

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows from the top left towards the center. The land is divided into numerous rectangular agricultural plots, some green and some brown. To the right, there is a residential area with many small houses. A road network is visible, including a large interchange at the bottom right. The text 'MIDDELSEE LEEUWARDEN' is overlaid in large white letters on the left side of the image.

MIDDELSEE LEEUWARDEN

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 26 juli 2022
KENMERK 008000_20210899JB

PROJECT Middelsee Leeuwarden
PROJECTLEIDER Chris Tasma

OPDRACHTGEVER Gemeente Leeuwarden
PROJECTNUMMER 20210899

AUTEUR Julia Breukelman, Remko Bak, Joost Jansen
STATUS Definitief



INHOUD

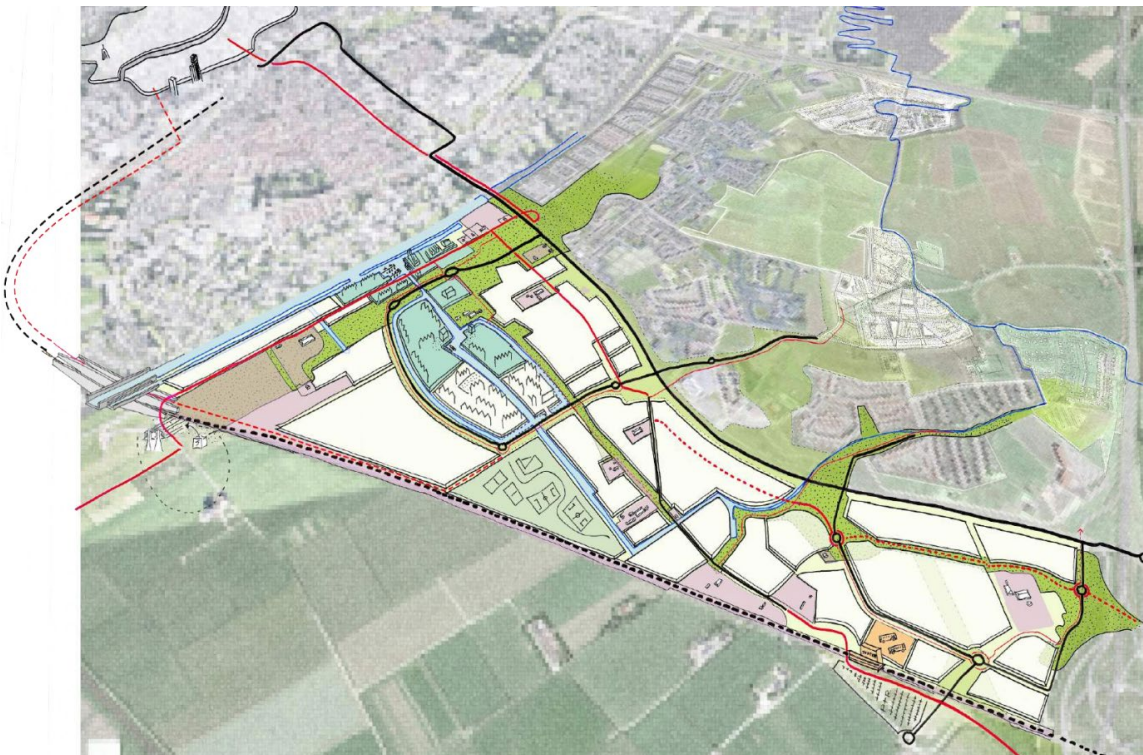
1. Inleiding	4
1.1 Initiatief en beoogd programma	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	6
1.3 Leeswijzer	8
2. Gebiedsontwikkeling Middelsee	9
3. Woningbehoefte	12
3.1 Ontwikkelkader Middelsee – De Werp	12
3.2 Prognose en woningbouwafspraken	13
3.3 Plancapaciteit	14
3.4 Kwalitatieve woningbehoefte	14
3.5 Conclusie	16
4. Behoefte detailhandel	17
4.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	17
4.2 Aanbod en te verwachten effecten	17
4.3 Conclusie	20
5. Behoefte horeca	21
5.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	21
5.2 Aanbod en te verwachten effecten	23
5.3 Conclusie	24
6. Behoefte sport	25
6.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	25
6.2 Aanbod en te verwachten effecten	26
6.3 Conclusie	26
7. Behoefte bedrijven en dienstverlenende bedrijven	27
7.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	27
7.2 Aanbod en te verwachten effecten	27
7.3 Conclusie	28
8. Locatiekeuze (waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied)	29

1. INLEIDING

1.1 Initiatief en beoogd programma

Deze rapportage beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Middelsee in Leeuwarden. Het nu nog agrarische gebied zal herontwikkeld worden tot nieuwe woonwijk met passende voorzieningen en waar ruimte is om te ontmoeten, recreëren en sporten. Met de ontwikkeling kan invulling worden gegeven aan de verwachte groei van de stad. Er is een grote woningbehoefte in Leeuwarden. Daarnaast is er ook behoefte aan een divers woningaanbod in kwalitatieve zin. Dat vraagt om een aantrekkelijke mix op inbreidings- maar ook op uitbreidingslocaties.

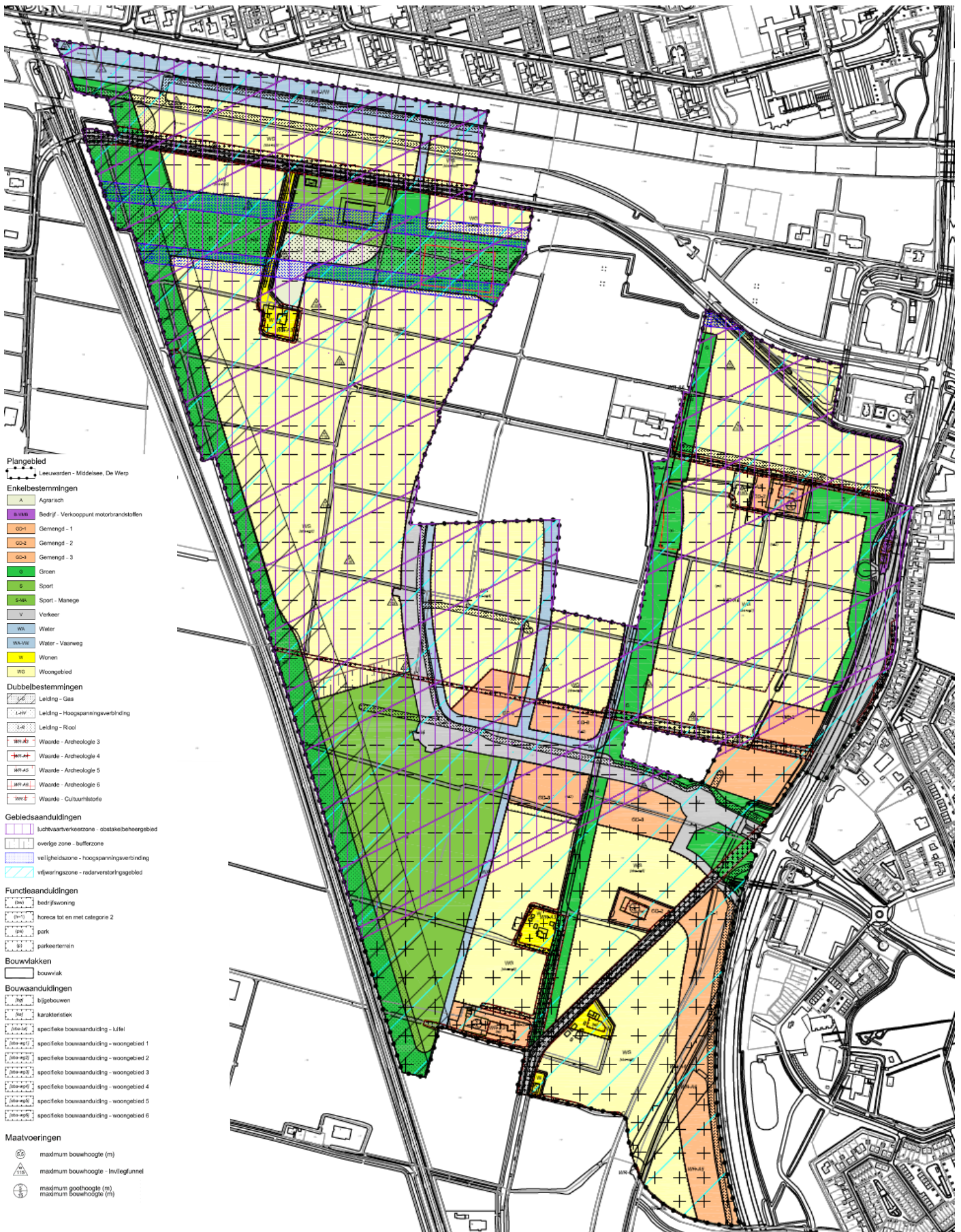
De komende jaren wordt in de spoorzone van Leeuwarden gewerkt aan het ontwikkelen van een nieuw stadsdeel met een stedelijke allure en uitstraling, met voorzieningen passend bij het dagelijks leven. Dit zijn horeca, winkels, sportvoorzieningen, scholen en zorg. Wonen en werken komt bij elkaar, en ook recreatie in het gebied staat centraal door toevoegen van een vaart en fiets- en wandelpaden.



Figuur 1.1. Ontwikkelkaart Middelsee – De Werp (bron: Ontwikkelkader Middelsee – De Werp, 2020)

De nieuwe wijk bestaat uit een aantal deelgebieden. Het bestemmingsplan Middelsee fase 1 (Havenstad en Waterstad) is inmiddels vastgesteld. Als hart van Middelsee is Havenstad de drager van het stadsdeel. Rondom Havenstad zijn verschillende woonvormen en voorzieningen beoogd, buiten Havenstad en Waterstad wordt de bebouwing minder intensief. Meer zuidelijk komen in het buurtschap Barrahûs extra woningen (voorontwerp bestemmingsplan) en in De Werp komen functies die goed bereikbaar moeten zijn per openbaar vervoer, fiets en auto. Daar wordt de bebouwing weer intensiever.

Het plan voor geheel Middelsee gaat uit van een programmamix met een gevarieerd aanbod aan woningen en voorzieningen. Dit om het gebied te kunnen transformeren naar een nieuw kwalitatief stadsdeel. Met het ontwikkelkader zijn in het hele gebied 3.200 woningen beoogd. In het bestemmingsplangebied Middelsee gaat het om maximaal 2.175 woningen. Daarnaast zijn er verschillende functies beoogd zoals horeca, detailhandel, onderwijs, maatschappelijke en zorgfuncties en verplaatsing en uitbreiding van sport (zie tabel 1.1). Deze functie hebben deels een wijkoverstijgende functie.



