

Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden (SpUk IW 2022)

[i] Dient u dit formulier in? Dan gaan we ervan uit dat u het goed vindt dat u hierover digitaal berichten ontvangt.

U bent daarvoor voldoende bereikbaar via e-mail en via dit systeem, waarin u nu uw formulier invult. Dit formulier en alle berichten vindt u hier terug onder Mijn zaken.

U ontvangt een e-mail van ons als er iets voor u klaar staat in dit systeem. Bijvoorbeeld een wijziging in de status van een zaak of een actie die u nog moet uitvoeren. Controleer daarom regelmatig uw e-mail.

[i] Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Lees meer over ons [privacybeleid](#)

Gegevens van de aanvrager

Naam organisatie [Gemeente Leeuwarden](#)

KVK-nummer [PM](#)

Rechtsvorm [Publiekrechtelijke Rechtspersoon](#)

Kom ik in aanmerking?

Is er voor de uitvoer van het project waarvoor u een aanvraag wilt doen een samenwerkingsverband (aanstaande) dat bestaat uit uzelf als gemeente en ten minste 2 private investeerders? *

- ☒ Ja
- ☐ Nee

[?] *Binnen één jaar na de (mogelijke) toekenning van de specifieke uitkering is er een definitieve samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de deelnemende rechtspersonen of natuurlijke personen ten behoeve van de uitvoering van het project.*

U gaf in de indieningsspreadsheet een fasering aan. Wordt volgens deze fasering de laatste activiteit voor dit project afgerond binnen 7 jaar na mogelijke toekenning van een specifieke uitkering? *

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Betreft het projectgebied een geografisch aaneengesloten gebied dat in een centraal winkelgebied ligt? Of maakt het projectgebied deel uit van een binnenstedelijke winkelstraat waarop het project tot herstructurering betrekking heeft? *

- ☒ Ja
- ☐ Nee

[?] *Definitie centraal winkelgebied: het grootste gebied met een winkelbestemming in een dorp of stad; Definitie binnenstedelijke winkelstraat: een buiten het centrale winkelgebied gelegen winkelstraat die niet planmatig ontwikkeld is met meer dan 50 winkels in de detailhandel.*

Heeft het project een onrendabele top van ten minste 1 miljoen euro? *

- ☒ Ja
☐ Nee

[?] *Definitie onrendabele top: het bedrag dat overblijft wanneer de marktwaarde van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied na uitvoering van het project wordt afgetrokken van de marktwaarde van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied voorafgaand aan de uitvoering van het project opgeteld met de realisatiekosten.*

Project

Vul hier de naam in van het project en de start- en einddatum zoals u aangaf in de indieningsspreadsheet.

Projectnaam *

Nieuwestad en Ruiterskwartier Leeuwarden

Algemene projectomschrijving *

Vat hier in maximaal 10 regels uw project samen. Beschrijf hier: - Welk projectgebied het betreft; - Met welke partners u het project wilt gaan uitvoeren; - Hoe de gewenste situatie er uit ziet als het project is afgerond.

Het projectgebied wordt gevormd door Peperstraat, Nieuwestad en Ruiterskwartier en het tussengelegen gebied. De gemeente gaat het gebied samen met partners Roald Schmidt, Bouwbedrijf Adema, Steen Invest IV BV en De Friesche Club herontwikkelen. Het gebied wordt ontwikkeld tot een waardevol en aantrekkelijk stukje binnenstad waar goed gewoond, gewinkeld en gerecreëerd kan worden. De panden zien er aantrekkelijk uit met een mix van winkels, horeca, uitgaansgelegenheden en wonen. De openbare ruimte krijgt een kwalitatief hoogwaardige en verrassende look ingegeven door reuring, beleving, kunst en cultuur en een duurzame en groene inrichting. Op die manier maakt het gebied een wezenlijk onderdeel uit van de binnenstad en versterkt het hele centrum.

Startdatum (van) *

01-10-2024

Einddatum (t/m) *

30-09-2031

1: Bijdrage aan de doelstelling

Geef aan wat de huidige situatie in het projectgebied is. Ga hierbij ten minste in op:

- het absolute aantal verblijfsobjecten in de panden die zijn bestemd voor retail in het projectgebied.
- de huidige verhouding tussen het aantal verblijfsobjecten in de panden met een retailbestemming ten opzichte van verblijfsobjecten in de panden met andere bestemmingen (zoals wonen) in het projectgebied (uitgedrukt in een percentage).
- het absolute aantal verblijfsobjecten in de panden (en totaal aantal m² gebruiksooppervlak) dat daarvan op het moment leeg staat in het projectgebied.
- de eigendomssituatie van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied.
- de kwalitatieve en energetische staat van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied.
- de kwaliteit van de openbare ruimte in het projectgebied.

1.1 Geef aan wat de huidige situatie in het projectgebied is (maximaal 50 regels). w

De **binnenstad van Leeuwarden** bevindt zich binnen de historische stadsgracht. Het retaildeel bevindt zich daarbij in de straten rond de grachten binnen de stadsgracht. De Nieuwestad vormt daarbij samen met het Ruiterskwartier, de Peperstraat en de Wirdumerdijk de hoofdwinkelstraten. Daar omheen liggen verschillende winkelstraten die het karakter hebben van een zwermilieu met bijzonder aanbod, vooral aangeboden door lokale ondernemers en aanloopstraten.

Het **projectgebied** wordt gevormd door de Nieuwestad, Peperstraat, het Ruiterskwartier en het tussengelegen gebied (zie bijlage 3). Het gebied maakt onderdeel uit van het hoofdwinkelgebied van Leeuwarden. In het gebied bevinden zich 142 retailunits van 37.250 m² wvo. De panden zijn in eigendom van verschillende particulier eigenaren; sprake is van versnipperd eigendom.

De panden in het projectgebied worden gekenmerkt door hun monumentale uitstraling vol karakter. Deze gebouwen zijn essentieel voor de unieke identiteit van Leeuwarden. Het gebied heeft echter verschillende problemen die de levendigheid, aantrekkelijkheid en verbinding in de gehele binnenstad negatief beïnvloeden, namelijk:

- De **hoge winkelleegstand**. Uit de Locatusdata blijkt dat in november 2023 39 van de 611 winkelunits en 3.750 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) van de ca. 86.640 m² wvo leeg stonden in Leeuwarden centrum. Dit komt neer op 6% van het aantal vestigingen en 4% van het aantal m² wvo, oftewel frictieleegstand. In deze cijfers zijn de leegstaande bovenverdiepingen en achterliggende retailruimtes echter niet meegenomen. Deze ruimtes zijn goed zichtbaar en hebben een negatieve invloed op de vitaliteit van Leeuwarden centrum. Wanneer deze leegstand wordt meegenomen bedraagt het leegstandspercentage in aantal vestigingen 7% en in m² wvo 12%. Dat laatste ligt ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (8%) aan de hoge kant. Daar komt bij dat de leegstand sterk geconcentreerd is in het projectgebied. Daar is sprake van een leegstandspercentage van 12% in aantal vestigingen en maar liefst 25% in m² wvo. Immers 12 winkels staan leeg met een omvang van in totaal 9.220 m² wvo. Het gaat hierbij om enkele units die een prominente plek innemen in het plangebied, bijvoorbeeld het oude V&D pand en een bioscoop waarvan een deel van de ruimte tijdelijk is ingevuld. De komende jaren wordt de leegstand in het centrum en in het bijzonder het deelgebied een groot probleem als niets wordt gedaan aan deze leegstaande winkelmeters.
- Nieuwestad en het Ruiterskwartier zijn niet goed met elkaar verbonden, wat **de loopstromen en de samenhang** tussen de deelgebieden **belemmert**. De verbinding tussen Nieuwestad en het Ruiterskwartier is onduidelijk, en de **smalle donkere steegjes** tussen de gebieden voelen onveilig aan. Dit benadeelt de loop door

Leeuwarden centrum gericht op het automatisch leiden van de consument door de belangrijkste winkelstraten. Daar komt bij dat de pleintjes tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier **verborgen, onaantrekkelijk en stenig** zijn, waardoor ze weinig worden bezocht of benut als verbindende route.

