



Ontwikkeling NDC: ambitie en ruimtelijke uitwerking

Juli 2021

Inleiding

De NDC locatie gaat zich de komende jaren ontwikkelen tot een Media- en Innovatiecampus. Dit document is de weerslag van een proces van gemeente Leeuwarden met FB Oranjewoud, bijgestaan door GEAR. Hierin wordt op hoofdlijnen de ontwikkelrichting van het toekomstig NDC terrein geschetst.

De inzet is om het gebied om te buigen tot een Mediacampus met een aangenaam verblijfsgebied in een parkachtige setting.

De ambities voor het gebied zijn gestoeld op vijf thema's.

1. Open en toegankelijk, verbonden met de stad
2. Een landschap met bijzondere oevers
3. Duurzame identiteit
4. Verblijfskwaliteit op maaiveld
5. Families van bebouwing

Het gebied zal stap voor stap worden ontwikkeld. Niet alles komt in een keer, er is voortdurend sprake van beweging en verandering. De ontwikkeling voor de NDC locatie gaat daarmee niet uit van een vastomlijnd eindbeeld. In plaats daarvan grijpt het kansen aan en geeft het ruimte aan initiatieven uit de markt.

Projecten binnen deze ontwikkeling zullen bestaan uit concrete voorstellen van initiatiefnemers uit de markt, die op hun manier de uitgangspunten en ambities van dit document zullen interpreteren. Hierdoor krijgt de inbreng van nieuwe gebruikers ruimte en geven we stapsgewijs vorm aan de Mediacampus.

Dit document vormt het kader waarbinnen het gebied zich geleidelijk kan ontwikkelen. Het doel van dit document is het borgen van de stedenbouwkundige sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de NDC locatie. Initiatieven zullen worden getoetst aan de uitgangspunten en ambities uit dit document. Per thema zijn ambities en uitwerkingscriteria beschreven. Dit document zal bij aanvang als basis worden gebruikt en vervolgens worden gemonitord. Na verloop van tijd kan het worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld of aangescherpt. Het document vormt samen met het document *'Ontwikkeling NDC: beeldkwaliteit en welstandcriteria'* een geheel.

Gemeente Leeuwarden, juli 2021
Dienst Fysiek Domein, cluster stedenbouw



Luchtfoto huidige situatie

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

De locatie

De vijf thema's:

