

Raadsvoorstel

Vaststellen Ontwikkelkader St. Vitusplein Stiens en aanvraag krediet
Revitalisering Centrum Stiens
Zaaknummer: 2025-068736

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Met het in 2022 vrijkomen van het gebouw De Skalm (gemeentelijk eigendom) zijn er kansen ontstaan om voor het St. Vitusplein en aanliggende bebouwing een nieuwe inrichting met bijbehorende functies te ontwikkelen. Hiervoor is het Ontwikkelkader St. Vitusplein opgesteld.

Omdat het Ontwikkelkader St. Vitusplein onder die naam ter inzage is gelegd, blijven wij spreken van een ontwikkelkader en veranderen wij de naam nu niet in 'ontwikkelprogramma' wat dit ontwikkelkader feitelijk wel is (zie ook de informerende brief Werkwijze Instrumentarium Omgevingswet d.d. 16 juli 2024). Wij hechten er waarde aan dat u zich uit kunt spreken over de doorvertaling van de strategische hoofdlijnen uit de omgevingsvisie naar dit programma.

Stiens is in de Omgevingsvisie benoemd als kern met een belangrijke functie als regionaal voorzieningencentrum. Met het Ontwikkelkader worden aan initiatiefnemers kansen geboden om deze functie verder te ontwikkelen.

De uitvoering van het Ontwikkelkader St. Vitusplein is een deelproject van het project Revitalisering centrum Stiens. Het andere deelproject dat hier onder valt is de aanpak van het Centrumplein Stiens.

Bijgaand bieden wij u het Ontwikkelkader St. Vitusplein Stiens ter vaststelling aan. Onderstaand gaan wij nader in op de inhoud en de beoogde uitvoering van het Ontwikkelkader. Ook geven wij een toelichting op de beoogde aanpak van het Centrumplein, inclusief de bijbehorende beoogde uitvoering daarvan.

St. Vitusplein Stiens

Toelichting op Ontwikkelkader St. Vitusplein

In het Ontwikkelkader St. Vitusplein Stiens worden nadere ruimtelijke keuzes gemaakt en een programma gedefinieerd. De ontwikkeling moet leiden tot een aantrekkelijke plek om te ontmoeten, wonen en ondernemen. Daarnaast blijft er voor de aanwezige en toekomstige functies voldoende ruimte om te parkeren. Verder is er aandacht voor het klimaat en biodiversiteit en zal het plein groener worden ingericht.

Het ontwikkelkader is in het afgelopen jaar gezamenlijk met het dorp middels meerdere atelierssessies opgesteld. Van 4 juli 2024 t/m 26 september 2024 heeft het ontwikkelkader vervolgens voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan in op aanpassingen in de openbare ruimte om deze veiliger in te richten voor voetgangers en fietsers, op het aantal parkeerplaatsen, op de mogelijke en toegestane bouwhoogte op de huidige locatie van de Aldi en op privacy. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het ontwikkelkader. De reactienota zienswijzen is als bijlage bij de stukken gevoegd.

De onderbouwing van de ruimtelijke keuzes en het programma voor het St. Vitusplein zijn opgenomen in het bijgevoegde Ontwikkelkader.

Participatie

Een belangrijk onderdeel van de verkenning vóór het opstellen van het ontwikkelkader is de samenwerking met de participatiewerkgroep St. Vitusplein geweest, waarin Plaatselijk Belang Stiens, Ondernemersvereniging Leeuwarderadeel, omwonenden, eigenaren en andere belangstellenden zitting hadden. Het ontwikkelkader is gezamenlijk met het dorp, de bovengenoemde partijen, middels meerdere atelierssessies opgesteld. Al vroeg in het proces bleken de ondernemers bereid mee te denken over mogelijke vernieuwing van hun bebouwing aan het plein. Dat heeft geleid tot het maken van modellen en voorbeelduitwerkingen voor de korte en voor de lange termijn. De uitvoering van het model voor de lange termijn zal mede afhankelijk zijn van eigenaren van gebouwen in het plangebied.

