



# Toekomstvisie Hechterp

APRIL 2020

## COLOFON

Urhahn | stedenbouw & strategie in opdracht van en in samenwerking met Elkien en de gemeente Leeuwarden

Elkien

  
(Directeur-bestuurder Elkien)

Gemeente Leeuwarden

  
(Wethouder gemeente Leeuwarden)

Tekst, afbeeldingen en vormgeving in deze visie zijn samengesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie, Amsterdam. Enkele referentiefoto's zijn gevonden op internet. Deze visie is niet voor commercieel gebruik. Mocht er toch bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteur.



# TOEKOMSTVISIE HEECHTERP

## INHOUD

5	Voorwoord
6	Samenvatting
9	Inleiding
13	1. Heechterp nu
25	2. Voortbouwen op het DNA
31	3. Heechterp straks
41	4. Van visie naar plan



# VOORWOORD

Met trots en met bescheidenheid bieden we deze toekomstvisie voor Heechterp aan. We hebben gekeken naar de kracht van de buurt en naar wat beter kan en moet. Wij zien in de toekomst een buurt die veerkrachtig, ongedeeld, duurzaam en verbonden is. Grote ideeën en beelden die nog verder uitgewerkt moeten worden. Vandaar ook onze bescheidenheid, want dit document is pas de start van een lang traject waarbij we met huidige en toekomstige bewoners samen aan een nieuwe buurt werken.

Dat we aan de slag moeten in Heechterp is onvermijdelijk. De 576 portieketageflats zijn lange tijd een goede woning geweest voor heel veel bewoners. Maar de woningen zijn nu technisch op en de woningen opknappen is niet langer zinvol. Dat betekent dat de woningen sowieso gesloopt gaan worden en er andere nieuwbouw voor terug komt.

Naast deze fysieke aanleiding, zien we ook dat uit de wijkenquête index blijkt dat wijkbewoners zelf Heechterp op onderdelen een onvoldoende geven. We grijpen daarom de vernieuwing van de woningen aan om van Heechterp een sterke veerkrachtige wijk te maken. De grote vernieuwing van de wijk is voor de huidige bewoners en omwonenden zeer ingrijpend. Daarom vinden we het noodzakelijk om met de buurt samen de plannen te maken. Niet alleen over de stenen en mooie plaatjes, maar vooral ook over de mensen. Hoe zorgen we ervoor dat het straks weer prettig wonen is in Heechterp? Welke woningen zijn daarvoor nodig, hoe richten we de openbare ruimte in? Hoe helpen we bewoners voor, tijdens en na de verhuizing? Hoe zorgen we dat niemand buiten boord valt en inwoners er betaalbaar kunnen blijven wonen? Nog heel veel vragen die we zonder medewerking van de huidige en toekomstige bewoners niet kunnen beantwoorden.

Deze visie is daarom een uitnodiging aan u om met ons samen te werken aan een nieuwe buurt en een nieuw (t)huis.

  
Directeur bestuurder Elkien

  
Wethouder gemeente Leeuwarden

# SAMENVATTING

Elkien en de gemeente zijn zeer begaan met de toekomst van de bewoners van Heechterp; een volksbuurt waar mensen zich sterk verbonden voelen met Leeuwarden. Maar ook een buurt met een rafelig randje. De leefbaarheid van de buurt staat tenslotte al jaren onder druk. Dat heeft veel te maken met de eenzijdige sociale woningvoorraad. Daarom investeren betrokken partijen al sinds jaar en dag stevig in de sociale structuur van de wijk.

Heechterp staat nu aan de vooravond van een fysieke vernieuwing. De 24 portiek-etageflats met 576 woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Wij zien deze vernieuwing als een uitgelezen kans om Heechterp in alle opzichten toekomstbestendig te maken. Daarbij koesteren we de al aanwezige kwaliteiten, zoals de (informele) menselijke relaties in de wijk en het sociale vangnet, de mooie groenstructuren en speelplekken. Wij bouwen voort op het DNA van de buurt.

In de toekomstvisie hebben wij vier ambities geformuleerd die richting geven aan de vernieuwing. Heechterp als een **veerkrachtige buurt**, waar mensen elkaar kennen en op elkaar kunnen bouwen. Een **ongedeelde buurt** voor verschillende typen mensen en een divers woningaanbod. Heechterp is in onze visie **duurzaam**. Dat betekent ruim baan voor voetgangers en fietsers. Er is volop aandacht voor klimaatbestendigheid en biodiversiteit. En uiteraard aansluiting op hernieuwbare energiebronnen. Ook is Heechterp **sterk verbonden** met Schieringen en andere delen van Leeuwarden. De verbondenheid gaat daarnaast over de manier waarop mensen in de wijk met elkaar samenleven. Heechterp als buurt waar mensen elkaar ontmoeten op straat, in het hof of in het wijkcentrum.

Met deze visie maken Elkien en de gemeente een vuist voor de toekomst van Heechterp. De uitwerking van de ambities naar concrete plannen gaan we in intensieve samenspraak met de bewoners vormgeven. Door mensen die zich betrokken voelen bij de buurt te laten meedenken en meepraten, kunnen we samen een toekomstbestendige buurt realiseren.



elkien

www.elkien.nl



V-481-NT

elkien  
www.elkien.nl



GRONINGERSTRAATWEG

ELZENSTRAAT

EIKENSTRAAT

ESZENSTRAAT

SCHERINGERWEG

POPULIERSTRAAT

HAZELAARSTRAAT

KASTANJESTRAAT

ACACIASTRAAT

ARCHIPELWEG

BEUKENSTRAAT

MAGNOLIASTRAAT

AHORNSTRAAT

WILGENSTRAAT

EGELANTIERSTRAAT



# INLEIDING

Voor u ligt onze toekomstvisie voor Heechterp. Een integrale visie en een wenkend perspectief voor Heechterp voor de lange termijn. Wat wij voor ons zien? Een ongedeelde en veerkrachtige buurt. Geliefd bij de huidige en nieuwe bewoners. Een buurt voor 100 jaar!

Wij, Elkien en gemeente Leeuwarden, gaan als gezamenlijke partners aan de slag om van Heechterp deze fijne, aantrekkelijke en veilige buurt te maken. We intensiveren onze langdurige samenwerking en trekken samen op om dit voor elkaar te krijgen. Dit kunnen we natuurlijk niet alleen. We hebben iedereen nodig die zich betrokken voelt bij Heechterp – vooral bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. We hopen met deze visie te inspireren en uit te dagen om mee te doen met het realiseren van onze toekomstdroom.

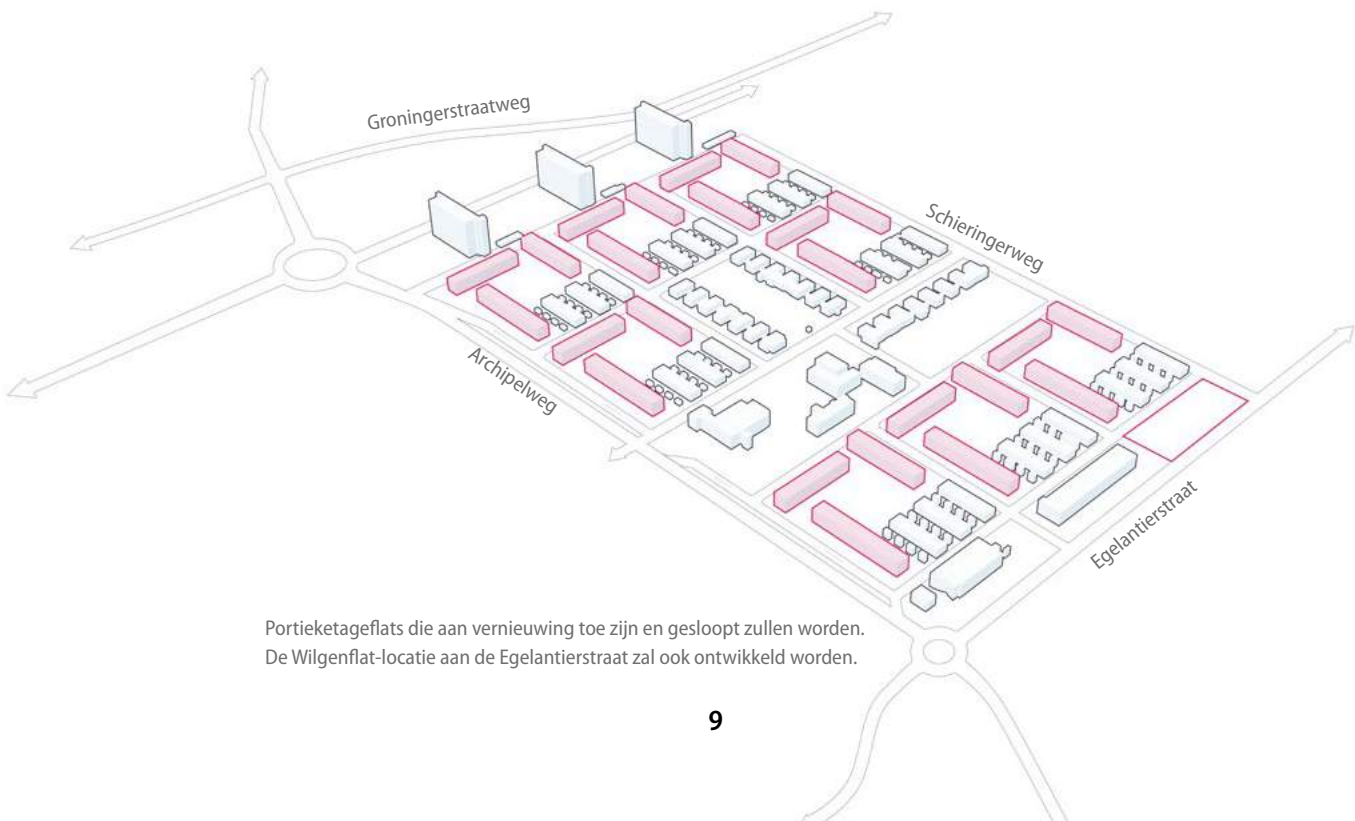
## AANLEIDING EN DOEL

De leefbaarheid in Heechterp staat momenteel onder druk. Dit is niet alleen het gevolg van sociale problemen in de buurt, maar ook omdat de kwaliteit van veel woningen onvoldoende is voor een prettige en fijne leefomgeving. Om de leefbaarheid te verbeteren, gaan we Heechterp integraal vernieuwen. Dit betekent: blijven investeren in huidige én nieuwe bewoners en werken aan een prettige, aantrekkelijke en duurzame leefomgeving.

## FYSIEKE OPGAVE

De fysieke vernieuwing spitst zich in eerste instantie toe op acht 'stempels' met elk drie portiek-etageflats en de voormalige Wilgenflat-locatie. Deze 24 portiek-etageflats met 576 woningen verkeren in zeer slechte bouwtechnische staat en zullen gesloopt worden. Dus staan we voor een ingrijpende fysieke vernieuwingsopgave. Nu de buurt flink op de schop moet, grijpen we de kans om een leefomgeving te creëren waar het prettig, veilig, duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk wonen is.

Een buurt voor 100 jaar betreft natuurlijk niet alleen deze acht stempels.



Portieketageflats die aan vernieuwing toe zijn en gesloopt zullen worden. De Wilgenflat-locatie aan de Egelantierstraat zal ook ontwikkeld worden.

We kijken naar de hele buurt ook in relatie tot zijn omgeving. Aspecten als klimaatveranderingen en de energietransitie spelen ook een rol van betekenis in het proces naar een toekomstbestendige buurt.

## **PROCES**

Met deze visie voor Heechterp leggen we het fundament onder de buurtvernieuwing. We hebben dit toekomstbeeld samen met professionals opgesteld, zowel bestuurlijk als uitvoerend. Er is overleg geweest met huurdersplatform Nieuw Elan. Zij hebben de visie verrijkt met hun aandachtspunten.

In het vervolg gaan we nadrukkelijk met de buurt (bewoners, ondernemers, particuliere eigenaren) en de stad samenwerken aan een buurtplan voor Heechterp. De bewoners in de contactgroep worden ook in de volgende fase betrokken.