Figuur 1.2. Plangebied Middelsee

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

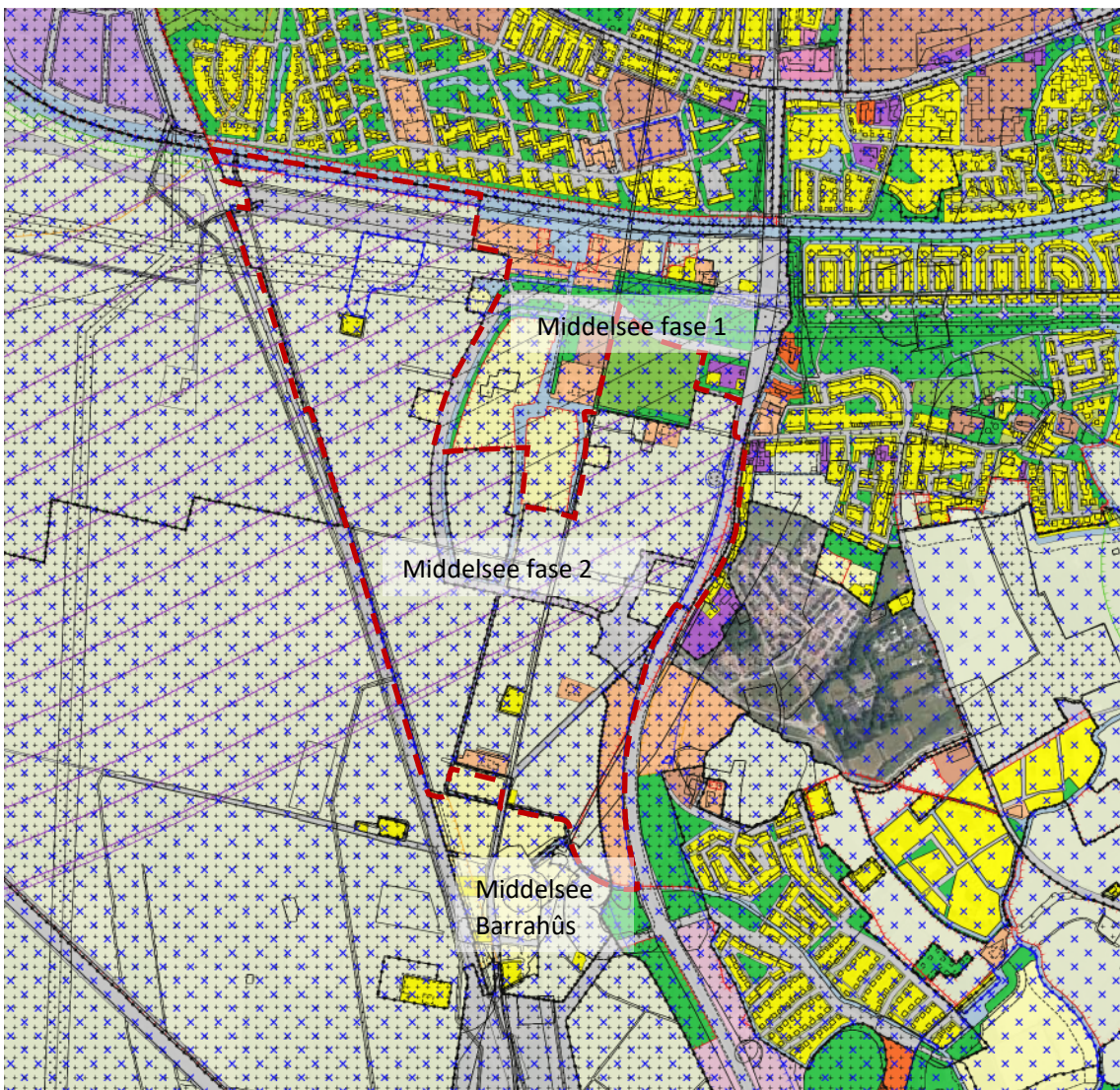
Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor woningbouwontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied moet de behoefte worden beschreven. Ook moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Deze onderbouwing is daarop afgestemd.

WEL OF GEEN STEDELIJKE ONTWIKKELING?

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van meer dan 500 m² aan commerciële functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De huidige bestemmingen zijn vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied Middelsee (fase 2) heeft voor het grootste deel een agrarische bestemming en daarnaast de bestemming sport en een aantal gemengde bestemmingen en woonbestemmingen. In het plangebied zijn op enkele plekken al woningen mogelijk en verschillende functies zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en sportvoorzieningen.



Figuur 1.3. Uitsnede bestemmingsplannen plangebied, bewerking Rho (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In Middelsee fase 1 is circa 50.000 m² sport mogelijk. In bestemmingsplan De Zuidlanden – deel Overijsselselaan zijn 110 woningen en maximaal 35.000 m² bvo dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen mogelijk. Daarnaast is een omgevingsvergunning verleend voor een inmiddels bestaand Manege. Deze wordt in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen worden herverdeeld binnen het plangebied.

Tabel 1.1 Maximaal programma

Functie	Omvang	Planologisch mogelijk in gebied	Planologische toevoeging
Wonen	2.175	*110	2.065
Detailhandel	1.380 m ²	0 m ²	1.380 m ²
Horeca	610 m ²	0 m ²	610 m ²
Onderwijs/sociaal (maatschappelijk)	17.500 m ²	**35.000 m ²	0 m ²
Sport	100.058 m ²	***85.000 m ²	15.058 m ²
Sport - Manege	16.849 m ²	****16.849 m ²	0 m ²
Dienstverlening	15.000 m ²	**35.000 m ²	0 m ²
Bedrijven (milieucategorie 1 en 2)	32.300 m ²	0 m ²	32.300 m ²

* 110 woningen uit bestemmingsplan De Zuidlanden – deel Overijsselselaan

**35.000 m² uit bestemmingsplan De Zuidlanden – deel Overijsselselaan

***50.000 m² uit bestemmingsplan Middelsee Fase 1 en 35.000 m² uit bestemmingsplan De Zuidlanden – deel Overijsselselaan

****Bestaande manege (Omgevingsvergunning Leeuwarden - Realisatie manege en woning Boksumerdyk)

In het nieuwe bestemmingsplan worden 2.175 woningen en diverse andere stedelijke functies mogelijk gemaakt. Het toevoegen van 2.065 woningen is een stedelijke ontwikkeling. Ook de mogelijkheden voor horeca, detailhandel, sport en bedrijven zijn een stedelijke ontwikkeling. Omdat de planologische oppervlakte aan sport-manege, onderwijs/sociaal (maatschappelijk) en dienstverlening gelijk blijft of afneemt afneemt, zijn deze programma-onderdelen geen stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard en omvang van de totaalontwikkeling is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De functies die worden gezien als stedelijke ontwikkeling zijn in deze notitie nader onderzocht.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Gronden met een agrarische bestemming, die ook daarvoor in gebruik zijn, worden niet gezien als stedelijk gebied.

De locatie heeft momenteel grotendeels een agrarische functie, maar sluit wel aan op het stedelijk gebied. Ook zijn op basis van bestemmingsplan Middelsee fase 1 en De Zuidlanden – deel Overijsselselaan al stedelijke functies mogelijk in een deel van het plangebied. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op het buurtschap Barrahûs en Zuidlanden.

Omdat het om een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gaat, is de locatiekeuze gemotiveerd.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De woningen voorzien in de behoefte van de hele gemeente Leeuwarden. De voorzieningen zoals horeca, detailhandel, zorg- en maatschappelijke functies zullen met name een functie hebben voor de wijk Middelsee. De functies zoals sport en onderwijs hebben een wijkoverstijgende functie.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 8 gaan in op de behoefte aan de gebiedsontwikkeling en de motivering van de locatiekeuze. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningbehoefte. De behoefte aan detailhandel en horeca wordt achtereenvolgens beschreven in hoofdstuk 4 en 5. De behoefte aan sportvoorzieningen wordt beschreven in hoofdstuk 6 en de behoefte aan bedrijven en dienstverlenende bedrijven in hoofdstuk 7. De samenvatting en conclusies zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

2. GEBIEDSONTWIKKELING MIDDELSEE

Leeuwarden groeit en heeft hiervoor zowel binnen als aansluitend aan de bestaande stad ruimte nodig. De behoefte aan de verdere ontwikkeling van de wijk Middelsee komt met name voort uit de woningbehoefte die er in Leeuwarden, provincie Fryslân en heel Nederland is. Het doel van de woningbouw typologieën die worden gerealiseerd in Middelsee is om bij te dragen aan een gezonde, vitale en ongedeelde stad. Dat betekent dat in dit woningbouwgebied woningen voor allerlei doelgroepen worden gebouwd, huur en koop, starters, gezinnen en ouderen. De ontwikkeling van Middelsee binnen de spoorzone is vastgelegd in de omgevingsvisie Leeuwarden (2021). De behoefte aan de functiemix op de locatie is beschreven op basis van het Ontwikkelkader Middelsee / De Werp, waarin de totale gebiedsvisie voor het nieuwe stadsdeel staat.



Figuur 2.1. Luchtfoto Middelsee – De werp (bron: Ontwikkelkader Middelsee – De Werp, 2020)

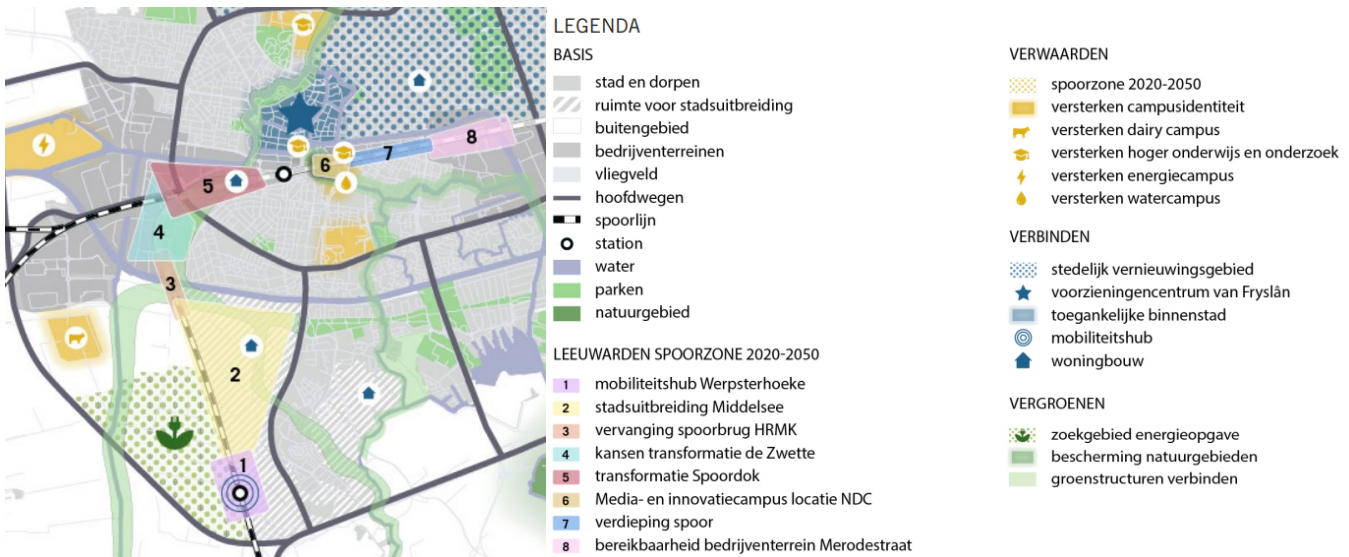
OMGEVINGSVISIE LEEUWARDEN (2021)

De leefomgeving gaat de komende jaren veranderen. Grote maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Leeuwarden is in 2028 het hart van Fryslân, voelt zich betrokken bij de hele provincie en heeft met afstand de grootste stad van de provincie. Leeuwarden is dan doorgegroeid tot een gemeente met ongeveer 130.000 inwoners. Het aantal inwoners en arbeidsplaatsen in de gemeente blijft ook daarna in een rustig tempo doorgroeien, volgens prognoses tot 2040. Er zijn nu al veel functies en organisaties op het terrein van zorg, onderwijs, kennis en bedrijvigheid en het aanbod groeit mee met de stad.

