

## **Verslag vergadering Wijkpanel Oranjewijk/Tulpenburg - 1 augustus 2023**

### **1. Voortgang Fietsstraat Emmakade**

Op 25 juli jl. is er een voortgangsbijeenkomst van de gemeente met de contactgroep Emmakadebewoners geweest over de fietsstraatplannen. In de contactgroep is ook het wijkpanel vertegenwoordigd, in de persoon van Mirjam Pruiksmā.

In het kort is afgesproken dat de gemeente in september drie bijeenkomsten zal organiseren met de bewoners van de schepen. Onderwerp is de voorbereiding van het definitieve ontwerp voor de Emmakade. Bomen blijven staan, groenstrook wordt uitgebreid. De scheepseigenaren worden allemaal gehoord en in de planvorming aan het stukje kade waar zij liggen meegenomen. Ook komt er een gemeentelijke nieuwsbrief voor de andere omwonenden.

Vervolgens ontstond nogmaals de discussie over het gebruik en hergebruik van de keien die nu aan de kanaalkant liggen. Dat er nieuwe klinkers komen die een strak middendeel gaan vormen is duidelijk. Daarnaast komen randen van zwarte klinkers om het zicht van de rijbaan te verkleinen. De huidige klinkers worden gebruikt voor de parkeerstrook aan de kant van de woningen.

De parkeerplekken tussen de bomen is een discussie; of de huidige kinderkopjes (met dito problemen; ongelijk oppervlakte en door de brede openingen ertussen veel extra onkruid) of ook de huidige klinkers zoals aan de huizenkant. Het is aan de gemeente om met een voorstel te komen! Het wijkpanel onderhoudt actief contact met de gemeente over de gemaakte afspraken.

### **2. Voortgang Fietsstraat Maria Louisastraat**

De gemeente is met de werkzaamheden begonnen in overeenstemming met de afspraken die eerder met bewoners zijn gemaakt.

### **3. Plan(toelichting) voor bebouwing AH-supermarkt parkeerterrein en verhuizing van AH naar De Centrale**

Via een wijkbewoner ontving het wijkpanel een Plantoelichting Emmakade – Julianastraat – Willem Lodewijkstraat Leeuwarden. De plantoelichting is gedateerd op 17 mei 2022 en betreft een plan voor nieuwbouw met vrije-sectorwoningen/appartementen in dat gebied. Daar is nu de AH-supermarkt met appartementen gevestigd en een parkeerterrein. Er waren al signalen dat de AH-supermarkt wilde verhuizen naar het grootwinkelgebied De Centrale. Eigenaar van het terrein en supermarktgebouw en indiener van de plantoelichting is KBwinkels BV, Zenegroenkade 4, 2015 KV Haarlem.

De gemeente heeft bewoners en het wijkpanel niet op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen. De plantoelichting moet gezien worden als een principe-verzoek van projectontwikkelaar KBwinkels bv aan de gemeente om medewerking voor het plan.

Het wijkpanel constateert dat de gemeente communicatief de eerste slag heeft gemist door bewoners niet actief van deze plannen op de hoogte te stellen.

In de plantoelichting lijken de plannen al verregaand uitgewerkt te zijn, met afbeeldingen, overzicht van typen woningen en vrijesector bestemming erbij. Op geen enkele manier is betrokkenheid van bewoners gezocht.

Het wijkpanel beschouwt de plantoelichting als een openbaar document.

Het wijkpanel constateert voorlopig dat de planvorming procedureel nog in de beginfase van voorbereiding verkeert. Ook dat er nog (bestemmingsplan)procedures volgen waarin inspraak en bezwaren door bewoners mogelijk zijn.

Formeel zal het allemaal wel kloppen, maar het wijkpanel vindt de procedure een 'naar' begin hebben.

Het wijkpanel heeft contact gezocht met de gemeente om daarover en over het tijdsplan duidelijkheid te krijgen en afspraken te maken. (Zie de gemeentelijke reactie hieronder). Hoe dan ook, het wijkpanel constateert dat vrije-sectorbouw betekent dat er geen sociale nieuwbouw wordt gepleegd.

Het wijkpanel mist op voorhand in de plantoelichting aandacht voor en besef van de sociale cohesie van de Oranjewijk, de duurzaamheid van de woningen, mogelijke samenwerking in de energietransitie met energiecoöperatie NEO, aanpassing aan klimaatveranderingen (hittestress), adequate groenvoorzieningen ten behoeve van de wijk, veilige en gezonde speelgelegenheid voor kinderen, veilige verkeersoplossingen (gevaarlijke Willem Lodewijkstraat en Julianastraat). Het wijkpanel heeft deze opmerkingen aan de gemeentelijk adviseur ruimtelijke ordening laten weten.

Het wijkpanel houdt nu een en ander nauwlettend in het oog. Met de gemeente hebben we de afspraak dat het wijkpanel en de buurtbewoners tijdig (eerder dan formeel en procedureel nodig is) zullen worden geïnformeerd over de voortgang van eventuele plannen.

