

Raadsvoorstel

Gebiedsvisie Spoordok
Zaaknummer: 2021-088947

Aan de gemeenteraad.

Spoordok 2050

Spoordok Leeuwarden verbindt stad en land. In de toekomst kun je hier wonen, werken, recreëren, ontdekken, leren en nog veel meer. Een plek met meerdere gezichten. Voor huidige en nieuwe generaties Leeuwarders. Een historisch en toekomstig schakelpunt in de stad. Enerzijds verbindend, anderzijds grensverleggend. Op veel fronten slaat de stad een nieuwe weg in. Hier leef je samen in een nieuw type stad en creëer je samen een nieuwe vorm van stedelijkheid. Spoordok laat letterlijk en figuurlijk zien wat Leeuwarden in huis heeft. De duurzame innovaties van de toekomst ontstaan én ontdek je hier. Spanning en ontspanning komen samen: in de gebouwen, de openbare ruimte, de mensen en de verschillende functies. Uitdagend en op een natuurlijke wijze gemixt. Spoordok is een gewaagde sprong in het diepe en tegelijkertijd heel eigen. Door te durven, te doen, anders te zijn én jezelf te blijven. Er is maar één Leeuwarden en er is maar een Spoordok. Dat voel je. Ontmoeting staat centraal. Nu en in de toekomst. Hier proef je de toekomst van Leeuwarden!

Bron: Gebiedsvisie Spoordok

Inleiding

Leeuwarden heeft de afgelopen decennia letterlijk en figuurlijk haar vleugels uitgeslagen. De gemeente is gegroeid in omvang, de aandacht voor onderwijs en innovatie werpt zijn vruchten af en er is fors geïnvesteerd in de infrastructuur en de binnenstad. Daarnaast is Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018 representatief voor de energie die in de stad, de gemeente en de regio voelbaar is.

Leeuwarden heeft de afgelopen jaren een flinke ontwikkeling doorgemaakt. De gemeente kijkt naar voren en wil deze energie en verbondenheid doorzetten en vasthouden. Juist in deze tijd waar we staan voor grote opgaven, zoals de woningbouwopgave, de impact van het Corona-tijdperk, maar ook het duidelijk veranderende klimaat. Deze opgaven zullen onder meer landen in de Spoorzone van Leeuwarden. Met de centrale ligging naast de binnenstad en de grote ontwikkelpotentie speelt Spoordok een sleutelrol binnen de grotere Spoorzone. De Spoorzone in Leeuwarden is de belangrijkste ontwikkelplek voor binnenstedelijke transformatie en is - onder andere in de binnenkort aan u voor te leggen omgevingsvisie - bestempeld als de nieuwe kernzone voor woningbouw en economische ontwikkeling. Met de ontwikkeling van Spoordok geven we hier invulling aan. Om daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen is eerst een stip op de horizon nodig.

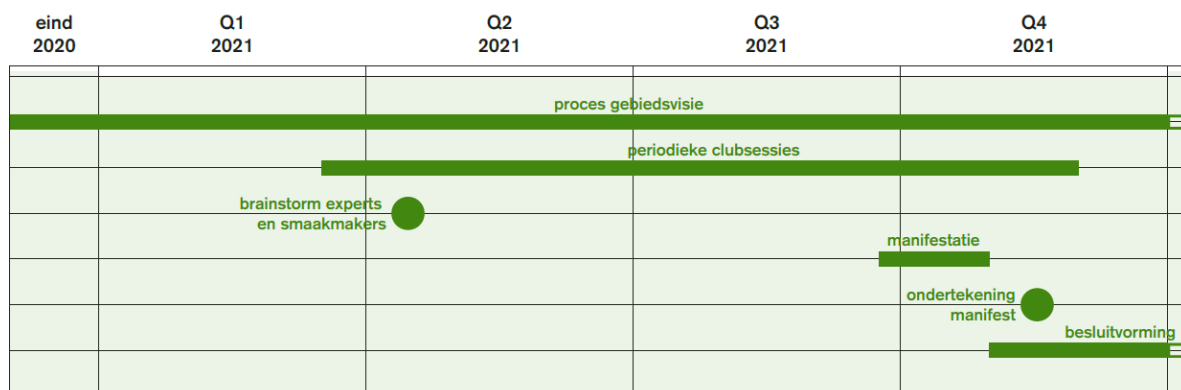
De gemeente Leeuwarden heeft samen met BPD Gebiedsontwikkeling als gebiedsregisseur begin 2021 opdracht gegeven aan Site en Zus voor het opstellen van de gebiedsvisie. Basis voor de gebiedsvisie is het in maart 2021 aan uw raad gepresenteerde Inspiratiedocument.