De spoorzone is de belangrijkste ontwikkelplek voor binnenstedelijke transformatie. Deze zone vormt in zijn huidige vorm een fysieke en sociale scheiding die de stad belemmert in de ontwikkeling naar een gezonde, vitale en ongedeelde stad. Hier wil de gemeente een nieuw type stedelijkheid ontwikkelen die Leeuwarden een andere vorm van wonen, werken en stedelijk leven biedt. Compacter, hoger, dichter, groter en gevarieerder. Voor Leeuwarden en de Leeuwarders is dit nieuw en anders. De gemeente wil de stad en haar inwoners nieuwe stedelijkheid laten proeven, een bijzondere dynamiek laten ervaren en samen nieuwe manieren ontwikkelen hoe om te kunnen gaan met vraagstukken zoals duurzaamheid, mobiliteit en openbare ruimte. De Spoorzone bestaat uit 8 deelgebieden die kansen bieden voor een transformatie en daarmee tot het realiseren van een veelzijdig en integraal onderdeel van de stad.

Het gaat om een integrale ontwikkeling rond de thema's mobiliteit en gebiedsontwikkeling. De thema's zijn economie, wonen, kwaliteit leefomgeving en mobiliteit. Middelsee is een van de deelgebieden. Deze locatie is aangewezen voor realisering van een grootschalige woningbouwlocatie voor circa 3.000 woningen. Een compacte wijk met hoge dichtheid, met een stedelijk karakter en met veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De locatie ligt vlak bij de beoogde mobiliteitshub Werpsterhoeke. In 2025 is hier naar verwachting een station gerealiseerd. Belangrijk voor de bereikbaarheid en voor de ontwikkelingskracht van het gebied op de grens van stad en regio.



Figuur 2.2. Uitsnede visiekaart De stad: ruimte voor stadsuitbreiding (stadsuitbreiding Middelsee (2))

ONTWIKKELKADER MIDDELSEE / DE WERP (2021)

Voor bepaalde gebieden en voor bepaalde onderwerpen is het wenselijk om de omgevingsvisie nader uit te werken. Voor gebieden hanteert de gemeente daarvoor het instrument van het ontwikkelkader en voor onderwerpen het beleidskader. Het college doet een voorstel, de raad stelt de ontwikkelkaders en beleidskaders vast. Het ontwikkelkader zit bij gemeentelijke plannen qua detailniveau tussen de omgevingsvisie en het gedetailleerde stedenbouwkundig plan in.

Het ontwikkelkader Middelsee (zie figuur 1.1) geeft de bestuurlijke ambitie weer en beschrijft hoe de gemeente op dit moment aankijkt tegen de mogelijke invulling en inrichting van het stadsdeel Middelsee – De Werp.

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!

Middelsee is een stadsdeel met als hart een compact stadje bij het kanaal (Havenstad) als drager. Vanuit dit hart ontwikkelt het stadsdeel zich rondom de Middelseefeat (Waterstad) en station Werpsterhoeke (de Werp). Water speelt in Middelsee – De Werp een centrale rol. De gemeente ziet een levendig en stedelijk stadsdeel door de komst van onder meer horeca en detailhandel in vooral Havenstad. Rondom Havenstad 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 voorzieningzone rond de Redbadwei waar naast detailhandel ook sport- en zorgvoorzieningen gerealiseerd worden.

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. Belangrijke water- groen- en wegenstructuren in het gebied worden behouden of juist uitgebreid. Het Alldjip vanuit De Zuidlanden blijft behouden en wordt zelfs doorgetrokken met de Middelseefeat. Aansluitend op het bestaande groen, wordt een robuuste groenstructuur gerealiseerd.

De ambitie is om een stadsdeel te ontwikkelen:

- 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 maakt de gemeente 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 zonnepanelen. 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 in deelgebied De Werp de kans voor een mobiliteitshub ontstaat die een kansrijke locatie biedt voor hoogwaardige bedrijvigheid.

3. WONINGBEHOEFTE

In het plangebied Middelsee fase 2 worden 2.175 woningen mogelijk gemaakt. De planologische toevoeging is 2.065 woningen omdat er in het plangebied al 110 woningen mogelijk zijn. De ambitie en behoefte blijkt uit diverse bronnen.

3.1 Ontwikkelkader Middelsee – De Werp

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. 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 suburbane woongebieden wordt gestreefd naar een gevarieerde prijsopbouw.

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 sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan, vangt de gemeente 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 een gedifferentieerde wijk wordt ontwikkeld qua eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm.

De woningmarkt kent ups- en downs. Om daar goed mee om te gaan, werkt de gemeente met een flexibele fasering in Middelsee. Zo kan de gemeente elk moment zoveel mogelijk tegemoet komen aan de dan actuele woningvraag. In Middelsee komen verschillende type woonmilieus, gebruik makend van de mogelijkheden van de locatie. De gemeente wil 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 streeft de gemeente naar een evenredige verdeling over de stad van de segmenten koop en huur en prijsdifferentiatie daarin.

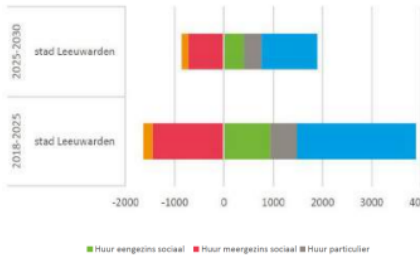
Om de geprognostiseerde groei van de gemeente bij te houden, moet Leeuwarden de komende 10 jaar veel woningen bouwen, ook rekening houdend met de sloopopgave. De groei ontstaat door huishoudensgroei, met de hieraan gekoppelde woningbehoefte. Het toevoegen van woningen kan deels in de bestaande stad en 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 Coronacrisis kunnen zorgen voor een andere woning behoefte.

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 vlak na 2030 af, dorpen eerder

Figuur 3.1. Woningbehoefte Middelsee (bron: Ontwikkelkader)

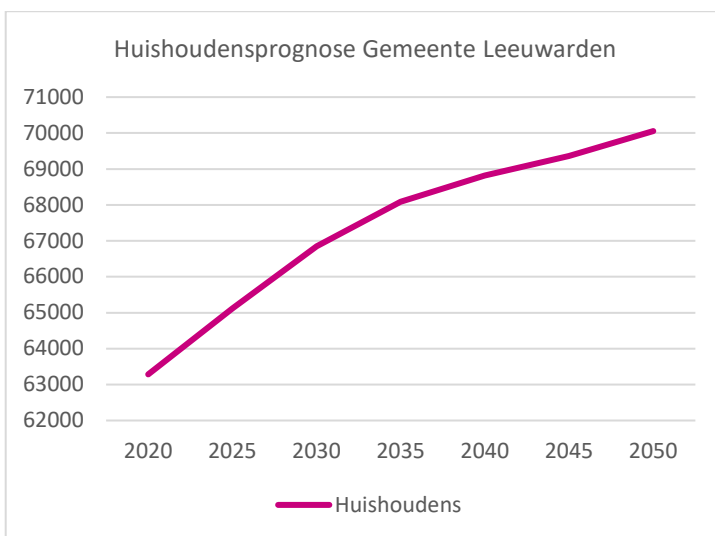
Conclusie

In het ontwikkelkader wordt uitgegaan van 3.200 woningen in het totale gebied, om bij te dragen aan de woningbehoefte. Groei ontstaat door de groei van het aantal inwoners en door huishoudensgroei. Deze huishoudensgroei komt tot stand door huishoudensverdunding (gemiddeld minder personen in 1 huishouden) en migratie naar de stad. Met de ontwikkeling van Middelsee wil de gemeente sociale huurwoningen uit kwetsbare wijken halen en verplaatsen naar Middelsee die meer een gemengde opbouw zal kennen. De nieuwbouw is dus nodig om Leeuwarden in haar totaliteit leefbaarder te maken.

3.2 Prognose en woningbouwafspraken

Leeuwarden is volgens de Factsheet Friese bevolkingsprognose 2020 de enige gemeente in de provincie waar het aantal inwoners nog groeit en sprake is van een grote woningbehoefte. Volgens de prognose zijn er tot 2035 nog circa 4.675 woningen nodig. De vervangingsvraag (sloop-nieuwbouw) is hierin niet meegenomen, maar betreft in feite vervanging van harde plancapaciteit en zal naar verwachting niet leiden tot extra ruimtevraag door verdunding.

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Huishoudens	63.284	65.117	66.848	68.091	68.814	69.358	70.055
Bevolking	124.059	126.019	128.082	129.862	131.143	131.986	132.580



Figuur 3.2. Huishoudensprognose (Bron: provincie Friesland)

In verschillende documenten staan verschillende woningbouwambities. De woningbehoefteprognose van de provincie en de woningbouwafspraken met de provincie Fryslân tot 2030 (mei 2022) zijn het vertrekpunt.

De prognoses 2020-2030 laten voor de gemeente Leeuwarden een groei van 3.560 huishoudens zien. Om hier planologisch in te voorzien, is 130% plancapaciteit nodig om bij onverwachte planuitval snel te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Dit betekent dat de gemeente voor $3.560 * 130\% = 4.628$ woningen planologische ruimte nodig heeft.

De bestaande woningvoorraad wordt de komende jaren stevig vernieuwd, onder andere door sloop en vervangende nieuwbouw. Sloop is echter alleen mogelijk indien voorafgaand aan deze forse sloopopgave eerst vervangende nieuwbouw is gepleegd. Voor een deel vindt deze compensatie plaats op buitenstedelijke locaties, zodat de gemeente daar ook gemêleerde wijken met voldoende aanbod voor sociale huur kan creëren. Deze tijdelijke vervangingsvraag vraagt een plus op de programmering. Op korte termijn zal de nieuwe wijk De Fellingen (onderdeel Middelsee fase 2) met 650 woningen hier invulling aan geven.

Op basis van historische cijfers en de voorgenomen plannen van de corporaties, komt de gemeente voor de periode tot 2029 uit op een sloopopgave van 1.685. Om deze sloop (onderdeel van herstructurering) mogelijk te maken moeten vooruitlopend 1.200 woningen worden toegevoegd.

De totale planologische bouwruimte die Leeuwarden voor de periode 2020 tot en met 2029 nodig heeft, komt minimaal uit op: 4.628 woningen toevoegen incl. 30% overcapaciteit + 1.200 nieuwbouw vooruitlopend op sloop = 5.828 totaal.

Conclusie

De totale planologische bouwruimte die Leeuwarden voor de periode 2020 tot en met 2029 nodig heeft, komt minimaal uit op 5.828 woningen.

3.3 Plancapaciteit

De huidige harde plancapaciteit (woningbouwplanning april 2022) is 3.123 woningen. Dit is niet voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Er is alleen al tot 2030 ruimte om 2.705 woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen.

Middelsee fase 2 is in de woningbouwplanning opgenomen met 2.175 woningen. Binnen dit plangebied zijn al 110 woningen planologisch mogelijk. De overige woningen zijn aan te merken als zachte plancapaciteit. Per saldo worden 2.065 woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd. Hiermee kan worden bijgedragen aan de woningbehoefte.

Conclusie

Er is onvoldoende harde plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. Het is noodzakelijk dat de zachte plancapaciteit in Middelsee (zoals in het Masterplan is verwoord) door middel van een bestemmingsplan wordt omgezet in harde plancapaciteit.

