Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Bestemming fondsen Coalitie-akkoord inzake Innovatieve mobiliteits- en ontmoetingshub De Fellingen
Zaaknummer: 2024-100440

Aan de gemeenteraad.

1. Inleiding

In de Programmabegroting 2023 zijn conform het Coalitieakkoord de volgende drie fondsen opgenomen:

1. Klimaat, energie en biodiversiteit (€ 10 miljoen).
2. Maatschappelijke vernieuwing, inclusief preventie, sport en cultuur (€ 15 miljoen).
3. Strategische ontwikkeling, inclusief innovatie, stedelijke vernieuwing en mobiliteit (€ 15 miljoen).

Deze drie fondsen richten zich onder meer op grote maatschappelijke transities waar we als gemeente een bijdrage aan willen leveren. We stellen u voor om een budget beschikbaar te stellen voor de realisering van deze Mobiliteitshub en de exploitatie daarvan deels te dekken uit de in de Programmabegroting 2023 opgenomen fondsen 1 en 3.

Voorgeschiedenis
Op 22 februari 2023 is door u het Bestemmingsplan Middelsee fase 2 vastgesteld. Onderdeel daarvan en bijlagen daarbij waren onder andere het Stedenbouwkundig basisplan en Beeldkwaliteitplan De Fellingen. In Middelsee is gekozen voor een vernieuwend mobiliteitsconcept voor Middelsee fase 2. Hiermee wordt ingezet op het realiseren van een leefbare, gezonde en toekomstbestendige wijk, waarin de voetganger en fietser centraal staan. Het zwaartepunt van dit mobiliteitsconcept ligt in De Fellingen. Hier kan in principe niet meer bij de woning geparkeerd worden. Zowel bewoners als bezoekers parkeren in een wijkhub op de randen van een van de drie woonvelden. Door te parkeren in wijkhubs komt in het woongedeelte openbare ruimte beschikbaar voor spelen, ontmoeting en een groene inrichting.

In dit voorstel gaan wij eerst in op het concept van mobiliteitshubs in het algemeen en meer specifiek voor de Fellingen. Vervolgens lichten wij toe welke aanleiding bestaat om een aanvraag op de genoemde fondsen te doen en wordt beschreven welke effecten, doelstellingen en maatregelen worden nagestreefd met een beroep op de fondsen.

2. Concept De Fellingen

Sociale cohesie
De kapstok van het totale concept van De Fellingen is de Ongedeelde Stad. Dit heeft geleid tot een mix van viermaal 25% (sociale huur, betaalbare/goedkope koop, middenhuur en vrije sector). Voor een optimale sociale cohesie is het daarbij van belang dat de verschillende segmenten en doelgroepen over de buurt worden verspreid en dat er voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en interactie aanwezig is. Daarnaast krijgt de openbare ruimte een heel ander karakter en kwaliteit wanneer de auto hierin een ondergeschikte rol krijgt.

Het parkeren in wijkhubs speelt daarom een sleutelrol in het realiseren van een groene en klimaatadaptieve wijk, maar ook zeker in de optimalisatie van de sociale cohesie.

Wijkhubs
De hoofddoelstelling is om in dit project te leren van eerdere projecten en om toekomstbestendig te ontwikkelen. Daarom is de vergelijking met andere wijken in Leeuwarden gemaakt. Met name in de Zuidlanden is geconstateerd dat relatief veel wordt geklaagd over hardrijders. Het concept om een buurtschap te maken met brede pleinen waar kinderen spelen heeft anders uitgepakt dan bedoeld. Om daadwerkelijk een veilige ruimte voor spelende kinderen in de straat te maken, moet de rol van de auto drastisch verminderd worden. Voor De Fellingen is daarom de keuze gemaakt om de auto zoveel mogelijk uit de woonstraten en -erven te weren. Laden en lossen is mogelijk, evenals parkeren voor invaliden en de noodzakelijke ruimte voor de hulpdiensten. Verder wordt geparkeerd in wijkhubs aan de randen van De Fellingen en wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van deelmobiliteit.

