

Raadsvoorstel

Gebiedsontwikkeling en fondsaanvraag Nijehove
Zaaknummer: 2025-171656

Inleiding

De Protestantse Gemeente Leeuwarden heeft het initiatief genomen om de Grote kerk (Jacobijnerkerk), Waalse kerk en het omliggende vastgoed (zie wit omlinjende panden op onderstaande kaart) te transformeren tot een Stadsklooster, met als doel de instandhouding van dit monumentale erfgoed te waarborgen. Deze transformatie van panden vindt plaats binnen de bredere context van gebiedsinitiatief Nieuw Nijehove. Dit betreft een initiatief van verschillende partijen in de directe omgeving. De herinrichting van de openbare ruimte in een aantrekkelijke en vergroende ontmoetingsplek is een belangrijk onderdeel van het plan (zie groen omlinjende omgeving op onderstaande kaart).

Bij de realisatie van deze omvangrijke transformatie is een groot aantal partijen betrokken. Voor de financiering van de plannen spelen vereniging Maatschappij van Welstand (de beoogde nieuwe eigenaar), de gemeente Leeuwarden, diverse fondsen en het Rijk een rol. Richting het Rijk wordt door Gemeente Leeuwarden gewerkt aan een aanvraag bij de Rijksregeling Erfgoed Deal. Daarnaast zijn verschillende partijen in beeld die een rol willen spelen in de huur en programmering van de gebouwen.



Onderstaand vatten wij de plannen samen en beschrijven we de mogelijkheden die een Erfgoed Deal biedt voor de financiering van de plannen en doen wij een voorstel voor de gemeentelijke cofinanciering die daarmee gemoeid is.

Voor twee onderdelen van de gebiedsontwikkeling (de vergroening van de directe omgeving en de realisering van een ZinLab) stellen wij u voor een bijdrage beschikbaar te stellen uit de strategische fondsen zoals die in de Begroting 2023 zijn ingesteld.

Samenvatting plan

Het project Stadsklooster Leeuwarden richt zich op de herontwikkeling van de Grote kerk (Jacobijnerkerk), Waalse kerk en haar directe omgeving tot een open, gastvrije plek voor rust, ontmoeting en zingeving. Het plan bestaat uit vijf pijlers: wonen, ontmoeten, vieren, beleven en leren. De kerk wordt dagelijks opengesteld en biedt ruimte voor stilte, culturele activiteiten en educatieve programma's. In de panden rondom de kerk wordt een woongemeenschap gevestigd. De bewoners worden gevraagd een deel van hun tijd in te zetten voor het runnen van activiteiten binnen de kerk. Het Stadsklooster wordt ontwikkeld in samenwerking met o.a. de Protestantse Gemeente Leeuwarden, Maatschappij van Welstand en diverse partners uit de stad.

De terp Nijehove wordt vergroend en heringericht tot een Stadsoase, waarbij ruimte is voor ontmoeting, het zichtbaar maken van de verhalen van dit historische gebied en biodiversiteit. Parallel speelt een buurtinitiatief om speeltoestellen te plaatsen op het Jacobijnerkerkhof. De plannen zijn onderling afgestemd en speeltoestellen worden ingepast in de ontwerpen van de Stadsoase.

Rijksregeling Erfgoed Deal

De Erfgoed Deal is een subsidieregeling van de Rijksoverheid voor projecten die erfgoed verbinden met maatschappelijke opgaven. Het doel is om erfgoed te behouden en duurzaam te benutten. Om hiervoor in aanmerking te komen, werken initiatiefnemers samen met lokale overheden. Cofinanciering vanuit lokale overheden is een eis vanuit de regeling. Momenteel organiseert Erfgoed Deal de laatste aanvraagronde. Het college heeft besloten om deze kans te benutten en een aanvraag in te dienen onder voorbehoud van kredietverlening door de raad.

De aanvraag voor de Erfgoed Deal verloopt via een formele procedure. Onderdeel van deze procedure is het zichtbaar beschikbaar stellen van de cofinanciering. In voorliggend raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd financiële middelen beschikbaar te stellen voor cofinanciering. Door de Erfgoed Deal nu aan te vragen, ontstaat de kans om een bedrag van €680.000 vanuit het Rijk te investeren in het initiatief van het Stadsklooster en de openbare ruimte rondom de Grote Kerk. Zonder deze aanvraag vervalt deze financiële mogelijkheid. Dit is de reden waarom wij dit raadsvoorstel nu aan u voorleggen.

Indien de gemeente besluit de rijksregeling niet aan te vragen en geen financiële bijdrage te leveren, zullen de initiatiefnemers genoodzaakt zijn om alternatieve financieringsbronnen te zoeken, specifiek voor de pijlers ontmoeten en leren. Zonder gemeentelijke betrokkenheid is het niet haalbaar om de stadsoase, als belangrijk en zichtbaar onderdeel van het project, te realiseren. Hiermee gaat een kans verloren om op deze locatie een betekenisvolle impuls te geven aan de leefbaarheid en sociale verbinding in de stad.

