

RAADSVOORSTEL 14.0113

Rv. nr.: 14.0113

B en W-besluit d.d.: 28 oktober 2014

B en W-besluit nr.: 14.0975

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt; Wijkvisie en uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt

Aanleiding:

Portaal heeft het plan om het vooroorlogse woningbezit in de wijk (ca. 37% van de woningen) te vernieuwen. Om dit te realiseren kwam de woningcorporatie in 2010 met een gebiedsvisie: 'conceptagenda De Waard'. De Raad sprak zich echter uit voor renovatie in plaats van sloop. Vanaf dat moment nam de gemeente de rol van Portaal over als trekker van de gebiedsvisie. Mede door de plannen voor een Ringweg Oost door het Park in De Waard werden de plannen om te komen tot een gebiedsvisie opgeschort.

In 2013 besloot de gemeente de buurtvereniging te subsidiëren om 'bottom-up' een visie te maken. Ondersteund door twee professionals leverde de buurtvereniging, in nauwe samenwerking met de bewonerscommissie, in maart 2014 de wijkvisie 'Zeeheldenbuurt Leiden, samen maken we de Zeeheldenbuurt' op.

Op 26 juni 2014 is de wijkvisie in de commissie Stedelijke Ontwikkeling aangeboden aan Wethouder Damen. De afgelopen maanden heeft de buurtvereniging de wijkvisie vertaald naar een uitvoeringsprogramma met daarin 11 projecten. Het uitvoeringsprogramma is op 20 september 2014 gepresenteerd aan de buurt en overhandigd aan de wethouder.

Doel:

Het doel van dit besluit is inhoudelijke en financiële uitgangspunten te formuleren waarbinnen de deelplannen die onderdeel uitmaken van het uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt kunnen worden uitgevoerd.

Er is behoefte aan een toekomstvisie, een integrale visie waarbij sociale, economische en ruimtelijke aspecten worden afgewogen. Niet alleen vanwege de plannen rond het woningbezit van Portaal, maar ook omdat er tegelijkertijd in het kader van Programma Binnenstad de ontwikkeling Meelfabriek, Singelpark en vanuit Programma Bereikbaarheid de verkenning LAB071 mogelijke ontwikkelingen plaatsvinden (inzake de tweede ontsluiting van bedrijventerrein de Waard).

Kader:

Het bestaand kader voor de herontwikkeling van de Zeeheldenbuurt wordt gevormd door onderstaande beleidsstukken:

1. Structuurvisie Leiden 2009 – 2025 (RV 09.0130)
2. Kadernota kwaliteit openbare ruimte (RV 11.0117)
3. Nota wonen 2020 "Leiden kijkt vooruit en pakt door" (RV 12.0011)
4. Kennisnemingsbesluit pilot Oosterstraat Zeeheldenbuurt (B&W 14.0279)

Overwegingen:

- a) *Een gedragen visie als vertrekpunt*

Na een lange periode van onzekerheid en onrust in de buurt als gevolg van de gebiedsvisie van Portaal in 2010 en de plannen rond de ringweg Oost ligt er nu een door de buurt gedragen visie en uitvoeringsprogramma.

Het proces om te komen tot deze stukken heeft ervoor gezorgd dat er intensief is samengewerkt door vertegenwoordigers van de buurtvereniging en de bewonerscommissie van Portaal. Er is ook gewerkt aan draagvlakverbreding door de inwoners van de buurt regelmatig te informeren over wat er speelt, activiteiten te organiseren en hen uit te nodigen om kennis te nemen van de plannen en erover mee te denken.

De wijkvisie en het uitvoeringsprogramma zijn de eerste stappen van een langdurig proces. Tijdens dit proces kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast kunnen de verschillende belangen van wijkbewoners bij de uitwerking van de plannen ook botsen. Het blijft van belang gedurende het hele traject aan draagvlak te werken.

b) Samenwerking met andere partijen

Naast de inwoners is bij het opstellen van de plannen ook diverse keren overleg geweest met de betrokken partijen zoals Portaal, Libertas, Radius en verschillende vakafdelingen van de gemeente. Deze overleggen waren er vooral op gericht de wensen van de bewoners goed voor het voetlicht te brengen en de haalbaarheid van de projecten te toetsen.