- De interactie tussen de twee zijden van Nieuwestad wordt door de **stenige en brede opzet** met daardoorheen lopend de gracht, verstoort.
- Er is sprake van een verrommeling van de openbare ruimte ingegeven door de grote aantallen fietsen die overal in het gebied geparkeerd staan. In de omgeving Nieuwestad-Wirdumerdijk is op piekmomenten een tekort/behoefte aan circa 800 fietsstallingsplekken, oplopend tot 1200 á 1500 op langere termijn. Deze fietsen staan nu lukraak geparkeerd in het projectgebied.
- Leeuwarden scoort ten opzichte van vergelijkbare centra laag op stedelijke voorzieningen zoals de fietsenstallingen en goed toegankelijke openbare toiletten. Dit geldt ook voor het projectgebied en beperkt de toegankelijkheid en het comfort voor bezoekers.
- Het centrum is **overwegend stenig met weinig groen**. Dit vermindert de aantrekkelijkheid, biedt onvoldoende klimaatadaptieve weerstand en geen mogelijkheden tegen (toekomstige) hittestress. Op de Nieuwestad is de bestrating bovendien glad, wat **onveilige situaties** voor voetgangers en fietsers met zich meebrengt.
- De **beperkte woonmogelijkheden** in het centrum, waaronder in Nieuwestad en het Ruiterskwartier. Dit zorgt na sluitingstijd van de winkels voor een vermindering van de levendigheid.

Geef aan waarom deze situatie onwenselijk is. Ga hierbij ten minste in op:

- de negatieve impact van deze factoren op de gebruikswaarde van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft.
- de negatieve impact van deze factoren op de belevingswaarde van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project to herstructering betrekking heeft.
- de negatieve impact van deze factoren op de toekomstwaarde van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project to herstructurering betrekking heeft.

1.2 Geef aan waarom deze situatie onwenselijk is (maximaal 50 regels).

De problemen die Nieuwestad, Peperstraat en het Ruiterskwartier momenteel ondervinden hebben een negatieve impact op zowel de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de gehele binnenstad van Leeuwarden.

Gebruikswaarde:

- De **leegstand** in het gebied zorgt voor een **slechte uitstraling** van het projectgebied. Weliswaar is een deel van de plint van de leegstaande panden ingevuld. Het achterliggende gebied en de duidelijk zichtbare leegstaande etages dragen niet bij aan de vitaliteit van het gebied. Sterker nog, het achterliggende gebied is momenteel een luguber deelgebied dat mensen vermijden. Het geeft het projectgebied een **slecht imago**. Dit slaat door richting het hele centrum van Leeuwarden dat **in uitstraling en functioneren steeds verder achteruitgaat**.
- Het centrumgebied van Leeuwarden is nu **te uitgestrekt**. Dit is ook zichtbaar aan het uiteinde van de Nieuwestad dat een functie heeft als aanloopstraat, het uitgaansdeel van het Ruiterskwartier en het tussengelegen gebied dan nu een onbestemde functie heeft.
- **Het ontbreken van een duidelijke looproute in het uitgestrekte hoofdwinkelgebied** zorgt voor een gebrek aan cohesie en samenhang, wat de

zichtbaarheid van winkels vermindert, leegstand concentreert, en de aantrekkelijkheid en het gevoel van veiligheid verlaagt.

- **De gladde stenen** leiden tot ongelukken en valpartijen, wat de veiligheid van zowel voetgangers als fietsers in gevaar brengt. Momenteel maken de gladde stenen het gebied minder toegankelijk, vooral voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.
- Door het ontbreken van voldoende fietsenstallingen ontstaat er **verrommeling van fietsen** op straat, vooral rond De Waag aan de gracht in de Nieuwestad en bij de grote uitgaanscentra aan het Ruiterskwartier. Dit leidt tot overlast wat betreft toegankelijkheid, veiligheid en uitstraling. Deze situatie voldoet niet aan de wensen om bezoekers aan te trekken en te ontvangen in een aantrekkelijke omgeving, te faciliteren en te komen tot een autoluwe binnenstad en fietsstad. Het leidt tot zeer beperkte mogelijkheden om de schaarse openbare ruimte anders in te richten.

Belevingswaarde:

- **Het gebrek aan groen en verstening** leidt tot een onaantrekkelijk verblijfsgebied, vooral tijdens warme dagen.
- **De leegstaande panden in combinatie met onaantrekkelijke en verharde pleintjes tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier** verminderen de verblijfskwaliteit en nodigen niet uit tot ontspanning of interactie. Dit leidt tot een afname van voetgangersstromen in dit deelgebied. Daarnaast beperkt het de mogelijkheid tot sociale interactie, wat essentieel is voor de leefbaarheid van een stad.
- De **smalle donkere steegjes** tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier veroorzaken **onveiligheid en onduidelijkheid**. Dit gaat ten koste van de sociale veiligheid en de aanwezigheid van een krachtige looproute door het hoofdwinkelgebied en daarmee de samenhang tussen de deelgebieden.
- **Verminderde toegankelijkheid door verrommeling van fietsen op straatbeeld** leidt tot een rommelige omgeving. Dit tast de aantrekkelijkheid van het gebied aan en beïnvloedt de sfeer en uitstraling in negatieve zin en vermindert de gastvrijheid van het totale centrumgebied.
- De **beperkte woonmogelijkheden** in Nieuwestad en het Ruiterskwartier leidt tot een afname van levendigheid buiten winkeltijden.

Toekomstwaarde:

- Het langgerekte kernwinkelgebied, onveilige straten en hoge leegstand leidt tot een **sociaal onveilige situatie** en daarmee een **onaantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers**. Als ondernemers zich er niet vestigen of blijven, vermindert de economische vitaliteit en diversiteit van het winkelaanbod. Het gebied is in de huidige situatie onvoldoende toekomstbestendig.
- De **verminderde levendigheid van de binnenstad** buiten winkeltijden leidt tot een afname van het aantal bezoekers en bewoners, wat de levensvatbaarheid van het gebied op lange termijn kan ondermijnen.
- Het niet aanpakken van kwesties zoals vergroening leidt er toe dat het gebied **achterblijft bij de bredere duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen**. Dit belemmert de toekomstbestendigheid van de binnenstad.
- De panden van de private samenwerkingspartijen hebben een **laag energielabel**, de voormalige bioscoop aan Nieuwestad 38-42 heeft energielabel E, het pand aan Nieuwestad 30/30a heeft energielabel F/G en de voormalige V&D heeft deels energielabel A (Nieuwestad 146) en deels energielabel D (Nieuwestad 150 en Ruiterskwartier 159).

Geef aan wat de beoogde toekomstige situatie voor het projectgebied is en welke activiteiten die in aanmerking komen voor een specifieke uitkering hiertoe binnen dit project uitgevoerd gaan worden.

Ga daarbij ten minste in op:

- welke activiteiten uitgevoerd gaan worden.
- in welke volgorde de activiteiten uitgevoerd gaan worden.
- welke rol elke deelnemer van het (aankomende) samenwerkingsverband neemt in de uitvoer van de activiteiten.
- het effect van de activiteiten op de leegstand, de (energetische) kwaliteit van de panden en de kwaliteit van de openbare ruimte in het projectgebied.

1.3 Geef aan wat de beoogde toekomstige situatie voor het projectgebied is. En geef ook aan welke activiteiten, die in aanmerking komen voor een specifieke uitkering hiertoe binnen dit project uitgevoerd zullen worden **(maximaal 50 regels)**.

