligt bij de raad.

B&W-besluit d.d.: 16-03-2021

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Aanleiding en doel

De woningbouw in Meerstad verloopt op dit moment voorspoedig. De nieuwbouwwijk krijgt steeds meer vorm en groeit snel door naar een volwaardig stadsdeel. Nu de gebieden Meeroevers, Tersluis, Groenewei en De Zeilen fase 1 langzamerhand gevuld raken, is de ontwikkeling van De Zeilen fase 2 aan de orde.

De Zeilen, fase 2.

De nieuwe woonwijk De Zeilen ligt ten oosten van Groenewei en Tersluis, in de omgeving van de sluis naar het Woldmeer. De Zeilen als geheel heeft een capaciteit van circa 600 woningen, waarvan al 150 woningen geregeld zijn in een eerder uitwerkingsplan (De Zeilen fase 1). Dit uitwerkingsplan betreft fase 2 met 450 woningen.

De kavels zijn vooral bestemd voor eengezinswoningen van 2 tot maximaal 4 bouwlagen. Daarnaast kunnen op een paar plekken appartementen worden gebouwd van maximaal 7 bouwlagen. Er worden 60 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Daarnaast is er ook ruimte voor bijzondere (collectieve) woonvormen. In het noordoosten van het plangebied (rode cirkel in de figuur hieronder) zijn Tiny Houses geprojecteerd. Het totaal aantal te realiseren Tiny Houses zal nog moet blijken uit de verdere uitwerking van de plannen maar in het stedenbouwkundig plan zijn alvast 10 ingetekend plus 2 centrale gebouwen voor bergingen. Naast de Tiny Houses op land wordt onderzocht of naast de drijvende woningen in De Zeilen ook zes 'Tiny Boats' kunnen komen (groene cirkels in de figuur hieronder). In de Boskamers is ruimte gereserveerd voor woonvormen met een Knarrenhofachtig karakter. Hierbij verloopt de uitgifte in stappen. Bij een geslaagde ontwikkeling van deze woonvorm in vlek 9a (donkerblauwe cirkel), is het de intentie dat vlek 9b (lichtblauwe cirkel) ook ingevuld wordt met een dergelijke woonvorm. Op basis van de ingetekende stedenbouwkundige verkaveling zijn er in vlek 9a (14 st.) en 9b (12st.) in totaal 26 wooneenheden mogelijk. Deze aantallen kunnen naarmate de plannen concreter worden wijzigen afhankelijk van de woonwensen en de beschikbare vierkante meters.

In het meest westelijke deel van De Zeilen fase 2 is plek gereserveerd voor een tijdelijke school, aansluitend aan de sluisbuurt. De tijdelijke school moet de piek in schoolgaande kinderen opvangen. Dit gebied heeft een gemengde bestemming zodat er woningbouw kan plaatsvinden nadat de tijdelijke school niet meer nodig is.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

Het principe van Meerstad is het aansluiten op en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De natuurlijke kwaliteiten en de watergang van de Harksteder Broeklanden worden doorgezet in De Zeilen fase 2. De openbare ruimte heeft een sterk groen karakter. In De Zeilen is er aandacht voor biodiversiteit, zowel in de inrichting (diversiteit in kruiden- en bloemen mengsels, heesters en bomen) als in beheer (extensief beheer en gefaseerd maaien).

In Meerstad is vanaf het begin al veel aandacht geweest voor duurzaam bouwen. Het is een van de eerste gasloze wijken in Nederland. Nagenoeg bij alle woningen zijn zonnedaken en warmtepompen geïnstalleerd. Er wordt ook natuurinclusief gebouwd. Zo komen er gemiddeld per woning twee nestvoorzieningen voor vogels en/of vleermuizen en wordt het gebruik van gevelgroen gestimuleerd. Ook wordt tijdens de planontwikkeling extra aandacht gevraagd voor andere manieren van duurzaam en natuurinclusief bouwen zoals groene daken, toepassing van waterdoorlatende bestrating etc. op de private kavels. Ook in De Zeilen wordt duurzaam en natuurinclusief gebouwd dit kan een voorbeeld zijn voor andere woningbouwontwikkelingen in de gemeente Groningen.