## **LEESWIJZER**

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1, Heechterp nu, analyseren we de buurt. We kijken terug vanaf de ontstaansperiode in de jaren 50-60 tot nu. We beschouwen de veranderingen die Heechterp heeft meegemaakt en benoemen de kwaliteiten en uitdagingen. Hoofdstuk 2, Voortbouwen op het DNA, gaat in op de karakteristieken van Heechterp die we het behouden waard vinden en waarop we voort kunnen bouwen naar de toekomst. In hoofdstuk 3 benoemen we onze ambities voor Heechterp en schetsen we ons beeld van de toekomst. In het laatste hoofdstuk gaan we in op hoe we hierna, na de visievorming, aan de slag willen in Heechterp.





216  
216A  
216B



# 1. Heechterp nu

Heechterp heeft sinds zijn ontstaansperiode roerige tijden meegemaakt. De buurt begon een bewogen geschiedenis als moderne en hippe buurt. Al snel stond de leefbaarheid in de buurt onder druk door criminaliteit, leegstand en verloedering. De gemeente greep in door o.a. het winkelcentrum te slopen en hier ruime twee-onder-een-kapwoningen te bouwen voor een nieuwe doelgroep. Als krachtwijk is er ook veel geïnvesteerd in Heechterp. En dat gebeurt nu nog steeds. Toch is de grote inzet die door de jaren heen is gepleegd niet altijd zichtbaar en voelbaar in Heechterp. Waar ligt dat aan?

In dit hoofdstuk beschrijven we kort de geschiedenis van Heechterp en analyseren we wat nu goed is in de buurt en wat beter moet. We kijken hierbij zowel fysiek als sociaal naar de buurt.

## ONTSTAANSPERIODE

Heechterp is ontstaan op de tekentafel in de jaren 50 en wordt tussen 1958 en 1963 gebouwd. De buurt heeft de kenmerkende karakteristieken van een modernistische wijk. Licht, lucht en ruimte zijn de leidende principes voor de nieuwe buurt. Het stedenbouwkundig plan door Van den Broek en Bakema is ruim en groen opgezet en bestaat uit een stratenpatroon met daartussen hoog- en laagbouw op een groen tapijt.

De buurt bestaat voor een groot deel uit (acht) repeterende stempels. Elk stempel is opgebouwd uit drie portiek-etageflats en drie grondgebonden stroken rondom een binnenterrein of (open) hof. De woongebouwen zijn iets verhoogd ten opzichte van de straat en het hof. Drie hoge galerijflats van elk twaalf lagen (de Eikenflats) markeren de noordrand aan de Groningerstraatweg. Aan de Egelantierstraat vormen twee flats een wand naar de straat. Midden in de buurt is een winkelcentrum met woningen boven winkels en later wordt een bibliotheek toegevoegd aan het geheel.

De buurt bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen. Heechterp was toen hip en modern. De woningen, licht en ruim, waren heel gewild. Bewoners die hier een woning kregen waren dolgelukkig met de ruime woning en de groene woonomgeving.

Beeld uit 1968 van Heechterp (Beeldbank Leeuwarden)

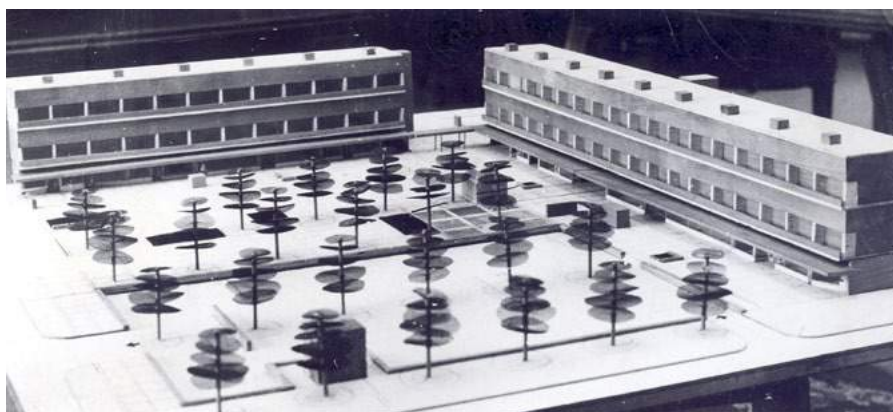
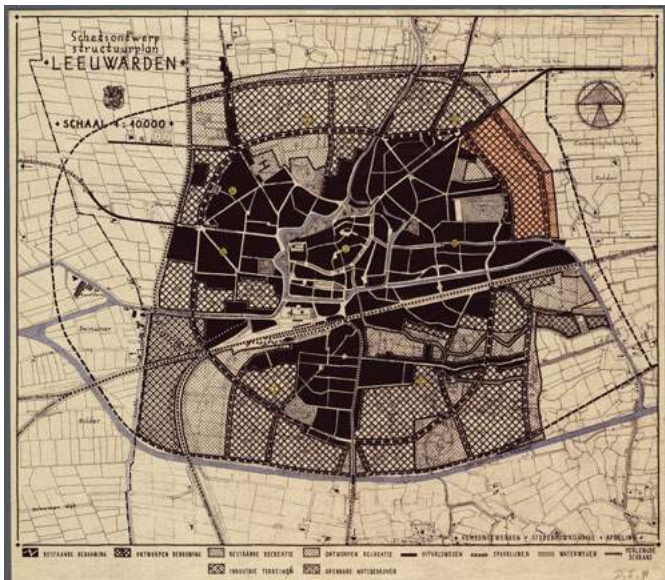


## WIJKGEDACHTE

Bijzonder aan de wijk Heechterp-Schieringen is de wijkgedachte die eraan ten grondslag ligt. De stedenbouwkundig theorie gaat ervan uit dat grote steden de bewoners te weinig herkenning en geborgenheid bieden en dat opdeling in kleinere eenheden (wijken, buurten) wenselijk is. De wijk is een territoriale gemeenschap, waarin mensen werkelijk samenleven. Doordat alle woningtypen voor alle levensfasen en de nodige voorzieningen in de wijk aanwezig zijn, hoeft je als bewoner de wijk slechts te verlaten voor werk. Zo zou men zijn hele leven in de wijk kunnen blijven wonen. Vanuit de verschillende woningtypen zijn gebouwengroepen gecomponeerd die over de hele wijk 'gestempeld' worden. Stempels zijn gericht op de huisvesting van mensen in al hun levensfasen: alleenstaanden, jonggehuwden zonder kinderen, gezinnen en senioren.

De uitvoering van de wijkgedachte kwam in het ontwerp van Heechterp-Schieringen hoofdzakelijk neer op het centrumterrein dat midden in de wijk is geprojecteerd. Door o.a. bezuinigingen en de noodzaak sneller te bouwen, is de gewenste grote differentiatie in woningtypen niet gerealiseerd.

Schetsonwerp structuurplan Leeuwarden (Beeldbank Leeuwarden)



## JAREN '90-2000

In de jaren '90 wordt het winkelcentrum na een periode van leegstand en verloedering (overlast van drugs en criminaliteit) gesloopt en vervangen door twee-onder-een-kapwoningen in het koopsegment. Deze woningen zijn zichtbaar afwijkend in woningtypologie en kavelindeling in de overigens uniform opgezette buurt. Ze hebben diepe, riante tuinen en brede oprijlanen en zijn dan ook geliefd bij de bewoners. Met de bouw van deze woningen is er iets meer diversiteit (koop/huur) in de wijk.

## KRACHTWIJK (VANAF 2007)

Heechterp-Schieringen wordt in 2007 één van de krachtwijken waar geïnvesteerd wordt in integrale wijkvernieuwing. Hoewel veel bewoners hun geliefde buurt niet herkennen als 'achterstandswijk', is men wel blij met de (financiële) inzet voor de wijk. In nauwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties WoonFriesland en Nieuw Wonen Friesland, bewoners en veel andere lokale organisaties wordt het Wijkactieplan ontwikkeld. Het Wijkactieplan 'Alle bewoners een stap vooruit' heeft als doel bewoners van Heechterp-Schieringen, in een aantrekkelijke leefomgeving, sociaaleconomisch een stap vooruit te helpen. Met de zogenoemde Frontlijnteams (met vertegenwoordigers van onder andere UWV, welzijnswerk, sociale dienst en corporaties) die langs de deuren gaan en op maat problemen oplossen, is veel voor bewoners in de wijk gedaan.

Naast de werkzaamheden van het Frontlijnteam zijn er allerlei initiatieven ontplooid om de participatie, gezondheid en de sociale contacten tussen bewoners in de wijk te vergroten en om samen te werken aan een schone en veilige leefomgeving. Er is veel gebeurd in dit kader in Heechterp-Schieringen. In Heechterp zijn met name de Eikenflats gerenoveerd en speelplekken aan de oostzijde aangelegd, is de Wilgenflat aan de Egelantierstraat gesloopt en is het wijkcentrum aan de Egelantierstraat ontwikkeld. In Schieringen heeft een forse herstructurering plaatsgevonden.



Het voormalig winkelcentrum van Heechterp is vervangen door koopwoningen

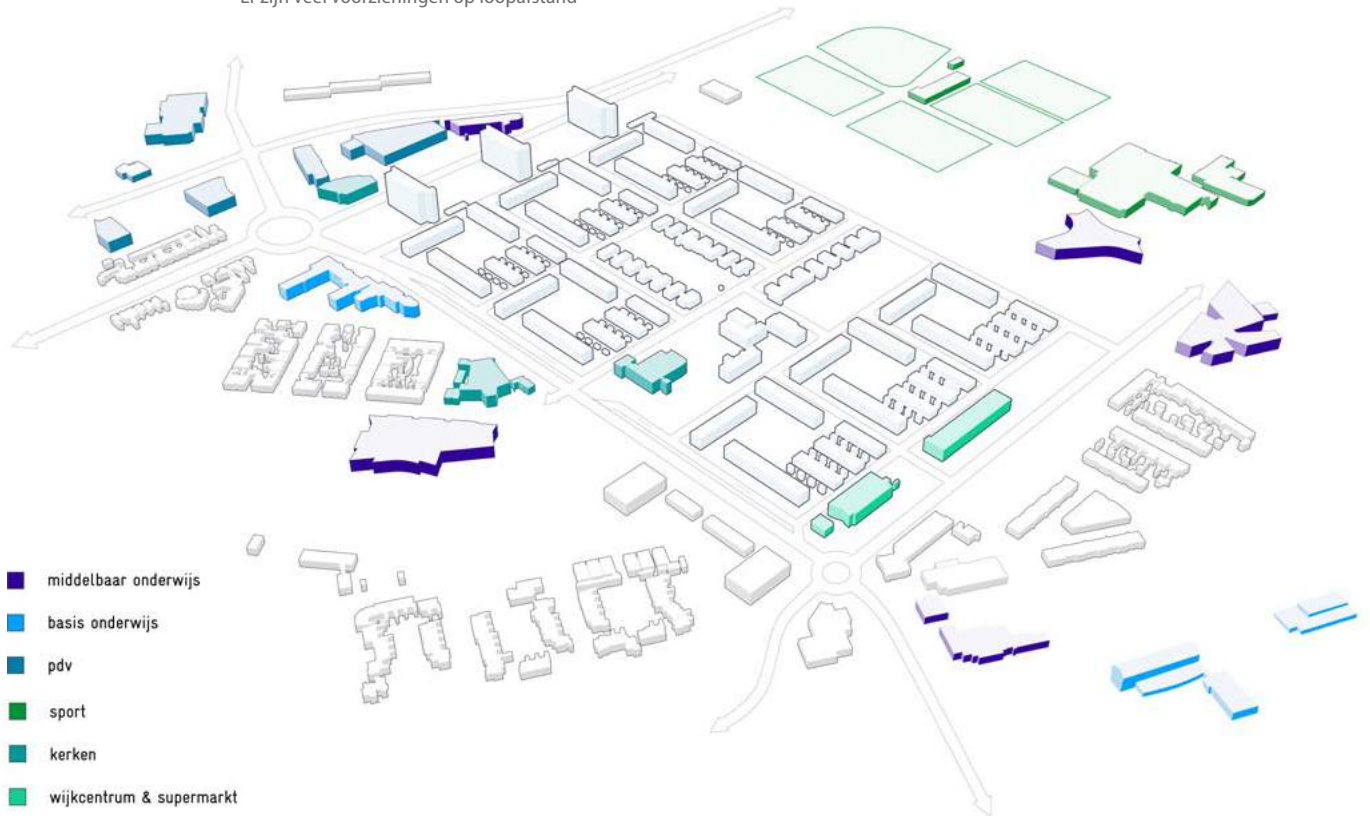




## RUSTIGE WOONBUURT

Hechterp anno nu is voornamelijk gericht op rustig wonen in een groene omgeving. De buurt ligt dichtbij de binnenstad, heeft het sportpark naast de deur en uitvalswegen om de hoek. Voorzieningen voor de buurt bevinden zich met name in Schieringen (school, zorgvoorzieningen, centrale speelplek) en in de omgeving. Het wijkcentrum aan de Egelantierstraat is een centrale ontmoetingsplek in de wijk.

