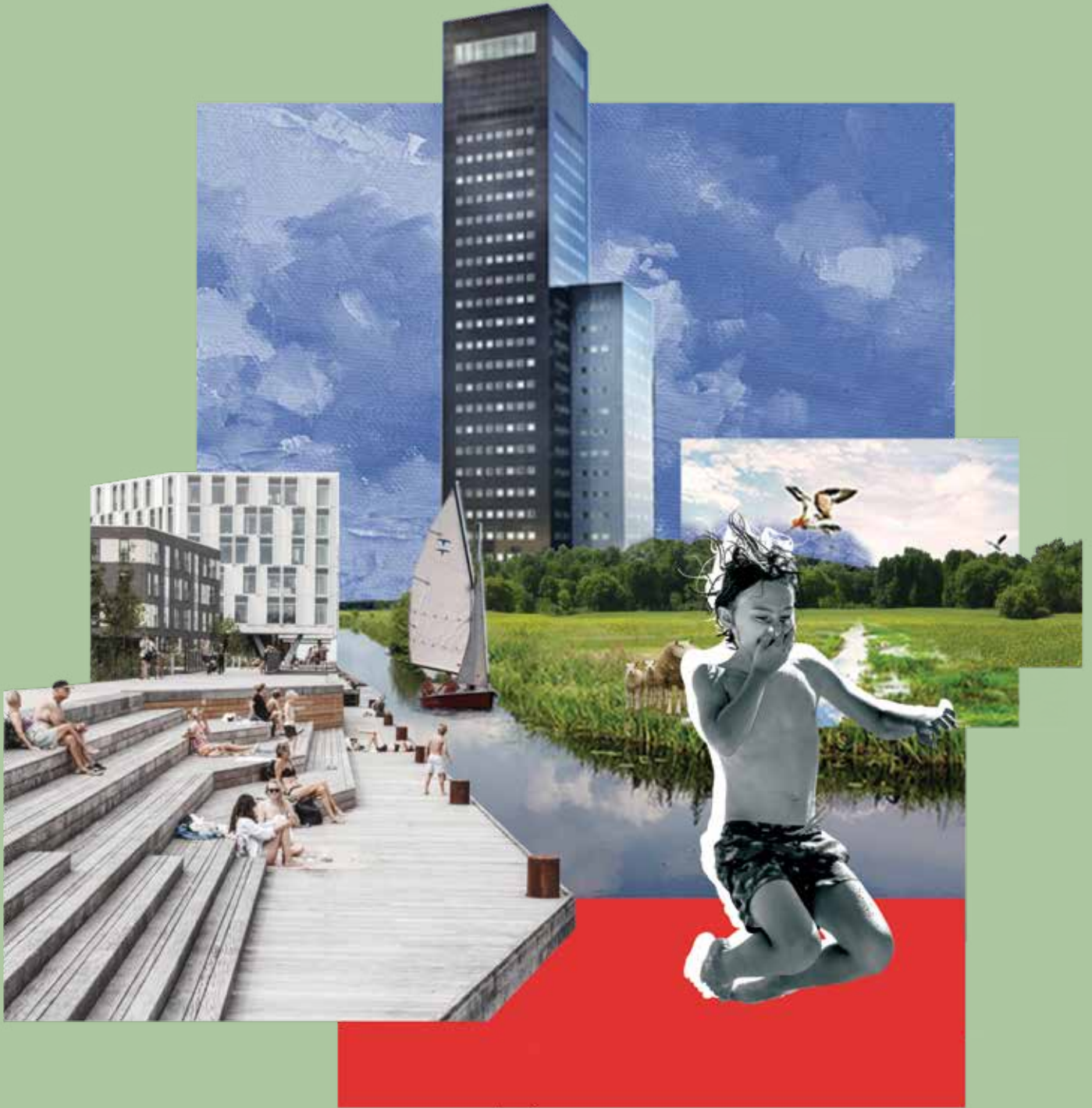


GEBIEDSVISIE



spoor dOK

GRENVERLEGGEND LEEUWARDEN

GEBIEDSVISIE

spoor
GRENSVERLEGGEND LEEUWARDEN
dok

COLOFON

Gebiedsvisie Spoordok Leeuwarden
november 2021

in opdracht van :
Gemeente Leeuwarden
BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Uitgevoerd door:
SITE
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

© 2021



Prinsentuin

Centrum

Energie Campus

Tesselschadestraat

Harlingervaart

Spoordok

Stationskwartier

Marshallweg

Zwette

Middelsee

Dairy Campus



Sichtberens: Aad van Altena

Voorwoord

“Het begint er hier nu wat desolaat uit te zien. Het zou mooi zijn als dit gebied groener wordt en er meer reuring ontstaat.” Het is één van de reacties van wandelaars die in september 2021 meedachten met hoe Spoordok er in 2050 uit kan zien. Een greep uit de reacties van inwoners leert dat er meer behoefte is aan groen, betere verbindingen tussen de verschillende stadsdelen en misschien kan het spoor ondergronds, maar ook dat deze plek een deel van de woningnood in Leeuwarden kan oplossen.

Spoordok in de Spoorzone van Leeuwarden vraagt om een herontwikkeling. Op hetzelfde moment staan we voor grote opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, biodiversiteit, energie en mobiliteit. En natuurlijk de woningbouwopgave, waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en circulariteit sleutelwoorden zijn.

Spoordok ligt centraal in de stad, dicht bij het station en de historische binnenstad. Maar ook vlak bij het groene Friese landschap en het buitengebied. Spoordok verbindt daarmee veel delen van Leeuwarden met elkaar. Het is voor velen ook de entree van de stad met de auto, het openbaar vervoer of via het water. Door de unieke ligging kan het gebied niet alleen van toegevoegde waarde zijn voor de Friese hoofdstad, maar zeker ook voor de regio.

Maar hoe geven we invulling aan al die opgaven en hoe kan dat eruit zien, bijvoorbeeld in 2050? Eind 2020 zijn we, gemeente Leeuwarden en BPD | Bouwfonds gebiedsontwikkeling, als gezamenlijk gebiedsregisseur gestart met het opstellen van een gebiedsvisie. SITE en ZUS hebben dit proces begeleid. Als gebiedsregisseurs combineren we onze kennis, maar dat doen we niet alleen. Vanuit de gedachte ‘Proefstad’ is deze gebiedsvisie tot stand gekomen. Mét grondeigenaren, belanghebbenden en inwoners uit de stad tijdens het event Grensverleggend Spoordok, waar men Spoordok kon ontdekken en op verschillende manieren mee kon denken over de toekomst van dit gebied. Met elkaar hebben we kleur gegeven aan de visie.

Deze gebiedsvisie zet de stip op de horizon voor Spoordok. Een plek waar je straks kunt wonen, werken, recreëren, ontdekken, leren en nog veel meer. Spoordok laat in de toekomst letterlijk en figuurlijk zien wat Leeuwarden in huis heeft. Met een stedelijkheid die nieuw is voor Leeuwarden. Het is een gewaagde sprong in het diepe en tegelijkertijd heel eigen. De gebiedsvisie omschrijft voor welke opgaven we staan, welke ambities we hebben en hoe we daar samen invulling aan geven.

Het zijn niet alleen dromen over de toekomst, maar het geeft ook richting aan hoe we Spoordok willen realiseren. De herontwikkeling van Spoordok kost tijd en vindt niet van de één op de andere dag plaats. We hebben elkaar de komende tijd hard nodig om deze visie verder uit te werken en werkelijkheid te maken. Samen met eigenaren, deskundige partners en de samenleving. In de tussentijd gebeurt er al veel, zoals musical De Tocht en de herontwikkeling van het voormalig postsorteercentrum, en alle ondernemers die er al jaren werken. Bezoek het gebied regelmatig en zie het de aankomende jaren veranderen: hier proef je de toekomst van Leeuwarden!

Hein de Haan,
wethouder gebiedsontwikkeling gemeente Leeuwarden.

Jeanet van Antwerpen,
regiodirecteur BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Inhoud

Inleiding	10
1 Spoordok in 2050	12
2 Opgaven	
2.1 Versterken centraliteit	14
2.2 Herdefinieer verbindingen tussen stad en land	16
2.3 Combineer kennis en kunde	16
2.4 De Mienskip in Spoordok	17
2.5 Schaalsprong Leeuwarden	17
Ruimtelijk raamwerk	24
3 Principes	28
3.1 Stad en land verbinden	31
3.1 Water als adres	33
3.1 Poort naar de stad	35
3.1 Duurzame mobiliteit	37
3.1 Stedelijke mix	39
3.1 Ontmoetingsplekken	41
4 Uitwerking	42
4.1 Postdok	45
4.1 Hoven	49
4.3 Pier	53
4.1 Westkop	57
4.1 Spoorpark	59
4.1 Groene Kade	63
4.1 Marshallboulevard	65
5 Programma	68
5.1 Voorzieningen	71
5.2 Wonen	73
5.3 Werken	77
5.4 Programmatisch kader	81
6 Ontwikkelstrategie	82
6.1 Samen Spoordok maken	84
6.2 Vervolgstappen en fasering	86

Inleiding

Leeuwarden heeft de afgelopen decennia letterlijk en figuurlijk haar vleugels uitgeslagen. De stad is gegroeid in omvang, de aandacht voor onderwijs en innovatie werpt zijn vruchten af en er is fors geïnvesteerd in de infrastructuur en de binnenstad. Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018 is representatief voor deze grote energie - en misschien wel trots - die in de stad merkbaar is.

Leeuwarden heeft dus een flinke ontwikkeling doorgemaakt, kijkt naar voren en wil deze energie en verbondenheid doorzetten en vasthouden. Juist in deze tijd waar we staan voor grote opgaven, zoals de woningbouwopgave, de impact van het Corona-tijdperk, maar ook het duidelijk veranderende klimaat. De gemeente wil onder meer invulling geven aan deze opgaven in de Spoorzone van Leeuwarden. Een groot gebied dat zich uitstrekt langs het spoor. Met de centrale ligging naast de binnenstad en de grote ontwikkelpotentie speelt Spoordok een sleutelrol binnen de grotere Spoorzone.

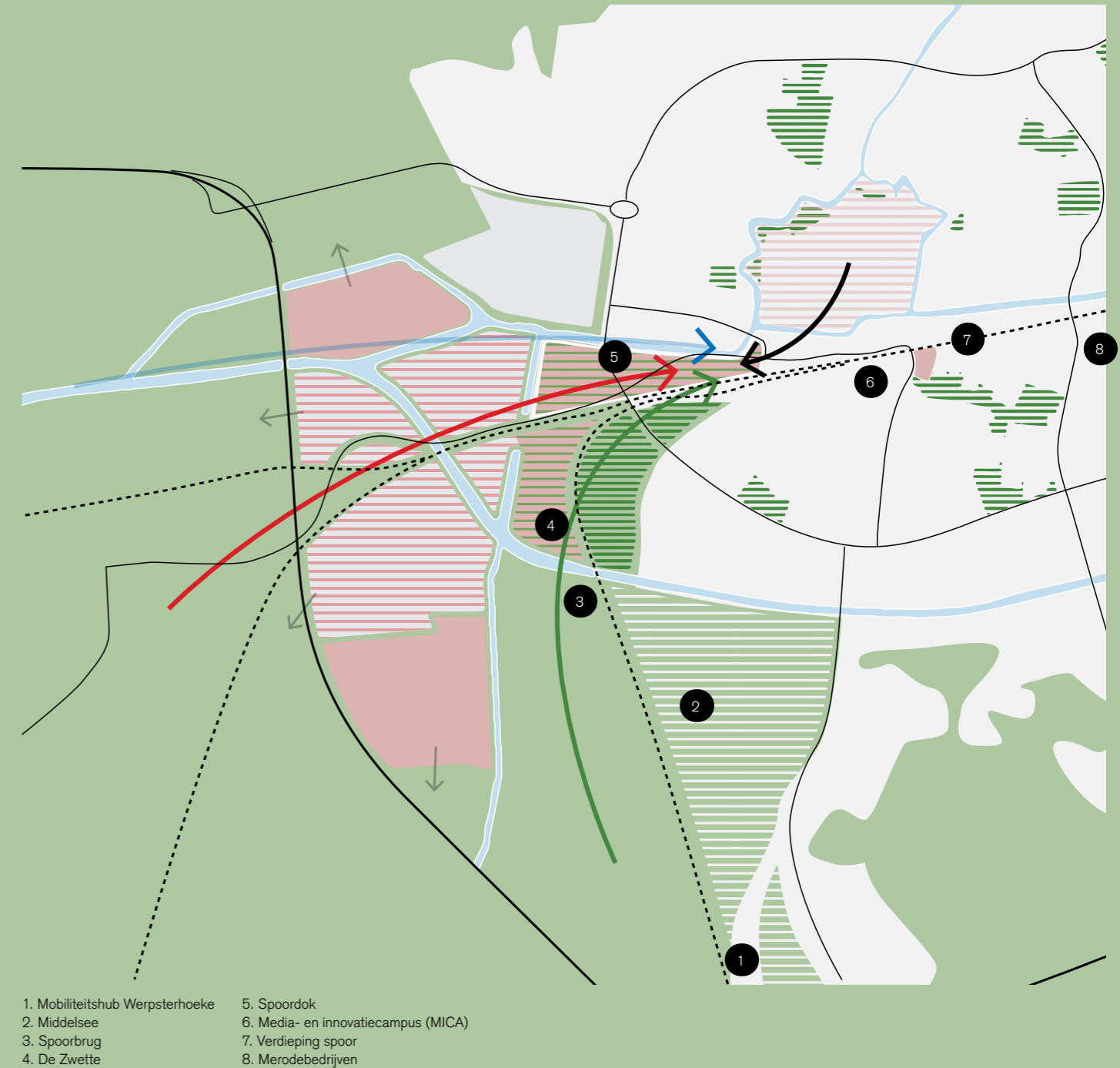
Anno 2022 heeft Leeuwarden circa 125.000 inwoners. Ook richting de toekomst heeft de gemeente de ambitie om flink door te groeien. Op dit moment wordt tot 2050 een woningbehoefte voorzien van zo'n 7.000 woningen. De ontwikkeling van de Spoorzone biedt hier bovenop nog eens potentie voor 5.000 tot 10.000 woningen extra. Een dusdanige groei kan niet los worden gezien van infrastructurele ingrepen. Er is dan ook een breed gedragen offensief om het Noorden van Nederland beter te ontsluiten via de Lelylijn. Zodat onder meer de daarmee samenhangende autonome groei en de toenemende bovenregionale functie versterkt worden. Ondertussen weet steeds meer internationaal talent de regio te vinden en hebben kennisintensieve sectoren een steeds belangrijker aandeel in de Friese economie en werkgelegenheid. De aanwezige kennis, onder meer op het gebied van agrofood en watertechnologie, geeft de regio een stevige uitgangspositie in de aanstaande duurzaamheidsrevolutie.

De ontwikkeling van Spoordok geeft Leeuwarden de unieke mogelijkheid om de stad te verrijken met een nieuw type stedelijkheid dat inspeelt op onvervulde behoeften. Hiermee kan de stad een nieuw gezicht laten zien. Op deze omvangrijke én strategische locatie zijn alle ingrediënten aanwezig om een

duurzaam stedelijk interactiemilieu te maken, met bijzondere combinaties van wonen, werken en voorzieningen. Het Inspiratiedocument Spoordok (februari 2021) geeft een eerste doorkijk naar deze stad van de toekomst. In deze doorkijk staat duurzaamheid hoog in het vaandel en kijken we met een nieuwe bril naar mobiliteit. Ook ontstaan er nieuwe gebouwtypen en mengvormen en krijgen oude gebouwen een nieuwe betekenis. De gebiedsvisie die voor u ligt, vormt de vervolgstap in deze beweging: wat betekent dit denken voor Spoordok? Wat betekent Spoordok op zijn beurt voor Leeuwarden en Friesland? En hoe maken we de ambities concreet?

Spoordok van de toekomst wordt compacter, hoger en dichter dan Leeuwarden gewend is. Dit is nieuw en anders voor de stad en haar bewoners. Een transitie van deze omvang is een traject van aanpassen, verkennen en dialoog. Dit past bij Leeuwarden. Inwoners, bedrijven en instellingen ervaren de voor- en nadelen van deze verstedelijkingsstrategie. Inwoners en andere betrokkenen krijgen de kans om een nieuwe stedelijkheid te proeven, een bijzondere dynamiek te ervaren en hierover mee te praten. Samen ontwikkelen we nieuwe manieren van omgaan met de vraagstukken die hieruit volgen zoals duurzaamheid, mobiliteit en openbare ruimte. Met open vizier en samen met de stad, regio en markt geven we vorm aan deze stedelijke transitie. Dit proces noemen we Proefstad.

Binnen Spoordok ligt een sleutelrol voor het fenomeen dat aan de basis staat van het succesvolle Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018: de Mienskip. Leeuwarden en Friesland herbergen unieke verwevenheid van ondernemerschap, verantwoordelijkheidsgevoel en gemeenschapszin. Belangrijke ingrediënten om de grote hoeveelheid partijen, wensen en belangen te verbinden. Door dit samen te brengen, heb je goud in handen ofwel: 'it wurd moaier as it is'.



Met de centrale ligging naast de binnenstad en de grote ontwikkelpotentie speelt Spoordok een sleutelrol binnen de grotere Spoorzone. Spoordok heeft potentie als verbinder met water en groen, en binnenstad en Zwette.

1. Spoordok in 2050

Spoordok Leeuwarden verbindt stad en land. In de toekomst kun je hier wonen, werken, recreëren, ontdekken, leren en nog veel meer. Een plek met meerdere gezichten. Voor huidige en nieuwe generaties Leeuwarders. Een historisch en toekomstig schakelpunt in de stad. Enerzijds verbindend, anderzijds grensverleggend. Op veel fronten slaat de stad een nieuwe weg in. Hier leef je samen in een nieuw type stad en creëer je samen een nieuwe vorm van stedelijkheid. Spoordok laat letterlijk en figuurlijk zien wat Leeuwarden in huis heeft. De duurzame innovaties van de toekomst ontstaan én ontdek je hier. Spanning en ontspanning komen samen: in de gebouwen, de openbare ruimte, de mensen en de verschillende functies. Uitdagend en op een natuurlijke wijze gemixt. Spoordok is een gewaagde sprong in het diepe en tegelijkertijd heel eigen. Door te durven, te doen, anders te zijn én jezelf te blijven. Er is maar één Leeuwarden en er is maar één Spoordok. Dat voel je. Ontmoeting staat centraal. Nu en in de toekomst. Hier proef je de toekomst van Leeuwarden!

EIGEN

Spoordok laat toekomstig Leeuwarden zien

Spoordok laat toekomstig Leeuwarden zien. Passend bij het authentieke van Leeuwarden én Friesland. Spoordok geeft ruimte voor initiatief. Door én met bestaande en toekomstige Leeuwarders. Met een ondernemende en open instelling ga je het hier gewoon doen! Spoordok voelt eigen en vertrouwd, terwijl de grenzen worden opgerekt: groots in uitstraling, intiem in beleving. Samen gemaakt en samen op de kaart gezet. Hoe nuchter je ook bent, hier ben je best een beetje trots op!

VERBINDEND

Nieuwe (ver)gezichten tussen stad en land

In Spoordok komt straks alles samen: stad en land, natuur en cultuur, orde en chaos, spanning en ontspanning. De plek nodigt je uit om de vele gezichten van Spoordok, Leeuwarden en de regio te ontdekken. Het is een gastvrije, toegankelijke plek, waar je je geborgen én vrij voelt. Deze plek brengt ook ondernemers in alle soorten en maten bij elkaar. De duurzame innovaties van de toekomst ontstaan en ontdek je hier. Hier ontmoeten veel en vooral verschillende mensen elkaar. Je ervaart de dynamiek en energie van de mensen en de plekken. En die plekken bieden tegelijkertijd ook de kans om tot rust te komen en je terug te trekken.

GRENSVERLEGGEND

De sprong naar nieuwe stedelijkheid

In Spoordok springt Leeuwarden over haar grenzen heen. Stad en land vinden elkaar op een vernieuwende uitgesproken wijze. Spoordok is de voedingsbodem voor innovatie en experiment. Onverwachte combinaties maken Spoordok tot een spannend gebied, waar je voelt dat er geleefd wordt en er altijd iets te beleven valt. Cultuur, natuur en technologie worden op een creatieve wijze gecombineerd en tentoongesteld. Tastbaar en ervaarbaar. Door elkaar op te zoeken, verbindingen te leggen én het lef te hebben om de sprong in het diepe te wagen, verleg je grenzen en creëer je samen nieuwe mogelijkheden. Zo ontstaat er een nieuw, uitdagend stadsdeel: Spoordok!



2. Opgaven

Welke opgaven binnen regio, stad en Spoorzone liggen ten grondslag aan deze gebiedsontwikkeling? Welke urgenties en kansen zijn binnen Spoordok te verzilveren? Bij het onder de loep nemen van Leeuwarden vanuit een ruimtelijke, programmatische, organisatorische en conceptuele bril valt een aantal zaken op. Leeuwarden heeft zich de afgelopen jaren stevig ontwikkeld, en is klaar voor de volgende stap. Met de grote woonbehoefte, nu en in de toekomst, staat de stad voor een stevige woningbouwopgave. Daarnaast is de stad op zoek naar een toekomst die past bij haar groeiende omvang en ambities. Binnen deze zoektocht is er een vijftal grote opgaven.

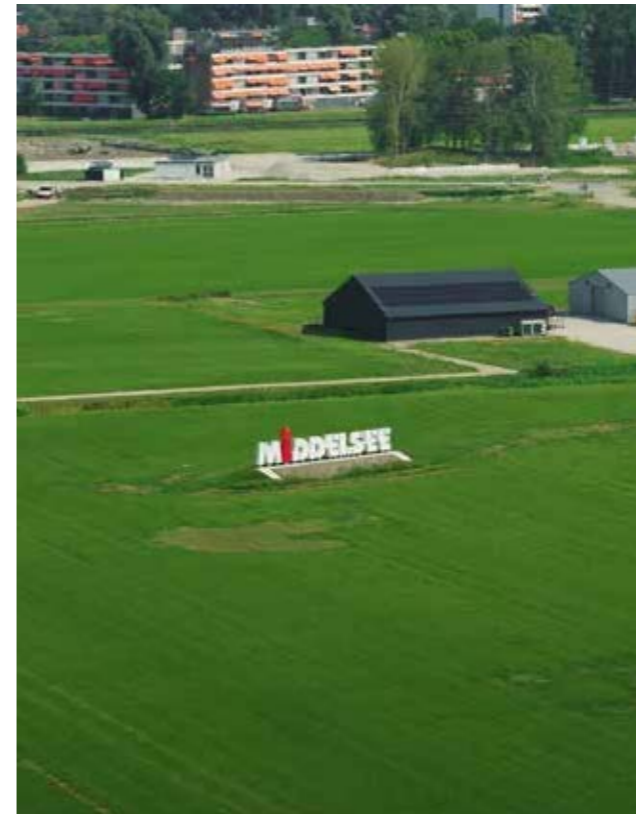
2.1 Versterken centraliteit

Leeuwarden is de afgelopen decennia flink gegroeid. In 1960 telde de gemeente zo'n 65.000 inwoners, inmiddels zijn dit er plusminus 125.000 en is Leeuwarden de 22ste stad van Nederland. Deze groei is te verklaren door gemeentelijke herindeling en de groei van de stad zelf. Veel van deze groei is aan de randen van de stad gerealiseerd. Opvallend is dat de bevolking in de laatste 60 jaar met ongeveer de helft gegroeid is en dat de stad in hetzelfde tijdsbestek drie á vier keer is toegenomen qua oppervlak. Ook in de 21e eeuw koos Leeuwarden ervoor om fors meer ruimte te bieden aan woningen, vooral aan grondgebonden woningen aan de zuidzijde en noordoostzijde van de stad (Zuidlanden, Middelsee, Bliitsaerd). De stad is groter geworden maar is zich niet anders gaan gedragen. Denk hierbij aan type woningen, mobiliteit, werkgelegenheid en verblijfsconcepten. De stedelijke dichtheid, dynamiek en mate van menging is niet structureel veranderd. Vanuit wonen en werken heeft Leeuwarden ingezet – bewust of onbewust – op een suburbaan groeiprofiel.

