

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost',
beeldkwaliteitsplan 'Welstandsrichtlijnen Leeuwarden - Beeldkwaliteitsplan
Nieuw Oud Oost', grondexploitatie en uitvoeringskredieten
Zaaknummer: 2024-089711

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost' en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Welstandsrichtlijnen Leeuwarden - Beeldkwaliteitsplan Nieuw Oud Oost' hebben vanaf 4 mei 2023 ter visie gelegen. De plannen zijn nu gereed om samen met de grondexploitatie en kredieten ter vaststelling aan te bieden aan uw gemeenteraad.

Nieuwe functie van het gebied

Na het vertrek van SC Cambuur naar het nieuwe stadion bij het WTC (naar verwachting 3^e kwartaal 2024) kan de locatie van het huidige Cambuurstadion en de naastgelegen sportvelden een nieuwe invulling krijgen. De gemeente heeft samen met de eigenaar van het huidige Cambuurstadion (Leyten BV) en andere betrokkenen (bewoners, ondernemers en belangenvertegenwoordigers) gewerkt aan de planvorming voor de herontwikkeling van dit gebied. De ambitie is om een stedelijk woonklimaat, met een diversiteit aan woningen, in een groene (parkachtige) omgeving te realiseren. Het voornemen is om maximaal 550 woningen te realiseren, waarvan circa 30% sociale huur. Het woonprogramma zal bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Het plan voorziet daarmee in een gevarieerde wijk met een diversiteit aan woningen met ruimte voor ontmoeten in een groene parkachtige omgeving en op het bekende Cambuurplein. De opzet van de wijk is geïnspireerd door het oude Cambuurstadion.

Het gebied zal bestaan uit 3 delen met elk hun eigen identiteit:

- het Cambuurplein (herinrichting bestaand parkeerterrein en toevoegen van appartementen op de bestaande functies aan de stadionkant van het Cambuurplein);
- het stadion (woongebouwen op de plek van de tribunes en een parkeergarage);
- het park (met daarin 4 woonblokken van appartementen en grondgebonden woningen en waterpartijen om de extra verharding te compenseren en bestaande wateroverlast in omliggende wijken op te lossen).

Partijen, i.c. Leyten en gemeente Leeuwarden, hebben in een koop- en exploitatieovereenkomst de afspraken vastgelegd over onder meer de ontwikkeling van de wijk, de overdracht van de gronden tussen de partijen en overige financiële bijdragen. Leyten en de gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor plantontwikkeling. Leyten is specifiek verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de stadionlocatie en de ontwikkeling van circa 150 grondgebonden koopwoningen op gemeentegrond. De gemeente is aan zet voor de ontwikkeling van het park (vml voetbalvelden) en de inrichting van de daar

bijbehorende openbare ruimte en voor het realiseren van de koopwoningen. Deze overeenkomst is op 7 mei 2024 door het college vastgesteld.

Voor het gebied is al een stedenbouwkundig plan vastgesteld

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet door uw raad een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan met welstandsrichtlijnen worden vastgesteld.

Voor het gebied is door uw raad op 30 november 2022 al een stedenbouwkundig plan vastgesteld. In een stedenbouwkundig plan wordt de inrichting van een gebied bepaald. Alle elementen die ruimte vragen (de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) worden weergegeven. In het stedenbouwkundig plan worden ambities uitgesproken en keuzes gemaakt voor de type bebouwing en de vormgeving van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan geeft daarmee de ruimtelijke kaders voor de nadere uitwerking van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan wijkt niet af van het stedenbouwkundig plan

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een één op één vertaling van het stedenbouwkundig plan. De omvang en positionering van de bouwvlakken in het groen, de bouwhoogtes, etc. is niet gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan.

