

 PROJECTPLAN Hepkema's Park		Status: Concept
		Datum: 21 februari 2025
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	R. Tromp	Voor akkoord:
		Datum:
Naam ambtelijk opdrachtgever:	T. Sinnema	
Naam projectleider:	A. Hamstra	

Situatieschets

Uit de gebiedsvisie "*Het sportieve hart van Heerenveen*" volgen drie ontwikkelgebieden voor woningbouw. Aan de oostzijde van de A32 de ontwikkeling van Kop van Skoatterwâld en aan de westzijde Hepkema's Park en Sportstad. Dit projectplan richt zich op de ontwikkeling van Hepkema's Park.

In 2019 is een intentieovereenkomst gesloten met Van Wijnen, waarin de samenwerking voor de ontwikkeling van Hepkema's Park is vastgelegd. Er heeft een Didam-toets plaatsgevonden.

Het projectgebied is weergegeven op de volgende pagina. Het betreft een deel van ongeveer 8 hectare waar de verschillende bouwenvelopen komen en een deel ter grootte van ruim 18 hectare waar met name de openbare ruimte wordt opgewaardeerd met groen, water, spelen, fiets en voetpaden. De locatie Goudsebloemstraat maakt deel uit van de ontwikkeling. Een eerder plan van Van Wijnen om hier 50 tijdelijke huurwoningen te realiseren ging niet door wegens gebrek aan afnemers voor sociale woningen. Daarentegen maakt de locatie Buitenbaan geen deel uit van dit projectplan. Planvorming wordt pas voorzien na de eventuele sloop van de school na 2030.



De gebiedsvisie geeft diverse uitgangspunten inclusief een eerste verkavelingsschets die bedoeld is ter inspiratie, kort samengevat:

- Nieuw publiek park langs de Weinmakker
- Woningen langs randen van Hepkema's Park
- Zuidkant: relatief hoge dichtheid
- Noordkant: luwere woonmilieus met grondgebonden woningen
- Versterken fietsnetwerk met onder andere een nieuwe fietsbrug naar Sportstad
- Afvangen van autoverkeer via parallelle route A32
- Beter benutten parkeerterreinen

Het gebied is eigendom van de gemeente en opgenomen in beleidsvisies als nieuw woon- gebied. Het ligt gunstig ten opzichte van het centrum en voorzieningen zoals sport, werk en onderwijs, en is goed bereikbaar. Hepkema's Park biedt ruimte voor woningen met een hoge dichtheid aan de zuidzijde en grotere woningen in een ruimere opzet aan de noordzijde. De huidige invulling is openbaar met medegebruik van een discgolfbaan en een fietscrossterrein.

Doelstelling en probleemstelling

Het project biedt kansen voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk woongebied dat een waardevolle toevoeging vormt aan de woningvoorraad. Het toekomstige woningaanbod sluit aan bij de lokale en regionale vraag naar woningen in een groene, stedelijke omgeving. Het project draagt substantieel bij aan het doel van 2.500 nieuwe woningen uit de woonvisie (2023) en de woningbouwstrategie "Heerenveen groeit" (2024) voor de periode tot 2030, waarvan 300 woningen specifiek voor dit gebied.

De schetsen die gemaakt zijn voor een eerste rekenmodel laten 236 woningen zien.

- Pastorielaan: 37 woningen
- Blok 1: 36 woningen
- Blok 2: 33 woningen
- Blok 3: 30 woningen
- Blok 4: 60 woningen
- Appartementen: 40 woningen

Integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling is het inrichten van het gebied met groen, water, speelgelegenheden en vanzelfsprekend parkeervoorzieningen en fiets en voetpaden.

De woonvisie en de grondexploitatie geeft aan dat een deel van de woningen sociale woningbouw betreft, met lage opbrengsten. Verwacht wordt dat dit projectdeel van de gebiedsvisie desondanks financieel positief uitvalt. Beleidsdoelen zoals architectuur, stedenbouw en duurzaamheid worden op een evenwichtige manier meegenomen in de planvorming, waarbij de gebiedsvisie richtinggevend is.



Opdracht

De ontwikkeling van het gebied verloopt in vijf stappen. Dit projectplan bestrijkt stap 1 tot en met stap 4:

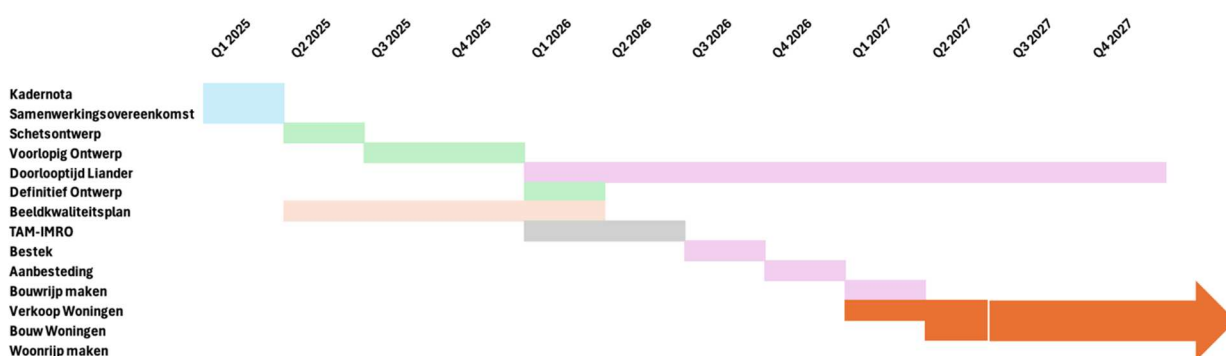
1. **Kadernota en Samenwerkingsovereenkomst:** Onder begeleiding van de Brink Groep wordt in het eerste kwartaal een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze SOK is tweeledig: het gaat over de ontwikkeling van Hepkema's park maar zal ook de samenwerking vastleggen voor De Wachtkamer. Ook wordt in dit kwartaal de kaders opgesteld waar de verdere planvorming zich aan moet houden. Ook wordt duidelijk of WoonFriesland, Accolade en/of Woonzorg Nederland grond afnemen van de gemeente of via Van Wijnen. Tenslotte worden in deze fase ook de diverse onderzoeken opgestart waaronder ecologie.
2. **Schetsontwerp:** Het tweede kwartaal staat in het teken van het maken van enkele varianten, een keuze en vervolgens een eerste ontwerp voor de woningbouw en de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de gemeente in huis het ontwerp maakt in nauwe samenwerking met Van Wijnen. Contouren van de bebouwing, randinvulling en milieuzones worden uitgewerkt. Dit ontwerp wordt doorgerekend en biedt een eerste inzicht in grondopbrengsten. Deze stap wordt naar verwachting in de zomer van 2025 afgerond.

3. **Voorlopig Ontwerp:** Na de zomer wordt begonnen met een voorlopig ontwerp. Deze stap omvat ook het opstellen van een ontwikkelstrategie en een concept koop-realisatieovereenkomst en wordt eind 2025 opgeleverd.
4. **Planologische procedure:** De vierde stap betreft het opstarten van een TAM-IMRO-procedure begin 2026 parallel met het opleveren van een definitief ontwerp en een Beeldkwaliteitsplan. Na verwachting kunnen de plannen dan medio 2026 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Na goedkeuring door de gemeenteraad wordt de grond afhankelijk van nader te maken afspraken door Van Wijnen aangekocht.

Aan het einde van de eerste helft van 2026 wordt ook het bestek opgestart. De projectfase wordt afgesloten met een nieuw projectplan vanuit IBOR.

Met stap 4 is dit projectplan afgerond.

5. **Realisatie:** Na vaststelling van het TAM-IMRO-plan door de gemeenteraad en het Definitieve Ontwerp, wordt het bestek afgerond en wordt de aanbesteding van de openbare ruimte gestart. Na verwachting wordt het gebied begin 2027 door de gemeente bouwrijp gemaakt. De eerste woningen kunnen dan vanaf medio 2027 worden geplaatst. Eventuele juridische procedures kunnen tot vertraging leiden. Een periodiek directieoverleg bewaakt uitgangspunten en randvoorwaarden. Er wordt een bouwtijd van drie jaar voorzien.



Betrokkenen

Stuurgroep: diverse bijeenkomsten per jaar, gekoppeld aan logische momenten:

- Wethouder: Rolie Tromp
- Directeur van Wijnen: Arjen Oosting
- Opdrachtgever: Tjerk Sinnema a.i.
- Programmamanager: Jan Westrik
- Projectleider van Wijnen: Wieger Pieter Boonstra
- Projectleider gemeente: Alfred Hamstra
- Projectondersteuning: Marga Huitema

Projectgroep: Maandelijkse bijeenkomsten

- Projectleider: Alfred Hamstra
- Projectondersteuning: Marga Huitema
- Projectleider van Wijnen: Wieger Pieter Boonstra
- Nader te bepalen medewerker van Wijnen op gebied van stedenbouw/communicatie etc
- Stedenbouw: John Breen (extern), Wytse Hoekstra
- IBOR: Sander de Ruiter
- Planeconoom: Theo Ram (Metafoor)
- Specialisten op afroep:
 - Wonen
 - Duurzaamheid
 - Verkeer
 - Financien
 - Water
 - Groen en Spelen
 - Planologie
 - Communicatie

Ambitiecontrole: Christiaan Visser

Extern

Brink groep (Samenwerkingsovereenkomst)
WoonFriesland / Accolade (sociale woningbouw)
Woonzorg Nederland (mogelijke zorgwoningen)

Mappenstructuur

Projectmap in MS Teams omgeving

Beheersing

Geld

Er wordt een nieuwe grondexploitatie geopend. Er wordt gelijktijdig in alle 4 fasen getekend en gerekend om uiteindelijk tot de residueel bepaalde grondprijs te komen. Als er geen overeenstemming wordt bereikt met van Wijnen, wordt een externe taxateur ingeschakeld.