THEMA 1 Open en toegankelijk, verbonden met de stad

THEMA 2 Landschap met bijzondere oevers

THEMA 3 Duurzame identiteit

THEMA 4 Verblijfskwaliteit op maaiveldniveau

THEMA 5 Families van bebouwing

Bijlage: de Potmarge visie



De spoorzone ontwikkeling

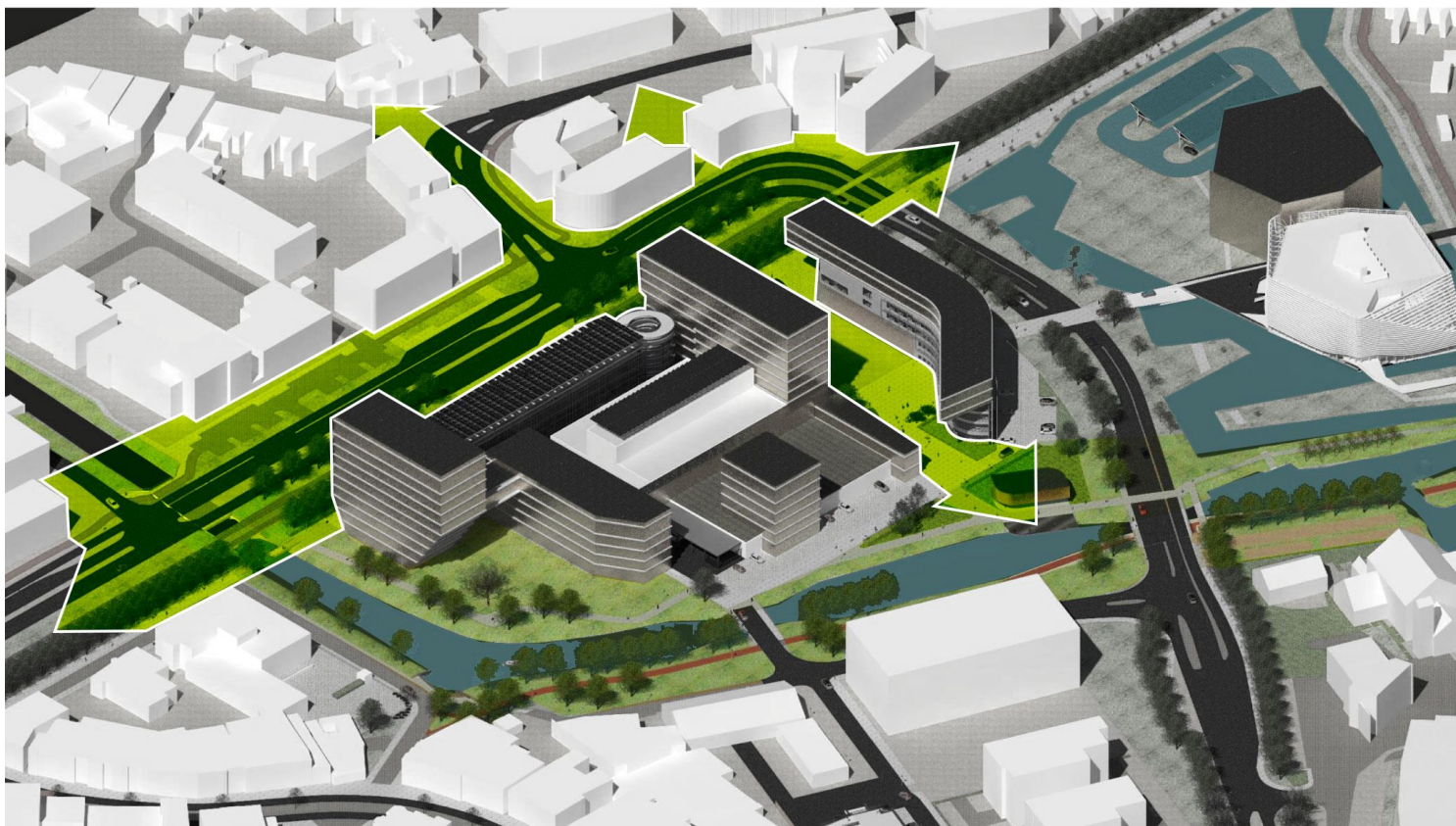
De locatie

Leeuwarden werkt aan haar compacte stad. Dit gebeurt op meerdere plekken: Leeuwarden heeft het geluk dat zij beschikt over een bijzonder areaal aan binnenstedelijke locaties die ontwikkelruimte bieden voor werken, leren en recreëren en eventueel wonen. Deze locaties bevinden zich in wat Spoorzone is gaan heten, de centraal gelegen zone die de stad dwars doorsnijdt.

Het gebied NDC valt in deze zone. De ambitie van de ontwikkeling van de NDC locatie tot een Media en Innovatiecampus met verdichting en functiemenging passen goed bij de uitgangspunten van Spoorzone.

Ten aanzien van deze gebiedsontwikkeling zetten we hier in op vergroening, verdichting en verduurzaming in de meest brede zin.

De mediacampus biedt volop kansen om een modern stuk stad toe te voegen aan Leeuwarden dicht bij het station, op de rand van de binnenstad. Een openbaar toegankelijk, innovatief onderdeel dat een prettig interactiemilieu vormt in een aantrekkelijke omgeving.



Planvorming met ondergronds spoortracé: maximale verbondenheid met de stad.

