

Aan de gemeenteraad

Onderwerp **Ontwikkeldkader vervolg Middelsee / De Werp**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **Z223005-2020**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Projectenbureau**
Contact **Durk Bergsma (058 233 8901)**
Bijlagen **-**
Datum **26 mei 2020, verzonden:**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij zijn van plan om een Ontwikkeldkader op te stellen voor het gebied westelijk van de Overijsselselaan. Met het Ontwikkeldkader bepalen we de programmatische en financiële uitgangspunten, de stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke schets, maar ook de ontwikkelingsstrategie voor het gebied. Het Ontwikkeldkader is kaderstellend, het beschrijft de ambities en formuleert de richtlijnen voor een gebied.

Met deze brief willen we u informeren over onze intenties voor wat betreft dat Ontwikkeldkader, zowel inhoudelijk als qua communicatie en planning. We hebben u, tijdens het werkbezoek van uw Raad aan het project op 4 maart 2020, geïnformeerd over het voornemen aangaande het Ontwikkeldkader.

Inleiding

In 2003 heeft uw Raad besloten om ten zuiden van Leeuwarden een grote uitbreidingslocatie te realiseren. In deze locatie zijn circa 5.600 woningen gepland, maar ook werkgelegenheid, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en sport. Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn gronden verworven en in 2007 is de realisatie van deze grote opgave opgestart.

Inmiddels staan er in de buurtschappen, oostelijk van de Overijsselselaan, ongeveer 1.200 woningen. Techum en Goutum-Sûd zijn nagenoeg afgerond, Wiarda is voor de helft gerealiseerd en de Klamp is volop in aanbouw. Unia en de Hem zijn in voorbereiding. Over 5 tot 10 jaar staan er circa 2.400 woningen in de buurtschappen. Daarnaast zijn er onder meer scholen gerealiseerd, sportvoorzieningen, een gezondheidscentrum, een winkelcentrum en een hotel. Diverse andere complexen zijn nog in aanbouw en voorbereiding.

Westelijk van de Overijsselselaan is inmiddels begonnen met de realisatie van Middelsee. Voor het bestemmingsplan voor fase 1, met 750 woningen, een haven en een school met kinderopvang (IKC), loopt nog een procedure bij de Raad van State. De eerste fase van het station Werpsterhoek is in de vorm van een tal van onderdoorgangen gerealiseerd. We ijveren voor een ingebruikname van het station in 2025.

De oorspronkelijke bedoeling was om de ontwikkelingslocatie in ongeveer 20 jaar te realiseren. Dat is niet gelukt door onder meer de financiële crisis en de gevolgen daarvan van 2008 tot 2013.

Behoefte aan versnelling en diversiteit

Als we de ontwikkelingen doorzetten in het tempo van de afgelopen jaren, duurt het tot voorbij 2050 voordat deze gebiedsontwikkeling afgerond wordt. De bouwproductie was de afgelopen mede door de financiële crisis lager dan gewenst. Door verschillende redenen is dit niet wenselijk en daarom koersen we op afronden van de ontwikkeling in 2035, daar is de grondexploitatie ook op gericht. Dat betekent dat we de woningaantallen, ook in lijn met de marktbehoefte gaan versnellen ten opzichte van de afgelopen jaren. Er is behoefte aan verhogen van de bouwproductie omdat er een grote behoefte is aan nieuwbouw in Leeuwarden. Deze behoefte blijkt uit de feitelijke vraag naar woningen in het gebied. Deze vraag wordt bevestigd door marktonderzoek, door demografische ontwikkeling en door de feitelijke belangstelling voor kavels en woningen. We kunnen de vraag niet bijhouden. Dat komt ook doordat we door onze planologische voorraad van woningen en kavels heen zijn. Daarnaast is er behoefte aan versnelling om financiële redenen. De kosten gaan voor de baten uit bij gebiedsontwikkeling. Doordat er sprake is van voorinvestering, nemen de kosten steeds verder toe, onder andere door rentekosten en begeleidingsuren, totdat de opbrengsten volgen. Naast het risico dat dit met zich meebrengt, wordt het steeds lastiger om deze oplopende kosten terug te verdienen. Daarom is het van belang om nu te versnellen en meerdere gebieden tegelijk te ontwikkelen.