Welke soorten hubs zijn er?
Globaal gezien kunnen we in Leeuwarden onderscheid maken in 3 soorten hubs:
- Stedelijke hubs (denk aan hub Werpsterhoeke of Zwette VI);
- Wijkhubs zoals de hubs die nu in de Fellingen en Spoordok worden ontwikkeld;
- Buurthubs (hubs die in de woongebieden worden gesitueerd, denk aan plekken voor deelfietsen of 1 of twee deelauto's).

Vorm wijkhub
De basisgedachte van het concept - en hoe dit is vastgelegd in het bestemmingsplan Middelsee Fase 2 en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor De Fellingen - is dat er gekozen is voor een gebouwde voorziening in plaats van een maaiveld oplossing die een veel groter ruimtebeslag heeft.

Deze hub voorziet ook in ondersteunende functies. Mogelijkheden zijn:
- Pakketkluizen;
- Werkplekken;
- Fietsenmaker;
- Kiosk;
- Sport- en spel;
- Buitenlokaal voor het IKC;
- Aanbod van verschillende vormen van deelmobiliteit;
- Nader in te vullen op basis van behoefte bewoners.

Met deze ondersteunende functies wordt het elkaar ontmoeten gestimuleerd. Op deze manier krijgt de hub meer betekenis dan alleen het parkeren van auto's.

Uitgangspunt hierbij is flexibiliteit. Het is de eerste stap in de transitie naar duurzame mobiliteit. De verwachting is dat de ontwikkelingen snel zullen gaan de komende jaren. Het is van belang om goed te kunnen anticiperen op deze ontwikkelingen. Daarnaast worden niet alle woningen in De Fellingen tegelijkertijd gebouwd. Een flexibele opzet geeft ruimte om te faseren en gaandeweg te leren van opgedane ervaringen.

Pilot
Bij het maken van het totaalconcept De Fellingen hebben wij ons beseft dat de auto vaak een hoofdrol speelt in gebiedsontwikkeling. Mensen denken vanuit de auto; we willen overal met de auto kunnen komen en zo dicht mogelijk bij de eindbestemming parkeren. Met alle maatschappelijke opgaven die op dit moment spelen en de ruimteclaims die deze opgaven met zich meebrengen (bijvoorbeeld: klimaatadaptatie, stimuleren biodiversiteit en het realiseren van betaalbare woningen) achten wij het noodzakelijk om anders om te gaan met de ruimte voor automobiliteit. Deze manier van kijken sluit aan bij het concept-Beleidskader mobiliteit die op dit moment ter inzage ligt.

De eerste hub betreft een pilot waarmee ervaring wordt op gedaan. Deze bestaat uit 130 parkeerplaatsen en flexibel in te zetten ruimtes. Indien in een later stadium toch blijkt dat uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen nodig is, zijn er verschillende opties: uitbreiden op maaiveld naast de hub, optoppen met een extra laag of de twee opvolgende hubs uitbreiden (ten behoeve van de andere twee ontwikkelvelden van ca. 220 woningen).

Om een waterbedeffect en overlast voor omliggende buurten te voorkomen, wordt als uitvloeisel van het mobiliteitsconcept van Middelsee gewerkt aan een eenduidig reguleringssysteem (bijvoorbeeld met vergunning en betaald parkeren) voor heel Middelsee.

Gedragsverandering
Het belangrijkste aspect van het realiseren van een hub is dat er een gedragsverandering mee wordt beoogd. De verandering houdt in dat de wijk zo is ingericht dat wonen, fietsen, wandelen, spelen in de straten en op de erven voorop staat en dat men zoveel mogelijk gebruik gaat maken van deelmobiliteit in plaats van de eigen auto. Naast de innovatieve wijkhub zijn verschillende buurthubs beoogd. Daarbij gaat het om hubs op straatniveau, met plekken voor deelfietsen of 1 of twee deelauto’s. Op die manier wordt het aantrekkelijker gemaakt om eerst de deelauto te gebruiken in plaats van naar de eigen auto te lopen.

