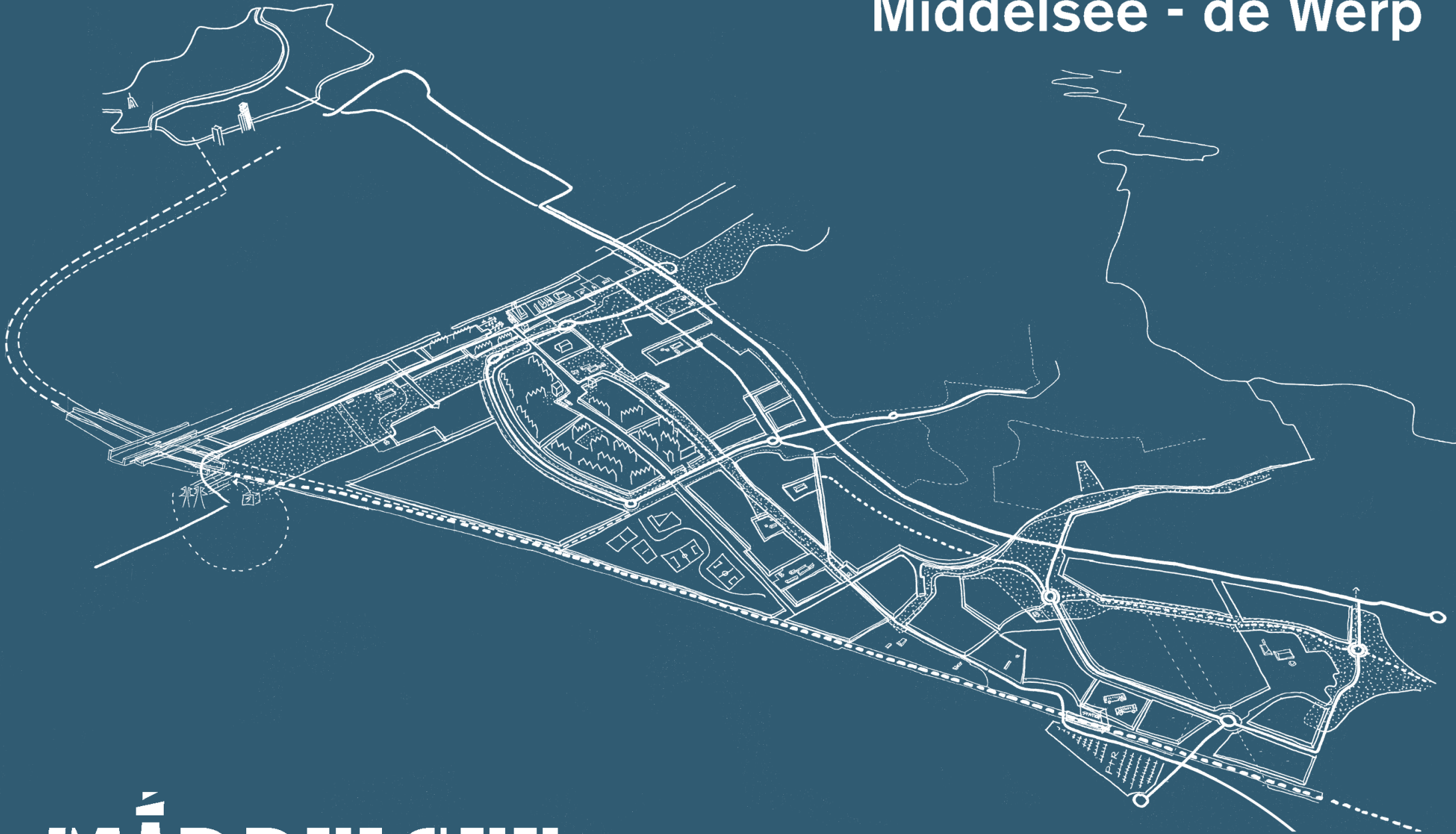


Ontwikkeldkader Middelsee - de Werp



MIDDELSSEE

versie vastgesteld op 7-4-2021

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
Wat is een ontwikkelkader?	3
Deel 1: Het ontwikkelkader - Beschrijving op hoofdlijnen	5
Deel 2: Het ontwikkelkader - Toelichting	9
1. Inleiding	9
2. Programma en ruimte	13
2.1. Programma	13
2.1.1. Havenstad en Waterstad – Middelsee fase 1	15
2.1.2. Wonen	16
2.1.3. Bedrijvigheid	18
2.1.4. Voorzieningen	19
2.1.5. Perspectief voor de Werp/ station Werpsterhoeke	21
2.2. Huidige structuren in het gebied en vertaling thema's	25
2.2.1. Structuren en waarden	27
2.2.2. Ruimtelijke kwaliteit	35
2.2.3. Duurzaamheid	38
2.2.4. Mobiliteit en infrastructuur	40
2.2.5. Ruimtelijke belemmeringen	45
3. Proces	46
3.1. Realisatiestrategie/ontwikkelstrategie	46
3.2. Communicatie en interactie	47
Deel 3: Planuitwerking illustratief en indicatief	48

COLOFON

Ontwikkelkader Middelsee / De Werp is een product van de gemeente Leeuwarden | www.leeuwarden.nl
17 November 2020 | versie voor inspraak en participatie

Leeswijzer

Voor je ligt het document “Middelsee - De Werp, ontwikkelkader”. Graag nemen wij je in dit document mee in de voorbereiding en ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp, ten zuiden van de stad Leeuwarden. Je kunt op drie detailniveaus in de drie delen kennismaken van dit ontwikkelkader. Deel 1 is beknopt en eenvoudig opgesteld. In een beperkt tijdsbestek kun je een beeld vormen van het te ontwikkelen stadsdeel. In deel 2 wordt hier voor de geïnteresseerde lezer dieper op ingegaan en komen verschillende thema's aan de orde, zoals water, groenvoorzieningen et cetera. Deel 3 beschrijft ten slotte indicatief en illustratief de kenmerken van de verschillende deelgebieden. De drie delen samen vormen het gehele ontwikkelkader.

Wat wordt bedoeld met een ontwikkelkader en waarom schrijven we dit ontwikkelkader?

Het ontwikkelkader geeft de bestuurlijke ambitie weer en beschrijft hoe we op dit moment aankijken tegen de mogelijke invulling en inrichting van het stadsdeel Middelsee – De Werp. Dit is eerder gedaan in de Structuurvisie De Zuidlanden (2011), maar dat is een veel globaler stuk en uitwerking en actualisering is nu gewenst. Zodra de realisatie van een deelgebied dichterbij komt, zal er een stedenbouwkundig plan, een bestemmings- of omgevingsplan of een vergunningsaanvraag worden opgesteld, wat weer veel gedetailleerder is dan het ontwikkelkader. Kortom, het ontwikkelkader beschrijft de ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp op een detailniveau dat tussen een structuurvisie en een stedenbouwkundig plan in zit.

In 2018 is het Masterplan voor Middelsee en tegelijkertijd het stedenbouwkundig plan voor Middelsee fase 1 (Havenstad en Waterstad) vastgesteld. Aangezien de uitwerking met het ontwikkelkader weer een stapje verder is, gaat bij verschillen het ontwikkelkader Middelsee – De Werp vóór het Masterplan.

Ongedeeld en inclusief

In het document worden de termen **ongedeeld** en **inclusief** gebruikt. De **ongedeelde** wijk voorziet in het mengen van woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen. De **inclusieve** wijk voorziet in het ontwikkelen van een compleet programma voor wonen, werken, studeren, recreëren, winkelen et cetera.

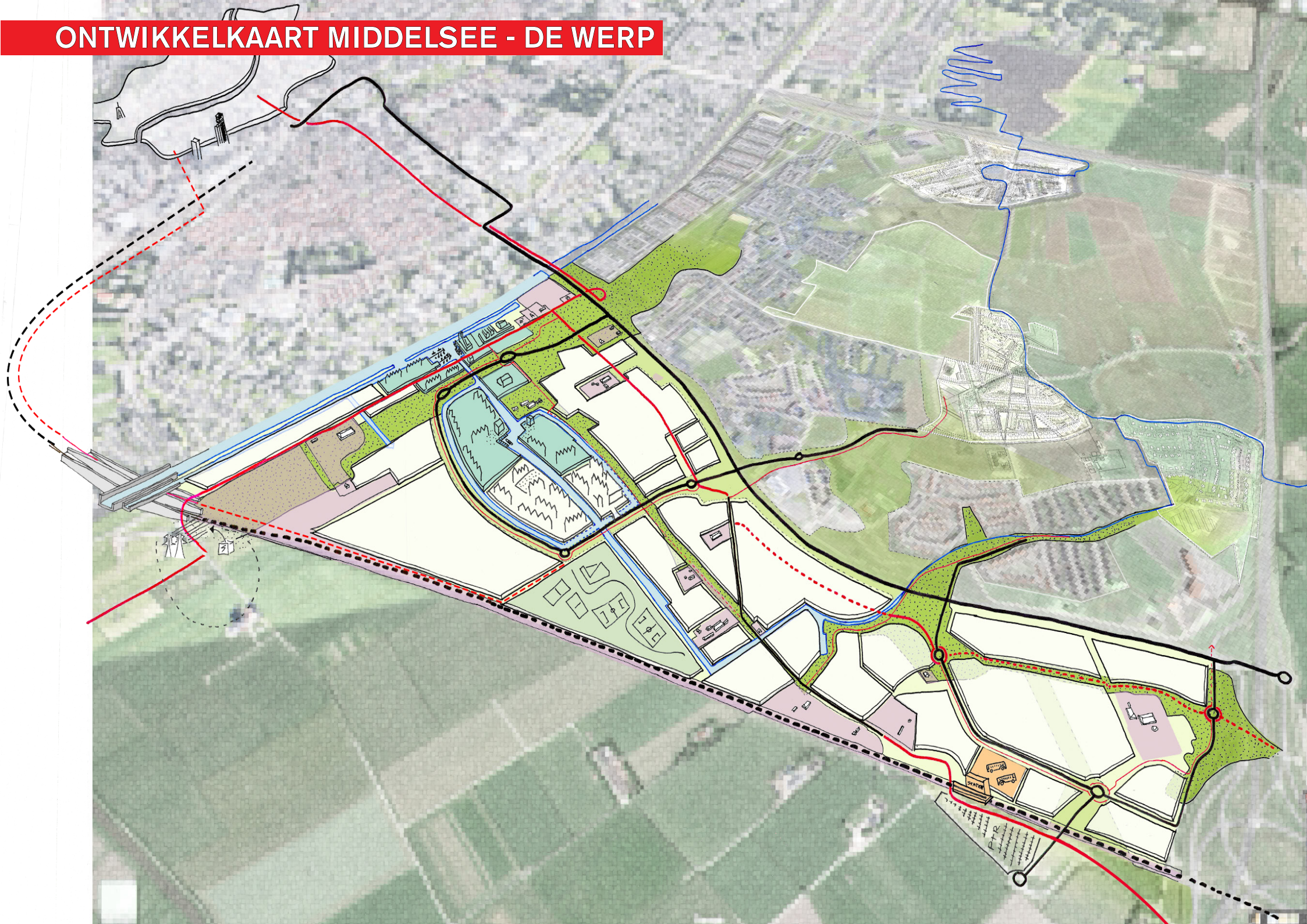
Wat is een ontwikkelkader?

Het doel van het ontwikkelkader is om de kaders voor de programmatisch en de gewenste ruimtelijke invulling te geven van (de deelgebieden in) Middelsee – De Werp. Het ontwikkelkader verschaft helderheid en duidelijkheid over de te volgen richting voor de gebieden wat betreft locatie, functie en dichtheid. Het ontwikkelkader geeft richting aan de invulling zoals we er in 2020 tegenaan kijken en geeft de bestuurlijke ambitie weer. Binnen dat kader wordt het gebied verder ontwikkeld. De exacte invulling kan veranderen door een veranderende markt, trends, een crisis of onverwachte initiatieven van derden, zolang de ontwikkelingen maar passen binnen het kader.

Een “ontwikkelkader” heeft geen wettelijke grondslag en daardoor geen planologische status. In de praktijk blijkt dat een structuurvisie erg globaal is. Een bestemmingsplan is daarentegen bijzonder concreet. Om het “gat” tussen deze beide planvormen te vullen, kan een ontwikkelkader opgesteld worden. Er wordt in het ontwikkelkader gedetailleerder op het gebied ingegaan dan in de structuurvisie De Zuidlanden (2011) en het Masterplan Middelsee (2018).

Het ontwikkelkader zal in het kader van de inspraak ter visie worden gelegd waarna het door de gemeenteraad wordt vastgesteld en vormt daarmee de basis voor de bestemmings- en omgevingsplannen die voor het gebied zullen worden opgesteld. Voor de bestemmings- en omgevingsplannen doorlopen we de formele procedures, waarop op verschillende momenten in de procedure het geven van een reactie mogelijk is. Los van deze formele procedure, organiseren we een overleg- of participatietraject met huidige en toekomstige gebruikers van het gebied.

ONTWIKKELKAART MIDDELSEE - DE WERP



Deel 1: Het ontwikkelkader - Beschrijving op hoofdlijnen

Middelsee: hier komt iets moois boven water

Stel je toch eens voor, dat je kan wonen waar eeuwen geleden de zee een arm in het Friese land stak. Een plek waar nu iets moois boven water komt. Waar weidse weiden plaatsmaken voor een stoere stad. Dat is Middelsee. Waar de contouren van de eerste fase al goed zichtbaar worden, gaat de ontwikkeling van Middelsee door! Een nieuw deel van Leeuwarden met stedelijke allure, stadse voorzieningen en de uitstraling waar je alles voor je dagelijks leven kunt vinden. Met nieuwe woonvormen, ook voor kleine huishoudens, veel afwisseling in woningen, huur en koop, hippe horeca en ruimte voor creativiteit, kunst & cultuur. Stoer, eigentijds, met veel vrijheid om te wonen, te leven en te ontspannen. Een wijk waar je je eigen koers kunt varen en elke dag interessante ontmoetingen kunt doen. In deze wijk is de hele dag door wat te beleven, de groene ruimtes in Middelsee nodigen uit om te ontmoeten en te recreëren, met je boot kun je vanuit de haven het gebied verkennen en ondertussen aanleggen bij een horecagelegenheid en tal van voorzieningen zorgen voor een levendig stadsdeel. Er is ruimte om te werken in de wijk, bij de eigen woning of op gezamenlijke plekken. Middelsee wordt een plek die bij verschillende typen mensen in de smaak valt en waar je makkelijk in contact komt met je buurtgenoten. Voor iedereen is een plekje te vinden in de nieuwe wijk Middelsee!

Karakter stadsdeel Middelsee - De Werp

Wij zien in Middelsee een stadsdeel met als hart een compact stadje bij het kanaal (Havenstad) als drager. Vanuit dit hart ontwikkelt het stadsdeel zich rondom de Middelseefeart (Waterstad) en station Werpsterhoeke (de Werp). Water speelt in Middelsee – De Werp een centrale rol.

Wij zien een levendig en stedelijk stadsdeel door de komst van onder meer horeca en detailhandel in vooral Havenstad. Rondom Havenstad zien we verschillende woonvormen en voorzieningen. De voorzieningen zijn deels bovenwijks, zoals het Fries Landbouwmuseum en onderwijs (IKC). Hiermee heeft het stadsdeel betekenis voor zowel de stad als de regio. Dit geldt ook voor de voorzieningenzone rond de Redbadwei waar we naast detailhandel ook sport- en zorgvoorzieningen realiseren.

Buiten Haven- en Waterstad wordt de bebouwing minder intensief. Verder zuidelijk, in de omgeving van het geplande station Werpsterhoeke komen functies die goed bereikbaar moeten zijn per openbaar vervoer, fiets en per auto en wordt de bebouwing weer intensiever.

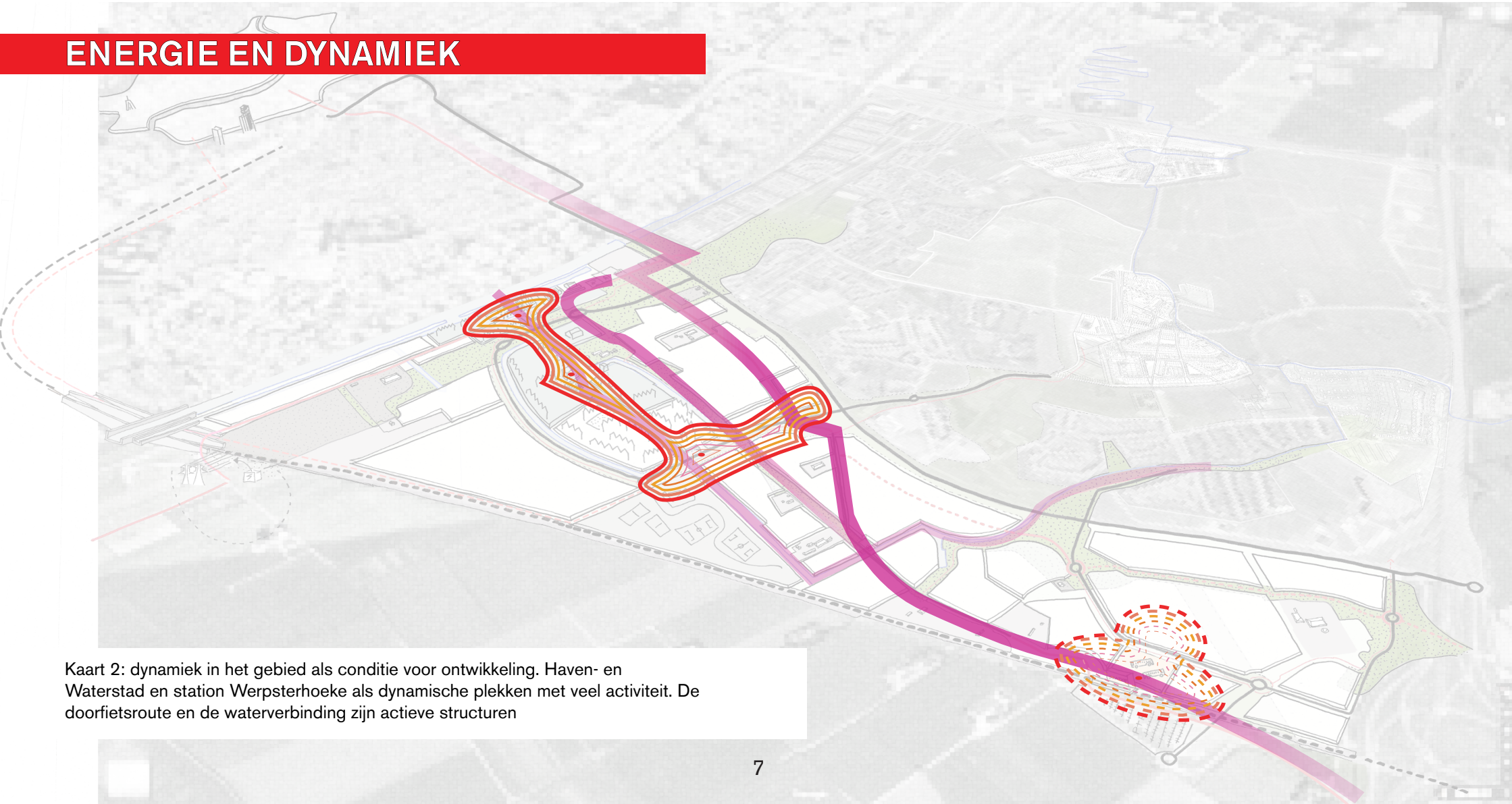
Wij zien belangrijke water- groen- en wegenstructuren in het gebied, die behouden of juist uitgebreid worden. Het Alldjip vanuit De Zuidlanden blijft behouden en wordt zelfs doorgetrokken met de Middelseefeart. Aansluitend op het bestaande groen, realiseren we een robuuste groenstructuur.



Energie en dynamiek in het gebied

Hoe is het om te wonen in het stadsdeel Middelsee - De Werp? Wij werken naar een stadsdeel toe met stedelijke allure en uitstraling waar je alles voor je dagelijks leven kunt vinden. Hierbij denken wij aan horeca, winkels, sportvoorzieningen, scholen, zorg. Wij verwachten dat er zowel overdag als 's avonds een levendig stadsdeel ontstaat. Wonen en werken komt dichterbij elkaar. Ook kunnen zowel bewoners als mensen van buiten het stadsdeel hier recreëren. Er gaat immers een vaart door het stadsdeel lopen zodat je het gebied ook vanaf het water kunt beleven. Boten kunnen aanleggen in de haven en is er veel groen in het gebied. Natuurlijk maken we ook fiets- en wandelpaden in Middelsee.