Beoogd effect

Het gebouw oude Skalm is momenteel in leegstandsbeheer. Eerder is door het college besloten dat het gebouw qua bouwtechnische staat niet meer gemoderniseerd en verduurzaamd kan worden. Met sloop-nieuwbouw op deze locatie ontstaan er kansen voor het totale gebied op en rond het St. Vitusplein. Gezamenlijk met het dorp zijn voor dit gebied ambities geformuleerd:

- Verwaarden: het plein is ingericht op een multifunctioneel ruimtegebruik en draagt met zijn inrichting en omliggende functies bij aan de regiofunctie van Stiens. Nieuwe bebouwing rond het plein heeft een dorpse schaal en uitstraling en draagt bij aan het aantrekkelijke, dorpse karakter van Stiens.
- Verbinden: versterken relatie St. Vitusplein met kerk en centrum. Dit komt tot uitdrukking in zowel toegankelijke, fysieke verbindingen als in een sterke groenstructuur. Met beide wordt ook de sociale verbinding versterkt.
- Vergroenen: Het plein heeft een grote, eigen verblijfswaarde door een groene en klimaatadaptieve inrichting en aantrekkelijke plekken om te vertoeven en ontmoeten. Een nieuwe inrichting, met meer groen en biodiversiteit, wordt mogelijk gemaakt door een herverdeling van het parkeren over het plein en het overige plangebied.

Deze ambities zijn vertaald in een randvoorwaardenkaart en beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het ontwikkelkader. Aan de hand van deze instrumenten zullen initiatieven voor het gebied worden getoetst.

De benodigde kwaliteitsimpuls wordt bewerkstelligd door onder andere de locatie van de oude Skalm die als katalysator moet gaan werken voor het hele gebied.

Uitvoering

De plannen voor de inrichting van het St. Vitusplein en voor de bebouwing rondom het plein zullen in fasen worden uitgewerkt en uitgevoerd. Belangrijk is dat elke fase tot een afgerond geheel leidt en onafhankelijk van eventuele vervolgfases kan worden uitgevoerd. Daar hoort bij dat in elke fase invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van het ontwikkelkader. De

gebouwlocaties en de herinrichting van het plein zijn allen onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, maar het bereiken van een samenhangend beeld staat voorop. Dit betekent dat latere fasen afgestemd moeten worden op de uitvoering en het (architectuur)beeld van de voorgaande fase(n). Het tempo van de fasering wordt mede bepaald door de initiatiefnemers.

Centrumplein Stiens

Toelichting op aanpak Centrumplein Stiens

Het centrum van Stiens is aan een revitalisering toe. De huidige inrichting van het centrumplein dateert van 2006. Het plein heeft een stenig karakter. Het is nu geen verblijfsgebied, maar echt een parkeerplein. Nu “DE NIJE SKALM” een mooie plek heeft gekregen in het voormalige gemeentehuis van Leeuwarderadeel, is het nu tijd om de openbare ruimte er omheen aan te pakken. Het is tevens een wens van de ondernemers en Plaatselijk Belang om de beleving van het centrum te verbeteren zodat bezoekers niet alleen komen om boodschappen te doen, maar ook om in het centrum te verblijven en te winkelen. Het Centrumplein valt buiten het Ontwikkelkader St. Vitusplein.

Het plan bevat de volgende onderdelen, waarbij punt 1 t/m 4 door de gemeente worden gerealiseerd en punt 5 door een ondernemer:

1. De bomerij langs de Langebuorren wordt doorgetrokken ter hoogte van het plein.
2. Er worden groene plantvakken met zitelementen aangelegd op het deel van het plein dat geen parkeerfunctie heeft
3. Er worden aan de Langebuorren op 3 locaties in totaal 8 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen vormen een compensatie van het feitelijk parkeren op een deel van het plein, dat niet voor parkeren bedoeld is, maar wel als dusdanig wordt gebruikt.
4. Het oorlogsmonument wordt verplaatst naar een nieuwe locatie nabij het Vitushûs (hoek Langebuorren / Pieter Jellessingel). Het oorlogsmonument staat nu schuin voor De Nije Skalm, hier komt het niet goed tot zijn recht na realisatie van de viskiosk (zie punt 5).
5. Er wordt een viskiosk gebouwd op het deel van het plein dat geen parkeerfunctie heeft. Deze viskiosk vervangt de huidige viskraam.