Toelichting Gemeente Leeuwarden

P. Jager, adviseur Ruimtelijke Ordening

Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Cluster Ruimtelijke Ordening

De gemeente heeft de wijk en het wijkpanel nog niet benaderd omdat het plan zich in een pril stadium bevindt, waarbij er nog geen enkele zekerheid bestaat over de uitvoerbaarheid.

Er is een principe-verzoek ingediend voor woningbouw op de locatie van de Albert Heijn. Want voordat de ontwikkelaar daadwerkelijk het haalbaarheidsonderzoek start en nadere onderzoeken laat uitvoeren, moet wel duidelijk zijn of de gemeente het plan kansrijk acht. Bovendien is het van belang dat de gemeente op voorhand spelregels en randvoorwaarden meegeeft voor deze ontwikkeling.

Een van deze randvoorwaarden is dat het plan vroegtijdig met de wijkbewoners en het wijkpanel moet worden gedeeld om het draagvlak voor het plan te onderzoeken. Het is te doen gebruikelijk om bewoners en een wijkpanel bij plannen te betrekken, op het moment dat een plan uitvoerbaar lijkt. Het delen van plannen die kansarm of kansloos zijn zorgt namelijk bij bewoners voor onnodige onrust.

De woningbouw hangt samen met de verhuizing van de Albert Heijn naar de Centrale. Ook de haalbaarheid hiervan is nog ongewis. Er zal nader onderzoek nodig zijn wat betreft o.a. het parkeren en de verkeersaantrekkende werking. Mocht blijken dat de verhuizing van de Albert Heijn niet mogelijk is, dan komt natuurlijk ook direct het woningbouwplan te vervallen.

Waarom dit plan?

In de inleiding van het plan staat daarover het volgende:

Motivering van het plan

Aanleiding voor deze plantoelichting is het voornemen van KBwinkels B.V. om bij de gemeente Leeuwarden een principeverzoek in te dienen voor de ontwikkeling van nieuwe woonbebouwing op de locatie tussen de Emmakade, Julianastraat en Willem Lodewijkstraat. De huidige supermarkt van Albert Heijn verhuist naar een nieuwe locatie aan de overzijde van het kanaal, waarvan de gronden ook in bezit zijn van KBwinkels B.V. De nieuwe supermarkt wordt opgenomen in een omvangrijk winkelcomplex met royale parkeervoorzieningen tussen Kanaalweg en De Centrale. Voor deze ontwikkeling wordt een afzonderlijke rapportage gemaakt.

De huidige, gedateerde bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Emmakade wordt gesloopt. Wel wordt onderzocht of de aanwezige parkeergarage opnieuw gebruikt kan worden. In ieder geval wordt het woongebied tussen de Emmakade zuidzijde en de Willem Lodewijkstraat uitgebreid tot

aan de Julianastraat. De stedenbouwkundige verkaveling, de woningontwerpen en deze plantoelichting zijn bedoeld als ondersteuning voor het verzoek aan de gemeente Leeuwarden tot medewerking aan de voorgestelde ontwikkeling.

#### Kwaliteitsimpuls door herontwikkeling

De verplaatsing van de supermarkt en sloop van de bebouwing biedt de mogelijkheid om deze bijzondere locatie een nieuwe impuls te geven. Uitgangspunt daarbij is om de nieuwbouw op een vanzelfsprekende en eigentijdse manier te laten versmelten met de bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen door nieuwbouw de gaten in de bebouwingswanden van de Emmakade en de Willem Lodewijkstraat worden geheeld. De middelen die daarbij zullen worden ingezet zijn de volgende:

- Langs de Emmakade en de Willem Lodewijkstraat worden grondgebonden stadswoningen in verschillende hoogten en diepten geprojecteerd.
- Naast het bestaande bedrijfsgebouw van de Garage Emmakade wordt een bijzonder complex met atelierwoningen voorgesteld.
- Op de kop van de locatie ter hoogte van de Julianastraat komen appartementen in één hoger bouwvolume, in combinatie met dekwoningen boven de te behouden parkeergarage.
- Alle woningen vallen in de categorie vrije sector.

#### 4 . W.v.t.t.k

Het wijkpanel zoekt actief naar opvolg(st)ers voor voorzitter Elsiet die gaat verhuizen en secretaris Jochum. Deadline is einde 2023. Elsiet en Jochum zijn bereid om tot en met december 2023 door te gaan.

Mededelingenbord. Het bord kan besteld worden. De wijkvereniging bepaalt de plek waar precies het bord aan de buitenkant van het buurthuis zal komen.

Meldpunten voor overlast in allerlei vorm zouden naar de wens van het wijkpanel wat meer en vaker gecommuniceerd worden via de sociale media van wijkpanel en wijkvereniging en zo mogelijk ook in het Oranjewijkmagazine.

Jochum Admiraal  
Secretaris Stichting Wijkpanel Oranjewijk