ENERGIE EN DYNAMIEK



Kaart 2: dynamiek in het gebied als conditie voor ontwikkeling. Haven- en Waterstad en station Werpsterhoeke als dynamische plekken met veel activiteit. De doorfietsroute en de waterverbinding zijn actieve structuren

Versnelde ontwikkeling en meer divers woningaanbod

De woningbouwbehoefte in Leeuwarden is groot. Groter dan het aanbod op dit moment. Dat komt doordat er op dit moment weinig gebieden zijn waar woningen of kavels verkocht kunnen worden. De planologische procedures nemen veel tijd in beslag. Daarom willen we nu de ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp versnellen om straks voldoende aanbod te hebben.

Naast versnellen is er behoefte aan een meer divers woningaanbod. In De Zuidlanden (buurtschappen als Techum en Wiarda) zijn met name grondgebonden koopwoningen voor gezinnen gebouwd. Deze woningen vallen qua prijs in het midden en hogere segment. Wij zien ook vraag naar andere nieuwbouw in Leeuwarden. Met andere nieuwbouw wordt bedoeld woningen voor één en twee persoonshuishoudens, huurwoningen (midden huur en sociale huur) en betaalbare koopwoningen. We denken hierbij aan woonconcepten als - Tiny Houses, woongroepen of -gemeenschappen, lofts, levensloopbestendige woningen of flexibele/aanpasbare woningen. Ook deze concepten willen we bij de verdere planvorming een plek geven.

Structuurvisie De Zuidlanden

De basis voor de ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp bevindt zich in de Structuurvisie De Zuidlanden. De gemeenteraad heeft deze structuurvisie in 2011 vastgesteld. In de structuurvisie staat op hoofdlijnen waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd en waar deze functies zich kunnen ontwikkelen. Deze structuurvisie vormt dan ook de basis voor de ontwikkelingen aan de zuidzijde van de stad. In de structuurvisie worden ook aantallen genoemd voor bijvoorbeeld woningen, kantoren en sportvoorzieningen. In de loop van de tijd kunnen de geplande aantallen veranderen. Oorzaken hiervoor zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen in de maatschappij of in de economische situatie. Ook andere inzichten en kennis over duurzaamheid, klimaat en techniek kunnen leiden tot een andere behoefte dan in 2011 is vastgelegd. Kortom, de structuurvisie uit 2011 en het Masterplan Middelsee uit 2018

blijven de basis voor de ontwikkeling van een aaneengesloten verstedelijkt gebied aan de zuidkant van de stad. Alleen de exacte invulling en aantallen worden bepaald aan de hand van de actualiteit.

Hierom willen we met dit ontwikkelkader een meer actuele en toegesneden ontwikkelrichting te schetsen dan weergegeven in de Structuurvisie uit 2011 en het Masterplan uit 2018. Dit ontwikkelkader is de basis voor de verdere ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp, als vervolg op Middelsee fase 1. Het schetst een beeld en geeft informatie aan de omgeving, de toekomstige bewoners en alle andere betrokkenen.

Wat willen we doen?

We ontwikkelen een stadsdeel:

- met een stedelijke allure en uitstraling met een levendig hart als drager;
- met een diversiteit aan functies en woningaanbod, waarin iedereen zich thuis kan voelen door een goed leefklimaat en waarin iedereen een passende plek kan vinden: een ongedeelde stad;
- dat voldoet aan de eisen die het veranderende klimaat stelt (hitte, wateroverlast). Ook daarom maken we een structuur van groen en water in het stadsdeel;
- waarin het gezond leven is. De leefomgeving moet uitnodigen om te sporten, te bewegen en te ontmoeten en levert daarmee een positieve bijdrage aan de gezondheid;
- waarin de openbare ruimte in eerste instantie gericht is op fietsers en voetgangers. Zij krijgen directe en korte verbindingen. Auto's komen daarna. Parkeren wordt niet overal direct bij de woningen mogelijk;
- waarin aandacht is voor duurzaamheid in de vorm van bijvoorbeeld individuele en collectieve opstellingen van zonne-energie. Het is goed om lokaal in de energiebehoefte te kunnen voorzien. Het streven is zo energieneutraal mogelijk te bouwen;
- dat toekomstbestendig is, een stadsdeel dat ook over 60 of 70 jaar en verder goed functioneert;
- waar met de komst van een station de kans voor een mobiliteitshub ontstaat die een kansrijke locatie biedt voor hoogwaardige bedrijvigheid. Ook krijgt Werpsterhoeke een nog prominentere positie als Leeuwarden een eindpunt van de Lelylijn wordt.

1. Inleiding

Aanleiding

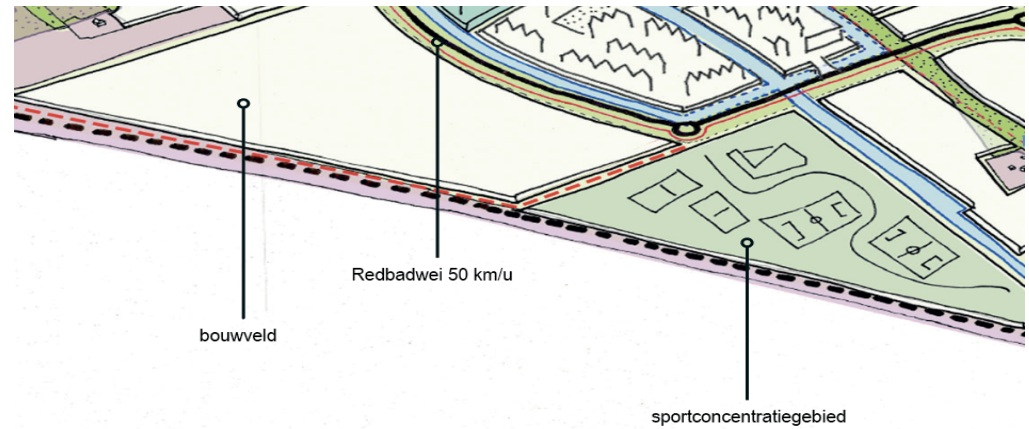
In 2003 heeft de gemeenteraad van Leeuwarden besloten om ten zuiden van Leeuwarden een grote uitbreidingslocatie te realiseren, genoemd De Zuidlanden. Deze uitbreiding vindt oostelijk en westelijk van de Overijsselselaan plaats. Aan de oostzijde worden diverse buurtschappen gebouwd, aan de westzijde het stadsdeel Middelsee – De Werp. Totaal zijn er ongeveer 5.600 woningen gepland. Ook komen er bedrijven, maatschappelijke - en sportvoorzieningen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken hebben we de nodige gronden aangekocht. In 2007 zijn we met de realisatie van deze grote opgave gestart. In 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie vastgesteld. Als nadere uitwerking van deze Structuurvisie heeft de gemeenteraad in 2018 het Masterplan Middelsee vastgesteld.

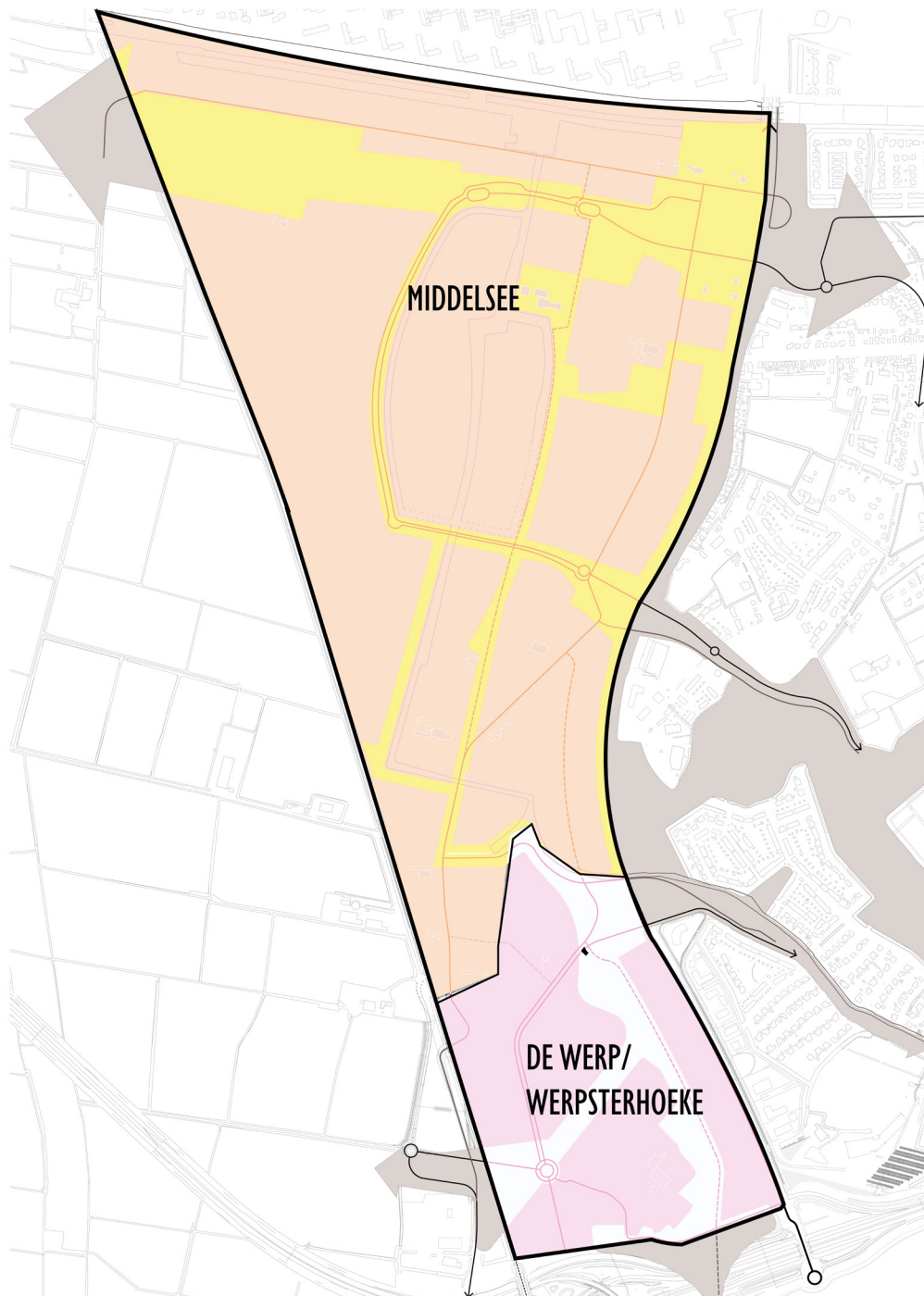
In 2020 staan er in de buurtschappen oostelijk van de Overijsselselaan ongeveer 1.200 woningen. Techum en Goutum-Súd zijn nagenoeg afgerond. Wiarda is voor de twee-derde gerealiseerd en De Klamp is volop in aanbouw. De buurtschappen Unia en de Hem zijn in voorbereiding. Over 5 tot 10 jaar staan er ongeveer 2.400 woningen in de buurtschappen. Daarnaast zijn er onder meer scholen gerealiseerd, sportvoorzieningen, een gezondheidscentrum, een gebied met een tankstation, een supermarkt, enkele bedrijven en een hotel.

Westelijk van de Overijsselselaan is begonnen met de realisatie van de eerste fase van Middelsee met 750 woningen, enkele voorzieningen zoals horeca en een IKC. De wijk Middelsee – De Werp wordt een wijk met een relatief hoge woningdichtheid, met een stadse opzet. Naast grondgebonden woningen, komen er appartementen. In Middelsee - De Werp tezamen komen 3.200 woningen.

In Middelsee – De Werp komen ook andere functies dan alleen wonen, zoals bedrijven, maatschappelijke - en sportvoorzieningen.

De eerste fase van het station Werpsterhoeke is in de vorm van een tweetal onderdoorgangen (auto- en fietstunnel) gerealiseerd. Gestreefd wordt naar een ingebruikname van het station in 2025.





Ontwikkeldkader sluit aan bij regionale en landelijke ontwikkelingen

In de recent gepresenteerde Nationale Omgevingsvisie maakt Leeuwarden deel uit van het Stedelijk Netwerk Nederland. Een netwerk van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Steden waarin de actuele grote behoefte aan woningen op korte termijn om oplossingen vraagt. Steden die goed bereikbaar moeten zijn, van en naar de regio, en ook van en naar andere steden in het netwerk.

Het stedelijk netwerk volgens de NOVI als 'Kloppend hart van land en economie'. Waar een duurzame en circulaire economie zich kan ontwikkelen. Waar locaties voor wonen en werken zorgvuldig zijn gekozen mede om lopen en fietsen te stimuleren, het OV aantrekkelijk te maken en natuur en landschap te sparen.

Onze steden en dorpen van de toekomst zijn gevarieerd, toegankelijk voor iedereen en aangepast aan demografische veranderingen. Er is meer dichtheid, minder leegstand en verval, meer groen en water. Soms meer in de hoogte gebouwd, maar altijd met kwaliteit, gebruikmakend van historische kwaliteiten.

Bovengenoemde ambities zijn of worden vertaald in de omgevingsvisies op provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Visies waarin de prioriteiten uit de NOVI op het betreffende schaalniveau vertaald en uitgewerkt moeten worden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De omgevingsvisie van de provincie Fryslân (POVI) is inmiddels vastgesteld. Bovengenoemde ambities en prioriteiten komen daarin aan de orde. Specifiek voor Leeuwarden onder andere:

Leeuwarden is het centrum van diverse voorzieningen, bedrijvigheid, onderwijs- en kennisinstellingen. Het is ook onze provinciehoofdstad waar Friese historie en cultuur samenkomen. Intensivering van de samenwerking tussen de Watercampus, University Campus Fryslân, Dairy Campus, de Fryske Akademy en Energiecampus kan kennis en onderwijs doen excelleren. Verdere ontwikkeling van het speerpunt watertechnologie is van groot belang. De Spoorzone, tussen Werpsterhoeke en de oostelijke ringweg, is een grote ontwikkellocatie voor wonen, hoogwaardige stedelijke en regionale functies en bereikbaarheid over weg, water en met OV, in combinatie met versterking van ruimtelijke kwaliteit.

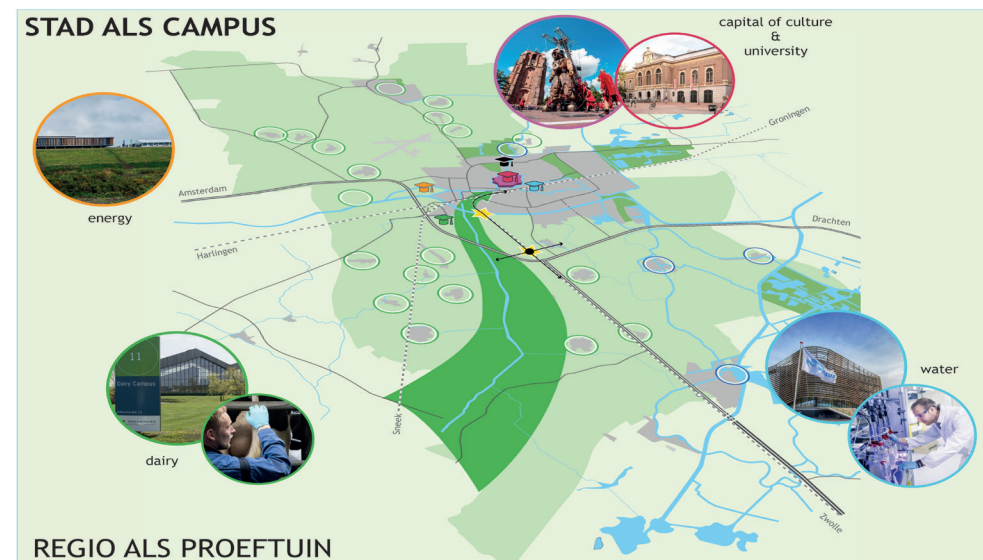
De omgevingsvisie voor de gemeente Leeuwarden is in voorbereiding. Vooruitlopend daarop is het zogenoemde Positioneringsdocument in 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Leeuwarden in 2028; de aftrap voor een Leeuwarder Omgevingsvisie. Ook dat document bevat een eerste vertaling en uitwerking van de nationale en provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving. Op weg naar de op te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. Maar ook in andere thematische of gebiedsgerichte documenten (zoals in het voorliggende ontwikkelkader) vindt die vertaling en uitwerking plaats op het betreffende thema en/of betreffende schaalniveau.

De drie ambities uit het Positioneringsdocument met de daarbij behorende - en voor Middelsee relevante - opgaven zijn:

1. Het is goed leven in Leeuwarden in 2028:
 - a. Duurzaam gebruik landelijk gebied;
 - b. Kwaliteit van stad en land;
 - c. Positieve gezondheid;

2. Leeuwarden is in 2028 het hart van een bijzondere groen-blauwe regio:
 - a. Een woningaanbod passend bij Leeuwarder bevolkingsopbouw;
 - b. Ruimte voor initiatieven;
 - c. Gezond, veilig en vitaal;
3. Leeuwarden is in 2028 een sterke economische stad in Noord-Nederland:
 - a. Inzetten op sectoren die passen bij Leeuwarden en Fryslân;
 - b. Onze economie: klaar voor de toekomst;
 - c. Goede bereikbaarheid van Leeuwarden.

In enkele thematische en/of gebiedsgerichte beleidsdocumenten is dit verder geconcretiseerd. Het concept voor de ongedeelde stad vinden we terug in de ontwerp-Volkshuisvestingsvisie. De ambities met betrekking tot binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en mobiliteit vinden we terug in het Inspiratiedocument Spoorzone, het Impressiedocument Spoordok en Mobiliteit 2019-2050. Uitvoering van de ook daarin opgenomen ambities maakt Middelsee tot een volwaardig op de bestaande stad en op de omgeving aangesloten stadsdeel.



Ontwikkeldkader

Met dit ontwikkeldkader leggen we voor het gebied Middelsee – De Werp de basis vast, zowel programmatisch als ruimtelijk. De Structuurvisie en de bestaande ruimtelijke structuren zijn hiervoor uitgangspunt. De ruimtelijke basis omvat de hoofdstructuren in het gebied. Deze bestaat onder andere uit wegen, waterlopen en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Programmatisch ligt de opgave voor een groot deel vast, met name het aantal te realiseren woningen.

In 2018 is het Masterplan voor Middelsee en tegelijkertijd het stedenbouwkundig plan voor Middelsee fase 1 (Havenstad en Waterstad) vastgesteld. Aangezien de uitwerking met het ontwikkeldkader weer een stapje verder is, gaat bij verschillen het ontwikkeldkader Middelsee – De Werp vóór het Masterplan.

Binnen die vaste gegevens zijn er plannen en ideeën, maar ook opgaven waar nog over nagedacht moet worden. Sommige plannen en ideeën nemen al redelijk vaste vormen aan, andere zijn nog zeer pril. Met dit ontwikkeldkader maken we deze plannen, ideeën en opgaven inzichtelijk, waarbij we ook aangeven hoe (on)zeker de ontwikkeling is. Dit doen we voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied en voor andere betrokkenen. Het ontwikkeldkader gebruiken we in het participatieproces bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden als uitgangspunt.

Actuele plannen, ideeën en opgaven:

- bedrijven en instellingen die belangstelling hebben voor een kavel;
- de woningbouwopgave: er is blijvende vraag naar een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen in Leeuwarden. Daarbij streven we naar een gevarieerd woonaanbod en in het verlengde daarvan een gemengde, ongedeelde wijk waar iedereen prettig kan wonen;
- woonconcepten die anders zijn dan elders in de stad. Het is goed de concepten waar we op dit moment aan werken te benoemen, uit te leggen wat we bedoelen met die woonconcepten en te laten zien waar in het gebied deze woonconcepten komen;
- de herbezinning op de (te grote) kantorenopgave voor De Werp is aanleiding om over die stationsomgeving na te denken;
- voorzieningen op wijkniveau en voorzieningen op stedelijk/regionaal niveau;
- tenslotte de ingebruikname van het station Werpsterhoeke. De streefdatum is 2025. Dit kan enkele jaren later worden. De reden hiervoor is de in 2025 nog te beperkte reizigerspotentie en de benodigde infrastructurele oplossing om dit (extra) station in de dienstregeling op te kunnen nemen.

Het hebben van een ontwikkeldkader waarin deze ontwikkelingen in samenhang zichtbaar worden, is daarom van belang voor het richting geven aan de plannen, ideeën en opgaven in Middelsee.

2. Programma en ruimte

2.1 Programma

Ambitie: In Middelsee – De Werp realiseren we een aaneengesloten stedelijk gebied, met het stadje (Havenstad en Waterstad) als centrum en drager. We werken aan een duurzaam functionerend, samenhangend en levendig stadsdeel. Hier wonen, werken, recreëren, ontmoeten en sporten we. We maken gebruik van voorzieningen zoals onderwijs, zorg, horeca en detailhandel.