Dat bewoners er een heel andere wijk (namelijk een fijne, veilige, groene, toekomstbestendige leefomgeving) terugkrijgen, wanneer de auto een minimale rol is toebedeeld vraagt om bewustwording en gedragsverandering. Naast communicatie is het van belang dat het mobiliteitsconcept vanaf de oplevering van de eerste woningen is ingericht, zodat bewoners meteen wennen aan het op afstand parkeren en daarbij ook wordt geïnvesteerd in actieve mobiliteit en deelmobiliteit.

Planning
Ten behoeve van De Fellingen is de Rijkssubsidie ontvangen vanuit de middelen van het Woningbouwimpuls. Deze regeling is toegekend ten behoeve van het versnellen van het realiseren van betaalbare woningen. Vanwege het verkrijgen van deze Rijkssubsidie hebben wij te maken met strakke deadlines voor de start bouw van de eerste woning binnen 3 jaar en het afronden van het totale project De Fellingen binnen 10 jaar. Deze deadlines zijn contractueel vastgelegd door middel van de tender die voor fase 1 is doorlopen. De ontwikkelaar moet uiterlijk september 2025 starten met de

bouw van de eerste woning. We gaan daarom uit van een deadline voor ingebruikname voor de eerste wijkhub De Fellingen halverwege 2026.

3. Fondsaanvraag

Op basis van regelgeving mag een hub niet opgenomen worden in de grondexploitatie van Middelsee. Voor de exploitatie wordt voorgesteld een beroep te doen op de fondsen. De aanvraag richt zich op 2 fondsen van in totaal € 2.150.000, te weten:

- Strategische ontwikkeling, innovatie en mobiliteit € 1.720.000 (80%)
- Klimaat, energie en biodiversiteit € 430.000 (20%)

Het zwaartepunt ligt namelijk op innovatie en een vernieuwend mobiliteitsconcept. Gekoppeld aan dit vernieuwende mobiliteitsconcept is sprake van maatschappelijke vernieuwing, strategische ontwikkeling en innovatie, vanwege de opstapeling van ambities. Het wordt een gebouwde voorziening waarin klimaatadaptatie, biodiversiteit en energie een plek krijgen. Deze ambities krijgen plek in een volwaardig Programma van Eisen (PvE) voor de benodigde aanbesteding voor ontwerp en realisatie. De mogelijkheden voor groene elementen, zonnepanelen en een batterij worden verkend, de exacte vorm hiervan is daarom nog niet duidelijk.

4. **Beoordeling aanvraag en toetsing aan het Afwegingskader**

Een investeringsvoorstel wordt volgens de door uw raad op 10 mei jl. vastgestelde notitie ‘Kaderstelling Fondsen Programmabegroting 2023’ op diverse punten beoordeeld:

- Het vertrekpunt; de in het Coalitieakkoord 2022-2026 ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie (verbinden, verwaarden, vergroenen) en de uitgangspunten ‘slim’ en ‘samen’, de in het Akkoord opgenomen Programma’s en de zogenoemde icoonprojecten uit de concept-Samenwerkingsagenda gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân;
- Het inhoudelijk filter; het zogenoemde Kompas en het Transitiepotentiemodel.

In deze paragraaf volgt een toelichting op de toets van het investeringsvoorstel Innovatieve mobiliteits- en ontmoetingshub aan bovengenoemde punten. In een volgende paragraaf wordt de financiële beoordeling van het Investeringsvoorstel aan de hand van de in de genoemde Kadernotitie opgenomen punten toegelicht.

Vertrekpunt

In het coalitieakkoord 2022-2026 is reeds het voornemen aangegeven om te investeren in mobiliteitshubs op tactische locaties. De Fellingen is in dit verband zeker als een ‘tactische locatie’ aan te merken. Ook wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de ontwikkelprincipes vanuit de Omgevingsvisie:

- Vergroenen, omdat met de wijkhub de auto zoveel mogelijk uit de woonstraten kan worden gehaald. Hierdoor blijft veel meer ruimte over voor (gezamenlijk/openbaar) groen.

