

Minstens 5% besparen!

Super DEAL





Mazda MX-5

€ 12.990



Mazda MX-5

€ 15.950 [Bekijk nu](#)

Maandag
12 april 2021

 7°C 0 km

LEEUWARDER COURANT

Welkom Martijn

Contact Abonneren Digitale krant Service

Voorpagina Net binnen Mijn nieuws Coronavirus Friesland Sport Cultuur & media Economie Opinie Verkiezingen Meer Zoeken



PREMIUM

De bouw van de eerste huizen in Friesland's grootste nieuwbouwwijk is begonnen: 'Middelsee wordt veel stedelijker'

FOTO HOGE NOORDEN/JACOB VAN ESSEN

De bouw van de eerste huizen in Friesland's grootste nieuwbouwwijk Middelsee is begonnen. Leeuwarden imiteert hier geen dorpjes, maar kiest voor intensieve stedelijke bouw. Kleinere huishoudens en mensen met weinig geld krijgen hier ook een kans.

Veel Leeuwarders hebben het amper in de gaten, maar sinds vorige maand wordt er gebouwd aan de eerste huizen in het Goutumer Nieuwland. Wie in de wijk Nijlân woont, krijgt binnen afzienbare tijd overburen aan de zuidzijde van het Van Harinxmakanaal. Daar ligt namelijk Middelsee.

Ze waren zomaar verkocht, de ‘rug-aan-rugwoningen’ die ontwikkelaar Zwanenburg afgelopen jaar in de markt zette. Het gaat om 44 kleine huizen zonder achtertuin: heel geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Dat is geen toeval. Middelsee wijkt namelijk sterk af van de nieuwbouwwijken die Leeuwarden de afgelopen twintig jaar bouwde. Wie in Blitsaerd en De Zuidlanden kijkt, ziet vooral ruime eengezinswoningen met grote tuinen. In deelwijken als Techum, Goutum-Súd of De Klamp werd zelfs het uiterlijk en de sfeer van Friese dorpen geïmiteerd.

'We mikken hier bijvoorbeeld ook op kleinere huishoudens'

„Middelsee wordt veel stedelijker“, zegt projectdirecteur Durk Bergsma. De architectuur is soms industrieel en ademt de sfeer van nieuwbouw in de Amsterdamse en Rotterdamse havengebieden. De doelgroep is gevarieerder: „We mikken hier bijvoorbeeld ook op kleinere huishoudens.“

Binnenkort begint de ontwikkeling van negentig appartementen in een complex van zeven bouwlagen: „Er hebben zich vijfhonderd geïnteresseerden gemeld“, zegt wethouder Hein de Haan. De verkoop is nog niet begonnen, maar de voortekenen zijn gunstig.

„We hebben een tekort aan planologische ruimte in Leeuwarden“, zegt De Haan. De vraag naar huizen is enorm, maar voor veel bouwplekken is nog geen geldig bestemmingsplan. Fase 1 van Middelsee biedt dan ook kansen: hier kan Leeuwarden snel los met de bouw van 750 woningen.

‘Tempo opvoeren’

Volgens de huidige ramingen verrijzen er tot en met 2025 zo’n 600 huizen in Middelsee. Daarna wordt uitgegaan van een aanhoudend tempo van ongeveer 130 nieuwe huizen per jaar tot na 2040. In totaal gaat het om 3200 woningen. De Haan zou het tempo de komende jaren het liefst nog willen opvoeren: „We hebben deze huizen meer dan hard nodig.“

Middelsee oogt op de kaart als een uitgestrekt gebied, ingeklemd tussen de Overijsselselaan en het spoor Leeuwarden-Heerenveen. De noordelijke begrenzing bestaat uit het Van Harinxmakanaal, de zuidzijde grenst aan buurtschap Barrahûs. Ook het zuidelijker gelegen gebied tussen het buurtschap en de Werpsterhoeke hoort bij het plangebied, maar wordt pas later ontwikkeld.

De huizenbouw concentreert zich voorlopig in het noorden, dus bij het Landbouwmuseum, de Hendrik Algraweg en de naastgelegen Boksumerdyk. Tegen het kanaal aan komt het deelwijkje Havenstad. Iets zuidelijker verrijst Waterstad.

480 sociale huurwoningen

In Middelsee moeten minstens 480 sociale huurwoningen komen. „We praten op dit moment met Eigen Brood Bovenal“, zegt De Haan. Dit is een kleine corporatie, die bij de Oldegallieën een bescheiden aantal huizen bezit. „We voeren ook gesprekken met Elken“, zegt Bergsma. Als beide corporaties instappen, zullen er de komende jaren al zo’n 120 betaalbare huurwoningen worden gebouwd.

