

Raadsvoorstel

Ontwikkeldok Spoordok
Zaaknummer: 2024-161742

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Met de vaststelling van de *Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden* en de *Gebiedsvisie Grensverleggend Spoordok* heeft uw raad in december 2021 besloten om met Spoordok een herontwikkeld stadsdeel aan Leeuwarden toe te willen voegen. Hiermee heeft uw raad het startschot gegeven om te komen tot een transformatie van een gedeelte van de Leeuwarder Spoorzone - ruwweg het gebied tussen station, langs het spoor, aan het water en dichtbij de binnenstad. Dit gebied kenmerkt zich tot op de dag van vandaag vooral door industrie en logistiek. De komende jaren zal een kwaliteitsimpuls plaatsvinden en zal een nieuw gemengd stadsdeel verrijzen.

In de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie zijn de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Spoordok gegeven. Om hier meer handen en voeten aan te geven is de afgelopen tijd gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelkader voor het gebied. Het ontwikkelkader dient ertoe verdere uitwerking en uitvoering te geven aan de ontwikkeling van Spoordok. Met de informerende brief van 26 maart jongstleden (2024-053949) hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het ontwikkelkader, dat toen als ontwerp-ontwikkelkader ter inzage gelegd werd. Inmiddels is de inzageperiode verlopen en hebben wij de binnengekomen zienswijzen van een reactie voorzien en waar nodig en gewenst wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwikkelkader is nu rijp voor besluitvorming. Zoals wij u in de hiervoor genoemde informerende brief hebben laten weten, zullen wij het ontwikkelkader vaststellen als programma onder de Omgevingswet. Met het vaststellen van het Ontwikkelkader Spoordok als programma is sprake van weer drie jaar 'voorkeursbescherming' in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Per informerende brief van 16 juli jl. (2024-144948) bent u geïnformeerd over deze nieuwe werkwijze met het instrumentarium van de Omgevingswet.

Omdat het Ontwikkelkader Spoordok onder die naam ter inzage is gelegd, blijven wij spreken van een ontwikkelkader en veranderen wij de naam nu niet in 'ontwikkelprogramma' waar dit ontwikkelkader het feitelijk wel is. Wij hechten er waarde aan dat u zich uit kan spreken over de doorvertaling van de strategische hoofdlijnen uit de omgevingsvisie naar dit programma.

Als achtergrondinformatie hebben wij diverse documenten (Milieueffectrapport, advies van commissie MER, aanvulling op MER, reactie- en antwoordnota zienswijzen) aan het dossier in ibabs toegevoegd. Deze zullen wij vaststellen bij ons definitieve besluit over het ontwikkelkader afhankelijk van uw besluit over het voorliggend voorstel.

Ontwikkelkader Spoordok - stadsterp van de toekomst

Spoordok kenmerkt zich nu nog als bedrijventerrein tegen de binnenstad en het station aan, vlakbij het water en de rondweg. Toch is Spoordok nu nog een gebied dat afgesneden is van de rest van de stad en biedt door zijn functies weinig kwaliteit. Met Spoordok richt Leeuwarden de blik op 2050. De kansen om in een weinig bemind gebied te werken aan onze gemeentelijke opgaven maakt Spoordok tot een aantrekkelijke locatie om een kwaliteitsimpuls te geven en met de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel ruimte te bieden aan de grote woningbouwopgave, en nieuwe werk- en recreatielocaties, horeca en cultuur. Ook aan opgaven op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie en mobiliteit wordt in Spoordok een plek geboden.

In het Ontwikkelkader Spoordok - stadsterp van de toekomst zijn de eerder door uw raad vastgestelde strategische hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie verder uitgewerkt en is het programma verder gedefinieerd. Ambities zijn nader geformuleerd en de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Opgaven

De stad is op zoek naar een toekomst die past bij haar groeiende omvang en ambities. Binnen deze zoektocht zijn er een vijftal grote opgaven waar in Spoordok aan wordt gewerkt:

1. Versterken centraliteit;
2. Herdefinieer verbindingen;
3. Combineer kennis en kunde;
4. De *Mienskip* in Spoordok;
5. Schaalsprong Leeuwarden.