Er zijn veel voorzieningen op loopafstand



Wijkcentrum aan de Egelantierstraat



Hechterp: rustig wonen in een groene omgeving



## GROENE BUURT

Heechterp is ruim opgezet met veel groen. Bewoners waarderen de groene omgeving. Dit is terug te zien in de positieve score van de leefomgeving in de sociale index. Karakteristiek en van grote waarde zijn de groene binnenterreinen of hoven met grote beeldbepalende bomen per stempel. Dit is een van belangrijke dragers van groen in de buurt. Elk hof is ingericht met een kleine speelplaats voor de jongste kinderen in de buurt. Doordat de hoven allemaal dezelfde inrichting hebben, zijn ze wel weinig onderscheidend van elkaar.

Het overige groen in de wijk, zoals de groenzone tussen de Beukenstraat en de Kastanjestraat, of de veldjes tussen de Eikenflats aan de Eikenstraat, functioneren veelal als kijkgroen. De groene rand aan de Schieringerweg heeft een mooie maat en wordt veel gebruikt om te wandelen of de hond uit te laten. Er is hier ook een speelplek voor de wat oudere kinderen.

Heechterp is ruim opgezet met veel groen



De groene rand aan de Schieringerweg



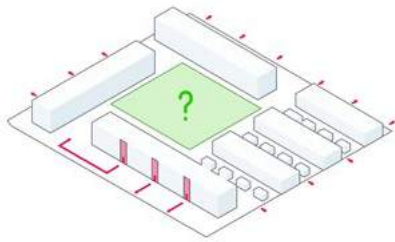


Groene binnenterreinen met grote beeldbepalende bomen

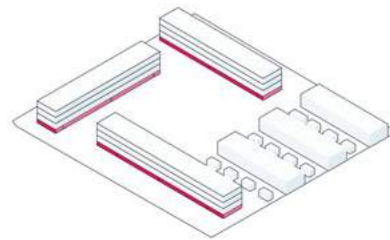
## HELDERE STRUCTUUR MET WEINIG VARIATIE

De buurt is ruim opgezet met een heldere structuur van straten en hoven. Door de repetitie van het zo kenmerkende stempel, met dezelfde typen woningen, architectuur en ruimtelijke inrichting, is er wel een sterke mate van eentonigheid. De meeste straten en hoven lijken op elkaar waardoor men zich slecht kan oriënteren in de buurt. Het gebrek aan variatie leidt er ook toe dat bewoners zich weinig kunnen identificeren met de straat of het hof waaraan ze wonen.

Door de opgetilde portiekflats hebben de woningen geen directe relatie met de straat of het hof. Dit effect wordt versterkt doordat deze woningen geen eigen buitenruimte hebben. Twee van de drie stroken grondgebonden rijwoningen keren zich af van de straat en het hof. Hier bevinden entrees zich tegenover achtertuinen aan insteek-steegjes. Deze steegjes ogen rommelig en het is onduidelijk of ze openbaar of privé zijn.



Van wie is de ruimte?



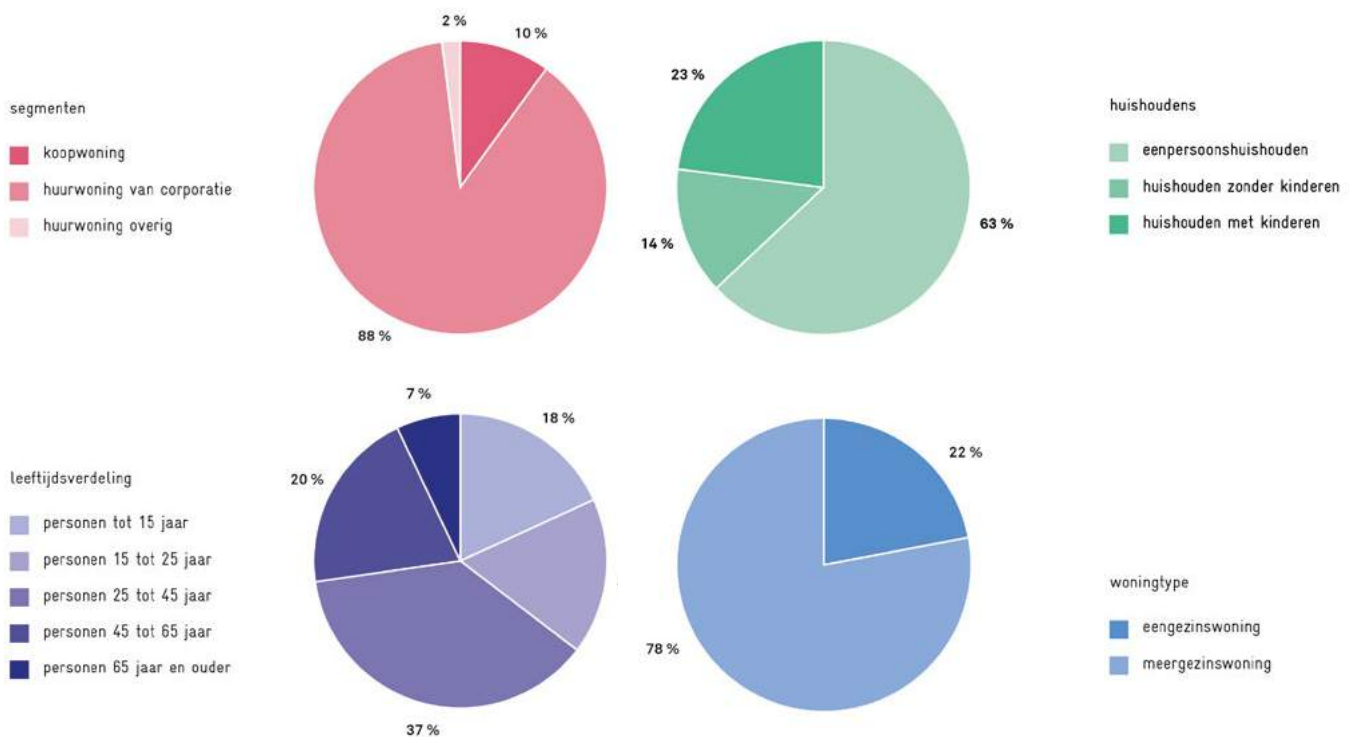
Opgetilde plint, geen relatie met maaiveld



## OVERWEGEND SOCIALE WONINGBOUW

Heechterp heeft een groot aandeel sociale woningen met overwegend appartementen. Door de sloop en nieuwbouw in het verleden is er gewerkt aan een diverser woonaanbod in de wijk. Er zijn toen gebouwen vervangen door twee-onder-één-kapwoningen in het koopsegment. Ook zijn in Heechterp sociale grondgebonden rijtjeswoningen uitgepand en verkocht (goedkope koop). Toch is dit aanbod vandaag de dag niet divers genoeg voor de vraag en woonwensen van diverse doelgroepen. Hierdoor is de doorstroom in de buurt nauwelijks mogelijk en kunnen veel bewoners geen wooncarrière maken in de buurt. Bewoners die het beter krijgen (sociale stijging) zijn genoodzaakt de buurt te verlaten.

Statistieken opbouw Heechterp (bron: CBS in uw buurt)

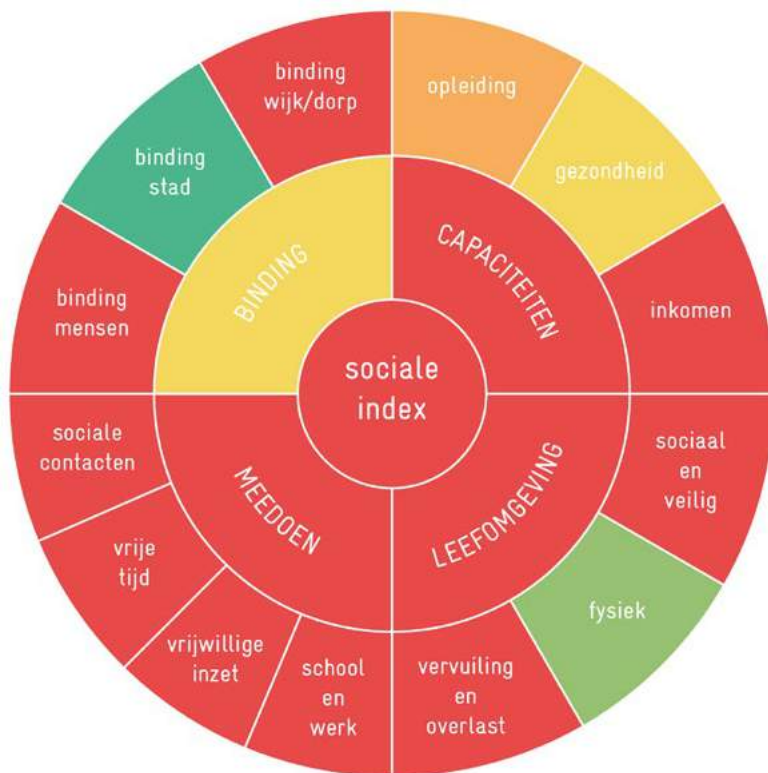


## SOCIALE PROBLEMATIEK

De wijk Heechterp-Schieringen scoort laag op de sociale index. De laatste jaren is er, ondanks alle inspanningen, nauwelijks verbetering te zien. Op tien van de dertien punten scoort de wijk kwetsbaar tot zeer zwak.

Er zijn gemiddeld tot veel lage inkomens, een concentratie van bewoners met een gemiddeld hogere ondersteuningsvraag, hoge werkloosheid met 25% in de bijstand, overlast en armoede. De sociale problemen zijn soms complex, bijvoorbeeld doordat sommige bewoners weinig sociale contacten hebben, met taalproblemen te kampen hebben of doordat er een onveilige thuissituatie heerst. Een groot deel van de bewoners heeft weinig te besteden en kan nauwelijks rondkomen. Hierdoor is er ook nauwelijks geld voor gezonde voeding, om te sporten, of om op vakantie te gaan.

De score van de sociale index voor Heechterp (2019)



	2011	2017	2019
<b>binding</b>	<b>4.3</b>	<b>5.8</b>	<b>5.9</b>
binding mensen	4.5	4.6	4.9
binding stad	7.0	7.2	7.8
binding wijk/dorp	4.5	5.5	4.9
<b>capaciteiten</b>	<b>4.5</b>	<b>4.8</b>	<b>4.4</b>
gezondheid	5.9	6.3	5.6
inkomen	2.5	2.2	2.3
opleiding	5.1	5.9	5.4
<b>leefomgeving</b>	<b>5.1</b>	<b>5.1</b>	<b>4.8</b>
fysiek	5.9	6.3	6.2
sociaal & veilig	4.5	4.2	4.9
vervuiling & overlast	4.9	4.9	3.4
<b>meedoen</b>	<b>4.7</b>	<b>4.6</b>	<b>4.4</b>
school & werk	4.6	4.8	4.6
sociale contacten	4.4	4.6	4.2
vrije tijd	5.1	3.5	4.3
vrijwillige inzet	4.5	5.3	4.5
<b>TOTAAL</b>	<b>4.9</b>	<b>5.0</b>	<b>4.8</b>

- Sterk
- Voldoende
- Kwetsbaar
- Probleem
- Zeer zwak



Ter vergelijking: de score van de sociale index voor Leeuwarden als geheel (2019)

## SPRINGPLANK

Een van de aspecten (in de sociale index) waar Heechterp-Schieringen slecht op scoort is het aspect 'binding met de wijk'. De wijk heeft een hoge mutatiegraad, wat een hoge doorstroming van (nieuwe) bewoners betekent.

