Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

M E M O

Aan: De leden van de gemeenteraad

Van: Wethouder de Haan

Datum: 5 maart 2021

Onderwerp: Ontwikkelstrategie Middelsee

Tijdens de behandeling van het Ontwikkelkader van Middelsee in het Open Podium op 3 maart 2021 werden vragen gesteld over de aanpak en de risico's van de gebiedsontwikkeling in Middelsee. De vragen gingen specifiek over de realisatie van horeca en detailhandel in dit gebied. Hoewel de ontwikkelstrategie niet direct op de agenda staat met het Ontwikkelkader, lijkt het ons verstandig om inzage te geven in hoe dit wordt aangepakt in algemeen en in Middelsee fase 1 in het bijzonder.

ONTWIKKELSTRATEGIE MIDDELSEE

Inleiding

De gemeente Leeuwarden heeft het voortouw genomen in de ontwikkeling van Middelsee. De eerste stap is het raadsbesluit voor de vaststelling van het Masterplan De Zuidlanden in 2003. Later is de Structuurvisie De Zuidlanden vastgesteld door uw Raad in 2011. Inmiddels heeft de gemeente nagenoeg alle benodigde gronden verworven, waarmee de gemeente getoond heeft dat het niet alleen om woorden gaat, maar ook om daden.

De gemeente stuurt op de ontwikkeling van Middelsee door middel van het Ontwikkelkader, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen. Daarmee baant de gemeente de weg in planologische zin. Om te zorgen dat de inkomsten en uitgaven goed beheerst worden, stelt uw Raad jaarlijks de grondexploitatie van De Zuidlanden / Middelsee vast.

De gemeente voert hiermee een *actieve grondpolitiek*. De gemeente verkoopt de grond aan particulieren, woningcorporaties en ontwikkelaars. De corporaties en ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de *vastgoedexploitatie*. Op die manier wordt de cirkel van de exploitatie in de gebiedsontwikkeling rond gemaakt.

Programmering en fasering

De gebiedsontwikkeling van Middelsee omvat een groot gebied en bestrijkt een groot aantal jaren. Dat brengt met zich mee dat we rekening moeten houden met toekomstige ontwikkelingen en onzekerheden in de toekomst op het gebied van onder meer demografie, woningmarkt en economie. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen hebben we gekozen voor het opsplitsen van het project in verschillende deelgebieden. Op die manier kunnen we het gebied in verschillende fasen ontwikkelen en kunnen we per deelgebied het programma vaststellen op het moment dat daar de tijd rijp voor is. Met deze flexibele aanpak kunnen we maximaal sturen en beperken we zoveel mogelijk de risico's.

Samenwerking met ontwikkelaars
Voor de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden gaan we in een vroegtijdig stadium in overleg met ontwikkelende partijen. Hoe eerder we de contacten leggen, hoe beter de ontwikkelaars kunnen anticiperen en inspelen op onze plannen. We spreken ontwikkelaars aan op een actieve en constructieve houding. Het financiële kader daarbij is de grondquotesystematiek

In de praktijk blijken de ontwikkelaars gaarne bereid om met de gemeente samenwerken in Middelsee – De Zuidlanden. Uiteraard werken ontwikkelaars vanuit een winstoogmerk. Tegelijkertijd vinden ze een langdurige samenwerking met de gemeente ook belangrijk en pakken ontwikkelaars ook het onderwerp duurzaamheid op. Ten dele omdat dit verplicht is op grond van wet- en regelgeving van de overheid, ten dele ook omdat duurzame gebouwen (woningen, winkels, kantoren en horeca) beter liggen in de markt en hogere opbrengsten genereren.

De kost gaat voor de baat.
De gemeente Leeuwarden heeft het voortouw genomen in de gebiedsontwikkeling en daar ook fors in geïnvesteerd. Van ontwikkelaars eisen we ook dat zij investeren. Ook zij moeten eerst grote bedragen investeren, terwijl de opbrengsten pas vele jaren later volgen. Dat brengt uiteraard ook risico's met zich mee, maar ontwikkelaars beschikken over voldoende expertise om dat verantwoord in te schatten. Ook beschikken ontwikkelaars over voldoende reserves om de periode van uitgestelde inkomsten te overbruggen.