Participatie

De gemeente deelt de wens van de ondernemers en Plaatselijk Belang om het centrumplein en omgeving aan te pakken met als doel dat het centrum een prettig verblijfsgebied wordt. Hiertoe is samen met de ondernemers en Plaatselijk Belang een participatieproces doorlopen. Dit traject heeft geleid tot het voorliggend plan.

Beoogd effect

Samen met de ondernemers en Plaatselijk Belang zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Verwaarden: het plein is ingericht op een multifunctioneel ruimtegebruik: verblijven en winkelen, parkeren, een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte. Hiermee draagt het bij aan de regiofunctie van Stiens.
- Verbinden: versterken relatie tussen St. Vitusplein, kerk en centrum. Dit komt tot uitdrukking in zowel toegankelijke, fysieke verbindingen tussen beide pleinen en in de versterkte groenstructuur. Met beide wordt ook de sociale verbinding versterkt.

- Vergroenen: Aan het centrumplein worden plantvakken met zitelementen toegevoegd. Daarnaast wordt de bomenrij langs de Langebuorren aangevuld ter plaatse van het plein. Hierdoor krijgt het plein een meer klimaatadaptieve inrichting met aantrekkelijke plekken om te verblijven en ontmoeten.

Uitvoering

De ingrepen aan het Centrumplein zijn minder ingrijpend dan de ontwikkelingen op en rond het St. Vitusplein. De ontwikkelingen vinden plaats op gemeentegrond. Het betreft een herinrichting van het openbaar gebied, hetgeen in het omgevingsplan past. Voor de ontwikkeling is geen planologisch besluit van de gemeenteraad nodig. Aangezien tijdens het participatieproces de wensen van het dorp gedetailleerd zijn uitgewerkt, is het mogelijk op korte termijn te starten met de werkzaamheden. Na beschikbaar stellen van krediet, kan de uitvoering van fase 1 starten in 2025.

Middelen

Voor de (gefaseerde) uitvoering van beide bovengenoemde deelprojecten zijn geen middelen opgenomen in de begroting. Ter dekking van de kosten wordt een beroep gedaan op het “Fonds Strategische Ontwikkeling”. In het kader van de Midterm Review (informerende brief d.d. 23 april 2024) hebben wij u reeds geïnformeerd over ons besluit om dit project aan u voor te leggen voor een dergelijke aanvraag. Hieronder gaan wij nader in op de beoogde uitvoering van beide deelprojecten, op de geraamde kosten daarvan en op de beoogde dekking van die kosten vanuit de fondsen.

Financiën

(NB de hierna genoemde deelprojecten en fasen komen overeen met de in de financiële bijlage gehanteerde indeling)

Onderdeel plankosten, deelproject 1, deelproject 2: fase 2a, 2a1, 2b, 2d

Het voor de uitvoering van dit onderdeel benodigde krediet/budget voor de revitalisering van het Centrum Stiens is indicatief geraamd op € 2 miljoen en bevat de volgende onderdelen:

- de plankosten;
- de herinrichting van het Centrumplein e.o. (deelproject 1),
- de herinrichting van een deel van de Pyter Jurjensstrjitte (voor zo ver binnen het plangebied van het Ontwikkelkader St. Vitusplein) (deelproject 2, fase 2a1);
- de aankoop en sloop van de aanbouw van de voormalige schoolmeesterswoning alsmede de herinrichting van het vrijkomende gebied gelegen aan het St. Vitusplein (deelproject 2, fase 2d).

Voor het onderdeel locatie Oude Skalm (deelproject 2, fase 2a) is een grex opgesteld en voorgesteld wordt om de grex vast te stellen en de kredieten overeenkomstig te wijzigen. Voor de locatie Elan/Hart van Stiens (deelproject 2, fase 2b) wordt voorgesteld om een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 60.000 en dit te dekken uit de verwachte verkoopopbrengsten.

Voor de ontwikkeling op en rond het St. Vitusplein is er een fasering aangenomen op basis van de huidige inzichten. Afhankelijk van hoe partijen zich opstellen kan de volgorde in de toekomst anders worden.

In een later stadium zal krediet worden aangevraagd voor de herinrichting (vergroening) van het St. Vitusplein (deelproject 2, fase 2e) en de feitelijke herontwikkeling van Elan/Hart van Stiens (deelproject 2, fase 2b).