c) Aansluiten bij kansen

De Wijkvisie richt zich op het benoemen van kansen voor de ontwikkeling van de buurt. De inwoners hebben met elkaar 5 kernwaarden benoemd die de basis van de visie vormen. Aan die kernwaarden is in het uitvoeringsprogramma nog een 6^e toegevoegd te weten 'een groene buurt'. Deze wens was tijdens het proces om te komen tot de visie wel veelvuldig genoemd, maar had nog geen plek in de kernwaarden gekregen. De 6 kernwaarden zijn in het uitvoeringsprogramma vertaald naar de volgende doelstellingen:

1. In 2025 is de Zeeheldenbuurt een meer gemengde en levensloopbestendiger buurt;
2. In 2025 is de buurt levendiger geworden ten opzichte van 2014 en zijn er in de buurt meer aanleidingen tot ontmoeting buitenshuis;
3. In 2025 is de onderlinge betrokkenheid van de mensen in de buurt behouden en verder versterkt;
4. In 2025 is de oorspronkelijke authenticiteit van de Zeeheldenbuurt nog steeds herkenbaar zodanig dat dit de eerste indruk van de buurt bepaalt;
5. In 2025 is de buurt te herkennen als buurt van ondernemers en actieve buurtbewoners;
6. De buurt is groener en duurzamer geworden en is in 2025 bestand tegen klimaatverandering.

De visie en het uitvoeringsprogramma werken verbindend en richten zich op onderwerpen die inwoners belangrijk vinden. Voor een succesvolle herontwikkeling van delen van de Zeeheldenbuurt is het van belang aan te sluiten bij de kernwaarden en doelstellingen van deze visie. Plannen worden dan ook aan deze kernwaarden en doelstellingen getoetst.

d) Doelstellingen vertaald naar projecten

In het uitvoeringsprogramma staan 11 projecten. Deze projecten zijn gerelateerd aan de hierboven genoemde doelstellingen. Een aantal projecten hangt met elkaar samen.

Hieronder en overzicht van de projecten:

1. **Zeeheldenbuurt aan Zet**, ter stimulering van eigen initiatief en netwerken van mensen die wat willen doen;
2. **Infopunt 'De Ruijter'**, pilot ontmoetings- en informatiepunt van het sociaal wijkteam in de Zeeheldenbuurt;

3. **'Ommetjes' in de Zeeheldenbuurt**, *wandelverbindingen mogelijk maken door de buurt en langs het water*;
4. **Herinrichting Zeeheldenpark en groenzone Bontekoestraat**, zodat dit het hart van de buurt wordt en een verblijfsplek voor iedereen;
5. **Activiteiten- en ontmoetingsplek in en bij het park**, combinatie van buurthuis en speeltuin en heel veel andere activiteiten voor iedereen; buurt als vaste gast gemeentegebouw grenzend aan park
6. **Herontwikkeling van locatie Dolfijn/Oosterstraat**, planontwikkeling toekomst locatie Dolfijn; seniorenappartementen Portaal aan de Oosterstraat;
7. **Hof Kortenaerstraat**; nog nader uit te werken
8. **Behoud historische uitstraling**, hoe deze te behouden, met name in gebieden Trompstraat en De Ruijterstraat;
9. **Verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte**, aanpakken van straten voor meer verblijfskwaliteit in directe woonomgeving;
10. **Aanpakken werfjesgebied**, toegankelijk maken gebied, lange termijn ontwikkelkansen;
11. **Verkleuring bedrijventerrein**, in de toekomst zal hier een breder werkmilieu ontstaan met menging van wonen, werken, recreatie en voorzieningen;.

De projecten bestaan uit onderdelen die benoemd zijn als: quick wins, kansrijk, kansrijk op termijn en lastig realiseerbaar. De buurtvereniging geeft aan dat project 4 en 5 prioriteit hebben. Op de korte termijn gaan we zoveel mogelijk aan de slag met quick wins zoals:

- samengaan van activiteiten Libertas en speeltuinvereniging najaar 2014;
- buurtavond over ondersteuning mantelzorg;
- snoeien van de struiken in de Tasmanstraat in overleg met buurtbewoners;
- groener maken van de buurt door het plaatsen van bomen in de hoofdstructuur.