Met een goede sociale structuur van hulp in de wijk en beschikbare en betaalbare woningen, komen veel mensen in Heechterp te wonen die met tegenslag in het leven een nieuwe start hebben moeten maken. De buurt functioneert voor veel van deze bewoners als springplank. Bewoners trekken vaak weer weg, omdat de woningen in slechte bouwkundige staat verkeren (met hoge energielasten en geluidsoverlast), of omdat ze het beter krijgen en er simpelweg geen woningen in de wijk zijn waar ze naar kunnen doorstromen. Desondanks heeft de buurt ook een kern van bewoners die al generaties prettig woont in Heechterp. Bewoners hebben een sterke binding met Leeuwarden.

Ondanks de uitponding van de rijtjeswoningen, is er niet voldoende aanbod in de buurt om door te stromen zodra men zich een betere woning kan veroorloven.









## 2. Voortbouwen op het DNA

Met de aankomende vernieuwing van Heechterp zetten we een volgende stap richting een toekomstbestendige en veerkrachtige wijk. Aan deze ontwikkeling werken we al vele jaren met grote inzet. Dat doen we als gemeente en corporatie natuurlijk niet alleen, maar nadrukkelijk samen met bewoners, instanties en andere betrokkenen. Met elkaar willen we van het negatieve imago van Heechterp af. Hoe? Door voort te bouwen op de sterke punten die de buurt ontegenzeggelijk heeft en minder sterke punten aan te pakken. Er zijn verschillende sociale en ruimtelijke kwaliteiten en structuren die we koesteren en (moeten) behouden. Zij vormen voor een groot deel het DNA van Heechterp. Een DNA waarop we graag voortbouwen.

## WAARDEVOLLE SOCIALE VERBANDEN EN EEN STERK SOCIAAL VANGNET

Er is een kern van bewoners die zich sterk verbonden voelt met Heechterp en er al meerdere generaties woont. De informele sociale structuren en verbanden van deze bewoners moeten behouden worden voor de wijk. Dit betekent niet alleen dat we bewoners betrekken in het vernieuwingsproces, maar ook dat we het mogelijk maken dat de mensen die graag willen blijven wonen in Heechterp dat ook kunnen. Voor bewoners die willen vertrekken zetten we ons in voor een goede overgang naar een nieuwe woning en buurt.

De gemeente en Elkien investeren al jaren samen met vele vrijwilligersorganisaties, -netwerken en bewonersinitiatieven in Heechterp-Schieringen. De wijkaanpak van Leeuwarden, die navolging heeft in heel Nederland, is een succesvolle aanpak om de wijk leefbaar te houden en bewoners te helpen om de volgende stap te maken. Heechterp plukt hier niet altijd de vruchten van – onder andere doordat bewoners die het beter krijgen vaak de wijk (moeten) verlaten omdat ze in de wijk niet kunnen doorstromen en dus verhuizen uit de buurt. We beseffen dat het cruciaal is om te blijven investeren in het sociale domein (vangnet) in de wijk, om bewoners te helpen de volgende stap te zetten. Daarbij vinden we het belangrijk bewoners die het beter krijgen (sociale stijgers) te behouden voor de wijk.

Het wijkcentrum speelt een belangrijke rol in de sociale structuur van Heechterp



De fruitpluktuin van Heechterp-Schieringen is een voorbeeld van een plek voor interactie

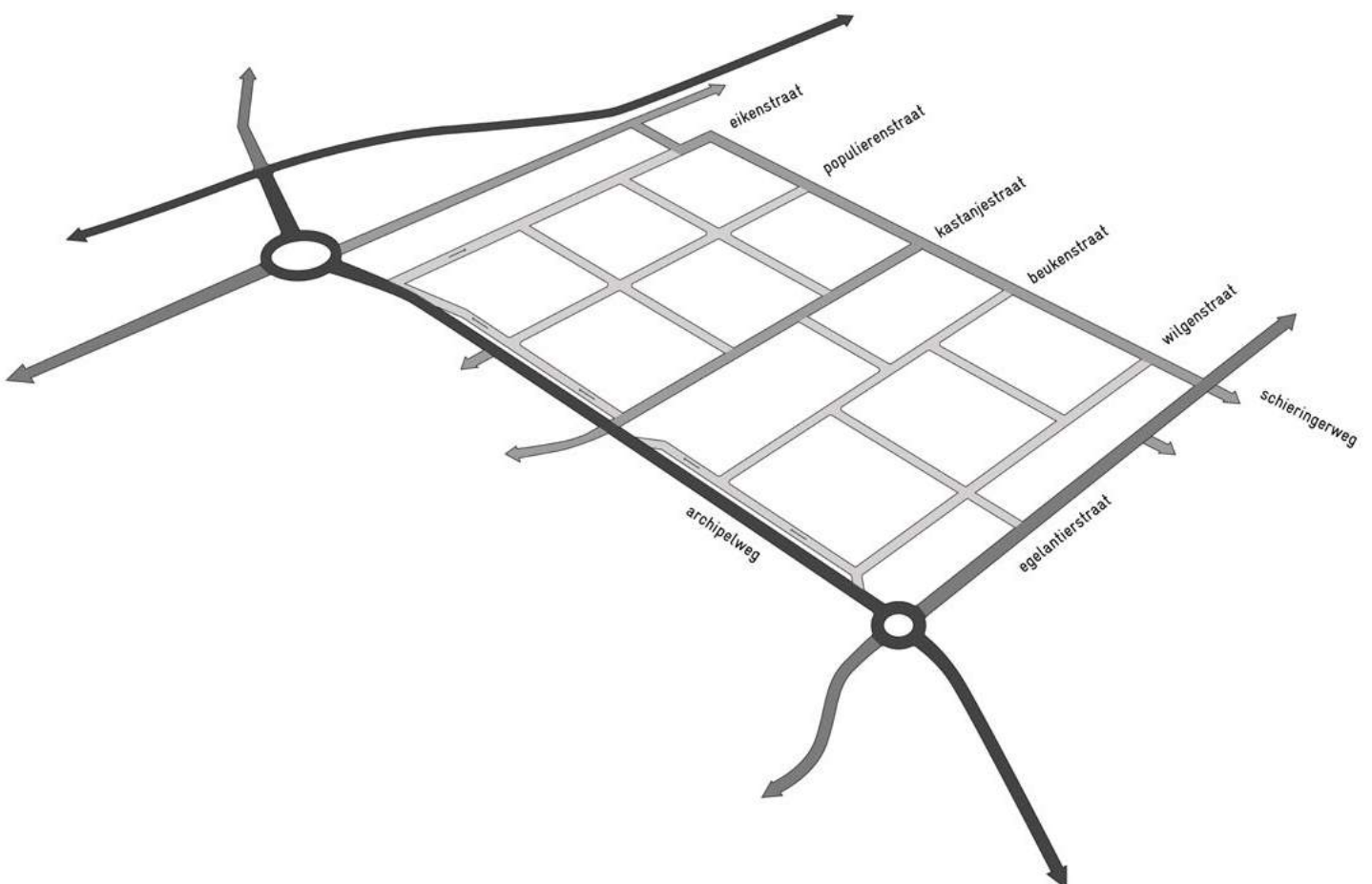


## HELDER STRATENPATROON

Heechterp heeft een heldere structuur van straten en hoven die kenmerkend is voor de buurt en het behouden waard is. Onder de straten ligt ook een netwerk van kabels en leidingen dat behouden dient te worden en waar de komende jaren geen onderhoud op gepleegd wordt. Hiermee biedt de structuur van straten en hoven vanuit stedenbouwkundig oogpunt een helder raamwerk voor de vernieuwing van de buurt.

In het huidige stratenpatroon zijn bijna alle straten hetzelfde en de (geparkeerde) auto is dominant aanwezig. Door meer onderscheid aan te brengen in de inrichting (meer groen) en in het gebruik (meer ruimte voor de fietser en de voetganger) ontstaan er verschillende woonkwaliteiten, die zorgen voor meer herkenning en een betere oriëntatie in de buurt.

Het stratenpatroon biedt een helder raamwerk voor vernieuwing

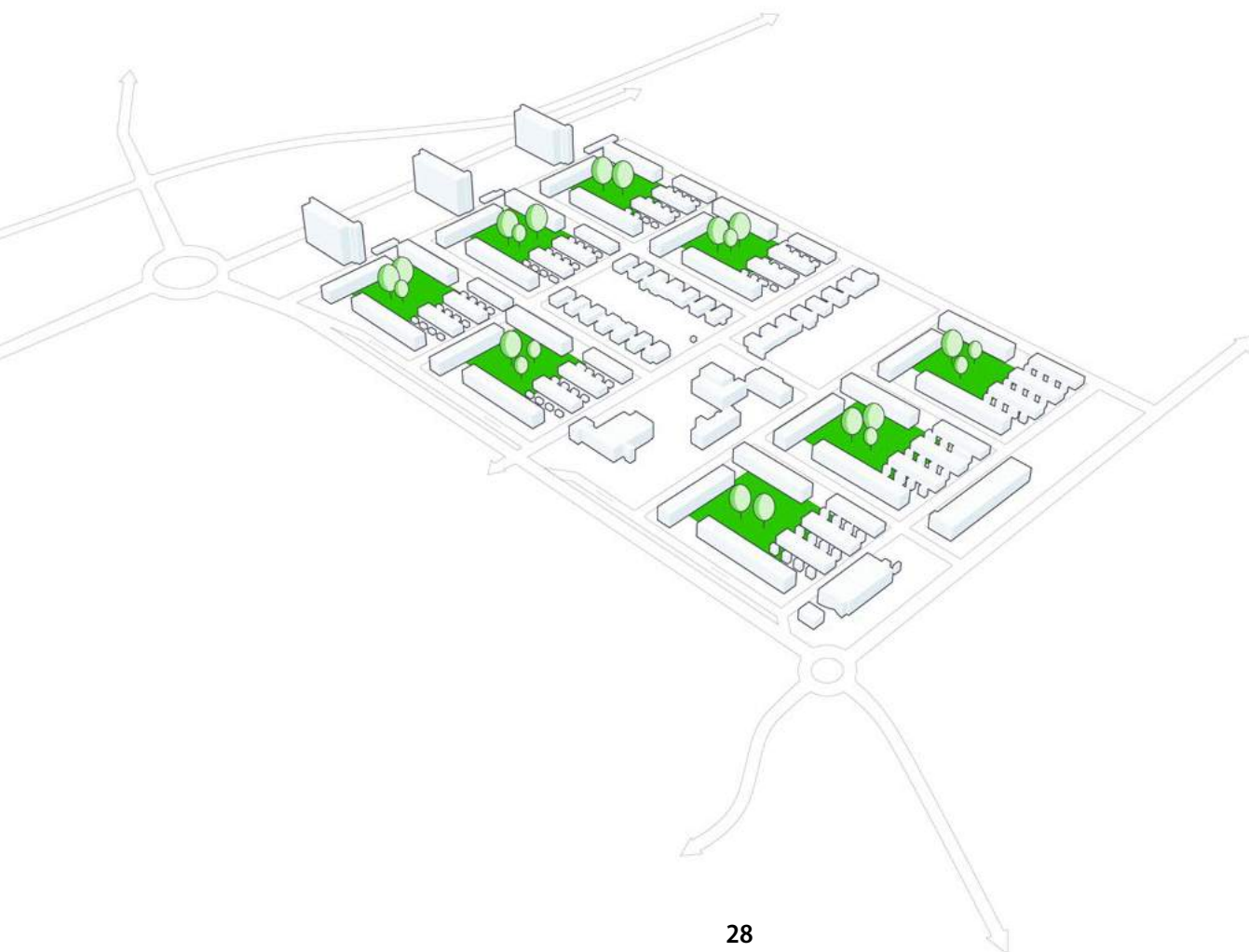


## STERKE GROENSTRUCTUUR

Een centraal onderdeel van de stempels zijn de groene verblijfsruimtes met beeldbepalende, volwassen bomen. Deze groenstructuur is een sterke identiteitsdrager van Heechterp. In sociaal en ruimtelijk opzicht is het zeer kansrijk om deze ruimten als sociale en fysieke bouwsteen voor de buurt te behouden. Het is daarbij een voorwaarde de ruimtelijke kwaliteit, de relatie met de bebouwing en de gebruikswaarde aanzienlijk te versterken.