THEMA 1 Open en toegankelijk, verbonden met de stad

AMBITIE

Op dit moment is de enige toegang tot de locatie gelegen aan de zuidzijde. Een belangrijk uitgangspunt is om de locatie beter bereikbaar te maken voor fietser en voetganger: over de Potmarge komt een nieuwe voetgangers- en fietsersbrug die de locatie beter ontsluit met het station en de binnenstad. Daarnaast krijgt de bestaande verbodingsbrug over de Potmarge een upgrade zodat deze aantrekkelijker wordt voor fietsers en voetgangers. Tot slot wordt de locatie op een verkeersveilige wijze aangesloten op Oostergoweg met aandacht voor de oversteekbaarheid van het langzaam verkeer. Een belangrijke ambitie is om de doorwaadbaarheid van het plangebied te vergroten. Dat is geen makkelijke ambitie, maar wel een cruciale om de campus identiteit die we nastreven te versterken.

UITWERKING

1. Bouwinitiatieven versterken waar mogelijk de doorwaadbaarheid van het gebied. Bij elk nieuw initiatief wordt met chirurgische precisie gezocht naar mogelijkheden, bv door toevoeging van een hal of atrium of door onderdelen te amoveren die de korrel van het complex verkleinen. (doorbraak of doorgang). Dit geldt vanaf het begin van de ontwikkeling en wanneer het spoor op een later moment ondergronds gaat kan de locatie verder worden verbonden met de omgeving.

THEMA 2 Landschap met bijzondere oevers



De waterloop en de oevers van de Pormarge zijn een Rijksmonument.

AMBITIE

De Potmarge is een Rijksmonument en dat komt tot uitdrukking in een zorgvuldige omgang en bescherming van deze waterloop en haar oevers. De inmiddels beeldbepalende treurwilgen van ongeveer 30 jaar oud horen daar bij. De bestaande prachtige, beschermde groene oevers van de Potmarge worden in de planvorming geïntegreerd en de parksfeer wordt verder versterkt. Een integraal inrichtingsplan geeft richting aan de totale ontwikkeling.

NB In de bijlage is de Potmargevisie opgenomen.

UITWERKING

1. Het landschap is leidend: bouwinitiatieven versterken het groene campuskarakter van het gebied, nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een aantrekkelijk verblijfsgebied met een parkachtige uitstraling.
2. De bijzondere kwaliteiten van de Potmarge oevers worden gerespecteerd en zorgvuldig geïntegreerd. De bestaande bomen (knotwilgen) blijven behouden.
3. Om het groene beschermde karakter van de waterloop te waarborgen is het parkeren langs Potmarge in de eindsituatie niet meer toegestaan. Bestaande parkeerplekken zullen gedurende de ontwikkeling gaandeweg worden ontmanteld.

THEMA 3 Duurzame identiteit

AMBITIE

Algemeen

Duurzaamheid vormt een leidend thema voor de ontwikkeling van het gebied.

Verharding

Een belangrijke ambitie is het terugdringen van de verharding. In het kader van de klimaatadaptie en het tegengaan van hittestress vormt verdere vergroening het uitgangspunt.

Parkeren

Het doel is om mensen uit te nodigen om dit gebied zoveel mogelijk te voet of per fiets te bezoeken. Middels monitoring van het gebruik en/of het aansporen tot medegebruik wordt een autoluwe en duurzame gebiedsontwikkeling nagestreefd. Auto's verdwijnen gedurende de ontwikkeling telkens verder uit beeld.

Bebouwing

In iedere fase zullen de best mogelijke en meest duurzame gebouwen worden gerealiseerd. Het is aan de ontwerpers om met die materialen en klimaatmaatregelen te komen die passen bij de stand van de techniek op dat moment.