Tegelijkertijd is geïnvesteerd in kennis, innovatie en toerisme voor een meer stedelijke toekomst. Zo heeft de stad fors ingezet op haar sterke studentenkant en diverse innovatiemilieus. Het succes en de impact van de Culturele Hoofdstad laten zien dat de stad uit een ander vaatje kan tappen. Er is stedelijke potentie (te ontginnen) vanuit zowel de bestaande inwoners van Leeuwarden en de provincie, als vanuit doelgroepen komend van buiten de regio.

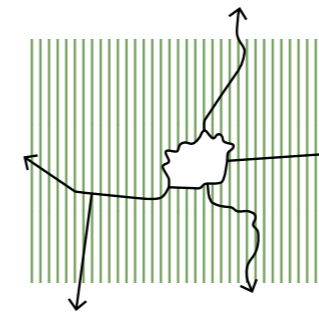
Leeuwarden bevindt zich op een interessant kruispunt. Om de investeringen in innovatiemilieus te verzilveren, het studentenprofiel te bestendigen naar een brede, jongere bevolkingslaag en de economische basis door te ontwikkelen, kan de stad niet op dezelfde voet verder gaan. De (informele) interactie tussen verschillende groepen bewoners, bedrijven en instellingen heeft versterking nodig. Deze ontmoetingen waaruit nieuwe ideeën, samenwerkingen en innovaties ontspringen vormen een essentiële bouwsteen voor de diensten- en kenniseconomie van nu en de toekomst. Zeker in een regio als deze, met een groot aandeel Midden Klein Bedrijf (MKB). Deze interactie vindt nog onvoldoende plaats door de uitgestrekte aard van Leeuwarden en de grote mate van functiescheiding.

Daarom is er een nieuwe centraliteit nodig in de stad, een plek waar de sociale, economische en culturele netwerken van de stad samenkomen en nieuwe, onverwachte, combinaties kunnen ontstaan. Dichtheid en functiemix zijn essentieel om deze interacties te faciliteren en is aansprekend voor kenniswerkers uit binnen- en buitenland. Het is denkbaar dat de huidige Corona-periode dit verder versterkt vanuit de behoefte aan interactie als tegenhanger van het vele thuiswerken. Nu al is te zien hoe bedrijven en (onderwijs)instellingen zich meer toeleggen op extraverte gebouw- en gebiedsconcepten als tegenhanger van het traditionele kantoor en de eigen huiskamer.

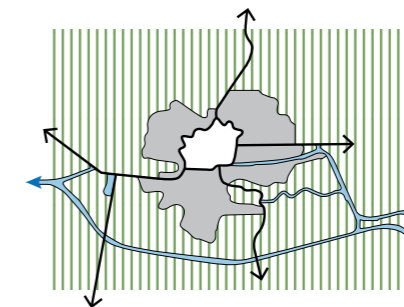


Ingrediënten voor centraliteit

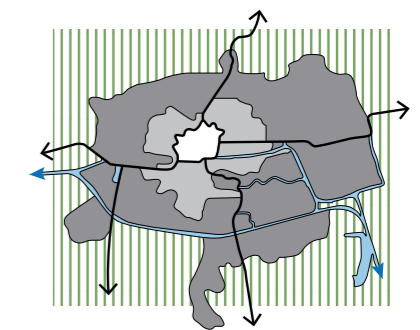
- Schaalgroei en verdichting: meer gebruikers in hetzelfde (bestaande) stedelijk weefsel zorgen voor meer dynamiek. Van kopjes koffiedrinken tot nieuwe vriendschappen, briljante ideeën en meer interactie.
- Ontwikkelen van ontmoetingsplekken en mixed-use gebieden: dynamiek, zichtbaarheid en uitwisseling ontstaat op natuurlijke wijze op plekken waar een brede verscheidenheid aan functies naast of bovenop elkaar bestaan.
- Werken aan toegankelijkheid: via nieuwe verbindingen kan het gebied voor meer gebruikers, bedrijven en bezoekers laagdrempelig en toegankelijk worden. Zo maken we het mogelijk dat meer mensen, ideeën en bedrijven onderdeel worden van de dynamiek van Spoordok.



1900
30.000 inwoners



1960
82.500 inwoners



2020
124.000 inwoners



2.2 Herdefinieer verbindingen tussen stad en land

De verbondenheid van Leeuwarden met de agrarische sector is van oudsher sterk aanwezig. In Spoordok en rondom de Harlingervaart was de verbinding van stad en ommeland duidelijk aanwezig. Logischerwijs ingegeven door de vaarroutes en de (Sneker)trekweg. Er was een sterke verbinding met de Friese landbouw en vooral de veeteeltsector met onder andere De Veemarkt, Frico, CAF en Brada. Deze clustering is langzamerhand verbrokkeld en bedrijven trokken weg uit Spoordok, onder meer vanwege schaalvergroting en modernisering van de aanwezige bedrijven en fabrieken.

De economische betekenis van de agrarische sector voor de stad en de provincie is nog steeds groot. Zo telt de provincie het grootste aantal melkkoeien van Nederland en is Leeuwarden een grote verwerker van landbouwproducten met onder andere fabrieken van FrieslandCampina en Koopmans. Naast de bedrijvigheid maken vooral ook innovatieve partners en onderwijsinstellingen, zoals de Dairy Campus en Van Hall Larenstein, van Leeuwarden een belangrijke plek voor de Nederlandse landbouwsector. Daarnaast hebben Leeuwarden en de provincie vanuit investeringen in innovatiemilieus ingezet op watertechnologie, energie en duurzaamheid/circulariteit. Leeuwarden kent een breed fundament van expertise, onderzoek, innovatie en bedrijvigheid op de relatie tussen stad en landschap. Vanuit alle actuele discussies en vraagstukken is dit een enorm pluspunt.

De gebiedsontwikkeling van Spoordok slaat letterlijk en figuurlijk een brug tussen stedelijke vernieuwing, duurzame landbouw- en landschapsontwikkeling. Door programmatisch, ruimtelijk en organisatorisch verbindingen te creëren met de bestaande instellingen en bedrijven, boeken we zowel economisch als maatschappelijk winst. Dit is een uitgelezen kans en de basis voor Spoordok.

2.3 Combineer kennis en kunde

In lijn met de gewenste centraliteit en herdefinitie van de stad en land-verbinding kan Leeuwarden haar kennis en kunde meer zichtbaar maken met de ontwikkeling van Spoordok (en de bredere Spoorzone). Het economische en intellectuele profiel van Leeuwarden komt onvoldoende uit de verf. Dit komt door de verspreide ligging van bedrijven en campussen, een bescheiden houding en door het uitblijven van een grootschalige mixed-use gebiedsontwikkeling. Bedrijven, instellingen en talent weten elkaar onvoldoende te vinden.

Door de ontwikkeling van Spoordok aan te vliegen als Proefstad kan Leeuwarden haar investeringen in innovatiemilieus echt gaan verzilveren. Door vanaf het allereerste begin van de gebiedsontwikkeling regionale kennis en kunde te combineren én toe te passen ontstaan schaalvoordelen en samenwerkingen waar alle betrokken partijen beter van worden. Voor en door Leeuwarden en Friesland wordt hier gewerkt aan zaken als watertechnologie, circulaire stadsontwikkeling, energietransitie en samenwerkingen binnen stad en land. Het hoeft hier nadrukkelijk niet te gaan over het verplaatsen van bedrijven of instellingen, maar juist over showcases, (gezamenlijke) cases en bijvoorbeeld talenthouses. In deze gebiedsgerichte aanpakken levert de provincie een bijdrage aan het oplossen van wereldwijde vraagstukken rondom thema's als water en biodiversiteit.



2.4 De Mienskip in Spoordok

Het woord Mienskip staat voor de unieke gemeenschapszin en nuchtere, ondernemende inborst van de Friezen. Het waarborgen en uitbouwen van deze identiteit is essentieel voor het succes van Spoordok. Dat bewijst de Culturele Hoofdstad waarin de unieke gemeenschapszin een centrale rol had die verbindend was voor de Friezen en waar veel energie vanuit ging. Tegelijkertijd vergrootte het de aantrekkingskracht voor mensen uit het gehele land en daarbuiten. Met de toekomstige grote ontwikkelingen die de stad nu te wachten staan, is deze energie noodzakelijk.

Leeuwarden is een groeiende stad in het midden van een stabiliserende of zelfs krimpende provincie. Leeuwarden trekt een groeiend aandeel bewoners van buiten de regio en wordt steeds internationaler vanuit haar onderwijs- en campusprofiel. Alles wijst erop dat er na de Coronabeperkingen ook veel groei te verwachten is vanuit toeristen die op het nieuwe cultuur-, horeca- en evenementenaanbod afkomen. Om deze groei te begeleiden en uit te nutten is het zaak om gebruik te maken van de kracht van de unieke gemeenschapszin (Mienskip). Het eigen karakter en de deze sterke gemeenschapszin zijn

nodig om bruggen te slaan, om nieuwe inwoners, studenten, bezoekers en bedrijven 'wortel te laten schieten'. Dit is het moment voor alle partijen om de 'handschoen' voor de gebiedsontwikkeling op te pakken.

De ontwikkeling van Spoordok is van grote betekenis voor de binnenstad en al haar voorzieningen. Tegelijkertijd vormt Spoordok een aanvulling op de compacte binnenstad: dynamisch, groen, ruim maar vooral ook stedelijk. Een verrijking voor bewoners en gebruikers van de binnenstad, aantrekkelijk voor doelgroepen die op zoek zijn naar een stadser aanbod dan Leeuwarden nu te bieden heeft, maar tegelijkertijd ook echt 'eigen'.

2.5 Schaalsprong Leeuwarden

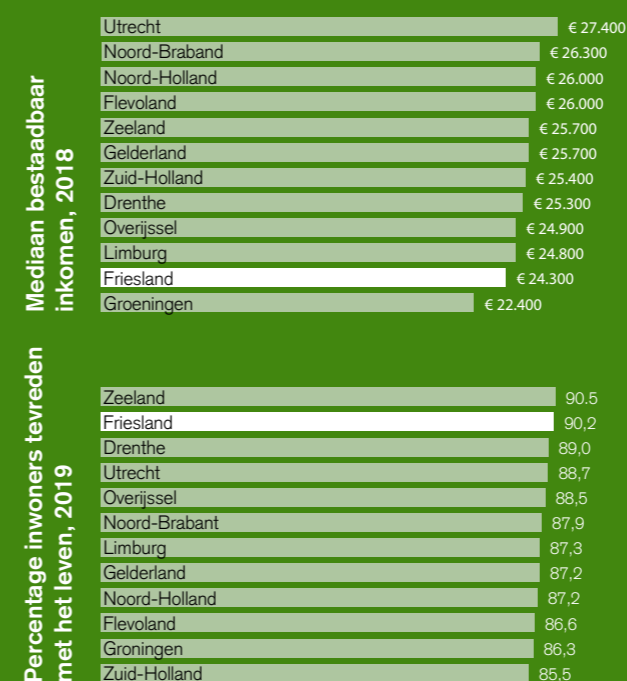
Vanuit autonome groei, de regionale aantrekkingskracht en de overloop vanuit andere gebiedsdelen in Nederland is Leeuwarden duidelijk in trek. Leeuwarden voorziet een groei van tenminste 7.000 naar mogelijk zelfs 17.000 huishoudens die allemaal een woning nodig hebben. Met dit groeiperspectief kan Leeuwarden een flinke bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave en haar eerder ingezette stadsuitbreiding aan de zuidkant completeren (Zuidlanden/Middelsee, c.a. 5600 woningen) en het toekomstige station Werpsterhoeke ontwikkelen tot mobiliteitshub.

Naast de suburbane opgave, maakt de stad nadrukkelijk werk van de mogelijkheden om te verdichten met wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaande stedelijk weefsel. De ontwikkelingen in de Spoorzone vormen hierin het grote perspectief. En denk hierbij ook aan Nieuw Oud Oost, de ontwikkeling van het WTC-gebied en nieuwe Cambuurstadion. Langs de spoorinfra kent Leeuwarden relatief veel ontwikkelruimte en kunnen panden worden herontwikkeld. Met de ontwikkeling van de Spoorzone verbinden we de stadsuitbreiding Middelsee beter met het centrum. De stad als geheel maakt een schaalsprong. Door de goede ligging heeft Spoordok potentiële troeven in handen voor het Deltaplan voor het Noorden en de komst van de Lelylijn.

Tijdens het ontwikkelen van de gebiedsvisie is veelvuldig besproken wat de opgaven betekenen. Hoeveel woningen en ander programma moet je dan realiseren? Wat voor voorzieningen horen daarbij? Hoeveel groen maak je? En wat zijn je sociale- en duurzaamheidsdoelstellingen? Waarvoor kan, durft en wil Leeuwarden aan de lat staan, in aantallen en ambitieniveau? De mate van centraliteit, de kracht en het unieke van de stad en land-verbinding, de mate van innovatie en niet in de laatste plaats de wijze waarop de Mienskip wordt vertaald naar Spoordok zijn hierin allesbepalend.

De Friese paradox

Maakt geld gelukkig? Nee lijkt het Friese antwoord. Sinds jaar en dag is Friesland onderaan de staatjes over welvaart te vinden. Op het gebied levensgeluk is Friesland echter steevast verzekerd van een podiumplaats. Welzijn is in Friesland meer dan welvaart. Deze Friese Paradox wordt veelal toeschreven aan de hoge mate van gelijkheid en sterke Mienskip.



Spoordok: Historisch schakelpunt

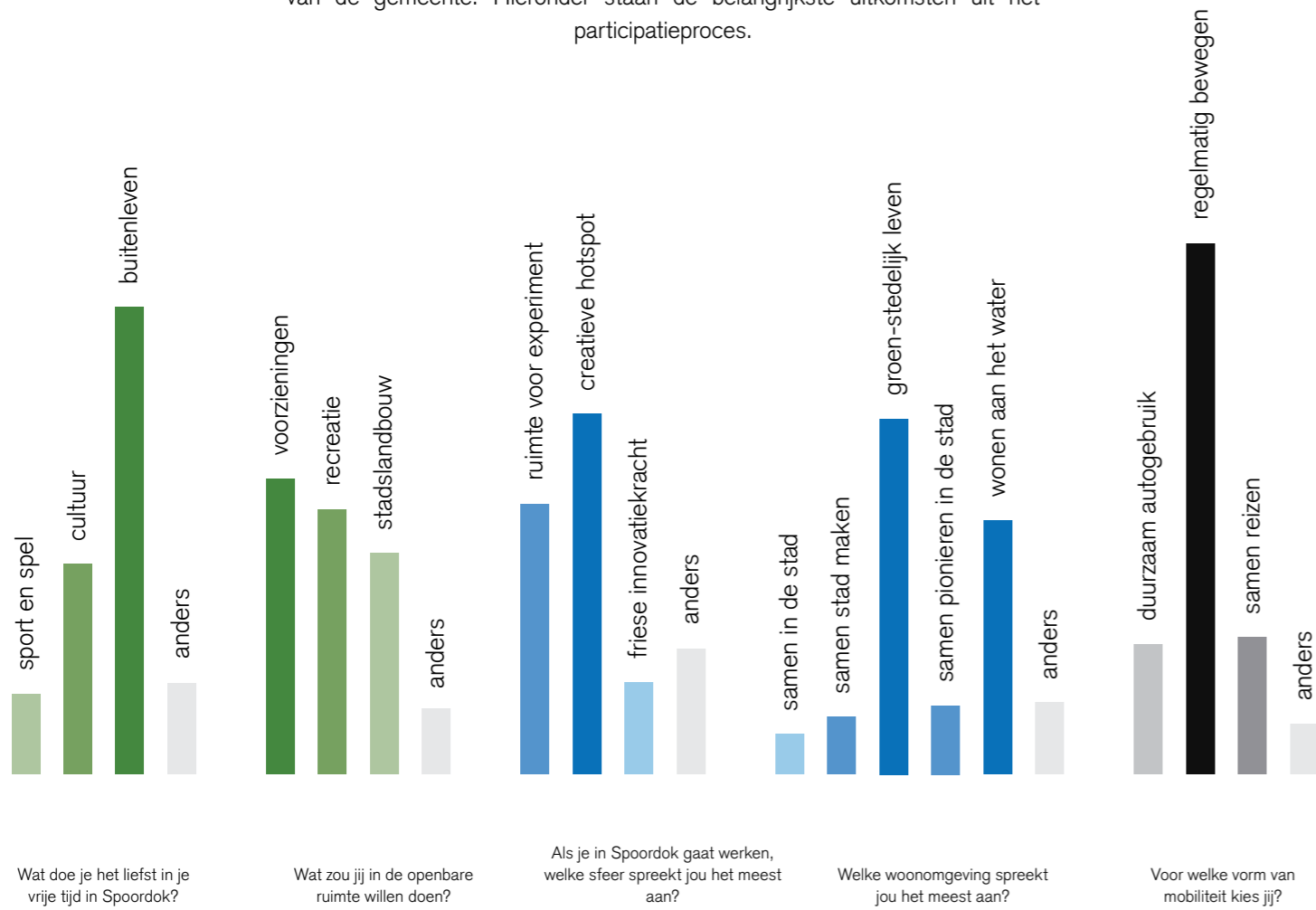


Toekomstig brandpunt



Participatie

Samen stad maken is het uitgangspunt bij de herontwikkeling van Spoordok. Tijdens het maken van de gebiedsvisie zijn er verschillende stakeholders betrokken. Van grondeigenaren en belanghebbenden tot inwoners van de gemeente. Hieronder staan de belangrijkste uitkomsten uit het participatieproces.



“Maak vaart met dit project! Ik popel om betrokken te raken en wil graag meedenken over de verschillende thema's”

“Wat fijn dat er naast appartementen ook ruimte is op Spoordok voor grondgebonden woningen en dat er een verscheidenheid komt in het type woningen”

Ruimtelijk raamwerk

Het unieke van Leeuwarden is de combinatie van een levendige, bruisende stad en toch rust en ruimte in de nabijheid; een stad waar je nog frisse lucht inademt. In Spoordok komt dit alles samen: stad & land, natuur & cultuur, orde & chaos, spanning & ontspanning. Dit past bij het duale karakter van levendigheid temidden van rust en maakt Spoordok divers en toegankelijk. Spoordok is een thuis voor iedereen en verlegt grenzen door ze te vervagen: het samenbrengen van schijnbaar tegengestelde kwaliteiten op vernieuwende en uitgesproken wijze.

Eigen, verbindend en grensverleggend Spoordok komt tot uitdrukking in een divers en contrastrijk raamwerk. Dit raamwerk vormt de basis voor de gebiedsontwikkeling met enerzijds leidende principes als handvatten voor de gestelde opgaven en anderzijds de uitwerking van deelgebieden en openbare ruimte. De volgende twee hoofdstukken gaan hier nader op in:

3. PRINCIPES

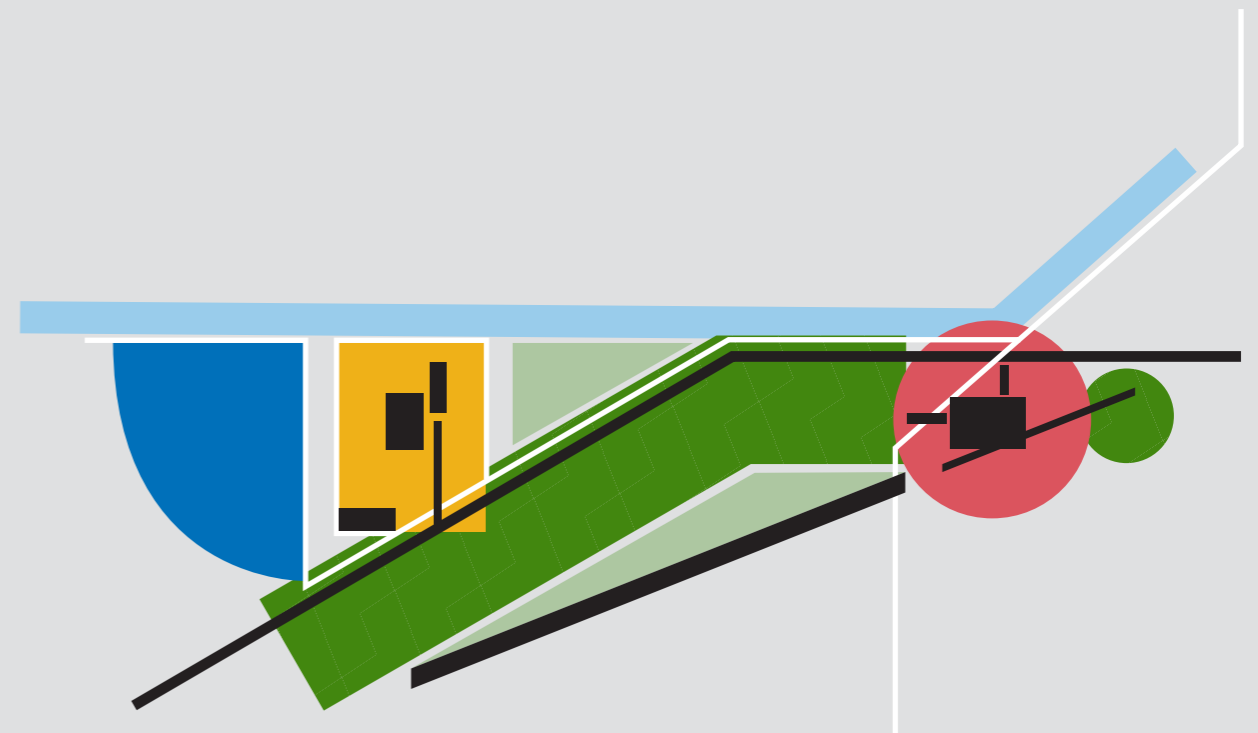
Ruimtelijk-programmatische kaders voor de ontwikkeling