De groene kwaliteit van de buurt kan verder versterkt en verrijkt worden door de inrichting en het gebruik, van wat nu veelal kijkgroen is, te verbeteren. Meer ruimte voor sport en spel in de groene openbare ruimte, collectieve hoven voor bewoners, moestuinen of een fruitgaard geven de open(bare) ruimte meer identiteit. De ecologische waarde van het groen in de buurt kan vergroot worden door het te verbinden met de groenstructuren in de omgeving.

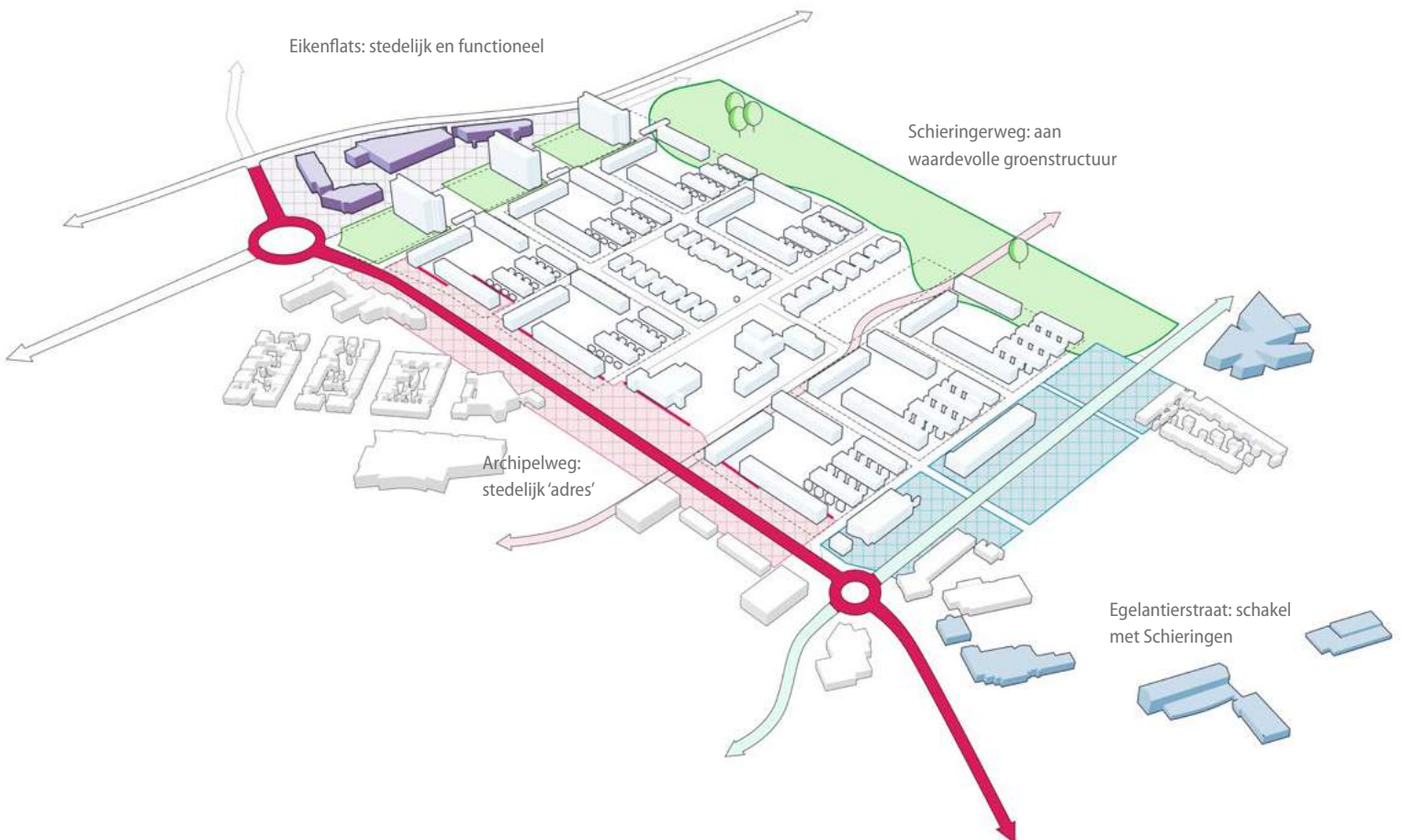
De hoven met de volwassen bomen hebben de potentie om sterke identiteitsdragers van het nieuwe Heechterp te zijn



## DIVERSE RANDEN

De randen van Heechterp zijn zeer divers en bieden voldoende aanleiding om verschillende kwaliteiten te ontwikkelen voor onderscheidende plekken en woonmilieus in de wijk. De Archipelweg vormt een stedelijk 'adres' aan de rondweg. De Egelantierstraat is de schakel met Schieringen. De rand van de Eikenflats is stedelijk maar nu functioneel ingericht. Aan de Schieringerweg ligt Heechterp aan een waardevolle, stedelijke groenstructuur. Door specifiek om te gaan met de diverse randen kan de verbinding met de omgeving versterkt worden.

De randen van Heechterp zijn zeer divers







# 3. Heechterp straks

Heechterp is straks een fijne en aantrekkelijke buurt om in te wonen. Bewoners kiezen bewust voor Heechterp en kunnen er blijven wonen, ook als ze ouder worden, het gezin groter wordt of als men het beter krijgt. De buurt is gemengd met een grote diversiteit aan bewoners. Gezinnen, ouderen, starters en alleenstaanden in koop- of huurwoningen leven met en door elkaar.

Heechterp heeft vele verschillende kwaliteiten; woon je liever aan de groene rand bij het sportpark of aan de Archipelweg, de stedelijke kant van de buurt; voor elk wat wils in Heechterp! De wijk is nog steeds herkenbaar aan het stratenpatroon en de groene hoven met de prachtige oude bomen; sommige straten zijn autoluw geworden en er is meer ruimte voor fietsen en wandelen. Er wordt veel gesport in de buurt; hardlopen door de groene, autoluwe straten of op de speciale sportplekken met fitnessstoestellen.

Zo dromen wij over Heechterp, een veerkrachtige, ongedeelde, duurzame en verbonden buurt. Wij, gemeente en Elkien gaan ons inzetten om onze droom voor Heechterp waar te maken. In dit hoofdstuk gaan we in op onze ambities voor Heechterp en wat we hiervoor gaan doen.



Initiatieven van bewoners worden gestimuleerd



Bewoners kennen elkaar en kunnen op elkaar bouwen



Heechterp heeft veerkrachtige bewoners die zich kunnen aanpassen aan uitdagingen



We investeren in fysieke condities die bijdragen aan sociale structuren in de buurt



# 1. EEN VEERKRACHTIGE BUURT

Heechterp is een veerkrachtige buurt. Bewoners kennen elkaar en kunnen op elkaar bouwen. Doordat bewoners een sociaal netwerk hebben in de buurt is er aandacht en zorg voor elkaar.

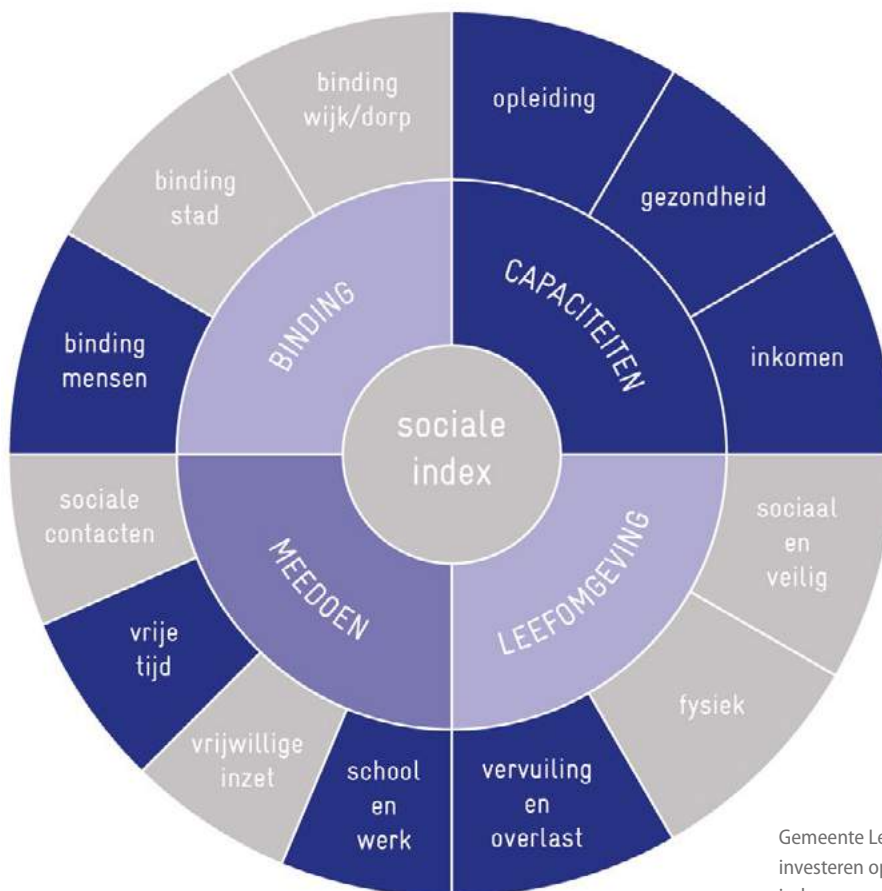
Heechterp heeft veerkrachtige bewoners die kunnen (leren) omgaan met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen, zich kunnen aanpassen en regie kunnen blijven voeren op het eigen leven. In onze veerkrachtige buurt kunnen mensen op elkaar en op het sociaal-maatschappelijke netwerk van hulpverleners rekenen. Dit betekent dat we ons blijven inzetten voor de buurt vanuit het sociale beleid (de gemeente) en vanuit het gezamenlijke wijkactieplan, samen met bewoners, vrijwilligers en sociaal-maatschappelijke organisaties. Hiermee onderkennen we dat onze sociale inzet nodig blijft in Heechterp. Waar mogelijk versterken we de bestaande netwerken in de wijk en ondersteunen we initiatieven van bewoners.

We investeren ook in de fysieke condities die ondersteunend zijn aan sterke sociale structuren in de buurt. De omvangrijke vernieuwingsopgave in Heechterp maakt het mogelijk de fysieke opgave sterk te koppelen aan de sociale ambities voor een veerkrachtige wijk.

## RELATIE SOCIALE INDEX

We willen investeren in een veerkrachtige buurt door bewoners meer toekomstperspectief te bieden (sociale index: capaciteiten). We hopen de onderlinge binding tussen mensen te versterken, door meer ruimte te scheppen voor ontmoeting en interactie. Dat draagt bij aan het tegengaan van eenzaamheid en het versterken van de sociale verbanden. In dat licht zorgen we ook voor woningen bestemd voor diverse doelgroepen, zodat de zorg voor elkaar makkelijker wordt door de nabijheid van vrienden, (bejaarde) ouders, familie of gelijkgestemden in één wijk.

Wij nemen de relatie tussen opleiding, gezondheid, werk en inkomen mee in de plannen voor de wijk. Een voorbeeld: een duurzame woning in een groene, veilige en schone leefomgeving werkt ontstressend. En als we de buurt beweegvriendelijk maken, is dat een stimulans voor bewoners om meer te bewegen.