In de financiële Bijlage 1 “Revitalisering Centrum Stiens - Investering en dekking RAMING” zijn de onderdelen uit het ontwikkelkader globaal begroot. Ook is telkens per onderdeel de financiële dekking van de kosten aangegeven. Een aantal onderdelen heeft behalve kosten ook opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. Dit zijn de gebouwen De Oude Skalm (eigendom gemeente) en Hart van Stiens/Elan (één gebouw, deels eigendom gemeente, deels privaat eigendom). Voor het onderdeel Oude Skalm is een GREX opgesteld, hetgeen gebruikelijk is voor een ontwikkeling van gemeentelijk bezit (bijlage 3).

Van het gebouw Hart van Stiens/Elan is nog niet duidelijk wanneer en via welke samenwerkingsvorm herontwikkeling plaatsvindt. Hiervoor zijn eerst de totale kosten, opbrengsten en een saldo voor deze hele kavel + gebouw begroot. Die zijn deels voor de gemeente, deels voor de private eigenaar. Vervolgens is van het geheel een gemeentelijk aandeel afgezonderd.

Regio Deal Noardwest-Fryslân

Binnen de Regio Deal Noardwest-Fryslân zijn in de tweede pijler, inzake leefbaarheid, middelen beschikbaar die passen bij deze ontwikkeling. Het college heeft eerder het voornemen uitgesproken dat deze ontwikkeling (deels) bekostigd kan worden met middelen uit deze Regio Deal. Zodra deze ontwikkelingen kunnen worden uitgewerkt, zal voor de dekking van deze verwachte kosten een beroep worden gedaan op de regiodeal-middelen. Daarbij gaat het met name over de herinrichting en het vergroenen van de openbare ruimte. Aan de gelden uit de Regiodeal is de voorwaarde verbonden dat de werkzaamheden voor 1 januari 2029 zijn uitgevoerd.

Geheimhouding

De hiervoor genoemde financiële bijlagen bevat ramingen van nog door de gemeente aan te besteden werken en diensten, te verwerven grond en vastgoed en nog te verkopen grond en vastgoed. Het is een geheime bijlage, omdat openbaarmaking de juridische en financiële positie van de gemeente schaadt.

Beoordeling Fondsaanvraag

Een investeringsvoorstel wordt volgens de door de raad vastgestelde notitie ‘Kaderstelling Fondsen Programmabegroting 2023’ op diverse punten beoordeeld:

- Het vertrekpunt; de in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie: verbinden, verwaarden en vergroenen;
- De uitgangspunten ‘slim’ en ‘samen’;
- De in het Coalitieakkoord opgenomen Programma’s;
- De zogenoemde iconprojecten uit de concept-Samenwerkingsagenda gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân;
- Het inhoudelijk filter, het zogenoemde Kompas;
- Veranderkracht: het Transitiepotentiemodel.

Vertrekpunt

Er is in het Coalitieakkoord noch in de Samenwerkingsagenda een expliciete grondslag te vinden voor de revitalisering. De relatie met de Omgevingsvisie is sterker. Stiens is in de Omgevingsvisie benoemd als kern met een belangrijke functie als regionaal voorzieningencentrum. Met de revitalisering zijn er kansen om deze functie verder te ontwikkelen. De relatie is er ook als we kijken naar de uitwerking van de drie ontwikkelprincipes.

Het principe 'verwaardig' wordt ingevuld door een herinrichting die is gericht op multifunctioneel ruimtegebruik. Meer passende functies, meer reuring in het centrum. De nieuwe bebouwing draagt door schaal en uitstraling bij aan het dorpse karakter van Stiens. Toevoeging van woningen op kleinschalige locaties. Het cultureel erfgoed wordt meer benut; de herinrichting biedt meer binding met de historische context.

Het principe 'verbinden' komt tot uitdrukking in de vergroting van de samenhang tussen het St. Vitusplein en het centrumplein, tussen de kerk en zijn omgeving en tussen het centrum en het voormalig treinstation. De toegankelijkheid van de (gebouwde) openbare ruimte wordt sterker.

Vergroening blijkt uit de toepassing van de '3-30-300-regel', de klimaatadaptieve inrichting, gebruik van biobased en circulaire materialen, aandacht voor biodiversiteit (bijvoorbeeld door afstemming op dorpse diersoorten), minder verharding voor tegengaan hittestress en toepassing van het uitgangspunt dat bodem en water de basis zijn voor de herinrichting en verbetering van de leefomgeving.