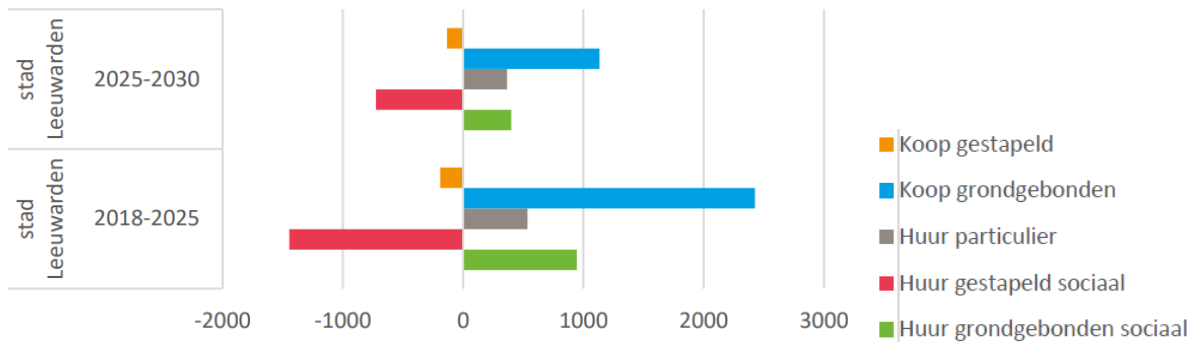
3.4 Kwalitatieve woningbehoefte

De gemeente heeft in 2019 onderzoek laten uitvoeren naar de woningmarkt in de stad Leeuwarden (Woningmarktonderzoek gemeente Leeuwarden, Companen, 2019).

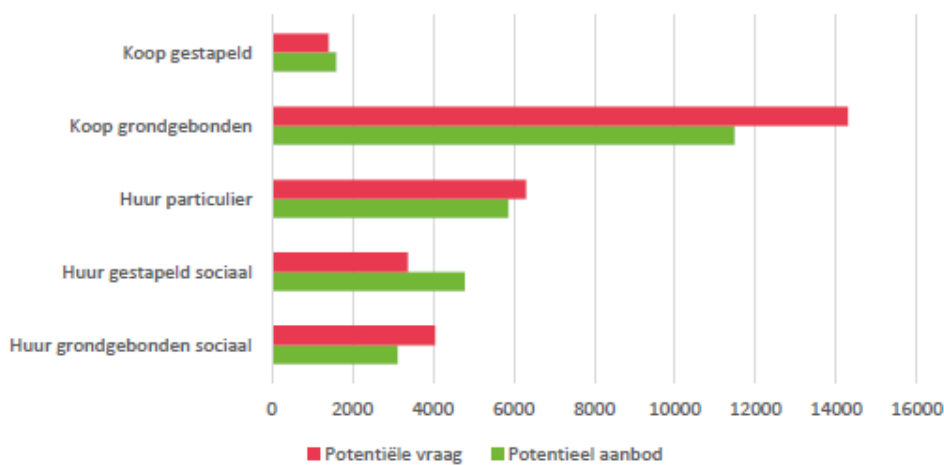
Conclusies ten aanzien van verwachte ontwikkeling vraag en aanbod op korte termijn tot 2025:

- Op korte termijn (tot 2025) zijn toevoegingen per saldo hoofdzakelijk gewenst in de koopsector: bij grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt van gezinnen en kleine huishoudens tot 50 jaar. Zowel in de dorpen als de stad ligt hier het accent in de gewenste toevoegingen. In de stad lijken er voldoende gestapelde koopwoningen. Vraag is of het huidige aanbod ook voldoende kwaliteit kent, waardoor er nog wel kwalitatieve toevoegingen gewenst zijn.

- In de huursector is een beperkte toevoeging gewenst van particuliere huurwoningen, en een kwalitatieve omslag in de sociale huursector: meer grondgebonden, minder gestapeld. Deze behoefte aan particuliere huur en transformatie in de sociale huur speelt in de stad Leeuwarden.



Figuur 3.3. Vraag aanbod confrontatie stad Leeuwarden (bron: Woningmarktonderzoek)



Figuur 3.4. Vraag- en aanbodbalans aantallen naar eigendom en type woning in Leeuwarden, 2018-2025 (bron: Woningmarktonderzoek)

De balans van vraag en aanbod is gericht op de relatief korte termijn tot 2025. Na 2025 verandert de markt verder. Door de voortgaande vergrijzing zullen eerst meer gestapelde woningen gevraagd worden, en worden meer grondgebonden woningen achtergelaten (huur en koop). Het tekort aan grondgebonden woningen zal daardoor sterk verminderen. Bij gestapelde woningen is eerst nog een groeiende vraag te zien. Op termijn komt ook dit aanbod weer beschikbaar, en ontstaat meer evenwicht in dit segment.

Conclusies ten aanzien van match vraag en aanbod op langere termijn 2025-2030:

- De mismatch van vraag en aanbod loopt op langere termijn verder op. Wel vlakt de ontwikkeling geleidelijk af. Zo zijn er nog wel meer grondgebonden koopwoningen nodig, maar is de gewenste toename kleiner dan de jaren ervoor. Dit komt enerzijds door minder vraag, anderzijds door meer aanbod vrijkomende grondgebonden koopwoningen in de bestaande woningvoorraad.
- In de particuliere huursector is in de stad Leeuwarden een kleine maar vrij constante behoefte.
- In de sociale huursector lijkt het aanbod op termijn voldoende. Wel blijft ook dan sprake van een kwalitatieve opgave. Al blijkt de groeiende behoefte aan grondgebonden woningen een tijdelijke vraag die op termijn minder wordt, doordat in de bestaande woningvoorraad steeds meer van deze woningen vrijkomen.

Conclusies ten aanzien van de opgaven voor de sociale huursector:

- De vraag in de sociale huur komt voor 85% tot 90% van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (laagste inkomens). Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Het leeuwendeel van het sociale huurwoningaanbod komt in dat prijssegment beschikbaar. Binnen dat prijssegment is er wel behoefte aan meer goedkopere sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens.
- In de sociale huursector is er een groeiende behoefte aan grondgebonden woningen. Deze vraag komt grotendeels van kleine huishoudens. Bovendien hebben zij vaak een beperkt inkomen. Het aanbod grondgebonden woningen kent vaak een groter oppervlak en is er te beperkt in de stad. Het gaat dan ook om toevoeging van betaalbare (relatief kleinere) grondgebonden woningen in de stad Leeuwarden.
- Het (over)aanbod gestapelde woningen concentreert zich ook in belangrijke mate in de stad. Vaak wordt aangenomen dat meer appartementen gewenst zijn vanwege de vergrijzing en gewenste toegankelijkheid van woningen. Dat blijkt niet in de stad Leeuwarden. De behoefte aan gestapelde woningen komt in de eerste plaats voor een belangrijk deel van jonge huishoudens. In de tweede plaats is het aanbod in grote mate als toegankelijk aan te merken. Het aanbod gestapelde woningen heeft hierom per saldo geen uitbreiding.

3.5 Conclusie

In Leeuwarden groeit het aantal inwoners en is sprake van een grote woningbehoefte. De totale planologische bouwruimte die Leeuwarden voor de periode 2020 tot en met 2029 nodig heeft, komt minimaal uit op 5.828 woningen en er is te weinig harde plancapaciteit.

Binnenstedelijk voorziet de gemeente van 2020 tot 2029 realisatie van plannen voor ca. 3.200 woningen. Waarnaast tevens 1.685 woningen gesloopt zullen worden. De sloop van deze woningen kan pas plaatsvinden wanneer vooruitlopend hierop nieuwbouw is gepleegd. Dit zal gedeeltelijk in Middelsee gerealiseerd worden. In het plangebied van bestemmingsplan Middelsee worden 2.175 woningen voorzien en 2.065 woningen planologisch toegevoegd. Hiermee kan worden bijgedragen aan de woningbehoefte.

De nieuwe woonwijk kan ook voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen. Bovendien is door de hoge huizenprijzen de druk op de sociale huur toegenomen. Dat blijkt uit de monitor Vraagdruk woningbouwcorporaties Fryslân (FSP, november 2021). Zo is de gemiddelde inschrijftijd gestegen, is het aantal reacties per aangeboden huurwoningen toegenomen en is de slaagkans van woningzoekenden afgenomen. Middelsee kan hierin een rol vervullen met de bouw van dit segment. Vanuit betaalbaarheid kunnen gestapelde woningen toch gewenst zijn.

4. BEHOEFTE DETAILHANDEL

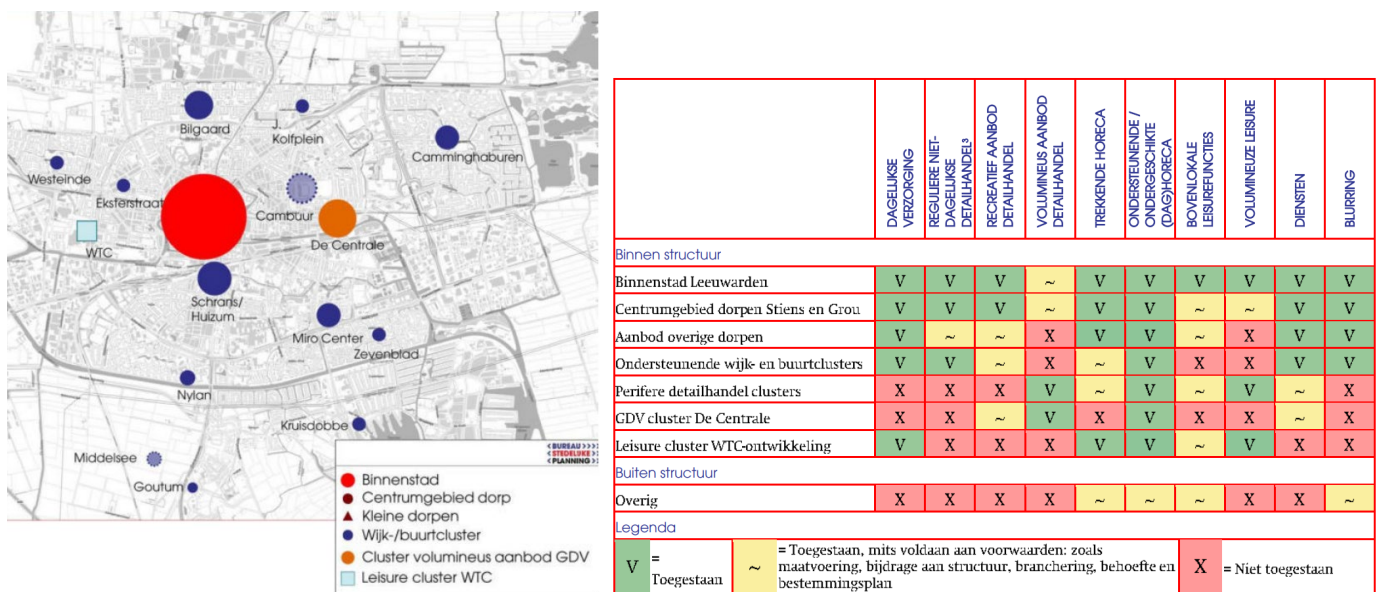
In de planontwikkeling is ruimte opgenomen voor 1.380 m² bvo (circa 1.100 m² wvo) aan detailhandel. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan detailhandel beschreven. Er wordt gedacht aan het toevoegen van wijkondersteunende detailhandel. Dit kunnen winkels in dagelijkse goederen zijn, zoals een slijterij, bakker of slager. Dit kan aangevuld worden met andere niet-dagelijkse winkels.