Omdat wij voor de gemeentelijke cofinanciering een beroep willen doen op strategische fondsen uit het coalitieakkoord, onderbouwen wij onderstaand de meerwaarde van deze plannen.

Beoogd effect

Bijdrage aan gezonde en leefbare stad

Met het vergroenen van de openbare ruimte (pleinen en de omliggende straten) ontstaat een aantrekkelijke Stadsoase groene en verstilde ontmoeting- en verblijfsplek midden in de binnenstad op de voormalige terp Nijehove. Dit versterkt de verbinding tussen de binnenstad en de Prinsentuin en sluit aan bij de ambities van het Programma Binnenstad. Het plan wordt na toekenning Erfgoed Deal samen met de werkgroep Nijehove, Wijkpanel Binnenstad en passende participatie uitgewerkt, zodat draagvlak en kwaliteit worden geborgd.

Bijdrage aan een inclusieve en lerende stad via het Stadsklooster

Voor de pijlers *Leren* en *Ontmoeten* uit het ontwikkelplan van het Stadsklooster wordt een bijdrage gevraagd van de gemeente Leeuwarden.

- *Leren*: Het ZinLab biedt studenten van MBO, HBO en WO een innovatieve leeromgeving gericht op ethiek, toekomst en mentale gezondheid. Gemeentelijke ondersteuning is nodig voor de inrichting en faciliteiten van het ZinLab.
- *Ontmoeten*: Het Stadsklooster wordt een laagdrempelige, gastvrije plek voor ontmoeting, onder meer via het kloostercafé en de dagelijkse openstelling van de Grote Kerk. Hierbij wordt ingezet op toeristische beleving, onder andere via audiotours en kleinschalige retail. Ontmoeting draagt bij aan sociale cohesie en een inclusieve stad. Gemeentelijke ondersteuning is nodig voor het ontwikkelen van een toeristische activiteit in de vorm van een escape route.

In stand houden Erfgoed

De vastgoedtransformatie, waaronder vier belangrijke monumentale panden, vormt het grootste deel van het project. Deze wordt volledig gefinancierd door de beoogde nieuwe eigenaar Vereniging Maatschappij van Welstand, zonder beroep op de gemeente. De investeringen in de pijlers *Leren* en *Ontmoeten* dragen wel bij aan de woon- en verblijfskwaliteit in het gebied en vormen op die manier een vliegwiel voor de gewenste vastgoedtransformatie.

Argumenten

- De Grote kerk heeft een bredere invulling nodig om naar de toekomst behouden te blijven als monumentaal erfgoed;
- Met deze plannen blijven de Grote kerk en Waalse kerk als publiek toegankelijk gebouw beschikbaar voor de stad;
- In het beleidskader kerken wordt onderscheid gemaakt tussen basis-, bijzondere- en topkerken. Hoewel de definitieve indeling nog niet is bepaald, ligt het voor de hand dat de Grote kerk - en mogelijk ook de Waalse kerk - als topkerken worden aangemerkt. Bij 'topkerken' leveren we maatwerk als het gaat om het begeleiden van een transformatieproces;
- Met de aanpassingen in de openbare ruimte geven we tevens invulling aan de Visie Speelmanskwartier.

Kanttekeningen en risico's

- Geen toekenning Erfgoed Deal: Indien de Erfgoed Deal niet wordt toegekend, blijft uitsluitend de gemeentelijke subsidie beschikbaar voor Stichting Stadsklooster. De beoogde vergroening wordt dan in aangepaste vorm uitgevoerd. Beide onder het voorbehoud dat het project doorgang vindt.
- Terugtrekken Maatschappij van Welstand of aansturing alternatieve programmering: Een bijdrage aan onderdelen Leren en Ontmoeten heeft dan niet het gewenste vliegwieleffect. Dit wordt gemitigeerd door voorwaarden op te nemen met betrekking tot de subsidieverlening.
- Financieel risico: De kosten voor de transformatie van de openbare ruimte op de gehele terp Nijehove kunnen hoger uitvallen dan de beschikbare middelen. Het budget is daarom taakstellend; werkzaamheden die binnen het huidige budget niet passen, worden doorgeschoven naar een eventuele latere fase of het plan wordt qua reikwijdte ingeperkt.
- Afhankelijkheid van externe partners: Vertraging in de vastgoedtransformatie of inzet partners kan de uitvoering van gemeentelijke ondersteuning beïnvloeden.
- Beheer en continuïteit: Het succes van het Stadsklooster hangt af van structureel beheer en samenwerking tussen partijen. Zonder dit kan de maatschappelijke impact afnemen.
- Het plan past niet binnen de huidige bestemming. Voor de uitvoering van het plan is een wijziging nodig in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit betekent dat een omgevingsvergunningstraject moet worden doorlopen om het plan mogelijk te maken.
- Monumentale status en archeologie:
 - a. De ondergrond van de openbare ruimte is een gemeentelijk (archeologisch) monument. In geval van grote verstoringen van de ondergrond is archeologisch onderzoek verplicht. De uitkomsten daarvan kunnen planning en kosten beïnvloeden.
 - b. Kabels en leidingen kunnen in de weg liggen voor een gewenst herinrichtingplan. Omleggen daarvan werkt kostenverhogend.

