

## Raadsvoorstel

**Ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen voor de ontwikkeling van de NDC locatie tot een Media- en innovatiecampus**  
**Zaaknummer: 2021-108909**

-----

Aan de gemeenteraad.

### Inleiding

FB Oranjewoud is voornemens om het terrein NDC Mediagroep te ontwikkelen naar een media- en innovatiecampus ([MICA](#)) met een parkeergarage, studentenhuisvesting en een horecapaviljoen als bijbehorende functie.

Met de ontwikkeling van de MICA wil FB Oranjewoud synergie creëren door kennisintensieve bedrijven en (onderwijs)instellingen op het terrein van media en innovatie te clusteren op een campuslocatie met een levendig, groen en aangenaam verblijfsgebied. De focus binnen de MICA is gericht op kennisintensieve activiteiten, die bijdragen aan (gezamenlijke) productontwikkeling en het aanbieden van hoogwaardige vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve bedrijvigheid en voor (het gezamenlijk gebruik van) een auditorium, *editing facilities* en studio's.

Met de realisatie van studentenhuisvesting (50 eenheden) wordt tegemoet gekomen aan de wens van onderwijsinstellingen. Studentenhuisvesting heeft ook een functionele meerwaarde. Door het toevoegen van studentenhuisvesting en de vestiging van een horecapaviljoen ontstaat meer dynamiek in de avonden en de weekenden. Het maakt het gebied toegankelijker en meer onderdeel van de stad.

De ontwikkeling biedt de kans om het gebied, dat onderdeel maakt van de Spoorzone, om te buigen tot een levendige campus met een aangenaam verblijfsgebied dat beter is verbonden met de stad en specifiek, de binnenstad het stationsgebied en de WaterCampus. Het gebied is nu een geïsoleerde locatie voor een krantenbedrijf.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk (herziening bestemmingsplan). Het huidige (vigerende) bestemmingsplan staat uitsluitend de vestiging van (traditionele) mediabedrijven toe. Voor de gewenste uitbreiding van de bebouwing is een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Het huidige bouwvlak biedt nu de mogelijkheid om maximaal 61.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte toe te voegen. Het nieuwe bouwvlak zal ruimte bieden aan maximaal 51.950 m<sup>2</sup>. Er worden dus geen extra m<sup>2</sup> plancapaciteit toegevoegd.

Voordat een bestemmingsplanprocedure wordt gestart is er voor het gebied een ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen opgesteld.

### Ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen

Het ontwikkelkader bestaat uit volgende onderdelen:

1. een beschrijving van stedenbouwkundige ambities; en
2. een bouwmassastudie (bestaande uit 2d kaarten en een potentieel beeld voor het uiteindelijke totale bouwvolume); en

3. een beeldkwaliteitskader, waarin welstandsrichtlijnen zijn opgenomen.

Het gebied zal stap voor stap worden ontwikkeld. Niet alles komt in één keer, er is voortdurend sprake van beweging en verandering. Het ontwikkelkader gaat daarom niet uit van een vastomlijnd eindbeeld maar vormt een kader waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen. De eerste twee onderdelen vormen het kader voor de nog op te stellen bestemmingsplanregels. Toekomstige bouwinitiatieven zullen worden getoetst aan de hand van het beeldkwaliteitskader (welstandsrichtlijnen).

De stedenbouwkundige ambities voor de ontwikkeling zijn samengevat in de volgende vijf thema's:

1. open en toegankelijk  
De ambitie is de locatie beter bereikbaar te maken. Over de Potmarge komt een nieuwe voetgangers en fietsersbrug die de locatie beter ontsluit met het station en de binnenstad. De bestaande verbindingbrug over de Potmarge wordt aantrekkelijker gemaakt voor fietsers en voetgangers. Tot slot wordt de locatie op een verkeersveilige wijze aangesloten op de Oostergoweg. Ook wordt gezocht naar een verbetering van de oversteek van de Oostergoweg voor langzaam verkeer. Het bestemmingsplan zal mogelijkheden bieden voor deze gewenste aansluitingen.
2. een landschap met bijzondere oevers  
De rijksbeschermden oevers van de Potmarge worden in de planvorming geïntegreerd en versterken de beoogde parkeersfeer van de campus. De randen van het terrein, waaronder de Potmarge, krijgen in het bestemmingsplan een groenbestemming. Meer groen wordt gerealiseerd waardoor ook bij periodes van hitte meer verkoeling door natuurlijk groen plaatsvindt.
3. duurzame identiteit  
Duurzaamheid vormt een leidend thema in de gebiedsontwikkeling. Een belangrijke ambitie is het terugdringen van oppervlakte verhardingen. Dit zorgt ook voor meer waterbergingscapaciteit en groen voor periodes wanneer het natter, maar ook droger wordt. Er wordt gestreefd naar een autoluwe gebiedsontwikkeling waarbij auto's gedurende de ontwikkeling steeds meer uit beeld verdwijnen. Ook voor de gebouwen is de ambitie uitgesproken deze zo duurzaam mogelijk te realiseren (energiezuinig, zonnepanelen en groendaken).
4. verblijfskwaliteit op maaiveld  
Verblijfskwaliteit op maaiveldniveau is nodig om een levendig en dynamische campuslocatie te ontwikkelen. Belangrijke factor hierbij is de interactie tussen de plinten van de bebouwing en de (semi-) openbare ruimte. Het beeldkwaliteitskader stuurt op gebouwen met open plinten die met de voeten in het groen staan. Hekwerken in het gebied zijn niet toegestaan.
5. families van bebouwing  
De bestaande drukkerij en boog vormen de basis van de planvorming. Het nieuwe programma wordt op, aan of tegen deze bebouwing gerealiseerd. De nieuwe bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling. Het plan laat zich daarmee lezen als een mix tussen oud en nieuw (bebouwingfamilies).

De massaopbouw van oost naar west wordt gevormd van oost naar west door de boog (met optopping), een lager tussenlid (drukkerij) en enkele torens van statuur in het nieuw te bouwen deel.

In de Potmargezone is een horecapaviljoen gepositioneerd. Vanwege de locatie wordt dit een kleinschalig, elegant en ingetogen paviljoen. Aan de spoorzijde is een parkeergarage geprojecteerd. Deze parkeergarage is het gevolg van de intensivering van de bebouwing en de wens om een hoogwaardig en groen verblijfsgebied te realiseren. Het bestemmingsplan regelt de omvang en positionering van de bebouwing en het beeldkwaliteitskader de uitstraling ervan.

De bouwmassastudie toont een impressie van het potentiële eindbeeld, indien het bouwvlak wordt vergroot en een maximale bouwhoogte van 25 meter (75% bouwvlak) tot 40 meter (25% bouwvlak) wordt vastgelegd. De maximaal voorgeschreven bouwhoogte bedraagt in de huidige situatie 25 meter.

In het beeldkwaliteitskader wordt de beoogde beeldkwaliteit / architectuur, massa- en hoofdopzet en landschappelijke inpassing van de bestaande- en nieuwe bouwvolumes beschreven. Door het vaststellen van welstandscriteria wordt deze beoogde beeldkwaliteit geborgd bij de verdere planontwikkeling.

#### **Inspraakprocedure**

Het ontwerp ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen heeft in de periode vanaf 21 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ontvangen. Deze inspraakreactie is ingediend door ProRail. In deze zienswijze vraagt ProRail aandacht voor externe veiligheid, geluids- en trillingshinder. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen wij aan deze omgevingsaspecten aandacht besteden. Om die reden zien wij dan ook geen aanleiding om tot een aanpassing van het ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen te komen.

De reactie- en antwoordnota inspraak treft u ter kennisname aan. Het college is bevoegd de reactie- en antwoordnota inspraak vast te stellen.

#### **Risico's**

Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de vaststelling van het ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen. De ambtelijke kosten worden gedekt uit de beschikbare middelen voor gebiedsontwikkeling of komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten van derden zijn volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In het kader van een bestemmingsplanprocedure wordt een planschadeovereenkomst opgesteld waarbij het risico op planschade bij de initiatiefnemer komt te liggen.

#### **Vervolgacties**

Wij stellen u voor het ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen voor de ontwikkeling van de NDC locatie tot een Media- en innovatiecampus vast te stellen. Een bestemmingsplanprocedure zal worden gestart nadat uw raad dit ontwikkelkader met welstandsrichtlijnen heeft vastgesteld.

Leeuwarden, 11 januari 2022

Blad 4

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

*\*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*