De gemeente wil een **aantrekkelijke, veelzijdige en levendige binnenstad** creëren die een belangrijke economische en maatschappelijke rol speelt voor de stad en de regio. De gemeente streeft ernaar om de binnenstad te ontwikkelen tot dé plek voor wonen, werken, ondernemen en recreëren. Insteek is diversiteit en kwaliteit van woningen, een goede vestigingsplek en een aantrekkelijk ondernemingsklimaat. Door extra woningen toe te voegen in de binnenstad, wordt er ruimte gecreëerd voor studenten, starters en bohemians en wordt de leegstaande m² benut en wordt er bijgedragen aan de leefbaarheid en economische vitaliteit van de gehele binnenstad. Vergroening van de binnenstad is ook een belangrijk onderdeel. De inwoners hebben in de binnenstadsenquête (zie vraag 2.2.) de versterking aangegeven als aandachtspunt nummer 1. Ook zijn in de enquête het belang van de fiets en goede fietsenstallingen aangegeven. Vergroening, voetganger, fiets en ontmoetingsplekken zijn dan ook de hoofdpunten bij de herinrichting. Op die wijze kan worden gekomen tot Leeuwarden binnenstad als plek met **sfeer, reuring en beleving** met de nadruk op een duurzame en groene omgeving.

De gemeente ziet de binnenstad als een plek die sterk is verbonden met **de culturele identiteit en historie** van Leeuwarden waarbij wordt ingezet op kunst en cultuur in het straatbeeld. De focus ligt dan ook op behoud en sterker benutten van de monumentale kwaliteit.

De ontwikkeling van het projectgebied draagt bij aan de realisatie van de voornoemde visie voor de binnenstad. De focus van het projectplan ligt op de creatie van een waardevol en aantrekkelijke westkant/hart van de binnenstad die een wezenlijk onderdeel vormt van de binnenstad en het gehele kernwinkelgebied versterkt. Dit richt zich in het oplossen van de verpaupering van het gebied wat zich uit in het enorm hoge leegstandspercentage en verrommeling van het vastgoed en de openbare ruimte. De vastgoedprojecten worden verbonden via de aanpak van de openbare ruimte die zich richt op het creëren van een eigen look ingegeven door reuring, beleving, kunst en cultuur en een duurzame en groene inrichting. Vergroening, voetganger, fiets- en ontmoetingsplekken zijn de hoofdpunten bij de herinrichting van de openbare ruimte. De marktpartijen starten en de gemeente volgt met de openbare ruimte.

De gemeente versterkt de aantrekkelijkheid, functionaliteit, toekomstbestendigheid en gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimte in het projectgebied, te weten Nieuwestad en Peperstraat, het Ruiters- en Harmoniekwartier en de Ipe Brouwersteeg. Er vindt een herinrichting plaats, vergroening, speel- en beweegvoorzieningen onder andere gerelateerd aan water, openbare en gastvrije toiletten (openbare toilet op het Ruiterskwartier en de toegankelijkheid van toiletten in bestaande (horeca)panden wordt verbeterd), zitgelegenheden, kunstobjecten, informatieborden over de historische panden, havenvoorzieningen, steigers en verbeterde verlichting. Om tot de noodzakelijke aantrekkelijkheid te komen heeft de gemeente verschillende buslijnen rond het Ruiterskwartier omgeleid.

Wat betreft de herinrichting gaat het om vergroenen, autoluw maken (westelijk deel), stoepranden opheffen, betere indeling en de creatie van ontmoetingsplekken. De gemeente

hergebruikt de huidige rode stenen, vanuit het oogpunt van circulariteit. De huidige Chinese keien in het gebied worden vervangen omdat ze te glad zijn.

De historische structuur van kleine steegjes die Nieuwestad en het Ruiterskwartier met elkaar verbinden blijft vanuit de herinrichting behouden. De kunstprojecten zijn van belang om te komen tot de beoogde versterking van het gebied. De gemeente realiseert daarnaast twee fietsenstallingen, één in het oude V&D pand vanuit een huurconstructie en de andere in het pand Friesche Club, waarbij de gemeente voornemens is om dit deel op te kopen. Hier is nog geen gemeentelijke dekking voor. Deze aanpassingen zorgen voor een verbetering van de toegankelijkheid van de binnenstad, veilig gebruik en hebben een maatschappelijke, sociale en culturele meerwaarde voor het projectgebied. In 2025 wordt gestart met de realisatie van de onderdelen, met een sterke focus op 2026. De oplevering vindt plaats eind 2027 of in 2028, omdat gefaseerd moet worden ontwikkeld omdat 'de functies open blijven'.

Roald Schmidt verandert het uitzendbureau, leegstaande retailruimte, een woning op verdieping en een muziekstudio in een oude sigarendraaijerij aan de Nieuwestad 30 en 30A met een totale omvang van 725 m² bvo, waarvan (545 m² bvo aan retail/commerciële ruimte) naar een retailfunctie aan de voorzijde van circa 110 m² bvo, vier appartementen op verdieping en een wijnbar met terras aan de achterzijde (130 m² bvo). In combinatie met de aanpak van de openbare ruimte van de Wolvensteeg en Haniasteeg en het binnenplein (de gemeente pakt de openbare ruimte aan) zorgt dit voor de creatie van een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied en een aantrekkelijke verbinding tussen Nieuwestad en het Ruitersplein, ook buiten de winkeltijden. Met het project wordt 245 m² bvo aan commerciële ruimte uit de markt gehaald. Het tussengebied krijgt hiermee een duidelijke signatuur met een aantrekkelijke invulling waarmee de onveilige situatie wordt opgeheven. Het gebied krijgt zo waarde voor de stad. Op dit moment is de ontwikkeling in gang. Aan het einde van de zomer wordt de ontwikkeling opgeleverd.

Steen Invest IV B.V., verder genoemd Steen Invest gaat de voormalige leegstaande bioscoop van momenteel 970 m² bvo (Nieuwestad 38-42) met een woning van 110 m² bvo omvormen tot 150 m² bvo aan retail en maar liefst 33 kleinschalige appartementen. Het merendeel krijgt een omvang rond de 30 m² bvo, circa 10 appartementen worden 70 m² bvo groot. De totale omvang van alle woningen bij elkaar wordt circa 1.530 m² bvo. Daarnaast komt er voor de woningen een binnentuin. De historische voorgevel blijft behouden. Met deze ontwikkeling wordt 820 m² bvo aan commerciële ruimte uit de markt gehaald. In samenhang met het pand van Roald Schmidt krijgt het gebied tussen Nieuwestad en het Ruiterskwartier hiermee een duidelijke signatuur met een aantrekkelijke invulling waarmee de onveilige situatie wordt opgeheven. Het gebied krijgt zo waarde voor de stad. Deze ontwikkeling start eind 2024 en wordt naar verwachting in 2025 opgeleverd.

Bouwbedrijf Adema pakt de voormalige V&D van 12.550 m² bvo aan die nu bestaat uit 5.500 m² bvo retail en 7.050 m² bvo leegstand. De unieke kans doet zich voor om de leegstand om te vormen naar wonen vanuit 32 appartementen van 4.160 m² bvo, een fietskelder van 1.530 m² bvo (zie ook: <https://we.tl/t-PvjBooAXn4>) en behoud van 4.190 m² wvo retail. Hiermee haalt Adema 8.360 m² retail uit de markt. De ingreep versterkt de toegankelijkheid van de binnenstad en levendigheid na winkelopeningstijden. Ook wordt ingespeeld op een verdere verduurzaming van de panden. De appartementen krijgen een A+ tot A++ energielabel. De werkzaamheden starten in het eerste kwartaal van 2025 met een totale bouwtijd van ongeveer 1,5 jaar.