Het realiseren van de doelstellingen in de wijkvisie vraagt inspanning van buurtbewoners, instellingen zoals Libertas en Radius, woningcorporatie Portaal en gemeente. Dit geldt voor het ontwikkelen van de projecten, de uitvoering maar ook het in stand houden van het bereikte resultaat.

e) *Risico's*

Het uitvoeringsprogramma is ambitieus. In een relatief korte tijd staan verschillende activiteiten gepland die voor een deel door dezelfde mensen en organisaties uitgevoerd moeten worden. De buurtvereniging heeft dit onderkend en vertaald naar een vraag om professionele ondersteuning bij twee van de 11 projecten waar zij trekker van zijn.

De samenhang tussen de verschillende projecten is een sterk punt. Het kan echter ook leiden tot vertraging. Als het ene project niet loopt, kan dat het andere project beïnvloeden.

Al in de voorbereidingsfase bleek dat hoe concreter de uitwerking van de plannen wordt, des te duidelijker de verschillende belangen van partijen in de wijk gaan spelen. Tot op heden hebben de professionals die de buurt inhuurde een belangrijke verbindende rol gespeeld. Het is belangrijk dat ook bij de volgende fasen van (onderzoek), ontwerp, voorbereiding, realisatie en beheer die rol vervuld blijft worden.

Het college zal voor de realisering van de uitvoering van projecten een projectleider aanstellen, die de projecten uit de wijkvisie zal vertalen naar een programmaplan. Het programmaplan zal aan de Raad worden voorgelegd.

De projectleider zal, in goede afstemming met de bewoners van de wijk en instellingen, zorgen voor de samenhang tussen de verschillende onderdelen. Dit sluit aan bij het voorstel van de buurtvereniging. In de besluittekst is een voorstel voor financiering van de projectleider opgenomen.

Bij het wegen van belangen zoeken we naar optimale afstemming. Wanneer dit overleg niet tot overeenstemming leidt, neemt de gemeente een beslissing.

Zoals aangegeven zitten er in de projecten quick wins, kansrijke, kansrijk op termijn en lastig realiseerbare onderdelen. Op basis van het uitvoeringsprogramma moet nog een slag gemaakt worden om te definiëren wanneer een project geslaagd is. Is dat als alle onderdelen van een project uitgevoerd zijn of in ieder geval de quick wins en de kansrijke onderdelen?

Bij herinrichting van de openbare ruimte rond nieuwbouwhuurwoningen is het gebruikelijk dat de woningcorporatie de openbare ruimte terugbrengt in de oorspronkelijke staat. De ervaring leert dat dit afwijkt van de hoge kwaliteit die in het beeldkwaliteitsplan voor de wijk is neergezet. In samenspraak met Portaal kijken we hoe om te gaan met deze mogelijke extra kostenpost.

Financiën:

In het programmaplan zal een begroting op genomen worden voor de uitvoering van de verschillende projecten.

In dit besluit gaat het gaat om de besteding van de NUON middelen die via het raadsbesluit van de bestuursrapportage 2014 zijn toegevoegd aan de reserve onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte binnen programma 5 Voor de onttrekking uit de reserve inzake de aanstelling van een projectleider is een begrotingswijziging toegevoegd.

De reservering van € 2.000.000, - uit de NUON middelen (reserve onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte binnen programma 5) voor de aan de wijkvisie Zeeheldenbuurt gerelateerde projecten vereist nog geen financieel besluit maar betreft een oormerking. Het gaat er om de stadspartners betrokken bij de Zeeheldenbuurt een houvast te geven over de gemeentelijke inzet.

Inspraak/participatie:

Bij het proces om te komen tot de wijkvisie en het uitvoeringsprogramma is door vertegenwoordigers van de buurtvereniging en de bewonerscommissie van Portaal intensief samengewerkt. Er is ook gewerkt aan draagvlakverbreding: door de inwoners van de buurt regelmatig te informeren over wat er speelt, activiteiten te organiseren en hen uit te nodigen om kennis te nemen van de plannen en erover mee te denken. Het college is blij met de manier waarop de participatie is vormgegeven en heeft hier veel waardering voor.

Evaluatie:

Indien tijdens de verdere uitwerking van de geprioriteerde deelprojecten herprioritering noodzakelijk blijkt, zal de raad hierover tussentijds geraadpleegd worden.