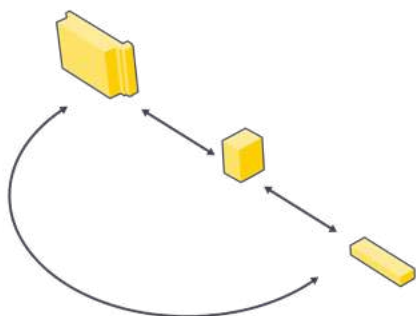
## WAAR GAAN WE VOOR?

Wij hechten veel waarde aan **het versterken van de bestaande bewonersnetwerken**. In de vernieuwing (en ook bij de herplaatsing van bewoners) hebben we nadrukkelijk aandacht voor de informele sociale netwerken en de familiebanden in de wijk. Hierin blijft het wijkcentrum een belangrijke rol spelen. Waar mogelijk **ondersteunen we initiatieven van bewoners**.

Centrale buurtplek rondom het buurtcentrum draagt bij aan informele sociale netwerken, door festiviteiten en activiteiten. Ook kun je er terecht voor taallessen of begeleiding bij administratie of zorgvragen.



Wooncarrière mogelijk in de buurt door meer differentiatie in het woningaanbod.



Wij vinden het belangrijk dat er in Heechterp **een gedifferentieerd woonaanbod voor diverse doelgroepen** wordt gerealiseerd. Bewoners krijgen de kans om door de herontwikkeling wooncarrière te maken in hun eigen buurt. De regie op eigen leven wordt gestimuleerd door bewoners de kans te bieden met een schone lei in Heechterp een doorstart te maken.

Wij zien Heechterp als **een groene en bewegvriendelijke buurt met volop ruimte voor sport, spel, fietsen, wandelen en ontmoeting**. De vernieuwing biedt randvoorwaarden voor een schone en veilige buurt, bijvoorbeeld door transparante entrees, gedeelde fietsenstallingen, wonen op de begane grond (ogen op straat) en collectieve hoven. In de openbare ruimte komen plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het nieuwe Heechterp biedt volop ruimte voor buurtinitiatieven. Waar mogelijk wordt de deeleconomie gestimuleerd door het uitwisselen en delen van goederen en diensten te faciliteren.

Wij realiseren ons dat een veerkrachtige wijk niet alleen door nieuwe woningen te bouwen gerealiseerd kan worden. We onderkennen dat ook **sociale inzet** nodig blijft. We doen dat vanuit het **sociaal beleid** (de gemeente) en vanuit het **gezamenlijke wijkactieplan**.

Ruimte voor buurtinitiatieven en deeleconomie, voor een groene en bewegvriendelijke buurt





Het hof biedt een mooie ruimtelijke basis voor de mix van doelgroepen.



Mensen kunnen in de buurt blijven wonen, ook wanneer hun omstandigheden veranderen.



Een gedifferentieerd aanbod van huurniveaus en woningtypen.



Door met aandacht voor woonwensen te ontwikkelen vergroten we de binding van bewoners met de buurt.

## 2. EEN ONGEDEELDE BUURT

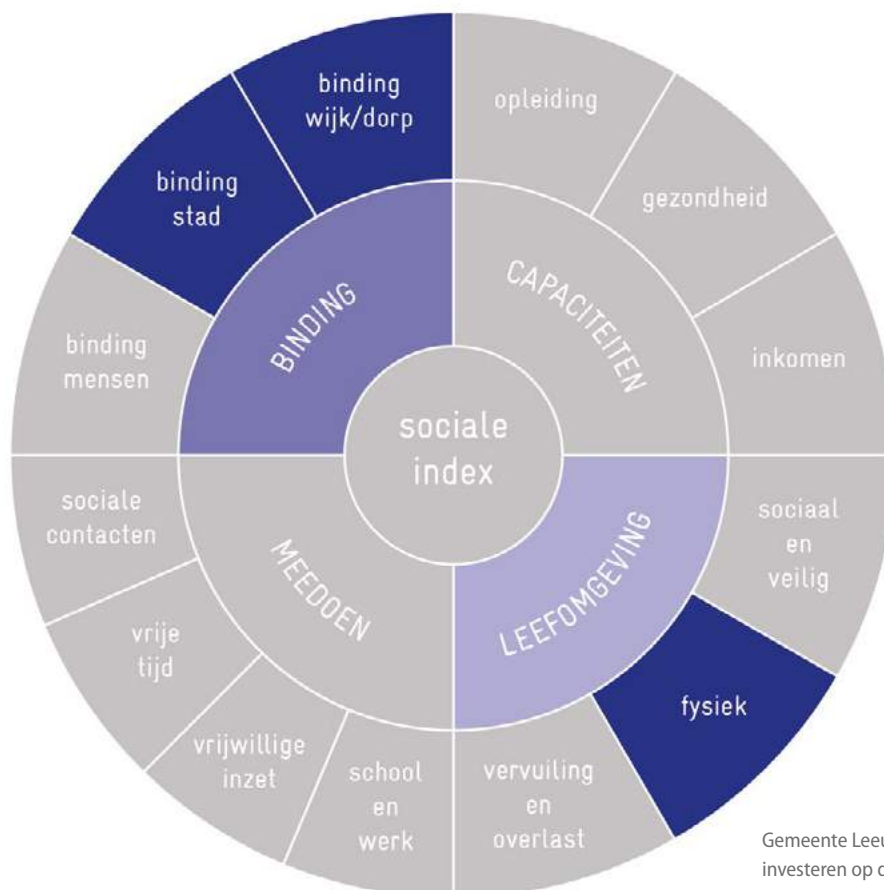
Heechterp wordt een ongedeelde en gemengde buurt waar verschillende doelgroepen samenwonen. Voor een ongedeelde en gemengde buurt moeten we investeren in een breder woonaanbod (woningtypen) in verschillende categorieën (sociale woningen, goedkope, midden en middeldure koop-/huurwoningen). Daarbij is het van cruciaal belang dat de verschillende doelgroepen goed samen kunnen wonen. Door met veel aandacht voor de specifieke woonwensen en leefstijlen van de diverse bewoners (ook in relatie tot elkaar) te ontwikkelen, voorkomen we mismatches en vergroten we de binding van bewoners met de buurt. Met aandacht voor de toewijzing van woningen kunnen conflicten worden verminderd en kunnen bewoners eensgezind en rekening houdend met elkaar samenwonen.

## RELATIE SOCIALE INDEX

Het is de ambitie om de eenzijdige samenstelling van de buurt in zowel bevolkingsopbouw als in woonaanbod te transformeren naar een buurt waar jong en oud, rijk en minderbedeelden, gezinnen, ouderen en starters samen en naast elkaar leven.

Bewoners moeten wooncarrière kunnen maken in de eigen buurt en niet hoeven te verhuizen uit de wijk als ze het beter krijgen (sociale stijgers) of meer/minder ruimte nodig hebben, bij gezinsverdunning of gezinsvorming of als men ouder wordt en meer zorg nodig heeft. Hiermee kunnen de sociale verbanden en de binding die mensen hebben met de buurt in stand gehouden worden.

De buurt bestaat nu voor een groot deel uit sociale huurwoningen en zal verkleuren naar een buurt met een groter aandeel koopwoningen en meer differentiatie in huurprijzen. De verkleuring van de buurt zal geleidelijk gaan. In de vernieuwing wordt gemengd gebouwd, zodat de mix op blokniveau goed is. We bouwen kwalitatief hoogwaardige woningen die flexibel in te zetten zijn.

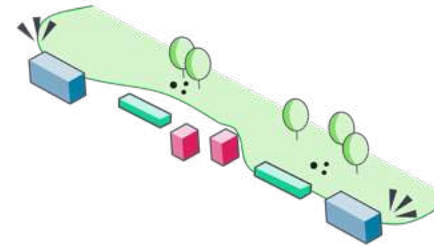


## WAAR GAAN WE VOOR?

Wij beschouwen het toekomstige Heechterp als **een gemengde en ongedeelde buurt**. Heechterp krijgt een mix van betaalbare huur en betaalbare koop. Dit gedifferentieerde woonaanbod is gericht op inkomens met een bruto jaarinkomen tot 42.000 euro. Om ruimte te maken voor andere doelgroepen in de buurt komen er minder woningen terug in de huidige prijs categorie, we bouwen wel maximaal 80% van de huidige 576 betaalbare huurwoningen circa 460 terug.

Geen goud randje, maar een gemengde en ongedeelde buurt, met een gedifferentieerd aanbod aan huurniveaus.

Wij streven naar **een gedifferentieerd aanbod aan huurniveaus**. Dit draagt bij aan het streven van de gemeente om in Heechterp uiteindelijk minder dan de helft sociale huurwoningen te hebben. Vanwege de sterke behoefte aan sociale huurwoningen, worden deze elders in de stad toegevoegd. Uit nadere planvorming moet blijken hoeveel nieuwe woningen er in totaal gerealiseerd zullen worden in de buurt.



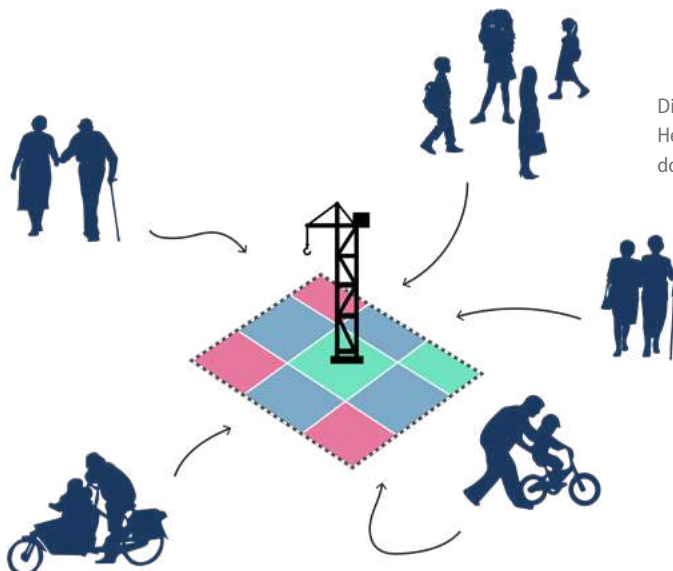
Huidige en nieuwe bewoners kiezen bewust voor wonen in Heechterp



Wij vinden dat de vernieuwing van **de buurt bestaande en nieuwe doelgroepen moet uitnodigen bewust te kiezen voor Heechterp**. Willen bewoners tijdens de vernieuwing toch de buurt verlaten? Dan zorgen wij ervoor dat zij voldoende hulp krijgen bij het verhuizen naar een nieuwe woning en buurt. De huidige bewoners krijgen de (vrije) keuze om te blijven wonen in het nieuwe Heechterp.

Wij hebben een buurt voor ogen waarin **een mix aan**

**woningtypen voor verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd**. De woningen bieden ruimte voor gezinnen, starters, senioren en andere een- of tweepersoonshuishoudens. Verschillende doelgroepen komen op blokniveau samen. Om goed te kunnen mengen in de buurt heeft de corporatie specifiek toewijzingsbeleid.



Diverse doelgroepen kunnen in Heechterp een passende woning vinden door een variëteit aan woningtypen



Het prachtige volwassen groen in de wijk wordt zo veel mogelijk behouden en versterkt.



De buurt wordt primair gericht op fietsers en voetgangers.



Deelmobiliteit wordt gestimuleerd en voorzieningen voor elektrische voertuigen worden uitgebreid.



Bij de vernieuwing zal de buurt worden verduurzaamd.



### **3. EEN DUURZAME BUURT**

Bij de vernieuwing van Heechterp zullen we de buurt verduurzamen. Duurzaam betekent letterlijk dat de activiteiten van de mens geen blijvende schade aanrichten aan het milieu, zodat ook toekomstige generaties er gebruik van kunnen maken.