4.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

RETAILVISIE GEMEENTE LEEUWARDEN (ONTWERP, SEPTEMBER 2021)

De retailvisie Leeuwarden gaat over de retailstructuur van de gemeente in de komende jaren. Doel is het economisch functioneren van de verblijfsgebieden, zoals wijkwinkelcentra, dorpen en de binnenstad, te verbeteren in een tijd waarin de sector in een grote transitie verkeert. Het beleid draagt bij aan een actueel en eenduidig toekomstbeeld voor de stad en de gemeente.

Initiatieven moeten bijdragen aan de versterking van de gewenste structuur in Leeuwarden. Initiatieven die voorzien in realisatie van verspreid of solitair gevestigd detailhandelsaanbod zijn niet mogelijk. Een nieuw cluster buiten de huidige structuur is mogelijk als sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling. Daar is in Middelsee sprake van. Middelsee is aangemerkt als nieuw cluster (Ondersteunende wijk- en buurtstructuur). Dit cluster zal door de unieke ligging aan water naast een regulier boodschappenaanbod een ruimer horeca-aanbod kennen dan een gemiddeld wijkcluster.



Figuur 4.1. Gewenste retailstructuur en passende functies (Bron: Retailvisie)

4.2 Aanbod en te verwachten effecten

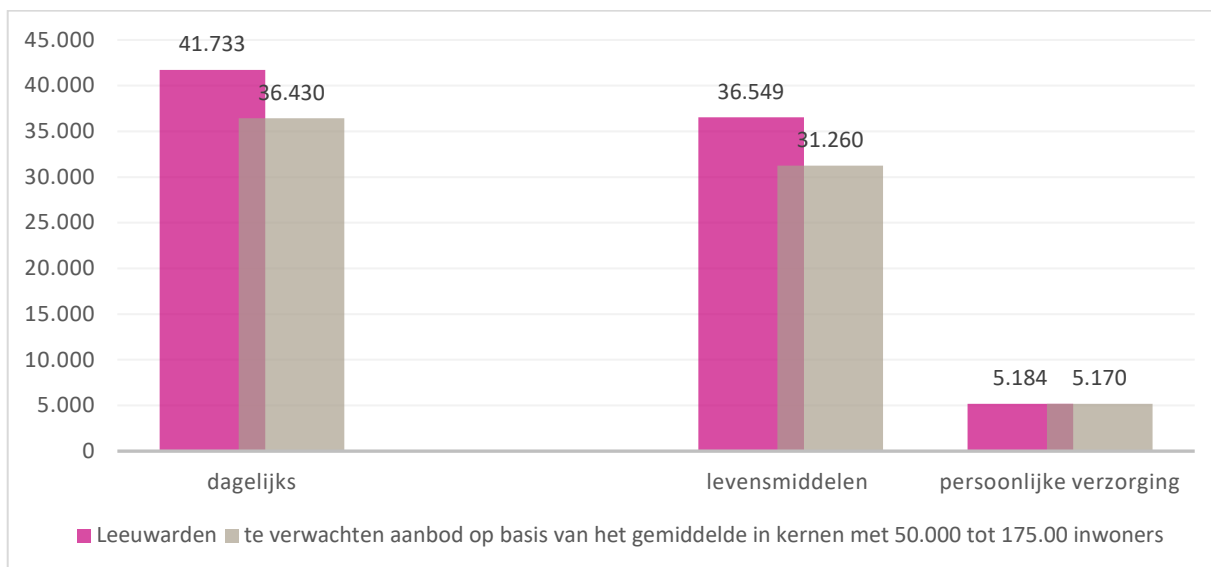
DAGELIJKS EN NIET-DAGELIJKS WINKELAANBOD LEEUWARDEN

Het dagelijks winkelaanbod in Leeuwarden heeft een omvang van 41.733 m² wvo verdeeld over 162 verkooppunten (tabel 4.1). De dagelijkse goederensector bestaat uit de branches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten en apotheken). Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekker. Gemiddeld bezoekt een consument 2 à 3 keer per week een supermarkt (Deloitte Consumentenonderzoek, 2019). Het dagelijks winkelaanbod in Leeuwarden bestaat voor circa 70% uit supermarkten.

Tabel 4.1 Dagelijks winkelaanbod Leeuwarden (bron: Locatus, 2021)

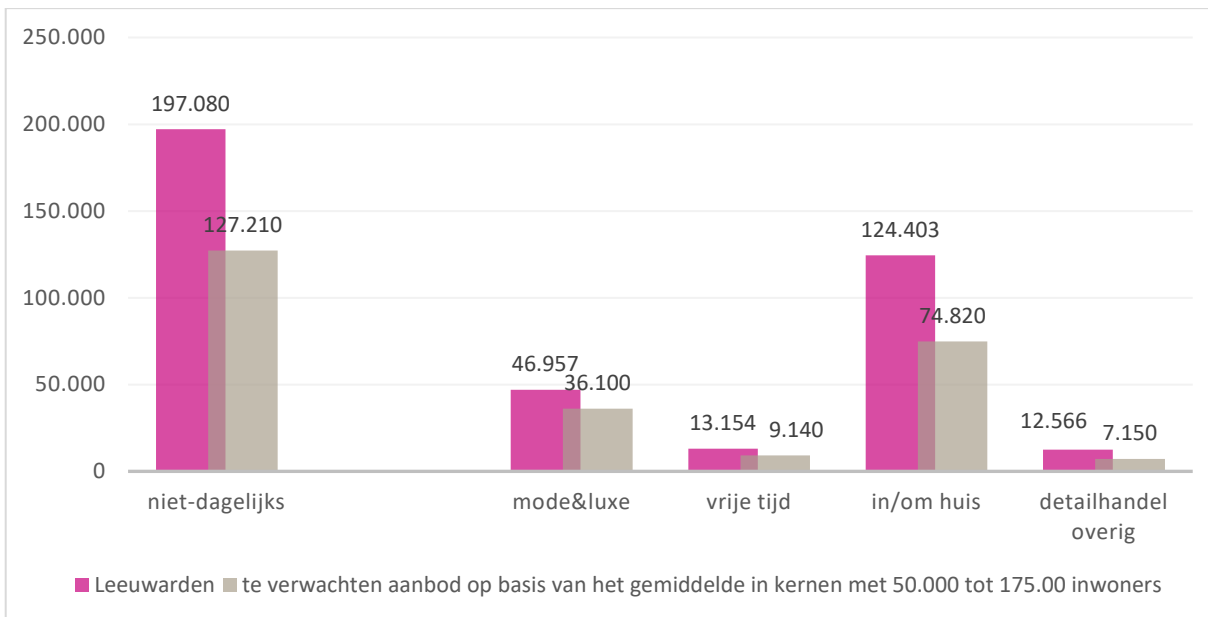
	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
AH TO GO	1	119
ALBERT HEIJN	6	8.089
ALDI	4	3.483
JUMBO	8	10.339
LIDL	4	4.281
POIESZ	4	2.983
SPAR CITY	1	254
supermarkten	28	29.548
speciaalzaken	99	7.001
levensmiddelen	127	36.549
persoonlijke verzorging	35	5.184
totaal dagelijkse goederen	162	41.733

Als het dagelijks winkelaanbod van Leeuwarden wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in kernen met 50.000 tot 175.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod bovengemiddeld is (figuur 4.2). Op basis van het gemiddelde wordt een kleiner aanbod verwacht. Het bovengemiddelde aanbod duidt erop dat Leeuwarden een bovenlokale verzorgingsfunctie heeft en er sprake is van toevloeiing vanuit de omliggende kernen.



Figuur 4.2. Vergelijking dagelijks winkelaanbod Leeuwarden met het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

Wanneer dezelfde vergelijking wordt gemaakt voor het niet-dagelijks winkelaanbod van Leeuwarden, wordt eenzelfde beeld duidelijk. Leeuwarden heeft een bovengemiddeld niet-dagelijks winkelaanbod (figuur 4.3). Het bovengemiddelde aanbod duidt erop dat Leeuwarden een bovenlokale verzorgingsfunctie heeft en er sprake is van toevloeiing vanuit de omliggende kernen. Dat is ook te verklaren vanuit de functie van Leeuwarden als hoofdstad van de provincie.



Figuur 4.3. Vergelijking niet-dagelijks winkelaanbod Leeuwarden met het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTANALYSE

Om in beeld te krijgen of het toevoegen van dagelijks of niet-dagelijks winkelaanbod haalbaar is, is een distributieplanologische marktberkening uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

AANTAL INWONERS

In de wijk Middelsee wordt gebouwd aan een nieuwe woonwijk. In totaal worden er in Middelsee conform het Ontwikkelingskader 3.200 woningen gerealiseerd. Uitgaande van 3.200 woningen en een gemiddelde huishoudensgrootte in Leeuwarden van 2,0 betekent dit een toename van het aantal nieuwe inwoners met 6.400.

GEMIDDELDE BESTEDING

- De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019 € 2.587,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2021, gegevens over 2019). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Het gemiddeld inkomen in Leeuwarden ligt circa 13% lager dan het landelijk gemiddelde. Voor dagelijkse goederen geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Dat betekent dat de gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Leeuwarden circa 5% lager ligt dan het gemiddelde en € 2.449,- bedraagt.
- De gemiddelde winkelomzet in niet-dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019 € 2.235,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2021, gegevens over 2019). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Het gemiddeld inkomen in Leeuwarden ligt circa 13% lager dan het landelijk gemiddelde. Voor niet-dagelijkse goederen geldt een inkomenselasticiteit van 0,7. Dat betekent voor dat de gemiddelde bestedingen aan niet-dagelijkse goederen in Leeuwarden circa 5% lager ligt dan het gemiddelde en € 2.026,- bedraagt.

KOOPSTROMEN

Voor het gebied van Middelsee zijn nog geen koopstroomgegevens bekend. In dit verzorgingsgebied is momenteel nog geen winkelaanbod aanwezig.

- Wanneer in het verzorgingsgebied dagelijks aanbod zal komen, hebben de inwoners van de wijk Middelsee beschikking over eigen wijkondersteunende detailhandel. De koopkrachtbinding wordt ingeschat op 60%. De toevloeiing zal beperkt zijn. Die wordt ingeschat op 10%. Dit zal toevloeiing zijn vanuit de omliggende wijken; Techum, Goutum, Nijlân.
- De invulling van detailhandel in het gebied is nog niet bekend. Als er niet-dagelijkse detailhandel komt zal dit beperkt zijn, en in aanvulling op het overige dagelijkse aanbod. Gedacht kan worden aan winkels zoals Primera, CIGO, Zeeman. De verwachte koopkrachtbinding is laag, 20%. De consument zal voor de niet-dagelijkse aankopen voor het grootste

deel naar het centrum van Leeuwarden gaan, overige winkelgebieden in de provincie en Nederland. De toevloeiing zal ook heel beperkt zijn. Van de naastgelegen wijken Techum en Goutum kan wat toevloeiing worden verwacht. De toevloeiing is ingeschat op 2%.

GEMIDDELDE OMZET PER M²

- De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) voor dagelijkse goederen bedraagt in Nederland € 7.577,- (Notitie Om-zetkengetallen 2021; gegevens over 2019).
- De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) voor niet-dagelijkse goederen bedraagt in Nederland € 1.822,- (Notitie Om-zetkengetallen 2021; gegevens over 2019).

In tabel 4.2 is de distributieplanologische marktberkening voor de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector van Middelsee weergegeven.

