Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

## Raadsvoorstel

Bestemmingsplan Heechterp Vernieuwt, grondexploitatie en krediet openbare ruimte Heechterp

**Zaaknummer:** 2023-153120
---

Aan de gemeenteraad.

**Inleiding**
De gemeente heeft de afgelopen decennia stevig geïnvesteerd in sociale wijkvernieuwingsprojecten. Onder andere in de wijk Heechterp. Daar heeft woningbouwcorporatie Elkien een groot deel van de woningen in bezit (circa 950 van de in totaal circa 1.100). De bouwkundige staat van een deel van deze woningen laat momenteel echter te wensen over en behoeft een nieuwe impuls. Samen met Elkien hebben wij de afgelopen jaren daarom gewerkt aan de planvorming voor de vernieuwing van Heechterp. De vernieuwing bestaat uit:

- de sloop van 24 portiekflats van Elkien met in totaal 576 sociale huurappartementen;
- nieuwbouw van in totaal maximaal 630 woningen, verdeeld over:
  - 168 grondgebonden sociale huurwoningen;
  - 360 sociale huurappartementen;
  - 12 grondgebonden koopwoningen;
  - 90 koopappartementen.

Partijen, i.c. Elkien en gemeente Leeuwarden, hebben in een koop- en exploitatieovereenkomst de afspraken vastgelegd over onder meer de ontwikkeling van de wijk, de overdracht van de gronden tussen de partijen en overige financiële bijdragen. Elkien en de gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor plantontwikkeling.
Elkien is specifiek verantwoordelijk voor het ontwikkelen en bouwen van het aandeel sociale huurwoningen in Heechterp. De gemeente is aan zet voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het realiseren van de koopwoningen. Beide partijen hebben niet alle bouwgrond in bezit voor het realiseren van hun bouwprogramma en werkzaamheden. Daarom zijn grondtransacties over en weer noodzakelijk.

Naast de aanpak van de woningen door Elkien en de investeringen in de openbare ruimte door de gemeente, zijn partijen ook met elkaar in gesprek over de aanleg van een collectief warmtenet. Dit is in lijn met de door uw raad op 1 december 2021 vastgestelde Warmtevisie Leeuwarden ‘Stap voor stap aardgasvrij’. De businesscase voor de aanleg van een warmtenet zal later in een separaat voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

De herstructurering van Heechterp levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van verschillende ambities en doelstellingen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. Daarmee wordt aangesloten op en invulling gegeven aan de door de gemeenteraad in december 2021 vastgestelde omgevingsvisie. In deze omgevingsvisie worden drie ontwikkelprincipes ingezet om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn verwaarden, vergroenen en

verbinden.

*Verwaarden*
Binnen Heechterp wordt kwaliteit toegevoegd door middel van nieuwe, toekomstbestendige woningen en een nieuwe inrichting van de wijk.
Zo wordt geïnvesteerd in kwaliteit en in de sociale interactie tussen mensen. Als blijk van waardering voor de oorspronkelijke woonwijk Heechterp wordt één woonveld ingevuld als erfgoedcluster, met een 'reconstructie' van de oorspronkelijke opzet met portieketageflats rond een groene, collectieve buitenruimte. Leidende principes zijn hier de wijkgedachte en het motto 'licht, lucht en ruimte'. Dit zijn allemaal pijlers voor de brede welvaart in de wijk.

*Vergroenen*
De herstructurering draagt meer bij aan een groen-blauw Leeuwarden. Niet alleen door ervoor te zorgen dat de woningvoorraad verduurzaamt, maar ook door hier oog voor te hebben bij de inrichting van de openbare ruimte. Zo krijgen voetgangers en fietsers ruim baan, en is er volop aandacht voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en aansluiting op nieuwe energiebronnen. Daarnaast komt er meer ruimte voor groen en wordt met een duurzaam watersysteem geanticipeerd op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Allerlei transformaties die aansluiten bij het principe van het vergroenen van onze leefomgeving.

*Verbinden*
Het plan draagt aanzienlijk bij aan de verbinding in de samenleving. Met de wijkvernieuwing komt ruimte vrij om een groeiend aantal huishoudens te huisvesten. Door het toevoegen van koopwoningen wordt de inwoners de kans geboden om door te stromen in de eigen wijk. Daarnaast draagt een mix aan type woningen bij aan een ongedeeld Heechterp, waar verschillende types mensen elkaar ontmoeten. Op straat, maar ook in het wijkcentrum. Het nieuwe Heechterp is kortom een verbonden wijk waarin goed geleefd kan worden.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is een juridisch-planologische uitwerking van het op 30 november 2022 vastgestelde stedenbouwkundige plan 'Heechterp vernieuwt'.