- Verbinden, omdat het om een inclusieve wijk gaat die gebaseerd is op het concept van de Ongedeelde Stad.
- Verwaarden, omdat met deze vernieuwende en toekomstbestendige wijk geïnvesteerd wordt in toekomstbestendige waardevast en aantrekkelijk vastgoed en waarde behoudende woningen.

De wijk en doelgroep is gericht op samen wonen en samen leven. In zowel het eerste ontwikkelveld als in het park zal ruimte zijn voor collectief groen dat bewoners gezamenlijk vorm kunnen geven. In basis is de hub bedoeld voor de bewoners van De Fellingen en hun bezoekers. Indien hiervoor genoeg plaatsen beschikbaar zijn kunnen bezoekers en bewoners van omliggende delen van Middelsee hier ook terecht.

De hub wordt innovatief en slim ingericht, waarbij de eerder genoemde ambities zoveel mogelijk een plek krijgen. ‘Slim’ betekent in dit geval ook flexibel en demontabel, zodat in de toekomst op wensen van bewoners en/of wijze van gebruik kan worden ingespeeld. De hub wordt voorzien van collectieve nader vorm te geven ruimten. Daarnaast wordt mobiliteit gestimuleerd en gefaciliteerd met een buurtapp. Bij voorkeur wordt deze app zo ingericht dat deze niet alleen gebruikt kan worden voor het reserveren van een auto, maar ook voor het organiseren van buurtactiviteiten. Dit moet echter nog nader worden uitgewerkt.

Kompas
Het project draagt nadrukkelijk bij aan de ambitie ‘goed leven in Leeuwarden’. Met deze hub wordt de kwaliteit van de directe woonomgeving vergroot. Het levert een bijdrage aan het creëren van sociale cohesie voor verschillende doelgroepen, waaronder sociale huur. Kansengelijkheid wordt bevorderd door onder andere kinderen ander perspectief te tonen. De beoogde doelgroep wordt gezien in mensen die graag samen willen leven: elkaar ontmoeten in een groene wijk waar ook gezond leven als extra waarde wordt ondervonden. Kinderen kunnen weer in de straat spelen. Bezorgdiensten worden ook zoveel mogelijk opgevangen in de hub door middel van pakketkluizen. Minder autoverkeer bevordert de veiligheid.

Groen blauwe regio
De Fellingen is ontworpen op basis van een stapeling van ambities. Hier horen in ieder geval bij: Klimaataanpassing, (doordat minder brede straten nodig zijn blijft meer ruimte over voor groen en daarmee een vertraagde afwatering en berging), Biodiversiteit (naast meer groen om de gebouwde voorziening kan dit er ook aan of op een plek krijgen, verblijfplaatsen worden meegenomen in het ontwerp), Circulaire economie (door een demontabel en flexibel gebouwde voorziening te realiseren met bij voorkeur circulaire materialen) en Duurzame energie (dit is de lastigste, maar zeker nodig. De mogelijkheden voor opwek en opslag worden nader verkend).

Veranderkracht
Het project scoort goed op diverse onderdelen van het transitiemodel. Het is grensverleggend, omdat een begin wordt gemaakt met het vernieuwende mobiliteitsconcept van De Fellingen, maar ook heel Middelsee. Dit is een innovatie ten opzichte van hoe in de bestaande wijken en uitleggebieden met mobiliteit wordt omgegaan. De auto krijgt nadrukkelijk een andere rol. Zeer vernieuwend is ook dat het niet alleen gaat om een gebouwde parkeervoorziening, maar juist om een gebouw waar ook ondersteunende en aanvullende

voorzieningen in onder kunnen worden gebracht. Daarmee speelt de hub ook een belangrijke rol in het stimuleren van de ontmoetingsfunctie en sociale cohesie. De resultaatgerichtheid komt ook tot uitdrukking in het flexibele en demontabele ontwerp, opdat in de toekomst ingespeeld kan worden op wensen van gebruikers van de voorzieningen.