„Verder zijn we met een stuk of vier, vijf commerciële ontwikkelaars in gesprek“, zegt Bergsma. De hele wijk wordt aardgasvrij en alle woningen moeten voldoen aan strenge landelijke eisen aan isolatie en eigen energieopwekking.

Naast Waterstad en Havenstad kunnen ook enkele andere deelgebiedjes al snel ontwikkeld worden. Tussen het stadje en de Overijsselselaan is ruimte voor 500 tot 600 betaalbare huur- en koopwoningen. Langs de Overijsselselaan (tegenover de Lidl) kan al vrij snel een complex van 110 appartementen worden gebouwd.

'Het moet een levendig stadje worden'

„Het zwaartepunt van de stad verschuift naar het zuiden“, zegt Bergsma. Hij vindt het dan ook belangrijk dat er snel voorzieningen in Middelsee komen, „zodat de bewoners niet voor alles en nog wat naar de andere kant van het kanaal moeten“.

De gemeenteraad stemde woensdag in met het ontwikkelkader dat ruimte biedt voor twee tot drie basisscholen. Er is ook plek voor voortgezet onderwijs en mbo of hbo. Concrete plannen zijn er nog niet. Alleen de bouw van een protestants-christelijke basisschool in noordelijk Middelsee staat al vast.

„Het moet een levendig stadje worden“, zegt Bergsma. Verschillende horecazaken mogen zich vestigen bij de nieuwe haven, die een directe verbinding krijgt met het Van Harinxmakanaal en het verlengde Alddijp vanuit Techum. Kleinschalige detailhandel krijgt ook kansen in Middelsee.

Huizen op de zeebodem

De nieuwe wijk wordt grotendeels gebouwd op de bodem van de oude Middelsee: vandaar de naam. Deze zee-arm werd in de late middeleeuwen ingepolderd. De aangewonnen boerengrond werd dan ook het Nieuwland genoemd.

De Brédyk en Piskhoarndedyk zijn als restanten van de oude zeedijk nog herkenbaar in het gebied. In de negentiende eeuw werd over de Brédyk de Overijsselsestraatweg gelegd. Dit was een van de eerste verharde verbindingswegen in Friesland.

In 1995 kondigde wethouder Ap Timmermans al aan dat het Goutumer Nieuwland zou worden bebouwd met huizen. Zijn opvolger Peter den Oudsten nam het gebied enkele jaren later op in stadsdeel De Zuidlanden, dat in totaal 6400 woningen moest tellen.

In 2018 besloot de gemeente om Middelsee toch weer los te koppelen en als een zelfstandige wijk te ontwikkelen. Toen werd ook de wijknaam bedacht. De eerste straatnamen verwijzen naar vissen, scheepstermen en middeleeuwse historie. De belangrijkste wijkweg heet Redbadwei, een verwijzing naar de vroeg-middeleeuwse koning van Friesland.

Centraal in de nieuwe wijk ligt Barrahûs, een buurtschap met waardevolle historische gebouwen en mogelijk ook archeologische schatten. Hier stonden lange tijd een belangrijke stins en een kloosterboerderij.

Zwaar belast elektriciteitsnet

De gemeente moet nog veel horden nemen, want het zwaar belaste elektriciteitsnet van Liander zit bijna aan zijn maximum, zo waarschuwde wethouder Bert Wassink vorige week. Voor de stroomaansluiting van grote nieuwe voorzieningen als scholen, horeca en zorgcomplexen kan het energiebedrijf geen garanties bieden.

Pas als Leeuwarden omstreeks 2027 een nieuw elektrisch ‘onderstation’ heeft, is er leveringszekerheid. De situatie is lastig voor Middelsee, erkent Bergsma. In 2022 moet immers de bouw van de eerste basisschool beginnen.

„De GGZ wil ook al snel bouwen. We onderzoeken van alles om het te regelen met Liander.“ De GGZ heeft een flinke lap grond gekocht ten oosten van Barrahûs en wil daar een complex voor hoog-intensieve zorg met 72 bedden bouwen.

Sportvoorzieningen

Over de sportvoorzieningen lopen ingewikkelde gesprekken. De drie velden die eerst nabij het Landbouwmuseum gepland waren, bleken te klein voor de toekomstige behoefte. Het sportgebied werd verplaatst naar het westen, waar meer ruimte is, bijvoorbeeld voor een sporthal en zes velden. Deze verschuiving bemoeilijkt echter de gesprekken met voetbalclub FVC als beoogd gebruiker.