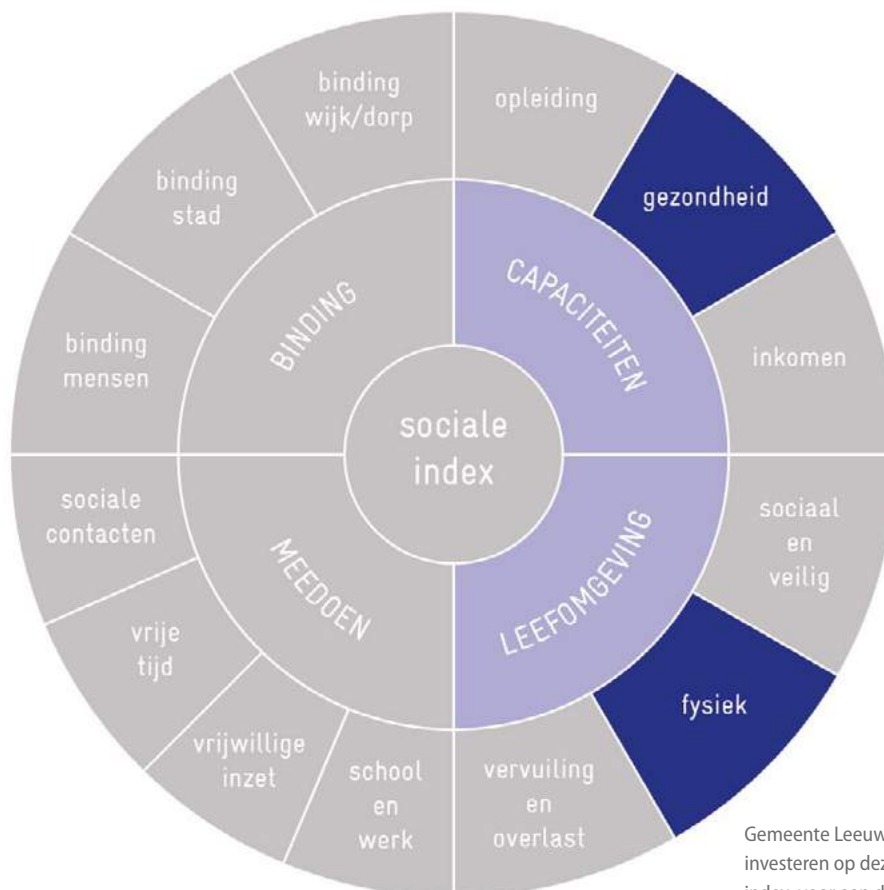
In Heechterp vertalen we dit naar een gezonde en betaalbare leefomgeving voor bewoners. Er komen duurzaam gebouwde woningen die zijn aangesloten op hernieuwbare energiebronnen. In de buurt is aandacht voor klimaatbestendigheid en biodiversiteit, onder andere door het rijk aanwezige groen te behouden en te versterken. Ook hebben we oog voor duurzame mobiliteit, juist door de voetganger en fietser centraal te stellen. Dit draagt bovendien bij aan een veilige buurt.

## RELATIE SOCIALE INDEX

Heechterp is straks een gezonde en toekomstbestendige wijk, gericht op de fietser en de voetganger. De impact van de auto en het autogebruik op de inrichting en het gebruik van de (openbare) ruimte wordt beperkt. Hiervoor is een veel lagere parkeernorm wenselijk dan nu het geval is. Dit kan alleen door innovatief en toekomstgericht met mobiliteit om te gaan.

Investeren in duurzame woningen die goed geïsoleerd zijn en aangesloten op een duurzaam-energienetwerk draagt bij aan betaalbare lasten voor bewoners. Indirect draagt dit dus ook bij aan de mogelijkheden van bewoners om mee te doen in de maatschappij. Een prettige en betaalbare woning is een belangrijke basis voor iedereen om regie op het eigen leven te kunnen voeren.

De klimaatverandering met extreme droge en natte periodes heeft invloed op onze leefomgeving en de gezondheid van bewoners. Voor een klimaatbestendige buurt speelt een kwalitatief groene openbare ruimte een belangrijke rol in het tegengaan van hittestress en het vasthouden en langzaam afvoeren van regenwater.

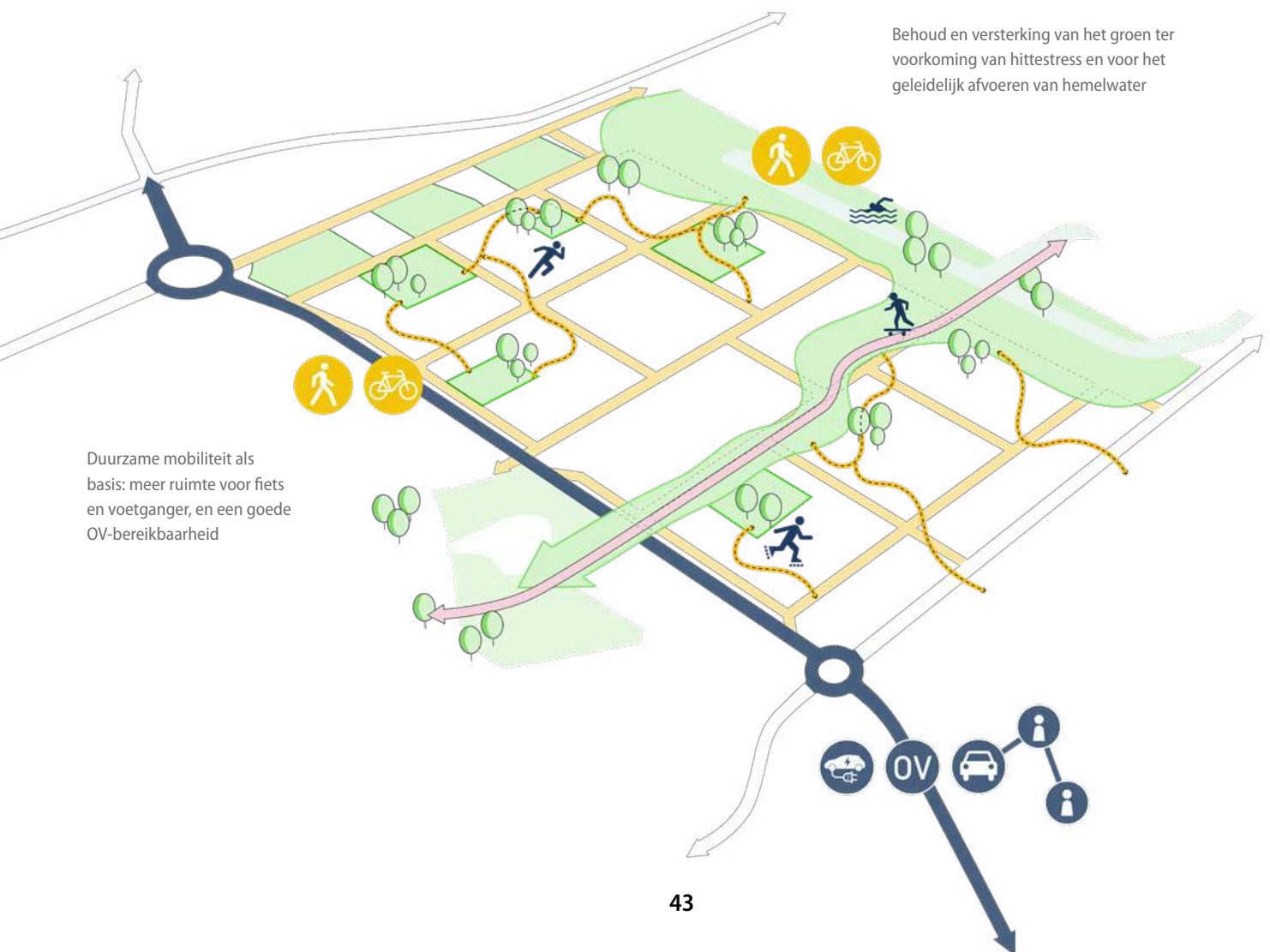
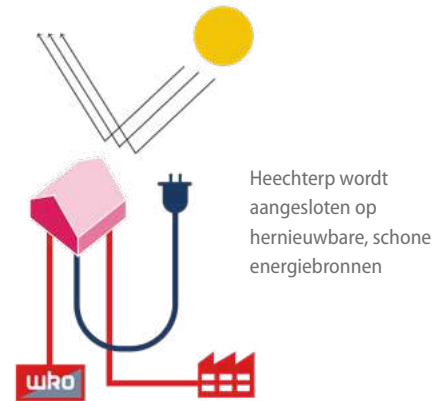


## WAAR GAAN WE VOOR?

Wij passen de uitgangspunten van **Trias Energetica** toe in Heechterp. De gebouwen worden optimaal geïsoleerd en georiënteerd, er vindt hergebruik en uitwisseling van materialen plaats en Heechterp wordt aangesloten op hernieuwbare, schone en betaalbare energiebronnen.

Wij willen bestaande waardevolle bomen en de groene hoven zoveel mogelijk handhaven. **De groenblauwe structuur van Heechterp wordt versterkt door deze beter te verbinden aan de omgeving** (en de stad) en de biodiversiteit te versterken. De buurt heeft groene ontmoetings-, sport- en speelplekken in de openbare ruimte die uitnodigend zijn.

Wij vinden het belangrijk dat er in de vernieuwing van Heechterp op een toekomstgerichte en innovatieve wijze wordt omgegaan met mobiliteit. **De buurt wordt primair gericht op de fietser en de voetganger en is goed ontsloten met het openbaar vervoer.** Er is ruimte om deelmobiliteit, elektrische auto's en lichte elektrische voertuigen te faciliteren. In de buurt is een passende parkeernorm van toepassing die naar verwachting lager is dan de norm die het beleid anno 2020 voorschrijft.





De groene hoven met de beeldbepalende bomen kunnen beter worden benut en geactiveerd door woningen op het hof te oriënteren. Dit bevordert de veiligheid en de verbinding tussen bewoners



Veilige routes voor langzaam verkeer en goede verbindingen met de omliggende buurten



De groenzone midden in de wijk kan ingezet worden om het sportpark en het Dr. Zamenhofpark met elkaar te verbinden.



Goedkoop én lekker eten bij Lekker Briek in het wijkcentrum. Het wijkrestaurant wil zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats voor mensen uit de wijk en gasten uit andere wijken.

## 4. EEN VERBONDEN BUURT

Heechterp is straks een verbonden buurt. Niet alleen fysiek door de buurt beter aan te laten sluiten op de omgeving maar ook sociaal verbonden. Door meer (en diverse) woonkwaliteit te realiseren willen we de binding van bewoners met de buurt vergroten. Heechterp heeft verschillende ruimtelijke karakteristieken zoals de groene hoven met beeldbepalende bomen, een heldere stratenstructuur en de diverse randen die ingezet kunnen worden voor meer woonkwaliteit en beleving in de buurt.

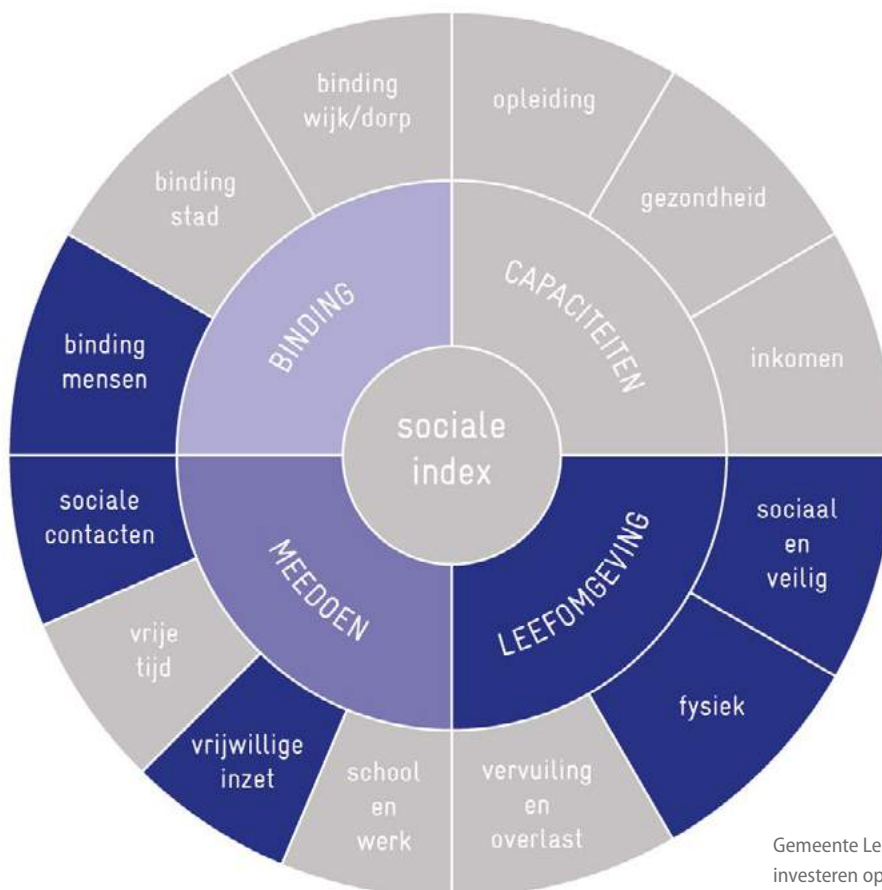
De openbare ruimte is gericht op ontmoeting en verblijven, is klimaatbestendig en groen en zorgt voor identiteit. Het creëren van collectieve plekken voor bewoners (bijvoorbeeld rondom een hof) versterkt de sociale verbanden tussen bewoners onderling.