Participatie

In deze fase richt het project zich op de aanvraag van de Erfgoed Deal. Het Wijkpanel Binnenstad is geïnformeerd over het initiatief, maar er heeft nog geen uitgebreide buurtparticipatie plaatsgevonden. Daarnaast zijn verschillende stakeholders uit de buurt aangehaakt bij het initiatief Nieuw Nijehove. Er zijn op dit moment nog geen schetsontwerpen beschikbaar van de openbare ruimte. Zodra duidelijk is of de Erfgoed Deal wordt toegekend, wordt een participatietraject opgestart. Hierbij worden onder andere het Wijkpanel Binnenstad, de Werkgroep Nijehove¹, omwonenden en ondernemers actief betrokken.

¹ FB Oranjewoud, Stichting behoud Joods Erfgoed (initiatiefnemer), Grote Kerk/Stadsklooster, Fries Natuurmuseum, Stichting St. Anthoon, Stichting Proloog en Nieuw Stads Weeshuis, Wijkpanel Binnenstad, BML, Stichting Binnenstadsmanagement Leeuwarden, Gemeente Leeuwarden, Vereniging Speelmanskwartier, Stichting Nootstroom en IPF.

Financiën

De totale kosten bedragen € 1.430.000. Dit bedrag bestaat uit €680.000 aan rijkssubsidie (Erfgoed Deal) en €750.000 voor de gemeente Leeuwarden. De bijdragen zijn als volgt opgebouwd:

Activiteit	Kosten	Erfgoed deal	Gemeente Leeuwarden
Leren	€ 380.000	€ 180.000	€ 200.000
Ontmoeten	€ 95.000	€ 45.000	€ 50.000
Subtotaal	€ 475.000	€ 225.000	€ 250.000
Vergroening	€ 955.000	€ 455.000	€ 500.000
Totaal	€ 1.430.000	€ 680.000	€ 750.000

Dekkingsvoorstel Leren en Ontmoeten

Voorgesteld wordt om een budget van € 475.000 beschikbaar te stellen indien de subsidie Rijksregeling Erfgoed Deal wordt toegekend, dan wel een budget van € 250.000 ter beschikking te stellen indien de subsidie Rijksregeling Erfgoed Deal niet wordt toegekend. Deze is bedoeld voor het verstrekken van een subsidie aan Stichting Stadsklooster voor de kosten inzake “Leren” en “Ontmoeten / Toeristische Beleving”.

De gemeentelijke bijdrage van € 250.000 wordt voor een bedrag van € 200.000 te onttrekken aan de reserve fonds strategische Maatschappelijke Vernieuwing, € 25.000 te dekken uit het budget Economische Impuls Regeling Binnenstad en € 25.000 uit het budget Toeristisch bezoek.

De onttrekking uit het fonds strategische Maatschappelijke Vernieuwing betreft een nieuwe aanvraag op de fondsmiddelen. Binnen het fonds is die ruimte nog beschikbaar.

Dekkingsvoorstel Vergroening

Daarnaast wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen van € 955.000 indien de subsidie Rijksregeling Erfgoed Deal wordt toegekend, dan wel € 500.000 indien de subsidie Rijksregeling Erfgoed Deal niet wordt toegekend, voor het Vergroenen van de openbare gebieden rondom het Stadsklooster, zijnde het project “Stadsoase”.

Voorgesteld wordt om de gemeentelijke bijdrage van € 500.000 af te schrijven in 30 jaar en de afschrijvingslast te dekken uit de reserve afschrijvingen. En om de reserve afschrijvingen te voeden een bedrag van € 500.000 te onttrekken aan de reserve fonds klimaat, energie en biodiversiteit en te storten in de reserve afschrijvingen. De rentelasten worden ten laste gebracht van het programma Milieu, Volkshuisvesting, Leefomgeving en Stedelijke Vernieuwing.