Tabel 4.2 Distributieplanologische marktberkening dagelijks en niet-dagelijks

	dagelijks	niet-dagelijks	bron
inwonertal marktgebied	6.080	6.080	CBS, 2021; gegevens over 2021
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 1.552	€ 2.026	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 9.440.000	€ 12.320.000	
koopkrachtbinding (%)	60%	20%	inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 5.660.000	€ 2.460.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	10%	2%	inschatting Rho
koopkrachttoevloeiing €	€ 630.000	€ 50.000	
totale omzet in marktgebied	€ 6.290.000	€ 2.510.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.577	€ 1.822	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	830	1.380	

Op basis van de toekomstige inwoners, de gemiddelde bestedingen en de verachte koopstromen kan een dagelijks winkelaanbod van 830 m² wvo en een niet-dagelijks aanbod van 1.380 m² wvo worden verwacht. Dit biedt mogelijkheden voor het realiseren van winkels met een wijkverzorgende functie. De potentiële marktruimte betekent niet dat er maximaal 830 m² wvo aan dagelijkse winkelaanbod mogelijk is. Dit is een indicatieve berekening, die het resultaat is van cijfers die zijn gebaseerd op meerdere aannames. Een aantal uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling of de koopstroomgegevens kunnen veranderen. Bovendien kan over het algemeen worden gezien dat de vloerproductiviteit in de provincie Friesland lager is dan het landelijk gemiddelde waardoor een groter winkelaanbod economisch rendabel is. Desondanks geeft deze berekening wel een indicatie van de mogelijkheden.

4.3 Conclusie

In de wijk Middelsee ontstaat behoefte aan een nieuw wijkondersteunend detailhandelscluster. Er is marktruimte voor circa 1.380 m² wvo. Dit bestemmingsplan maakt circa 1.100 m² wvo mogelijk. Deze functie voorziet in de behoefte van de totale nieuwe wijk.

5. BEHOEFTE HORECA

Binnen het plangebied is ruimte voor het toevoegen van horeca. Deze horeca zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de inwoners van Middelsee, maar kan ook een recreatieve functie vervullen door de ontwikkeling van het gebied met meer recreatieve waarde (aanleggen vaart, wandelpaden, fietspaden). In de planontwikkeling is ruimte opgenomen voor 610 m² bvo aan horeca. In dit hoofdstuk is de behoefte aan horeca beschreven.

5.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

HORECABELEID LEEUWARDEN 2017

De gemeente Leeuwarden heeft in 2017 horecabeleid vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Zorgen voor een horecafunctie die een integraal deel uitmaakt van een attractieve (binnen)stad en gemeente;
- Versterken van de regionale functie, diversiteit en kwaliteit van de Leeuwarder horeca in kader van gastheerfunctie 'huiskamer van Fryslân' en Culturele hoofdstad 2018;
- Ruimte bieden op de juiste locatie aan de diversiteit van horecaformules die momenteel vanuit de markt worden aangeboden;
- Het concentreren van bezoekersstromen op locaties waar retail, cultuur en horeca zorgen voor een aantrekkelijke leisure-omgeving;
- Zorg dragen voor een goed evenwicht tussen levendigheid en behoud van een veilig en aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- De verantwoordelijkheid voor het vinden en behouden van dat evenwicht zowel bij de aanvraag van nieuwe initiatieven als bij het beheer in de gevestigde situatie mede bij de horecaondernemer zelf neer te leggen;
- Zorg dragen voor een juridisch instrumentarium waarmee het horecabeleid adequaat kan worden uitgevoerd.

Er is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden in Leeuwarden. Het plangebied Middelsee valt onder Gebied 4. Binnen dit gebied buiten de binnenstad en kern van Grou is er sprake van dynamiek: de scheiding tussen wonen, werken en recreatie vervaagt. Om de verblijfskwaliteit en attractiviteit van monofunctionele woon- en werkgebieden te vergroten, is er behoefte aan menging met andere, bij het hoofdgebruik passende functies waaronder horeca. Bottom up vanuit de woonwijken ontstaan kleinschalige en vaak buurtgebonden horeca-activiteiten die een verlevendiging vormen van de woonomgeving en een versterking van de sociale cohesie van de wijk.

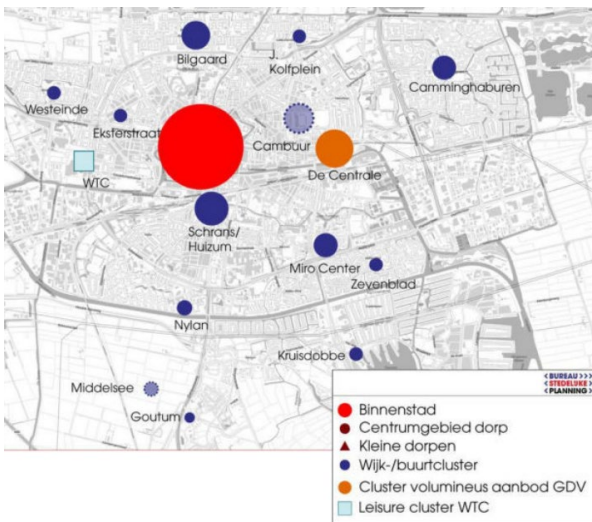
Voorwaarden nieuwvestiging in afwijking van het bestemmingsplan:

- Uitsluitend toegestaan indien het initiatief een functionele, maatschappelijke en/of ruimtelijke meerwaarde voor het omringend gebied betekent, bijvoorbeeld een wijkrestaurant of lunchroom. Binnen deze randvoorwaarde zijn initiatieven in horecacategorie 1 en 2 mogelijk, mits de oppervlakte van het horecabedrijf kleiner is dan 250 m² horecavloeroppervlakte(hvo);
- In een nieuw woongebied van voldoende omvang is eethoreca toegestaan tot en met horecacategorie 3, mits de oppervlakte van het horecabedrijf kleiner is dan 250 m² horecavloeroppervlakte (hvo), binnen zones in het nieuwe woongebied waar ook andere verzorgende functies zijn gepland (buurt- en wijkwinkelcentra);
- Horeca is in bovengenoemde gevallen alleen toegestaan op de begane grond;
- Grootschalige horeca (oppervlakte meer dan 250 m² hvo) is niet toegestaan tenzij deze onderdeel zijn van een nieuwe integrale gebiedsontwikkeling passend binnen door de raad vast te stellen kaders. Binnen die integrale gebiedsontwikkeling wordt ook bekeken op welke verdiepingen horeca wordt toegestaan;
- Aanvrager moet als onderdeel aanvraag aangeven op welke wijze wordt omgegaan met het voorkomen van eventuele overlast. Indien noodzakelijk zal hier ook advies van de politie worden gevraagd.
- Aannemelijk moet worden gemaakt dat overlast kan worden voorkomen;
- Aanvrager moet bereid zijn bij planologische afwijking een planschade-overeenkomst met de gemeente af te sluiten;
- Aanvrager moet kunnen aantonen op welke wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het initiatief en in via welke routes de beoogde locatie bereikbaar is zonder overlast voor het omringend gebied;
- Er moet worden voldaan aan de wettelijke regelgeving ten aanzien van milieu (met name voor geluid).

- Indien de aanvrager naar oordeel van het college niet of in onvoldoende mate voldoet aan één van de bovengenoemde voorwaarden, vormt dat een weigeringsgrond voor nieuwvestiging.

RETAILVISIE GEMEENTE LEEUWARDEN (ONTWERP, SEPTEMBER 2021)

De retailvisie Leeuwarden gaat over de retailstructuur van de gemeente in de komende jaren. Doel is het economisch functioneren van de verblijfsgebieden, zoals wijkwinkelcentra, dorpen en de binnenstad, te verbeteren in een tijd waarin de sector in een grote transitie verkeert. Het beleid draagt bij aan een actueel en eenduidig toekomstbeeld voor de stad en de gemeente.



	DAGELIJSE VERZORGING	REGULIERE NIEF-DAGELIJSE DETAILHANDEL	RECREATIEF AANBOD DETAILHANDEL	VOLUMINEUS AANBOD DETAILHANDEL	TREKKENDE HORECA	ONDERSTEUNENDE / ONDERGESCHIKTE (DAG)HORECA	BOVENLOKALE LEISUREFUNCTIES	VOLUMINEUZE LEISURE	DIENSTEN	BLURRING
Binnen structuur										
Binnenstad Leeuwarden	V	V	V	~	V	V	V	V	V	V
Centrumgebied dorpen Stiens en Grou	V	V	V	~	V	V	~	~	V	V
Aanbod overige dorpen	V	~	~	X	V	V	~	X	V	V
Ondersteunende wijk- en buurtclusters	V	V	~	X	~	V	X	X	V	V
Perifere detailhandel clusters	X	X	X	V	~	V	~	V	~	X
GDV cluster De Centrale	X	X	~	V	X	V	X	X	~	X
Leisure cluster WTC-ontwikkeling	V	X	X	X	V	V	~	V	X	X
Buiten structuur										
Overig	X	X	X	X	~	~	~	X	X	~
Legenda										
V	= Toegestaan		~	= Toegestaan, mits voldaan aan voorwaarden: zoals maatvoering, bijdrage aan structuur, branchering, behoefte en bestemmingsplan				X	= Niet toegestaan	

POSITIONERING		
	AANTREKKELIJK BUURTKLUSTER MET EEN RUIM HORECAAANBOD IN EEN WATERRIJKE OMGEVING.	
(RUIMTELIJK FUNCTIONELE) AMBITIES		
TYPE	WAT?	BESCHRIJVING
	ORGANISATIE & FINANCIERING	Samenwerking met elkaar en met andere (ondersteunende) clusters. Zo kunnen zij elkaar versterken en leren van zaken die ook elders spelen.
	GEDRAGEN VISIE & POSITIONERING	Het toekomstige cluster in Middelsee is meer dan enkel boodschappencentra. Dit dagelijkse detailhandelsaanbod wordt aangevuld met andere functies en een openbare ruimte ter bevordering van ontmoeting en verblijf.
	FUNCTIEMIX & BRANCHERING	Inzetten op een beperkt en geclusterd detailhandelsaanbod, passend bij de behoefte van de eigen wijk, aangevuld met voor een buurtcentrum relatief groot en kwalitatief hoog horeca aanbod. De waterrijke omgeving maakt dat Middelsee een aantrekkelijke locatie is voor terrassen en verblijf. Voor horeca geldt dat verspreide acupunctuur door de wijk mogelijk is, maar dat er ook zeker sprake moet zijn van een clustering van het aanbod in het hart van het commerciële centrum.
	LOOK & FEEL	Uitnodigende groene en waterrijke openbare ruimte waar ontmoeting wordt gestimuleerd middels bankjes en terrassen. Een goede bereikbaarheid, zowel lopend, met de fiets als met de auto is belangrijk.
	COMMUNICATIE EN MARKETING	Een eenduidige uitstraling draagt bij aan de kracht van de ondersteunende wijk- en buurtstructuur. Buurtgerichte evenementen en acties dragen bij aan een positief wijkgevoel. Middelsee kan zich onderscheiden door zich minder in te zetten op de koopfunctie van een wijkcentrum, maar meer op een aantrekkelijke verblijfskwaliteit.

Figuur 5.1. Gewenste retailstructuur, passende functies + profiel Middelsee (Bron: Retailvisie)

Initiatieven moeten bijdragen aan de versterking van de gewenste structuur in Leeuwarden. Voor horeca en leisure ligt de focus op het clusteren binnen de structuur. Buiten de structuur is er ruimte voor acupunctuur. Daarbij is het belangrijk dat het bijzondere en kwalitatieve concepten zijn die aanhaken op bijzondere locaties (bijvoorbeeld water).