Duurzaamheid als leidend thema binnen de ontwikkeling

THEMA 3 Duurzame identiteit



Duurzaamheid als leidend thema binnen de ontwikkeling

UITWERKING

1. In de uitwerking is veel aandacht voor duurzaamheidsaspecten, oa zonnepanelen en groene daken op de nieuwbouw.
2. Op het terrein zo min mogelijk verharding aanbrengen, eea in samenhang met en aansluiting op het inrichtingsplan.
3. Maaiveld parkeren heeft geen voorkeur. Het parkeren wordt bij voorkeur vanaf het begin opgelost uit het zicht, in een gebouwde parkeeroplossing. Indien het parkeren eerst wordt opgelost op het maaiveld aan de noord- of oostzijde van het terrein dient het parkeerveld een groene uitstraling te krijgen. Dit betekent een groene omlijsting van het parkeerveld en ruimtereservering voor groen tussen de parkeervakken in. In het eindbeeld van de ontwikkeling de auto's van het maaiveld weren en concentreren in een gesloten of halfgesloten parkeergarage met expressieve of groene gevels.
4. Gebruik maken van materialen en klimaatregelen die passen bij de stand van de techniek van dat moment.

THEMA 4 Verblijfskwaliteit op maaiveldniveau



Nieuwe initiatieven dragen bij aan meer interactie tussen plinten en openbare ruimte, als sleutel voor succes

AMBITIE

In het huidige complex is de ruimte aan de hof de enige plek waar interactie plaatsvindt en grote delen van de bestaande gebouwen hebben dichte gesloten gevels. Dat is voor de toekomst geen wenselijk beeld. Met betrekking tot de nieuwe bouwmassa geldt dat de contramal van de bebouwing de stedenbouwkundig ruimte is die overblijft voor verblijfsactiviteiten en activiteiten op mediagebied. Belangrijkste factor voor succes daarbij is de interactie tussen de plinten en de semi openbare ruimte. Het toevoegen van verblijfskwaliteit op maaiveldniveau is nodig om dit gebied op een goede manier tot ontwikkeling laten komen. Het is cruciaal voor de levendigheid en stedelijkheid en voor het gebruik van dit stukje nieuwe binnenstad.

UITWERKING

1. Ingrepen op de begane grondbebouwing verbeteren de relatie tussen binnen en buiten, vergroten de levendigheid van de onderlaag en dragen bij aan de levendigheid en kwaliteit van de openbare ruimte.
2. Gebouwen staan zo veel als mogelijk met de voeten in het groen, het groen loopt tot aan de gevels. Verharding is dienstbaar aan de ontsluiting van de gebouwen, terwijl het parkeren aan de noord- en oostzijde van het terrein plaatsvindt.
3. Hekwerken zijn niet toegestaan.

THEMA 5 Families van bebouwing

AMBITIE

De bestaande drukkerij en de bestaande boog met kantoren vormen de basis voor de planvorming. Het nieuwe programma wordt op, aan of tegen deze bestaande complexen gebouwd. Het plan laat zich daarmee lezen als een mix van oud en nieuw.

