

LEEWARDER NDC-TERREIN

RHO ADVISEURS

Ladderonderbouwning

Programma Media- en innovatiecampus

Deze notitie beschrijft de resultaten van het onderzoek naar de behoefte aan herontwikkeling van het NDC-terrein tot Media-innovatiecampus.

Er is minder vraag naar kranten en meer naar andere mediavormen. Traditionele krantenbedrijven hebben door deze ontwikkeling ook minder ruimte nodig. FB Oranjewoud is voornemens te investeren in de locatie van de NDC Medi-

agroep aan de Sixmastraat 15 in Leeuwarden, met als doel deze gefaseerd te ontwikkelen tot hét media- en innovatiecentrum van Noord-Nederland. Hierin komen in ieder geval KweekVijver Noord, de Cybercampus Noord-Nederland, het Friesland College en NHL Stenden. Daarnaast wordt gesproken met Omrop Fryslân, Junction en andere ondernemingen. De ontwikkeling van de Media-Innovatie Campus (werknaam) draagt bij aan de duurzame herontwikkeling van een

centraal gelegen gebied in de stad Leeuwarden, het woon- en werkklimaat en de vitaliteit die de vorming van een campus voor de stad met zich meebrengt.

In navolging op een ambitiedocument dat in afstemming met de provincie Fryslân en de gemeente Leeuwarden tot stand is gekomen, is een masterplan ontwikkeld. Dit plan gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling van diverse functies binnen de bestaande inrichtings-

grenzen van de NDC Mediagroep. Het gaat om een visie tot 2030 en een doorkijk tot 2050. In het ambitiedocument wordt uitgegaan van de transformatie van het terrein van een traditioneel krantenbedrijf naar een Media- en innovatiecampus en enkele faciliterende functies (parkeergarage en horeca).

CHRIS TASMA
PROJECTLEIDER

Inhoud

Inleiding 1
Achtergrond initiatief 1
Ladderaspecten nieuwe stedelijke ontwikkeling 2
Leeswijzer 2
Concept Media en Innovatiecampus 3
Programma 3
Locatieprofiel en bereikbaarheid 3
Doelgroep 4
Demografische trends en ontwikkelingen 5
Beleid 5
Conclusie behoefte media- en innovatiecampus 9
Laddertoets per programmaonderdeel 10
Verzorgingsgebied 10
Behoefte kantoren 10
Behoefte bedrijven 11
Behoefte onderwijs/ research 12
Behoefte horeca 12
Behoefte studentenhuisvesting 13
Conclusie behoefte 14
Eindconclusie 14

Ladder voor duurzame verstedelijking

JOOST JANSEN

Het plan gaat uit van een programmix waarbij het doel is dat deze functies elkaar versterken. De variatie in aanbod is een voorwaarde om het plangebied als geheel kwalitatief te kunnen transformeren tot een compleet nieuw campusgebied. De campus wordt een hoogwaardig ruimtelijk, openbaar toegankelijk terrein voor Media- en innovatiebedrijven en onderwijsinstellingen, waarbij men gebruik kan maken van bestaande en nieuw te ontwikkelen faciliteiten van de betrokken partijen en ontmoetingsruimten. Een bedrijvencampus is gericht op 'open innovatie' en symbiose door samenwerking tussen de bedrijven en voorzieningen op de bedrijvencampus.



Figuur 1.2. Impressie initiatief (bron: Gear Coöperatie)

De uitgangspunten voor de gebruiksmogelijkheden van dit programma zijn inmiddels verder uitgewerkt op basis van oriënterende gesprekken. Concreet stelt het plan in planologisch opzicht een herontwikkeling van een bestaande locatie van een mediabedrijf voor. Daarbij vindt een herschikking, functieverbreding en uitbreiding van bebouwing plaats. In navolging op een positieve grondhouding van de verschillende overheidspartijen én marktpartijen, wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

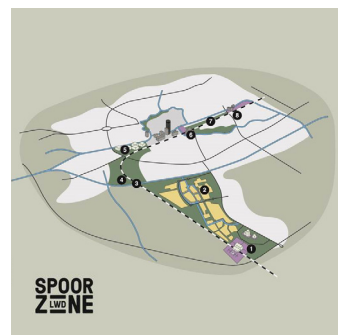
Voor de gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân draagt de ontwikkeling bij aan onderwijs, research en ontwikkeling in combinatie met werkgelegenheid in de regio. De verwachting is namelijk dat het aantal inwoners in Leeuwarden de komende jaren nog gaat groeien en Leeuwarden een steeds belangrijkere rol krijgt voor wonen, werken