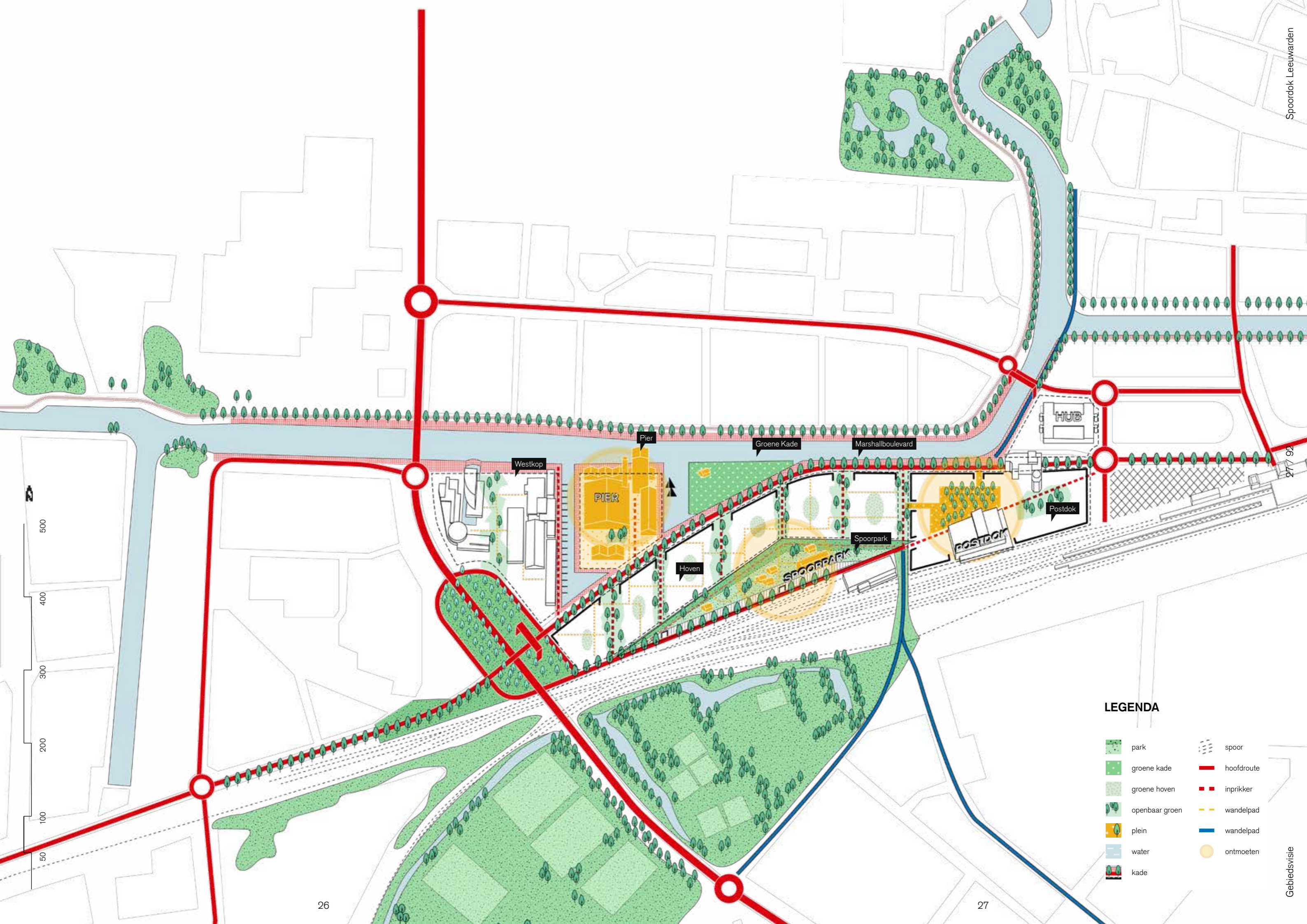
De opgaven voor een eigen, verbindend en grensverleggend Spoordok worden vertaald naar ruimtelijke en programmatische principes voor de ontwikkeling. Bijvoorbeeld: wat zeggen deze opgaven over de landschappelijk structuren, de mobiliteitsstrategie en het soort leefwerelden in Spoordok?

4. UITWERKING

Deelgebieden en openbare ruimte

De principes van het raamwerk komen tot uitdrukking in de uitwerking van vier deelgebieden: Postdok, Hoven, Pier en Westkop. Binnen deze deelgebieden is de openbare ruimte uitgewerkt in: Marshallboulevard, Spoorpark en de Groene Kade.





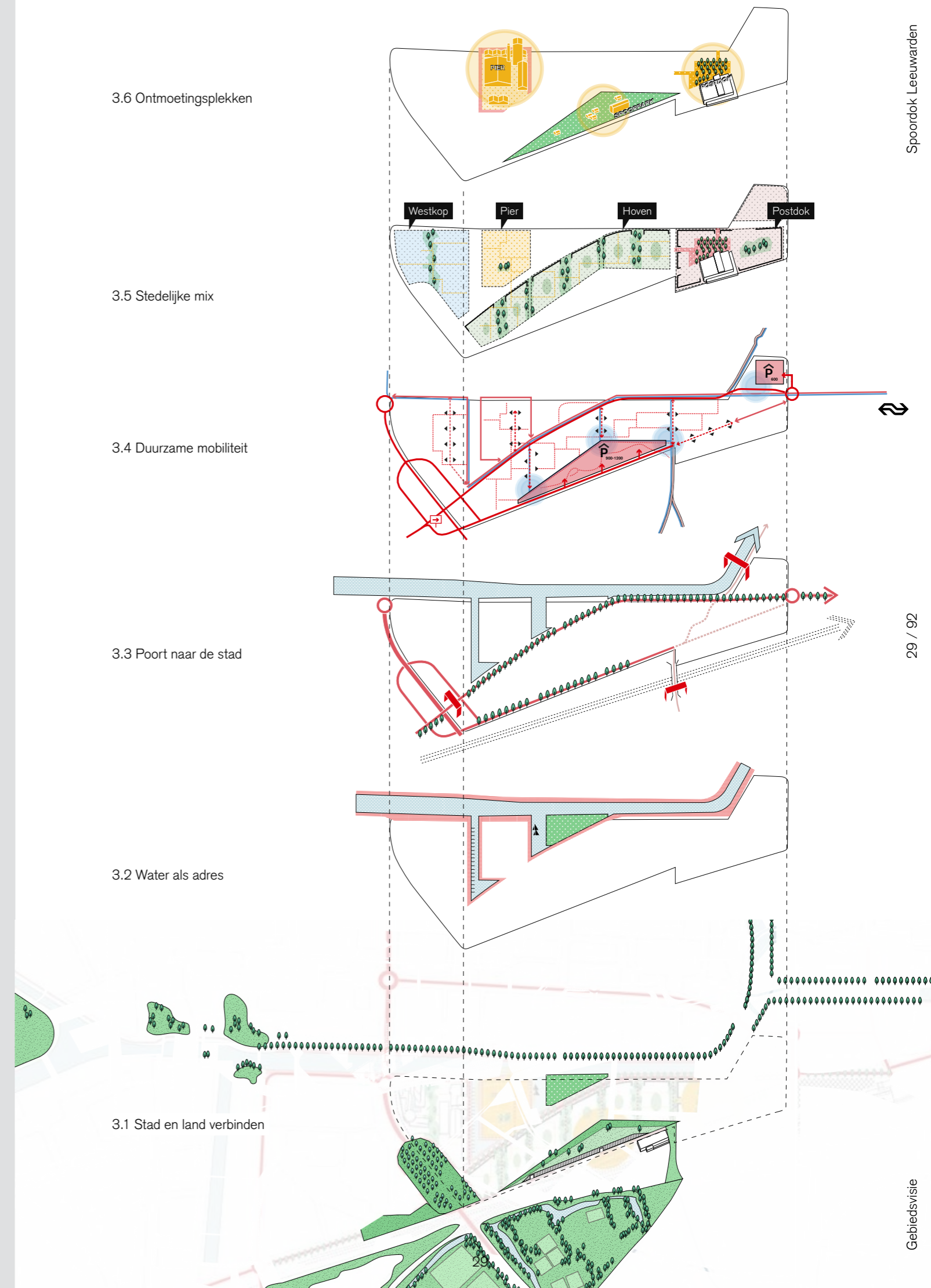
LEGENDA

-  park
-  groene kade
-  groene hoven
-  openbaar groen
-  plein
-  water
-  kade
-  spoor
-  hoofdroute
-  inrikker
-  wandelpad
-  wandelpad
-  ontmoeten

3. Principes

Het raamwerk omvat zes principes waarin de gestelde opgaven voor een eigen, verbindend en grensverleggend Spoordok tot uitdrukking komen.

Om te beginnen worden **stad en land** verbonden, door expliciet ruimte voor groen in de stad aan te wijzen. De Harlingervaart krijgt meer betekenis en positioneert het **water als adres** binnen Spoordok. Ook de aangezichten vanaf het spoor en de Marshallweg worden opgewaardeerd waarmee Spoordok echt **de poort naar de stad** wordt. Door in te zetten op **duurzame mobiliteit** beperken we de infrastructuur tot een minimum en is er meer ruimte voor openbaar groen. Deelgebieden met elk hun eigen identiteit maken een sterke **stedelijke mix**, en een aantal markante **ontmoetingsplekken** laten je de verschillende sferen proeven die Spoordok rijk is.





3.1

STAD EN LAND VERBINDEN

Spoordok is een unieke locatie en vormt een trechter tussen stad en land. Dit biedt kansen als sterke verbinder tussen beide. Door de extensieve groei van de stad in de afgelopen eeuw zijn stad en land steeds verder uit elkaar komen te liggen, met sociale en economische consequenties tot gevolg. Voldoende groen is belangrijk voor een gezonde stad. Een langere keten van grond tot mond vervreemdt de consument van het product en de producent. Spoordok wijst nu heel duidelijk ruimte aan voor land in de stad en maakt daarmee de ooit zo relevante relatie tussen beide weer inzichtelijk en beleefbaar.

Natuurinclusief en biodivers

In Spoordok gaan stad en land hand in hand en gaat verdichten gepaard met vergroenen. Voor de ontwikkeling van Spoordok is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt, op zowel stedenbouwkundige als architectonische schaal. We ontwikkelen de leefomgeving voor mens, plant en dier. Het groensortiment in de openbare ruimte ondersteunt en verrijkt de biodiversiteit. De natuur komt tot aan de gevels. Niet alleen tot áán de gevels, ook bijvoorbeeld erin! Door het inbouwen van nestgelegenheden in muren en daken voor vogels, vleermuizen en insecten maken we van de gebouwen een thuis voor mens, plant en dier.

Openbare ruimte

De Groene Kade, zie uitwerking in 4.6, is een onvervalst stukje land midden in de stad. Voldoende maat maakt dat de Groene Kade een statement maakt; want juist groen en ruimte maken Leeuwarden zo'n fijne stad. Het Spoorpark, zie 4.5, maakt slim gebruik van de ruimte, door een groen dak op de parkeerhub. Vanaf de noordzijde loopt het park omhoog het dak op, vanwaar je een fantastisch uitzicht hebt over Spoordok, Leeuwarden en het buitengebied. De Spoorbrug maakt de verbinding met het zuidelijke deel van de stad. Het is niet alleen een langzaamverkeersverbinding, het doet ook dienst als ecoduct en rijgt de groenstructuur van Middelzee tot Prinsentuin aan elkaar. De Spoorbrug geeft daarmee al een doorkijkje naar de toekomst als Spoordok kan versmelten met het sportpark aan de overzijde van het spoor.

Levendig groen

Beleefbaar land in de stad betekent levendig land in de stad. Pas bij actief gebruik van groen wordt de waarde van het verbinden van stad en land zichtbaar en beleefbaar. De (groene) openbare ruimte is door iedereen te gebruiken voor recreatie en ontspanning.



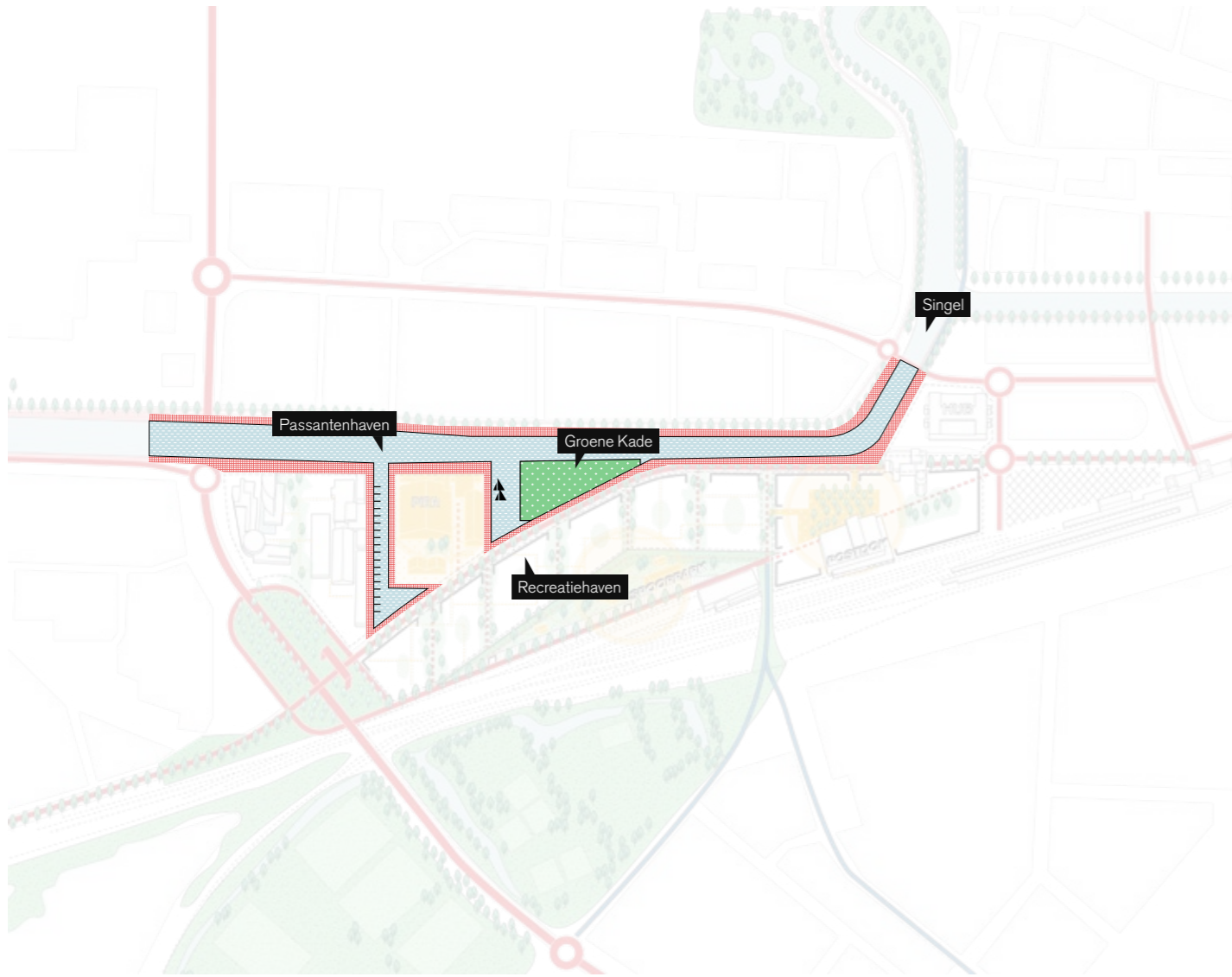
Groen in de stad is waardevol voor de beleving



Voorbeeld dakpark (Rotterdam) met een functionele plint



Contrast tussen rust en reuring



3.2 WATER ALS ADRES

De Harlingervaart is van grote betekenis voor de ontwikkeling van Spoordok als levendige woon-werk omgeving. Door verblijfskwaliteit toe te voegen aan de kade krijgt het water meer betekenis. Straks wordt flaneren, picknicken, wonen én werken langs het water mogelijk. Daarnaast wordt het water waar mogelijk toegankelijk gemaakt. De Groene Kade, zie 4.6, speelt hierin een belangrijke rol doordat het recreatieve, open veld dienst gaat doen als stadsstrand.

Havenbekkens

Spoordok krijgt een adres aan de Harlingervaart in de vorm van twee havenbekkens. De twee insteekhavens vergroten de lengte van de kade en daarmee de interactie met het water voor zowel gebouw programma als de openbare ruimte. Hier kan kleine recreatievaart aanmeren. Daarnaast bieden de havenbekkens de ruimte om allerlei soorten watersporten te beoefenen of om verkoeling te zoeken op een warme zomerdag.

Waterhuishouding

De Harlingervaart biedt kansen om over de volledige lengte van het gebied op een natuurlijke wijze hemelwater af te voeren. Daarnaast houdt het gebied ook voldoende water vast voor drogere perioden. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte en daken met waterretentie. De Groene Kade is hier zeer geschikt voor.

Natuurinclusief

Natuurinclusief ontwikkelen betekent ook dat in de openbare ruimte nagedacht moet worden over de verschillende verschijningsvormen en programmering van het water. Dit betekent dat er naast de stedelijke kade ook een deel (ter hoogte van de Groene Kade) een natuurlijke oever krijgt. Op deze manier ontstaan er verschillende milieus voor waterflora en -fauna en wordt de biodiversiteit vergroot.



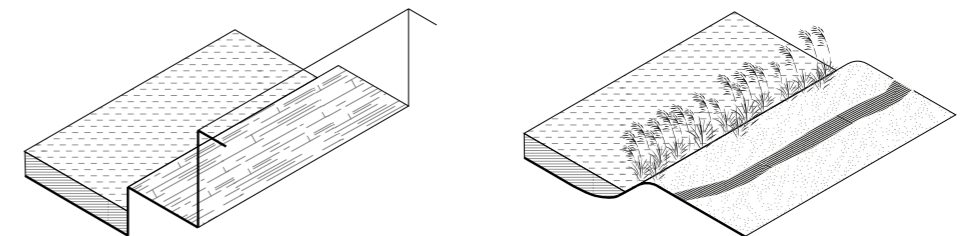
Recreatiehaven maakt het water toegankelijk



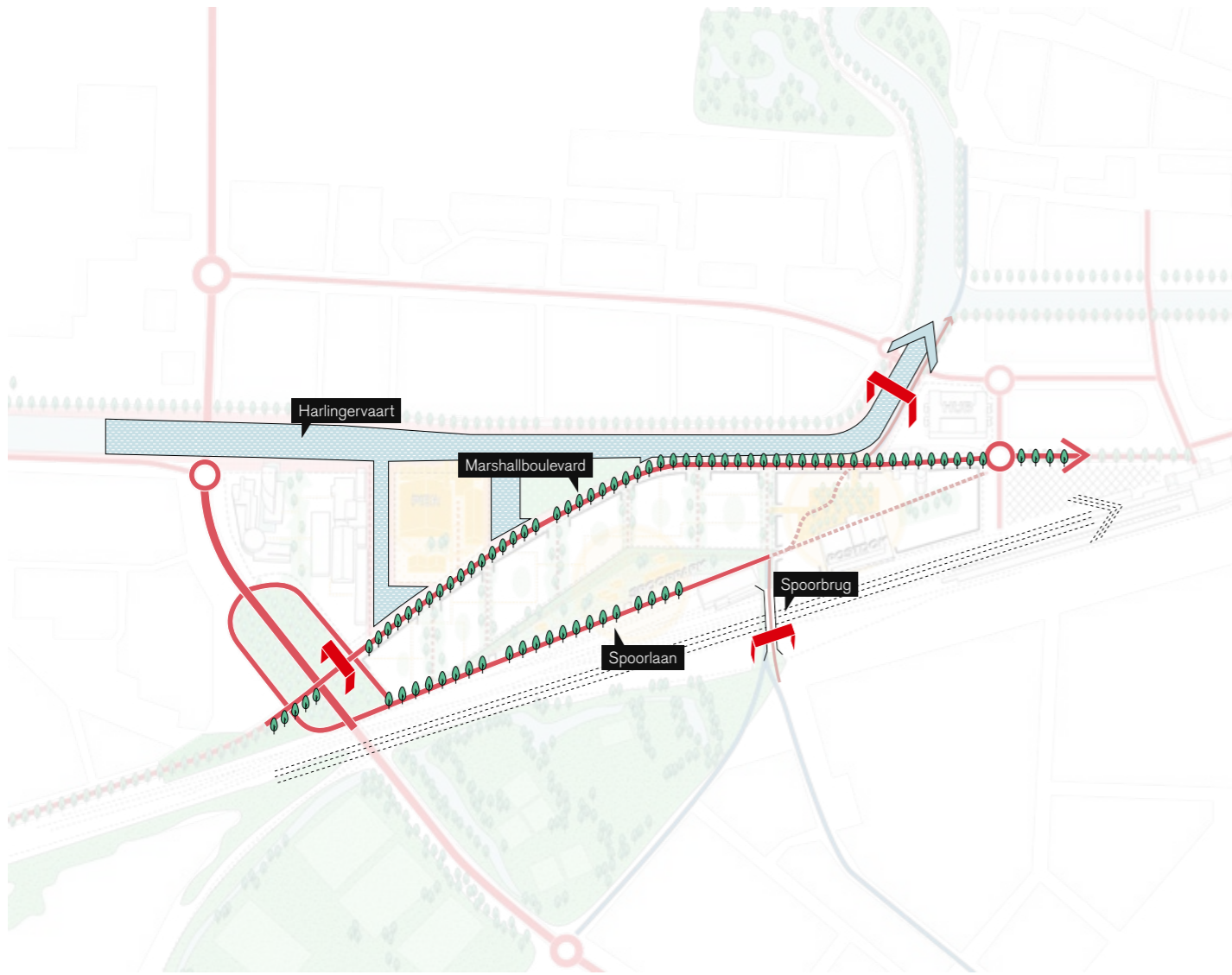
Stad en land: ook zachte, natuurlijke oevers



De kade als voorkant



In Spoordak vind je zowel een stedelijke kade als een zachte, natuurlijke oever



Verbinding met de zuidzijde van de stad door het econduct



Marshallweg opgewaardeerd tot stadsboulevard: welkom in Leeuwarden!



De kade aan de Harlingertrekvaart krijgt verblijfskwaliteit

3.3 POORT NAAR DE STAD

Spoordok is op meerdere manieren een belangrijke poort naar de stad. Via het water, over de weg én vanaf het spoor heet Spoordok je welkom in Leeuwarden.

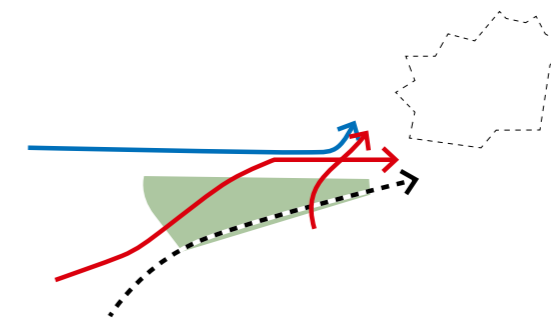
Geen achterkanten

Spoordok presenteert zich naar alle kanten. Het gebied kent alleen voorkanten en is altijd representatief. Vanaf het water gezien verzorgen de Pier, zie 4.3, en de Groene Kade een groot deel van het aangezicht. De kade van de Marshallweg wordt opgewaardeerd tot verblijfsplek. Ook voor het aangezicht vanaf de weg en het spoor levert de infrastructuur een belangrijke bijdrage.