Nieuwe horeca buiten de huidige structuur is mogelijk als sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling. Daar is in Middelsee sprake van.

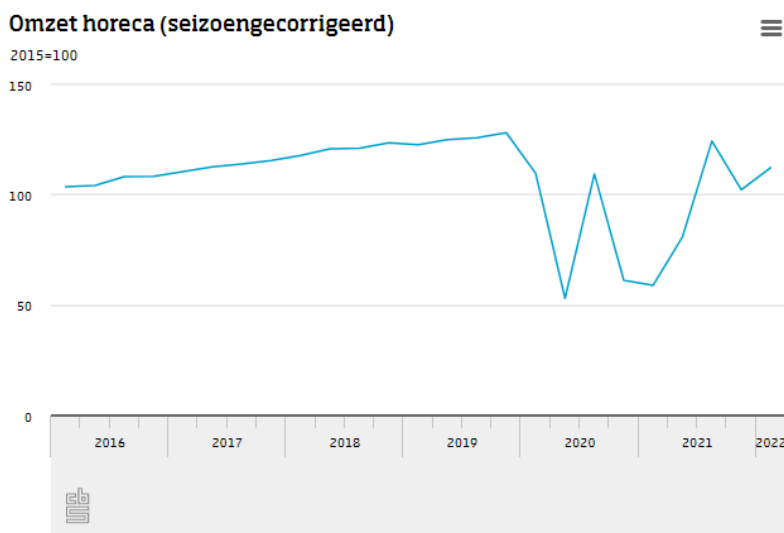
Middelsee is aangemerkt als nieuw cluster (Ondersteunende wijk- en buurtstructuur). Dit cluster zal door de unieke ligging aan water naast een regulier boodschappenaanbod een ruimer horeca-aanbod kennen dan een gemiddeld wijkcluster.

Relatie met planinitiatief

Voor de gemeente Leeuwarden is een veilig en aantrekkelijk woon- en leefklimaat belangrijk. Om de verblijfskwaliteit en attractiviteit van monofunctionele woon- en werkgebieden te vergroten, is er behoefte aan menging met andere, bij het hoofdgebruik passende functies waaronder horeca. Dit is ook voor de wijk Middelsee van toepassing. Er worden ongeveer 3.200 woningen gerealiseerd. Voor de dynamiek in de wijk en de verzorging van de inwoners is het gewenst om horeca toe te voegen. De oppervlakte aan horeca is mogelijk omdat deze onderdeel is van een nieuwe integrale gebiedsontwikkeling.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De omzetontwikkeling in de horeca liet tot de coronacrisis een stijgende lijn zien (figuur 5.2). De omzet nam bijna 5 jaar onafgebroken toe. Als gevolg van de coronacrisis zijn de omzetten flink gedaald. Na de versoepelingen van de maatregelen is de omzet weer toegenomen, maar nog niet op het niveau van 2019. Dit plan zal pas na de coronacrisis gereed zijn.

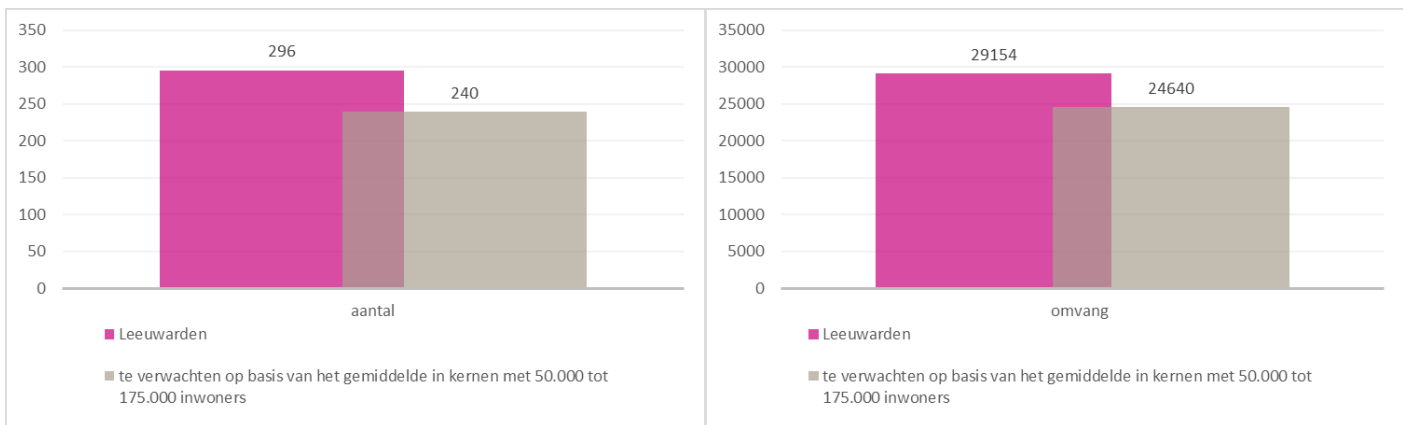


Figuur 5.2. Ontwikkeling horeca (CBS, mei 2022)

Belangrijke trends die de Rabobank signaleert (Trends en ontwikkelingen 2019) zijn onder andere de keuze voor gemak. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger, waarvan met name fastcasual en bezorgrestaurants profiteren.

5.2 Aanbod en te verwachten effecten

Leeuwarden heeft momenteel een horeca-aanbod bestaande uit 296 vestigingen met een totale omvang van 19.145 m² vwo (Locatus, 2021). Dit aanbod is bovengemiddeld ten opzichte van de andere grote steden in Nederland met 50.000 tot 175.000 inwoners (figuur 5.3). Op basis van de vergelijking wordt een kleiner horeca-aanbod verwacht bij een stad als Leeuwarden, zowel in verkooppunten als in omvang. Dit geeft ook voor wat betreft het horeca-aanbod aan dat Leeuwarden een regiofunctie heeft, en veel toevloeiing van buiten Leeuwarden zal komen.



Figuur 5.3. Vergelijking horeca-aanbod Leeuwarden met het gemiddelde in kernen met 50.000 tot 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

Middelsee zal een nieuw stadsdeel van Leeuwarden worden. Net als in elk stadsdeel/elke wijk zal er ook sprake zijn van horeca-aanbod. Om een inschatting te maken van een haalbaar aanbod voor de nieuwe wijk is een vergelijking gemaakt met het gemiddelde aanbod in Leeuwarden (tabel 5.1 en 5.2). Op basis van het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners in Leeuwarden en het toekomstig aantal inwoners in Middelsee kan een horeca-aanbod van 1.900 m² wvo worden verwacht. In dit gemiddelde is ook de binnenstad meegenomen, waar natuurlijk in vergelijking een groot aandeel horeca is gevestigd. Wanneer de binnenstad uit de vergelijking wordt gehaald (tabel 5.2) kan een horeca-aanbod van 610 m² wvo worden verwacht. De mogelijke invulling met horeca zal voor Middelsee dus ergens tussen de 610 en 1.900 m² wvo liggen.

Tabel 5.1 Te verwachten horeca-aanbod Middelsee op basis van het gemiddelde in Leeuwarden (bron: Locatus, 2021)

	aantal	omvang
gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners	3,17	311,82
aantal inwoners Middelsee	6.080	6080
te verwachten aanbod	20	1.900

Tabel 5.2 Te verwachten horeca-aanbod Middelsee op basis van het gemiddelde in Leeuwarden (exclusief binnenstad) (bron: Locatus, 2021)

	aantal	omvang
gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners	1,06	99,82
aantal inwoners Middelsee	6.080	6.080
te verwachten aanbod	10	610

5.3 Conclusie

Op basis van de marktontwikkelingen, het gemeentelijk beleid en het gemiddelde horeca-aanbod in Leeuwarden is er behoefte aan het toevoegen van horecavoorzieningen in de nieuwe wijk Middelsee. Het toevoegen van 610 m² bvo (circa 500 m² wvo) horeca zal, samen met de andere functies, zorgen voor een dynamische en levendige wijk.

6. BEHOEFTE SPORT

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan sportvoorzieningen met een oppervlakte van circa 100.000 m². Gedacht wordt aan 6 sportvelden en een sporthal. In Middelsee fase 1 is al circa 50.000 m² sport mogelijk, waarvan 10% mag worden bebouwd. In bestemmingsplan De Zuidlanden – deel Overijsselselaan is al 35.000 m² sport mogelijk. Deze planologische mogelijkheden worden verplaatst. Per saldo wordt circa 15.000 m² sport toegevoegd ten behoeve van de nieuwe wijk en de rest van de stad. De behoefte aan sportvoorzieningen is hierna beschreven.

6.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

SPORTAKKOORD LEEUWARDEN

In 2020 heeft de gemeente Leeuwarden een Sportakkoord gesloten. Het doel is dat iedereen plezier in sport en bewegen heeft. Nu en in de toekomst. Ongehinderd, in een veilige en gezonde omgeving. Een leven lang. Als sporter, vrijwilliger of toeschouwer. En ieder op zijn of haar eigen niveau. De gemeente activeert inwoners en stimuleert hen om meer te sporten en bewegen. Sport- en beweegaanbieders, onderwijs, zorg, welzijn, bedrijfsleven en overheid bundelen de krachten. Bewegen wordt zo vanzelfsprekend mogelijk gemaakt. Er wordt aangehaakt bij bestaande initiatieven en gezocht naar mogelijkheden om nieuwe initiatieven te realiseren. Samen wordt gewerkt aan een omgeving waar iedereen gezond en sportief kan opgroeien, waar niemand aan de kant staat, waar we naar elkaar omkijken en waar sterke en vitale sport- en beweegaanbieders zorgen voor ontmoeting en ontspanning. Kortom; samen bewegen we naar een gezonde gemeente!

Om dit te kunnen realiseren is een aantal belangrijke ambities benoemd.

- Gezond Opgroeien
- Inclusief Sporten en Bewegen
- Vitale sport- en beweegaanbieders
- Bewegen in de openbare ruimte

RUIMTE VOOR SPORT IN LEEUWARDEN, MULIER INSTITUUT (2020)

Het Mulier Instituut heeft in opdracht van de gemeente Leeuwarden een onderzoek uitgevoerd naar de huidige en toekomstige behoefte aan binnen- en buitensportaccommodaties. Veranderingen in de bevolkingsomvang- en samenstelling, veranderingen in sportvoorkeuren en sportdeelname en ontwikkelingen bij verenigingen zijn enkele aspecten die van invloed zijn op deze capaciteitsbehoefte.

Leeuwarden beschikt op basis van landelijke kentallen en vergeleken met andere gemeenten over relatief weinig binnensportruimte. De bezetting laat echter zien dat er nog ruimte is om de binnensportaccommodaties beter te benutten. Sporthallen worden veelal voor een derde deel gehuurd. Dit betekent dat een deel van de sporthal dan niet gebruikt wordt of kan worden, waardoor er in theorie nog ruimte is (en de bezetting relatief laag). Mogelijk dat verenigingen die een hele zaal nodig hebben, hierdoor niet altijd terecht kunnen.

Idealiter worden binnensportruimtes overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs en 's avonds en in het weekend door verenigingen. De bouw van twee scholen in de nieuwbouwwijk Middelsee biedt wellicht mogelijkheden om extra binnensportruimte te creëren. Vanuit een bredere functionaliteit is een sporthal te prefereren boven een gymzaal, maar gezien de huidige bezettingscijfers van de sporthallen is het de vraag of dit haalbaar is. Er wordt aanbevolen om bij huidige huurders van binnensportruimte te inventariseren wat hun wensen en verwachtingen zijn voor de toekomst.