Het concept van het stadsdeel Middelsee – De Werp is een levendig stadsdeel. Door de combinatie van wonen, werken, sport en recreatie ontstaat een complete wijk. Detailhandel en horeca, gecombineerd met zorg en onderwijsfuncties met een groter verzorgingsgebied dan alleen de wijk, versterken de levendigheid. In de grondexploitatie is het volgende programma opgenomen:

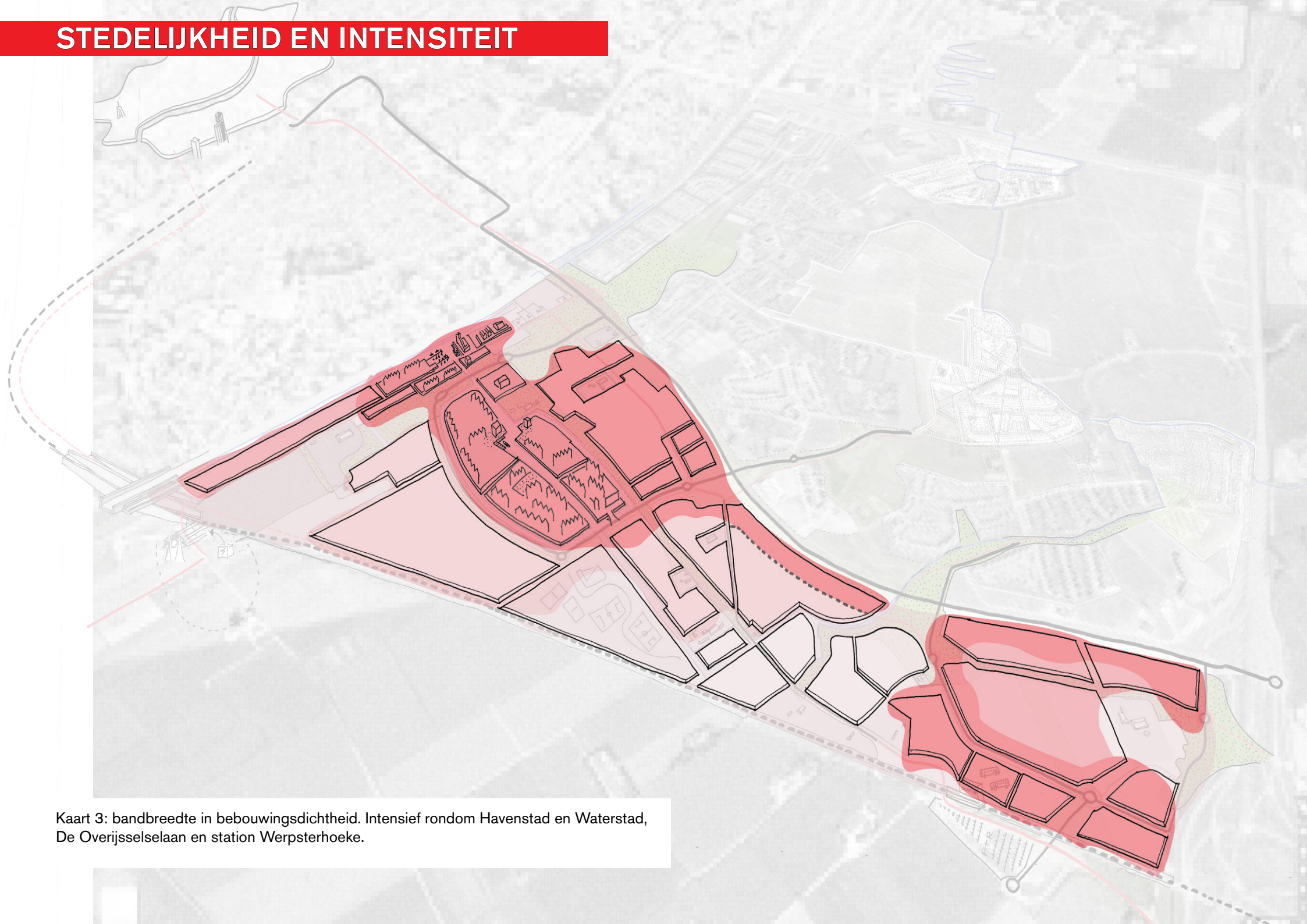
- woningen:	3.200 m ²
- kantoren:	95.000 m ²
- commercieel:	30.000 m ²
- onderwijs/-medisch:	30.000 m ²
- sport/-hobby:	85.000 m ² .

De vastgestelde grondexploitatie voor het stadsdeel Middelsee is het financiële kader voor de voor de integrale ontwikkeling.

We zien in het gebied een gevarieerd programma met een gedifferentieerde opbouw in stedelijkheid. In de hierna ingevoegde kaart is deze stedelijkheid in verschillende gradaties weergegeven. Een hoge mate van stedelijkheid betekent dat een gebied zich kenmerkt door een grote dynamiek in functies en gebruik. Er is ruimte voor andere functies dan wonen. Deze functies hebben een aantrekkelijke werking. Een hoge mate van stedelijkheid betekent ook compacte en intensieve bebouwing.



STEDELIJKHEID EN INTENSITEIT



Kaart 3: bandbreedte in bebouwingsdichtheid. Intensief rondom Havenstad en Waterstad, De Overijsselselaan en station Werpsterhoeke.

2.1.1. Havenstad en Waterstad - Middelsee fase 1

Ambitie: Havenstad en Waterstad vormen het stedelijke hart van de wijk, met ruimte voor horeca, detailhandel en cultuur voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van de wijk om te wonen, te werken en te verblijven.

In Middelsee fase 1 is gestart met de invulling van het programma voor Waterstad en Havenstad met zo'n 750 woningen. In het noordelijk deel van het plangebied krijgt het woonmilieu een ander karakter. Door de ligging aan het Van Harinxmakanaal is hier de mogelijkheid voor een centrale haven aan de staande mast-route. De haven wordt geflankeerd door robuuste bouwblokken. In deze bouwblokken is ook ruimte voor bij de wijk passende horeca en detailhandel. Hierdoor ontstaat een 'stadse' buurt, met een industrieel karakter: stedelijk wonen in bijvoorbeeld moderne pakhuizen/loodsen en stoere woningen.

Ten zuiden van Havenstad ontwikkelen we Waterstad. Stedelijke woonblokken aan een stadsgracht met kades, pleinen, spannende doorkijkjes en een bomenrijke singel maken dat Waterstad alle kenmerken van een Fries stadje krijgt. Ook hier komen intensieve bouwblokken, maar meer in de vorm van grondgebonden woningen. Ook in Waterstad is ruimte voor functies die passend zijn in een dichtbebouwd gebied, zoals kleinschalige detailhandel, horeca en woon-werk combinaties.



2.1.2 Wonen

Ambitie: Een inclusieve stad met circa 3.200 woningen met verschillende woonconcepten en variatie in woonsegmenten, waaronder minimaal 480 sociale huurwoningen.

In het stadsdeel Middelsee - De Werp worden circa 3.200 woningen gerealiseerd. Dit is een forse opgave, waarbij de ambitie is om te komen tot een duurzaam functionerend stadsdeel waar voor iedereen een woning te vinden is. Daarom wordt er een breed palet aan type woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd.

De woonmilieus variëren op het gebied van stedelijkheid, bebouwingsdichtheid en doelgroep. Daarbij valt te denken aan de volgende range, van hoog naar laag:

- **Stedelijkheid:** stedelijk – lommerrijk – landelijk
- **Intensiteit:** intensief – compact – grondgebonden
- **Prijsklasse:** exclusief – gemengd – betaalbaar

In het ontwikkelgebied wordt een divers woonklimaat gerealiseerd en sluit aan bij de gradatie in stedelijkheid en intensiteit (kaart 3). In een stedelijk woonklimaat is sprake van meer hoogbouw en intensiever gebruik van (openbare) buitenruimte, het landelijke woonklimaat daarentegen kent meer vrijstaande woningen en speelt de eigen tuin een belangrijke rol in buitenactiviteit. Het stedelijk woonklimaat kent ook een grotere mate van functiemenging. Een woning of woongebouw kan een andere functie dan wonen op de begane grond herbergen. Zowel in de stedelijke als ook in de meer lommerrijke en landelijke woongebieden wordt gestreefd naar een gevarieerde prijsopbouw.

Woningmarktbehoefte

De woningmarkt staat op dit moment in Nederland onder druk. Ook in Leeuwarden worden door deze druk bestaande woningen boven de vraagprijs verkocht. Bij nieuwbouw is sprake van loting van de kavels.

De gemeente Leeuwarden kent ook de komende jaren een sterk groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan, vangen we de woningvraag op in de stad.

Maar er is ook de behoefte en de noodzaak om een substantiële nieuwbouwlocatie te ontwikkelen. Daarin voorziet Middelsee. Het is in het belang van de wijk en de stad wenselijk dat we een gedifferentieerde wijk ontwikkelen qua eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm.

De woningmarkt kent ups- en downs. Om daar goed mee om te gaan, werken we met een flexibele fasering in Middelsee. Zo kunnen we elk moment zoveel mogelijk tegemoet komen aan de dan actuele woningvraag. In Middelsee komen verschillende type woonmilieus, variërend van lijk modern tot meer klassieke nieuwbouw.

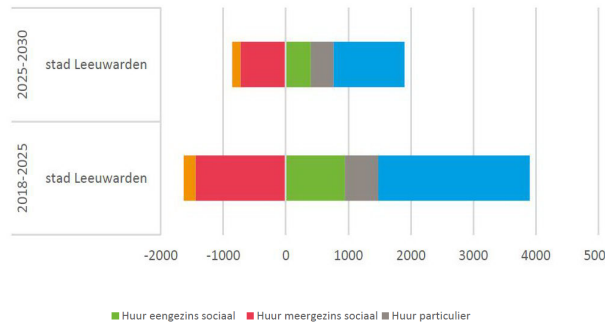
We maken daarbij gebruik van de mogelijkheden van de locatie. We willen bewoners maximale ruimte bieden om hun woonomgeving mee vorm te geven. Door Middelsee op deze wijze te ontwikkelen, ontstaat er een goed functionerende wijk, die het woningaanbod van (de gemeente) Leeuwarden op krachtige wijze aanvult.

Er is ook een grote behoefte aan woningen in de sociale sector. Dit komt door onder meer herstructureringsprojecten en de aanloop naar de ongedeelde stad. Hierbij streven we naar een evenredige verdeling van de segmenten koop en huur en prijsdifferentiatie daarin. Daarnaast wordt door het passend toewijzen een groep uit de sociale huur naar de midden huur verwezen. Dit segment is in Leeuwarden ondervertegenwoordigd. De laatste jaren vindt hier een inhaalslag plaats, maar deze lijn zal doorgezet moeten worden.

Bouwen in de Zuidlanden / Middelsee is een noodzaak!

- Grote vraag naar woningen in de Zuidlanden / Middelsee
- Onderzoeken en prognoses bevestigen aanhoudende vraag
- Aanbod differentiatie; ruimte voor verschillende concepten

Vraag en aanbodbalans 2018-2030 (bron; Companen)



Onderbouwing

- Demografisch onderzoek
- Prognoses CBS & PBL
- Afspraken provincie
- Trendanalyse NVM Leeuwarden
- Realisatie groter dan prognose
- Huizenbouw loopt achter
- Stad 85% & dorpen 15%
- Groei vlakt na 2030 af, dorpen eerder

Om de geprognostiseerde groei van de gemeente bij te houden, moeten we de komende 10 jaar zo'n 4500 woningen toevoegen (uitgaande van 1000 te slopen eenheden). De groei ontstaat door huishoudensgroei, met de hieraan gekoppelde woningbehoefte. Het toevoegen van woningen kan deels in de bestaande stad en deels in de uitbreidingsgebieden van de stad.

De ontwikkeling van het stadsdeel Middelsee – De Werp is noodzakelijk:

- door de druk op feitelijk alle segmenten in de woningmarkt;
- door de insteek om te voorzien in de huidige woningbehoefte;
- door de wens van het realiseren van de ongedeelde stad.

Flexibiliteit is belangrijk om in te kunnen spelen op maatschappelijke veranderingen. De woonbehoefte verandert in de loop van de tijd. De gevolgen van de Corona-crisis kunnen zorgen voor een andere woning behoefte.



2.1.3 Bedrijvigheid

Ambitie: Middelsee – De Werp wordt een levendig stadsdeel, waarbij voldoende aanbod aanwezig is voor een leefbare wijk met 3200 huishoudens. Daarnaast is er ruimte voor wijk overstijgende functies zoals kantoren, bedrijven en instellingen.

Horeca en detailhandel

Middelsee wordt een levendig stadsdeel, waar niet alleen gewoond wordt, maar er ook genoeg te beleven is. Daarom komt er op passende schaal horeca en detailhandel in het gebied. Dat betekent concreet dat de aard van de horeca moet passen bij een gebied waarin voornamelijk gewoond wordt. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan een lunchroom, restaurant, koffiezaak en snackbar. De horeca kan ook een bovenwijkse functie hebben, mits er voldoende ruimte is voor parkeerplaatsen. De horeca komt met name in Havenstad, aan de staande mast route van het Van Harinxmakanaal. Ook is in Havenstad en Waterstad ruimte voor kleinschalige detailhandel. Aangezien er 3200 woningen komen in Middelsee – De Werp, zal er behoefte zijn aan een supermarkt en mogelijk een wijkwinkelcentrum. In de omgeving van deze supermarkt zijn enkele ondersteunende detailhandel functies gedacht, zoals een drogisterij. Deze functies krijgen een centrale plek in de wijk aan het zuidelijke deel van de Redbadwei. Hier is ruimte voor een voorzieningenzone.

Kantoren, bedrijven en instellingen

In Middelsee - De Werp is ruimte gereserveerd voor bedrijven en instellingen. Zo is er in de structuurvisie uit 2011 95.000 m² aan kantoren gepland. Op dit moment is de marktvraag naar kantoren beperkt, waardoor onduidelijk is of dit gerealiseerd wordt. Voor wat betreft kantoren, bedrijven en instellingen is qua vestiging een afweging op stedelijk niveau relevant.

Door de ligging dichtbij verkeersknooppunt Werpsterhoek (goede autobereikbaarheid) en station Werpsterhoeke (goede ov-bereikbaarheid) is de Werp aantrekkelijk voor verschillende voorzieningen en bedrijven.

Hierbij kan gedacht worden aan zakelijke dienstverlening, hoogwaardige bedrijvigheid met uitstraling, commerciële voorzieningen,

Leisure- en vrije tijdsvoorzieningen, maar ook aan maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs, zorg stedelijke mobiliteit, uitvaart. Perifere detailhandel is hier niet opportuun, gelet op het clusteringsbeleid elders in de stad.



2.1.4 Voorzieningen

Ambitie: een compleet en gevarieerd palet aan voorzieningen zodat alle dagelijkse activiteiten ten aanzien van onderwijs, sport en zorg in de wijk aanwezig zijn en zorgen voor een toekomstbestendig stadsdeel. Daarnaast streven we naar de realisatie van bovenwijkse voorzieningen, zoals seniorenhuisvesting, zorginstellingen, sportaccommodaties en voortgezet en/of beroepsonderwijs.

Onderwijs

In de wijk komen basisscholen en er is ruimte voor bovenwijkse voorzieningen. In Middelsee fase 1 komt een IKC (integraal kindcentrum) met onder andere een basisschool voor ongeveer 350 leerlingen. Naar verwachting zal in fase 2 eenzelfde voorziening voor ongeveer 450 leerlingen nodig zijn. Die kan in 1 of in 2 scholen gerealiseerd worden. Daarnaast bestaat de wens voor het toevoegen van een extra onderwijsvoorziening (voorgezet/mbo/hoger onderwijs). Een extra onderwijsvoorziening past in een wijk van dit formaat en draagt bij aan de ambitie om een levendige, stadse woonwijk te creëren.

Sport

Qua sport wordt voorzien in de behoeftes die voortkomen uit de wijk. Het gros van deze voorzieningen plannen we in een sportzone zodat er synergie tussen verschillende sportverenigingen ontstaat. Voorzieningen worden zo optimaal gebruikt. Niet alleen de velden en hallen kunnen gezamenlijk gebruikt worden, maar ook de kantine en kleedruimtes kunnen door andere partijen gebruikt worden. De sportzone neemt een centrale plek in de wijk in, dichtbij andere voorzieningen zoals scholen en andere voorzieningen. De sportzone wordt op een duurzame, open en bewegingsvriendelijke manier ingericht, zodat de openbare ruimte ook uitnodigt om te bewegen. Daarnaast is er behoefte aan trapveldjes en voorzieningen voor individuele sport. Uit de 'voorzieningenplanning Sport' blijkt dat er op termijn aan de zuidkant van de stad de behoefte ontstaat naar 6 sportvelden en 3-5 zaaldelen (3 zaaldelen is 1 sporthal).

Eerder zijn in fase 1 van Middelsee 3 sportvelden gereserveerd. Maar in dit gebied is geen ruimte om het sportgebied uit te breiden tot 6 velden en 1 à 2 sporthallen. Omdat we willen vasthouden aan het sportconcentratiebeleid van de gemeente Leeuwarden zal de volledige sportvoorziening meer naar het zuiden geclusterd worden. De 3 geplande velden in fase 1 worden daarom verplaatst naar het zuiden. In fase 1 zal dit opgevangen worden door ruimte te creëren voor sporten en bewegen in het groen/de openbare ruimte en de aanleg van een trapveld of Cruyff court. Ook is de sportzone zoekgebied voor het plaatsen van een zendmast met een hoogte van maximaal 40 meter, om te zorgen voor goede dekingsgraad van mobiele telefonie en data in het gebied.

Zorg

In het stadsdeel Middelsee - De Werp komt ruimte voor eerstelijnszorg op wijkniveau, zoals een huisarts en apotheek. Ook komt er ruimte voor bovenwijkse zorginstellingen en seniorenhuisvesting. Voor wat betreft de eerstelijnszorg worden de mogelijkheden voor een gezondheidscentrum onderzocht, één en ander in afstemming met voorzieningen in het zuidelijk deel van Leeuwarden als geheel. Een dergelijk gezondheidscentrum kunnen we op verschillende manieren inpassen, bijvoorbeeld op de begane grond van een appartementencomplex.

Mede door de vergrijzing, zal er de komende jaren een sterke vraag zijn naar seniorenhuisvesting en zorg gerelateerde functies. Bij een inclusieve wijk horen daarom ook voorzieningen op het gebied van woonzorg en seniorenhuisvesting. Daarom denken we ook aan een woon-zorgzone als onderdeel van de voorzieningzone.

Wijkvoorziening

Ruimte voor (bijeenkomsten van) de wijk en het wijkpanel zoeken we in andere voorzieningen. Dit kan zijn binnen gemeentelijke voorzieningen, maar zou ook gecombineerd kunnen worden met een horecavoorziening. Er zal geen apart wijkgebouw gerealiseerd worden.

KADER

- Ten behoeve van de levendigheid en aantrekkelijkheid van de wijk om te wonen en te verblijven is in het gebied rondom de haven in Havenstad en in Waterstad ruimte voor horeca en detailhandel.
- Op de centrale oost-west zone rond de Redbadwei-zuid is ruimte voor een concentratie van voorzieningen. Te denken valt aan een wijkwinkelcentrum, basisonderwijs en voortgezet onderwijs, gezondheidscentrum, woon-zorgvoorzieningen, en aan de westzijde sport. Dit impliceert niet dat er elders geen ruimte is voor voorzieningen, maar de concentratie is op deze zone gedacht.
- Ten behoeve van de levendigheid en aantrekkelijkheid van de wijk om te wonen en te verblijven zal in het gebied rondom de haven in Havenstad en in Waterstad ruimte zijn voor horeca en detailhandel.
- Qua onderwijs is er ruimte voor in ieder geval 3 basisscholen en 1 locatie voor voortgezet onderwijs.
- Qua sport is er ruimte voor in ieder geval 6 sportvelden, 1,5 sporthal, een Cruyff court, een locatie voor individuele buitensport en mogelijk een zwembad. Hiermee wordt naast de behoefte van de wijk ook in een wijk overstijgende behoefte voorzien.
- Qua zorg zal voorzien worden in een locatie voor eerstelijnszorg op wijkniveau. Daarnaast is er ruimte voor zorginstellingen en de combinatie van wonen en zorg.