De Friesche Club aan het Ruiterskwartier biedt momenteel ruimte aan een café, biljardzaal, beheerdersruimte van 200 m² bvo en een kegelbaan. De Friesche Club gaat zelf aan de slag met een verbetering van de uitstraling van hun pand en ontwikkeling van twee appartementen boven de huidige kegelbaan. Het café en biljartzaal blijven bestaan, met boven het café aan de straatzijde twee appartementen van ieder 100 m² bvo. De beheerdersruimte en kegelbaan worden verkocht aan de gemeente en maken ruimte voor een openbare fietsenstalling van 270 m² bvo. Op die manier komt geld vrij dat de Friesche Club kan gebruiken voor de gewenste upgrading, twee appartementen en de verdere

exploitatie van het café en biljardzaal. De realisatie van de fietsenstalling zorgt voor een verbetering van de toegankelijkheid van de binnenstad en een versterking van de uitstraling. Immers geparkeerde fietsen worden uit het straatbeeld weggehaald. De appartementen zorgen voor meer levendigheid en draagvlak voor de centrumondernemers. De planning van de transformatie van de 'kegelzaal' naar fietsenstalling is afhankelijk van de mogelijke ontwikkeling van het naastgelegen pand, het Griekse restaurant. Daar zijn ideeën om boven het restaurant en wellicht boven de ruimte die nu nog kegelzaal is een cityhotel te bouwen. Dat leidt tot een grotere ontwikkeling van 'dit blok' en beslaat enkele jaren. In die variant wordt de kegelzaal gesloopt. Als die combinatie-ontwikkeling niet doorgaat dan vindt een transformatie van de kegelzaal tot fietsenstalling voor de hand zoals omschreven. Dat vindt in 2026/2027 plaats.

[?] *Voor een specifieke uitkering komen in aanmerking: sloop-nieuwbouw, transformatie, renovatie, verbeteren energetische kwaliteit en herinrichting openbare ruimte.*

Geef aan hoe deze beoogde toekomstige situatie bijdraagt aan een verbeterd winkelklimaat in het (resterende of omliggende deel van het) centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft.

Ga hierbij ten minste in op het positieve effect van de beoogde situatie op de:

- gebruikswaarde;
- belevingswaarde en op de
- toekomstwaarde.

1.4 Geef aan hoe deze beoogde toekomstige situatie bijdraagt aan een verbeterd winkelklimaat in het (resterende of omliggende deel van het) centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft (maximaal 50 regels).

De toekomstige herinrichting van de openbare ruimte en de projecten die plaatsvinden in het kernwinkelgebied Nieuwestad en uitgaansgebied Ruiterskwartier en in het gebied tussen deze straten in, dragen bij aan een versterking van het hele centrum, namelijk:

Gebruikswaarde:

- Het winkelklimaat wordt versterkt door het **weghalen van de huidige leegstaande retailmeters** in het projectgebied. In totaal wordt ruim 10.000 m² aan retail getransformeerd naar wonen of bedrijfsruimte. Dit heft de leegstand in het projectgebied nagenoeg op. De omvorming van leegstaande meters in het voormalige V&D pand naar wonen zorgt voor meer levendigheid en leefbaarheid van het projectgebied. Vanwege de ligging midden in het centrum van Leeuwarden straalt dit uit naar het gehele centrumgebied. De opheffing van de overige retailmeters in het projectgebied, in de aanloopstraten, zorgt in combinatie met de overige transformatie-initiatieven in het centrum (zie bijlage 4), voor een versterking van de gehele binnenstad. De uitgestrektheid van het centrum wordt hiermee ingeperkt doordat in de retailpanden ondernemers komen die verplaatsen van de rand van het centrumgebied naar deze plek. De panden die zij verlaten worden grotendeels getransformeerd naar wonen en andere MKB bedrijvigheid, zoals dienstverlening, ambacht en maatschappelijke voorzieningen, gericht op een economische versterking en blijvende roering (leefbaarheid) van die gebieden.
- De retail die over blijft bij de private partijen worden kleine retailconcepten in plaats van enorme units die moeilijk verhuurbaar zijn.

- Het gebied tussen Nieuwestad en het Ruiterskwartier krijgt een **duidelijke functie**, namelijk een woon- en beleavingsgebied. Daarmee gaat het gebied een wezenlijk onderdeel uitmaken van het centrum. De sociaal onveilige situatie in het gebied wordt opgeheven. De historische steegjesstructuur blijft behouden. Door de ontwikkeling van een aantrekkelijk plein met kunstobjecten en een wijnbar met terras worden bezoekers naar het gebied getrokken. De entrees van de woningen in combinatie met een aantrekkelijk en bijzonder (kunst)verlichtingsplan wordt zorg gedragen voor een veilig gebied. Zo gaat het gebied weer leven en krijgt als verbinding tussen Nieuwestad en Ruiterskwartier een belangrijke functie. Het gebied komt ook tegemoet aan de enorme vraag naar woonruimte voor studenten, starters, bohemians als empty nesters.
- De **verbinding en samenhang tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier** wordt versterkt door de uniforme inrichting van de openbare ruimte, het beleavingsplein tussen Wolvensteeg en Haniasteeg en de kunst in de Ipe Brouwersteeg. Dit komt de looproutes in het kernwinkelgebied ten goede, evenals de route van en naar het station.
- Het **multifunctionele karakter** van de binnenstad wordt versterkt door de toevoeging van zowel horeca, bedrijfsruimte als woningen in het projectgebied. Door meer bewoners is er meer draagvlak voor voorzieningen in de gehele binnenstad. Dit versterkt de economische functie van het hele centrum.
- Ook wordt de **toegankelijkheid en de fietsbereikbaarheid** van de binnenstad verbeterd door de realisatie van twee nieuwe fietsstallingen op plekken in het centrum waar een stalling nog ontbreekt. Het versterkt de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het centrum. Dit stimuleert inwoners om op de fiets naar de binnenstad te komen, in plaats van met de auto (autoluwe binnenstad). Ook vermindert de hoeveelheid fietsen in het straatbeeld van de gehele binnenstad wat mogelijkheden biedt voor het verblijfsvriendelijk inrichten van de openbare ruimte met vooral groen en faciliteiten voor het versterken van de verblijfskwaliteit (onder andere straatmeubilair). Dit levert meer bezoekers op wat gunstig is voor de ondernemers.

Belevingswaarde:

- **Het opheffen van leegstand** van ruim 10.000 m² bvo waaronder het weghalen van retail aan de centrumrand leidt tot een meer bruisende en uitnodigende binnenstad.
- Wonen op de verdiepingen van het prominente voormalige V&D pand draagt bij aan de **levendigheid** van het hele centrum.
- De **realisatie van het beleavingsplein** en een **uniform ingerichte openbare ruimte**, samen met kunstprojecten en speelplekken voor kinderen, creëert een uitnodigende en familievriendelijke sfeer.
- Omlegging van 60 bussen die naar de Schouwburg aan het Ruiterskwartier kwamen, ter versterking van de verblijfsfunctie van het Ruiterskwartier.
- De realisatie van het **bijzondere digitale kunstproject** zorgt voor een aantrekkelijke looproute tussen het winkel- en uitgaansgebied wat de veiligheidsbeleving, samenhang en verbinding verbetert.
- De **watergerelateerde voorzieningen**, zoals steigers, vlonders en trappen/liften dragen bij aan uitbreiding van de recreatiemogelijkheden en stimuleert de beleving van de stad vanaf het water.
- De **nieuwe bestrating** die past bij de **historische uitstraling** en **informatieborden over de historische gebouwen** draagt bij aan de beleving van de cultuur van Leeuwarden als stad.

Toekomstwaarde:

- Een compacter kernwinkelgebied ter **concentratie van retailactiviteiten** beïnvloedt het vestigingsklimaat voor ondernemers in de gehele binnenstad in positieve zin.
- Het **toevoegen van meer woningen** zorgt voor meer bestedingen in de gehele binnenstad en bevordert de lokale economie.
- **Toevoeging van meer groen** (bomen, perken en verticale tuinen) **en water** die naast een verhoging van de aantrekkelijkheid voor een klimaatbestendige en gezonde binnenstad (luchtkwaliteit en uitnodiging tot ontspanning) zorgen.
- De verhoging van de energielabels van het vastgoed draagt bij aan efficiënter gebruik van energie en op die wijze aan een **duurzamer centrumgebied**.

- De **realisatie van twee fietsenstallingen** stimuleert duurzaam vervoer en maakt de gehele binnenstad beter bereikbaar en toegankelijk in de toekomst.

2: Passendheid van het project

2.1 Geef aan hoe en in welke mate het projectplan aansluit op regionale en gemeentelijke ruimtelijke en sociale visies en ambities (detailhandel, binnenstad, woonvisie) **(maximaal 50 regels)**.