De geconstateerde knelpunten bij de voetbalverenigingen zijn gebaseerd op de richtlijn van de KNVB. Het is voor de gemeente Leeuwarden aan te bevelen in gesprek te gaan met de verenigingen (waar knelpunten worden geconstateerd), om te bezien in hoeverre de behoefte op basis van de richtlijnen zich verhoudt tot de ervaren behoefte, alvorens te komen tot oplossingsrichtingen. Hierbij kan gedacht worden aan een betere verdeling van het aantal zaterdag- en zondagteams, het verruimen van de speeltijd waarbinnen wedstrijden gespeeld kunnen worden en ruimtelijke aanpassingen (uitbreiding van het aantal velden of omzetten van natuurgras in kunstgras).

Voor de hockey- en rugbyverenigingen is het van belang om zicht te houden op de ontwikkelingen in ledentallen. De hockeyvereniging laat een wisselend verloop van het aantal leden zien, maar is actief in een wijk waar veel jonge mensen komen wonen. De vereniging kan hierop inspelen, maar dan is extra ruimte nodig in de toekomst. De rugbysport is een sterk groeiende sport en wordt steeds aantrekkelijker voor de jeugd. De vereniging kan nu nog vooruit op de huidige velden, maar bij sterke groei is extra ruimte nodig. Het wordt aanbevolen om bij de hockey- en rugbyvereniging te inventariseren hoe zij de toekomst zien en wat zij daarvoor nodig hebben.

6.2 Aanbod en te verwachten effecten

Ook voor sportvoorzieningen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte. Dit wordt gedaan op basis van de kengetallen van Stipo (tabel 6.1).

Tabel 6.1 Inschatting behoefte sportvoorzieningen Middelsee (bron: Voorzieningscan Stipo)

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m ²	te verwachten aanbod in woonplaats Leeuwarden en Goutum (96990 inwoners)	te verwachten aanbod in Middelsee (6.080 inwoners)
sporthal	165	16.000	1.000
tennisbanen onoverdekt	200	19.400	1.220
velden voor hockey, korfbal, handbal, honkbal, softbal, cricket en kaatsen	1.800	174.580	10.940
voetbalveld	4.000	387.960	6.200
zwembad	45	4.360	270
	indicatie totaal	602.300	19.630

Op basis van de Voorzieningscan kan een aantal sportvoorzieningen worden verwacht voor de nieuwe wijk Middelsee. Gelet op het toekomstig aantal inwoners in Middelsee en de rest van de stad is er behoefte aan zowel overdekte als onoverdekte sportvoorzieningen.

6.3 Conclusie

Gelet op het belang van gezondheid en beweging voor de stad en de noodzakelijk bijdrage aan een gezond woon, werk en leefklimaat, wordt ruimte geboden voor sportvoorzieningen. Hiermee gaat het nieuwe sportcomplex ook voorzien in een bovenwijkse behoefte.

Op basis van de Voorzieningscan (Stip) en het onderzoek naar de behoefte aan binnen- en buitensportvoorzieningen van Mulier is er alleen al vanuit de nieuwe wijk Middelsee behoefte aan het toevoegen van circa 19.600 m² sportvoorzieningen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de behoefte aan sport en bewegen vanuit de rest van de stad. Hieruit wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende behoefte is aan het toevoegen van circa 15.000 m² bvo aan sport.

7. BEHOEFTE BEDRIJVEN EN DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN

In Middelsee worden (dienstverlenende) bedrijven in categorie 1 en 2 mogelijk gemaakt. Het gaat hier om 'lichte' bedrijvigheid, oftewel bedrijven met weinig milieuhinder. In de wijk Middelsee wordt dit soort bedrijvigheid toegestaan in de plinten en gecombineerd met woningbouw. In de plannen is ruimte voor de toevoeging van 32.300 m² bedrijvigheid in Middelsee. De behoefte aan bedrijven is hierna beschreven.

7.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

OMGEVINGSVISIE GEMEENTE LEEUWARDEN

In haar Omgevingsvisie zet de gemeente Leeuwarden in op een sterke economische positie. Een concurrerende en duurzame economie is van belang voor de leefbaarheid en brede welvaart in de gemeente. De gemeente wil ook zoveel mogelijk mensen aan het werk helpen. Een goed vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven is daarbij een belangrijke voorwaarde.

De gemeente Leeuwarden heeft zorgvuldig gebouwd aan een profiel als kennis- en innovatiestad, onder meer op het gebied van watertechnologie, agri-food, creatieve industrie, media en cultuurtoerisme. Innovatie vraagt om de creatie van hoogwaardige, compacte stedelijke milieus die gekenmerkt worden door nabijheid, interactie en functiemenging. Een kennisintensieve economie gedijt goed in dit type stedelijk milieu, verbetert de concurrentiepositie en is uitermate gunstig om duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken.

Uit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik verkent de gemeente de mogelijkheden van vermenging van nu nog primair bedrijventerreinen met kantoor, verblijf, verkoop en horeca ('blurring'). De gemeente blijft daarbij aandacht houden voor de toekomstwaarde en milieuaspecten van de gevestigde bedrijven. Een beperkte uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen is nodig om ook op langere termijn te kunnen voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag.

Middelsee is een grootschalige nieuwe woonlocatie. In de woonwijk is er aandacht voor wijkgerichte voorzieningen die de leefbaarheid vergroten en er is veel aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het mengen van functies draagt bij aan bruisende locaties en verkleint de afstand tussen woningen en bedrijven, waardoor er minder woon-werkkilometers worden afgelegd. Actieve plinten dragen ten slotte ook bij aan het verwaarden en verbinden in de stad Leeuwarden.


7.2 Aanbod en te verwachten effecten

CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN NOORDWEST-FRYSLÂN 2019-2030

De regionale behoefte aan bedrijventerreinen is vastgelegd in het Convenant Bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Volgens dit convenant is er in de gemeente Leeuwarden behoefte aan 30,7 hectare bedrijventerreinen in de periode 2019-2030 en is er per 1 januari 2019 plancapaciteit voor 17,3 hectare. Dit betekent dat er een kwantitatief tekort van 13,4 hectare aan bedrijventerreinen is in Leeuwarden in de periode 2019-2030. Er is in de gemeente kwalitatief gezien vooral behoefte aan kleine kavels en (zeer) grote kavels.

Door de vestiging van kleinere, 'lichte' bedrijvigheid in de wijk Middelsee blijft er meer ruimte over op bedrijventerreinen in de gemeente voor bedrijven die niet samen gaan met de woonfunctie. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik van de ruimte voor bedrijven. Momenteel is er kwantitatief gezien een tekort aan ruimte op de bedrijventerreinen in Leeuwarden. Door het mogelijk maken van ruimte voor lichte bedrijvigheid in Middelsee, is het niet noodzakelijk dat deze bedrijven zich op bedrijventerreinen vestigen (waar al een tekort aan ruimte is).

Daarnaast zorgt de vestiging van de kleinschalige bedrijvigheid dichtbij de woningen voor minder (woon-werk) verkeersbewegingen, wat de leefbaarheid in de stad Leeuwarden ook ten goede zal komen.



De behoefte aan (dienstverlenende) bedrijvigheid zal ook groeien omdat het aantal inwoners van de gemeente Leeuwarden de komende jaren zal toenemen tot 128.082 inwoners in 2030.

7.3 Conclusie

De uitbreiding van Leeuwarden met de nieuwe wijk Middelsee zal zorgen voor een bevolkingsgroei, en daardoor ook voor een toename van de behoefte aan werkgelegenheid en bedrijvigheid in de stad. Het toevoegen van lichte bedrijvigheid aan de woonwijk Middelsee sluit ook aan op de Omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden, waarin functiemenging en het creëren van bruisende locaties een belangrijke rol spelen.

In Middelsee zal ruimte zijn voor creatieve bedrijvigheid en 'lichte' bedrijven in milieucategorie 1 en 2 die goed te combineren zijn met de woonfunctie. Op deze manier hoeven dit soort bedrijven zich niet te vestigen op bestaande bedrijventerreinen. Volgens het Convenant Bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030 is er een kwantitatief tekort aan bedrijvenlocaties van 13,4 hectare in Leeuwarden in de periode 2019-2030. Door 'lichte' bedrijvigheid te combineren met woningbouw in de nieuwe wijk Middelsee blijft er op de bedrijventerreinen meer ruimte over voor bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën en is er op deze manier sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

8. LOCATIEKEUZE (WAAROM NIET BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED)

Binnen de bestaande stad wordt op diverse plaatsen verdicht en met name in de spoorzone. Binnenstedelijk voorziet de gemeente van 2020 tot 2029 in realisatie van plannen voor ca. 3.200 woningen. In Leeuwarden speelt echter ook een forse sloopopgave van 1.200 tot 1.685 woningen. De gemeente verwacht tot en met 2029 zo'n 1.515 woningen toe te kunnen voegen op binnenstedelijke locaties.

Naast woningbouw spelen in de stad ook andere belangrijke opgaven die ruimte vragen, zoals klimaatverandering en leefbaarheid. Het is ongewenst om alle onbebouwde terreinen binnen de stad om te zetten naar woningbouw omdat dit niet bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bovendien zijn niet alle binnenstedelijke locaties op korte termijn beschikbaar, gelet op de eigendomspositie.

Verdichting gebeurt zorgvuldig, maar binnenstedelijk kan de woningbouwopgave van 5.828 niet geheel worden gerealiseerd. De binnenstedelijke locaties lenen zich in het algemeen meer voor een hoogstedelijk woonmilieu met een groter aandeel appartementen. Hierdoor wordt ook binnenstedelijk bijgedragen aan de woningbehoefte, maar er is voor de verschillende typologieën onvoldoende ruimte binnen de huidige grenzen. Het is niet mogelijk om de (deels grondgebonden) woningbehoefte en de behoefte aan bijbehorende stedelijke functies geheel binnenstedelijk een plek te geven. Bij een sub-urbane woningdichtheid van 20 woningen per hectare is voor de realisatie van 2.175 woningen circa 109 hectare noodzakelijk. Een deel van de woningbehoefte zal daarom in de uitleglocatie Middelsee gerealiseerd moeten worden.

Middelsee is de laatste uitbreidingswijk van Leeuwarden. Fase 2 is hierin het grootste deelgebied en omvat ca. 2.175 woningen. Hier is een gemengd, stevig stedelijk programma van wonen, werkgelegenheid en voorzieningen beoogd. Het vervult daarmee een centrale rol in de woningbouwprogrammering. Hiervoor is het nodig dat de gemeente voldoende planologische programmeerruimte krijgt. De gemeente kan dan binnen het programma versnellen, vertragen, verdichten of verdunnen naar gelang de (woningmarkt)omstandigheden. Zeker de komende jaren is het nodig dat hier een fors woningbouwprogramma wordt gerealiseerd.

De planologische programmeerruimte buiten bestaand stedelijk gebied is ook nodig om voldoende tempo in de stedelijke vernieuwing binnen de stad te krijgen. Het is immers niet mogelijk om sloopplannen te maken indien er voor de vervangende nieuwbouw nog geen planologische ruimte gecreëerd is. Middelsee fase 2 is ook expliciet benoemd in de woningbouwafspraken met de provincie.

Kortom, de realisatie van fase 2 planologisch mogelijk maken is nodig om voldoende adaptief op de woningvraag en de behoefte aan werkgelegenheid en andere stedelijke functies ten behoeve van een complete woonwijk in te kunnen spelen.