2.1.5 Perspectief voor de Werp/-station Werpsterhoeke

Ambitie: Gestreefd wordt naar de realisatie van het station Werpsterhoeke op zo kort mogelijke termijn. Dit station is essentieel voor het (bereikbaarheids)profiel van dit gebied en daarmee een “gamechanger”. Met het station is de ruimte voor de mobiliteitshub op Werpsterhoeke op een knooppunt van wegen, spoorweg, bus-routes en fietspaden een feit.

Schets van het gebied

Met Werpsterhoeke heeft Leeuwarden goud in handen. Het is een locatie die de potentie heeft een belangrijke rol te vervullen voor de stad Leeuwarden en de regio. Als strategische plek in het stedelijke en regionale mobiliteitsnetwerk is Werpsterhoeke de aangewezen plek voor bijpassende stedelijke en regionale functies. Het is een unieke locatie door haar perifere ligging aan de zuidzijde van de stad, waar OV, fiets en auto bij elkaar komen. Een goede ov-ontsluiting geeft een boost aan de aantrekkingskracht op de toekomstige bewoners van de wijk en aan stedelijke en regionale voorzieningen. Het vormt door de ligging een centraal toegangspunt voor de hele zuidkant van de stad. Automobilisten kunnen vanuit hun auto overstappen op het OV of de fiets om de binnenstad te bereiken of richting het zuiden te reizen. Deze combinatie maakt de locatie uniek in de regio. De tijd is voorbij dat stations alleen een plek waren waar mensen op de trein stapten. We vinden dat we dit gebied moeten ontwikkelen met functies die bij deze locatie passen, functies met een hoogwaardige uitstraling passend bij deze entree. We denken aan functies zoals:

- **Economische ontwikkelingen en voorzieningen:** zakelijke dienstverlening, hoogwaardige bedrijvigheid met uitstraling, commerciële voorzieningen, Leisure- en vrijetijdsvoorzieningen, reclame, markten etc.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen, stedelijke mobiliteitsvoorzieningen, uitvaartvoorzieningen

- **Ontwikkelingen met wonen:** stedelijk wonen met voorzieningen in hogere dichtheden, semipermanent wonen met functies (short-stay), tijdelijke woonfuncties etc.

Werpsterhoeke zal op termijn een opstaplocatie naar Zwolle en de Randstad worden, maar is ook een belangrijke verbinding met het centrum van Leeuwarden. In geval van een versnelling naar de Randstad, bijvoorbeeld in de vorm van de Lelylijn, kan en zal deze functie nog prominenter in het spoornetwerk worden. Ook de decentralisatie van de sprinterdiensten van Rijk naar Provincie en de inzet om de lijn Groningen - Leeuwarden naar Werpsterhoeke door te trekken speelt hierin mee.



Realisatie van het station

Met de Rijksoverheid en de Provincie is afgesproken dat er een station bij Werpsterhoeke gerealiseerd zal worden. Vanuit het compensatiepakket voor de Zuiderzeelijn zijn daar middelen voor beschikbaar. De eerste fase van dat station is, in de vorm van een fiets- en een autotunnel al gerealiseerd. Het station wordt in gebruik genomen als dat inpasbaar is in de dienstregeling en als er voldoende reizigers te verwachten zijn. Het lijkt erop dat er enkele infrastructuur ingrepen in de lijn naar Zwolle nodig zijn (kruisingen met het water of ingrepen aan de perrons/sporen bij Meppel) om het station in de dienstregeling in te kunnen passen. Dergelijke ingrepen kosten veel tijd. Het aantal verwachte reizigers is nu nog niet voldoende maar zal dat wel zijn als De Zuidlanden en Middelsee verder ontwikkeld zijn. Provincie en gemeente streven samen naar ingebruikname in 2025, maar dit is vanwege voornoemde verwachte infrastructurele ingrepen nog onzeker.

Directe omgeving toekomstig station later invullen

Het invloedsgebied van het station is veel groter dan de directe omgeving en biedt kansen voor het zuidelijke stadsdeel en een ruime regio daar omheen. Het stationsgebied verdient een goede en kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij een wederzijdse afhankelijkheid heerst tussen station en de daaromheen te realiseren functies en bebouwing. Om dit optimaal te benutten kiezen we ervoor om in de directe stationsomgeving (ongeveer 500m) nog geen permanente ontwikkelingen te realiseren die niet direct station-gerelateerd zijn. Daardoor behouden we de mogelijkheid om ten tijde dat het station gerealiseerd wordt hier de juiste spoor georiënteerde functies te kunnen plaatsen, die ook echt een groot profijt en daarmee stuwende werking voor het station hebben. De ontwikkelingen om deze zone heen zullen zorgen voor voldoende reizigersdruk om het station daadwerkelijk in gebruik te kunnen nemen.

Werpsterhoeke als mobiliteitshub

Door de ligging van het station leent de locatie zich voor een volwaardige mobiliteitshub. De mobiliteitshub is dé schakel in het vervoersnetwerk. Het zorgt voor een betere verspreiding van verkeer, stimuleert het gebruik van OV en ontlast in dit geval de binnenstad. Daarnaast is het een plek die iets toevoegt aan zijn omgeving om maatschappelijke doelstellingen te versnellen. Werpsterhoeke biedt mogelijkheden om met reizigers, werkgevers en bedrijven stappen zetten in het structureel anders organiseren van mobiliteit. Het is de katalysator voor de gewenste gebiedsontwikkeling. De ligging van Werpsterhoeke maakt dat de mobiliteitshub kansrijk is en in potentie de motor voor de ontwikkeling van de locatie tot een veelzijdig stedelijk gebied. Dit station wordt dus nadrukkelijk meer dan alleen een station waar een trein stopt.

Tijdelijke functies

Vooruitlopend op en in combinatie met de ontwikkeling in het stationsgebied en de mobiliteitshub kan de tussentijd benut worden voor tijdelijke ontwikkelingen. Dit omvat het uitproberen en exploiteren van bepaalde functies in verhouding tot het gemengd stedelijk programma dat zich in de omgeving ontwikkelt. Begrippen als 'placemaking' en 'proeftuin' zijn hierop van toepassing, met het doel de bekendheid van de plek te vergroten en bij te dragen aan de verkenning van een toekomstig programma van wonen, werken en voorzieningen.

KADER

We kiezen ervoor om de ontwikkeling van de stationsomgeving De Werp tot een hoogwaardige en dynamische toplocatie nog een aantal jaren uit te stellen, omdat:

- de verwachting is dat de ingebruikname van het station nog enkele jaren op zich zal laten wachten;
- gestuurd wordt op ontwikkelingen die passen bij een mobiliteitshub/knooppunt met een station;
- Werpsterhoeke een hoogwaardige entree vanuit het zuiden met hoge ruimtelijke kwaliteit moet worden;
- de programmadruck in Leeuwarden en de integrale stedelijke ontwikkeling noopt tot temporisering.





2.2. Huidige structuren in het gebied en vertaling thema's

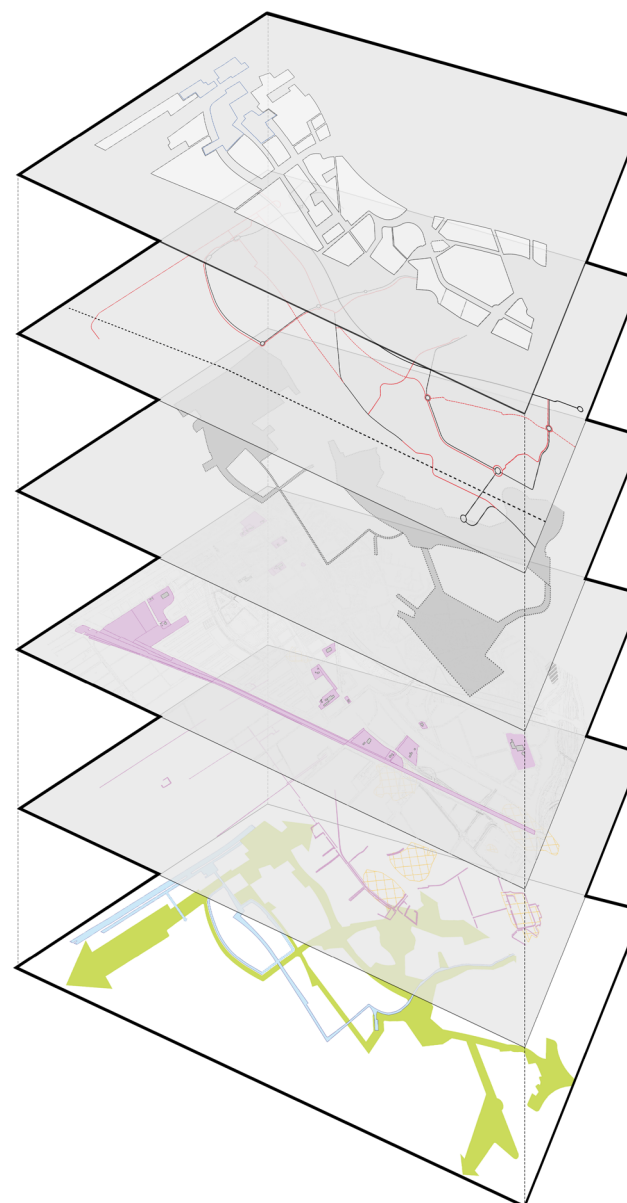
Ambitie: Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat we de relevante bestaande structuren van groen, water, paden & wegen en erfgoed versterken en gebruiken voor inspiratie voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Op welke plek het programma neerslaat in het gebied is afhankelijk van een aantal condities. Zo zal een expressief programma kunnen bijdragen aan versterking van een gewenste dynamische plek, bijvoorbeeld concentratie van detailhandel en horeca in Havenstad. Een bovenwijkse functie zoals sport ligt aan de hoofdinfrastructuur in het gebied en ligt ook in de geluidszone van het spoor. Hierdoor is buiten de hindercontour ruimte voor meer geluidsgevoelig programma zoals wonen.

Op basis van een afweging van deze condities realiseren we het gewenste programma op de juiste plek, in één van de zogenoemde bouwvelden. Aan de morfologische structuur van deze bouwvelden ligt een ruimtelijke lagenbenadering ten grondslag. Deze lagenbenadering gaat uit van inbedden en versterken van bestaande structuren. We ontwikkelen immers in een al bestaande omgeving. Het gebied bevat ruimtelijke en (cultuur)historische waarden die het gebied karakter geven. In de afbeelding zijn de verschillende lagen zichtbaar. De afzonderlijke lagen beïnvloeden elkaar en uit het samenspel ontstaan de bouwvelden als resultante.

KADER

- Bestaande structuren vormen met de verkavelingen en eigendommen van derden de samenhangende ruimtelijke dragers van het gebied; tussen deze structuren vallen ontwikkelvelden vrij.
- De ruimtelijke structuur is weergegeven op de basiskaart voor het ontwikkelkader en wordt ondersteund met kaarten voor groen, blauw, gemotoriseerd verkeer en fietsen.



MORFOLOGIE

bouwvelden als resultante

UITGANGSPUNTEN

hoofdinfrastructuur
(wijk- en
stadsontsluiting)

vastgesteld
planologisch beleid

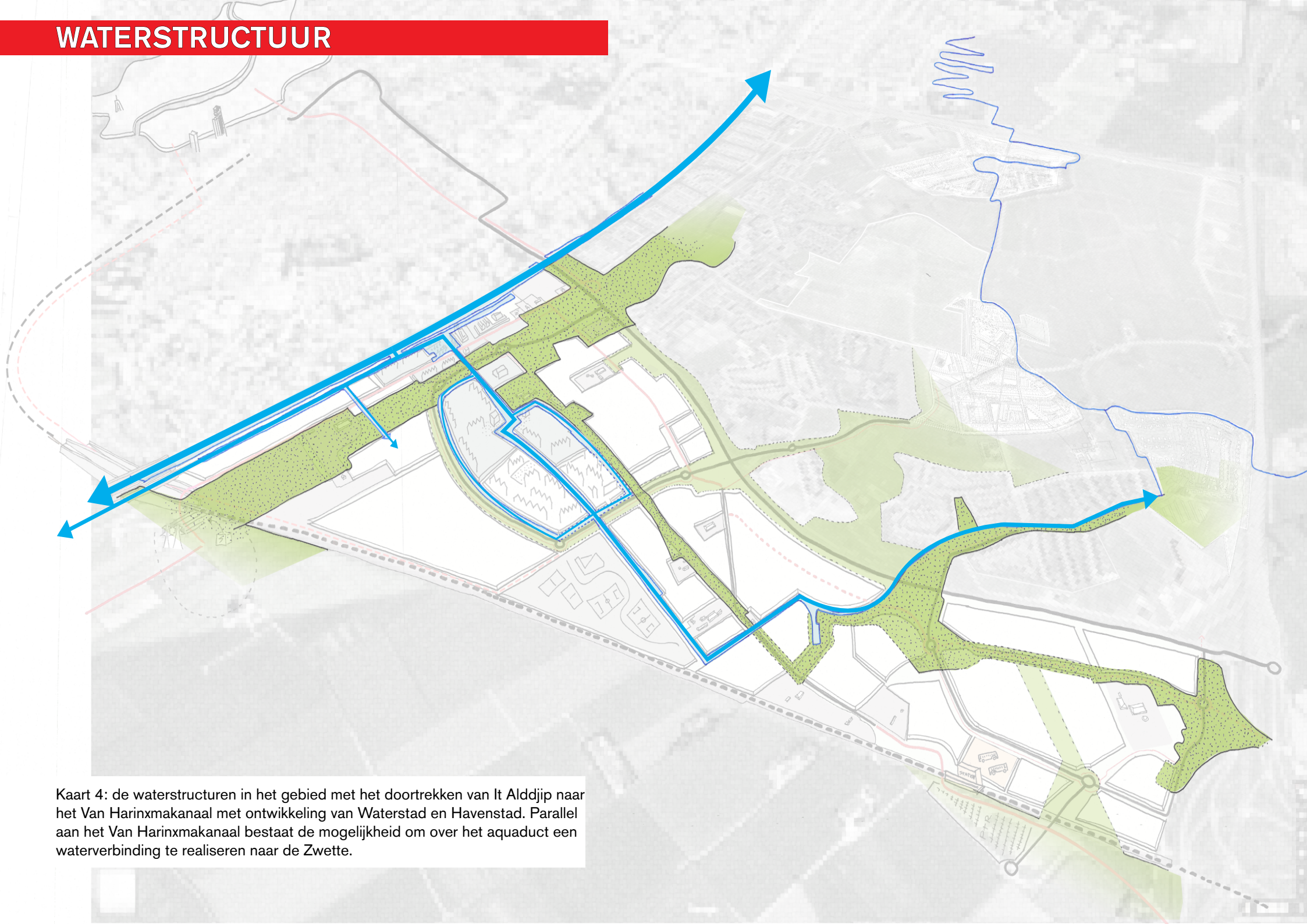
bestaande verkaveling
& eigendom

AANWEZIGE WAARDEN

cultuurhistorie en
archeologie

groen en blauwe
structuren

WATERSTRUCTUUR



Kaart 4: de waterstructuren in het gebied met het doortrekken van It Alddijp naar het Van Harinxmakanaal met ontwikkeling van Waterstad en Havenstad. Parallel aan het Van Harinxmakanaal bestaat de mogelijkheid om over het aquaduct een waterverbinding te realiseren naar de Zwette.

2.2.1 Structuren en waarden

Ambitie: De bestaande groene en blauwe structuren worden versterkt en aangevuld tot een stevige basis voor de ontwikkeling van het gebied.

Groene en blauwe structuren

De aanwezige groene en blauwe structuren vormen een stevige basis om doorontwikkeling verder te versterken. Het Alddijp wordt doorgetrokken naar het Van Harinxmakanaal en vormt daarmee een belangrijke verbinding voor het gebied. Het waternetwerk in De Zuidlanden wordt hiermee voltooid en biedt als sloepenroute uitstekende recreatieve mogelijkheden. Water vervult niet alleen een belangrijke gebruikswaarde maar vormt samen met de groenstructuur een belangrijke waarde op het gebied van ecologie, klimaat en waterbeheersing (regenwaterberging en afvoer).

De waterstructuur in het gebied kent verschillende verschijningsvormen. Aan de ene kant als gracht door het stedelijke Middelsee. Aan de andere kant als landschappelijk element met brede natuurlijke oevers. De landschappelijke kwaliteit geeft het gebied karakter en wordt verder versterkt door de uitbreiding van de groenstructuur naar het noorden en zuiden. De groene en blauwe structuren dagen uit tot ontmoeten, sport en activiteit en dragen daardoor bij aan een gezonde leefomgeving.

De ontwikkeling van een fors stedelijk bouwprogramma vraagt om voldoende lucht en ruimte met kwalitatieve groenzones. In dit gebied ligt de kans om de potenties van bestaande groenzones (Alddijp/Brédyk) te verzilveren en te verbinden met de kwaliteit van het buitengebied. Binnen een paar minuten sta je vanuit het stedelijke Middelsee met de voeten in het weidse kleilandschap. De groenzones binnen Middelsee - De Werp staan niet op zichzelf maar zijn integraal onderdeel van het totale gebied De Zuidlanden - Middelsee. De groenstructuur is opgebouwd uit 3 delen. Een ringstructuur, daaraan gekoppeld buurtgroen (ketting met parels) en verbindingen naar het buitengebied.

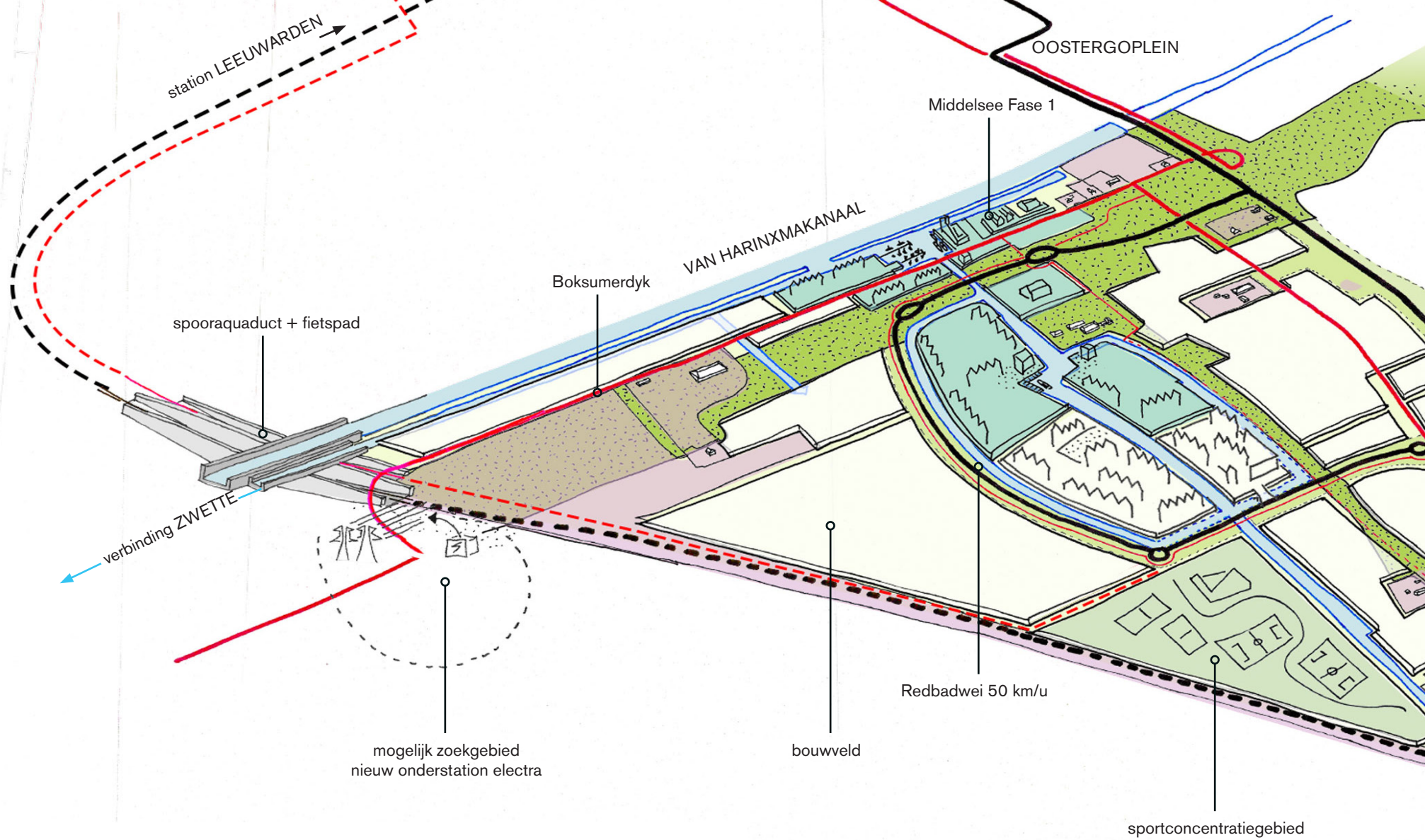
De ring wordt gevormd door een nieuwe groenzone met fietspad aan de flank van Middelsee – De Werp en door de al aanwezige structuur door de buurtschappen en het dorp Goutum (Wergeasterdyk). Deze structuur is in z'n geheel voorzien van een fietspad en wordt grotendeels geflankeerd door water. Vanuit deze centrale structuur lopen verbindingen naar het buitengebied. In de uitwerking van een deelgebied aan de ringstructuur wordt het (buurt)groen gekoppeld aan de ring, zoals de Bleek in Techum.