Samen stad maken

De strategische ligging van Spoordok is dermate van belang dat deze een cruciale start kan maken voor de ontwikkeling van de Spoorzone Leeuwarden. wij willen daarom zelf een stempel op het gebied kunnen drukken, maar dan wel sámen met de markt en andere betrokkenen. Dit is ook nodig omdat de gemeente alleen de openbare ruimte en infrastructuur in Spoordok in eigendom heeft.

De meerwaarde van het proces zit in een aanpak die breder kijkt dan ontwikkeling van enkel individuele percelen. Hiervoor is de samenwerking gezocht met BPD Gebiedsontwikkeling. Begin 2021 hebben wij afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken. BPD heeft als gebiedsregisseur haar kennis en ervaring ingezet om de gebiedsvisie inhoudelijk en procesmatig aan te scherpen. Gezamenlijk hebben we toegewerkt naar een ontwikkelstrategie die marktpartijen uitdaagt om verder te kijken dan de eigendomsgrenzen en individuele verdienmodellen.

Samen stad maken is het uitgangspunt bij de herontwikkeling van Spoordok. Tijdens het maken van de gebiedsvisie zijn er verschillende stakeholders betrokken. Van grondeigenaren en belanghebbenden tot inwoners van de gemeente. Tijdens de Manifestatie in september en oktober 2021 is de gelegenheid geboden om input te leveren op de gebiedsvisie. De Manifestatie Grensverleggend Spoordok bestond uit een Expo, een enquête en de mogelijkheid voor een (begeleide) wandeling door het gebied. Middels een live-uitzending is toelichting gegeven op de gebiedsontwikkeling en was er gelegenheid tot het stellen van vragen aan deskundigen betrokken bij het project. U heeft als raad hiervoor ook een uitnodiging ontvangen. Alle informatie is terug te vinden op de website www.grensverleggendspoordok.nl. Daar blijven we betrokkenen ook in de toekomst informeren.



De club van eigenaren heeft in dit proces een speciale rol. Een gebiedsontwikkeling waarbij sprake is van individuele plotontwikkeling maakt een goede invulling van de collectieve opgaven niet mogelijk. Daarom ontwikkelen we een plan 'los van de perceelgrenzen' om zo het beste eindresultaat te kunnen realiseren. Uiteindelijk geeft iedere ontwikkeling meerwaarde aan de gebiedsontwikkeling. Om dit te bereiken zijn regelmatig clubsessies georganiseerd om draagvlak en commitment te creëren bij de eigenaren. Er is meegedacht over de invulling van de gebiedsvisie, waar de opgaven, de ambities en de kaders voor de aanstaande ontwikkeling zijn geschetst. Als toekomstige trekkers van de gebiedsontwikkeling van Spoordok wordt als start van de volgende fase een Manifest door diverse partijen ondertekend waarin de kernwaarden en principes voor Spoordok worden onderschreven met als doel gezamenlijk de uitwerking van de gebiedsvisie Spoordok op te pakken.

Zowel de gebiedsvisie als het Manifest zijn geen juridisch bindende documenten, maar geven de intentie en de ontwikkelrichting weer van de partijen die ondertekend hebben.