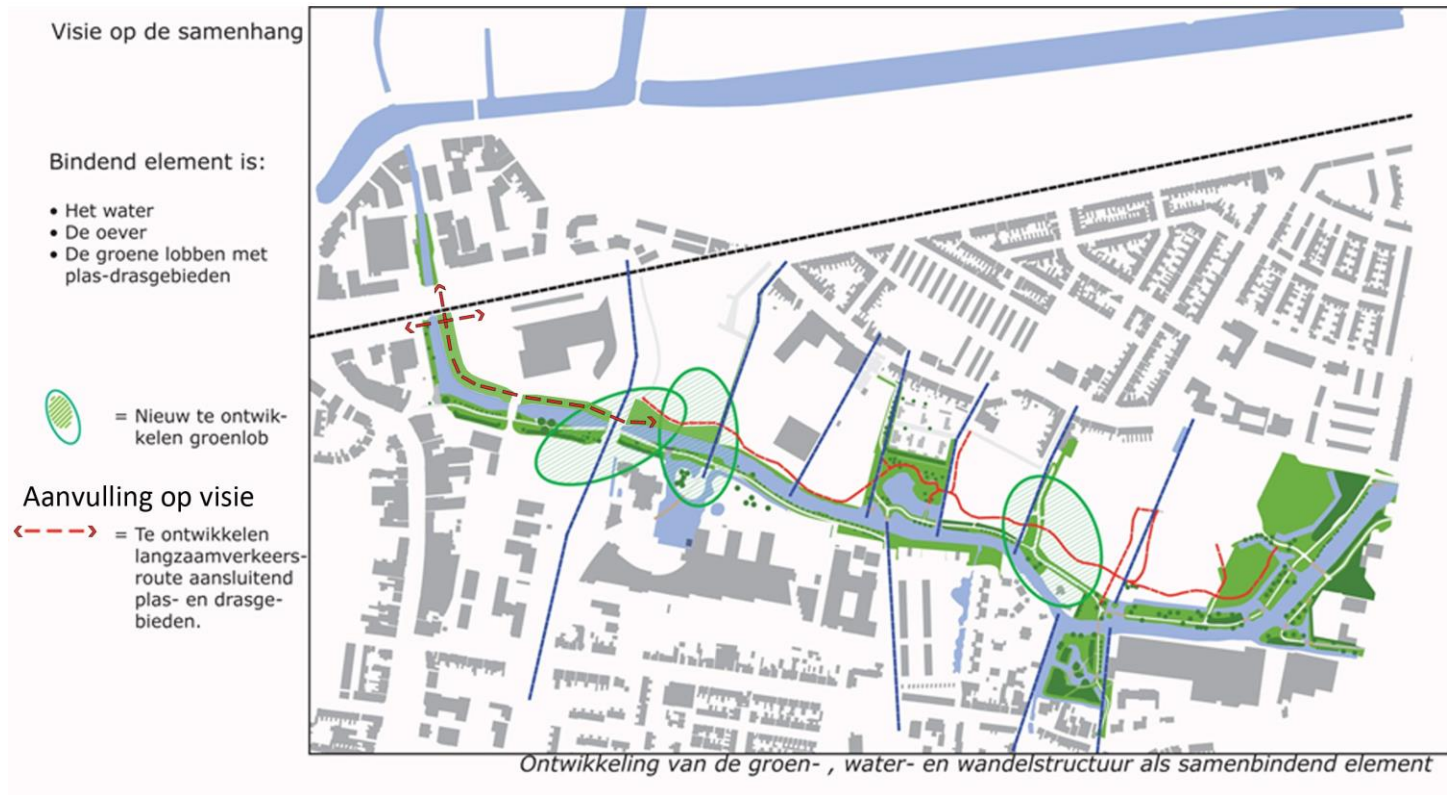
De bestaande bebouwing is herkenbaar als 'een familie'. Het is een complex van gebouwen waarbij de verschillende gebouwdelen eigen kenmerken hebben, de verschillende functies tonen zich. De nieuwe bebouwing zal wederom eigentijds zijn en zal zich ook als een familie presenteren. Er is een helder onderscheid tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

UITWERKING

1. De bestaande (laagbouw)gebouwen worden omzoomd door nieuwe gebouwen
2. Nieuwe gebouwen worden uitgewerkt als een familie. De eenheid overheerst, daarbinnen bestaan genuanceerd verschillende karakteristieken die voortvloeien uit de verschillende PVE's.
3. Installaties vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Gebouwen dienen op een overtuigende wijze architectonisch te worden beëindigd, niet met een verzameling technische installaties.



NHL Leeuwarden: een mix van oud en nieuw met een helder concept. Ook bij de NDC locatie is naar analogie sprake van twee families



Ontwikkelvisie Potmarge uit 2007

BIJLAGE

In 2007 heeft de gemeenteraad de ontwikkelvisie Potmarge vastgesteld en deze is nog steeds van kracht.

De NDC-locatie valt in Rak A en vraagt om een continuering van het groene profiel aan de noord- en zuidzijde van deze waterloop.