De Marshallweg waarderen we op in de vorm van een zachter en vriendelijker profiel waar ook fietsers en voetgangers zich thuis voelen: een stadsboulevard, zie 4.7. Om dit voor elkaar te krijgen, introduceren we langs het spoor een tweede route: de Spoorlaan. Deze laan wikkelt de toenemende verkeersdruk op het gebied af, door de parkeergarage onder het Spoorpark te ontsluiten. De stevige plint aan de Spoorlaan geeft daarnaast ruimte voor grotere werkplaatsen voor makers die gepaard gaan met logistieke bewegingen, of bijvoorbeeld een supermarkt. Boven de plint is het groen van het Spoorpark te zien, net zoals het buurtpaviljoen gekoppeld aan de Spoorbrug. Samen vormen zij vanaf het spoor gezien een mooi totaalplaatje van een inclusief woon-werk milieu.

Spoorbrug

Aan de zuidzijde verbinden we Spoordok met Huizum, Nijlân en uiteindelijk Middelsee door een fiets- en voetgangersbrug. Dit maakt Spoordok een belangrijke verbinding voor langzaam verkeer, van het zuiden van de stad naar de binnenstad, en andersom.

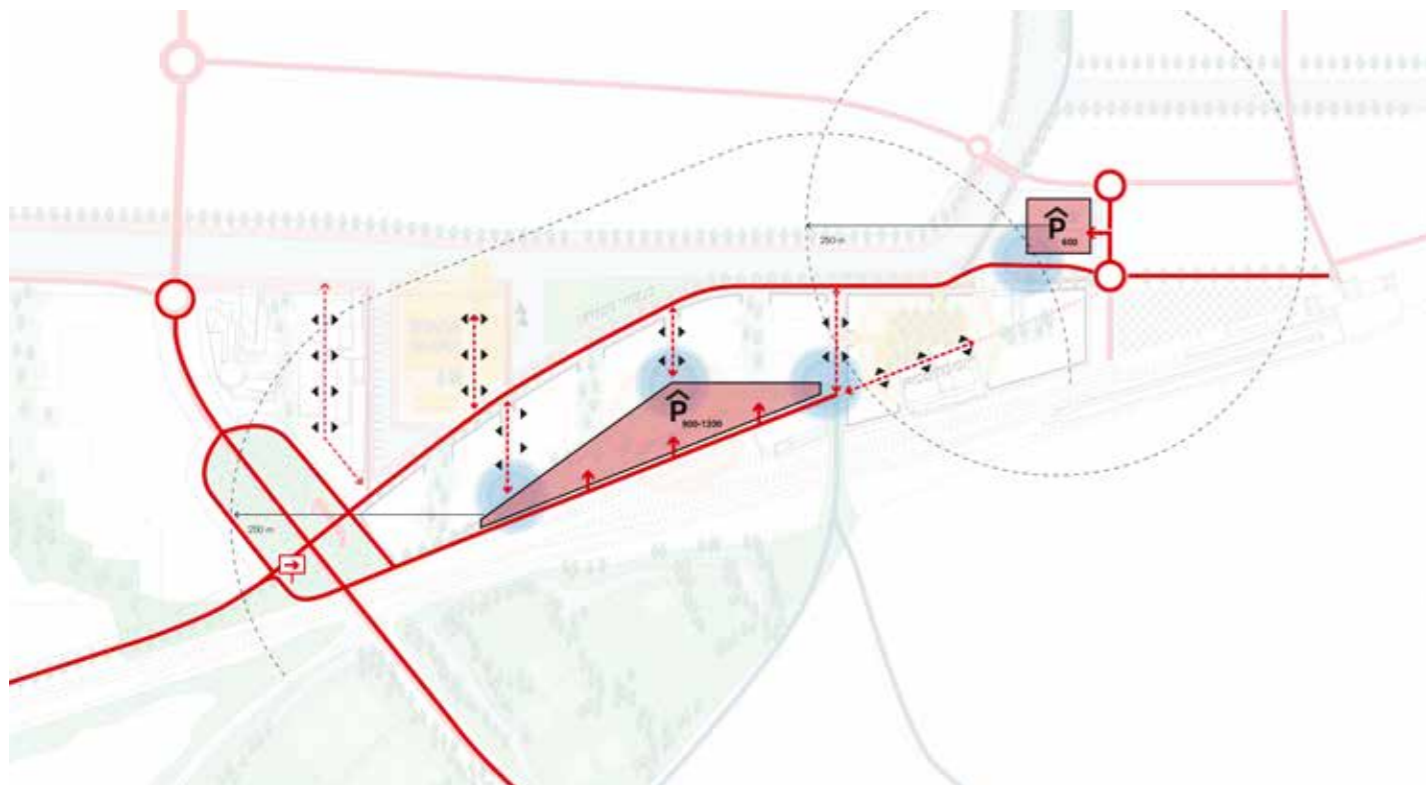


Spoordok begeleidt water, weg en spoor naar de binnenstad



— hoofdroute - - - dwaalnetwerk — fietsroute — Cultuurtocht ▲ adressen

STOMP
Voetgangers, fietsers en OV



— hoofdroute - - - bestemmingsverkeer ▲ adressen ■ parkeerhub → toerit parkeren ● MAAS-punt

STOMP
Auto's en parkeren

3.4

DUURZAME MOBILITEIT

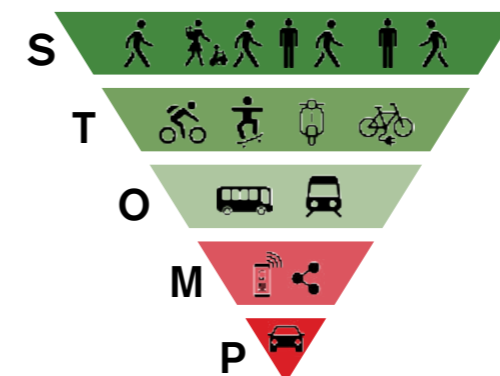
Om de belofte van Spoordok waar te kunnen maken - een nieuw type stedelijkheid met een sterke balans tussen stad en land - onderzoeken we in het ontwikkelkader wat op het gebied van mobiliteit passend en toekomstgericht is. Duidelijk is dat veel ruimte voor groen en blauw niet gepaard gaat met veel grijs. Om die reden wordt Spoordok zoveel mogelijk autoluw en kiezen we voor nieuwe vormen van mobiliteit.

Stationsgebied

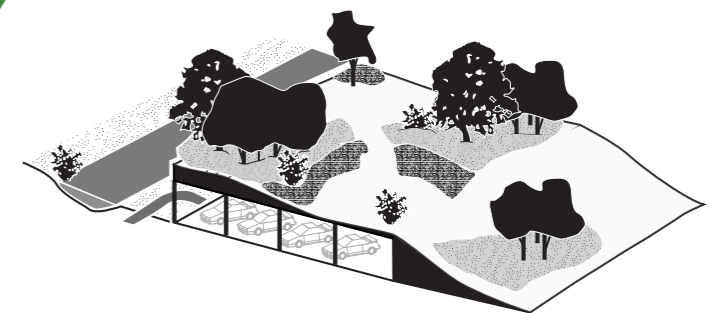
Door in te zetten op lopen, fietsen en deelmobiliteit kunnen we de nabijheid van het treinstation (slechts 10 minuten lopen tot de Groene Kade) maximaal benutten. Ook brengen we de vraag naar parkeerplaatsen voor auto's in het gebied zoveel mogelijk terug. Vanuit deze gedachte onderzoeken we ook de mogelijkheden om progressief met parkeernormen om te gaan en de plekken die we maken zo slim mogelijk dubbel te gebruiken. Parkeeroplossingen organiseren we centraal in parkeerhubs. Zo'n hub is een (half)verdiepte parkeerbak en/of een meerlaags parkeergebouw dat later te transformeren is. In deze hubs is ook een divers aanbod aan deelmobiliteiten, zoals auto's, fietsen en steps, te vinden die helpen de parkeerdruk in het gebied verder te verlagen.

STOMP

In Spoordok wordt de mobiliteitsstrategie STOMP toegepast. Dit betekent dat **Stappen, Trappen en Openbaar** vervoer voorrang krijgen op deelmobiliteit (**M**obility as a service) en als laatste de **P**rivéauto. Er wordt in de openbare ruimte en bebouwing rekening gehouden met voldoende fietsparkeerplekken om te stimuleren de auto te laten staan. In de hubs zijn deelmobiliteiten en parkeerplaatsen te vinden op loopafstand.



STOMP is een gezond en duurzaam mobiliteitsbeleid



Een (half)verdiepte parkeerbak maakt slim gebruik van het landschap.

3.5 STEDELIJKE MIX

Spoordok onderscheidt zich duidelijk van de bestaande planologische typologieën van Leeuwarden. Het is geen binnenstad, het is geen central business district, het is geen woonwijk, het is geen park, het is geen bedrijventerrein... het is Spoordok.

Verbonden contrast

In Spoordok komt alles samen: stad en land, natuur en cultuur, orde en chaos, spanning en ontspanning. Spoordok slaat verbindingen tussen deze contrasten en dat maakt dat Spoordok voor iedereen een thuis is. Het gebied geldt straks als een dwarsdoorsnede van de stad; het is echt een nieuw stuk stad dat divers, inclusief en aanvullend is op de naburige gebieden.

Verschillende sferen

Spoordok is te verdelen over de deelgebieden Postdok (4.1), Hoven (4.2), Pier (4.3) en Westkop (4.4). Postdok is een levendig woon-werkmilieu met een hoogstedelijk karakter, waar het Stationskwartier de voorloper van is. En ook de Pier kent een hoogstedelijk milieu, maar dan met onderwijs en culturele instellingen. Wie graag stedelijker woont aan het water en dicht bij de reuring van de Pier, kan een plek zoeken op de Westkop. In de Hoven kun je juist heerlijk rustig wonen aan het park, met de luxe van voldoende voorzieningen in de directe omgeving.

Balans tussen 'grijs, groen en blauw'

Spoordok wordt stedelijker dan Leeuwarden gewend is in de 'uitleg', maar ook in vergelijking met de nieuwbouw aan de Tesselschadestraat. Dit betekent een andere verhouding van openbare en bebouwde ruimte waarbij we balans houden. Door functies te stapelen zorgen we voor voldoende licht, lucht en groen om hier een fijn verblijfsgebied van te maken. Hierdoor denken we niet alleen 'horizontaal'. We zetten in op een hoge leefkwaliteit: flexibel, toekomstbestendig én sociaal duurzaam.



Hoogstedelijk wonen in een cultuurlandschap op de Pier



Intieme, groene binnenwereld van de Hoven



Ontmoeten en inspireren in het woon-werkmilieu in Postdok



3.6 ONTMOETINGS- PLEKKEN

De stedelijke mix van wonen, werken, leren en recreëren komt - naast de deelgebieden - tot uitdrukking in de openbare ruimte en de verschillende verblijfsplekken die daar te vinden zijn. De openbare ruimte sluit aan op de lokale gebruiker en stimuleert ontmoetingen die kunnen verschillen van aard.

De drie voornaamste ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn het Postdok (werkomgeving), de Pier (cultuur en onderwijs) en het Spoorpark (wonen). In hoofdstuk 4 werken we de verschillende deelgebieden en openbare ruimte verder uit, gebaseerd op voorbeelduitwerkingen.

Verschillende sferen

In het Postdok krijgt bedrijvigheid en innovatiekracht de nadruk. Het is het bruisende thuis van jonge ondernemers in een divers werk-ecosysteem. Startups groeien door naar scale-ups en ondersteunen vervolgens weer de volgende generatie Friese ondernemers.

Het Spoorpark is dé plek waar bewoners in alle rust kunnen genieten van de buitenruimte. Kinderen dwalen door de verschillende hoven en komen uiteindelijk samen in het park voor een potje voetbal, waar hun ouders hebben afgesproken voor een barbecue. Op een steenworp afstand vindt men ook nog sport, spel en kleinschalig entertainment aan de Groene Kade: een oase van groen, een stuk echt Fries landschap, midden in de stad.

Tot slot is de Pier de plek voor cultuur en onderwijs, waar regionale en internationale studenten workshops volgen en meekijken hoe een prototype waterzuiveringsinstallatie wordt opgebouwd. Op de kop van de Pier ontmoet hoogstedelijk Spoordok de Harlingervaart, het water dat stad en land verbindt, met Spoordok als groen-stedelijke stapsteen.

*“Laat iedereen profiteren van het mooie groen,
maak het park dienstbaar aan de wijk”*



Cultuur en onderwijs op de Pier



Buurtborrel in het Spoorpark



Het buitengevoel in de Groene Kade

4. Uitwerking

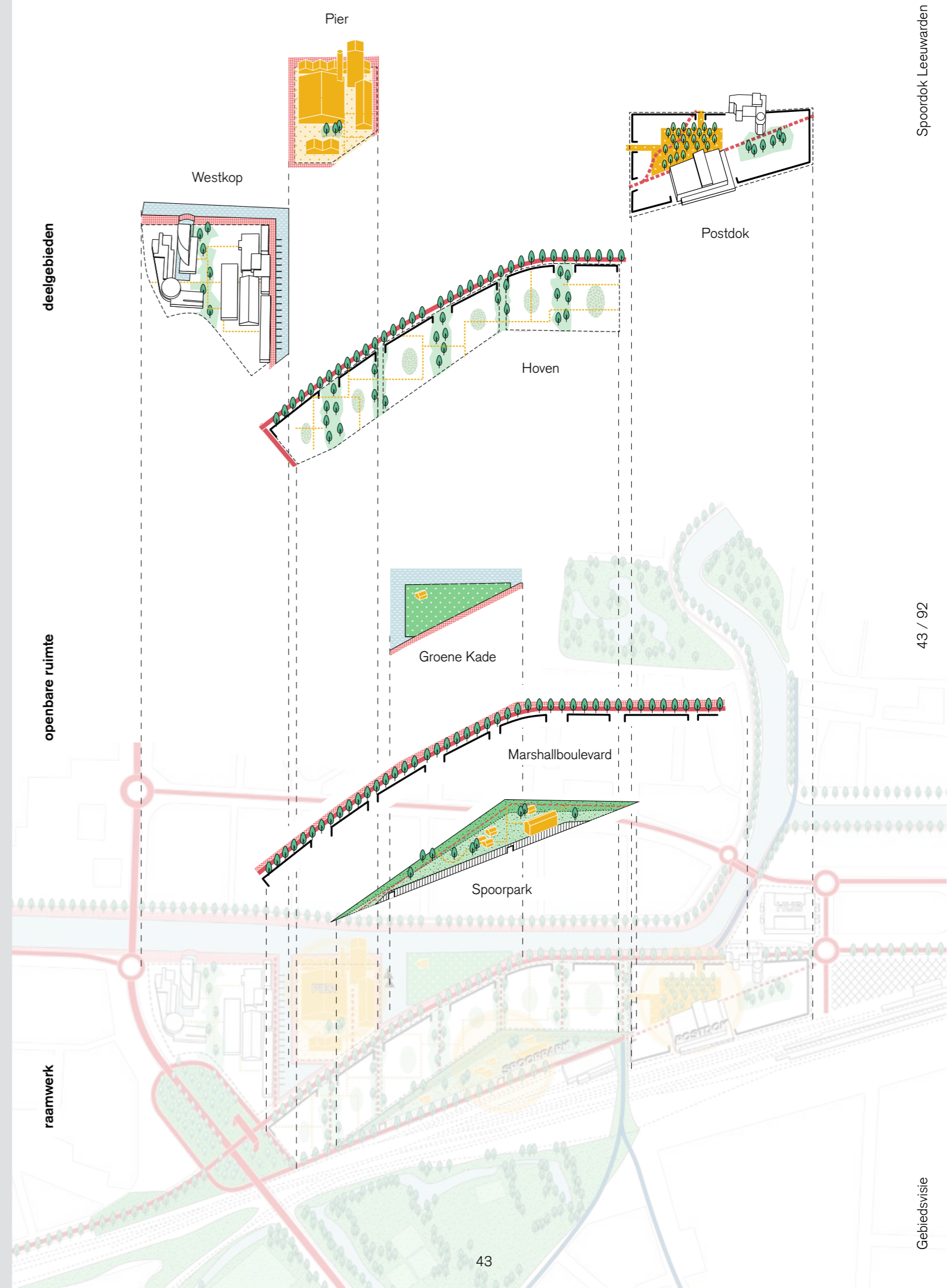
De zes principes die ten grondslag liggen aan het ruimtelijk-programmatisch raamwerk komen tot uitdrukking in de deelgebieden en in de openbare ruimte. Aan de hand van voorbeelduitwerkingen en uitgangspunten worden de ruimtelijke consequenties van de gestelde principes inzichtelijk gemaakt.

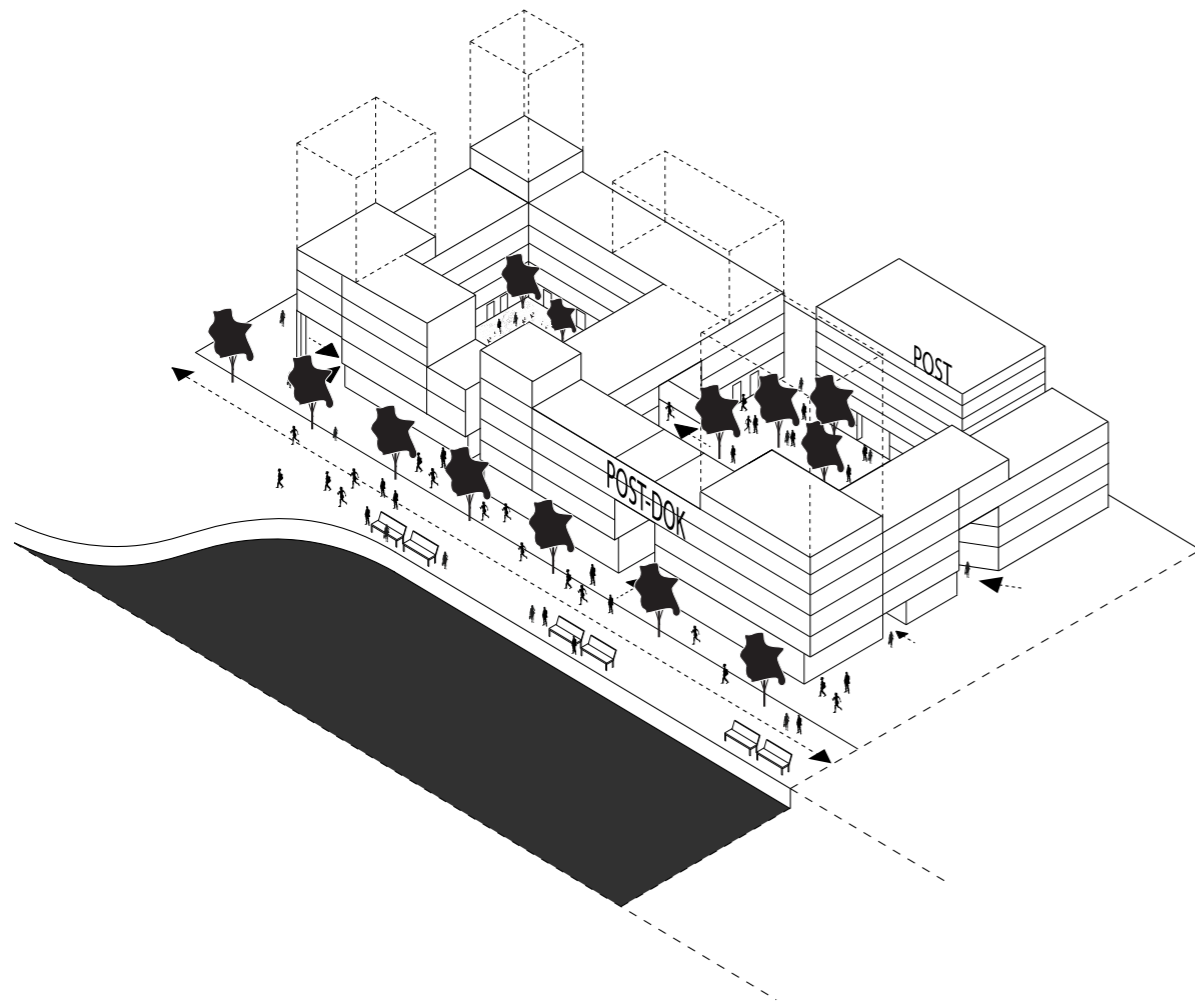
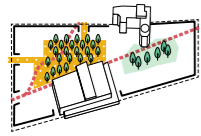
Deelgebieden

Postdok, Hoven, Pier & Westkop

Openbare ruimte

Marshallboulevard, Spoorpark & Groene Kade





Stedelijke massaopbouw van een stevige plint met hoogteaccenten



Een groen-stedelijk plein met hoogwaardige verblijfskwaliteit



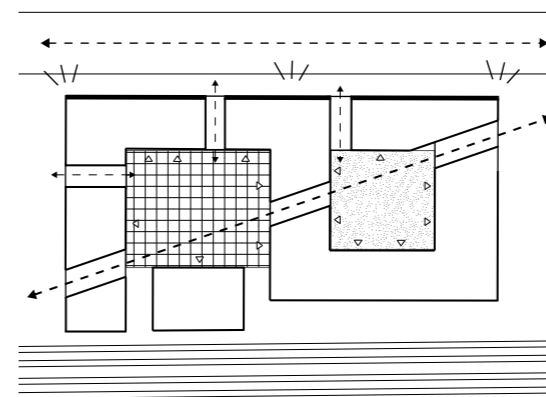
Hoogstedelijk wonen in Postdok

4.1 POSTDOK

Hoogstedelijk wonen en werken

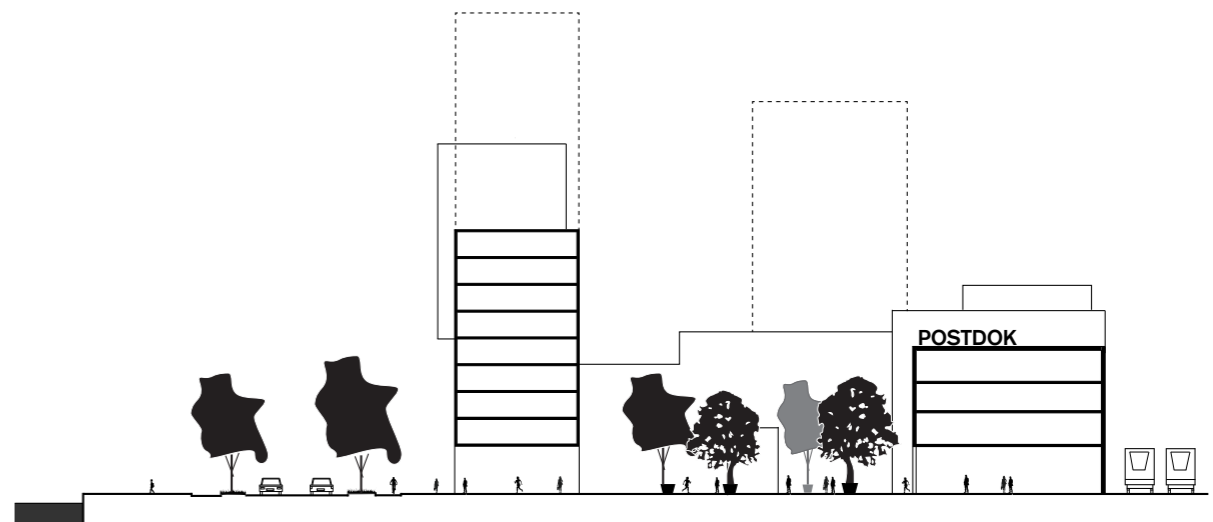
Postdok wordt straks dé plek voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid, dicht bij de binnenstad en het station. Het Postdok brengt ondernemers in alle soorten en maten bij elkaar en biedt daarnaast een thuis aan de (toekomstige) Leeuwarder die graag in een hoogstedelijk woonmilieu woont. Anno 2021 zet het voormalig Postsorteercentrum de toon voor een levendige en bruisende omgeving.