Sinds vorig jaar heeft Middelsee kleinschalige horeca. Nabij het Landbouwmuseum staat een informatiecentrum met eetcafé Docks. Dit opende in oktober zijn deuren, maar moest meteen weer dicht vanwege de zware coronaregels.

Vrij bouwen en wonen

Iets noorden van buurtschap Barrahûs komt een gebied waar kavelkopers grote vrijheid krijgen om zelf iets te ontwikkelen. Ze mogen er zonder verstandseisen bouwen en kunnen de omvang van hun kavel deels zelf bepalen. Dit naar voorbeeld van de wijk Oosterveld in Almere.

„We proberen te leren van de kinderziekten“, zegt Bergsma: „Wij leggen bijvoorbeeld wel het riool en de wegen aan.“ De nieuwe bebouwing moet energie-neutraal worden. In eerste instantie wordt 6 tot 7 hectare grond uitgegeven voor dit project. Bij ‘gebleken succes’ is uitbreiding tot 20 hectare mogelijk.



Middelsee.

Het laatste deel van de wijk komt aan de zuidkant van Barrahûs. Ooit moet daar een NS-station komen, maar Prorail en NS hebben geen duidelijkheid gegeven over een eventuele openingsdatum. Als het aan De Haan ligt, blijft de grond hieromheen voorlopig ongebruikt. Zo houdt Leeuwarden een locatie vrij om in te spelen op de toekomstige vraag, bijvoorbeeld naar huizen of juist bedrijven.

Oud asfalt

Veel Leeuwarders kennen het Goutumer Nieuwland vooral als de plek waar de – inmiddels afgesloten – Hendrik Algraweg doorheen liep. Deze voorganger van de Heak om Leeuwarden ligt er nog, maar wordt spoedig doorbroken voor de aanleg van de nieuwe haven.

Iets zuidelijker ligt ook nog een stukje van de oude Overijsselsestraatweg (A32), waarover je vroeger 100 kilometer per uur de stad uit kon razen. Ook dit asfalt verdwijnt op termijn, want de nieuwe GGZ-locatie komt hier bovenop.

De ligging aan het water stelt de gemeente voor interessante uitdagingen, zegt Bergsma. Het waterpeil gaat namelijk omhoog: straks is het boezempiel van het Van Harinxmakanaal bepalend, zodat recreatievaarders via de haven en het Alddijp rechtstreeks richting Techum kunnen varen.

'We onderzoeken nog hoe we centrale plekken voor geparkeerde auto's kunnen inrichten’

De auto zal vooral ‘te gast’ zijn in de wijk, waar voetgangers en fietsers de beste verbindingen krijgen. Er wordt rekening gehouden met deelauto’s en laadpalen voor elektrische voertuigen. Toch is het lastig om te doorspellen welke verkeersbehoeften wijkbewoners over pakweg vijftien jaar hebben.

„We onderzoeken nog hoe we centrale plekken voor geparkeerde auto’s kunnen inrichten“, zegt Bergsma. Mogelijk leidt dit tot overdekte parkeerplaatsen met zonnepanelen.

Nu je hier toch bent...

Ook in deze onzekere tijd kun je op ons vertrouwen. Wij scheiden feiten van fabels en brengen betrouwbare en objectieve verhalen. Samen met jou leven we mee met alles wat Friesland beweegt. Draag jij ook bij aan onafhankelijke journalistiek?

Lees LC vanaf € 1,15 per week

Lees meer Deel dit artikel

Leeuwarden

Je kunt deze onderwerpen volgen

Leeuwarden [volgen](#)

Mis niets van het regionale nieuws

Van sport, een update bij het ontbijt tot breaking nieuws. Kies zelf welke nieuwsbrief bij je past.

Meld je gratis aan

Meer LC

Krant
Digitale producten
Nieuwsbrief
Archief

NDC mediagroep
NDC Grafisch Bedrijf
Nieuws in de klas

Service

Contact voor abonnees
Contact met de redactie
Abonneren
Los nummer kopen
Bezorgen worden
Vakantieservice
Voordeel

Adverteren

Krant en online
Familieberichten opgeven
Familieberichten bekijken
Rubrieks

Statements

Algemene voorwaarden
Disclaimer
Cookieverklaring
Privacyverklaring