Slim en samen

Accent ligt op 'samen'. Bij de planontwikkeling en -uitwerking zijn en worden allerlei partijen betrokken. Een brede en diverse groep, met ondernemers, omwonenden, leden Plaatselijk Belang, andere belangstellenden én groep zes van OBS De Jint. Bij diverse werksessies was volop ruimte voor inbreng en deling van ideeën voor de revitalisering van het centrum.

Inhoudelijk filter, Kompas

De Revitalisering Centrum Stiens is in algemene zin van betekenis voor diverse gemeentelijke ambities zoals die in het Kompas zijn afgebeeld. Zo is de herinrichting voorwaardelijk om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulair materiaalgebruik. Met dit investeringsvoorstel wordt het centrumgebied heringericht en getransformeerd van parkeerplein naar verblijfsgebied met parkeren. Daarmee ontstaat ruimte voor meer groen, meer verblijfsgebied en de mogelijkheid tot inpassing van een kiosk en tot meer binding aan de historische context. De beoogde nieuwe bebouwing bestaat uit woningen, zorgfuncties en wonen met zorg. Functies waar behoefte aan is en waardoor de kracht van de regionale voorzieningenkern Stiens wordt versterkt.

Veranderkracht

Op enkele onderdelen van het transitie potentiemodel scoort het voorstel redelijk tot goed: 'katalyserend', 'resultaatgericht', 'opportuun', 'mobiliserend'. De 'score' op de twee andere onderdelen uit het model ('grensverleggend', 'iconisch') is niet indrukwekkend.

Argumenten

- Om te komen tot een levendig centrumplein is onder andere de Nije Skalm gevestigd aan het Centrumplein. Nu is het wenselijk dat het Centrumplein ook echt verblijfsgebied wordt en dat de bezoekers hier

verblijven in plaats van uitsluitend “boodschappen doen”. Om die reden is een aantal aanpassingen en fysieke ingrepen aan het Centrumplein en omgeving noodzakelijk.

- De voormalige Skalm locatie in Stiens is eigendom van gemeente Leeuwarden. Het is belangrijk om op een dergelijke locatie in het dorp samen met het dorp na te denken over de invulling. Dat proces is doorlopen en heeft tot het Ontwikkelkader St. Vitusplein geleid. Hiermee kan de volgende stap gezet worden richting een nieuw plan voor de voormalige Skalm locatie en omgeving.
- Het ontwikkelkader biedt duidelijkheid aan ontwikkelaars, ondernemers en omwonenden over de mogelijkheden en randvoorwaarden in het gebied op en rond het St. Vitusplein.

Kantttekeningen en risico's

Daar waar de gemeente zelf grondeigenaar is, kan gestuurd worden op het daadwerkelijk ontwikkelen van de locatie. Voor de locaties die in eigendom zijn bij andere partijen, zijn wij afhankelijk van hun wensen en mogelijkheden om tot herbestemming/verbouw/nieuwbouw over te gaan. Verwerving van grond en vastgoed kan een mogelijkheid zijn om tot realisatie te komen of te versnellen.

De eigendomssituatie kan er voor zorgen dat het toekomstige wensbeeld voor het St. Vitusplein pas op langere termijn tot stand komt. Hierdoor kan ook een groenere inrichting van het plein langer op zich laten wachten.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de reactienota zienswijzen en het Ontwikkelkader St Vitusplein vast te stellen. Voor de revitalisering van het centrum van Stiens wordt voorgesteld om een krediet van € 2.000.000,- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de reserve “Fonds Strategische Ontwikkeling”. Tot slot wordt voorgesteld om een budget van € 60.000,- beschikbaar te stellen voor de plankosten van het gebouw Elan/Hart van Stiens en dit te dekken uit de verwachte verkoopopbrengsten en de hercalculatie 2025 van “De Oude Skalm” vast te stellen en de kredieten overeenkomstig te wijzigen.

In de financiële bijlagen, die geheim zijn op grond van artikel 87 en 89 van de Gemeentewet, staan de bedragen per deelgebied uitgesplitst.

Leeuwarden, 25 maart 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Blad 8

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*