De gemeente, grondeigenaren en een aantal betrokken ondernemers hebben met elkaar besloten om samen te werken onder de noemer: *Samen Spoordok maken*. *Samen Spoordok maken* staat voor een open proces waarbij zowel op korte termijn als op lange(re) termijn wordt meegedacht, meegedaan en mee-ontwikkeld. Met open vizier en samen met de stad, regio en markt geven we vorm aan deze stedelijke transitie tot een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving. Iedereen neemt verantwoordelijkheid en draagt een steentje bij.

Gebiedsvisie Spoordok

Bij het onder de loep nemen van Leeuwarden vanuit een ruimtelijke, programmatische, organisatorische en conceptuele bril valt een aantal zaken op. Leeuwarden heeft zich de afgelopen jaren stevig ontwikkeld. Met de grote woonbehoefte, nu en in de toekomst, staat de stad voor een stevige woningbouwopgave. Daarnaast is de stad op zoek naar een toekomst die past bij haar groeiende omvang en ambities. Binnen deze zoektocht is er een vijftal grote opgaven:

1. Versterken centraliteit

Om de investeringen in innovatiemilieus te verzilveren, het studentenprofiel te bestendigen naar een brede, jongere bevolkingslaag en de economische basis door te ontwikkelen kan de stad niet op dezelfde voet verder gaan. De (informele) interactie tussen verschillende groepen bewoners, bedrijven en instellingen heeft versterking nodig. Deze ontmoetingen waaruit nieuwe ideeën, samenwerkingen en innovaties ontspringen vormen een essentiële bouwsteen voor de diensten- en kenniseconomie van nu en de toekomst.

2. Herdefinieer verbindingen tussen stad en land

De gebiedsontwikkeling van Spoordok kan letterlijk en figuurlijk een brug slaan tussen stedelijke vernieuwing, duurzame landbouw- en landschapsontwikkeling. Door programmatisch, ruimtelijk en organisatorisch verbindingen te creëren met de bestaande instellingen en bedrijven die verspreid over de stad en regio liggen kan zowel economische als maatschappelijke winst worden geboekt.

3. Combineer kennis en kunde

Door vanaf het allereerste begin van de gebiedsontwikkeling regionale kennis en kunde te combineren én toe te passen ontstaan schaalvoordelen en nieuwe synergiën. Voor en door Leeuwarden en Friesland wordt hier gewerkt aan zaken als watertechnologie, circulaire stadsontwikkeling, energietransitie en samenwerkingen binnen stad en land. Het hoeft hier nadrukkelijk niet te gaan over het verplaatsen van bedrijven of instellingen, maar juist over showcases en (gezamenlijke) pilots.

4. De Mienskip in Spoordok

Leeuwarden is een groeiende stad te midden van een stabiliserende of zelfs krimpende provincie. Leeuwarden trekt een groeiend aandeel bewoners van buiten de regio en wordt steeds internationaler vanuit haar onderwijs- en campusprofiel. Alles wijst erop dat er na de Coronabeperkingen ook veel groei te verwachten is vanuit toeristen die op het nieuwe cultuur-, horeca- en evenementenaanbod afkomen. Om deze groei te begeleiden en uit te nutten is het zaak om gebruik te maken van de kracht van de Mienskip. Het eigen karakter en de sterke gemeenschapszin van Leeuwarden en Friesland zijn nodig om bruggen te slaan, om nieuwe inwoners, studenten, bezoekers en bedrijven 'wortel te laten schieten'.

5. Schaalsprong Leeuwarden

Vanuit autonome groei, de regionale aantrekkingskracht en de overloop vanuit andere gebiedsdelen in Nederland is Leeuwarden duidelijk in trek. Leeuwarden voorziet een groei van tenminste 7.000 maar mogelijk zelfs 17.000 huishoudens die op termijn allemaal een woning nodig hebben. Naast de suburbane opgave, maakt de stad nadrukkelijk werk van de mogelijkheden om te verdichten met wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaande stedelijk weefsel.