Voor de plankosten is een bedrag van €525.000,- begroot. Daarbij wordt uitgegaan van bovenstaande planning met in totaal 66 werkbare weken. Er zijn schattingen gedaan van te besteden uren per discipline.

De uitkomst is getoetst door middel van de landelijke VNG Plankostenscan.

Periode januari 2025 t/m juli 2026
66 werkbare weken 66

Interne uren		tarief		
sr. Projectleider	8 uur per week	130	€	68.640
jr. Projectleider	6 uur per week	130	€	51.480
Planeconoom	4 uur per week	130	€	34.320
IBOR	4 uur per week	130	€	34.320
Stedebouw (intern)	2 uur per week	130	€	17.160
Wonen	2 uur per week	130	€	17.160
Juridisch	2 uur per week	130	€	17.160
Duurzaamheid	2 uur per week	130	€	17.160
Verkeer	2 uur per week	130	€	17.160
Water	2 uur per week	130	€	17.160
Groen en Spelen	2 uur per week	130	€	17.160
Communicatie	2 uur per week	130	€	17.160
				€ 326.040
Extern				
Brink		€		10.000
BREEN stedebouw		€		40.000
Communicatie / 3D visualisatie		€		15.000
Planologisch bureau		€		20.000
Ruimtelijke onderzoeken		€		40.000
Juridische ondersteuning extern		€		25.000
				€ 150.000
SUBTOTAAL		€		476.040
10% onvoorzien		€		47.604
SUBTOTAAL		€		523.644
TOTAAL VOORBEREIDINGSKREDIET AFGEROND		€		525.000

Bij het vaststellen van de gebiedsvisie wordt de grondexploitatie vastgesteld. De plankosten worden gedekt uit de grondexploitatie.

Kwaliteit

Het plan voldoet aan gemeentelijke beleidsuitgangspunten, onder meer:

- Gebiedsvisie
- Handboek openbare ruimte en/of PvE IBOR
- LIOR Groen
- Parkeernormen
- Ruimtelijke inpassingseisen (inclusief groen/landschap/klimaatadaptatie)
- Participatieplan

Verantwoording

1. Voorbereidingskrediet – Raad (bij vaststellen Gebiedsvisie)
2. Voorliggend projectplan – College
3. Kaders en Samenwerkingsovereenkomst – College
4. Voorlopig ontwerp - College

5. Definitief ontwerp - College
6. Koop- realisatieovereenkomst – College
7. Vastgesteld TAM IMRO omgevingsplan en grondexploitatie - Raad

Randvoorwaarden

1. Vastgestelde gebiedsvisie
2. Vrijgave voorbereidingskrediet
3. Adequate ambtelijke bemensing

Risico's met beheersmaatregel

1. **Energievoorziening:** Tijdige stroomcapaciteit is cruciaal. Liander is geïnformeerd; vertraging vormt een risico. Pas bij het gereedkomen van het voorlopig ontwerp kan de formele vraag bij Liander worden neergelegd. Liander heeft doorgaans 2 jaar nodig om het netwerk op orde te krijgen. Zoals het nu lijkt start het bouwrijpmaken een jaar eerder dan de gereedkoming van het elektriciteitsnetwerk.
2. **Parkeeroplossing:** De benodigde capaciteit met bijbehorende kwaliteit moeten binnen het plan passen.
3. **Inspraak omwonenden:** Zienswijzen en bezwaren kunnen vertraging opleveren. Participatie is essentieel.
4. **Ruimtelijke procedure:** Negatieve onderzoeksresultaten (externe veiligheid, geluid, bodem, ecologie) kunnen worden ondervangen door tijdige aanvang. Met name wordt het kappen van bomen genoemd.
5. **Vooruitlopend** op het vaststellen van de grex wordt al begonnen met de planvorming. Er is een risico is dat de grex niet wordt vastgesteld.

Bijlagen

- Communicatiemomenten

Voor akkoord

Naam opdrachtgever: Tjerk Sinnema	Naam opdrachtnemer: Alfred Hamstra
Plaats: Heerenveen	Plaats: Heerenveen
Datum:	Datum:

BIJLAGE 1: COMMUNICATIEPLAN

Wanneer	Wie	Doel + uitvoering	Belanghebbende
Maart 2025	Omgevingstafel	Bespreken concept Kadernota	Adviseren
Juni 2025	Omwonenden en belanghebbenden	Bespreken concept Kadernota	Adviseren
September 2025	Stakeholders en belanghebbenden	Bespreken Schetsontwerp	Adviseren
December 2025	Stakeholders en belanghebbenden	Bespreken Voorlopig Ontwerp en opstart TAM-IMRO	Adviseren
Januari 2026	Omgevingstafel	Bespreken VO en BKP en start TAM-IMRO	Adviseren
Mei 2026	Stakeholders en belanghebbenden	Inloopavond TAM-IMRO	informer
December 2026	Stakeholders en belanghebbenden	Inloopavond stand van zaken	Informer
DOORLOPEND	Een ieder	Projectwebsite met vragen en antwoorden	Informer