Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Stedenbouwkundig plan De Hem
Zaaknummer: Z234756-2021

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
De stad Leeuwarden heeft een acute opgave om het tekort aan woonruimte te verminderen. Het plangebied De Hem is een van de aangewezen bouwlocaties die in de periode tot 2030 een wezenlijke bijdrage moet leveren in het terugdringen van de tekorten.

Vanaf 2003 is het plangebied, in het Masterplan de Zuidlanden, al aangeduid voor de realisatie van woningbouw. In de structuurvisie van 2011 is dit nogmaals bevestigd waarbij ook de ruimtelijke kaders zijn weergegeven. Het plangebied de Hem, waarvoor nu een stedenbouwkundig plan voorligt, is ingevuld met een buurtschap omgeven met groene randen. In deze groene randen kunnen kleinschalige wooncluster worden gerealiseerd. De mogelijkheid voor de aankoop van deze extra gronden deed zich voor in 2020. Om het buurtschap De Hem meer ontspannen te kunnen ontwikkelen, is deze grond aangekocht (raadbesluit maart 2020). Een volledige lijst van de besluiten die betrekking hebben op de realisatie van de Hem is als bijlage toegevoegd.

Omdat de voorbereidingen om uitvoering te geven aan dit plangebied al enige jaren lopen, zijn er al flinke kosten gemaakt. Dit moet worden terugverdiend met de verkoop van woningbouwkavels. In totaal gaat het om een investeringsbedrag van ca. € 43 mln. op basis van de verkennende grondexploitatie-berekening. Hiervan is al bijna € 20 miljoen gerealiseerd, besteed aan de verweving van gronden, planontwikkelingskosten en de bijdrage aan de al gerealiseerde hoofdstructuren (o.a. ontsluitingswegen).

De opgave is om 350-400 woningen te realiseren in het plangebied De Hem. Dit aantal is bepaald in de structuurvisie waarin voor de buurtschappen een omvang is aangegeven van 250 tot 350 woningen. Met daarnaast, in de omringende groene ruimte, locaties voor bijzondere woonvormen en niches in de woningmarkt, met een gemiddelde dichtheid van ca. 4 woningen per hectare.

Het plan geeft invulling aan de volkshuisvestingsvisie 2021. Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod dat aantrekkelijk is voor een brede mix van inkomensgroepen. Zo is er ook ruimte voor sociale woningbouw (minimaal 15% van het totaal), waarover constructieve gesprekken met WoonFriesland worden gevoerd over een te sluiten intentieovereenkomst. Een aanbod dat tegemoet komt aan de specifieke wensen van de seniorendoelgroep en locaties voor bijzondere woonvormen. Tevens wordt in het plan veel aandacht besteed aan een goede leefomgeving.

Het plan geeft invulling aan het vastgestelde groenplan De Zuidlanden, oktober 2020. In het ontwerp is uitdrukkelijk de grootschalige groenruimte

rondom het buurtschap integraal meegenomen. Aan de noordzijde van het plangebied is de 50 meter bebouwingsvrijezone ten opzichte van Goutum ingepast.

Een goed gedragen stedenbouwkundig plan vraagt om samenwerking en afstemming met bewoners en organisaties die ermee te maken hebben. In 2019 en 2020 jaar is er een intensief participatietraject doorlopen. Er is gestart met het voeren van gesprekken en vandaar is de planvorming stap voor stap opgebouwd. De uitkomsten van het traject hebben geleid tot de contouren en de inhoud van het stedenbouwkundig plan voor het buurtschap De Hem. Insteek van de participatie was om al in een vroeg stadium een beeld te krijgen over wat er leeft bij de omgeving en welke wensen en behoeften er liggen. Naast de algemene bijeenkomsten zijn er ook meerdere gesprekken geweest met de klankbordgroep De Hem en andere belanghebbenden zoals Stichting Wimetor en Milieudefensie. Bij de stukken zitten bijlagen (uitkomst participatietraject en advies klankbordgroep) waarin nader hierop wordt ingegaan.

Inspraak
Het stedenbouwkundig plan voor De Hem heeft in de periode vanaf 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende deze periode zijn 27 inspraakreacties ontvangen. De inhoud van de reacties gaan niet alleen over het ontwerp van het stedenbouwkundig plan maar ook over de weidevogels in relatie tot de ontwikkeling van De Hem. Over de weidevogels in relatie tot De Hem is een bijlage met toelichting bij de stukken gevoegd. Ook is er in de inspraakreacties belangstelling getoond voor de bijzondere woonconcepten die mogelijk gemaakt zullen worden. De inspraakreacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de reactie- en antwoordnota en door ons vastgesteld en leiden niet tot aanpassingen in het stedenbouwkundig plan.

Financiën
De door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie voor De Zuidlanden van 2020 is het financiële kader voor de integrale ontwikkeling. Op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan is een verkennende grondexploitatieberekening opgesteld. Door een goed perspectief voor wonen met een divers programma van ca. 400 woningen op een uitgeefbare oppervlakte van 162.500m2, is het financiële resultaat van dit voorliggende stedenbouwkundige plan vergelijkbaar met de vastgestelde grondexploitatie 2020. Het risicoprofiel is ook vergelijkbaar waarmee enige flexibiliteit in de uitwerking is gewaarborgd.
Via een apart traject zal de grondexploitatie voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden (als financiële paragraaf bij het bestemmingsplan).

Vervolg
Er staat geen beroep open tegen het vaststellingsbesluit. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het stedenbouwkundig plan gebruikt als input voor het op te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de daarvoor geldende procedure doorlopen en uiteindelijk ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Voorgesteld wordt het Stedenbouwkundig plan de Hem vast te stellen.

Leeuwarden, 11 mei 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
18/05/2021 12:32:22 CEST
ID: 4500cb86-c03b-4a99-a1fa-08f5802df40d
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
12/05/2021 14:26:05 CEST
ID: 4500cb86-c03b-4a99-a1fa-08f5802df40d
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*