We zetten in op het vergroenen van (sommige) straten en kiezen voor de fietser en de voetganger in plaats van de auto. Hiermee zijn er straks meer verschillen in het stratenpatroon. De groene rand langs de Schieringerweg met het naast gelegen sportpark kan meer onderdeel van de buurt worden door het groen 'de buurt in te trekken'. De groenzone midden in de wijk kan ingezet worden om het sportpark en het Dr. Zamenhofpark met elkaar te verbinden. Hiermee wordt het groenblauwe netwerk van de stad versterkt en Heechterp beter verbonden met zijn omgeving en met de stad. Aan de Archipelweg kan een nieuw, meer stedelijk gezicht voor de buurt gerealiseerd worden.

## RELATIE SOCIALE INDEX

In een verbonden buurt dragen onderscheidende plekken en sferen bij aan een leefomgeving waarmee bewoners zich kunnen identificeren. Plekken om te spelen, sporten of de hond uit te laten. Straten en hoven met een onderscheidende inrichting die bijdragen aan een specifieke woonkwaliteit zorgen ook voor identificatie met en waardering voor de 'eigen' straat of hof. Door meer waardering voor de eigen leefomgeving is er ook meer binding (eigenaarschap) met de buurt.

In een verbonden buurt is het prettig wonen, bewoners kennen elkaar, men voelt zich thuis in de wijk. Dit is een belangrijke basis voor een gezonde, veilige en veerkrachtige wijk. De sterke binding die bewoners hebben met de buurt komt tot uitdrukking in de participatie en betrokkenheid van bewoners bij de wijk.



Gemeente Leeuwarden en Elkien gaan investeren op deze aspecten in de sociale index, voor een verbonden buurt

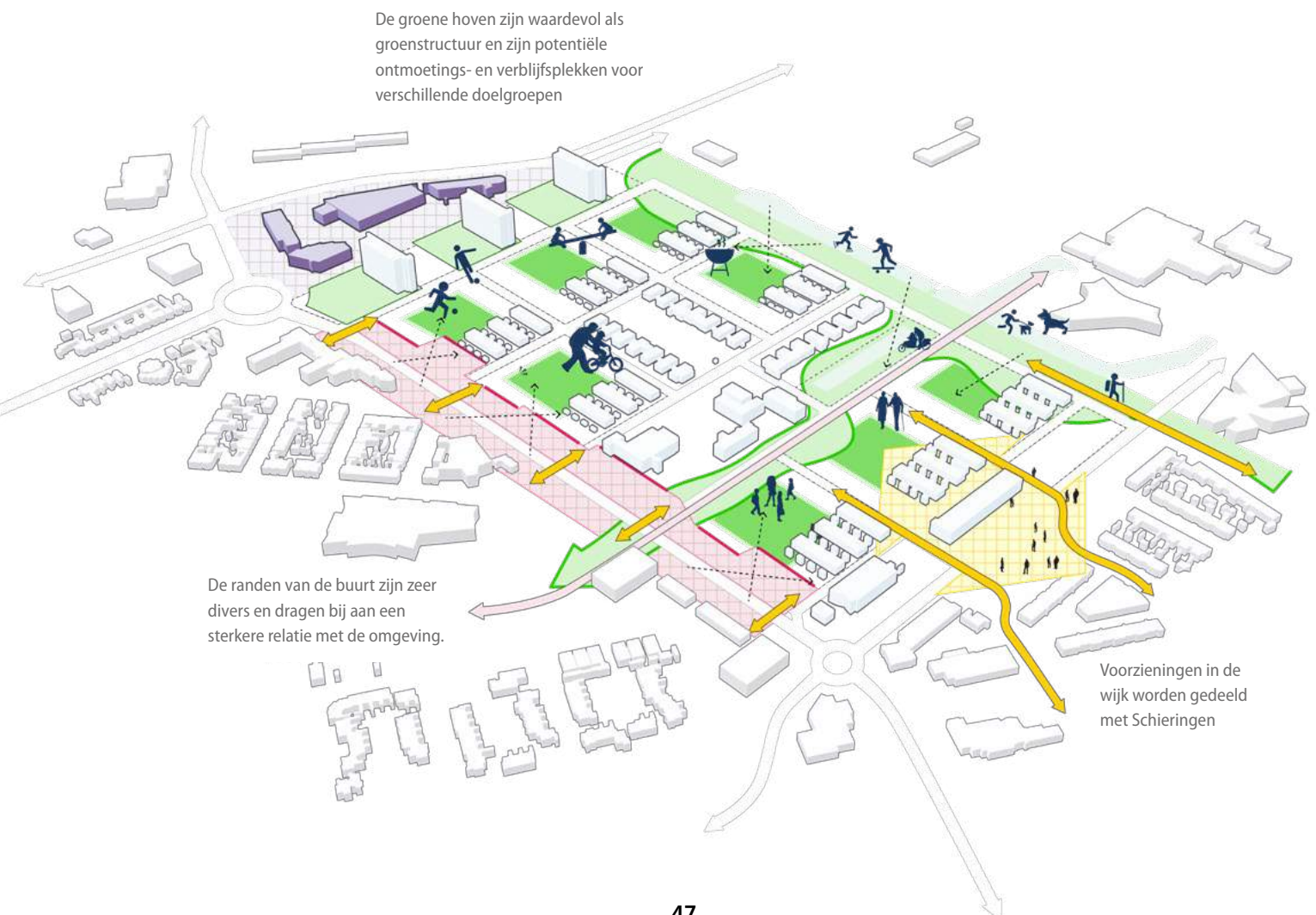
## WAAR GAAN WE VOOR?

**Wij beschouwen Heechterp en Schieringen als één wijk.** De twee buurten ontmoeten elkaar aan de Egelantierstraat en delen voorzieningen. Het wijkcentrum aan de Egelantierstraat is de ontmoetingsplek van de wijk. Een plek waar bewoners elkaar tegenkomen en samen kunnen komen.

**Wij versterken de relatie van Heechterp met de omgeving** door in te zetten op de karakteristieken van de diverse randen. We denken dat het kansrijk is om een groene verbinding voor langzaam verkeer tussen het sportpark en het Dr. Zamenhofpark toe te voegen. Wij hebben een buurt voor ogen waar in de inrichting en beleving van de straten verschil wordt aangebracht, zodat de straten zich meer van elkaar gaan onderscheiden. Het stratenpatroon (positie van de straten) in de buurt wordt gehandhaafd.

**Wij waarderen de groene hoven als groenstructuur en als een potentiële collectieve ontmoetings- en verblijfsplek voor verschillende doelgroepen.**

Daarbij vinden we het belangrijk dat de woningen zowel op de straat als op het hof gericht zijn. Dit draagt bij aan de sociale controle en verbondenheid.









# 4. Van visie naar plan

Met het opstellen van deze gezamenlijke visie is het fundament gelegd voor de vernieuwing van Heechterp. Hiermee kunnen we de volgende stap zetten naar een ontwerp voor het buurtplan Heechterp. Het ontwerp voor de buurt vormt een ontwikkelkader voor de lange termijn en is een basis voor concrete bouwplannen per blok. Heechterp kan op deze manier gefaseerd ontwikkeld worden.

## **ONTWIKKELSTRATEGIE VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WIJK**

De herontwikkeling van Heechterp naar een toekomstbestendige buurt is gebaat bij een geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling. Door de geleidelijke sloop van de portiekflats en de daarvoor in de plaats komende nieuwbouw zal de buurt ingrijpend veranderen. De schaal van de opgave heeft straks niet alleen impact op de buurt Heechterp en de wijk Heechterp-Schieringen, maar ook op de andere omliggende wijken en de rest van de stad. De ontwikkeling van Heechterp zal dan ook op andere ontwikkelingen in de stad afgestemd worden.

De hoge ambities en de zorg voor de bestaande bewoners maken een geleidelijke transformatie van de buurt noodzakelijk. Een gefaseerde ontwikkeling heeft als bijkomend voordeel dat er tussentijds bijgestuurd kan worden als nieuwe trends en ontwikkelingen dat nodig maken. Door bewoners en andere stakeholders te blijven betrekken bij de planvorming kunnen nieuwe inzichten en wensen telkens meegenomen worden.

## **SAMEN MET ALLE BEWONERS EN IN HET PERSPECTIEF VAN DE HELE STAD**

Om tot een gezamenlijk en gedragen wijkplan te komen starten we een open en transparant participatieproces met bewoners en omgeving. Bij de keuzes die we maken houden we ook telkens voor ogen wat de consequenties hiervan zijn voor de rest van de stad.

We stellen een participatieplan op waarin de rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen worden weergegeven. We geven ook aan, per fase, wat de kaders zijn waarbinnen wijzigingen mogelijk zijn. Hoewel de verandering grote impact zal hebben op alle bewoners van Heechterp zullen we in het participatieplan bijzondere aandacht besteden aan de bewoners wiens woning op termijn zal worden gesloopt. Zij hebben niet alleen een formele positie binnen het proces maar voor hen zal de sloop grote veranderingen in hun persoonlijke leven met zich meebrengen. Wij willen hen daarop voorbereiden en waar nodig ondersteunen.

We maken ook een actieplan waarin we beschrijven hoe we de buurt de komende jaren leefbaar willen houden, hoe we de netwerken kunnen versterken en hoe we er voor blijven zorgen dat bewoners de juiste zorg en ondersteuning krijgen. Met de bewoners en de belanghebbenden in de buurt bespreken we op welke wijze zij betrokken willen worden bij de verschillende onderdelen en fases in het proces.

## **DE VOLGENDE STAPPEN: VAN VISIE NAAR WIJKPLAN NAAR COMPLEXPLAN**

In deze visie zijn onze ambities voor een toekomstbestendig Heechterp aangegeven. In de volgende fase maken we de visie concreter. Het wijkplan bestaat uit verschillende onderdelen: een stedenbouwkundig masterplan (inclusief groenplan en verkeersplan), een woningprogramma en een wijkactieplan.

In een stedenbouwkundig masterplan schetsen we een ruimtelijk beeld met de positie voor hoog- en laagbouw, waar we kunnen verdichten en waar we gaan verdunnen. Onderdeel van het stedenbouwkundige masterplan is het openbare ruimteplan met daarin uitgewerkt welk gebruik en welke inrichting de bestaande wegen krijgen, welke plaats water in de buurt krijgt en hoe we de (beschikbare) groene ruimte willen gaan gebruiken en inrichten.

We maken een woningprogramma waarin we beschrijven hoeveel en welke woningen er in Heechterp worden ontwikkeld, wat de verdeling is tussen huur en koop, wat de differentiatie in huurprijzen en koopprijzen is en welke huishoudtypes we willen huisvesten.

Als het wijkplan is vastgesteld gaan we telkens voor een of meerdere blokken een ontwerp maken van de woningen, openbare ruimte en tuinen die bij de woningen horen. We stellen daarmee per fase een plan vast, een zogenaamd complexplan. Na vaststelling van het complexplan treedt het protocol herstructurering in werking.