Bijgevoegde informatie

1. Wijkvisie Zeelheldenbuurt Leiden
2. Uitvoeringsprogramma Wijkvisie Zeeheldenbuurt
3. Brief college d.d. 28 oktober 2014 kennisnemingsbesluit sloop/ nieuwbouw 98 woningen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 14.0113 van 2014), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de in opdracht van de buurt opgestelde wijkvisie Zeeheldenbuurt Leiden, "*Samen maken we de Zeeheldenbuurt*", waarin breed door de buurt gedragen kansen voor de Zeeheldenbuurt voor de lange termijn zijn uitgewerkt;
2. De in de wijkvisie benoemde kernwaarden voor de Zeeheldenbuurt in 2025 vast te stellen, te weten:
 - a) in 2025 is de Zeeheldenbuurt een meer gemengde en levensloopbestendiger buurt;
 - b) in 2025 is de buurt levendiger geworden ten opzichte van 2014 en zijn er in de buurt meer aanleidingen tot ontmoeting buitenshuis;
 - c) in 2025 is de onderlinge betrokkenheid van de mensen in de buurt behouden en verder versterkt;
 - d) in 2025 is de oorspronkelijke authenticiteit van de Zeeheldenbuurt nog steeds herkenbaar zodanig dat dit de eerste indruk van de buurt bepaalt;
 - e) in 2025 is de buurt te herkennen als buurt van ondernemers en actieve buurtbewoners;
 - f) de buurt is groener en duurzamer geworden en is in 2025 bestand tegen klimaatverandering.
3. Kennis te nemen van het in opdracht van de buurt opgestelde uitvoeringsprogramma "De Zeeheldenbuurt maakt vaart", waarin de buurt de volgende uit de wijkvisie benoemde kernwaarden heeft laten uitwerken in de volgende lijst van projecten voor de periode 2014-2025:
 - a) **Zeeheldenbuurt aan Zet**, ter stimulering van eigen initiatief en netwerken van mensen die wat willen doen;
 - b) **Infopunt 'De Ruijter'**, *pilot ontmoetings- en informatiepunt van het sociaal wijkteam in de Zeeheldenbuurt*;
 - c) **'Ommetjes' in de Zeeheldenbuurt**, *wandelverbindingen mogelijk maken door de buurt en langs het water*;
 - d) **Herinrichting Zeeheldenpark en groenzone Bontekoestraat**, zodat dit het hart van de buurt wordt en een verblijfsplek voor iedereen;
 - e) **Activiteiten- en ontmoetingsplek in en bij het park**, combinatie van buurthuis en speeltuin en heel veel andere activiteiten voor iedereen; buurt als vaste gast gemeentegebouw grenzend aan park
 - f) **Herontwikkeling van locatie Dolfijn/Oosterstraat**, planontwikkeling toekomst locatie Dolfijn; seniorenappartementen Portaal aan de Oosterstraat;
 - g) **Hof Kortenaerstraat**; nog nader uit te werken
 - h) **Behoud historische uitstraling**, hoe deze te behouden, met name in gebieden Trompstraat en De Ruijterstraat;
 - i) **Verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte**, aanpakken van straten voor meer verblijfskwaliteit in directe woonomgeving;
 - j) **Aanpakken werfjesgebied**, *toegankelijk maken gebied, lange termijn ontwikkelkansen*;
 - k) **Verkleuring bedrijventerrein**, in de toekomst zal hier een breder werkmilieu ontstaan met menging van wonen, werken, recreatie en voorzieningen;
4. De volgende uit de wijkvisie en het uitvoeringsprogramma voortvloeiende uitgangspunten vast te stellen:

Qua inhoud:

- a) de kernwaarden van de wijkvisie Zeeheldenbuurt en de doelstellingen van het uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt vormen het beleidskader. Nieuw beleid en de hiermee samenhangende projecten worden aan dit kader getoetst;
- b) de buurt wordt gestimuleerd het zelf organiserend vermogen te vergroten;
- c) met het oog op de noodzaak van klimaatadaptatie moet verstening van de buurt worden tegengegaan;
- d) de openbaar toegankelijke openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt is schoon, heel en veilig;
- e) meer groen en meer verblijfskwaliteit versterken het gevoel van leefbaarheid;
- f) een verkeersveilige inrichting voor langzaam verkeer in het bedrijventerrein de Waard verdient aandacht en wordt nader uitgewerkt in de plannen voor de herstructurering van het bedrijventerrein;