Postdok bestaat uit twee hoven: één hof rondom een stedelijk plein en één hof rondom een groene binnentuin. Het hof rondom het plein is vooral gericht op bedrijvigheid; makersplaatsen, kantoren en stedelijke voorzieningen en faciliteert maximale ontmoeting tussen gebruiker en bezoeker en bevordert het interactiemilieu. Het tweede hof omsluit een collectieve binnentuin en is een hoogstedelijke woonomgeving direct naast het station.



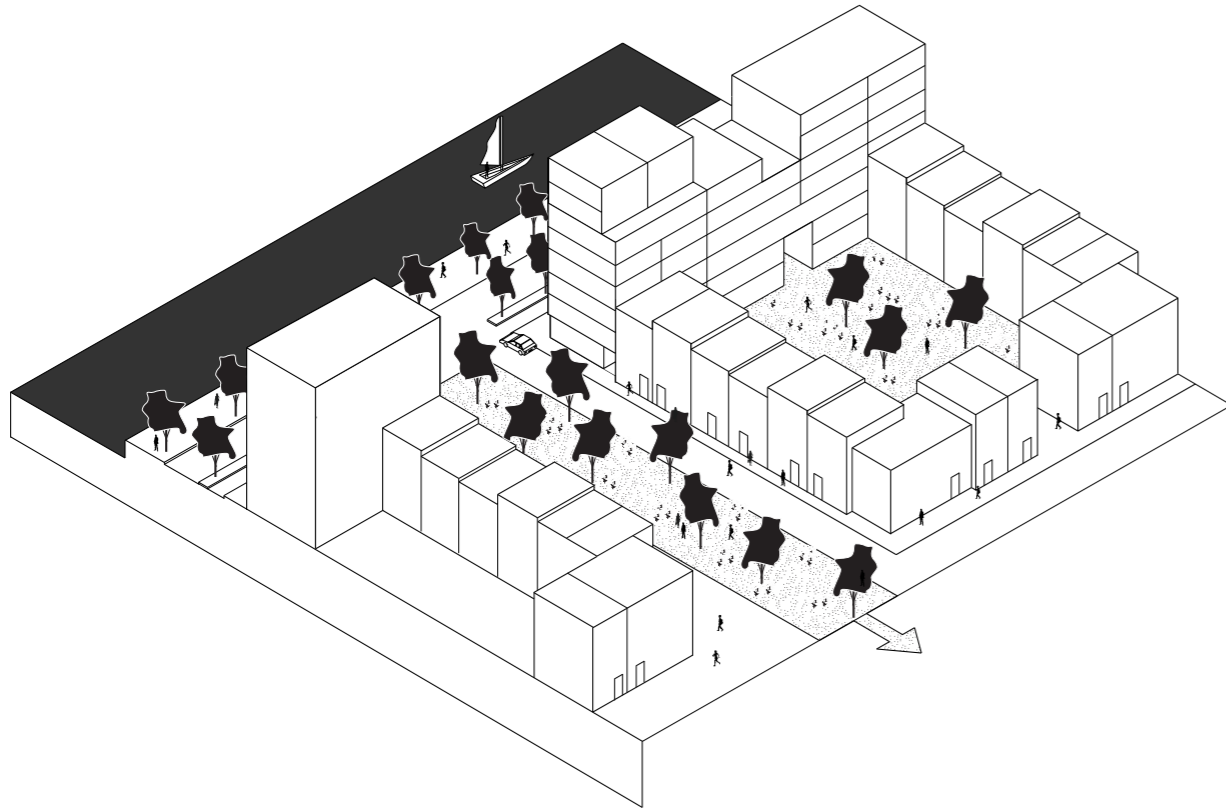
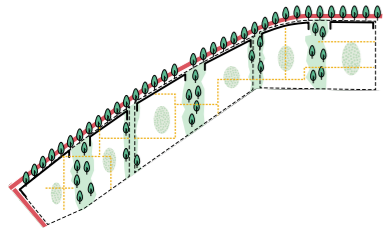
Sfeer Postdok:

- Een levendige, bruisende wereld met een hoge mate van doorwaadbaarheid.
- Een stevige stedelijke plint met stegen en passages naar de hoven, met daarbovenop hogere volumes met woonprogramma.
- Voorzien van een diagonale voetgangersverbinding van het station naar de Spoorbrug.
- Een gezicht aan de kade door de begeleiding van de Marshallboulevard van station tot Groene Kade.





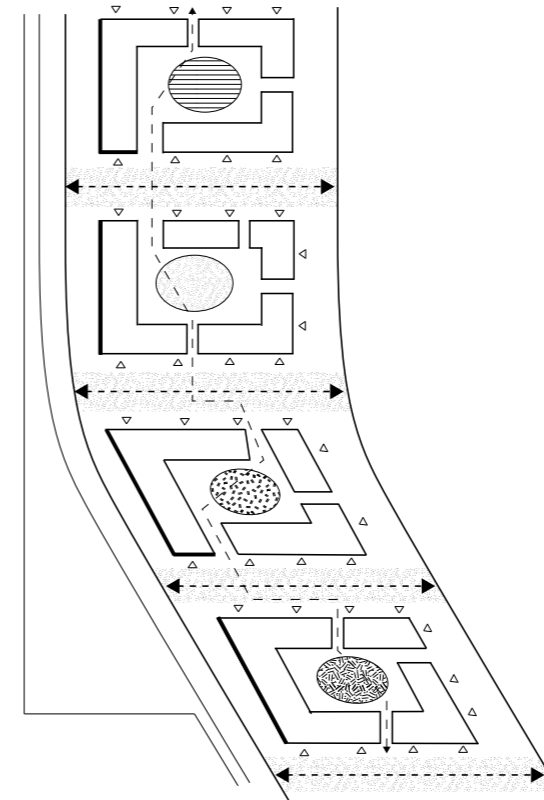
Altijd bruisend
Postdok



4.2 HOVEN

Groenstedelijk wonen

De Hoven is een plek van rust te midden van reuring. Een ruime hoeveelheid groen in de openbare ruimte dient als collectieve buitenruimte en is het thuis van verschillende woonbuurten. De groene hoven zijn de middelpunten van de gemeenschappen die eromheen wonen en werken. Het is de plek waar kinderen kunnen spelen en ontdekken en hun eigen moestuin onderhouden. In de schuur is volop tuingereedschap te vinden en is plek voor fietsen. Voor de pluktuin met wilde bloemen wandel je naar het volgende hof. De bloemenweide daar zorgt voor bodemverbetering zodat er volgend jaar wortels kunnen worden geplant.



Sfeer Hoven:

- Stevige, publieke plinten en voldoende bouwmassa aan de Marshallweg om een stedelijke wand te vormen.
- Visueel contact met de Harlingervaart en het Spoorpark.
- Aftrappend in hoogte naar de zuidzijde om uiteindelijk op informele wijze uit te waaiëren naar het Spoorpark.
- Verschillende hoven met elk een eigen karakter zijn aan elkaar geregen door een netwerk van paden en stegen.
- Groene, autoluwe straten die slechts incidenteel toegankelijk zijn voor bestemmings- of logistiek verkeer.



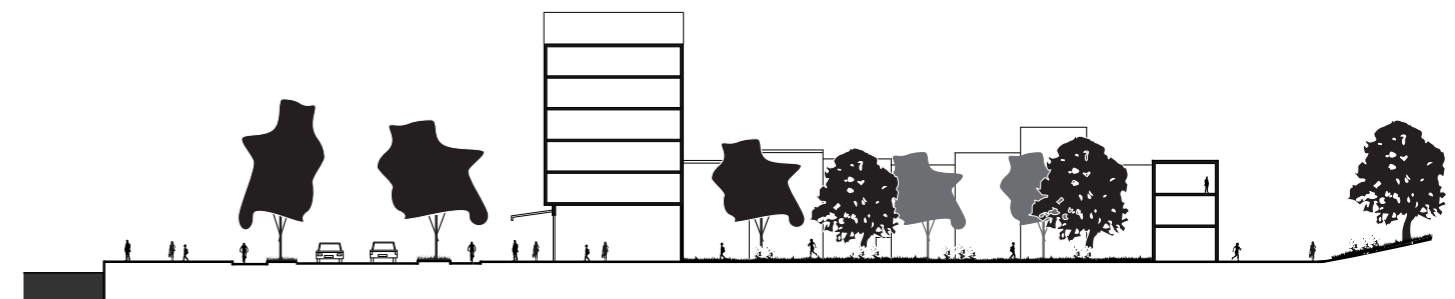
Grenzen vervagen tussen binnen en buiten

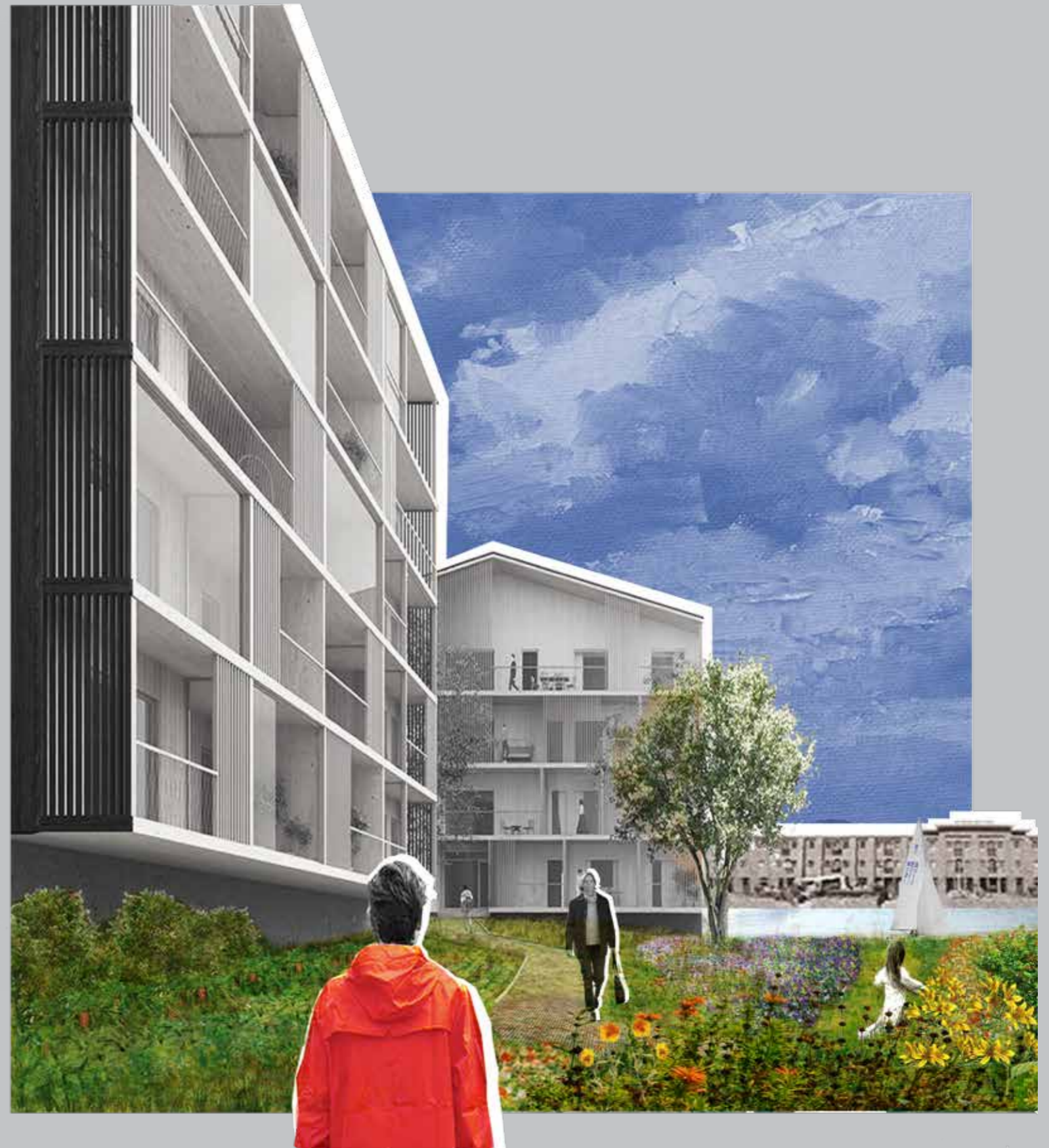


Een eigen plekje maken in de collectieve binnentuin

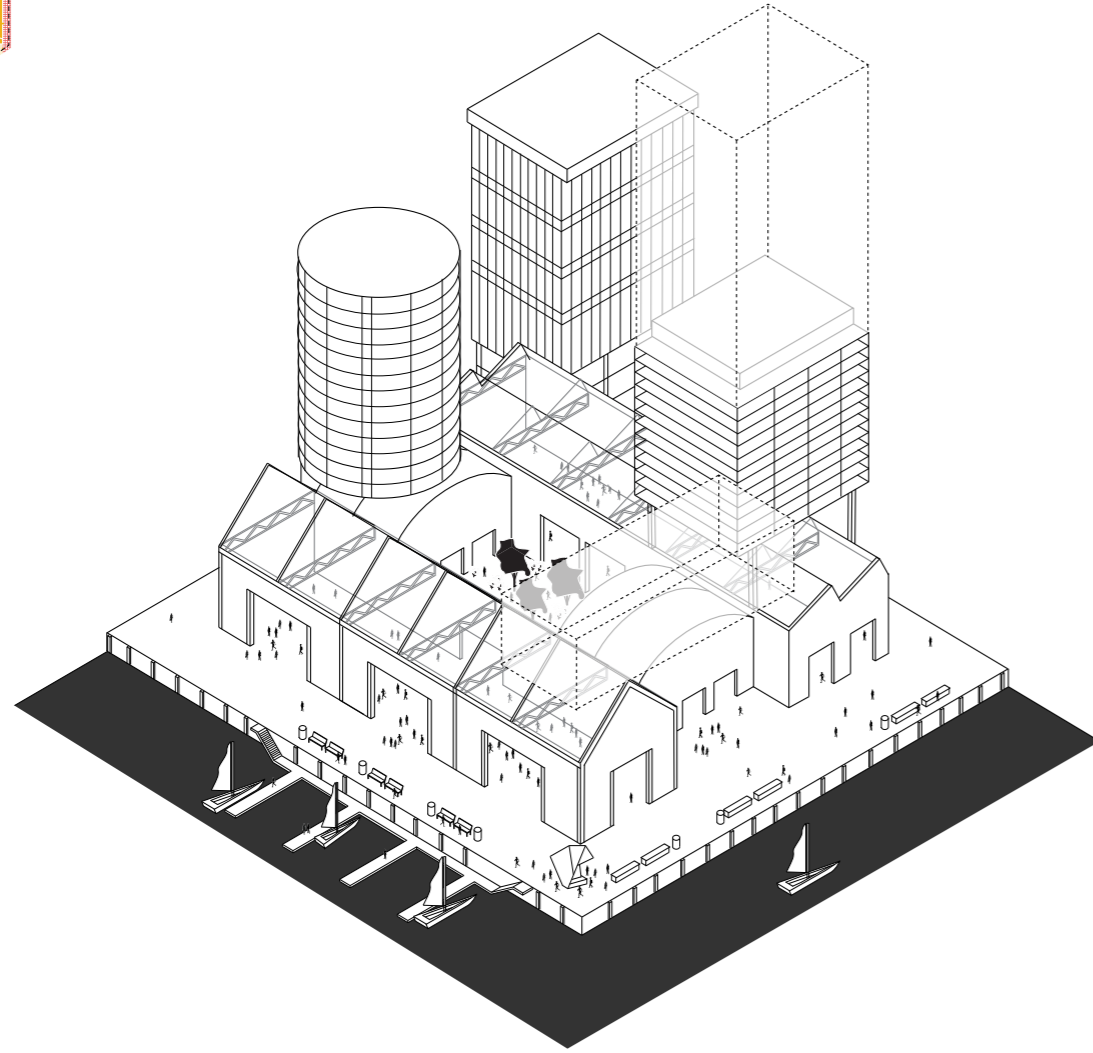
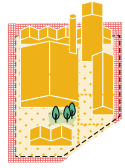


De groene binnenwerelden van de hoven hebben elk een eigen karakter





Wonen en werken
in het groen



Onderwijs en cultuur vinden elkaar op de Pier



Grote hallen met een doorwaadbare binnenwereld, binnen en buiten vervagen

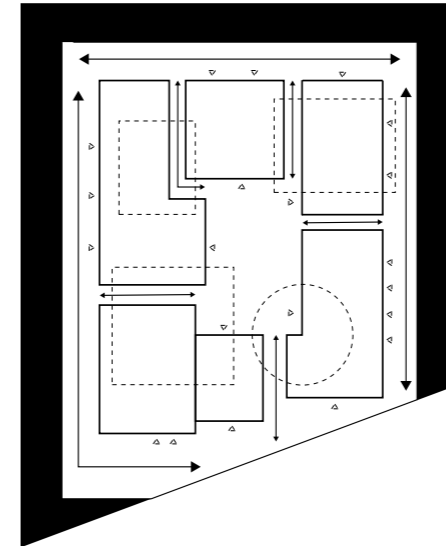


Experimentele architectuur met een knipog naar industrie en agri-cultuur

4.3 PIER

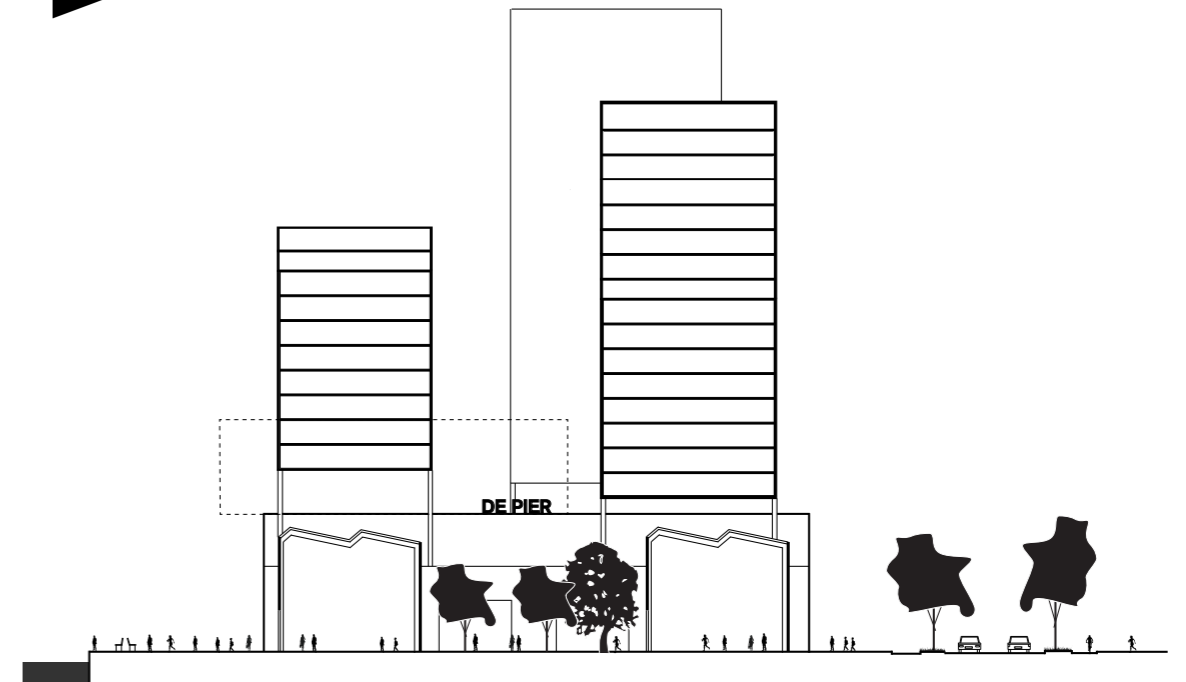
Cultureel centrum van Spoordok

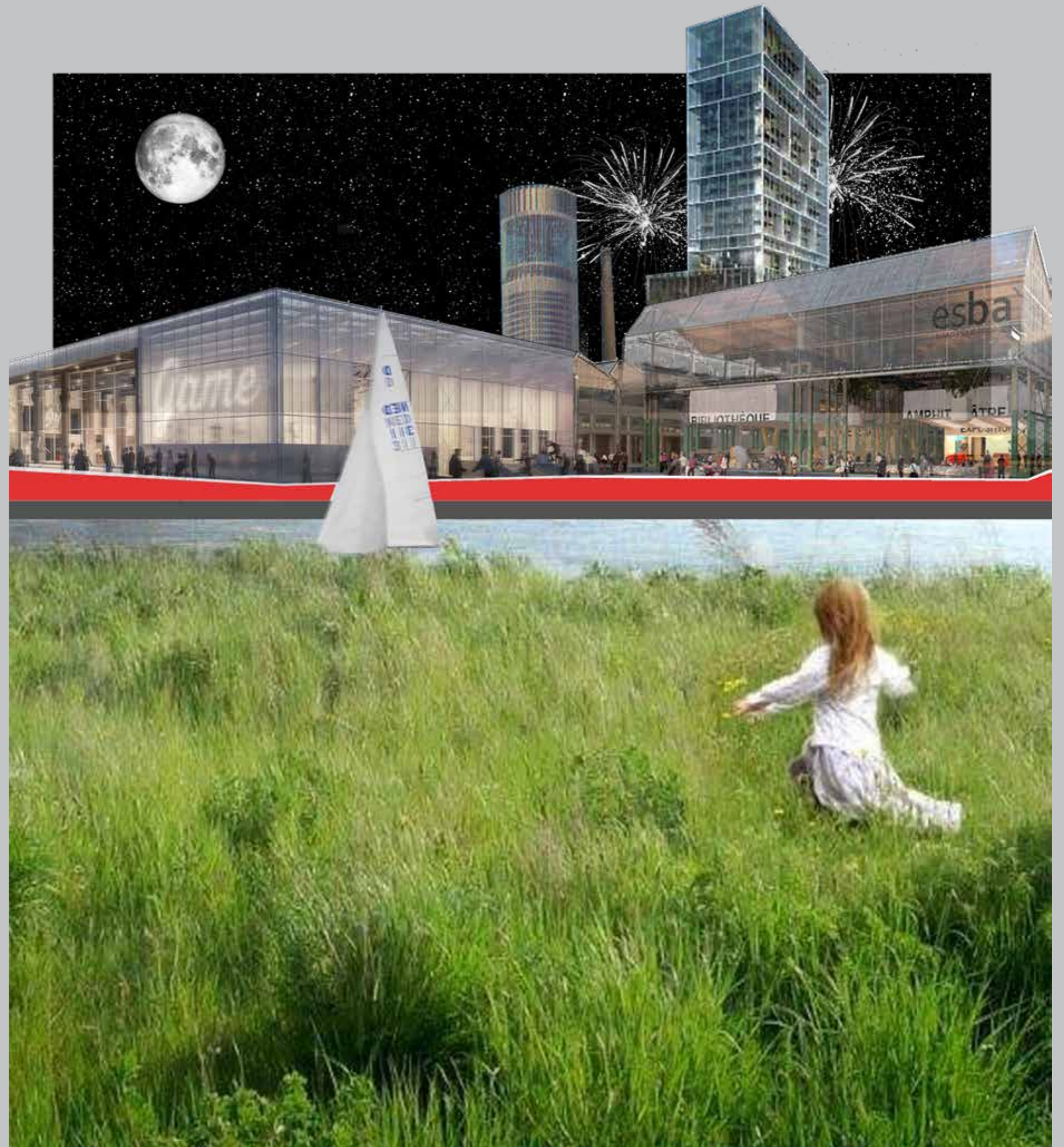
De Pier vormt het culturele hart van Spoordok, een echte publiekstrekker. Op het voormalige Brada-terrein gaat in 2022 de musicalproductie De Tocht van start. Daarna ontwikkelt de Pier zich door tot een permanent cultureel centrum, gecombineerd met onderwijs, voorzieningen en daarbovenop woonvolumes. Het wordt een eigenzinnig, stoer en licht industrieel deelgebied. Een gebied met volop ruimte voor cultuur en onderwijs. Een plek met aantrekkingskracht op de regio, Nederland en wellicht zelfs internationaal. Hier vindt men de culturele instellingen en onderwijs, bijvoorbeeld in agricultuur, watertechnologie en andere echte Friese kennisclusters.