Op deze wijze ontstaat een gelaagde groenstructuur met verschillende functies en gebruikswaarde. Op deze manier realiseren we een groot stadspark met paden, corridors en beschutte plekken.

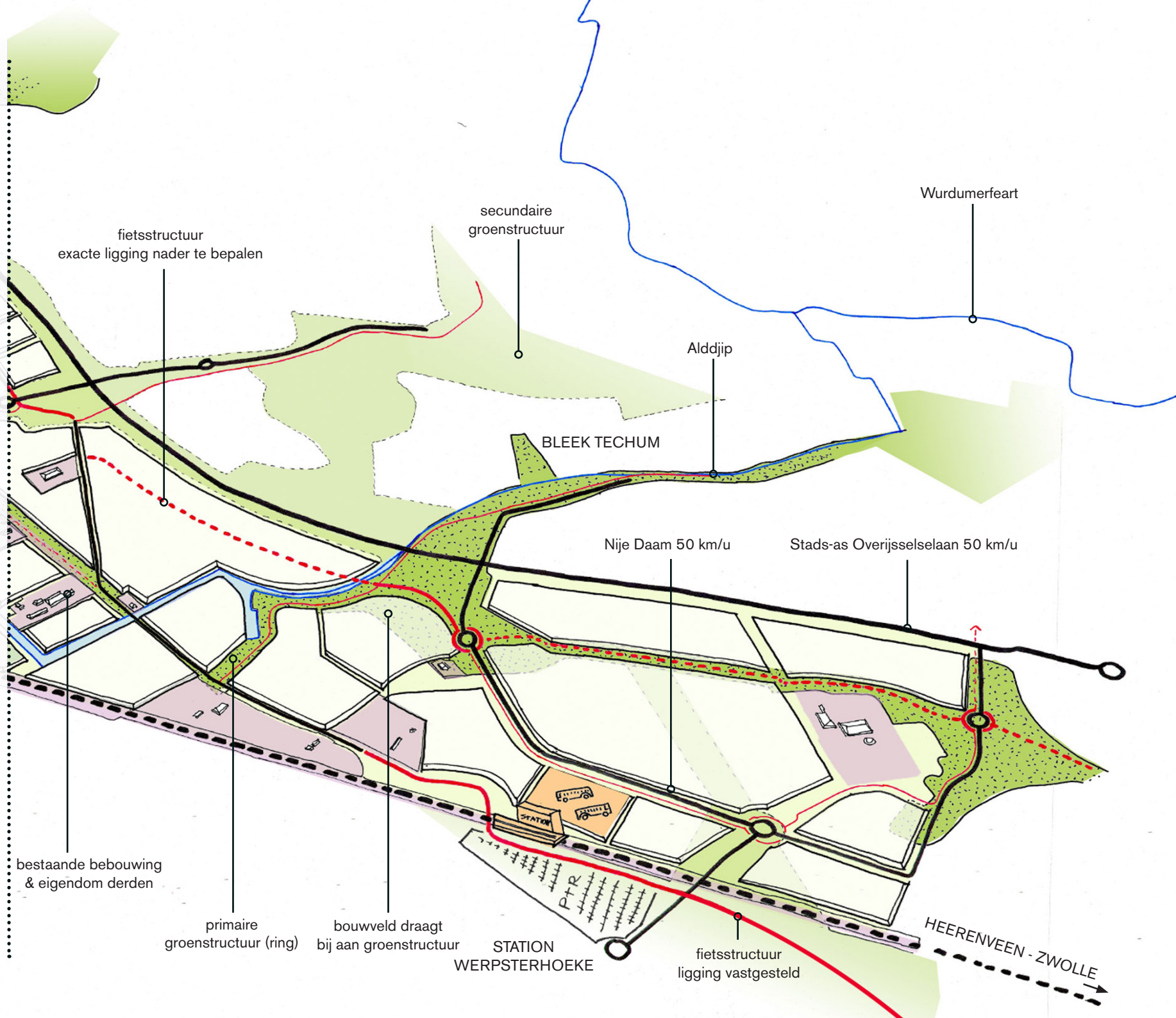
Mede aanleiding van de twee groenmoties voor De Zuidlanden en Middelsee uit 2018 is een koppeling gelegd tussen de beide gebieden. De inrichting en het gebruik van de groene zones in de gebieden sluiten op elkaar aan en vormen een verbinding tussen de wijken.

Kans recreatieve vaarverbinding

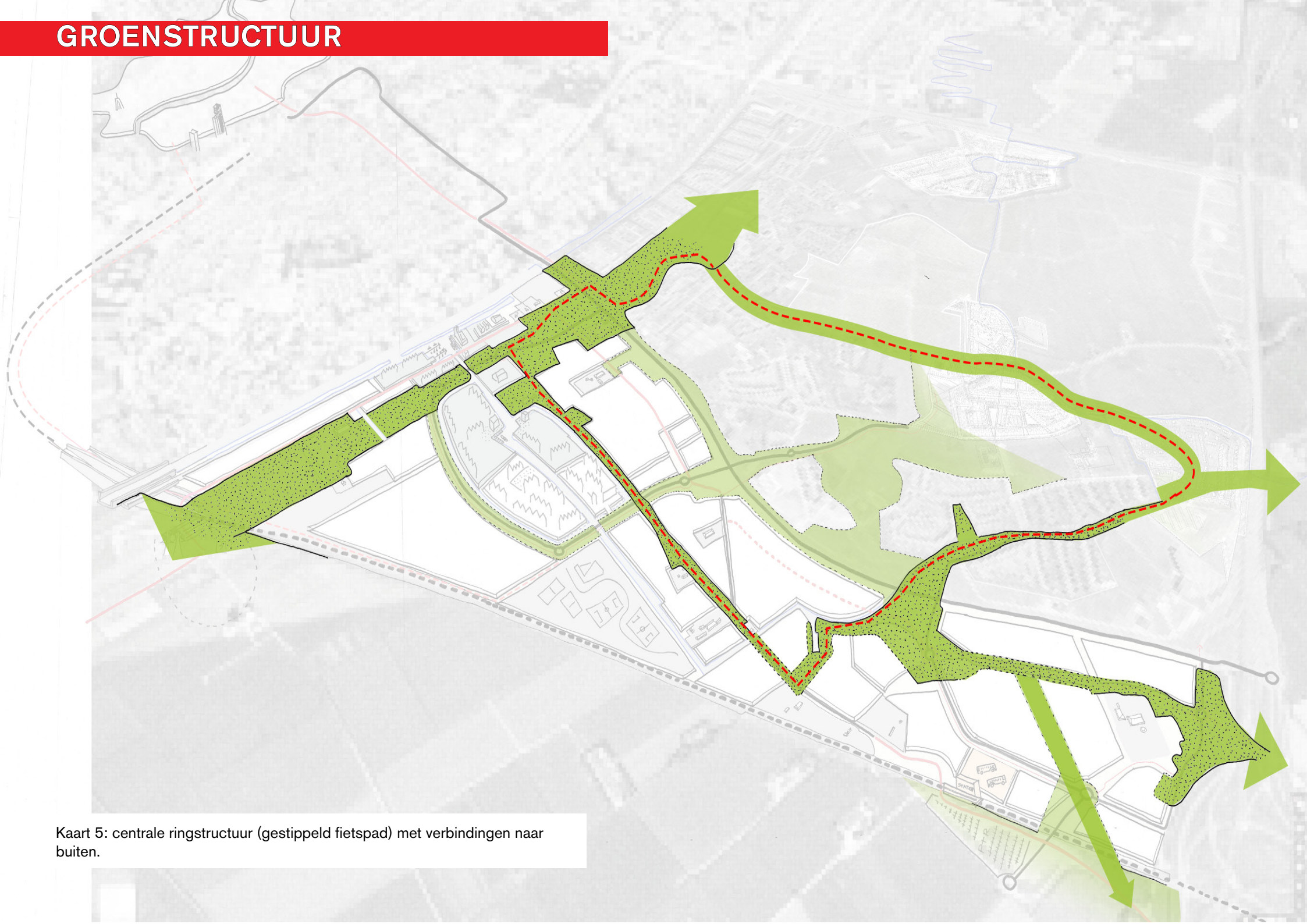
Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een recreatieve vaarverbinding te maken in het verlengde van het Nijdjip richting de Zwette. Hiermee kan door pleziervaart het drukke Van Harinxmakanaal omzeild worden. Ook biedt dit mogelijkheden voor aantrekkelijke woonconcepten langs een recreatieve vaarroute.



ONTWIKKELKAART MIDDELSEE - DE WERP



GROENSTRUCTUUR



Kaart 5: centrale ringstructuur (gestippeld fietspad) met verbindingen naar buiten.





Cultuurhistorie

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat relevante structuren van erfgoed worden versterkt en gebruikt voor inspiratie voor de ruimtelijke ontwikkeling. Bij de verdere uitwerking worden cultuurhistorische en archeologische waarden zoveel mogelijk gerespecteerd. De bijgevoegde kaart met de belangrijkste waarden is daarbij leidend. We zetten ons ervoor in om de ontwikkeling van het gebied te combineren met het behoud van de erfgoedwaarden.

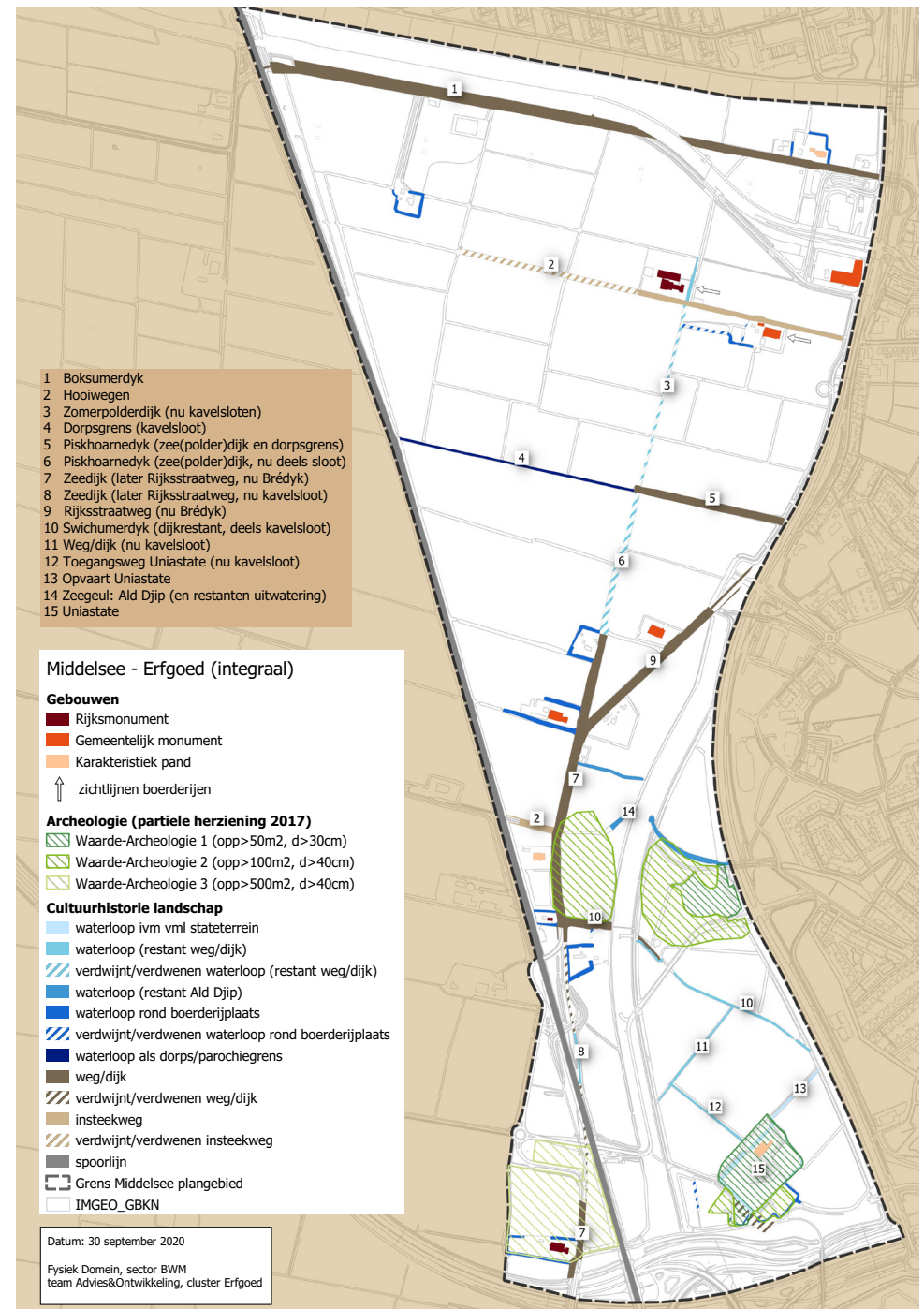
De belangrijkste waarde in het gebied is de Brédyk. Immers, het gebied Middelsee valt grofweg in twee delen uiteen: in het noordwesten en westen de 'bodem' van de voormalige Middelsee, in het oosten en zuidoosten de kwelderwal met de (voormalige) woonterpen. Deze twee gebieden worden gescheiden door de voormalige zeedijk: de Brédyk. Deze Brédyk wordt in het plan ingepast.

Kwelderwal

Op de kwelderwal zijn nog de locaties van woonterpen te vinden. Op één van die terpen lag Uniastate. Het Alddijp is een overblijfsel van een zeegeul die tussen de terpen door diep het achterland in kronkelde. De Swichumerdyk liep van Barrahûs naar Swichum. De Brédyk en de Piskhoarnedyk zijn rond de 11e eeuw aangelegd als zeedijken.

Middelzee

Voor de dijk lag een zomerpolderdijk, in de zomermaanden geschikt als pad naar Leeuwarden. Later werd de gehele Middelzee ingepolderd. Het nieuwe land werd onder de al bestaande dorpen verdeeld, waarbij sloten de grenzen aangaven. Het land werd blokvormig verkaveld, met nieuwe boerderijen langs de voormalige zeedijk en rechte hooiwegen om de landerijen te bereiken. In de 19e eeuw zijn enkele grote infrastructurele werken aangelegd: de Rijksstraatweg, die grotendeels het traject van de voormalige zeedijk volgt, en de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen. De zeedijk maakte de terpen overbodig en de meeste zijn rond 1900 afgegraven. De Rijksstraatweg werd in de 20e eeuw vervangen door een snelweg, die inmiddels deels is verlegd.





2.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ambitie: Aan de ruimtelijke kwaliteit (architectuur en openbare ruimte) worden hoge eisen gesteld op die locaties die de uitstraling en het gezicht van het stadsdeel bepalen.

Architectuur

Binnen de ontwikkeling Middelsee - De Werp onderscheiden we een groot aantal deelgebieden. De deelgebieden verschillen door specifieke ligging in karakter en programma. In de verdere uitwerking per deelgebied komt dit tot uitdrukking. Voor de algehele samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de totale ontwikkeling is de kwaliteit van de aansluiting van het deelgebied op zijn omgeving van belang. Er moet in de uitwerking van de deelgebieden altijd aandacht zijn voor de aansluiting op de context ter voorkoming van een al te in zichzelf gekeerde ontwikkeling. Dit geldt in het bijzonder voor deelgebieden die grenzen aan hoofdstructuren.

Kwaliteit openbare ruimte

Middelsee wordt een gebied met een hoge woningdichtheid. Zo zijn er meer appartementen gepland dan in de gemiddelde uitleglocatie en zullen er woningen met kleinere kavels en dus kleinere tuinen ontwikkeld worden. Daarom is het hier nog meer dan anders essentieel dat er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied. Door een diverser woningaanbod zal de openbare ruimte intensiever gebruikt worden en een grotere rol spelen in het dagelijks leven en de vrijetijdsbesteding.

Daarnaast verandert de rol van de inwoner bij het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Bewoners willen steeds meer zeggenschap over hun woonomgeving en zijn ook bereid hier meer voor te doen. Bij de start van dit project zijn de mogelijkheden voor zeggenschap nog beperkt omdat er nog weinig bewoners zijn. Naarmate de wijk vordert en er meer bewoners zijn, zal de actieve rol toenemen.

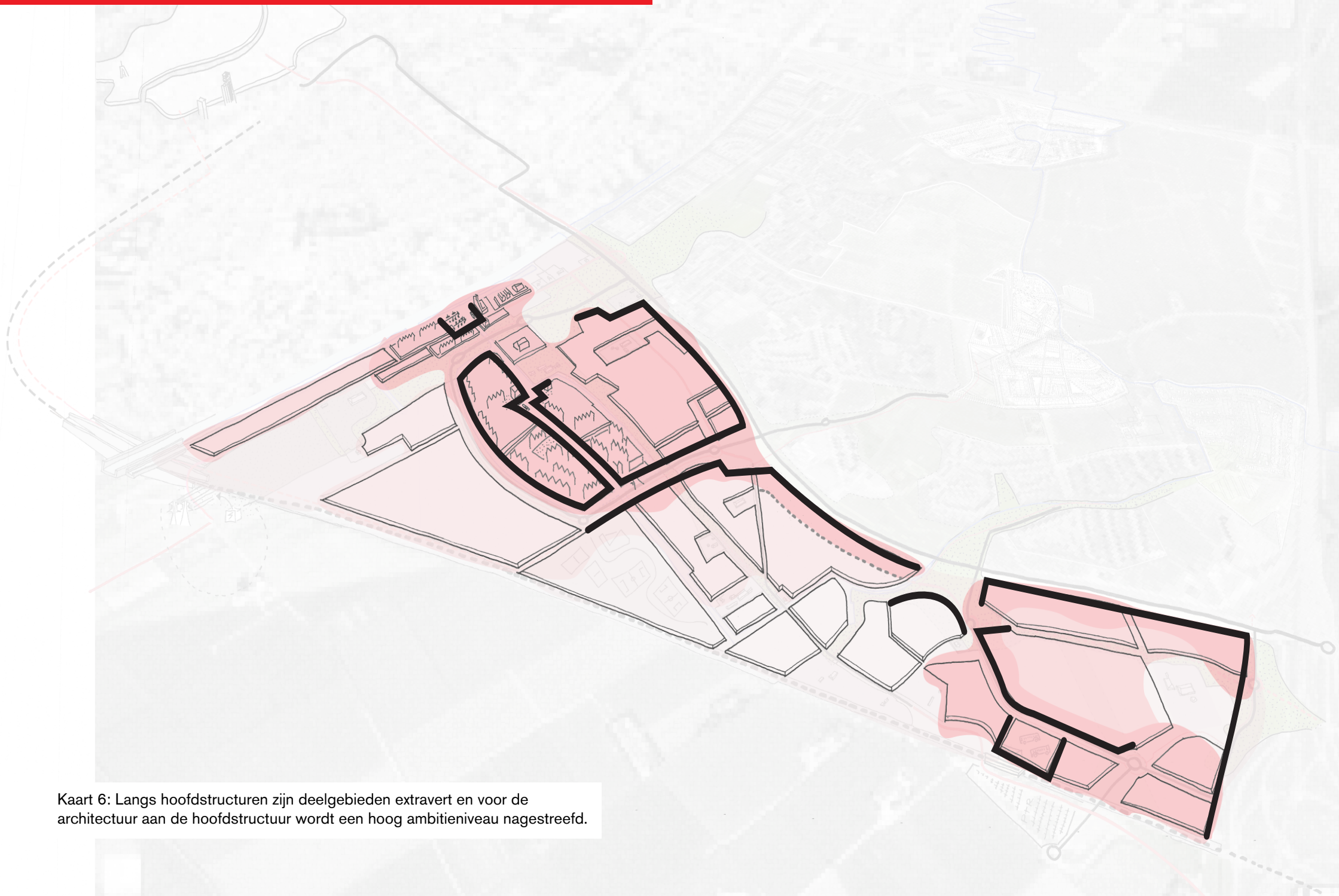
Steeds vaker spelen bewonersinitiatieven een rol bij de inrichting van de openbare ruimte.

