

Projectnaam

Spoordok – Lange Marktstraat SHV (werktitel)

Projectomschrijving

Lange Marktstraat SHV komt op een markante plek in de bocht van de Harlingervaart. Het vormt straks het begin van het te transformeren gebied Spoordok en verbindt Spoordok met het centrum van Leeuwarden. Direct naast de bestaande parkeergarage wordt een wooncomplex gerealiseerd bestaande uit een toren op de noordwesthoek en twee lagere bouwblokken aan de noord- en westkant van de parkeergarage. Het woonprogramma omvat 354 betaalbare studentenwoningen en 46 tweekamerwoningen in het middensegment. In de plint komen gedeelde voorzieningen voor de bewoners en publiek toegankelijke voorzieningen, zoals een horecafunctie. Hiermee wordt de plint geactiveerd en krijgt deze plek aan het water echt verblijfskwaliteit.

Dit project draagt bij aan de duurzame ambities van de gemeente Leeuwarden om het gebied Spoordok te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige stadswijk waarin wonen, werken en recreëren worden gecombineerd in een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. In de eerste fase van Spoordok zijn, inclusief het programma van Lange Marktstraat SHV, ca. 930 woningen voorzien, waarvan minstens 2/3 in het betaalbare segment.

Startdatum

1-4-2026

Einddatum

1-11-2027

Geef hier het totaal aantal permanente woonruimten voor uitwonende studenten op waarvoor de bijdrage wordt gevraagd.

354 woonruimten

Waarvan zelfstandige woonruimten *

244 stuks

Waarvan onzelfstandige woonruimten *

90 stuks

Flexibele woonruimte

Nvt

Geef hier op in welke categorie u verwacht dat uw aanvraag komt te vallen, gebaseerd op de verhouding tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimten.

Categorie B: ten minste 25%

Beschrijf en onderbouw de te nemen processtappen in maximaal 250 woorden. *

Het project maakt onderdeel uit van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Spoordok. In augustus 2024 is hiervoor een afsprakenkader ondertekend waarin ontwikkelaars, grondeigenaren en de gemeente Leeuwarden afspraken hebben gemaakt over de uitwerking en planvorming voor fase 1. In het restant van dit jaar worden de plannen verder uitgewerkt, de anterieure overeenkomst zal eind 2024 of Q1 2025 worden getekend. Gedurende 2025 zal de RO-procedure worden doorlopen waarmee in 2026 de benodigde bouwtitel beschikbaar kan komen en gestart kan worden met de bouw.

Mijlpalen van het project

- Wijziging omgevingsplan
 - o Voorbereiding Q4 2024 – Q2 2025
 - o In procedure omgevingsplan Q3 2025
- Aanvraag omgevingsvergunning
 - o Voorbereiding Q4 2024 – Q2 2025
 - o In procedure omgevingsvergunning Q3 2025
 - o Onherroepelijke omgevingsvergunning Q1/2 2026

Afspraken

Geef in maximaal 250 woorden een overzicht van de gemaakte of geplande afspraken over de betaalbaarheid (wat is de maximale huurprijs voor minstens 10 jaar; langdurig behoud van de lage huurprijs). *

- Huurprijzen met betrekking tot de studentenwoningen in het project die gemiddeld over het totale programma niet hoger liggen dan de aftoppingsgrens
- Instandhoudingsverplichting van 10 jaar is afgesproken.

Beschrijf in maximaal 250 woorden hoe er afspraken worden gemaakt over het langdurig behoud van de huisvesting voor uitwonende studenten (na realisatie minimaal 10 jaar bestemd voor de betreffende doelgroep(en)). *

- Er zal een instandhoudingsverplichting van 10 jaar worden overeengekomen. Dit wordt onderdeel van de anterieure overeenkomst. De hoogte van de huren gedurende deze periode worden bepaald volgens de regelgeving voor sociale huur of Wet Betaalbare Huur.