**Participatie**
Een goed gedragen wijkvernieuwingsplan dat (grote) veranderingen brengt in de fysieke leefomgeving van bewoners vraagt om actieve participatie van bewoners, omwonenden en andere betrokkenen. Het realiseren van participatie is een gezamenlijke opgave. Elkien, de huurdersorganisatie en de gemeente werken daarom al sinds de start van de planvorming samen met de bewoners van Heechterp aan de verbetering van hun wijk.

Bewoners en andere betrokkenen zijn op verschillende manieren betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Zo kon meegedacht worden over de wijkvernieuwing via de contactgroep Heechterp. Daarnaast zijn, onder andere, verschillende themabijeenkomsten georganiseerd waarin actief meegedacht kon worden

Ook bij de verdere uitwerking van de inrichting zal weer een belangrijke rol zijn weggelegd voor de (toekomstige) bewoners, de huurdersorganisatie, Elkien en andere betrokkenen.

**Bestemmingsplan**
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 en gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er is één zienswijze ontvangen met betrekking tot de hoogte van een bouwblok. In bijgaande 'Reactie- en antwoordnota zienswijze' gaan wij in op deze zienswijze. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Van twee nieuw te bouwen gebouwen wordt de bouwhoogte van 10 meter naar 7 meter gebracht. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Heechterp Vernieuwt" gewijzigd vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0080.04013BP01-OW01.

**Investeringen openbare ruimte**
De investeringen van de gemeente in de openbare ruimte bestaan uit twee onderdelen; een grondexploitatie en een krediet voor de inrichting van de openbare ruimte.

De gebieden rondom de nieuwbouw maken onderdeel uit van de grondexploitatie. Binnen de grondexploitatie worden 12 grondgebonden woningen en 90 koopappartementen gerealiseerd. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden gedekt uit de verkoop van de bouwrijpe gronden. De grondexploitatie, met een doorlooptijd t/m 2034, sluit met een positieve netto contante waarde van € 107.000,-. Voorgesteld wordt om calculatie 2023 Heechterp vast te stellen en de kredieten overeenkomstig te wijzigen.

Daarnaast wordt voorgesteld om voor de herinrichting van het openbaar gebied, dat niet binnen de grondexploitatie valt, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.026.000,-. Dit krediet kan worden gedekt uit het reeds beschikbaar gestelde krediet herstructurering Heechterp ten bedrage van € 1.526.000,- en een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds ten bedrage van € 500.000.

**Stand van zaken en planning**
Elkien is in mei dit jaar gestart met de herontwikkeling van de voormalige Wilgenflat. De verwachting is dat deze voor de zomer van 2024 wordt opgeleverd. Hier wordt gestart met de sloop van fase 2. Zodra een fase wordt opgeleverd zal er gestart worden met de sloop van de nieuwe fase. Om de nieuwe bewoners niet te lang in de 'bouwput' te laten zitten, is het de bedoeling dat de wijk gefaseerd woonrijp wordt gemaakt.

Om de werkzaamheden van Elkien en de gemeente goed op elkaar af te stemmen wordt tussen partijen nauw overleg gevoerd.

**Kanttekeningen en risico's**
*Bestemmingsplan*
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend. Hierdoor kan de voortgang van de herontwikkeling van het plangebied vertraging oplopen. Daarnaast kunnen belanghebbenden na het vaststellen van het bestemmingsplan verzoeken om planschade indienen. In de anterieure

overeenkomst met Elkien is vastgelegd dat alle planschade voor rekening komt van de coöperatie.

*Grondexploitatie en krediet openbare ruimte*
De grondexploitatie en het krediet zijn opgebouwd uit ramingen. Hierbij bestaat altijd de kans dat zich hier afwijkingen voordoen. Ter afdekking hiervan is in de ramingen in eerste instantie rekening gehouden met een post onvoorzien.

**Vervolg**
Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt deze gepubliceerd waarna gedurende 6 weken beroep kan worden aangetekend.

Daarnaast wordt er gestart met het opstellen van het inrichtingsplan als voorbereiding op het aanbesteden van de werkzaamheden aan de openbare ruimte.

Leeuwarden, 18 juli 2023,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.
Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
19/07/2023 16:05:47 CEST
ID: 72ca96f8-7ddc-4625-8e75-4b879b1b839f
Auth: Scribble

secretaris.
Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
19/07/2023 09:58:02 CEST
ID: 72ca96f8-7ddc-4625-8e75-4b879b1b839f
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*