5. Financiën

De gevraagde middelen uit de fondsen bedraagt € 2.150.000 en dient ter afdekking van de exploitatietekorten in de eerste 20 jaar. Dit wordt gedaan middels een storting van € 119.750 in de bestemmingsreserve afschrijvingen en € 2.030.250 in de reserve parkeren. Na deze 20 jaar is op basis van de huidige inzichten sprake van een exploitatietekort waarvoor dan dekking dient te worden gevonden.

Voor de bouw wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen van in totaal van € 2.727.750. Hiervan heeft € 2.019.000 betrekking op de bouw van de mobiliteitshub (afschrijving in 40 jaar), € 504.750 op de benodigde installaties (afschrijving 20 Jaar) en € 204.000 voor de aankoop grond (geen afschrijving). Op de investering kan de WBI-subsidie (Woningbouwimpuls; een rijkssubsidie ten behoeve van het versneld realiseren van betaalbare woningen) van € 1.650.000 en de parkeerbijdrage van Woon-Friesland van € 275.000 in mindering worden gebracht.

Omschrijving	Bouw	Installaties	Grond	Totaal
Investering	2.019.000	504.750	204.000	2.727.750
Af: bijdragen derden	1.540.000	385.000	-	1.925.000
Netto-investering	479.000	119.750	204.000	802.750

De afschrijving van de installaties (€ 6.000) kan worden gedekt uit de reserve afschrijvingen. De overige jaarlijkse exploitatielasten ten bedrage van € 117.000 kunnen deels worden gedekt uit de geraamde baten (parkeervergunning 2e auto en dagparkeren) en deels uit de reserves parkeren en afschrijving.

Omschrijving	Exploitatie 2026
Lasten:	
Verzekering en zakelijke lasten	29.000
Storting voorziening onderhoud	23.000
Beheerslasten parkeerplaats	40.000
Kapitaallasten	30.000
Totaal	123.000
Baten:	
P-vergunning 2e auto	2.000
Dagparkeren	30.000
Aanloopverliezen	-17.000
Onttrekking reserve parkeren	102.000
Onttrekking reserve afschrijving	6.000
Totaal	123.000

De ondersteunende functies maken geen onderdeel uit van deze opzet. In het ontwerp moet rekening worden gehouden met een flexibel uit te wisselen systeem, zodat op behoeftes van bewoners/ondernemers kan worden ingespeeld. Op het moment dat een functie wordt toegevoegd, moet dit een zelfdragende business case zijn.

Voor een verdeling van de budgetten naar programma's wordt verwezen naar bijlage 1. Voor een totaaloverzicht van de stand van de diverse fondsen inclusief de potentiële fondsaanvragen wordt verwezen naar het overzicht dat u heeft ontvangen als bijlage bij de MTR.

6. Vervolgacties op hoofdlijnen

Om de hub tijdig te kunnen realiseren, wordt een aanbesteding gedaan waarmee een bouwteam wordt geselecteerd van verschillende partijen, waaronder een architect, constructeur en aannemer. Dit bouwteam, onder leiding van de gemeente, is verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie. Het voordeel hiervan is dat al bij het ontwerp alle benodigde expertise aan boord is. De Stichting Parkeergarages Leeuwarden (SPL) is één van de partijen die bij het opstellen van het PvE, de beheerexploitatie en expertise bij het bouwteam inbrengt. Het is de bedoeling om het beheer van deze wijkhub onder te brengen bij deze stichting.

Daarnaast volgt een nadere uitwerking met bijbehorende financiële strategie voor alle hubs en parkeervelden in Middelsee.

Leeuwarden, 14 mei 2024,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
17/05/2024 09:35:19 CEST
ID: 7c4a796e-606f-4355-96ea-475ed407ff77
Auth: Scribble

secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
15/05/2024 11:26:00 CEST
ID: 7c4a796e-606f-4355-96ea-475ed407ff77
Auth: Scribble

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*