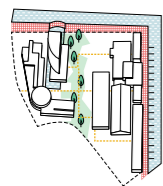
Sfeer Pier:

- Het accent van het Spoordok, met de grootste dichtheid en hoogste bouwvolumes.
- Een alzijdig karakter, zich richtend op de kade rondom als belangrijke bestemming en verblijfsplek.
- Een gezicht aan de publieke haven.
- Een district-ensemble met een stevige plint bestaande uit meerdere lagen met daarboven vrije volumes.
- Een doorwaadbare binnenwereld.



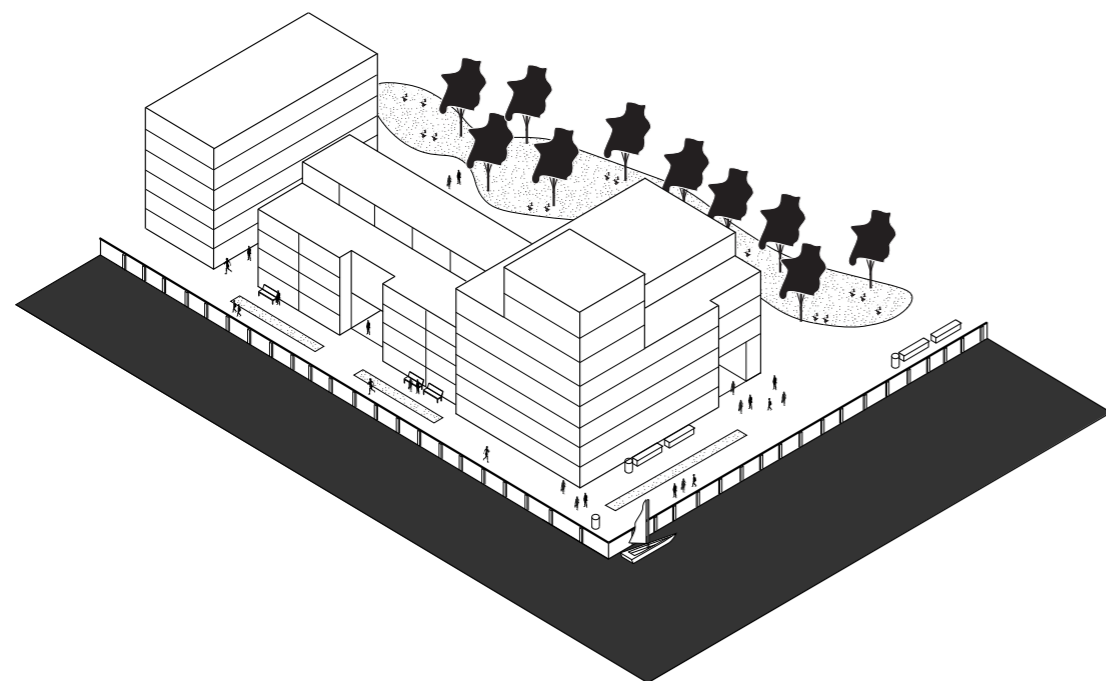


Reuring op de Pier
Rust en ruimte aan de Groene Kade

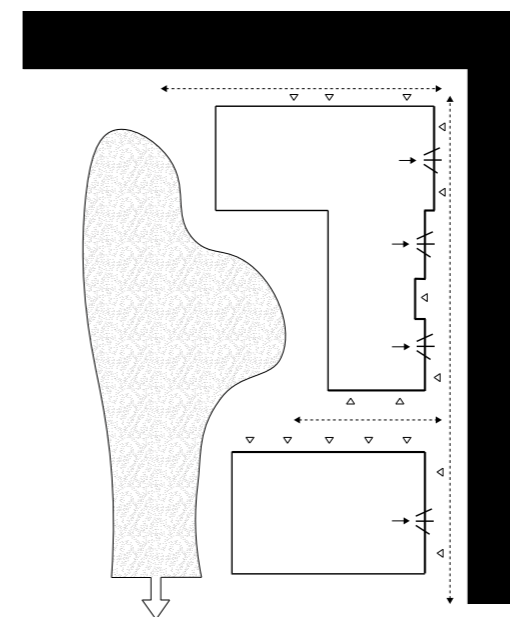


4.4 WESTKOP

Stedelijk wonen aan het water



De Westkop is de meest westelijke punt van Spoordok, grenzend aan de Pier en gelegen aan één van de havenbekkens. De Westkop zit op de eerste rij: aan twee kanten aan het water en uitkijkend op de levendige, hoogstedelijke Pier. De kade aan het havenbekken voelt als stedelijke voortuin met afwisselend voorzieningen en adressen. De kade is een plek voor iedereen: waar vooral bewoners gebruikmaken van de omgeving als verlengde van de woonruimte, én als plek om samen te komen. Met een centraal punt voor het afleveren van pakketjes. Aan de andere zijde van het stedelijke blok zorgt voldoende groen voor een zachtere zijde. Het is een collectieve tuin, afgeschermd van de stedelijke kade. De uitgelezen plek voor speelvoorzieningen voor jonge kinderen of een barbecue in de avondzon.



Sfeer Westkop:

- Aan twee zijden omsloten met water: de Harlingervaart en de insteekhaven.
- Een levendige kade als collectief domein met afwisselend adressen en buurtvoorzieningen.
- Een stedelijk woonmilieu met appartementengebouwen als wand aan de kade.
- Voorzien van een collectieve tuin op het westen.



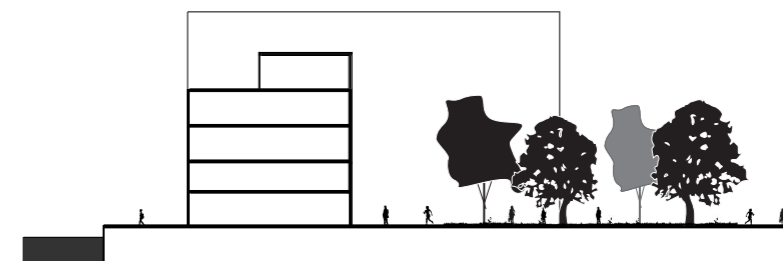
Stedelijke blokken met appartementen aan de kade

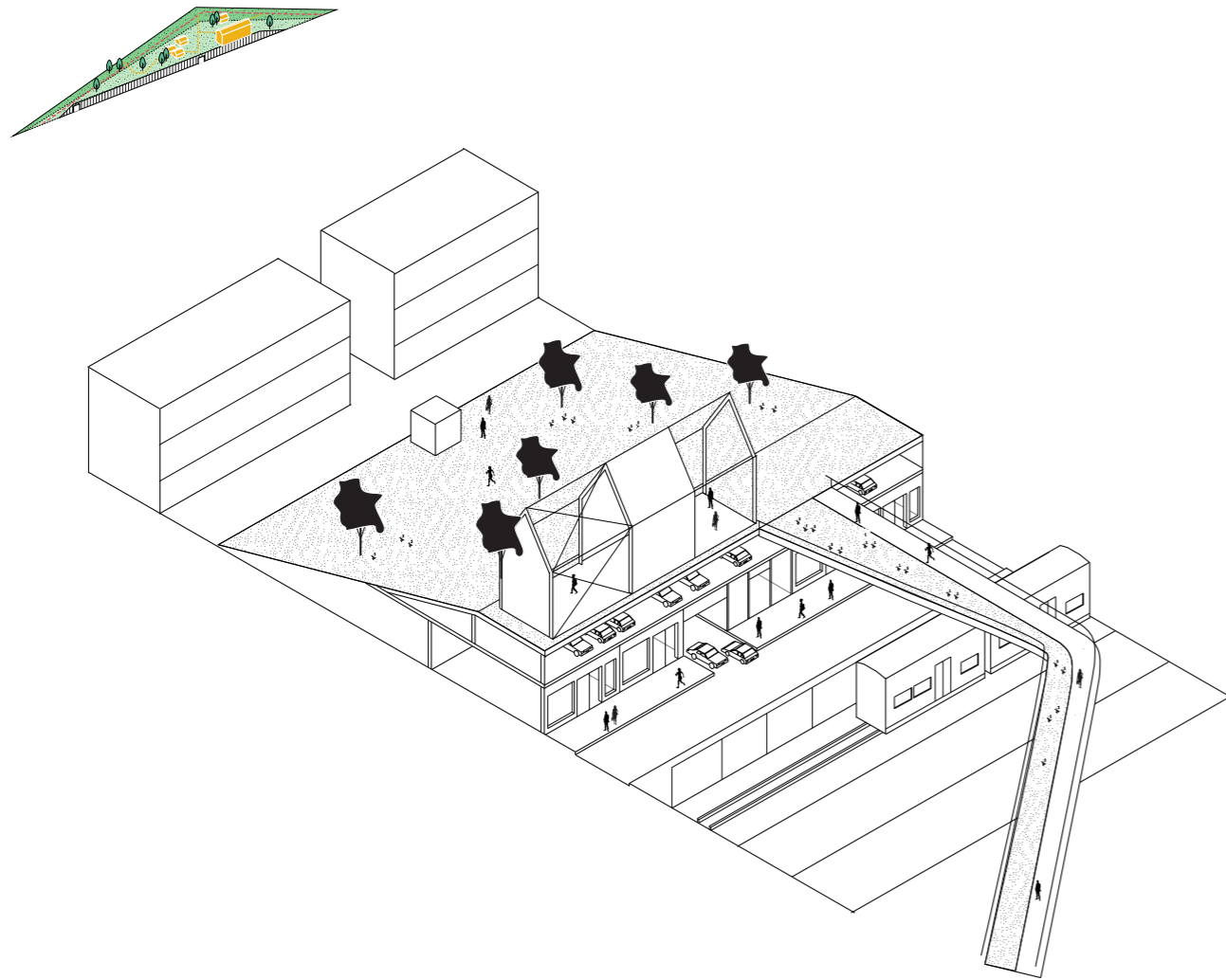


Passanten meren aan in het havenbekken



De kade als stedelijke voortuin





4.5 SPOORPARK

Ontmoeten in het groen

Het Spoorpark is de groene ontmoetingsplek van Spoordok, waar bewoners samenkomen voor sport en spel, een wandeling of een buurtborrel. Eens in de zoveel tijd trekken sprekers, theater-, dans- en muziekvoorstellingen naar het park en zoeken toeschouwers een plekje op de grashelling. In het park is een aantal paviljoens te vinden met buurtvoorzieningen zoals horeca, sport en spel. Gekoppeld aan de spoorbrug, dat landt in het Spoorpark, vormt het buurthuis de centrale verzamelplek van het park.

Onder het park zit een ruime parkeergarage verstopt. Dit is de centrale hub voor heel Spoordok waarin voldoende parkeergelegenheid te vinden is, evenals centrale punten voor deelmobiliteit. De zuidgevel van de parkeerhub functioneert als geluidswal naar het spoor en maakt de parkeerhub toegankelijk. In de plint is ruimte voor voorzieningen die gepaard gaan met een hoge mate van bereikbaarheid. Een prettige fietsroute door het park maakt van het park daarnaast een belangrijke as voor langzaam verkeer in Spoordok.

Sfeer Spoorpark:

- Het groene dak van de centrale parkeerhub van Spoordok.
- Een publieke plint aan de Spoorlaan.
- Een maximaal publiek karakter op buurtniveau en ten alle tijden openbaar toegankelijk.
- De aanlanding van de spoorbrug.
- Een levendige route door het groen voor langzaam verkeer met voldoende wandel- en fietspaden.



Een architectonisch parklandschap



Ontmoeten in het groen



Slim gebruik van ruimte met een buurtpark op het dak van de parkeergarage



sport



openluchttheater



spel



beeldenroute



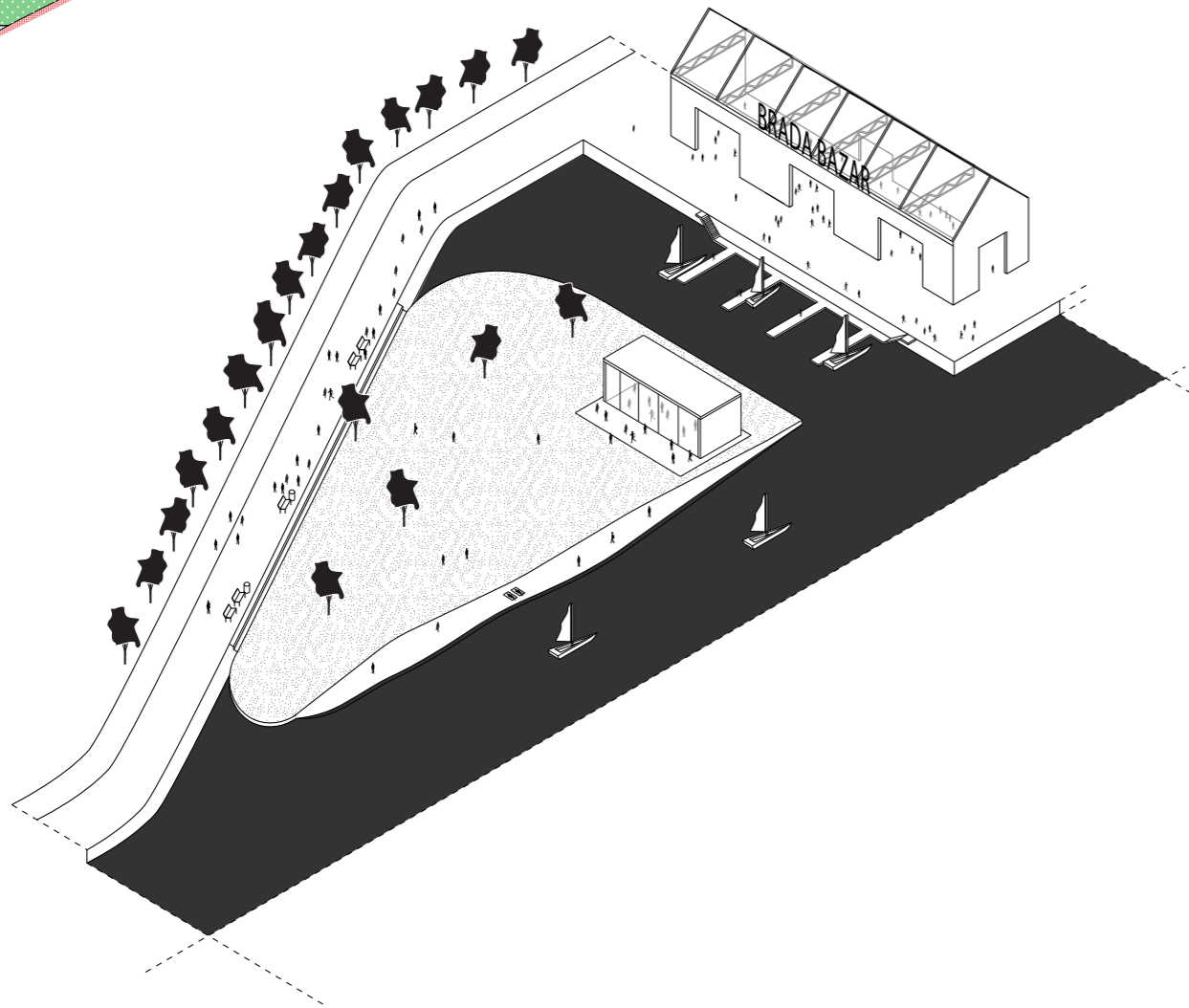
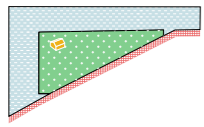
kinderfeestjes



buurtborrel



Het Spoorpark als groene ontmoetingsplek voor de buurt



4.6 GROENE KADE

Ruimte voor experiment

Tussen de Harlingervaart en de stedelijke Marshallweg ligt de Groene Kade; het summum van land in de stad. Het vormt een belangrijke schakel tussen stad en water, een overgangszone in de luwte van de stedelijke drukte. De Groene Kade is het levende bewijs dat verdichting en vergroening hand in hand gaan voor een gezonde leefomgeving.

De Groene Kade is een vrij veld: een multi-inzetbaar en onvervalst stuk land midden in de stad. Anders dan het Spoorpark is de Groene Kade niet ontworpen: het is geen park maar landschap. De natuur krijgt hier de ruimte om zo nu en dan te verwilderen. Af en toe is er een evenement en wordt alles platgetrapt, als een menselijke kudde grazers.

De Groene Kade is niet aangeharkt en biedt ruimte voor experiment.

Het veld is vrij te gebruiken voor iedereen, voor buitensport en -spel, huttenbouwen en als strand aan de Harlingervaart. Regelmatig worden er evenementen georganiseerd.

Sfeer Groene Kade:

- Biedt voldoende maat aan groen, centraal in het gebied.
- Een maximaal publiek karakter op stadsniveau en is te alle tijde openbaar toegankelijk.
- Een centraal paviljoen dat vrij geprogrammeerd kan worden.
- Ruimte voor stedelijk en landelijk programma, tegelijkertijd of afwisselend.



Ruimte voor experiment en tijdelijkheid



Toegang tot het water via de Groene Kade



De Groene Kade als Spoordok-tegenhanger van de Prinsentuin



Monoproductie met speellandschap/landart ("corn maze")



Bodemverbetering door beplanting (helofyten, bloemenw)



picknick



Voedstuintuin voor buurt en onderzoek multicultuur



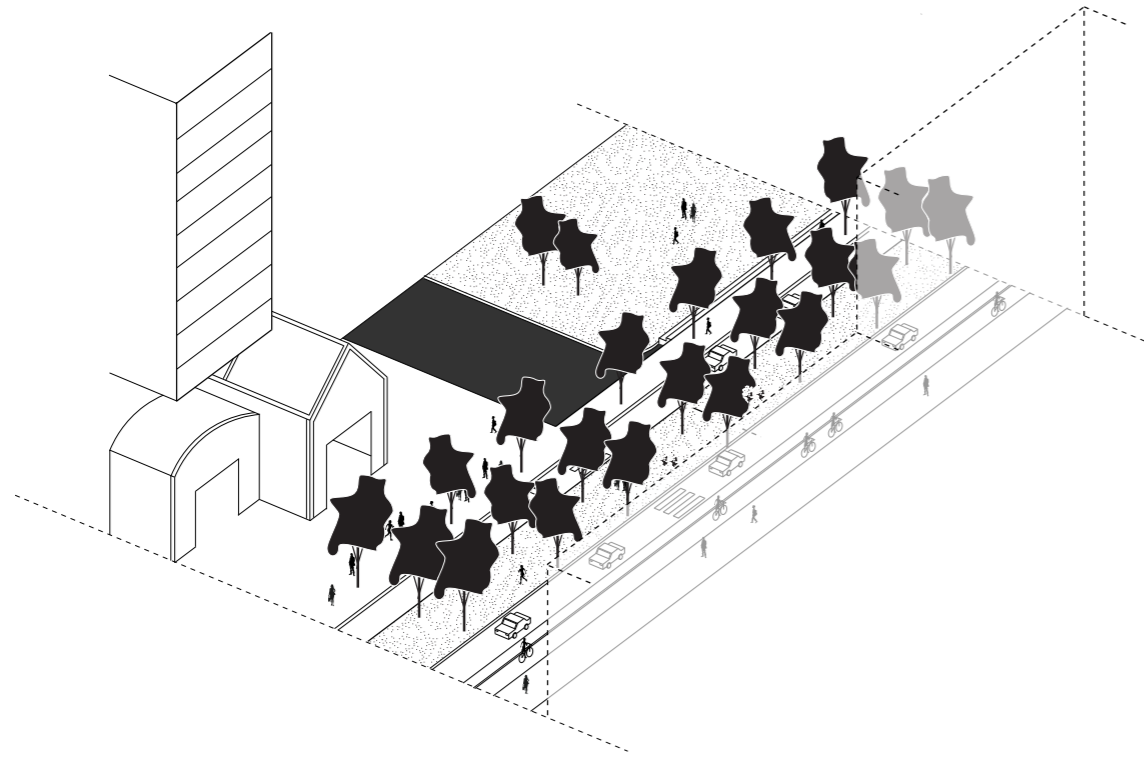
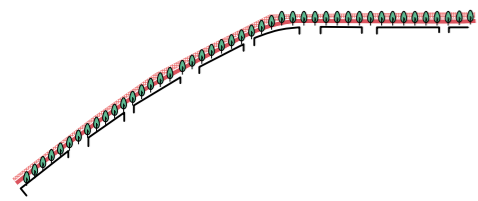
Oogstmarkt



Riet- en grastuinen (gebruik in openbare ruimte)



Dierlijke producten, zoals wol (gebruik in isolatie)



4.7 MARSHALLBOULEVARD

Een groene stadsas

De Marshallweg wordt opgewaardeerd tot een stedelijke boulevard waar ook voetgangers en fietsen volop ruimte krijgen. Ruime wandel- en fietspaden moedigen bewoners en gebruikers in het gebied aan de auto te laten staan. Het profiel wordt verzacht met veel groen en dusdanig ontworpen dat een goede oversteekbaarheid wordt geborgd.

De entree van Leeuwarden wordt verbeterd tot een warm welkom. Vanaf het Stephensonviaduct begeleiden stevige bomenrij(en) en levendige plinten en bouwvolumes de entree naar de stad. Aan de noordzijde rijken de havenbekkens tot aan het voetpad en maak je eerst kennis met de stedelijke, bruisende Pier en daarna met de groene weidsheid van de Groene Kade. Uiteindelijk komt de Marshallboulevard uit op de kade, met zicht op de singel en de binnenstad. Even verderop is het station al te zien. Welkom in Leeuwarden!

Aan de zuidzijde vormen de blokken van de Hoven stevige wanden aan de boulevard. Het zijn woongebouwen met levendige plinten met buurtvoorzieningen. Bewoners van de Hoven die in Spoordok of in de binnenstad werken, wandelen in de ochtend over de boulevard en pikken onderweg hun favoriete koffie op.