leren en ontmoeten. De koppeling onderwijs, onderzoek en werk en de kruisbestuiving tussen verschillende bedrijven en instellingen biedt perspectief om in Leeuwarden te blijven of je er te vestigen. Het NDC-terrein is een centrale en goed bereikbare plek in de stad en bovendien op loopafstand van het station. Dit is een essentiële loca-

tievoorwaarde voor het slagen van campussen. Deze locatie kan een belangrijke rol vervullen in onderwijs en de nieuwe werkgelegenheid. De locatie is al goed bereikbaar met OV binnen het netwerk van steden in Nederland. De mogelijke komst van de Lelylijn kan een extra stimulans worden voor mensen om in Friesland te komen werken of wonen.



Figuur 1.1 Ligging locatie



Projecten visie spoorzone p.9

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL HORECA
T.O.V. NEDERLAND	+32%	-11%	+3%	+10%
T.O.V. FRISSLAND	+6%	+12%	+8%	+8%
T.O.V. GEMEENTEN > 100.000 INW.	+20%	-30%	-18%	-8%
	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL HORECA
T.O.V. NEDERLAND	+158%	-14%	+11%	+85%
T.O.V. FRISSLAND	+93%	+10%	+9%	+55%
T.O.V. GEMEENTEN > 100.000 INW.	+126%	-30%	-9%	+61%

Horeca DNA Leeuwarden p.13

Kroeze & partners

GEAR

DATUM: 11-10-2022

PROJECT: Ladderonderbouwning Media- en Innovatiecampus 'NDC-terrein' Leeuwarden
OPDRACHTGEVER: HAAD Vastgoed BV | FB Oranjewoud

PROJECTNUMMER: 44003097.20200990

PROJECTLEIDER: Chris Tasma
AUTEUR: Joost Jansen
VORMGEVING: Lisette Woltjer
LAYOUT-ONTWERP: Leeuwarder Courant
IMPRESSIEBEELDEN: GEAR coöperatie
STATUS: DEFINITIEF

1.2 Ladderaspecten nieuwe stedelijke ontwikkeling

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 binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte.

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 500 m² aan commerciële functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

De huidige bestemming is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied heeft voor het grootste deel een specifieke bedrijfsbestemming. De voor 'Bedrijf - Mediabedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een mediabedrijf, waaronder een drukkerij en kantoren. Het plangebied heeft een bouwvlak met een oppervlakte van circa 12.600 m², waarvan 70% bebouwd mag worden. Dit betekent dat planologisch circa 8.800 m² mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 25 meter. Wanneer wordt uitgegaan van een bouwlaag van 3 à 4 meter en 6 à 7 bouwlagen is in theorie ongeveer 52.800 tot 61.600 m² bruto vloeroppervlak mediabedrijf met kantoren mogelijk.

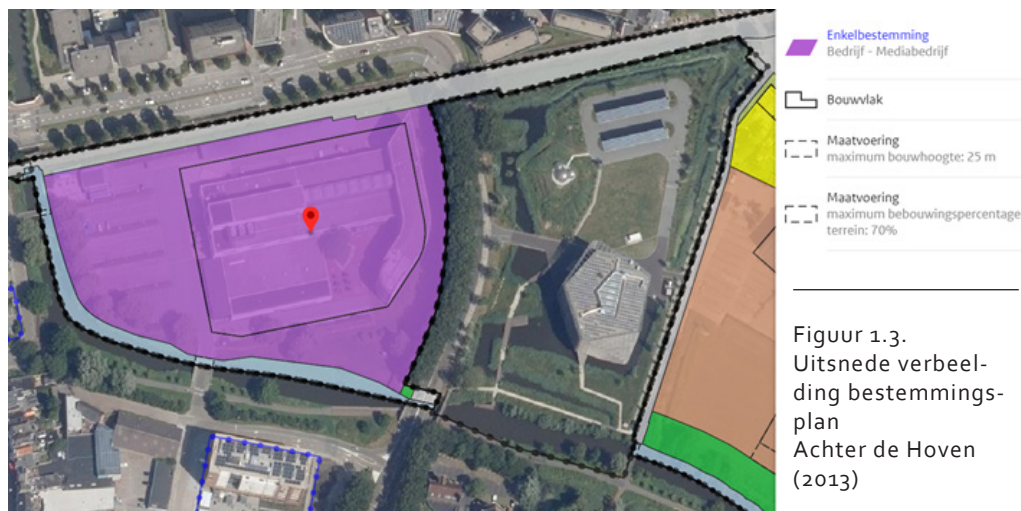
Het nieuwe bestemmingsplan maakt maximaal 41.250 m² bvo media- en innovatie gerelateerde bedrijven (circa 33.000 m² gebruiksoppervlak) en faciliterende functies mogelijk (700 m² bvo horeca en een parkeergarage van circa 10.000 m² bvo). Er is al 13.900 m² bvo in gebruik, maar het huidige bestemmingsplan maakt de