Gemeentebreed wordt dit ook toegejuicht en gepromoot. Zo is er een commissie die dit bevordert en initiatieven beoordeelt. In die zin is het van belang om in de openbare ruimte over ruimtes te beschikken die als het ware 'gereserveerd' kunnen worden voor bewonersinitiatieven voor de korte of langere termijn. Bij dergelijke initiatieven kan gedacht worden aan initiatieven met fruitbomen en moestuinen of mooie plekjes in de wijk zoals die ook in Techum en Wiarda zijn ontstaan.

Andere voorbeelden van anders omgaan met de openbare ruimte zijn de ontwikkelingen in Havenstad en Waterstad waarbij de ontwikkelaar de openbare ruimte binnen de bouwblokken zelf ontwerpt en aanlegt, waarna deze openbare ruimte in eigendom blijft bij de toekomstige bewoners. Hierdoor ontstaan meer zeggenschap en eigenaarschap over de openbare ruimte.

Naast de kwaliteit van de openbare ruimte, is het van belang dat deze kwaliteit er ook vroegtijdig is. Daarom willen we de hoofdstructuren zo vroeg mogelijk aanleggen zodat het groen alvast kan beginnen te groeien. De functie die de openbare ruimte voor onder andere ontmoeting en levendigheid in de wijk heeft, laat dan niet op zich wachten.

HOOFDSTRUCTUUR EN ARCHITECTUUR



Kaart 6: Langs hoofdstructuren zijn deelgebieden extravert en voor de architectuur aan de hoofdstructuur wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd.

KADER

- Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat we relevante bestaande structuren van groen, water, paden & wegen en erfgoed versterken en gebruiken voor inspiratie voor de ruimtelijke ontwikkeling.
- Bestaande structuren vormen met de verkavelingen en eigendommen van derden de samenhangende ruimtelijke dragers van het gebied; tussen deze structuren vallen ontwikkelvelden vrij. De ruimtelijke structuur is weergegeven op de basiskaart voor het ontwikkelkader en wordt ondersteund met kaarten voor groen, blauw, gemotoriseerd verkeer en fietsen.
- Aan de ruimtelijke kwaliteit (architectuur en openbare ruimte) worden extra hoge eisen gesteld op die locaties die de uitstraling en het gezicht van het stadsdeel bepalen.



2.2.3 Duurzaamheid

Ambitie: We streven naar ontwikkeling van een duurzame leefomgeving waar deelontwikkelingen uitgaan van de geldende standaard en op onderdelen excelleren. Groene en blauwe structuren worden benut voor klimaat, ecologie en natuurinclusief bestendig ontwerp.

Eisen aan verschillende thema's

Bij gebiedsontwikkeling zijn verschillende thematische invalshoeken aan de orde. Hierbij kan worden gedacht aan groen, energie, duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke. Vanuit deze invalshoeken worden eisen gesteld aan de uitwerking en realisatie van initiatieven van plannen. Uitgangspunt voor het ontwikkelkader zijn eisen die voortkomen uit wet- en regelgeving, maar ook eventuele aanscherpingen daarvan die in gemeentelijk beleid verankerd zijn.

Nadat het ontwikkelkader van kracht is geworden, zullen de bovengenoemde eisen worden aangepast aan de nieuwe inzichten en kaders op de verschillende overheidsniveaus. Dan zullen die ook van kracht zijn voor het ontwikkelkader. In algemene zin kan gesteld worden dat de eisen voor de duurzaamheidsthema's zich met de stand van de techniek en de regelgeving zullen ontwikkelen.

Daaroverheen worden in dit ontwikkelkader aanvullende eisen geformuleerd die kaderstellend zijn voor ontwikkeling. Omdat we niet overal op elk thema voor de hoogste score kunnen gaan, zullen we binnen de wijk gaan differentiëren. Dergelijke aanvullende eisen zullen dan locatie- en project-specifiek zijn, bijvoorbeeld om innovatie mogelijk te maken. Per ontwikkeling zal voor minimaal één duurzaamheidsthema een aanvullende eis of opgave worden geformuleerd.

Duurzaamheid, klimaat(adaptie) en ecologie

Door de robuuste groen- en waterstructuur wordt ingespeeld op een belangrijk speerpunt voor de wijk: klimaatadaptatie. De inrichting van de openbare ruimte is van grote betekenis voor onder andere ecologie

en het tegengaan van hittestress, droogte, en wateroverlast.

Natuurinclusief ontwerpen geldt niet alleen voor de openbare ruimte. Dit kan ook in de gebouwen doorgevoerd worden. Door hier slim mee om te gaan, ontstaat een gezonde en prettige leefomgeving. Een leefomgeving die ook uitnodigt om te sporten en te bewegen en daarmee een bijdrage levert aan positieve gezondheid. Ook lokale voedselproductie kan hier onderdeel van uit maken.

Natuurinclusieve gebiedsontwikkeling is van grote betekenis voor de ruimte voor flora en fauna. De robuuste groen en blauwe verbindende structuren dragen bij aan de ruimte voor (stedelijke) natuur en biodiversiteit.



Circulariteit

Bij duurzame gebiedsontwikkeling gaan we meer en meer van lineair naar circulair. We willen af van het gebruik van primaire grondstoffen en producten die we na gebruik weggooien. De lineaire ontwikkeling heeft als resultaat dat grondstoffen steeds schaarser zijn en de afvalberg groeit. Circulaire gebiedsontwikkeling gaat uit van hergroeiende grondstoffen en hergebruik. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals CO₂ uitstoot en afvalproductie. Circulair bouwen is nog sterk in ontwikkeling. We geven aandacht aan de wijze waarop we omgaan met hemelwater en met (gebruik van) grond. Verder willen we in Middelsee - De Werp met experimenten circulariteit bevorderen. Als mogelijke experimenten denken we aan een materiaalpaspoort en aan ketens van grondstoffen betreffende asfalt en beton.

Energie

Voor wat betreft de energievoorziening in Middelsee - De Werp zal per 1 januari 2021 minimaal voldaan moeten worden aan de normen van uit de BENG-regelgeving. Dat betekent onder meer dat een substantieel deel van het energiegebruik lokaal (binnen de eigen kavel) moet worden opgewekt. De ambitie is om 100% of meer lokaal op te wekken (energieleverend). Uiteraard is Middelsee - De Werp een aardgasloze wijk. De energievraag omvat verwarming, warm water, koeling en elektrische apparatuur. De woningen die we in Middelsee - De Werp realiseren zijn zeer goed geïsoleerd, waardoor de warmtevraag relatief laag is.

Bij grondgebonden woningen kan met zonnepanelen (ter plaatse en centraal) en warmtepompen (individueel en collectief) goed aan de BENG-normen worden voldaan. Warmtepompen kunnen warmte uit buitenlucht, grondwater, afvalwater/riolering of oppervlaktewater benutten. Bij appartementen is het dakoppervlak beperkt (zonnepanelen) en is het voldoen aan de BENG-normen lastiger dan bij grondgebonden woningen. Toch zijn de BENG eisen de minimale eisen waaraan voldaan dient te worden. Dat geldt ook voor kantoren en instellingen. Bij gestapelde bouw en grotere kantoren/instellingen zou aansluiting op een warmtenet met onder meer geothermie een alternatief kunnen zijn.

initiatiefnemers/eigenaren kunnen de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.

Per ontwikkelfase kijken we naar de best beschikbare techniek op het gebied van verwarming, isolatie, opslag en opwekking. Verder willen we streven naar “nul op de meter” (gebouw- en gebruik gebonden energieverbruik). Dat geldt zowel bij grondgebonden woningen als bij gestapelde bouw. Met betrekking tot de energievoorziening streven we ook naar centrale zonnepaneel oplossingen, bijvoorbeeld als overkapping voor parkeerterreinen.

Koeling is in nieuwbouwwoningen door de goede isolatie een aandachtspunt. Nieuwbouwwoningen houden de warmte goed vast, waardoor de vraag naar koeling groter wordt. Naast bouwfysische maatregelen zoals buitenzonwering of zonwerend glas, neem ook de vraag naar actieve koeling toe. Hierdoor worden warmtepompen met bodem-/grondwaterwarmte en -koeling aantrekkelijker omdat deze zowel kunnen verwarmen als koelen.

Bij de voorgestane zonnepanelen oplossingen is de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk een aandachtspunt. Liander heeft het net ontworpen met een all-electric energieconcept voor Middelsee als uitgangspunt.

KADER

- Qua energie wordt voldaan aan de BENG normen. Voor grondgebonden woningen zal de energievoorziening met zonnepanelen en warmtepompen worden gerealiseerd. Voor gebouwen waar de opwek via zonnepanelen lastig is, kan warmte en warm water via het warmtenet een optie zijn voor de initiatiefnemer.
- We voldoen minimaal aan de eisen aan de duurzaamheid vanuit de wet- en regelgeving en scherpen deze op verschillende onderdelen aan.
- Bij elk deelplan zal op minimaal 1 aspect van duurzaamheid een aanvullende eis of opgave worden geformuleerd.

2.2.4 Mobiele infrastructuur

Ambitie: Mobiliteit verandert. In Middelsee spelen we in op deze veranderende mobiliteit, zonder dat dit ten koste gaat van de huidige functionaliteiten en mogelijkheden. De inrichting van de openbare ruimte is in eerste instantie gericht op fietsers en voetgangers. Op zowel het gebruik, als op de stalling van fietsen. Auto's komen daarna. Parkeren wordt in beperkte mate direct bij de woningen gerealiseerd. Het overige parkeren vindt plaats op enige afstand van de woningen zodat auto's niet overheersen in het straatbeeld.

Fietsers en voetgangers

We streven naar een optimale bereikbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers. Deze verkeersdeelnemers krijgen zoveel als mogelijk voorrang op het autoverkeer. Door het gebied loopt een doorfietsroute (noord-zuid) en een aantal primaire en secundaire fietsroutes.

Doorfietsroutes zijn rechtstreekse gestrekte, comfortabele en snelle routes. Daaromheen zal een fijnmazig netwerk van te befietsen straten en paden worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat het fietsers- en voetgangersnetwerk voldoende fijnmazig is, leggen we diverse bruggen over de watergangen aan. Door de aanleg van deze bruggen houden we de maaswijdte zo klein mogelijk. Voor voetgangers is dit nog belangrijker en daarom realiseren we in de sterk verstedelijkte delen bruggen die zorgen voor een maaswijdte van maximaal 150 meter.

Openbaar vervoer

Bij de ontwikkeling van Middelsee gaan we voor duurzame mobiliteit. Dit houdt in het terugdringen van het autogebruik. We noemden al de aanleg van goede fiets- en voetgangersstructuren en het parkeren op afstand van de woning. Ook het realiseren van een goed openbaar vervoersysteem hoort bij duurzame mobiliteit. Daarvoor zijn het realiseren van het station Werpsterhoeke en busroutes via de Redbadwei en de Nije Daam van belang.

Bereikbaarheid gemotoriseerd vervoer

De bereikbaarheid van Middelsee - De Werp per auto is goed. De beide deelgebieden worden ontsloten via een hoofdontsluitingsstructuur. Deze ringwegen worden aangesloten op de Overijsselselaan. Voor het autoverkeer is er geen directe verbinding door het gebied van de Werp naar Middelsee, dit kan alleen via de Overijsselselaan. Hieromheen wordt een fijnmazig netwerk van erftoegangswegen aangelegd.

Dat de bereikbaarheid van het gebied voor de auto goed is, betekent niet dat de auto altijd sneller is dan de fiets. Routes voor autoverkeer zijn niet altijd rechtstreeks. De prioriteit in het verkeer ligt bij het langzaam verkeer.

Parkeren

In de toekomst gaat het autogebruik veranderen. Denk aan het gebruik van deelauto's, greenwheels en zelfrijdende auto's. Jongeren gaan nu al anders om met mobiliteit, ze hechten minder aan bezit. Daarnaast neemt het gebruik van elektrische fietsen en speedpedelec's voor afstanden tot 25 kilometer een vlucht. Veel mensen kunnen hierdoor besparen op bijvoorbeeld een tweede auto. Parkeerterreinen, of ze nu vol staan of leeg zijn, doen afbreuk aan de woonbeleving en maken de omgeving minder veilig.

Daarom hebben we gekozen voor een vernieuwend parkeermodel in Middelsee - De Werp. Uiteraard houden we vast aan het principe dat we de parkeerbehoefte in het gebied zelf oplossen. Een deel van de parkeerbehoefte direct bij de woning of de voorziening en een deel op afstand. Welk deel decentraal dient te parkeren en wat de maximale loopafstand is bepalen we afhankelijk van de functies. Om het gebruik van de centrale parkeerterreinen te bevorderen komen deze op goed bereikbare en veilige plekken. Ook leggen we aanvullende voorzieningen aan, zoals bijvoorbeeld laadpalen, eventuele overkappingen met zonnepanelen en autowasplaatsen.

Vervanging spoorbrug Van Harinxmakanaal (HRMK)

De spoorbrug over het Van Harinxmakanaal is binnen afzienbare termijn toe aan vervanging. Op dit moment onderzoeken we met Provincie en Rijk verschillende varianten, zoals een hogere brug of een spooraquaduct. Een spooraquaduct heeft onze voorkeur uit overwegingen van robuustheid, passend bij de klasse van het Van Harinxmakanaal (klasse Va), de ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelingspotentie.

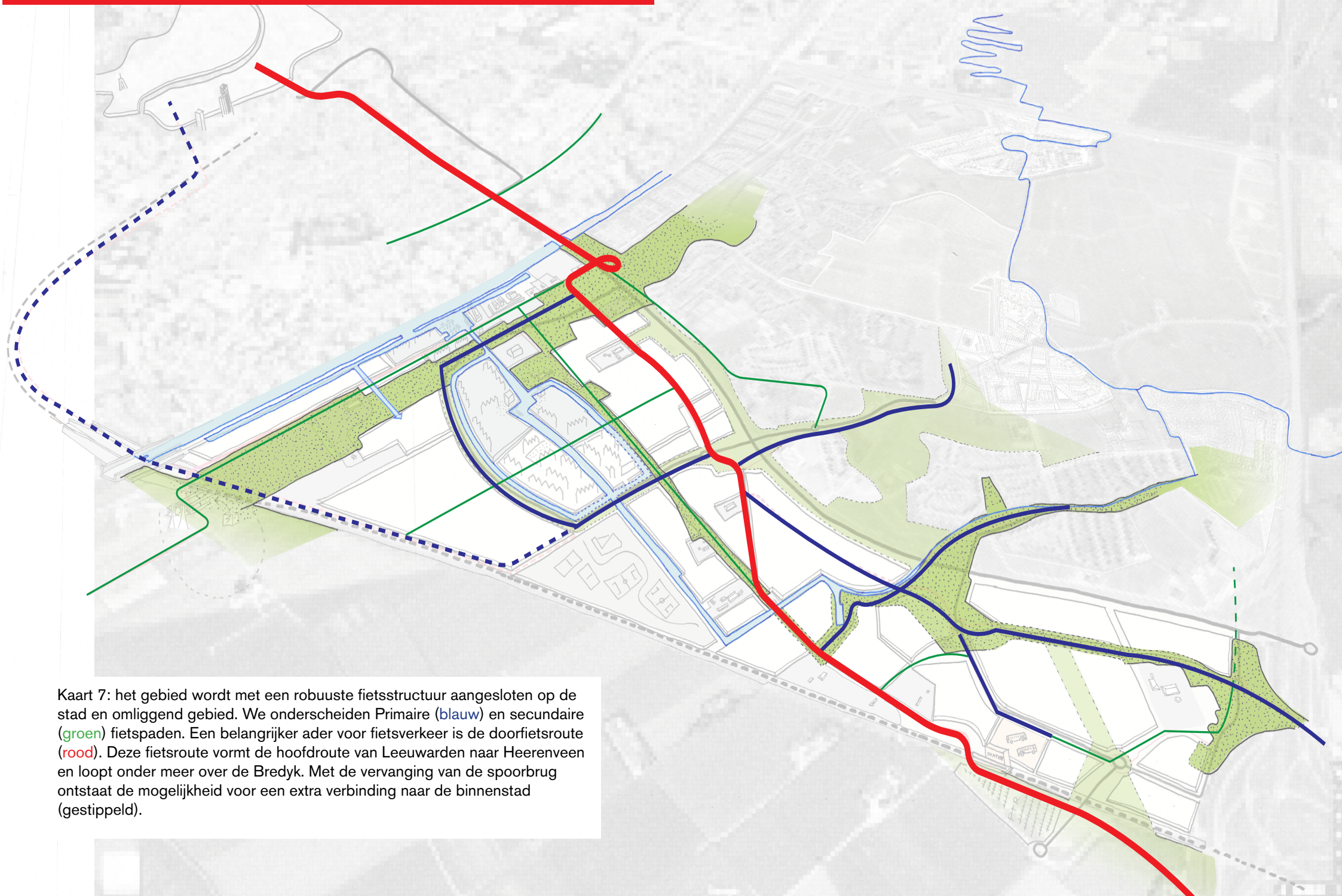
Met name het spooraquaduct biedt kansen voor de ontwikkeling van Middelsee. Door het spoor over een lang traject onder de grond te brengen, verdwijnt het spoor als fysieke, geluids- en visuele barrière. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het ontwikkelen van woningen en voorzieningen en er ontstaat een beter leefklimaat. Ook kan bij het aquaduct een hoogwaardige fietsroute meegenomen worden, waardoor er een snelle en comfortabele verbinding vanuit Middelsee richting de binnenstad van Leeuwarden ontstaat.

KADER

Fietsers en voetgangers krijgen prioriteit voor een optimale bereikbaarheid in de wijk, boven automobilititeit. Daarmee wordt geanticipeerd op de veranderende mobiliteit met minder autobezit en meer autodelen. Qua parkeren zal ieder gebied of complex in zijn eigen behoefte moeten voorzien.

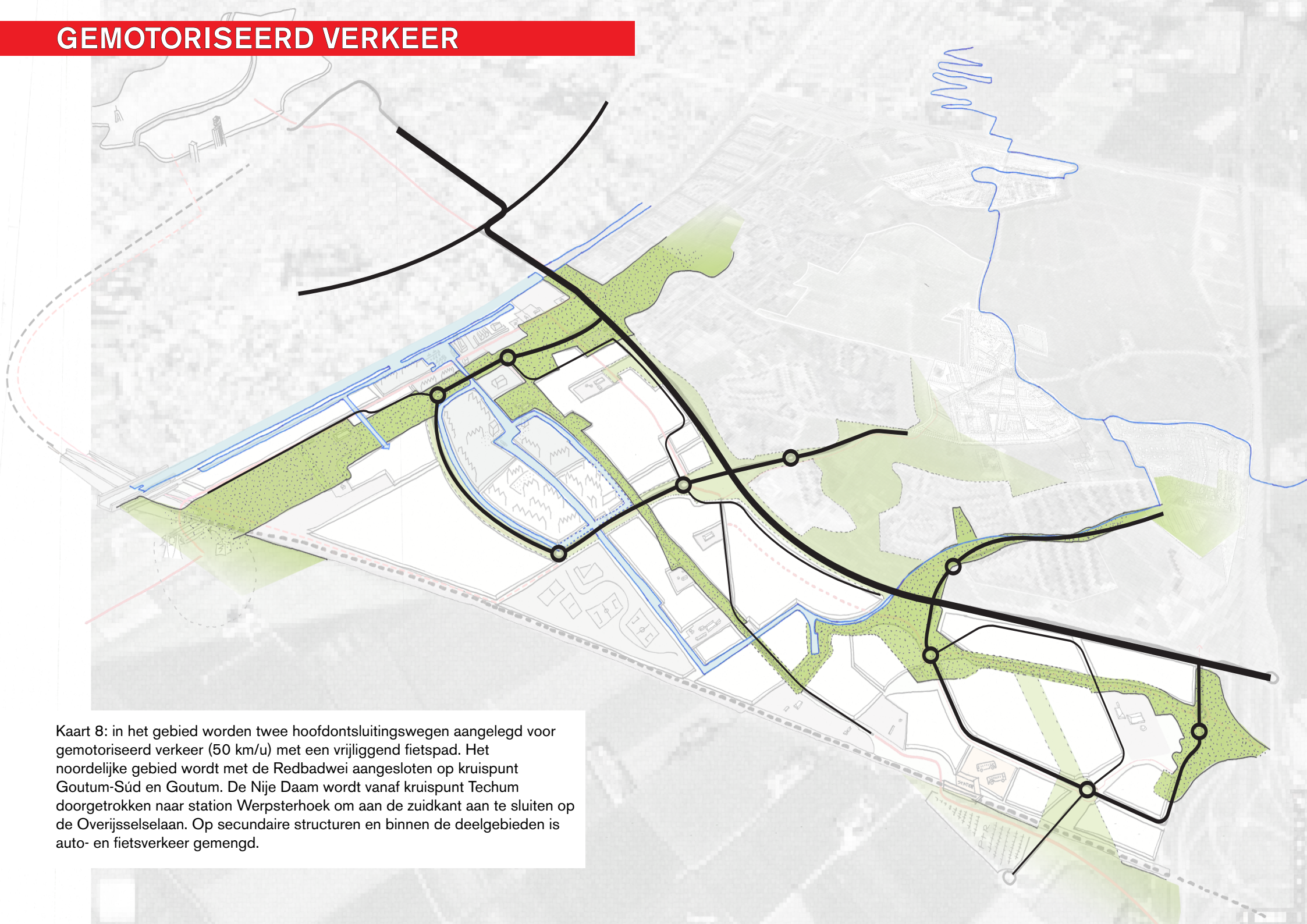


FIETSTRUCTUUR



Kaart 7: het gebied wordt met een robuuste fietsstructuur aangesloten op de stad en omliggend gebied. We onderscheiden Primaire (blauw) en secundaire (groen) fietspaden. Een belangrijker ader voor fietsverkeer is de doorfietsroute (rood). Deze fietsroute vormt de hoofdroute van Leeuwarden naar Heerenveen en loopt onder meer over de Bredyk. Met de vervanging van de spoorbrug ontstaat de mogelijkheid voor een extra verbinding naar de binnenstad (gestippeld).