De herontwikkeling van Nieuwestad en Ruiterskwartier in Leeuwarden is gericht op het verlevendigen van de binnenstad als winkel-, woon-, werk-, en recreatiegebied, in lijn met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Als volgt speelt het projectplan in op de doelen uit het Beleidskader Retail 2022, het Uitvoeringsprogramma Binnenstad 2023-2030 en het Programma Volhoudbaar – het integrale beleidsprogramma Duurzaamheid & Energie, samen met het coalitieakkoord 2022-2026:

- **Compacter winkelgebied:** Het Beleidskader Retail benadrukt de noodzaak van een gezonde en toekomstbestendige retailstructuur, waarbij de juiste functie op de juiste plek wordt gestimuleerd. Het compacter maken van het winkelgebied door retailmeters te verwijderen aan de rand van het centrum, verhoogt de aantrekkelijkheid van Leeuwarden als recreatief winkelhart. Het opheffen van ruim 10.000 m² bvo aan retailmeters als onderdeel van het projectplan draagt hieraan bij.
- **Divers aanbod.** Het Beleidskader Retail focust zich op lokaal ondernemerschap en het behoud van een karakteristieke historie, wat bijdraagt aan een uniek winkelaanbod. De stimulering van innovatief ondernemerschap en het behoud van historische voorgevels draagt bij aan een divers en uniek aanbod. Het projectplan speelt hierop door de creatie van een bijzonder plein tussen de Wolvensteeg en Haniasteeg geschikt voor een wijnbar met terras. Op deze plek zijn bezoekers even weg uit de drukte waar ze kunnen genieten van bijzondere wijnen met een hapje in een mooie rustgevende groene omgeving. Daarnaast worden bedrijfsruimte en woningen toegevoegd in het gebied waarmee het multifunctionele karakter van het gebied wordt versterkt.
- **Leisure integratie:** Het samenvoegen van wonen, horeca en recreatie tot een gevarieerd vrijetijdsaanbod past binnen het Beleidskader Retail en Agenda Binnenstad om functiemenging te bevorderen. Het draagt bij een levendige binnenstad, ook buiten de winkeltijden. Als onderdeel van het projectplan worden woningen en horeca in het gebied toegevoegd.
- **Grootbereik-functies:** Het coalitieakkoord zet zich in op gezonde, duurzame en veilige mobiliteit waarbij het fietsnetwerk verder ontwikkeld en verbeterd wordt. De toevoeging van de fietskelders als onderdeel van het projectplan draagt hieraan bij waarbij tevens de aantrekkingskracht en toegankelijkheid van de binnenstad worden verhoogd.
- **Levendige pleintjes en stegen:** Het Programma Binnenstad beschrijft de doelen om de beleving in de binnenstad te verbeteren, buiten winkeltijden een programma te bieden en de uitstraling van de binnenstad te verhogen door meer groen toe te voegen en veiligheid te bieden. De transformatie van de openbare ruimte, Ipe Brouwerssteeg, de toevoeging van het belevingsplein en het horecaplein in de Haniasteeg dragen bij aan de verhoging van de gastvrijheid, levendigheid en toegankelijkheid van de binnenstad.

Het projectplan sluit ook aan op de **Omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden**, die drie hoofdambitie heeft:

- **Verbinden** van verschillende gebieden en mensen en het verbeteren van de verblijfskwaliteit zijn doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie. De projecten zoals de herinrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van de wijnbar richten zich op het verbinden van mensen en gebieden in de Binnenstad. De Nieuwestad en het Ruiterskwartier worden krachtiger aan elkaar verbonden, waarmee de loop in het hoofdwinkelgebied wordt verbeterd. Daarnaast krijgt het gebied tussen de twee hoofdwinkelstraten een duidelijke profilering, namelijk een aantrekkelijk woon- en belevingsgebied in plaats van een luguber deelgebied waar niemand doorheen durft te

wandelen. Op die manier wordt het gebied onderdeel van de binnenstad en krijgt een functie als huiskamer van Leeuwarden die zowel bewoners als bezoekers aantrekt.

- **Verwaarden** door het creëren van een aantrekkelijke binnenstad die internationaal bekend en bezocht wordt, wat bijdraagt aan de economische waarde van de stad. Door het creëren van een aantrekkelijke en waardevolle binnenstad voor zowel bewoners als bezoekers, wordt er waarde toegevoegd voor alle doelgroepen. Dit wordt gedaan door het stimuleren van ondernemerschap en het verbeteren van de openbare ruimte door groen kunst toe te voegen, wat een van de speerpunten is van het projectplan.
- **Vergroenen** door het streven naar een groenblauwe gemeente, waarbij water, natuur en openbare ruimte worden gekoesterd. Vergroening brengt het verbeteren van de biodiversiteit met zich mee, speerpunt in het gemeentelijke programma 'Volhoudbaar'. Ook vormt vergroening een klimaatadaptieve maatregel in de openbare ruimte. Het is een oplossing voor de hittestress en vangt water op. Vooral bij warm weer is het stenige gebied erg warm en niet prettig om te verblijven. Met meer bomen wordt meer schaduw gecreëerd en wordt tegelijkertijd de verblijfskwaliteit verhoogd.

De ontwikkelingen zijn ook in lijn met **het provinciaal beleid** 'De Friese Retailaanpak' 2018-2020, dat een gezonde retailmarkt, ondernemerschap en reuring in het centrum wil bevorderen. Het verkleinen van winkeloppervlak, het stimuleren van diverse functies en het creëren van belevingspleinen met groen en water dragen hier aan bij.

2.2 Geef aan of en in welke mate er maatschappelijk draagvlak is voor de uitvoer van dit project. Leg daarbij uit waar uw antwoord op gebaseerd is (maximaal 50 regels).

Het proces om tot nieuwe ideeën te komen voor de vergroening van het centrum is in 2022 gestart met de spraakmakende manifestatie Bosk in het centrum van Leeuwarden plaats (<https://arcadia.frl/projecten/bosk/>). 100 dagen lang kleurde de binnenstad van Leeuwarden in 2022 groen door ruim 1.000 bomen. De bomen werden steeds naar een andere plek gebracht. Het 'wandelande' bos werd in beweging gebracht door honderden deelnemers en heeft de bomen – en daarmee de vergroening van de binnenstad – een stem gegeven.

Zowel het wijkpanel Binnenstad (vertegenwoordiging van bewoners in de binnenstad) als binnenstadsmanagement Leeuwarden (alle verenigde ondernemers in de binnenstad van retail tot horeca en cultuur) hebben beleidsdoelen die naadloos aansluiten op het door de Raad vastgestelde programma Binnenstad en daarmee ook op dit projectgebied. Daarnaast is momenteel het participatieproces rond het projectplan actief. De gemeente beschouwt dit als cruciaal voor het slagen van het herinrichtingsplan. Het proces is gestart met een online enquête over Nieuwestad (incl. Peperstraat) onder bewoners en bezoekers. De enquête stond tussen 1 april tot en met 5 mei 2024 online. In totaal hebben 1.734 mensen de vragenlijst volledig ingevuld. De volgende conclusies kunnen op basis van de enquête worden getrokken:

- Er is een groot draagvlak voor verdere vergroening. Ongeveer 60% van de respondenten vindt 'meer groen' de belangrijkste prioriteiten voor de toekomstige Nieuwestad. 94% van de respondenten heeft de wens geuit om 'meer bomen' toe te voegen.
- Fietsen naar de Nieuwestad moet mogelijk blijven. Ook is de fiets veruit het meest gebruikte vervoersmiddel van en naar Nieuwestad.
- Er is een hoge waardering voor de grachten, de historische gevels en de terrassen. Ook is er veel waardering voor het nieuwe Waagplein.

De gemeente heeft de plannen ook vanuit haar reguliere overleg met de ondernemers en vastgoedpartijen besproken. Ook zij zijn enthousiast.