In de buurtschappen hebben we vooral grondgebonden koopwoningen voor gezinnen gerealiseerd. Dat sluit goed aan bij het oorspronkelijke doel om hier vooral het midden en het hogere segment te bedienen. Dit als tegenwicht tegen de doorgeschoten trek naar de omliggende dorpen van de hogere inkomens aan het einde van de vorige eeuw.

De huizenmarkt vraagt inmiddels ook om andere nieuwbouw in Leeuwarden. Daarom denken we het aanbod van nieuwbouw meer divers te moeten maken. Naast grondgebonden gezinswoningen in de koop, is er ook behoefte aan koopwoningen voor één en twee persoons huishoudingen, maar ook bijvoorbeeld middenhuur en sociale huur. Met het meer gevarieerde aanbod van woonconcepten bouwen aan een meer ongedeeld of inclusief stadsdeel.

Grondgebonden gezinswoningen maken we nog in de buurtschappen en met de diversificatie maken we een begin in de eerste fase van Middelsee, en in wat mindere mate in Unia en de Hem. We willen die nodige versnelling van de realisatie en de verbreding van het woningaanbod verder uitwerken in de vervolgaanpak voor Middelsee, inclusief het gebied De Werp.

Ontwikkeldkader Middelsee fase 2 en Werpsterhoeke; nu voorbereiden

U zou zich de vraag kunnen stellen waarom we nu een Ontwikkeldkader voor het vervolg van Middelsee willen opstellen. Is dat niet te vroeg? Dat is in onze ogen zeker niet te vroeg. We willen duidelijkheid creëren voor de (toekomstige) bewoners over de geplande ontwikkeling. En om dat er zich reeds bedrijven, instellingen en voorzieningen aandienen, is het beschikbaar hebben van een kader waarin deze ontwikkelingen in samenhang gepland zijn noodzakelijk. Daarnaast is het bieden van ruimte voor andere woonconcepten een reden om die ruimte te benoemen. De herbezinning op de (te grote) kantorenopgave voor de Werp is mede aanleiding om over die stationsomgeving na te denken.

Middelsee / de Werp wordt een aaneengesloten stedelijk gebied

Op minder oppervlak dan in De Zuidlanden zullen er geen 2.400 maar 3.200 woningen gerealiseerd moeten worden. En dat terwijl er relatief veel andere programma (sport, werkgelegenheid) moet worden ingepast, er meer belemmeringen (hinderzones) zijn en er veel eigendom van derden is verspreid over het gebied.

Dit past goed bij het stedelijke karakter van Middelsee / De Werp, met een geplande dichtheid die ongeveer twee keer zo hoog zal zijn als in De Zuidlanden. Er zal ruimte zijn voor gestapelde bouw en intensieve laagbouw. Zeker in en rondom het stadje zullen er behoorlijke dichtheden gerealiseerd moeten worden. In het gebied rondom Barrahûs tussen het stadje en de Werp is er wellicht ruimte voor wat minder intensieve bebouwing.

DNA Middelsee / De Werp

Met Middelsee / De Werp willen we nieuw stadsdeel voor Leeuwarden met als hart een compact stadje rond de haven bij het kanaal (Havenstad) en rondom het doorgetrokken Ald Djip (Waterstad). In het stadje zullen op passende schaal horeca en detailhandel komen om een levendige en stedelijke sfeer te realiseren. Rondom het stadje is plaats voor verschillende woonvormen en verschillende voorzieningen om tot een gevarieerd woonaanbod en een inclusief stadsdeel te komen. Het realiseren van functies met een bovenwijkse betekenis, bijvoorbeeld qua zorg en onderwijs, dragen hier verder aan bij.

Buiten het stadje wordt de aaneengesloten bebouwing minder intensief, zeker in het overgangsgebied tussen Middelsee en De Werp. In de omgeving van het geplande station Werpsterhoek komen functies voor welke een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto belangrijk is.

Dragende structuren in het gebied zijn het doorgetrokken Ald Djip, de groene structuur en de historische lijn en in het gebied. Al met al bouwen een stadsdeel of een stadje met betekenis voor de stad en regio. Vanwege de aantrekkende woningmarkt is het noodzakelijk het gebied snel tot ontwikkeling te brengen.

Opgave voor het gebied.