Beeldkwaliteitsplan met welstandsrichtlijnen vormen een praktische vertaling van het stedenbouwkundig plan naar toetsbare criteria

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in praktische en toetsbare criteria: de welstandsrichtlijnen. Deze welstandsrichtlijnen hebben betrekking op het uiterlijk van de gebouwen, zoals het materiaalgebruik en de kleurstelling. Ook schrijven de welstandsrichtlijnen voor in welke gevels nestvoorzieningen voor vogels of vleermuizen moeten komen. Toekomstige bouwaanvragen worden op basis van deze richtlijnen getoetst. De gemeenteraad is bevoegd de welstandsrichtlijnen vast te stellen. Op grond van artikel 8:3 Algemene wet bestuursrecht kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Conform het stedenbouwkundig plan voorzien de welstandsrichtlijnen in de realisatie van een gevarieerd gebied waarin de drie deelgebieden (Cambuurplein, Stadion en Wonen in het Park) hun eigen identiteit hebben.

Ontwikkelprijncipes

Het plan volgt de ontwikkelprincipes zoals die zijn opgenomen in de door uw raad in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie. De ontwikkelprincipes 'verbinden, verwaarden en vergroenen' zijn nadrukkelijk te herkennen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Verwaarden

De ontwikkelingen volgen het ontwikkelprincipe van verwaarden. Binnen Oud Oost wordt kwaliteit toegevoegd door middel van nieuwe, toekomstbestendige woningen en een inrichting die aansluit op de wensen van de wijk. Zo wordt geïnvesteerd in kwaliteit en de sociale interactie tussen mensen. Dit zijn pijlers voor de brede welvaart in de wijk.

Vergroenen

De herontwikkeling draagt bij aan een 'groen-blauw' Leeuwarden. Niet alleen door het toevoegen van een duurzaam en divers woningbouwprogramma, maar ook door hier oog voor te hebben bij de inrichting van de openbare ruimte. Zo krijgen voetgangers ruim baan, is er veel ruimte voor ontmoeten in een groene omgeving en is er volop aandacht voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en aansluiting op nieuwe energiebronnen. Daarnaast komt er ruimte voor groen en wordt met een duurzaam watersysteem geanticipeerd op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Allerlei transformaties die aansluiten bij het principe van het vergroenen van onze leefomgeving.

Verbinden

Het plan draagt aanzienlijk bij aan de verbinding in de samenleving. Met de wijkvernieuwing komt ruimte vrij om een groeiend aantal huishoudens te huisvesten. Door het toevoegen van koopwoningen wordt inwoners de kans geboden om door te stromen in de eigen wijk. Daarnaast bestaat circa 30% van het woningbouwprogramma uit sociale huur. Het binnenterrein van het nieuwe stadiongebied wordt een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Op straat, maar ook op en rondom het Cambuurplein. Nieuw Oud Oost wordt een verbonden wijk waarin goed geleefd kan worden.

Inspiraak- en overleg

Vanaf 2019 is een uitgebreid participatietraject doorlopen met direct betrokken, belanghebbenden en belangstellenden. Dat heeft eerst geresulteerd in het stedenbouwkundig model 'Nieuw Oud Oost', dat het college in juni 2021 heeft vastgesteld. Daarna is dat model verder uitgewerkt tot het concept stedenbouwkundig plan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost'. Dit plan heeft de raad op 30 november 2022 vastgesteld en is de basis geweest van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost' en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Welstandsrichtlijnen Leeuwarden - Beeldkwaliteitsplan Nieuw Oud Oost' hebben van 4 mei 2023 tot en met 15 juni 2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende de terinzagetermijn is een inloopbijeenkomst georganiseerd waar belangstellenden een zienswijze konden achterlaten. Op deze bijeenkomst is één zienswijze ingediend. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

De indiener van de zienswijze hecht waarde aan het behoud van buurtcentrum De Klomp. De Klomp kon zich vestigen in het voormalige clubgebouw van V.V. Leeuwarden. Vanaf het begin was duidelijk dat het gaat om een tijdelijke invulling. En dat het voormalig clubgebouw weg gaat om de herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost' biedt planologisch ruimte voor maatschappelijke functies zoals een buurtcentrum. Maar of De Klomp zich in de toekomst daadwerkelijk kan vestigen in Nieuw Oud Oost is een financierings- en huisvestingsvraagstuk dat niet in een bestemmingsplan kan worden beantwoord.