Ambities

Spoordok wordt een stadsdeel met meerdere gezichten. Een plek voor wonen, werken, recreëren, ontdekken, leren en nog veel meer. Met Spoordok wordt een nieuwe weg van stedelijkheid gerealiseerd. Architecten, stedenbouwkundigen en ontwikkelaars worden uitgedaagd om spanning en ontspanning op natuurlijke wijze te mixen. Ontmoeten staat centraal. Nu en in de toekomst. Spoordok is:

- *Eigen* - Spoordok laat toekomstig Leeuwarden zien met ruimte voor initiatief. Spoordok is klaar voor de toekomst en voelt eigen en vertrouwd, groots in uitstraling en intiem in beleving. Samen maken en samen op de kaart zetten;
- *Verbindend* - In Spoordok komt alles samen: stad en land, natuur en cultuur, orde en chaos, spanning en ontspanning. Ondernemers, bewoners en bezoekers in alle soorten en maten komen er samen. Een fijne stadse dynamiek, maar ook landelijke rust;
- *Grensverleggend* - In Spoordok vinden stad en land elkaar op een vernieuwende en uitgesproken wijze. Spoordok biedt een voedingsbodem voor innovatie en experiment. Er is ruimte voor verrassende onverwachte combinaties. Cultuur, natuur en technologie komen op een creatieve wijze samen. Hier worden grenzen verlegd en nieuwe paden bewandeld.

Gezonde stad

De woon- en leefomgeving heeft een grote impact op de gezondheid van mens en dier. In Spoordok wordt gewerkt aan de relatie tussen fysieke leefomgeving en gezondheid (in de stad) en de gezonde stad door werk te maken van positieve gezondheid. Gezondheid en ontmoeting staan voorop bij de ontwikkeling van dit gebied.

Concept: Stadsterp van de Toekomst

Terpen zijn nauw verbonden met de geschiedenis van Leeuwarden. De terp was van oudsher een robuuste oplossing tegen overstromingen in tijden van vloed. Dit toekomstgericht denken vanuit bodem en water is weer actueel en daarom gebruiken we de terp als leidend concept voor de vormgeving van Spoordok: Stadsterp van de toekomst. Dit uit zich in vier pijlers die op alle schaalniveaus en facetten van het ontwikkelkader en verdere stedenbouwkundige randvoorwaarden centraal staan: *Robuust landschap, Slimme systemen, Flexibele casco's en Levendige stad.*

Leeuwarden: Capital of Watertechnology

De ontwikkeling van Spoordok biedt kans om de kennis en ervaring die Leeuwarden in huis heeft op het gebied van water(technologie) toe te passen. De ambitie 'geen druppel water het gebied uit' wordt zichtbaar door innovatieve waternetwerken in de gebouwen, maar ook in de openbare ruimte. De Watermakerij is de centrale plek waar functies rond het thema water samenkomen.

In Spoordok zorgt een regenbui voor veranderingen in het landschap, stroompjes zetten aan en wadi's vullen zich met water. Leeuwarden als Capital of Watertechnology wordt hier zichtbaar.

Vier deelgebieden

Het gebied is opgedeeld in vier deelgebieden die elk een specifieke functiemix, woningaanbod en karakter hebben. Aan de oostzijde is het levendige Stationskwartier gelegen, dat richting westen overgaat naar het meer rustige gebied van Hoven waar het wonen domineert. Hoven gaat over in een groot nieuw stadspark met daaraan grenzend het laatste deelgebied. Distrikt is een toekomstig innovatiedistrict dat in het teken staat van water. Door de grote variatie in karakter tussen de deelgebieden is Spoordok een plek voor iedereen die stads wil wonen.

Uitwerking van de Omgevingsvisie

Met het Ontwikkelkader Spoordok wordt de in december 2021 door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie Gemeente Leeuwarden verder uitgewerkt voor het Spoordokgebied. Met het ontwikkelen van dit nieuwe toekomstgerichte stadsdeel wordt beoogd plaats te bieden aan nieuw concepten en ontwikkelingen en prangende opgaven van nu en de toekomst het hoofd te bieden. Dit wordt gedaan in lijn met de drie ontwikkelprincipes van de omgevingsvisie:

1. *Vergroenen*: De ingreep draagt bij aan een emissievrije, circulaire, biodiverse en klimaatadaptief ingerichte leefomgeving;
2. *Verbinden*: De ingreep draagt bij aan een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeting en beweging en die de bereikbaarheid, inclusiviteit, veiligheid en positieve gezondheid van de Leeuwarder inwoners verbetert;

3. *Verwaarden*: De ingreep voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan de leefomgeving en draagt bij aan een sterke economisch positie en brede welvaart.