De onttrekking uit het fonds klimaat, energie en biodiversiteit heeft betrekking op fondsmiddelen die al gereserveerd waren. Het gaat om een bedrag van €350.000 ten behoeve van het Doelpleintje (zie onderstaand) en een bedrag van €150.000 ten behoeve van vergroening binnen het Uitvoeringsprogramma Binnenstad.

Herprioritering middelen Doeplein

In het Uitvoeringsprogramma Binnenstad 2023-2030 was de herinrichting van het Doeplein opgenomen als deelproject. Binnen de strategische fondsen waren hier middelen voor gereserveerd (binnenstad, middellange termijn). De herinrichting van het Doeplein was naast vergroening ook bedoeld voor de realisatie van een (buurt)speelgelegenheid in de binnenstad. Vanwege het, inmiddels gehonoreerde, wijkpanelinitiatief voor een buurtspeelgelegenheid op het Jacobijnerkerkhof vervalt de noodzaak voor een soortgelijke voorziening in de nabij omgeving. Bovendien is bij de eerste verkenning voor de herinrichting van het Doeplein gebleken dat de ruimte daar erg klein is voor de gestelde doelen. Bovendien is bij de presentatie van de plannen voor de binnenstad door verschillende buurtbewoners aangegeven dat zij het jammer vinden dat in het gebied Nijenhove / Speelmanskwartier geen plannen zijn voorzien in hun woonomgeving. Met de verschuiving van de gelden voor het Doeplein naar Nijehove blijven de doelen van programma binnenstad overeind, maar op een net iets nadere plek in het noordwestelijke deel van de binnenstad.

Beoordeling Fondsaanvraag Ontwikkeling Stadsklooster c.a.

Een investeringsvoorstel wordt volgens de door de raad vastgestelde notitie 'Kaderstelling Fondsen Programmabegroting 2023' op diverse punten beoordeeld:

- Het vertrekpunt; de in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie: verbinden, verwaarden en vergroenen;
- De uitgangspunten 'slim' en 'samen';
- De in het Coalitieakkoord opgenomen Programma's;
- De zogenoemde icoonprojecten uit de concept-Samenwerkingsagenda gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân;
- Het inhoudelijk filter, het zogenoemde Kompas;
- Veranderkracht: het Transitiepotentiemodel.

De fondsaanvraag heeft betrekking op twee onderdelen van de totale ontwikkeling, namelijk op het creëren van een innovatieve werkomgeving, het ZinLab en op de vergroening van de directe omgeving van het beoogde stadsklooster. Dat neemt niet weg dat de beoogde fondsbijdrage van betekenis is voor het totale concept. Bij de beoordeling van deze aanvraag hebben wij om die reden ook daar een relatie mee gelegd.

Vertrekpunt

De ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie zien wij nadrukkelijk terug in het totale concept.

- De vergroening van de omgeving met versterking van de biodiversiteit;
- Het verbinden door een accent op ontmoeting en laagdrempelige toegang en meer fysiek door de impuls aan de verbinding tussen Binnenstad en Prinsentuin;
- Verwaarden is het trefwoord in de ontwikkeling door het totaalconcept met een combinatie van wonen, leren, ontmoeten, vieren en beleven, waarbij monumentale panden in stand gehouden worden en een nieuwe betekenis krijgen voor de wijkgemeente en de binnenstad, en de directe omgeving wordt getransformeerd tot 'een groene oase' die ruimte biedt voor betekenisvolle activiteiten. 'Nijehove wordt ontwikkeld tot een toekomstgericht, cultuurhistorisch kwartier, waar verleden, heden en

maatschappelijke opgaven elkaar versterken'. De ontwikkelprincipes verbinden en verwaarden komen zeker tot uitdrukking in het ZinLab. Een inspirerende werk- en leerplek voor studenten, gericht op ethiek, toekomst, samenleving en mentale gezondheid. 'De verbinding tussen onderwijs en de praktijk van het leven'. Een nieuwe functie voor De Grote Kerk past uitstekend binnen het recent vastgestelde Beleidskader Kerken.

Slim en samen

Het totaalconcept is opgezet en zal verder worden uitgewerkt met allerlei allianties, zoals onderwijs, cultuur, de economische/toeristische sector, de buurt en anderen. Bij de ontwikkeling van het ZinLab is een brede groep studenten betrokken; het MBO, HBO en WO zijn ook logische partners op weg naar realisering.

Vervolgacties op hoofdlijnen

- Voor de pijler Leren en Ontmoeten wordt gemeentelijke ondersteuning vormgegeven via een zorgvuldige subsidieverleningsprocedure.
- De voorbereiding voor de Stadsoase in de openbare ruimte wordt gestart. Dit betreft ontwerp, aanbesteding en voorbereiding voor uitvoering. Het buurtinitiatief, de werkgroep Nijehove en buurtbewoners worden actief betrokken bij de uitwerking.

Leeuwarden, 10 juli 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.