GEMOTORISEERD VERKEER



Kaart 8: in het gebied worden twee hoofdontsluitingswegen aangelegd voor gemotoriseerd verkeer (50 km/u) met een vrijliggend fietspad. Het noordelijke gebied wordt met de Redbadwei aangesloten op kruispunt Goutum-Súd en Goutum. De Nije Daam wordt vanaf kruispunt Techum doorgetrokken naar station Werpsterhoek om aan de zuidkant aan te sluiten op de Overijsselselaan. Op secundaire structuren en binnen de deelgebieden is auto- en fietsverkeer gemengd.



2.2.5 Ruimtelijke belemmeringen

Belemmeringszones

In en rondom het plangebied liggen diverse belemmeringszones waarmee bij de inrichting van het gebied rekening gehouden moet worden. Omdat het gebied veel belemmeringen kent, nemen we aanvullende maatregelen, zodat we het gebied zo optimaal mogelijk kunnen ontwikkelen.

Hierbij gaat het onder andere om:

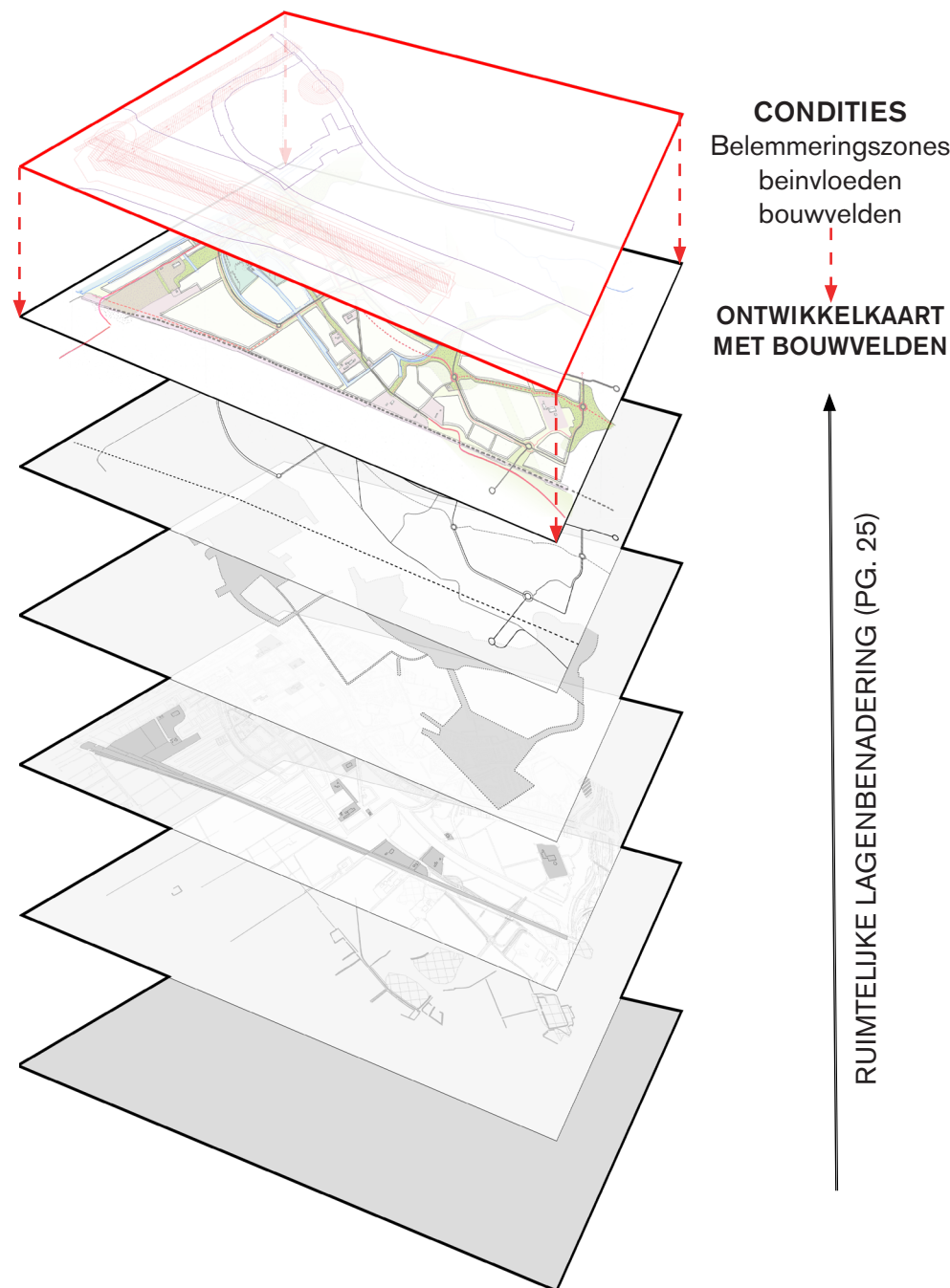
- Geluidszone spoorlijn Leeuwarden-Zwolle
- Geluidszone Overijsselselaan
- Veiligheids- en reserveringszone Van Harinxmakanaal
- Veiligheidszone hoogspanningsleidingen
- Veiligheidszone gasleiding en lpg-vulpunt.

Sommige belemmeringszones, zoals van de hoogspanningsleidingen zijn een vaststaand gegeven. De benodigde afstand zal als zone opgenomen worden bij het ontwerp en de inrichting van het gebied.

Andere zones, zoals de geluidszone van de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle zijn door het nemen van maatregelen te beperken. Er is onderzoek gedaan naar welke maatregel het meeste effect heeft in verhouding tot de te maken kosten. Hieruit is gebleken dat een geluidsscherm zo dicht mogelijk bij het spoor de beste oplossing is om deze belemmeringszone te beperken. Dit werken we samen met ProRail, nader uit.

KADER

Belemmeringen voor de ontwikkeling die voortkomen uit zoneringen (kabels & leidingen, geluid, externe veiligheid) zullen worden gerespecteerd. Omdat het gebied veel belemmeringen kent, nemen we aanvullende maatregelen, zodat we het gebied zo optimaal mogelijk kunnen ontwikkelen voorzien.



3. Proces

3.1 Realisatiestrategie/ontwikkelstrategie

Functies ontwikkelkader

Ambitie: Het ontwikkelkader vormt het kader voor de ontwikkeling van Middelsee - De Werp. Het ontwikkelkader is kaderstellend en biedt binnen die kaders ruimte voor flexibiliteit. Het ontwikkelkader is de bestuurlijke inzet voor dit gebied. Het ontwikkelkader vormt de basis voor de planologische procedures die nog volgen.

Sturing door gemeente

De gemeente is eigenaar van de grond die ontwikkeld wordt. Dit betekent dat de gemeente maximaal kan sturen op de ontwikkelingen. Dat neemt niet weg dat veel initiatieven van derden zich aandienen die al dan niet een plekje moeten krijgen in het plangebied. Maar tegelijkertijd weten we dat de markt altijd in beweging is. Een veranderde vraag, een crisis of andere onvoorziene omstandigheden die zich voordoen in de geplande doorlooptijd tot 2035-2040 vragen om voldoende flexibiliteit. Het ontwikkelkader geeft richting aan de mogelijke invulling en schept daarbij de kaders waarbinnen de afweging gemaakt kan worden. Met het ontwikkelkader leggen we de gemeentelijke ambities voor dit gebied vast. Het ontwikkelkader is de bestuurlijke inzet voor dit gebied.

Volgordelijkheid

De wens en noodzaak om de ontwikkeling van Middelsee en De Werp te versnellen is helder. We kunnen echter niet in elk deelgebied tegelijkertijd beginnen. In Middelsee zijn we al gestart met fase 1: Havenstad en Waterstad. Deze gebieden ontwikkelen we als eerste, zodat ook vroegtijdig de stadse opzet en het karakter van de wijk vorm krijgt. Gelijktijdig of direct aansluitend hierop ontwikkelen we de gebieden aan de oost- en zuidkant hiervan. Aan de zuidkant komt de voorzieningenzone, die ook belangrijk is voor het functioneren van de wijk. Vervolgens gaan we de overige plandelen richting het westen en zuiden (richting de Werp) ontwikkelen.

Deze ontwikkelrichting hebben we gekozen zodat we binnen afzienbare tijd plandelen kunnen afronden en woonrijp maken. We willen voorkomen dat in het hele gebied gelijktijdig gebouwd wordt. We kunnen altijd een uitzondering maken voor een specifieke functie/voorziening of initiatief.

Flexibiliteit

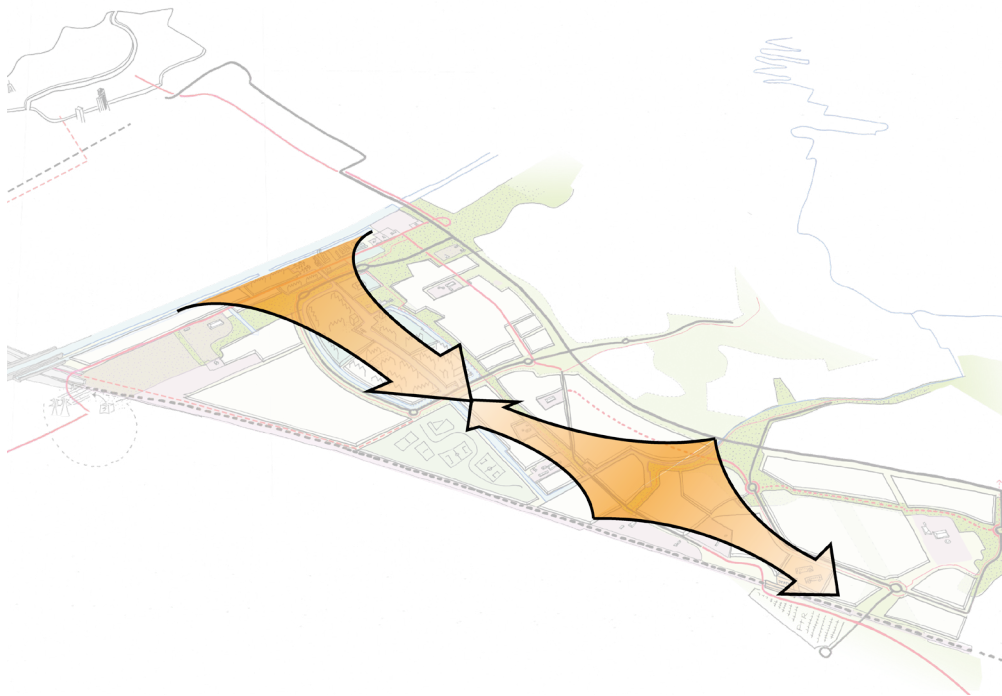
Doelstelling voor het stadsdeel Middelsee - De Werp is om een gevarieerde, inclusieve, levendige wijk te creëren. Vanuit dat oogpunt worden de verschillende deelgebieden ook vormgegeven. Er is ruimte voor een divers aanbod, waarbij elk deelgebied zijn eigen specifieke kenmerken heeft.

Bij initiatieven kijken we daarom ook eerst of het initiatief aansluit bij of bijdraagt aan deze doelstelling en bij welk deelgebied het initiatief het beste past.

Daarnaast kan een veranderde markt een verschuiving van doelgroepen en woningaanbod betekenen. Ook hierbij blijft het leidende principe van Middelsee - De Werp centraal staan dat hier een gevarieerd en inclusief stadsdeel ontstaat.

De periode waarin we het gebied ontwikkelen is redelijk lang. Het is denkbaar dat we voordat de definitieve ontwikkeling van een deelgebied aan de orde is, tijdelijke functies realiseren.

Een voorbeeld daarvan is de realisatie van het tijdelijke informatiecentrum met horeca en activiteiten (Docks) nabij de haven in Middelsee fase 1. Dergelijke tijdelijke functies kunnen we ook op andere locaties in het gebied overwegen.



KADER

- Qua ontwikkeling ligt prioriteit op de drager Havenstad met intensief stedelijke ontwikkeling met horeca en detailhandel enerzijds en de voorzieningen langs de Redbadwei-zuid.
- Werpsterhoeke en de omgeving van het station laten we vooralsnog liggen in afwachting van het station. Tegelijkertijd sturen we op een zo spoedig mogelijke realisatie van het station.
- De in deel 3 beschreven concepten passen in de kaderstelling en worden voorgesteld als mogelijke ontwikkelingen. Deze voorgestelde ontwikkelingen dienen nog wel expliciet te worden geregeld.

3.2 Communicatie en interactie

Participatie en communicatie met belanghebbenden vormen belangrijke pijlers in de toekomstige Omgevingswet. In dit ontwikkelkader komt communicatie op twee niveaus aan de orde.

Participatie

Ten eerste in de vorm van participatie die we organiseren over het ontwikkelkader zelf. In dit stadium hebben we gekozen voor interactie en informeren van de betrokkenen en belanghebbenden. Daarom hebben we gesproken met professionals zoals projectontwikkelaars en makelaars. Verder bieden we ruimte voor startgesprekken, voor overleg en voor inspraak.

Inspraak

Nadat het college van burgemeester en wethouders het ontwikkelkader vrijgegeven heeft voor inspraak, is het voor een ieder mogelijk om een inspraakreactie te geven. De bedoeling is dat we tijdens de inspraaktermijn een bijeenkomst organiseren om inhoudelijke - en procesinformatie te geven en reacties en inzichten op te halen.

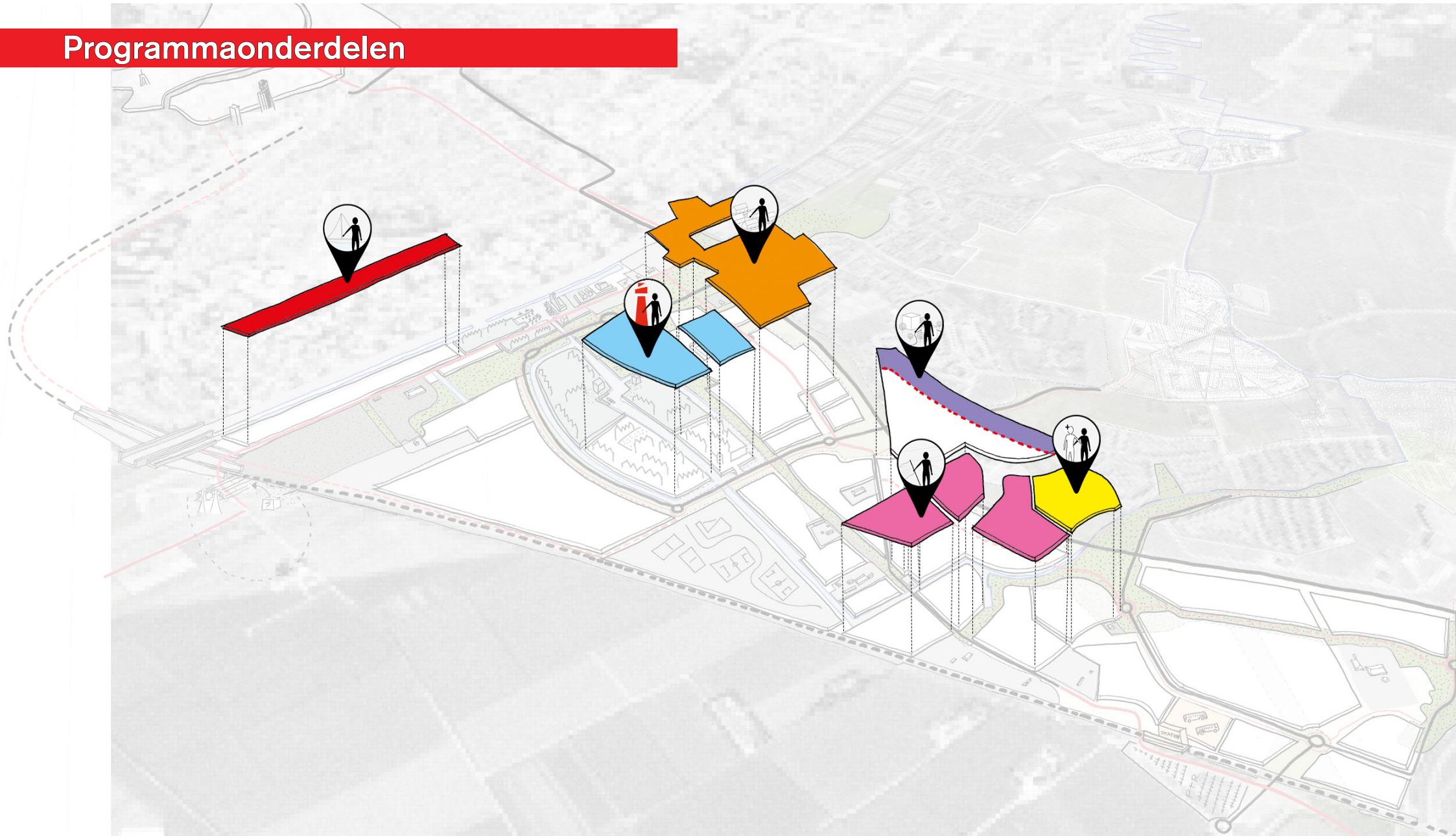
Vervolg na vaststelling ontwikkelkader

Na de vaststelling van het ontwikkelkader werken we binnen de kaders daarvan initiatieven en plannen uit, gericht op realisatie. Daarbij organiseren we participatie. Met name huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrekken we actief bij het proces van de totstandkoming en invulling van de deelgebieden. Bij voorkeur gaan we in bijeenkomsten met elkaar in gesprek. Op welke manier deze gesprekken plaats kunnen vinden, bekijken we op dat moment en kan per deelgebied verschillend zijn.

Deel 3: uitwerking programmaonderdelen (indicatief en illustratief)

De in deel 3 beschreven programmaonderdelen zien we als kansrijke invullingen van het ontwikkelkader. Van deze ontwikkelingen beschrijven we het concept, gekoppeld aan een locatie in het gebied. De uitwerking is indicatief en illustratief. Dus bij een verdere concretisering kan dit nog veranderen. Het ontwikkelkader geeft aan welk type ontwikkeling op welke plek kan neerslaan. Dit is het gevolg van de structuren en condities die benoemd zijn in deel 2. En door deze kaders en randvoorwaarden komen we uit bij de volgende concepten. Voor de feitelijke ontwikkeling volgen we bijbehorende planologische procedure (inclusief participatietraject).