Het doel is om tegen het einde van het derde kwartaal van dit jaar voldoende input te hebben voor het opstellen van de eerste schetsontwerpen. Als onderdeel daarvan vinden drie ontwerpessies met het stedenbouwkundig bureau dat Nieuwestad gaat ontwerpen

plaats. Bewoners en bezoekers kunnen daarvoor inschrijven. Vanuit de deelnemers is de belangstelling daarvoor enorm: Ruim 270 mensen hebben zich ingeschreven.

Uit het al doorgelopen participatietraject blijkt dat het maatschappelijk draagvlak voor het project groot is. Bij de verdere planvorming is zoals aangegeven opnieuw een intensief participatietraject voorzien.

3: Kosteneffectiviteit

3.1 Geef aan of en op welke wijze dit project positieve neveneffecten heeft op aangrenzende gemeentelijke opgaven (**maximaal 50 regels**).

De projecten in het plangebied Nieuwestad en Ruiterskwartier hebben diverse positieve neveneffecten op de volgende aangrenzende gemeentelijke opgaven:

- **Woningbouwopgave** van 8.000 woningen voor de gemeente Leeuwarden voor 2030 om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woonruimte. Daarvan moeten 1.000 woningen gecreëerd worden in de binnenstad. De toevoeging vanuit het projectplan van tenminste 70 appartementen draagt bij aan de woningbouwopgave. Het plan stimuleert de instroom van nieuwe bewoners en de doorstroom. Bijdrage projectplan: Steen Invest richt zich specifiek op kleinschalige relatief goedkope appartementen voor studenten, starters, bohemians en empty nesters. In de voormalige V&D komen vrije sector koopwoningen die onder de NHG grens komen te liggen. Ze zijn momenteel gebudgetteerd tussen de € 375.000 en € 400.000 vrij op naam. De woningen vanuit het projectplan vormen ook een meerwaarde voor de binnenstad door de focus op huisvesting voor doelgroepen waar momenteel onvoldoende aanbod voor is, de bijdrage die de woningen gaan leveren aan het verminderen van het woningtekort en doorstroomproces, het levendige van de binnenstad en de creatie van meer draagvlak voor voorzieningen door de toename van inwoners in de binnenstad.
- De ontwikkeling van hoogwaardige fietsparkeerlocaties aan iedere zijde van het kernwinkelgebied bevordert de **mobiliteit** en sluit aan bij de ambitie om Leeuwarden een **fietsvriendelijke stad** te maken en sluit naadloos aan op de beleidsprincipes zoals die in het beleidskader mobiliteit zijn opgenomen en momenteel in procedure is. Dit stimuleert het fietsverkeer naar het centrum en draagt bij aan een autoluwe binnenstad, wat de leefbaarheid en de luchtkwaliteit ten goede komt. Bijdrage projectplan: als onderdeel van het projectplan worden twee fietsenstallingen toegevoegd, waarmee het zuidelijke- en middendeel van het centrum, waar momenteel veel behoefte is aan een fietsenstalling, ook worden voorzien met een fietsenstalling.
- De investering in vergroening en duurzaamheid ondersteunen de ambitie om Leeuwarden in 2035 **een klimaatadaptieve gemeente** te laten zijn. Groene buitenruimten en aanleg van groene pleinen helpen om hittestress in de binnenstad tegen te gaan en dragen bij aan een gezondere leefomgeving. De aanleg van groene daken en gevels dragen niet alleen bij aan de isolatie van gebouwen en dus energiebesparing, maar ook aan de vermindering van de stedelijke hitte-eiland effecten. Daarnaast zorgen groene daken voor waterretentie. Bijdrage projectplan: een van de pijlers van het projectplan is vergroening. Daarnaast worden energiemaatregelen in de gebouwen opgenomen en overige duurzaamheidsmaatregelen genomen.
- De versterking van de belevingskwaliteit door ontmoetingsplekken te creëren bevordert **de sociale cohesie**. Aantrekkelijke openbare ruimtes en voldoende ontmoetingsplekken moedigen inwoners aan om elkaar te ontmoeten en activiteiten te ondernemen, wat de sociale binding versterkt. Ook plekken om te recreëren dragen hieraan bij, zowel in de stad als daar buiten. Bijdrage projectplan: de creatie van het belevingspleintje tussen de Wolvensteeg en Haniasteeg en de herinrichting met een bijzonder lichtobject in de Ipe Brouwerssteeg

spelen in op de sociale cohesie. Ook zorgt de toevoeging van woningen dat het gebied levendiger wordt.

- Economisch gezien zorgt een centrumgebied met een sterkere verblijfsfunctie ervoor dat Leeuwarden aantrekkelijker wordt als vestigingsplaats voor ondernemers en bewoners. Dit leidt tot een toename van de lokale koopkrachtbinding, wat de economische vitaliteit van het centrum versterkt en bijdraagt aan een **duurzame economische groei** van de gemeente.

Bijdrage projectplan: de toevoeging van woningen zorgt direct voor meer koopkracht in het centrum. Daarnaast draagt de versterking van het verblijfsklimaat bij aan een verlenging van de verblijfsduur van bezoekers en een sterkere oriëntatie op het centrum. De centrumondernemers worden hier beter van.

[?] *Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, sociaal, groen, mobiliteit, klimaat, economie, werkgelegenheid.*

3.2 In het geval van verplaatsingen van activiteiten van een andere locatie(s) naar het projectgebied: geef aan of er door de verplaatsing waardevermeerdering gegenereerd wordt op de ‘achtergelaten locatie’ en zo ja, hoeveel deze ongeveer bedraagt (**maximaal 50 regels**).

De fietsen gaan van straatparkeren naar inpandige fietsstallingen die als onderdeel van het projectplan ontwikkeld gaan worden. Hierdoor ontstaat waardevermeerdering in de openbare ruimte in het kernwinkelgebied en kansen voor substantiële toevoegingen van groen en bomen en andere verblijfsobjecten die de verblijfskwaliteit van het hoofdwinkelgebied sterk bevorderen.

Geef aan wat er met het projectplan gebeurt als u geen specifieke uitkering ontvangt. Ga daarbij in op:

- of het project in aangepaste vorm alsnog gerealiseerd kan worden.
- welke wijzigingen in het projectplan dit met zich meebrengt.
- waarom het projectplan in deze gewijzigde vorm een kleiner positief effect heeft op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het (resterende deel van het) centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft.

3.3 Geef aan wat er met het projectplan gebeurt als u geen specifieke uitkering ontvangt (**maximaal 50 regels**).

De effecten van beperktere investeringen op het projectplan zijn aanzienlijk, namelijk:

- **Streep door de ontwikkeling van de fietsenstallingen.** Dit betekent dat fietsen in de openbare ruimte blijven staan. De verrommeling en verminderde toegankelijkheid van het hoofdwinkelgebied blijven daarmee gehandhaafd. Dit zorgt ook voor onveilige situaties voor voetgangers en andere weggebruikers. Daarnaast betekent dit minder beschikbare openbare ruimte voor andere faciliteiten die de verblijfskwaliteit van de binnenstad vergroten. Immers is de gebruikruimte nodig voor geparkeerde fietsen.
- **(Veel) minder kwantitatieve en kwalitatieve vergroening.** Vergroening in de binnenstad is kostbaar door de complexe situatie en het maken van voldoende grote groeiplaatsen voor bomen. Vooral in de ondergrond vanwege kabels en leidingen en archeologisch waardevol gebied. Vergroening in de binnenstad is daarom heel kostbaar. Met de subsidie kunnen we echt werk maken van vergroening in het projectgebied. Anders blijft het beperkt en zullen we de doelen voor een aantrekkelijke binnenstad en het verminderen van hittestress in veel mindere mate behalen.

- **Wegvallen watergerelateerde voorzieningen.** Het gaat hierbij om het wegvallen van investeringen in de watergerelateerde voorzieningen, inclusief openbare toiletten en toegankelijkheid voor mindervaliden. Dit gaat ten kosten van de creatie van een inclusief gebied. Het vermindert ook de kansen voor waterrecreatie en toerisme/recreatie.