Qua proces:

- g) het beeldkwaliteitsplan voor de na de sloop te realiseren woningen wordt getoetst op het uitgangspunt: De Zeeheldenbuurt behoudt haar historische uitstraling. Het plan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Plannen voor de Zeeheldenbuurt worden aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst;
 - h) de gemeente hanteert een positieve houding ten opzichte van initiatieven uit de buurt die bijdragen aan de wijkvisie, bij knellende richtlijnen geldt het principe dat voor het initiatief wordt bekeken wat wel mogelijk is en welke maatwerkoplossingen er kunnen worden genomen;
 - i) indien er bij ontwikkeling van ruimtelijke projecten in de buurt sprake is van tijdelijke invulling van locaties, draagt de tijdelijke invulling bij aan de kernwaarden uit de wijkvisie en worden belanghebbenden betrokken bij de invullingskeuze;
 - j) de dekking van extra kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte rond de nieuwbouwhuurwoningen wordt in samenspraak met woningcorporatie Portaal gezocht;
 - k) in het programmaplan wordt opgenomen om onderzoek te doen naar:
 - I. het opstarten van een proefproject over een steunpunt zorg in de Zeeheldenbuurt om te kijken hoe het op wijkniveau georganiseerde Sociaal wijkteam zich naar buurtniveau vertaalt;
 - II. het houden van een proef om de openbaar toegankelijke openbare ruimte rond het park te vergroten door aan de parkzijde de omheining rond de gemeentewerf te verwijderen;
 - III. het houden van een pilot voor medegebruik van het gebouw van de reinigingsdienst (Admiraal Banckertweg 15) voor buurtactiviteiten, in aansluiting op het gemeentelijke beleid om maatschappelijk vastgoed zo efficiënt mogelijk te willen gebruiken;
 - IV. het geleidelijk realiseren van “ommetjes” (aantrekkelijke verbindingslinten in de buurt);
 - V. het verplaatsen van het buurtcentrum en de speeltuin van de twee locaties in de buurt naar één activiteitencentrum aan het park;
 - VI. het beter toegankelijk maken van de historische werfjes en hier het beter zichtbaar maken van de ondernemende activiteiten, zodat dit bijdraagt aan de vestiging van meer creatieve ondernemers.
5. Het in het beleidsakkoord 2014-2018, 'Samenwerken en innoveren' opgenomen budget van € 8 miljoen voor leefbaarheid wijken welke is ondergebracht in de reserve onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte als volgt aan te wenden:

- a) € 1,85 miljoen te reserveren voor de aan de wijkvisie Zeeheldenbuurt gerelateerde projecten en een nadere invulling van de besteding van de middelen uit te werken in het programmaplan;
- b) uit de reserve 'onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte' vanaf 2015 € 150.000,- (per jaar € 50.000,-) te bestemmen voor de dekking van de kosten van de projectleider Zeeheldenbuurt;
- c) vaststelling van de wijziging van het meerjarenbeeld van dit besluit:

Programma	2014		2015	2016	2017
	Lasten	Baten			
Bedragen in € (+ = nadeel, -/-)					
1 - Bestuur en Dienstverlening	-	-	-	-	-
2 - Veiligheid	-	-	-	-	-
3 - Economie en Toerisme	-	-	-	-	-
4 - Bereikbaarheid	-	-	-	-	-
5 - Omgevingskwaliteit	-	-	-	-	-
6 - Stedelijke Ontwikkeling	-	-	50.000	50.000	50.000
7 - Jeugd en Onderwijs	-	-	-	-	-
8 - Sport, Cultuur en Recreatie	-	-	-	-	-
9 - Welzijn en Zorg	-	-	-	-	-
10- Werk en Inkomen	-	-	-	-	-
Algemene Dekkingsmiddelen	-	-	-	-	-
Saldo van baten en lasten	-	-	50.000	50.000	50.000
Mutatie reserves	-	-	-50.000	-50.000	-50.000
Resultaat	0		0	0	0
	neutraal		neutraal	neutraal	neutraal

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,