Coalitieakkoord

In lijn met het coalitieakkoord vormt de omgevingsvisie het kader voor gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing. Spoordok is als binnenstedelijke locatie één van de gebieden die in het coalitieakkoord aangewezen wordt om fors in te investeren om de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te vergroten.

Milieueffectrapport

Om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het Ontwikkelkader, is een milieueffectrapportage uitgevoerd en is een Plan-MER opgesteld. In de plan-MER zijn de milieueffecten van de volgende twee varianten onderzocht:

1. *Spoordok ontspannen*: 1.800 woningen en 50.000 m2 niet wonen-programma;
2. *Spoordok intensief*: 2.500 woningen en 60.000 m2 niet wonen-programma.

Uit de plan-MER blijkt dat de herontwikkeling van Spoordok als bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkgebied geen nadelige milieueffecten heeft. Een goed woon- en leefklimaat kan met de juiste maatregelen worden geborgd. Een aantal delen van het plangebied vraagt verdere aandacht.

Dit betreft allereerst het Stationsgebied, waar (woon)bebouwing dicht op het station en de Spoorlaan komt te staan. Daardoor worden ze niet door de terp afgeschermd voor verkeerslawaaï. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zal een goed woon- en leefklimaat worden geborgd. Daarnaast zullen wij in het deelgebied Distrikt nog een nader geuronderzoek uitvoeren om de exacte milieuïmpact van Zandleven te bepalen. Aan de hand daarvan zullen passende maatregelen worden getroffen om het ontwerp zo optimaal mogelijk in te richten en derhalve geuroverlast te minimaliseren. Tenslotte is het spoor in Leeuwarden recentelijk (per 1 april 2024) aangewezen als traject voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze aanwijzing komt omdat dit transport incidenteel voorkomt; van structureel vervoer van gevaarlijke stoffen is geen sprake. Hierdoor is een brand- en explosie aandachtsgebied over het plangebied komen te liggen. Onze specialisten zijn over het Basisnet Spoor met de VNG in gesprek. In de vervolgfase van het project vraagt dit aandachtsgebied om nader onderzoek naar de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling, het treffen van maatregelen en eventueel uitwerken van alternatieven.

Op 2 juli jongstleden heeft de Commissie MER advies uitgebracht op de plan-MER. De Commissie is in haar advies positief, maar constateert dat bepaalde informatie bij de toetsing nog ontbrak. Wij hebben het advies gedeeltelijk verwerkt als aanvulling op de MER, en zullen het advies in de vervolgstappen verder uitwerken, te weten de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de juridisch-planologische regeling.

Participatie en inspraak

Het ontwerp-Ontwikkeldkader en de bijhorende MER hebben van 4 april 2024 tot en met 15 mei 2024 ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid werd gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken. In totaal zijn een vijftal overlegreacties- en/of zienswijzen ingediend, deze is als bijlage bijgevoegd. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het ontwikkelkader inhoudelijk te wijzigingen. Op enkele punten, die overeenkomen met ambtshalve wijzigingen, is het Ontwikkeldkader aangevuld:

- in Hoofdstuk 1.4 proces en participatie is overeenkomstig Omgevingswet meer aandacht voor het onderdeel participatie;
- aanpassing essentiële kaart: de begrenzing aan de oostzijde van het plangebied is aangepast zodat bij de toekomstige uitwerking de ligging van de Spoorlaan en de bouwblokken duidelijk is;
- in Hoofdstuk 3.5 Slimme systemen is extra aandacht voor de ligging van Spoordok in de bestaande stad en de koppeling met Beleidskader Mobiliteit 2040;
- ook is in dit hoofdstuk aandacht voor de wens de Passerelle naast voetgangersbrug als fietsbrug te ontwerpen;

Enkele punten vanuit de zienswijzen worden door ons meegenomen in de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de juridisch-planologische regeling.