Samenvattend: Het niet verkrijgen van subsidie heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de veiligheid, de culturele waarde en de economische vitaliteit van Nieuwestad en Ruiterskwartier. Het ondermijnt de doelstellingen van het project om een aantrekkelijke, vitale en inclusieve binnenstad te creëren.

Geef aan welke opties u verkend heeft voor financiële planoptimalisatie.

Bijvoorbeeld:

- alternatieve invulling van de projectlocatie die een hogere marktwaarde oplevert in de eindsituatie.
- de uitvoer van alternatieve, goedkopere activiteiten met gelijk effect op de marktwaarde in de eindsituatie.
- verlaging van de realisatiekosten door middel van schaalvergroting van het project.
- het verbreden van het profijt van ingrepen aan de openbare ruimte naar omliggende gebieden, om zo de toerekening van de kosten op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid aan het projectgebied te verkleinen.
- alternatieve bronnen voor financiering van de onrendabele top (zoals andere provinciale- of rijksbijdragen).

Geef aan welke opties u verkend heeft voor financiële planoptimalisatie (**maximaal 50 regels**).

Optimalisatiemogelijkheden:

- In plaats van een overdekte fietsenstalling in de kelder van het voormalige V&D pand is overwogen om de ruimte te herontwikkelen als leisureplek voor bijvoorbeeld een escapeunit of voor lucratievere retail.
- Overwogen is om op de voormalige V&D extra verdiepingen te plaatsen.
- Het niet aankopen van de kegelbaan van de Friesche club en herontwikkelingen overlaten aan de markt.
- Andere en goedkopere fietsenstallingsmogelijkheden in het plangebied.
- Europese, landelijke en provinciale subsidiemogelijkheden onderzocht voor de gehele planontwikkeling in de binnenstad. Deze blijken niet voorhanden.
- De vraag naar openbare toiletvoorzieningen wordt deels opgelost in het Economisch Pakket van agenda binnenstad door in samenwerking met gemeente, ondernemers (m.n. horeca) en culturele instellingen de eigen toiletten 'openbaar' en gastvrij open te stellen. Project Iepen Hûske (Vertaling Fries Open Toilet). Hierdoor wordt een flinke besparing (miljoenen) gereduceerd in de aanleg van openbare toiletvoorzieningen.

3.5 Geef aan waarom deze verkende alternatieven een kleiner positief effect hebben op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het (resterende deel van het) centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft (**maximaal 50 regels**).

- Leisure of retail in de kelder voormalige V&D pand: hiermee worden minder retailmeters uit de markt gehaald. Een dergelijke insteek is ook risicovoller. Sowieso blijkt uit onderzoek dat retailunits in een kelder niet goed functioneren in Nederland. Zelfs krachtige retailers, zoals een supermarkt, realiseren op dergelijke plekken vaak onvoldoende omzet. Op het moment dat het niet werkt is de kans groot dat een volgende retailer het ook niet red en de unit opnieuw structureel leeg komt te staan. Kortom, een leisure- of retailunit in de kelder van het pand sluit niet aan bij het koopgedrag en wensen uit de markt. Daar staat tegenover dat je een fietsenstalling

juist niet op de begane grond wilt. Op de begane grond wil je in een centrumgebied juist publieksfuncties ten gunste van de beleving.

- Extra verdiepingen op de V&D maken het kolossale pand nog massaler. Dit past niet in de historische omgeving van het pand en doet de huidige art deco architectuur teniet.
- Het niet aankopen van de kegelbaan van de Friesche club zorgen er voor dat de fietsen geparkeerd blijven in de openbare ruimte. Dit leidt tot minder mogelijkheden om de openbare ruimte aantrekkelijk in te richten en daarmee de trekkracht naar de binnenstad te verhogen.
- Andere en goedkopere fietsenstallingsmogelijkheden in het plangebied. Er wordt dan uitgekomen op een parkeerruimte in de openbare ruimte, op grondgebied van de gemeente. Zoals hiervoor aangegeven betekent dit minder ruimte voor groen en daarmee een minder aantrekkelijke binnenstad, waardoor minder trekkracht naar Leeuwarden centrum ontstaat.

4: Hardheid van het plan

Geef aan wat de risico's zijn ten aanzien van de planning en fasering van de activiteiten zoals u aangaf in de indieningsspreadsheet. Ga daarbij in op factoren als:

- de eventuele nog te doorlopen stappen om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen (en binnen hoeveel maanden u verwacht dat deze ondertekend kan worden).
- het aantal en de aard van de partijen in het samenwerkingsverband.
- of de partijen in dit stadium allemaal al gerechtigd zijn tot het aanbrengen van wijzigingen aan de panden in het projectgebied. (i: Denk aan een toestemming of een andere grondslag zoals een volledige eigendom-gebruikers positie voor het aanbrengen van de wijzigingen aan de betreffende panden (handelingsbevoegdheid)).
- de RO status van de panden in het projectgebied en de doorlooptijd van eventueel noodzakelijke procedures om deze te wijzigen.
- de start van de realisatiefase van dit project en de stappen die nog genomen dienen te worden alvorens hiermee aangevangen kan worden.
- afhankelijkheden tussen de activiteiten.

4.1 Geef aan wat de risico's zijn ten aanzien van de planning en fasering van de activiteiten zoals u aangaf in de indieningsspreadsheet. Omschrijf kort mogelijke risicofactoren voor vertraging of niet doorgaan van het project. Te denken valt aan nog te doorlopen planologische procedures met kans op bezwaar, financiële risico's ten aanzien van het deel van de onrendabele top dat mogelijk resteert na verlening van de specifieke uitkering, of risico's ten aanzien van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst binnen één jaar na toekenning van een bijdrage. Geef aan welke maatregelen u wilt treffen om de genoemde risico's te verkleinen (**maximaal 50 regels**).

Risicofactoren

- **Planologische procedures.** Ruimtelijke ordeningsprocessen staan nog in de startblokken. De definitieve ontwerpen moeten nog worden ontwikkeld. Bewoners en bezoekers worden uitgenodigd om mee te denken. Dit biedt de samenwerkingspartners de mogelijkheid om proactief te reageren op potentiële bezwaren vanuit de omgeving en daarop aanpassingen in het projectplan aan te brengen. Desalniettemin kan inspraak altijd invloed hebben op de plannen.
- **Afsluiting samenwerkingsovereenkomst (SOK) binnen een jaar na subsidietoekenning:** de gemeente heeft met de samenwerkingspartijen een intentie-overeenkomst afgesloten. De partijen willen allemaal door, waarbij Steen Invest en Roald Schmidt al een bouwvergunning hebben aangevraagd. Ook wil Adema graag verder met de herontwikkeling van de voormalige V&D evenals de Friesche Club. De gemeente verwacht dan ook dat er geen problemen ontstaan bij de afsluiting van een

SOK met deze partijen. In het kader van de subsidieregeling is de gemeente voornemens om in de SOK een passage op te nemen die er voor zorgt dat de private partijen niet afhaken, zodat het risico van terugbetaling van de subsidie ontstaat. De gemeente gaat niet eerder investeren, dan nadat de omgevingsvergunningen voor tenminste twee private partijen onherroepelijk zijn.

- **Aankoop beheerdersruimte en kegelbaan van de Friesche Club door de gemeente:** de gemeente is nog met de Friesche Club in onderhandeling over de aankoop van een deel van hun pand aan het Ruiterskwartier.
- **Dekking exploitatie fietsenstallingen.** De exploitatie van de fietsenstallingen (vooral bemensing) brengt aanzienlijke jaarlijkse en dus structurele exploitatielasten met zich mee in de orde van 6 a 7 ton per jaar, voor beide stallingen samen. Deze structurele lasten zitten niet in deze subsidie. De gemeenteraad moet nog een afzonderlijk besluit nemen over de dekking van deze structurele lasten. We voorzien mogelijk dekking vanuit de opbrengsten van autoparkeren of andere te onderzoeken opties; maar dit vereist sowieso een begrotingswijziging en raadsbesluit. Dit besluit bereiden we voor.