We zijn al met het voorbereiden van het Ontwikkeldkader begonnen. We hebben beelden over het te realiseren programma, over de ruimtelijke dragers, de te beschouwen woonconcepten en over bedrijven, instellingen en voorzieningen die in het gebied een plaats zullen krijgen. Tijdens het werkbezoek van uw Raad

hebben we u daar ook over geïnformeerd. We volstaan in deze informatieve brief met enkele opsommingen.

Qua programma zal in Middelsee / De Werp kunnen worden gerealiseerd:

- Woningbouw in diverse segmenten met diverse concepten, zoals
 - o Stedelijk wonen in Waterstad en Havenstad
 - o Intensieve bouw van kleinere wooneenheden
 - o Appartementen langs het water en langs de Overijsselselaan
 - o Organisch ontwikkelen in een groene setting nabij Barrahûs
 - o Wonen langs de staande mastroute
- Onderwijs; in ieder geval basisonderwijs en voortgezet onderwijs
- Instellingen en voorzieningen voor zorg
- Sportvoorzieningen; individueel en georganiseerd, binnen en buiten
- Kantoren (heroverweging) en werkgelegenheid
- Winkelcentrum

Ruimtelijke dragers voor het gebied zijn belangrijke bouwstenen voor het ontwikkelkader. Die willen we zeker vastleggen. Daarmee leggen we ruimtelijke structuur van het gebied vast en laten we ruimte voor de te ontwikkelen bouwvlakken. Belangrijke ruimtelijke dragers zijn;

- De begrenzingen van het gebied; spoor, kanaal en weginfrastructuur
- Groenstructuur als drager en verbinder
- Blauw als drager en verbinder
- Ontsluiting van het gebied voor fiets, OV en auto
- Combinatie met waarden van erfgoed bij groen, blauw en grijs
- Station / mobiliteitshub

Met de Structuurvisie van 2011 liggen de contouren van de ontwikkeling reeds vast. Met de in het bovenstaande genoemde ruimtelijke dragers ligt er dan al heel veel vast. Met het Ontwikkelkader willen we daaroverheen de ruimtes voor de beoogde functies benoemen en daar waar wenselijk vastleggen. In het Ontwikkelkader zullen we uiteindelijk een deel van de ruimtes aanwijzen voor functies en een ander deel open laten.

Proces en planning

Het opstellen van het Ontwikkelkader wordt aangepakt conform de richtlijnen zoals die vanuit de Omgevingswet gevraagd worden. Dit betekent dat we een aanpak kiezen met interactie en informeren van de betrokkenen en belanghebbenden. Er is ruimte voor startgesprekken, voor overleg en voor inspraak. Bij dit participatietraject zullen in elk geval ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties en de huidige bewoners van het gebied een rol spelen. In hoofdlijnen ziet de planning er uit als volgt.

Onderwerp	Planning
Voorbereiding	December 2019 en januari 2020
Werkbezoek Raad	4 maart 2020
Startgesprekken	Maart/april/mei 2020
Opstellen Ontwikkelkader	Mei/juni/juli 2020
Ter inzage	Augustus/september 2020
Verwerking	Oktober 2020
Vaststelling	November/december 2020

Natuurlijk zijn de omstandigheden door Corona zodanig dat een dergelijke aanpak niet eenvoudig is. De reguliere contactmogelijkheden kunnen we niet benutten, maar we werken aan alternatieve invullingen met de mogelijkheden die we wel hebben. Daarbij denken we aan films over de verschillende onderwerpen, social media en nieuwsbrieven.

Resultaat

Het Ontwikkelkader zal zijn een plankaart met toelichting, met daarop aangegeven de ruimtelijke dragers en hoofdstructuren, met daarin een gedeeltelijke invulling van het gebied met te realiseren functies.

Het Ontwikkelkader zal dienen als ruimtelijke onderbouwing voor omgevingsplannen cq. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, voor zover dat kan, waarin de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Incidentele ontwikkeling; parallel & vooruitlopend

Het is heel goed mogelijk dat er vooruitlopend op het vaststellen van het ontwikkelkader al plannen aan u zullen worden voorgelegd ter besluitvorming. Dat kan gelet op de plannings van ontwikkelingen zo zijn. Dergelijke ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het in ontwikkeling zijnde kader.

Tot slot

We gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In de loop van 2020 zullen we u bij het opstellen van het Ontwikkelkader betrekken en het Ontwikkelkader ter besluitvorming aan u aanbieden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

Bijlage; Ruimtelijke hoofdstructuur Middelsee / De Werp