Beschrijf in maximaal 250 woorden welke afspraken er eventueel zijn of worden gemaakt over ondersteuningsaanbod voor de uitwonende studenten die gehuisvest worden. *

NB: Volgens het rapport 'Programma Een thuis voor iedereen' hebben veel aandachtsgroepen extra zorg en ondersteuning nodig. Studenten hebben juist voor minder behoefte aan deze zorg en ondersteuning.

Eenzaamheid is onder (uitwonende) studenten een groeiend probleem. Daarom worden in het project op meerdere manieren het ontmoetingsruimtes en samenkomsten gestimuleerd en gefaciliteerd. Het project zal meerdere ontmoetingsruimtes krijgen, zoals een gedeelde woonkamer die multifunctioneel ingezet kan worden als studieplek, maar ook als bijeenkomst ruimte en er komt een gedeelde daktuin. Daarnaast zijn gedeelde voorzieningen zoals een gedeelde wasruimte als sociale ontmoetingsplek.

Naast het faciliteren zet Leyten ook in op actief en stevig community beheer. Er komt een full time community-manager op locatie te zitten. Deze is primair verantwoordelijk om sociale interactie en veilig samenwonen actief te stimuleren. Dit moet gebeuren door frequent events te organiseren (workshops, borrels etc.), online content en communicatie op het intranet te beheren alsmede het coachen en stimuleren van ontmoeten en samenleven in het gebouw.

Ook komen er op kleinere schaal in het gebouw 'blokaanvoerders'. Per cluster/blok van 10-18 woningen gelegen aan één gang (de woongroepen vormen ieder hun eigen gemeenschap) is de aanvoerder verantwoordelijk om met het eigen blok een kleine 'gemeenschap' te vormen. De aanvoerder is verantwoordelijk om een digitale besloten appgroep bij te houden en minimaal 1 keer per maand een sociaal event met het blok te organiseren. De blokaanvoerder staat via de community-manager in contact met de rest van de aanvoerders en krijgt voor zijn/haar inzet huurkorting.

Risico's

Beschrijf in maximaal 250 woorden de eventuele geschillen of procedures met andere overheden of partijen die de haalbaarheid en planning in het project kunnen beïnvloeden.

Het omgevingsplan moet gewijzigd worden om de realisatie mogelijk te maken. Er kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen het nieuwe omgevingsplan.

Ook dient er voor dit project nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ook hiertegen kunnen bezwaarprocedures gevoerd worden.

Een groot deel van de gebouw- en grondeigenaren zijn actief of passief betrokken bij de planvorming voor het Spoordok gebied. Zij delen het belang dat het gebied tot herontwikkeling komt en zullen daarom naar verwachting geen bezwaar gaan maken tegen de Lange Marktstraattoren. De ontwikkeling vormt de eerste fase van de gebiedsontwikkeling, waartoe ook de ontwikkeling van de gronden van BPD en VanWonen/Lisette Vastgoed behoren. Hun beoogde ontwikkeling heeft een andere doelgroep en woonprogrammering, zodat deze projecten elkaar niet concurreren.

Aan de overzijde van de Harlingertrekvaart is op dit moment het project Park West in verkoop. Een bestaande kantoortoren wordt getransformeerd naar koopappartementen. Het is goed mogelijk dat de toekomstige bewoners niet op de hoogte zijn van de plannen voor de Lange Marktstraattoren. Met hen moet een zorgvuldig participatieproces worden doorlopen om eventuele bezwaren te voorkomen. Toch bestaat de kans dat enkele bewoners bezwaar zullen maken.

Beschrijf in maximaal 250 woorden eventuele conflicterende belangen met medeoverheden in of rondom het projectgebied en hoe hier regionaal over afgestemd is. *

Beschrijf in maximaal 250 woorden de financiële en/of marktrisico's van het project. *

- Gebruikelijke risico's bij projectontwikkeling:
 - o Bouwkostenstijgingen
 - o Planprocesrisico
 - o Veranderende regel-/wetgeving t.a.v. woningverhuur
 - o Leyten treedt naast ontwikkelaar ook op als belegger van de huurwoningen, waardoor dat afzetrisico gedekt is.