beoogde verbreding naar media-innovatiecampus niet mogelijk. Ook past de ontwikkeling niet binnen het huidige bouwvlak. Het ruimtelijk 'laadvermogen' van het gebied wordt dus verkleind en anders en flexibeler ingezet. Op de minder kansrijke, solitaire locaties in de stad, wordt door de gemeente juist plan-capaciteit geschrapt.

De optelsom van alle ontwikkelingen is een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de behoefte aan de diverse functies beschreven en de ruimtelijke effecten in het verzorgingsgebied.

Bestaand stedelijk gebied

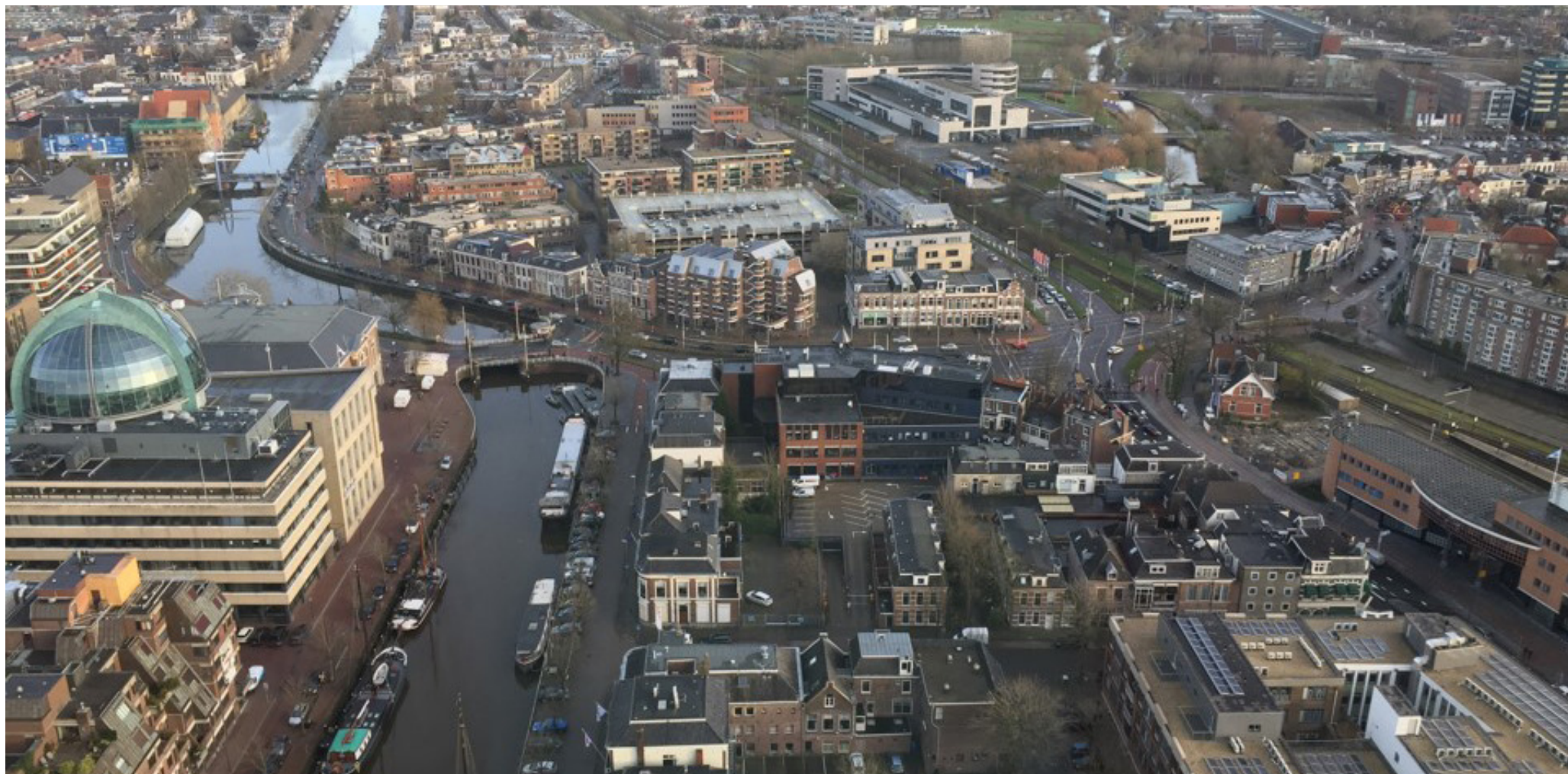
In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De locatie heeft al een stedelijke functie en is volledig omsloten door andere stedelijke functies en infrastructuur.