En dan is het zover
Zoals hiervoor al gezegd spelen we als gemeente zo goed mogelijk in op de toekomstige ontwikkelingen door middel van een flexibele programmering en fasering. De ontwikkelaars met wie wij samen werken doen dat ook. Op die manier zorgen we ervoor dat er een levendig en vitaal stadsdeel ontstaat. Dat is van groot belang voor zowel de *grondexploitatie* van de gemeente, als voor de *vastgoedexploitatie* van de ontwikkelaars. Bij deze uitgekiende fasering en programmering zorgen we ervoor dat het aantrekkelijk wordt om Middelsee te wonen ook als het stadsdeel nog niet volledig gerealiseerd is. Ook zorgen we ervoor dat ondernemers goede kansen krijgen voor succes van hun ondernemingen. Vanuit de gemeente zorgen we voor de nodige vergunningen en een goede openbare ruimte en bereikbaarheid. Vanuit de ontwikkelaars wordt ervoor gezorgd dat er een goed vestigingsklimaat is.

Ontwikkelaars zoeken tijdig kopers en huurders voor hun objecten zoals woningen, kantoren, winkels en horeca. Ontwikkelaars zorgen ervoor dat de objecten die zij realiseren zo snel mogelijk in gebruik genomen worden: anders hebben zij geen inkomsten. Daarom zoeken zij ondernemers die zo goed mogelijk in staat zijn om deze inkomsten te genereren. Ontwikkelaars hebben op dat gebied veel ervaring en deskundigheid in huis. Uiteraard zijn zij zich ervan bewust dat de realisatie van een groot stadsdeel niet in een jaar gereed is en dat er onderweg ook fricties kunnen zijn. Daarin hebben ontwikkelaars een eigen verantwoordelijkheid die zij niet kunnen afwentelen op de gemeente of op bewoners, winkeliers en horecaondernemers. Hoe beter de ontwikkelaars deze verantwoordelijkheid oppakken, hoe zekerder zij zijn van hun inkomsten.

In de praktijk
In het verhaal hierboven staat beschreven hoe de gebiedsontwikkeling beleidsmatig is opgezet. In De Zuidlanden en Middelsee hebben we inmiddels ook behoorlijk wat ervaring opgedaan met samenwerking met ontwikkelaars en ondernemers. In onderstaande beschrijven we hoe het toegaat in de huidige praktijk in Middelsee fase 1.

ONTWIKKELINGEN IN MIDDELSEE FASE 1 (illustratief)

Hoe gaat horeca en detailhandel zich hier manifesteren, zeker ook tijdens de opbouw van het gebied?

Concept
In de eerste plaats is Middelsee, en met name Havenstad, een zeer belangrijk onderdeel van het totale concept van Middelsee. Zoals ook aangegeven in het ontwikkelkader wijken we af van de meer 'reguliere' woningbouw zoals we die in de Zuidlanden kennen en realiseren we hier een echt stadje. In plaats van je terug trekken in je eigen woning en op je eigen kavel, wellicht de buurman spreken over de schutting of op de oprit, gaan we elkaar hier weer *actief* ontmoeten. Middelsee kenmerkt zich door een mooi compact gebied met vele gezellige loop- en fietsroutes, maar we willen er ook voor zorgen dat Middelsee zelfredzaam is qua voorzieningen. Dat we hier kunnen verblijven maar ook vertier en ontspanning kunnen aanbieden binnen de wijk.

Ontwikkelaars
Als we ons nu eerst focussen op Havenstad, bij het beantwoorden van deze vraag, kunnen we stellen dat we zeer bewuste keuzes hebben gemaakt bij het betrekken van de juiste ontwikkelaars. Concreet kunnen we stellen dat Slokker/Lont en MWPO bij uitstek ontwikkelaars zijn die ook een duidelijke visie hebben op dit gebied. Deze visies passen uiteraard bij ons eigen doel van een aantrekkelijk gebied met levendigheid en reuring. De beoogde doelgroep (kopers van de woningen) verwachten dit uiteraard ook! Dit is dus ook voorwaardelijk voor de verkoop van de door hen ontwikkelde woningen.