Sfeer Marshallboulevard:

- De stedelijke toegangsweg naar de binnenstad met een herkenbare entree bij het Stephensonviaduct.
- Een ruim en groen profiel met een overmaat voor langzaam verkeer dat goed is over te steken.
- Een stevige stedelijke wand aan de zuidzijde en weids uitzicht over het water aan de noordzijde.
- Stevige plinten met aandacht voor wonen aan de straatzijde en sociale veiligheid.
- Voorzien van een groen profiel met bomenrijen.



Stevige stedelijke wanden van de Hoven geven ruggesteun aan de boulevard



Volop ruimte voor voetgangers en fietsers met voldoende schaduw



Een goed oversteekbaar profiel met een ruime en groene tussenstrook



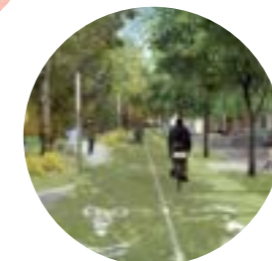
hardlopen



kade



wandelen



fietsen



entree



Schets van de toekomst

Dit is een sfeerbeeld van een mogelijke uitkomst van de ontwikkeling, de daadwerkelijke uitwerking volgt in een latere fase.

5. Programma

De kernwaarden van Spoordok in 2050 (H1) en de Principes (H3) worden vertaald naar programmatische uitgangspunten en kaders. De kernwaarden Eigen, Verbindend en Grensverleggend krijgen zo een vertaling naar wonen, werken en een gemêleerd voorzieningenniveau in Spoordok dat aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen. Er ontstaat een mix van functies, niet alleen in gebouwde vorm (stad) maar ook in de openbare ruimte (land). Hierbij maken we een aantal duidelijke keuzes:

Afgewogen balans tussen 'rood, groen en blauw'

Spoordok wordt stedelijker dan Leeuwarden gewend is in de 'uitleggebieden aan de rand van de stad' en ook stedelijker dan de nieuwbouw aan de Tesselschadestraat. Dit betekent een andere verhouding van openbare en bebouwde ruimte, toch houden we balans. Voor de dichtheid van Spoordok hanteren we een gebiedsbrede FSI tussen 1,2 en 1,7 als uitgangspunt (Floor Space Index: dit is het bruto vloeroppervlak van alle bouwlagen gedeeld door de footprint). Door niet alleen 'horizontaal' te denken maar juist door functies te stapelen zorgen we voor voldoende licht, lucht, water en groen om hier een fijn verblijfsgebied te creëren.

Gemengd gebied

Voor de gewenste centraliteit, stad en land verbinding, zichtbaarheid en identiteit is een mix van functies nodig. Gebaseerd op vergelijkbare stadsdistricten in het land en rekening houdend met de marktpotentie van werkfuncties, onderwijs (spin-off) en andere voorzieningen in Leeuwarden gaan wij als startpunt uit van de volgende balans tussen wonen, werken en voorzieningen:

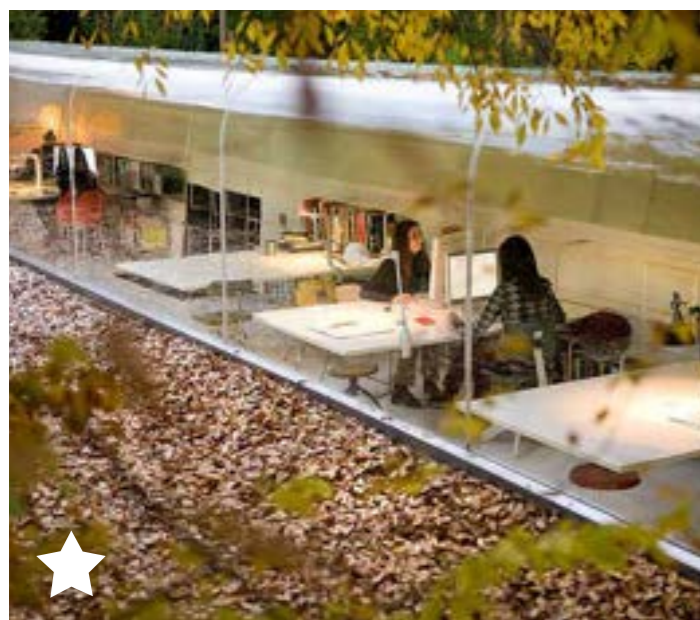
Wonen: circa 75% | Werken & Voorzieningen: circa 25% *

** De exacte bandbreedten die voor de ontwikkeling van Spoordok gehanteerd zullen worden zijn afhankelijk van de marktcondities. In het ontwikkelkader (toegelicht in H6) zal dit nader onderzocht en gespecificeerd worden.*

Ontmoetingsplekken en openbare ruimte

De nieuwe ontmoetingsplekken vormen de hoeksteen van Spoordok. Postdok, Pier, de Groene Kade en het Spoorpark zijn essentiële programmaonderdelen die in veel gebiedsontwikkelingen niet als volwaardig programma worden gezien en meegeteld. Dit is in Spoordok anders. De programmeerbare openbare ruimte die wisselwerking tussen mensen en functies mogelijk maakt is doorslaggevend en wordt integraal meegenomen in de verhouding wonen, werken en voorzieningen.





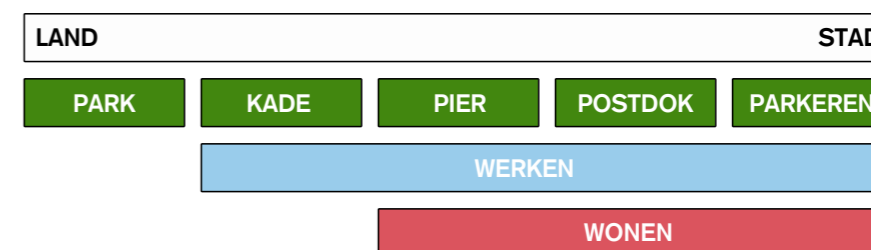
5.1 VOORZIENINGEN

Zoals geschetst staat Spoordok aan de vooravond van een grote herontwikkeling, van een bedrijventerrein naar een nieuw stuk stad waar een groot aantal mensen gaat wonen en werken. Met de komst van deze nieuwe bewoners, werknemers en andere gebruikers ontstaat de vraag naar nieuwe voorzieningen met een eigen profiel en specifieke kwaliteiten. Het is niet de bedoeling dat het gebied gaat concurreren met de vitale binnenstad van Leeuwarden. Vanuit deze gedachte verdelen we de voorzieningen in Spoordok in twee categorieën. De eerste zijn de voorzieningen die smaak en kleur geven, zoals cultuur, horeca, (interactieve) showrooms van bedrijven en mogelijk ruimte voor studie en scholing. De tweede zijn lokale buurtverzorgende functies, zoals een plek voor de dagelijkse boodschappen, huisarts of fysiotherapeut.

De smaakmakende voorzieningen vormen een verrijking op die van de binnenstad en hebben betekenis op gebieds-, stads- en regioniveau. Hierbij programmeren we naast gebouwen ook de openbare ruimte waarbij bijvoorbeeld ruimte kan zijn voor evenementen, interactieve duurzaamheidsoplossingen of horecagelegenheden die lokaal hun ingrediënten verbouwen. De gemeente wil een platform bieden voor bijzondere initiatieven in het gebied, de stad en regio en pakt de regie om de initiatieven (verder) bij elkaar te brengen.

De voorzieningen concentreren zich rondom de ontmoetingsplekken in Postdok, Pier en Spoorpark. Dit zijn de plekken waar de bewoners en gebruikers elkaar ontmoeten en de netwerken van wonen, werken en voorzieningen met elkaar verknoopt zijn.

In veel stedelijke ontwikkelingen worden voorzieningen slechts als een resultante gezien, een noodzaak om de nieuwe bewoners en gebruikers te bedienen. In Spoordok draaien we de volgorde om en vinden we het juist essentieel om nu al te beginnen met het vestigen van (tijdelijke) voorzieningen. Op die manier brengen we het gebied tot leven en alvast op het netvlies van de Leeuwarder. De eerste zaadjes zijn al geplant, bijvoorbeeld met musical De Tocht op het voormalige Brada-terrein en de start van de reizende bomen van BOSK.



5.2 WONEN IN SPOORDOK



Sarah
Jeugdige Optimist
Whize: Jong & Hoopvol

- Aan het begin van mijn studie had ik het niet verwacht, maar ik wil blijven!
- Er is hier steeds meer te beleven, werk en privé.
- In het weekend drink ik beneden bij de brouwerij een biertje of ga ik lekker wielrennen in het landschap rondom Leeuwarden.
- Mijn vrienden in de stad komen uit Friesland, Nederland én daarbuiten.
- Het grote studentenhuus ben ik wel ontgroeid. Ik zoek iets meer comfort en privacy, maar niet helemaal in mijn oppie.
- Ik zou het super gaaf vinden om mee te denken over duurzame oplossingen voor mijn woonplek, bijvoorbeeld rondom afvalwater!



**Wietze, Babbette,
Jelle en Luna**
Stedelijk Gezin
Whize: Plannen & Rennen

- Het gebeurt in de stad!
- We gaan terug naar onze roots, maar nemen onze ervaringen van elders mee.
- Ik kan het goed vinden met de burens, en de kids ook!
- Vrienden wonen in Zuidland. Mooi hoor, maar iets te kneuterig voor ons.
- Wonen in een appartement vind ik prima, maar dan wel ruim en met plek om buiten te zitten en spelen. Zo'n stadsloft is voor ons de perfecte combi van onze eigen plek met de grote collectieve (speel)tuin



Epke en Jitske
Sociale Stadsmens
Whize: Volks & Uitgesproken
Jong & Hoopvol

- Vroeger fietste ik elke dag vanuit Oud-Oost naar de Zwette. Tegenwoordig wandel ik de voordeur uit en ben ik in een paar minuten op mijn werk. De bonus: het nieuwe Cambuur stadion is ook nog eens dichterbij!
- Het straatfeest vorige week was echt gezellig, dat vind ik zo fijn aan deze buurt.
- Ik heb het naar mijn zin in mijn compacte appartementje, alles is schoon, fris en prima voor elkaar.
- Mijn brommer heb ik weggedaan, ik pak nu gewoon de deelscooter.



**Ype en Tine
Jong van Geest**
Whize: Zorgeloos en actief

- Ik heb jarenlang gewerkt, nu is het tijd om van het leven te genieten!
- Verhuizen naar het centrum van Leeuwarden voelt als een nieuw avontuur. Er is hier zoveel leuks te beleven en te doen.
- Ik loop wat minder snel dan vroeger, maar gelukkig is alles nu dichterbij!
- Er wonen zulke leuke mensen op mijn hofje, nieuwe vriendinnen waren zo gemaakt.

WHIZE is een datagedreven doelgroepenmodel dat helpt om beter inzicht te krijgen in de behoeften, wensen en mogelijkheden van huishoudens.

'Samen in de stad' is het credo van de toekomstige inwoners, werknemers en bezoekers waar Spoordok zich hoofdzakelijk op richt. Men is gericht op interactie, heeft een moderne, stedelijke oriëntatie en is afkomstig uit alle lagen van de samenleving. Het behoud van vrijheden staat centraal. Er is ruimte om het eigen creatieve pad te kiezen maar ook de ondersteuning waardoor kwetsbare groepen zich kunnen ontplooien. Contact met andere mensen en expressie zijn erg belangrijk voor de bewoners. Ze houden van harmonie en van uitdagingen. Men gaat vitaal om met de mogelijkheden van de omgeving. Niet de beperkingen staan centraal, maar de (nieuwe) mogelijkheden.

Ze willen verbinden en storen zich niet snel aan hun medebewoners. Ze accepteren verschillende werelden en zijn trendvolgend. Ze kiezen voor eigentijdse oplossingen en vinden duurzaamheid een belangrijk thema. Ze zien Spoordok als een plek van ontplooiing en ontwikkeling, niet alleen máár samen. Hieronder duiken we de levens van een aantal van deze doelgroepen in: wie zijn ze, hoe wonen ze, en waarom kiezen ze voor Spoordok?

Hoe woon je in Spoordok?

Spoordok krijgt een bijzondere mix van woningtypen. Het is een stuk stad zoals je dat in Friesland nergens anders vindt. We dagen eigenaren, ontwikkelaars en bewoners uit om woonvormen te ontwikkelen die aansluiten bij de kernwaarden eigen, verbindend en grensverleggend en passen binnen het de principes van het ruimtelijk raamwerk. Hierbij zijn de volgende thema's leidend:

Grensverleggend duurzaam, circulair leven

Vanuit de eigen woning, maar juist ook in de leefomgeving. Je woont in een nieuw stuk stad. Je voelt de duurzame materialen, de slimme energie- en watersystemen, de nieuwe mobiliteitsoplossingen en de lokale voedselproductie. Ook voel je de groenblauwe dooradering van het gebied. Het is een plek die niet te vangen is onder het klassieke label 'eco-wijk' maar een plek van 'verweven leven', waar de verschillende Friese kwaliteiten samen een nieuw type stedelijkheid maken.

Grutsk wonen in een relatief kleine(re) woning

Wat je inlevert in vierkante meters krijg je dubbel terug in de mogelijkheden die het gebied je biedt. Collectieve ruimten zoals binnentuinen en hoven worden door bewoners beschouwd als onderdeel van de eigen woon/leefomgeving. Postdok, Pier, Groene Kade en het Spoortpark vormen de brandpunten voor de grotere gemeenschap van het Spoordok.

Mobiliteit en parkeren anders (en beter) regelen

Je hebt hier de meeste vervoersvormen ter beschikking van Friesland. Zo aantrekkelijk dat de eigen auto niet langer de voorkeur heeft maar eerder gezien wordt als laatste alternatief.

Een inclusieve, ongedeelde stadswijk

Samenleven is het credo van de bewoners van Spoordok. Er is ruimte voor een diversiteit aan doelgroepen en in de woon- en leefmilieus wordt actief verbinding gezocht. Om te garanderen dat het gebied een plek voor iedereen is, hanteert de gemeente het uitgangspunt om in Spoordok minimaal 15% sociale woningbouw te realiseren.

Spoordok maakt adres

Je woont niet op nummer 31, maar in Spoordok. Dit is een alom bekend begrip in Leeuwarden.

*“Graag zorgen voor functie-
mengingen in het gebouw, door
bijvoorbeeld seniorenwoningen
met zorg te bieden”*

Product-markt-combinaties

Met deze thema's en de beoogde doelgroepen in het achterhoofd wordt snel duidelijk dat je de 'typische' Leeuwarder woning straks niet zo gauw in Spoordok terug zult vinden. Om te duiden wat er wel kansrijk is denken we in zogenaamde product-markt-combinaties (PMC). Hierin komen typologie, woonvorm, eventueel ondersteunend programma en kansrijke doelgroepen samen. Welke PMC's passen bij Spoordok? Hieronder geven we een eerste antwoord met vijf kort toegelichte combinaties. Een lijst die in de toekomst hopelijk verder groeit vanuit de ideeën en initiatieven uit de stad en de markt.

Samen in de stad

Een kleine gemeenschap in de grote stad. Deze woonblokken met collectieve buitenruimte brengen het dorpsgevoel de stad in. De middelhoge dichtheid betekent hier geen anonimiteit maar vertrouwen en gezelligheid. Buren gaan bij elkaar op de koffie terwijl de kinderen een bal rondtrappen op het hof. In de plinten is ruimte voor bijvoorbeeld een bakker of kleinschalige horeca en in sommige van de binnenhoven verbouwen bewoners hun eigen groenten. Je komt hier vooral de doelgroepen Stedelijk Gezin, Sociale Stadsmens en Jong van Geest tegen. Bewoners die zich aangesproken voelen door het contrast tussen de dynamische stad en de hechte gemeenschap en geborgenheid van het hof.

Groenstedelijk leven

Stadsleven in groene weelde. Dit is de droom aan de grondslag van dit woonmilieu. Groen en water zijn alom aanwezig, de voetganger staat centraal, en de auto is verbannen. Er wordt gebouwd op midden tot hoge dichtheid in duurzame materialen en elk appartement is voorzien van royale buitenruimte. In de plinten vind je lunchgelegenheden die gebruikmaken van streekproducten. In de buitenruimte zijn veel mogelijkheden voor sport en spel. Onder de bewoners heerst een groot gevoel van trots en eigenaarschap voor hun buurt. Dit is een plek waar je alle doelgroepen van Spoordok terugvindt. Het zijn juist degenen die bewust leven die zich hier het meeste thuisvoelen.



Samen stad maken

Je droomplek maak je zelf. De meest ondernemende inwoners van Spoordok kopen of huren geen woning maar bouwen hem zelf. Deze projecten in (collectief) particulier opdrachtgeverschap weerspiegelen de creativiteit van hun bouwers. Deze bouw kenmerkt zich door de verschillende bouwstijlen en uitstraling. Ze variëren in dichtheid van compacte eengezinswoning tot stadswoningen waarin ieder zijn eigen loft ontwerpt. Woningen zijn unieke one-offs en veel bewoners kiezen ervoor om hun woning te combineren met een werkplek of eventuele showroom. Je vindt hier de meest ondernemende Stedelijke Gezinnen, niet bang voor een uitdaging, en Jonge Optimisten die toe zijn aan een volgende stap. Samen maken ze dit tot een plek waar om elke hoek een verrassing ligt.

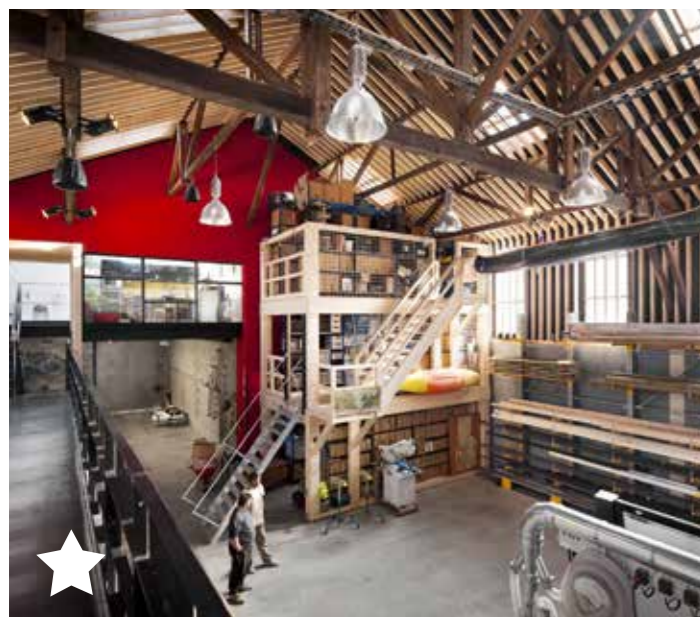
Pionieren in de stad

Spoordok helpt je groeien. Daarom kiezen veel jongeren voor deze leefgemeenschappen waar wordt gewoond op hoge dichtheid en je de handvatten krijgt om te wortel te schieten en ontwikkelen. Er wordt gewoond in compacte appartementen, privé of gedeeld met vrienden. Er zijn gemeenschappelijke ruimten om elkaar te ontmoeten, een biertje te drinken of potje tafeltennis te spelen. Er worden inspirerende lezingen en workshops gegeven en in de plinten van de gebouwen wordt gewerkt en gestudeerd. Door de vernieuwende bedrijven op loopafstand en bewoners met hun eigen startup, zetten bewoners hier de eerste stappen in hun carrière. Hier vind je de Jonge Optimisten van Spoordok die de ideale plek in Leeuwarden hebben gevonden om hun eerste stappen te maken.

Wonen aan het water

Weids wonen aan het water. Rondom de Harlingervaart ontstaat een omgeving met allure. De kade ontwikkelt zich tot levendige promenade met ruimte voor horeca en culturele publiekstrekkers. Aan de promenade wordt gewoond in stevige stedelijke woonblokken met een extraverte uitstraling. Het water geeft de plek ruimte om te ademen en het gevoel van lucht, licht en ruimte overheerst. Je vindt hier Stedelijke Gezinnen waarvan de kinderen spelen in de dak- of binnentuinen. Ook de doelgroep Jong van Geest voelt zich hier thuis en geniet van de wandelingen langs het water richting de binnenstad.





5.3 WERKEN IN SPOORDOK

Het is essentieel om stappen te maken op het gebied van werk, niet alleen voor het succes van het gebied maar ook om antwoord te geven op de grote opgaven in de stad en regio. Vanuit de kernwaarden eigen, verbindend en grensverleggend creëren we een aantrekkelijke propositie voor bedrijven en werknemers. Dit vormt een waardevolle aanvulling op het huidige aanbod in Leeuwarden. Spoordok is een hoogwaardig toekomstbestendig werkmilieu, waar ook op nieuwe wijze invulling gegeven wordt aan de Friese kennisagenda. Het bestaande Vitens Laboratorium en de ontwikkeling van het Stationskwartier, het voormalig postsorteercentrum, sluiten hier perfect op aan.

Spoordok richt zich op bedrijven die baat hebben bij de ligging, zichtbaarheid, energie en interactie die dit stedelijke gebied met zich meebrengt. Met de hedendaagse trends qua werken in het vizier denken we hierbij aan de volgende productmarktcombinaties:

De Proeftuin

De Proeftuinen van Spoordok brengen de proef letterlijk de stad in. In het oog springende plint- of buitenruimte fungeert als platform voor samenwerkende bedrijven en kennisinstellingen uit gebied, stad en regio. Op deze flexibel indeelbare plekken wordt voor korte of langere tijd lokale kennis en kunde toegepast in pilots, studies en experimenten, maximaal zichtbaar en beleefbaar voor de bezoekers en gebruikers van het gebied.

De Business Community

Interactie, is het kernbegrip achter de Business Communities van Spoordok. Kleine en middelgrote bedrijven vinden huisvesting in bedrijfsverzamelgebouwen en gemengde werkwoongebouwen. Creatievelingen, makers en kantoorliefhebbers bundelen hun krachten. Er vormen zich gemeenschappen waarin onder meer kantines of vergaderruimtes gedeeld worden. Zo kunnen ondernemers hun werknemers betere voorzieningen bieden en ontstaan spontane ontmoetingen tussen bedrijven.

De Machinekamer

Techniek en coöperatie liggen letterlijk en figuurlijk aan het hart van de Machinekamers. Startups en kleine bedrijven kunnen hier snel stappen maken door toegang tot labs of makerspaces (gemeenschappelijke werkruimten meestal in technologie, elektrisch of digitaal) die individueel al snel te kapitaalintensief zijn. Om deze kernfaciliteiten heen wordt flexibele bedrijfsruimte georganiseerd, waarbij ook letterlijk ruimte is voor groei. Op deze manier wordt innovatief, aanstormend talent maximaal gefaciliteerd in hun ontwikkeling.

Het Vliegwiel

Spoordok is gebaat bij sterke inhoudelijke trekkers. Denk hierbij aan een bovenregionale bedrijven die aansluiten bij het stad en land-denken, (een dependance van) een onderwijsinstelling of een incubator. Gelegen op een centrale plek in het gebied kunnen dit soort functies als spil in het ecosysteem gaan functioneren. De exacte vorm is afhankelijk van het type activiteit, maar het belang is duidelijk.