De partijen hebben goed contact met elkaar en hebben er alle vertrouwen in dat ze binnen een jaar na subsidieverlening tot een samenwerkingsovereenkomst kunnen komen. Dit vereist een proactieve houding en goede communicatie tussen alle partijen om de risico's te beheersen en de projecten succesvol te laten verlopen. De partijen zitten regelmatig met elkaar om tafel.

[?] Denk aan een toestemming of een andere grondslag zoals een volledige eigendom-gebruikers positie voor het aanbrengen van de wijzigingen aan de betreffende panden (handelingsbevoegdheid).

Geef aan wat de financiële risico's zijn ten aanzien van dit project. Ga daarbij in op factoren als:

- de financiering van een eventuele resterende onrendabele top na toekenning van een specifieke uitkering. Is er, in het geval de gemeente deze (deels) voor de rekening neemt, zicht op een positief besluit ten aanzien van deze cofinanciering van het college van B&W?
- mogelijke onzekerheden over aanvullende financieringsbronnen (Provinciale of Rijksbesluiten).
- mogelijke onzekerheden rondom de liquiditeit en solvabiliteit van de samenwerkingspartners (ten aanzien van de rendabele kosten voor uitvoer van de activiteiten).
- Risico's ten aanzien van de verstrekking van een gemeentelijke subsidie aan de private deelnemers van het samenwerkingsverband.

4.2 Geef aan wat de financiële risico's zijn ten aanzien van dit project (maximaal 50 regels).

De financiële risico's zijn zeer klein. Twee van de vier private partijen hebben al een bouwvergunning ingediend. Dat betekent dat zij de financiering al volledig rond hebben. De gemeente heeft daarnaast de middelen voor een groot deel van de openbare ruimte gereserveerd in de meerjarenbegroting. Voor extra kwaliteit op de openbare ruimte en voor de fietsenstallingen is nog budget nodig.

De projecten hebben te maken met de onderstaande financiële risico's:

- **Toenemende bouw- en rentekosten.** Dit is een uitdaging voor zowel de private partijen als de gemeente
- **Afzetrisico's / verkooprisico's woningen.** Gezien de huidige stand van zaken op de woningmarkt en de aanhoudende vraag, worden er geen significante verkooprisico's

voorzien voor Leeuwarden. De vraag naar geschikte huisvesting blijft hoog in de stad. De woningen die worden ontwikkeld, sluiten goed aan bij de wensen van de doelgroepen die interesse hebben in het wonen in de binnenstad. Ondanks de algemene stijging van de vastgoedprijzen en veranderingen in het koopgedrag van consumenten, lijkt het risico op onverkochte woningen beperkt.

4.3 Geef aan hoe u deze risico's zo ver mogelijk wilt gaan reduceren en/of beheersen (maximaal 50 regels).

De bovenstaande financiële risico's worden op de volgende manier aangepakt:

- Indien noodzakelijk kunnen de gestelde doelen en ambities aangepast worden om de realisatie van de projecten toch te waarborgen. Dit alles heeft wel invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte die uiteindelijk omlaag gaat en de leefomgeving minder toekomstbestendig maakt.
- De gemeente heeft frequent overleg met de private partijen om zaken verder af te stemmen en verder te brengen, indien nodig kan de gemeente snel ingrijpen.
- De gemeenteraad wordt continu op de hoogte gebracht over de voortgang en de actuele financiële situatie.
- Ter vermindering van de financiële risico's kan er geput worden uit potjes vanuit verschillende beleidsthema's, mede door het integrale karakter van de projecten.
- De samenwerking met lokale investeerders - die zorgen voor een robuustere haalbaarheid. De besluitvaardigheid is niet alleen gebaseerd op financiële haalbaarheid, maar ook vanuit lokale betrokkenheid bij de stad. Het gaat de partijen er om wat goed is voor de stad, wat niet altijd neerkomt op een sluitende begroting.

Bijlagen

Voeg de volgende (verplichte) bijlagen toe bij uw aanvraag:

1. de ingevulde indieningsspreadsheet.
2. de ingevulde toelichting op de begroting.
3. een overzichtskaart van het projectgebied (inclusief toelichting) waaruit de ligging ten opzichte van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft blijkt.
4. een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie die vaststelt wat de huidige en de toekomstige marktwaarde is van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied.
5. als er sprake is van gemeentelijke financiering van de resterende onrendabele top: een besluit van college van B&W, onder voorbehoud van toekenning van de specifieke uitkering.
6. als u in de spreadsheet kostprijsverhogende btw heeft ingevuld; een verklaring van een belastingadviseur (of van de Belastingdienst) over de hoogte en de oorsprong van dit opgevoerde bedrag.

Indieningsspreadsheet

Ingevulde indieningsspreadsheet *

Maximale bestandsgrootte is: 10.00 MB / Toegestane extensies zijn: xls,xlsx

U heeft nog geen document toegevoegd van dit type.

Ingevulde toelichting op de begroting

Toelichting op de begroting *

Maximale bestandsgrootte is: 10.00 MB / Toegestane extensies zijn: pdf, doc, docx, xls, xlsx, jpg, gif, bmp, png, ppt, pptx

U heeft nog geen document toegevoegd van dit type.

Overzichtskaart projectgebied

Voeg hier een overzichtskaart toe van het projectgebied (inclusief toelichting) waaruit de ligging ten opzichte van het centrale winkelgebied of de binnenstedelijke winkelstra(a)t(en) waarop het project tot herstructurering betrekking heeft blijkt.

Overzichtskaart *

Maximale bestandsgrootte is: 100.00 MB / Toegestane extensies zijn: pdf, jpg, gif, png, doc, docx, xls, xlsx, bmp, pptx, ppt

Taxatie door onafhankelijke taxateur

De huidige en de toekomstige marktwaarde van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied wordt vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur.

Taxatie *

Maximale bestandsgrootte is: 10.00 MB / Toegestane extensies zijn: doc, docx, pdf, xls, xlsx, jpg, gif, bmp, png, ppt, pptx

U heeft nog geen document toegevoegd van dit type.

Besluit college B&W

Besluit college B&W *

Maximale bestandsgrootte is: 10.00 MB / Toegestane extensies zijn: doc, docx, pdf, xls, jpg, xlsx, gif, bmp, png, ppt, pptx

U heeft nog geen document toegevoegd van dit type.

Verklaring belastingadviseur

Heeft u in de spreadsheet een kostprijsverhogende btw ingevuld? *

- ☐ Ja
☐ Nee

[?] *Als u in de spreadsheet kostprijsverhogende btw invulde, voegt u hier een verklaring toe van een belastingadviseur (of van de Belastingdienst) over de hoogte en de oorsprong van dit opgevoerde bedrag.*

Gevraagde specifieke uitkering

Wat is de gevraagde specifieke uitkering? *

€

[?] *LET OP! Vul hier hetzelfde bedrag in dat staat ingevuld in de cel F54 (Aangevraagde uitkering) van het tabblad Begroting en prognose van de indieningsspreadsheet.*

Aanvullende documenten uploaden

Upload hier eventueel uw aanvullende documenten.

Aanvullende documenten

Maximale bestandsgrootte is: 10.00 MB / Toegestane extensies zijn: doc, docx, pdf, xls, xlsx, jpg, gif, bmp, png, ppt, pptx

U heeft nog geen document toegevoegd van dit type.

Geef hier een eventuele toelichting op de aanvullende documenten.



Verklaring aanvraag

Ik verklaar dat ik toestemming geef om voor publicatie de naam te gebruiken van het project, de projectsamenvatting en van de gemeente én rechtspersonen of natuurlijke personen die het project uitvoeren.

☐

Ik verklaar dat ik voor het project in deze aanvraag niet eerder een aanvraag indiende.

☐

Verklaring

Ik ben bevoegd en/of gemachtigd om deze aanvraag te ondertekenen. *

☐

Ik verklaar dat dit formulier en de bijlagen naar waarheid zijn ingevuld. *

☐

Gegevens ondertekenaar

Naam organisatie

KVK-nummer

Is de contactpersoon tevens de ondertekenaar? * Ja/Nee

Datum van ondertekenen