Horeca(-ondernemers)
De alhier bedoelde horeca zal geen cafeetje betreffen met enkel de direct omwonenden als doelgroep. Middelsee biedt hier een unieke plek aan de staande mastroute met een aantrekkelijke haven waar kleine evenementen georganiseerd kunnen worden. De horeca zal dus wel de directe omgeving ontstijgen als direct marktgebied, maar ook een uniciteit voor Leeuwarden bieden. We zoeken dus naar een kwalitatief hoogwaardige horeca. Dus ook in de periode dat er nog geen 3.200 woningen staan zal de horeca aantrekkingskracht krijgen. De horeca-ondernemers die zich hier zouden willen vestigen zullen ook een dergelijke visie moeten hebben en de ontwikkelaars moeten overtuigen dat zij de beste partner voor hen zijn. De markt moet zich hier bewijzen en wij dienen hier vertrouwen te hebben in de markt en de partners die we hebben geselecteerd.

Locatie MWPO
MWPO (direct ten oosten van de haven) realiseert een complex met meer dan 90 woningen en daarnaast een tweetal commerciële ruimten. De grotere ruimte bevat de horeca. Dit is op een unieke locatie aan de staande mastroute. Het heeft een uitstekende zonnestand en kan uitgroeien tot een zeer gewilde locatie voor mensen uit Middelsee, maar zeker ook uit Leeuwarden zelf. De horeca zal worden ingevuld door The Docks! Om het concept neer te kunnen zetten én voor de gemeente om een goede aantrekkelijke locatie voor het infocentrum en startplaats van de placemaking te realiseren, wordt The Docks nu samengevoegd met ons informatiecentrum. Hier geldt dat de toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden een voorproefje kunnen krijgen van de levendigheid van Middelsee. Dat partijen hier vertrouwen in hebben blijkt wel uit het feit dat niet alleen de gemeente Leeuwarden hier budget voor vrijmaakt, maar dat ook de ontwikkelaar en de horecaondernemer geld hebben gestoken in de realisatie van de tijdelijke horeca-locatie (placemaking).

Locatie Slokker-Lont
Slokker en Lont (direct ten westen van de haven) kijken eveneens naar een horeca-invulling. Deze locatie heeft een ideale koppeling met de haven zelf. De ondernemers zou mogelijk de haven kunnen pachten, zodat er altijd iemand ter plekke is om alles in goede banen te leiden, maar vooral ook om de haven goed te exploiteren. Kleine evenementen organiseren, verhuur van bootjes te regelen of anderszins. Dit biedt voor Leeuwarden weer een unieke horeca-locatie om te ontmoeten, te genieten en te verblijven. Hóe we de haven het beste kunnen ‘activeren’ nemen we eveneens op met de markt. We gebruiken hier dus nadrukkelijk de kennis van de markt. Niemand wil bouwen voor leegstand of een onmogelijke toekomst.

Referenties
Bijzondere locaties bieden veel goede mogelijkheden voor horeca en trekken interesse vanuit een groter gebied dan de direct omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Kaap Hoorn – bij Groningen, relatief afgelegen, mooi aan het meer;
- Thee Huis – in Grou, bebouwd gebied, maar aantrekkingskracht gaat ver voorbij de directe omgeving;
- Loetje aan het IJ – geopend in 2012, voordat Amsterdam-Noord ‘hot’ werd. Studenthotel en andere omliggende gebouwen kwamen circa 5 tot 10 jaar later.

Risico
Er bestaat altijd een risico dat het een ondernemer niet gaat halen. Dat is in de huidige markt uiteraard ook een risico en helaas gebeuren deze dingen. Maar voor unieke locaties, zoals Havenstad met de staande mastroute en de haven, zal er ook weer een nieuwe ondernemer in stappen. Deze kan dan voortborduren op de hetgeen zijn/haar voorganger heeft neergezet. Dit gebeurt uiteraard op alle goede horecalocaties in de stad. En Havenstad ís een hele goede horecalocatie en deze locatie wordt alleen maar beter naarmate Middelsee groeit.