De bijna-thuiswerkplek

Flexibel werken is in opkomst. Op veel plekken is vijf dagen in de week, negen tot vijf, op kantoor niet langer de standaard. Goede coworking-concepten, waar ook één of twee dagen in de week plek te huren is, spelen hier slim op in. ZZP'ers vinden hier hun (eerste) thuisbasis, maar ook werknemers in loondienst op zoek naar een nieuwe balans vinden hier hun plek. Voor hen is het een mooie manier om de ochtendspits te vermijden zonder aan de eigen, vaak oncomfortabele keukentafel te moeten zitten.



Vanuit deze PMC's ligt er een robuuste basis met potentieel grote waarde voor het Friese ecosysteem. Vanuit deze thema's ontmoeten Friese specialismen als agrofood, watertechnologie en energie, waardoor ze elkaar optimaal kunnen versterken. Kennisontwikkeling, bedrijvigheid en experiment zijn zichtbaar in gebouwen en de openbare ruimte, in permanente vorm of als pilot. Bedrijven op de diverse campussen en de sterke Leeuwarder onderwijsinstellingen worden uitgenodigd om hier in gezamenlijkheid projecten of ondernemingen op te starten. Door het werkprofiel te versterken en specialismen te bundelen krijgt de stad een logische economische centraliteit en een visitekaartje waar je ziet en beleeft wat de regio te bieden heeft.

Anno 2021 is de exacte toekomst van werken ongewis. De toenemende digitalisering, de heftige impact van Corona op (kantoor)werken en de voortdurende 'war on talent' binnen de Nederlandse en internationale beroepsbevolking hebben zeker invloed op de Leeuwarder kantoorsector en bedrijvigheid. Investeren in een onderscheidend en voor Friesland uniek werkmilieu is dan ook een langetermijninvestering. Essentieel voor de gewenste schaalprong en nodig om deze op de lange termijn door te zetten.

Economische voedingsbodem

In de invulling van het werkprogramma verwachten we een aantal bronnen aan te boren:

1. Autonome vraag: ruimte bieden aan groei binnen Leeuwarden en Spoordok
2. Vervangingsvraag: transformatie/doorgroei binnen Leeuwarden
3. Aantrekken regionale toppers
4. Aantrekken bovenregionale koplopers.

Bedrijven in Spoordok moeten zich goed met wonen kunnen verhouden en dus slechts beperkt hinder (geur, geluid, verkeer) veroorzaken en een kleinere, goed mengbare korrelgrootte hebben. Hierbij kan gedacht worden aan vormen van light industry, consumentverzorgende dienstverlening (repairshops, e.d.) en innovatieve bedrijvigheid. Een voordeel van dit type (kleinschaligere) bedrijvigheid is dat de arbeidsintensiteit doorgaans hoger ligt. Dit betekent relatief veel banen op weinig oppervlak, passend bij de ambities om van Spoordok een levendige spil in het Friese ecosysteem te maken.

Naast dit nieuwe werkprogramma zijn er in Spoordok ook verschillende vitale (maak)bedrijven gevestigd, zoals Stadler, Arriva en Zandleven. Deze bedrijven kunnen op korte- en middellange termijn goed worden ingepast in de verdichting en verstedelijking van het gebied. De Gemeente verkent samen met deze bedrijven de mogelijkheden op de lange termijn.

5.4 PROGRAMMATISCH KADER



In de voorgaande paragrafen is een beeld geschetst van de gewenste stedelijke mix. We zien veel kansen voor het maken een onderscheidend stedelijk milieu voor wonen, werken en verblijven. Hoe vertaalt dit zich in aantallen, in oppervlakten en hoeveelheden? Waar hebben we het dan over binnen de ongeveer 20 hectare van Spoordok?

Als we recht willen doen aan de kernwaarden eigen, verbindend en niet in de laatste plaats grensverleggend dan zijn absolute 'harde' getallen in oppervlakte of eenheden in deze fase van de gebiedsontwikkeling niet op zijn plaats. We willen nieuwe markten aanboren, een andere leefstijl laten ontstaan en Leeuwarden kennis laten maken met nieuwe vormen van stedelijke interactie. Daar passen in deze fase bandbreedtes bij en geen absolute 'harde' getallen. Plus een uitnodiging aan alle Leeuwarders om deze te verkennen en waar te maken.

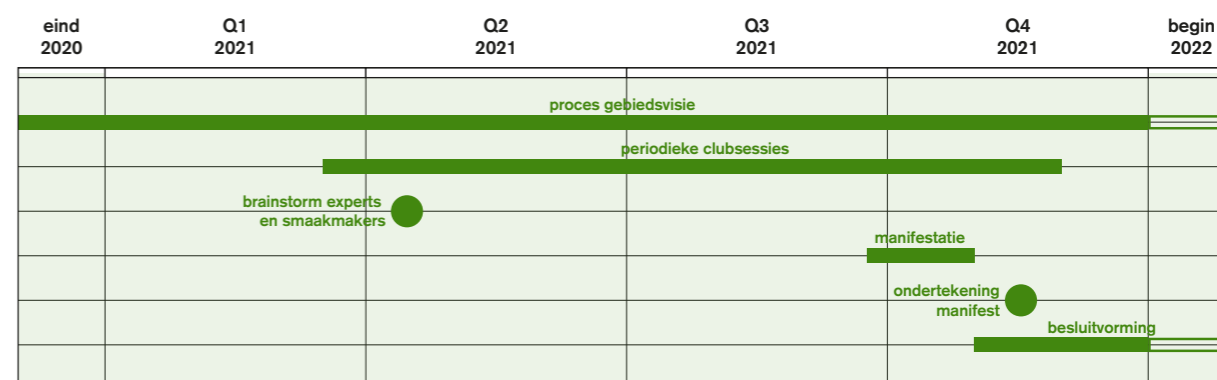
Voor het bepalen van de bandbreedtes van het programma in Spoordok is een ruimtelijke verkenning voor het gebied verricht, rekening houdend met de fysieke structuur en het gewenste ruimtelijk raamwerk. In deze verkenning is rekening gehouden met verhoudingen tussen bouwhoogte en openbare ruimte die passen bij de beoogde sfeer van Spoordok.

Een essentieel aspect van de ruimtelijke verkenning van Spoordok is de vertaling naar het aandeel 'uitgeefbare grond'. Hoeveel grond van Spoordok wordt bebouwd en daarmee 'uitgegeven' en hoeveel gebied blijft onbebouwd in de vorm van openbare ruimte (pleinen, parken, kade, stoepen etc). En hoeveel grond voor de gewenste wegenstructuur en hoe lossen we parkeren op?

In Spoordok zoeken we een voor Leeuwarden nieuwe balans tussen bebouwd en onbebouwd en tussen privé en (semi)openbaar. Simpel gezegd, we streven naar meer collectief gebruik van groene ruimte, van voorzieningen en van mobiliteit (en parkeerruimte). Voor deze stedelijke balans definiëren wij een minimum en optimum scenario. Dit zegt onder andere iets over het aantal nieuwe vierkante meters dat hier gerealiseerd wordt, van circa 220.000–300.000 m² bvo, maar ook over de vooruitstrevendheid van mobiliteitsoplossingen en het woon- en werkprogramma.

6. Ontwikkel- strategie

De gebiedsvisie Spoordok vormt het vertrekpunt voor integrale gebiedsontwikkeling. De gemeente Leeuwarden en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling zijn vanaf eind 2020 gestart met het opstellen van een gebiedsvisie voor Spoordok. Stad maken doe je echter niet alleen, dat doe je samen, want alleen samen kunnen we écht verder komen. Vanuit die gedachte is het proces ingericht en dit weerspiegelt ook de vervolgaanpak.



Proces tot nu toe

In het gebiedsvisietraject hebben experts en lokale smaakmakers in de beginfase meegedacht over de kansen en opgaven voor deze plek. Inwoners van Leeuwarden en belanghebbenden hebben tijdens de Manifestatie in september en oktober geholpen om de conceptvisie te verrijken, onder meer tijdens wandelingen in het gebied, de online enquête en de online informatiebijeenkomst. Er is een CLUB Spoordok geformeerd, bestaande uit de eigenaren en ondernemers van het gebied, BPD en de gemeente. In verschillende clubsessies is meegedacht over de invulling van de gebiedsvisie, waar de opgaven, de ambities en de kaders voor de aanstaande ontwikkeling zijn geschetst. Als toekomstige trekkers van de gebiedsontwikkeling van Spoordok wordt een manifest ondertekend waarin de ambities voor het gebied worden onderschreven en vooruit wordt gekeken naar de verdere samenwerking.

6.1 SAMEN SPOORDOK MAKEN

De gemeente, grondeigenaren en een aantal betrokken ondernemers hebben met elkaar besloten om samen te werken onder de noemer: Samen Spoordok maken. Samen Spoordok maken staat voor een open proces waarbij zowel op korte termijn als op lange(re) termijn wordt meegedacht, meegedaan en mee-ontwikkeld. Met open vizier en samen met de stad, regio en markt geven we vorm aan deze stedelijke transitie tot een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving. Iedereen neemt verantwoordelijkheid en draagt een steentje bij.

Om de beoogde stip op de horizon te behalen en daadwerkelijk invulling te geven aan de opgaven van de toekomst en de beoogde kwaliteiten te waarborgen, is er een goede samenwerking nodig tussen de verschillende partijen, zowel publiek als privaat. Het eigendom in het gebied is versnipperd. Een goede samenwerking tussen de verschillende eigenaren biedt kansen om tot de gewenste programmamix te komen, extra ruimtelijke kwaliteit toe te voegen en invulling te geven aan collectieve opgaven. Opgaven waar we in ieder geval gezamenlijk voor staan zijn de publieke investeringen, maar ook invulling geven aan klimaat, biodiversiteit, energie, mobiliteit, woningbouw, arbeid, placemaking en verstedelijking. Een gebiedsontwikkeling op plotniveau maakt een goede invulling van deze collectieve opgaven niet mogelijk. We ontwikkelen dus een plan 'los van de perceelgrenzen' om zo het beste eindresultaat te kunnen realiseren. Iedere ontwikkeling geeft meerwaarde aan de gebiedsontwikkeling.

In de volgende fase, het ontwikkelkader, worden de kaders voor ontwikkeling nader uitgewerkt:

- De kaders zijn uitnodigend voor belanghebbenden om bij te dragen aan de ontwikkeling van het gebied.
- Initiatiefnemers, eigenaren, bewoners en andere belanghebbenden weten duidelijk wat er kan en mag in het gebied.

1. VISIE: GEBIEDSREGISSEURS: GEMEENTE EN BPD

SCHAALNIVEAU: GEBIED

- Kernwaarden en opgaven
- Ruimtelijk raamwerk en basisprincipes:
 - Raamwerk en principes
 - Kenmerken openbare ruimten en deelgebieden
- Globaal programma (kwantitatief en kwalitatief)
- Globale fasering en ontwikkelvelden
- Basisprincipes gebiedsontwikkeling

2. ONTWIKKELKADER: GEMEENTE EN MARKTPARTIJ(EN)

SCHAALNIVEAU: GEBIED

- Concretisering raamwerk en publieke investeringen
- Nadere uitwerking deelgebieden
- Beoordelingskader:
 - Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, etc.
- Samenwerkingsvorm bepalen
 - Organisatorisch
 - Financiën en bijdragen publieke investeringen
 - Fasering en afhankelijkheden

SCHAALNIVEAU: ONTWIKKELVELD

- Stedenbouwkundig programma van eisen
 - Rooilijnen
 - Bouwhoogten
 - Overige stedenbouwkundige kaders
- Programmatisch kader per ontwikkelveld

3. ONTWIKKELPLAN: COALITIE: GEMEENTE EN MARKTPARTIJ(EN)

SCHAALNIVEAU: ONTWIKKELVELD

- Planontwikkeling eigenaren
- Ruimtelijke procedure: opstellen omgevingsplan (beoordeeld aan ontwikkelkader)

PARTICIPATIE: SAMEN STAD MAKEN

Raamwerk - deelgebied - ontwikkelveld

De vier deelgebieden binnen het raamwerk bestaan elk weer uit één of meerdere ontwikkelvelden. Dit zijn de vrij in te vullen velden, nadat de ruimtelijk-programmatische dragers van Spoordok zijn gedefinieerd. De invulling van een ontwikkelveld gebeurt volgens het deelgebied waarin het zich bevindt, aansluitend op de identiteit en met een passende programmering. Het laadvermogen per ontwikkelveld laat zich sturen door het beoogde milieu en borgt de kwaliteit van de woon- en werktypologieën en de openbare ruimte. De ontwikkelvelden kennen altijd voldoende maat publiek of collectief domein en groen, zowel aan de randen als in de binnengebieden. De groene binnengebieden geven we verder vorm met de toekomstige bewoners, gebruikers en belanghebbenden, zodat alle gebieden hun eigen karakter krijgen.

Basisprincipes

In deze gebiedsvisie leggen we een aantal basisprincipes vast voor de gebiedsontwikkeling:

- Een initiatief draagt altijd bij aan meerwaarde van het totale Spoordokgebied.
- Spoordok wordt in ontwikkelvelden vanuit gezamenlijkheid ontwikkeld. Hiervoor worden per ontwikkelveld coalities gevormd.
- Partijen die ontwikkelen dragen zowel financieel als inhoudelijk bij aan de noodzakelijke (publieke) investeringen die de basis vormen van Spoordok.

6.2 VERVOLGSTAPPEN EN FASERING

Na het vaststellen van de gebiedsvisie worden de vervolgstappen gezet voor de herontwikkeling van Spoordok. Te beginnen met het uitwerken van een Ontwikkelkader en vervolgens ontwikkelplannen voor ontwikkelvelden, in coalities.

1 Ontwikkelkader

Het ontwikkelkader vormt de basis voor de planuitwerking van de verschillende ontwikkelvelden. Het ontwikkelkader biedt een robuuste basis die flexibel kan worden ingevuld en waarbij (bij)sturing mogelijk is. Robuust omdat er steeds wordt gestreefd naar het realiseren van leefbare en werkbaar fasen. Stuurbaar omdat het ontwikkelkader de programmatische kaders bevat maar tegelijkertijd ruimte biedt voor groei, aanvulling en aanpassing indien blijkt dat dit nodig is. Daarnaast is ook een juridisch en financieel kader nodig om de benodigde samenwerking tussen de verschillende grondeigenaren in goede banen te leiden.

- Ruimtelijk
Onder meer stedenbouwkundige essentie passend bij de sferen van de ontwikkelvelden, bouwhoogtes, dichtheden, beeldkwaliteit, massastudies, rooilijnen, etc.
- Programmatisch
Per ontwikkelveld komt er onder meer een procentuele uitwerking van het programma wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte, gekoppeld aan de te realiseren vierkante meters. Hierbij is ruimte voor mengvormen. Daarnaast wordt nader invulling gegeven aan de maatschappelijke opgaven.
- Organisatorisch
Samenwerking tussen de verschillende grondeigenaren is een randvoorwaarde om tot het beste plan te komen. De precieze samenwerkingsvorm staat nog niet vast. De samenwerkingsvorm zal uiteraard dienend moeten zijn aan het te bereiken doel: een kwalitatief goed plan passend bij de vastgestelde gebiedsvisie en het ontwikkelkader.
- Financieel
Uitgangspunt is dat eigenaren ieder een deel van de transformatieopgave kan ontwikkelen en realiseren, passend bij hun aandeel in de totale grondpositie binnen het plangebied. Daarnaast gaat het hier ook over de bijdrage aan de publieke investeringen, de bovenwijkse voorzieningen. Het plan moet financieel zo robuust zijn dat iedere eigenaar zijn eigen kosten kan verrekenen binnen de ontwikkeling zodat voor de samenwerkende grondeigenaren een haalbare businesscase kan worden gerealiseerd. Dat kan alleen als er wordt samengewerkt en partijen bereid zijn om onderling te verrekenen en mee te werken aan compensatie op basis van gedeelde uitgangspunten.

Samenwerking

Het ontwikkelkader wordt net zoals de gebiedsvisie in een publiek-private samenwerking opgesteld. Naast leden van de club, bestaande uit eigenaren en ontwikkelende partijen, wordt ook de stad hierbij betrokken en mogelijke nieuwe inwoners.

Placemaking

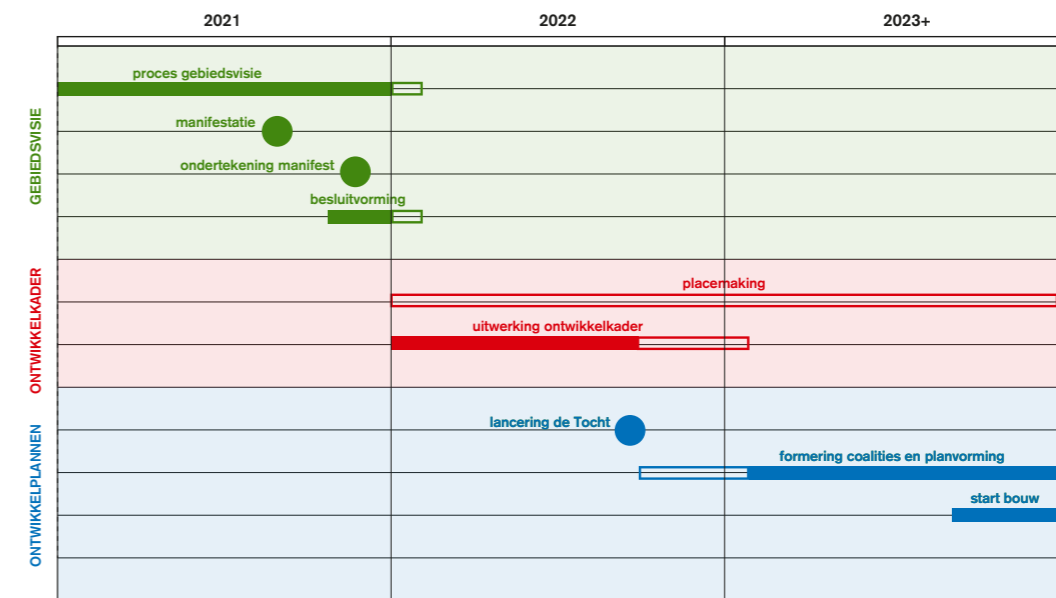
Naast de gezamenlijke planvorming binnen het ontwikkelkader is het van belang om het gebied al op de korte termijn te activeren. Parallel aan het ontwikkelkader verkennen we daarom de mogelijkheden rondom placemaking. Om dit vorm te geven denken we onder andere aan het formeren van een placemakingscommissie bestaande uit gemeente en leden van de club.

2 Ontwikkelplannen

Per ontwikkelveld wordt in coalities een ontwikkelplan opgesteld. Hiervoor sluiten zij een samenwerkingsovereenkomst. Partijen binnen een ontwikkelveld dienen gezamenlijk tot een ontwikkelplan te komen dat recht doet aan de basisprincipes zoals vastgesteld in de visie en het ontwikkelkader. Dit ontwikkelplan draagt onder meer bij aan de bovenwijkse voorzieningen, de noodzakelijke publieke investeringen om tot een goede gebiedsontwikkeling te komen.

Samenwerking

De uitwerking van de plannen gebeurt in een coalitie van partijen per ontwikkelveld, waarmee invulling wordt gegeven aan de gebiedsvisie en het ontwikkelkader.



Fasering

De herontwikkeling van Spoordok kost tijd en vindt niet van de één op de andere dag plaats. Het ene ontwikkelveld kan bij wijze van spreken morgen ontwikkeld worden en een ander pas over 10 jaar. Daarnaast zijn er prachtige tijdelijke ontwikkelingen, zoals De Tocht. In het ontwikkelkader verkennen we samen met de club de fasering. Flexibiliteit staat hierbij hoog in het vaandel. Om een goede verblijfs- en woonkwaliteit te creëren is het zaak om in voldoende grote brokken te ontwikkelen, ondersteund door investeringen in kwalitatieve openbare ruimte. De volgorde waarin bouwvelden ontwikkeld worden is nu nog niet bepaald, mede om de noodzakelijke flexibiliteit te behouden. Het uitgangspunt is dat iedere stap van het ontwikkelproces gezien kan worden als mogelijke eindfase. De fasering wordt nader uitgewerkt in het ontwikkelkader.

6.3 SPOORDOK EN SPOORZONE

Spoordok vormt een centraal onderdeel van de grotere Spoorzone van Leeuwarden. In de langetermijnambitie van de gemeente wordt een forse verdichting voorgesteld op en langs het spoortracé en worden de barrières tussen stadsdelen beslecht. In de Spoorzone wordt ingezet op een verdere verstedelijking, meer centraliteit en ruimte geven aan nieuwe, gezonde mobiliteit (te voet, te fiets, OV) en het potentieel ondergronds brengen van het spoor. De Spoorzone en het Noord-Nederlandse bid voor de Lelylijn staan met elkaar in verband. Niet alleen geeft de Spoorzone deze nieuwe verbinding extra relevantie, het biedt Leeuwarden ook een ideale positie om te profiteren van de realisatie hiervan.

De ontwikkeling van Spoordok is het visitekaartje van de grotere Spoorzone. Als het lukt om de gewenste stedelijke mix te realiseren, ontstaat er volop dynamiek is tussen bewoners, werkenden, studenten en bezoekers. Daarmee krijgt de Spoorzone de wind in de zeilen. Spoordok is de katalysator van de grootschalige verdichting die voortbouwt op de kernwaarden eigen, verbindend en grensverleggend. In het raamwerk, de fasering en het voorstel voor de ontwikkelvelden wordt geanticipeerd op het verdiepen van het Spoor. Spoordok is hier niet van afhankelijk, maar kan tegelijkertijd wel de katalysator zijn voor deze grotere agenda.

- Het programma en de dynamiek binnen Spoordok vergroot het belang en de kansen voor een betere en snellere spoorverbinding vanuit de Lelylijn. Vanuit bewoners, werkgevers, kennis/innovatie-agenda's en bezoekersstromen kan de meerwaarde van deze grote infrastructurele opgave specifieker worden onderbouwd en aangetoond.
- De strategie van Spoordok vanuit de thema's centraliteit, stedelijkheid, nieuwe mobiliteit en de nieuwe leefstijl binnen Leeuwarden is essentieel 'leergeld' voor het uitwerken van de andere plannen binnen de Spoorzone. Spoordok is de thermometer van de stedelijke marktpotentie voor wonen, werken en verblijven waar de Spoorzone de vruchten van kan plukken.
- Met het Spoorpark en de Hoven creëren we een belangrijke nieuwe verbinding tussen Noord en Zuid en versterken we de stad- en landverbinding. Dit kan met de Spoorzone op veel ruimere schaal worden doorgezet.
- Het Spoorpark is voor Spoordok een praktische en aantrekkelijke groene buffer waar parkeren wordt geconcentreerd en geluidsoverlast van het spoor wordt tegengegaan. Als het verdiepte spoor wordt aangelegd kan het Spoorpark hier makkelijker op anticiperen dan een regulier vastgoedprogramma.



Gebiedsvisie Spoordok Leeuwarden

november 2021

in opdracht van :
Gemeente Leeuwarden
BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Uitgevoerd door:
SITE
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

© 2021

Gemeente  Leeuwarden  bpd

In dit boekwerk zijn beelden gebruikt afkomstig van het Internet. Hierbij zijn auteursrechten niet specifiek benoemd. Mocht u bezwaar hebben tegen het gebruik van beelden waar u aanspraak op maakt, dan vragen we u contact op te nemen met de gemeente Leeuwarden.