De terinzagelegging vormde het sluitstuk van het totale participatieproces dat wij voor het Ontwikkeldkader Spoordok hebben doorlopen. Een tweetal stadsbijeenkomsten zijn georganiseerd om toelichting te geven op het Ontwikkeldkader en geïnteresseerden gelegenheid te geven input te leveren en vragen te stellen. Middels nieuwsbrieven zijn zij op de hoogte gehouden van besluiten, mijlpalen en eventuele bijeenkomsten.

In het bijzonder berichten wij over het gesprek dat plaats heeft gevonden met enkele bewoners en ondernemers uit Huizum-West die u middels een brief van 1 juni jl. haar enthousiasme over de Passerelle heeft gedeeld. Wij hebben afgesproken dat zij bij de uitwerking van de Passerelle worden betrokken.

Kantttekeningen en risico's

Wij zullen het Ontwikkeldkader Spoordok na uw raadsbesluit vaststellen als programma onder de Omgevingswet. Het Ontwikkeldkader Spoordok vormt als programma onder de Omgevingswet ons eigen beleid voor de gebiedsontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Spoordok. Dit is direct noodzakelijk om de termijn van de Wet voorkeursrecht die van toepassing is op het gebied met drie jaar te verlengen. Tevens is dit in lijn met de informerende brief van 16 juli jl. inzake de werkwijze voor het instrumentarium van de Omgevingswet. De verlenging van het voorkeursrecht is nodig omdat het uitwerken van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de juridisch-planologische regeling tijd vraagt, maar ook om speculatie tegen te gaan om zo de ontwikkeling van Spoordok haalbaar te houden.

Om de gebiedsontwikkeling verder te brengen is ook het nodig om afspraken te maken met eigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied. Dit betreft zowel financiële als inhoudelijke afspraken en afspraken over deelname aan de gebiedsontwikkeling en mogelijke verwerving van gronden in het gebied. Als we dit op enig moment publiekrechtelijk vastleggen, is kostenverhaal door ons

gezekerd. Zonder deze afspraken is het risico groter voor de gemeente dat de gemaakte kosten niet vergoed worden.

Bij enkele maatregelen in Spoordok is er een afhankelijkheid met keuzes elders in de stad. Die keuzes worden onder andere gemaakt in het toekomstige Beleidskader Mobiliteit en maken geen deel uit van de ontwikkeling Spoordok. Concreet gaat het om het voorkomen van doorgaand verkeer via de Stationsweg, de zogenaamde 'knip'. Dit creëert in Spoordok een maximaal leefklimaat met ruimte voor voetgangers en fietsers. Ten aanzien van parkeren voor forensen en bezoekers van buiten de stad zal een P+R-stadsrandhub helpen in afname van de parkeerdruk in Spoordok.

Samen Spoordok maken

Onder de noemer "Samen Spoordok maken" wordt samengewerkt tussen de gemeente, ontwikkelende partijen en eigenaren in het gebied. Met een aantal partijen zijn we in gesprek over de uitwerking van een deel van het ontwikkelgebied. Zo werken we gezamenlijk toe naar start bouw in 2027 die samenhangt met de verleende subsidie ten behoeve van versnellingsopgave Woningbouw.

Financiën

Voor de verwerving van gronden en realisatie van de plannen en benodigde middelen komen we separaat met een verzoek bij uw raad.

Om de plankosten die worden gemaakt in de tweede helft van 2024 te dekken, wordt binnenkort via het verzamelvoorstel begrotingswijziging aan uw raad gevraagd een budget van € 800.000 beschikbaar te stellen. Het bedrag wordt gedekt uit de toekomstige grondexploitatie dan wel kostenverhaal derden. De komende werkzaamheden richten zich op de technische uitwerking van diverse onderdelen in het plangebied door externen en het opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk.

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten dat u zich kunt vinden in de uitwerking van de kaders uit de omgevingsvisie in het Ontwikkelkader Spoordok.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Na uw besluit conform voorstel zullen wij het Ontwikkelkader Spoordok definitief vaststellen. Op basis daarvan zullen wij de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de juridisch-planologische regeling verder uitwerken. Deze worden eind 2025, begin 2026 aan u ter besluitvorming voorgelegd.

Leeuwarden, 10 september 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Blad 7

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*