In de gevels van woningen worden nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gemaakt en het gebruik van gevelgroen wordt gestimuleerd. Een duurzaam ingericht waterhuishoudkundig systeem is zoveel mogelijk gericht op afwatering via bodempassage naar open water.

Natuur en recreatie Harksteder Broeklanden

De Zeilen wordt ontsloten via de Vossenburglaan die vanaf de sluis de wijk ingaat en eindigt bij de Harksteder Broeklanden. Hier komt een keerlus voor het openbaar vervoer en daarmee wordt de toegankelijkheid van dit natuurgebied verbeterd.

Samengevat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor De Zeilen:

- Het principe van Meerstad is het aansluiten op en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten.
- De karakters van de woonbuurten worden bepaald door drie sferen; groen, dorps of water.
- In De Zeilen is ruimte voor een mix aan grondgebonden woningen en appartementen (koop en (sociale) huur).

- Flexibele ontwikkeling van de vervolgfases.
- De Zeilen is ruimer en landschappelijker opgezet dan Tersluis.
- Rond de sluis zal de bebouwingsdichtheid hoger zijn.
- Richting Harksteder Broeklanden neemt de woningdichtheid af en zijn het Woldmeer en de groene lijst de dragers voor een ontspannen woonomgeving.
- Langs de rand van het Woldmeer tussen de landtongen worden openbare oevers aangelegd en ligplaatsen voor bootjes (dagrecreatie) gemaakt.
- Er is aandacht voor biodiversiteit, zowel in de inrichting als in beheer. In de gevels van woningen worden nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen gemaakt en gevelgroen wordt gestimuleerd.
- Een duurzaam ingericht waterhuishoudkundig systeem zoveel mogelijk gericht op afwatering via bodempassage naar open water.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot onderstaand stedenbouwkundig plan.



Indicatieve verkaveling De Zeilen Fase II

De Zeilen Fase 2

Dit heeft uiteindelijk vorm gekregen in het uitwerkingsplan De Zeilen fase 2 en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen ten behoeve van de samenhang in de verschillende woonbuurten en de invulling van de openbare ruimte. Daarnaast worden criteria

genoemd betreffende de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte en de architectuur. Het zijn criteria in het belang van de plankwaliteit, gebaseerd op Afdeling 3, artikel 12 van de Woningwet ('het welstandsartikel')

Dit beeldkwaliteitsplan is samen met het genoemde uitwerkingsplan in procedure gebracht, maar moet vanwege de koppeling met de Welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld). Na vaststelling door de gemeenteraad is dit beeldkwaliteitsplan het vervangende kader voor de welstandstoetsing voor het deelgebied De Zeilen, fase 2.

Kader

Het wettelijk kader voor het vaststellen van beeldkwaliteitsplannen door de gemeenteraad is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet ('het welstandsartikel').

Argumenten en afwegingen

Zie onder Aanleiding en doel.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het beeldkwaliteitsplan voor De Zeilen fase 2 heeft voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen.

Financiële consequenties

De beeldkwaliteitsplannen maken deel uit van de gebiedsontwikkeling Meerstad waarvoor een sluitende grondexploitatie van toepassing is.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen is de planologisch procedure afgerond en is er een bouwtitel voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen in De Zeilen, fase 2.

Lange Termijn Agenda

Het onderwerp staat niet op de LTA omdat de uitwerkingsplannen en de bijbehorende beeldkwaliteitsplannen deel uitmaken van het reeds vastgestelde 'moederplan' Meerstad-Midden West. De vaststelling van de uitwerkingsplannen is een bevoegdheid van het college, maar vanwege de koppeling met de Welstandsnota moeten de beeldkwaliteitsplannen apart door de raad worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.