Voorstel

Om de gebiedsontwikkeling van Spoordok vorm te geven is een heldere ambitie noodzakelijk. We hebben het afgelopen jaar geïnvesteerd in het creëren van draagvlak daarvoor. Onze aanpak is gericht op Samen Spoordok maken. Wij stellen derhalve voor om de gebiedsvisie "Grensverleggend Spoordok" vast te stellen. Hiermee wordt de basis voor de verdere gebiedsontwikkeling vastgelegd. Zo is het helder waarop de vervolgstappen voortbouwen.

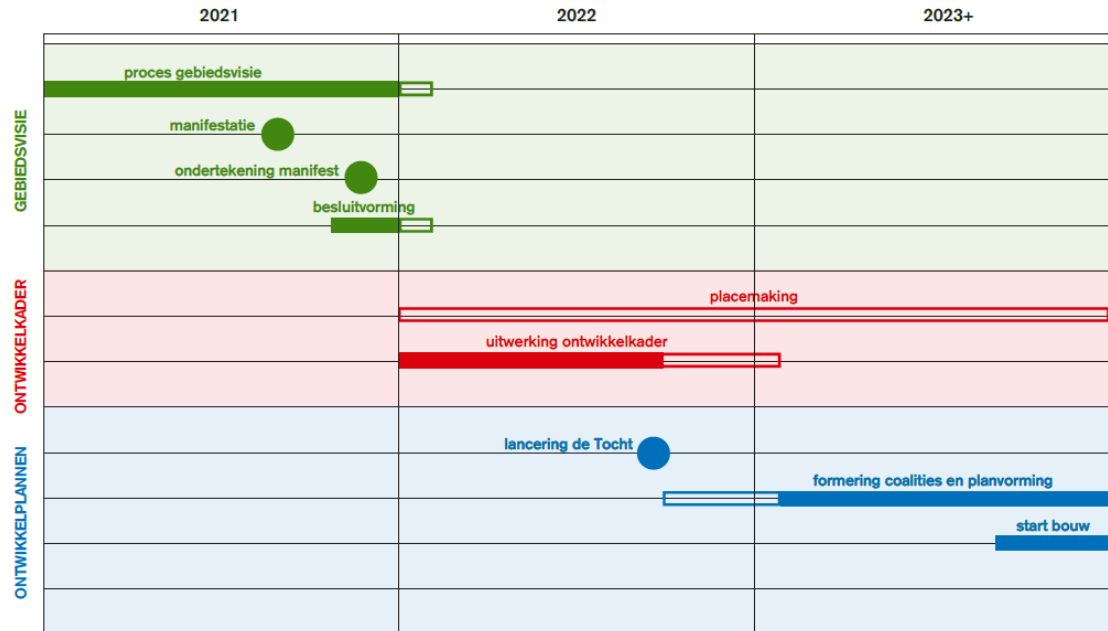
Opstarten uitwerken Ontwikkelkader

De volgende fase richt zich op het uitwerken van het Ontwikkelkader.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Na vaststelling van de gebiedsvisie zal uitwerking van het Ontwikkelkader plaatsvinden. Op gebiedsniveau betekent dit een nadere concretisering van het raamwerk en de publieke investeringen. De deelgebieden zullen nader ruimtelijk uitgewerkt worden. Er zal een beoordelingskader worden opgesteld en de samenwerkingsvorm wordt bepaald. Per ontwikkelveld zal een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld worden en tevens een programmatisch kader.

Het Ontwikkelkader wordt naar verwachting eind 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Daarna start de planologische procedure voor het Omgevingsplan per ontwikkelveld.



Samen stad maken is het uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling van Spoordok. Ook bij de vervolgstappen wordt de stad regelmatig om input gevraagd.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het Ontwikkelkader kunnen ten laste worden gebracht van het in de Begroting 2022 beschikbare budget 'voorinvestering strategische locaties'.

Daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied is nog niet aan de orde, waardoor er nog geen kosten voor realisatie worden verwacht. In het Ontwikkelkader, de meer concrete uitwerking, wordt een financiële onderbouwing opgenomen.

Leeuwarden, 16 november 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*