Programmaonderdelen



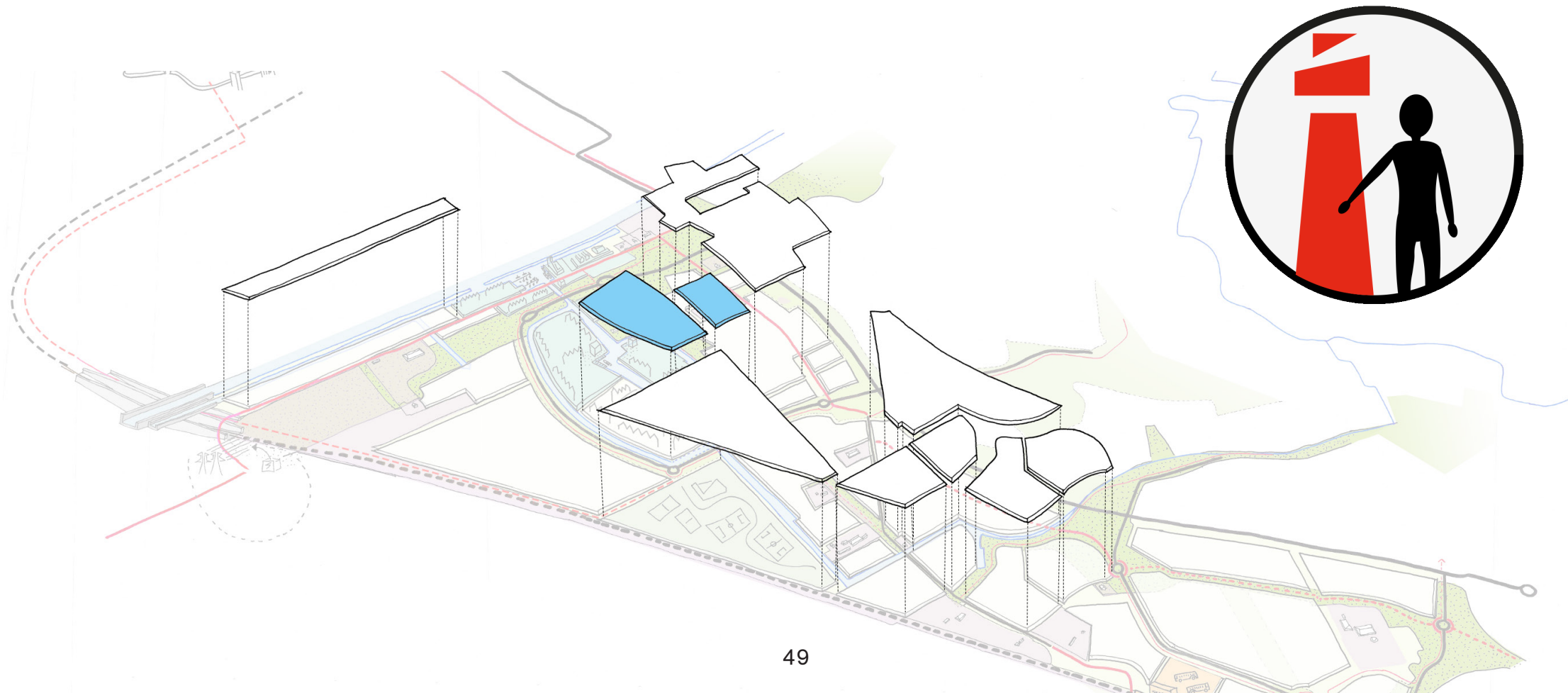
Stedelijk wonen in het stadje - aansluitend op Middelsee fase 1

Concept

Na fase 1 zal het stadje aan de zuidkant nog 'afgerond' worden in een tweede fase. In Middelsee fase 1 ontwikkelen we Waterstad en Havenstad. Hier verrijzen ongeveer 750 woningen in een stedelijke omgeving. In vergelijking met De Zuidlanden is dit gebied meer stedelijk, meer gericht op één- en tweepersoonshuishoudens en met ruimte voor (commerciële) voorzieningen. Qua opzet zal dit dus aansluiten bij de stedenbouwkundige principes van fase 1. Er komen voornamelijk appartementen en rijwoningen, voor één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Aan de zuidkant of net ten zuiden van het stadje is ook ruimte voor een supermarkt en mogelijk een (wijk)winkelcentrum.

Planning en vervolg

Dit tweede deel van stedelijk wonen moet gezien worden als vervolg op Middelsee fase 1 en zal dan ook ontwikkeld worden nadat fase 1 grotendeels is afgerond.



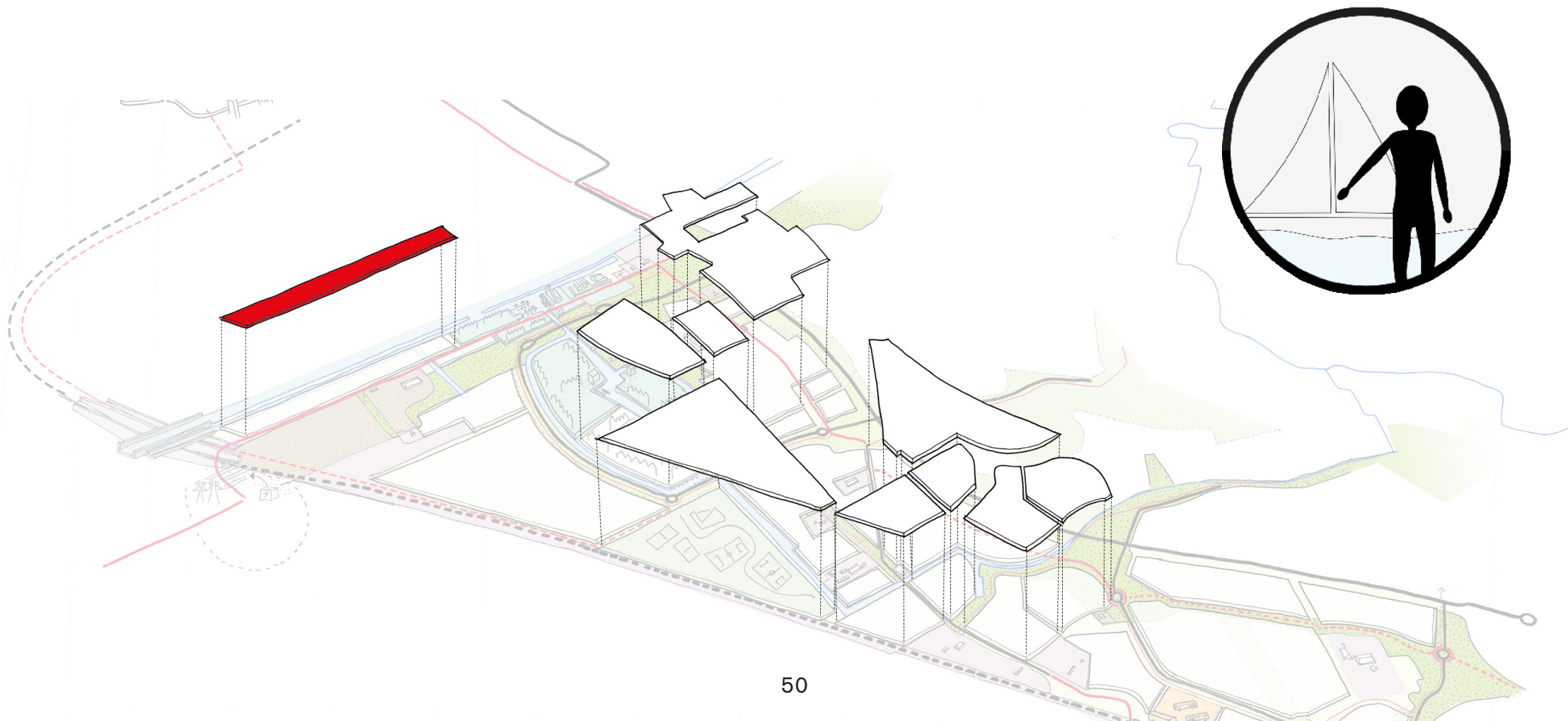
Wonen aan de staande-mast-route

Concept

Havenstad biedt een prachtige mogelijkheid om direct aan de staande mastroute te wonen. Voor het gebied direct ten westen van Havenstad geldt dit ook; in Leeuwarden wonen én aan de staande mastroute! Daar waar in Havenstad het zwaartepunt ligt bij de één- en tweepersoonshuishoudens wordt hier gekeken naar een ander segment en vult daarmee Havenstad prima aan. Hierbij valt te denken aan een appartementencomplex, maar mogelijk ook vrije kavels en vrijstaande woningen. Door het unieke karakter van deze locatie zal dit in het hoge segment zijn. De ontwikkeling van dit gebied is redelijk op zichzelfstaand en kan desgewenst losgekoppeld worden van andere ontwikkelingen. Dit biedt de mogelijkheid de uitgiftesnelheid te bepalen en af te stemmen op continuïteit en marktvraag.

Planning en vervolg

Op dit moment onderzoeken we welke stedenbouwkundige modellen wenselijk zijn voor deze locatie. Hierbij kijken we naar stedenbouwkundige wenselijkheid (bijvoorbeeld het beeld vanaf de staande mastroute), maar ook naar de behoefte vanuit de markt. Zodra we een keuze hebben gemaakt uit de diverse modellen bepalen we een ontwikkel- en uitgiftestrategie. Het concrete plan leggen we voor besluitvorming voor aan de gemeenteraad.



Compact en betaalbaar wonen

Concept

Zoals gezegd, willen we een inclusieve stad zijn en daar horen ook inclusieve nieuwbouwwijken bij. In dit deelgebied willen we daarom verschillende woningtypes voor starters ontwikkelen in de sociale huur, midden huur en betaalbare koop. Daarnaast is er ook ruimte voor de midden sector waardoor dit een mooi gevarieerde buurt zal worden met een diversiteit aan woningen. We denken aan het gebied tussen Waterstad en de Overijsselselaan. Het gebied zal ongeveer 500-650 woningen tellen. Hiervan zal een groot deel grondgebonden zijn, maar er is ook ruimte voor appartementen. Om de woningen betaalbaar te houden richten we ons op moderne, kleine grondgebonden woningen (80-100 m²) met bijpassende kavels. Om dit een mooie levendige buurt te maken is een kwalitatieve inrichting van het openbaar gebied een primaire voorwaarde. Ondanks de relatief hoge woningdichtheid zal er veel groen worden gerealiseerd, deels door extra aandacht te besteden aan de overgang tussen privaat en publiek groen.

Planning en vervolg

Het concept Pioniersdorp werken we verder uit tot een stedenbouwkundig plan. Bij deze uitwerking doen we ook een marktconsultatie bij ontwikkelaars en dit zal leiden tot een definitief plan. Het definitieve plan leggen we ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor. Bij een positief besluit starten we de ruimtelijke procedure op.



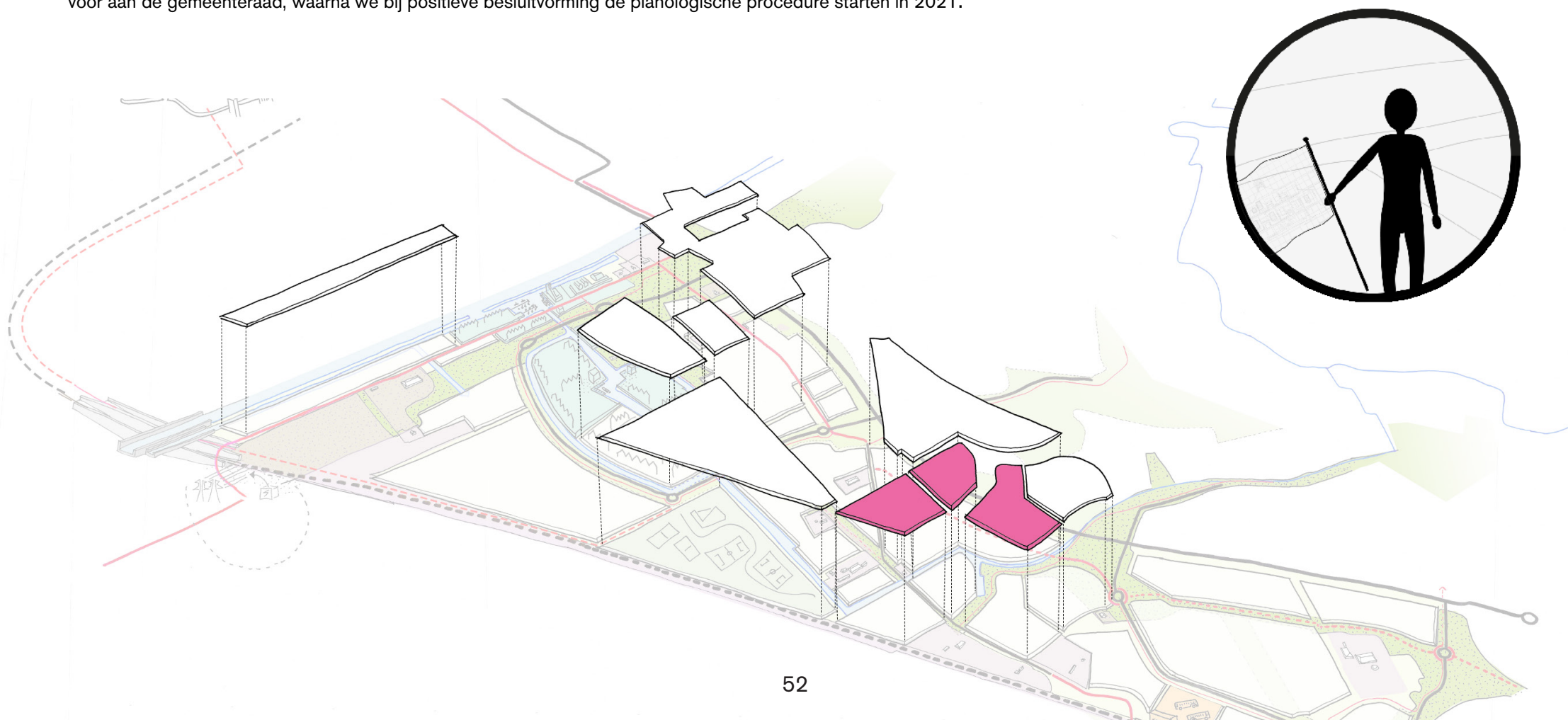
Zelf ontwikkelen in Barrahûs

Concept

Organisch Ontwikkelen (zelf ontwikkelen) is geïnspireerd op het concept van Almere Oosterwold. Dit is een gebied met een sterk groen en duurzaam karakter, beperkte dichtheid en beperkt bebouwingspercentage en een hoge mate van vrijheid. Vrijheid in de zin van Welstandsvrij bouwen, kopers kunnen zelf kavelgrootte en locatie (uiteraard binnen bepaalde kaders) bepalen. Wel verlangen we dat de woningen energieneutraal gebouwd worden. Daarnaast dienen de kopers gezamenlijk de openbare ruimte aan te leggen en te onderhouden. De gemeente verzorgt hierbij alleen de wegen, riolering en nutsvoorzieningen. Voor deze ontwikkeling denken we aan het gebied tussen Waterstad en het huidige buurtschap Barrahûs. In eerste instantie starten we met een gebied van 6-7 hectare, dat we bij gebleken succes uit kunnen breiden tot bijna 20 hectare. Om het sterk groene karakter te realiseren hanteren we een woningdichtheid van 7 tot maximaal 14 woningen per hectare, afhankelijk van de kavelgrootte die kopers wensen. Het te bebouwen oppervlak mag maximaal 35% van de kavel beslaan en het bruto vloeroppervlak is maximaal 25% van de kavelgrootte. Daarnaast dient ook minimaal 50% van de kavel groen ingericht te worden en mag niet verhard worden.

Planning en vervolg

Het project bereiden we verder voor, waarbij we de ervaringen uit Almere inbrengen en verwerken. Vervolgens leggen we het project tegelijk met dit ontwikkelkader ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad, waarna we bij positieve besluitvorming de planologische procedure starten in 2021.



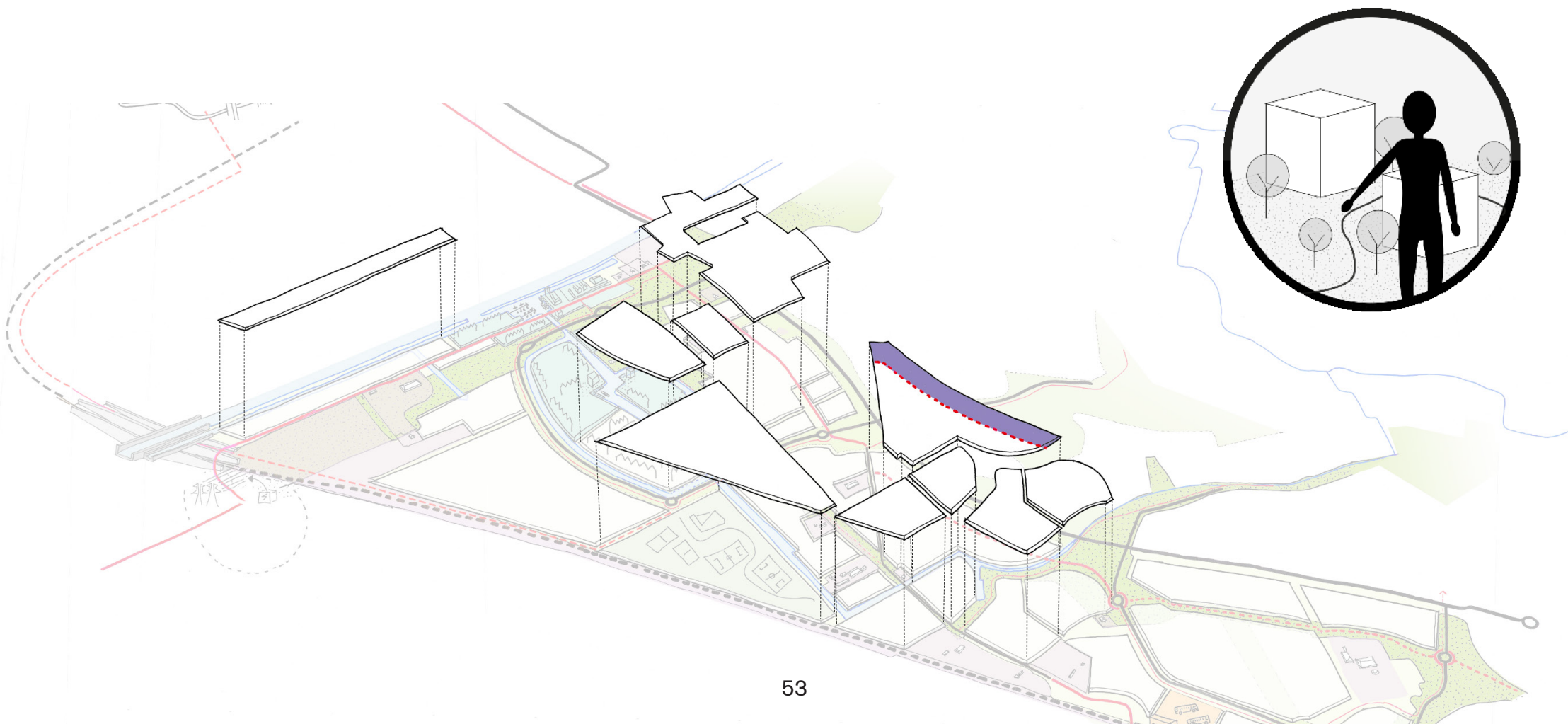
Intensieve bouw aan de stadas

Concept

In de zone langs de Overijsselselaan is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan ruimte voor maximaal 110 appartementen. Dit betreft de eerste fase van deze zone. De appartementencomplexen mogen niet hoger zijn dan 24 meter. In de zone langs de Overijsselselaan is ook ruimte voor dienstverlening, sport of maatschappelijke voorzieningen, maar zullen ook meer appartementen gerealiseerd worden. Niet woningbouw mag tussen de 7 en 20 meter hoog zijn. Voor de diversiteit in de wijk en differentiatie in het woningaanbod, zullen deze appartementen in de midden huur, eventueel aangevuld met koopwoningen gerealiseerd worden. Midden huur is een huurprijs die boven de sociale huurgrens uitkomt. Dit is een markt die in Leeuwarden en met name in de uitleggebieden weinig of niet bediend wordt. Om dit te realiseren wordt gedacht aan ontwikkelaars in combinatie met beleggers.

Planning/vervolg

Voor dit deelgebied is al een vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar. Aangezien er op dit moment weinig gebieden zijn waarbij de planologische procedure afgerond is, is dit een van de gebieden waar op korte termijn woningen gebouwd kunnen worden. Daarom brengen we dit ook op korte termijn in ontwikkeling.



GGZ ontwikkeling

De GGZ Friesland is dé instelling op het gebied van geestelijke gezondheid in Friesland. De GGZ wil de klinische zorg verbeteren en concentreren. Hierbij is andere huisvesting noodzakelijk. De nieuwe huisvesting moet het Jelgershuis vervangen en er worden kantoorfuncties vanuit verschillende locaties gebundeld. De GGZ is lange tijd op zoek geweest naar een geschikte centrale locatie dicht bij uitvalswegen en het ziekenhuis en heeft deze locatie gevonden in Middelsee. De gemeente wil vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid hier ruimte voor bieden en een locatie faciliteren. Daarom heeft de gemeente een grondaanbieding aan GGZ Friesland gedaan. De locatie is goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Planning/vervolg

In het voorjaar van 2021 zal GGZ Friesland een omgevingsvergunning aanvragen. Tot die tijd ontwikkelt GGZ Friesland een plan voor de nieuwbouw.