De zienswijze is in de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan gewijzigd aan uw voor te leggen. Uw raad is bevoegd de 'Reactie- en antwoordnota zienswijzen' vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen

Het college stelt aan de raad vijf ambtshalve wijzigingen voor ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplanplan 'Leeuwarden - Nieuw Oud Oost'.

Met de voorgestelde ambtshalve wijzigingsvoorstellen worden de puntjes op de i gezet en vormen geen wezenlijke verandering ten opzichte van het ontwerp. De voorgestelde ambtshalve wijzigingsvoorstellen treft u als bijlage aan. Uw raad is bevoegd de 'Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen' vast te stellen.

Financiële aspecten en risico's

Op 30 november 2022 heeft uw raad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Uit de verkennende grondexploitatieberekening daarbij bleek een op totaalniveau financieel haalbare ontwikkeling. De samenwerkingsvorm met Leyten was toen nog onderwerp van gesprek.

Nu het bestemmingsplan gereed is voor vaststelling, is de samenwerkingsvorm gekozen en vastgelegd. De samenwerkingsvorm is dat Leyten en de gemeente elk op eigen grondbezit de grondexploitatie voeren, twee gescheiden grondexploitaties. De uitvoering van het project met Leyten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst. Bij het bestemmingsplan zijn de kosten en opbrengsten verder uitgewerkt. Opgeteld geven al deze kosten en opbrengsten inclusief de gebiedsoverstijgende investeringen een substantieel voordelig saldo voor de gemeente.

Financiën in drie onderdelen

De realisatie van het plan is aan de kant van de gemeente organisatorisch en financieel in drie onderdelen opgezet.

1. GREX gemeente
2. GREX Leyten
3. Krediet gebiedsoverstijgende voorzieningen

Bij 1. GREX gemeente

De gemeente maakt de sportvelden bouwrijp en verkoopt de bouwgrond. Daarna wordt het gebied woonrijp gemaakt. De verkoop van drie kavels aan Leyten voor in totaal 150 woningen is vastgelegd in de anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst. Leyten bouwt de woningen in deze bouwblokken en verkoopt deze. De grond onder de andere bouwblokken verkoopt de gemeente respectievelijk aan woningcorporaties (sociale huur) en aan marktpartijen middels een tender (vrije sectorappartementen). Dit geeft een voordelig saldo.

Bij 2. GREX Leyten

Leyten sloopt het stadion, maakt deze locatie bouwrijp, bouwt de woningen en verkoopt of verhuurt deze. Leyten vergoedt de gemeentelijke plankosten en draagt naar rato bij aan de gebiedsoverstijgende investeringen, zoals bijvoorbeeld het opknappen van het Cambuurplein. Deze faciliterende GREX geeft een sluitend saldo.

Bij 3. Gebiedsoverstijgende investeringen

De gemeente en Leyten dragen bij aan de gebiedsoverstijgende investeringen. Hier zijn in de anterieure overeenkomst tussen Leyten en de gemeente afspraken over vastgelegd.

De gebiedsoverstijgende investeringen zijn allemaal noodzakelijk om het gebied te laten functioneren overeenkomstig het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is op al deze openbare voorzieningen afgestemd. Door hiervoor krediet beschikbaar te stellen worden de maatschappelijke baten voor de omgeving verzilverd en zekergesteld.

De kosten van het plan en de financiële dekking daarvan zijn toegelicht in de geheime bijgevoegde memo met bijlagen. Alle kosten zijn gedekt uit toekomstige grondverkoop en de anterieure overeenkomst met Leyten. De binnen Nieuw Oud Oost te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente (de sportvelden) en Leyten BV (het stadion). Het kostenverhaal is verzekerd middels toekomstige verkoop van bouwgrond die de gemeente zelf bouwrijp maakt en via de anterieure overeenkomst die is afgesloten met Leyten. Het is niet nodig een exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolgacties op hoofdlijnen

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd en bestaat de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Het vaststellingsbesluit met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria wordt ook gepubliceerd, hier staat geen bezwaar of beroep tegen open.

Leeuwarden, 7 mei 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.