Figuur 1.3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Achter de Hoven (2013)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het programma en de behoefte aan de media- en innovatiecampus. Campusvorming en het ontstaan van een innovatiedistrict rond station Leeuwarden draagt bij aan de agglomeratiekracht in Friesland. Een media-innovatiecampus op het NDC-terrein kan daar invulling aan geven, waarbij de combinatie onderwijs, innovatie en werk elkaar versterkt. Dit is beleidsmatig ook gewenst, omdat daarmee meer mensen aan de stad worden gebonden. Vervolgens wordt de behoefte aan de verschillende programmaonderdelen en de ruimtelijke effecten beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.



2 Concept Media- en Innovatiecampus

De behoefte aan campusvorming voor een duurzame werkgelegenheid en versterking van de agglomeratiekracht blijkt uit diverse beleidsstukken van de gemeente en provincie. OV-bereikbaarheid is een randvoorwaarde en verbetering daarvan is beleidsmatig gewenst. Met het concept wordt een bestaande functie verbreed om aan de markt vraag te kunnen voldoen en tegelijk neemt het aantal planologische meters af.

2.1 Programma

In de huidige situatie is er ongeveer 13.900 m² bvo bedrijfs- en kantoorruimte inclusief een kantine met een oppervlakte van circa 400 m² bvo.

Er kan binnen het vigerende bestemmingsplan en bouwvlak worden uitgebreid en opgetopt, waarbij afhankelijk van de huurder eventueel een kruimelafwijking nodig is voor het gebruik. Na aanpassing van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot en de functie verbreed. De huidige bouwmogelijkheden worden verdeeld over het nieuwe bouwvlak (nu ongeveer 52.800 tot 61.600 m² bruto vloeroppervlak), na aanpassing 41.250 m² bvo media- en in-

novatie en faciliterende functies (10.000 m² parkeergarage en 700 m² horeca). Totaal is na aanpassing van het bestemmingsplan 51.950 m² bvo bebouwing mogelijk op het perceel van het NDC-terrein.

Het geheel krijgt een brede bestemming ten behoeve van een flexibel programma aan bedrijfsruimten, studio's, educatieve voorzieningen, ontmoetingsruimten en (bijbehorende) kantoren en maakomgevingen met moderne (IT) voorzieningen.

Ook wordt circa 700 m² aan ondersteunende horeca mogelijk gemaakt. Deze voorziening kan ook in een vrijstaand paviljoen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en is bedoeld voor alle gebruikers en bezoekers van de campus. De huidige kantine is hiervoor niet geschikt en vervalt in de nieuwe situatie.

Om te kunnen blijven voldoen aan de parkeernorm biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een parkeergarage van circa 10.000 m² bvo.

De NDC Mediagroep blijft op het terrein. Inmiddels hebben diverse bedrijven en instellingen belangstelling getoond om zich te vestigen op de campus. Hierin komen in ieder geval KweekVijver Noord, de Cybercampus Noord-Nederland, het Friesland College en NHL Stenden. Daarnaast wordt gesproken met Omrop Fryslân, Junction en andere ondernemingen. Een deel van de bedrijven verplaatst naar de campus en een deel betreft nieuwe initiatieven.

Het plan biedt ruimte voor 100 zelfstandige kamers voor de huisvesting van studenten en andere personen die met de hoofdfuncties binnen het plan zijn verbonden. Enerzijds wordt hiermee ingespeeld op een concrete vraag, anderzijds draagt dit bij aan de ambitie voor het gebied en de campusgedachte.

* Voor deze plannen kan de aanvraag omgevingsvergunning 1e kwartaal 2021 ingediend worden, dit past ruimtelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde functie (indien deze niet mogelijk is obv het geldende bestemmingsplan) moet vrijstelling worden verleend. De aanvraag omgevingsvergunning zou oorspronkelijk al ingediend zijn (was er geen pandemie uitgebroken).

** Dit komt neer op circa 33.000 m² gebruiksvloeroppervlak, afgestemd op het Masterplan.

*** De bouwmogelijkheden nemen dus niet toe, de plek en gebruiksmogelijkheden worden wel verruimd.

Tabel 2.1. Programma	Bouw- en gebruiksmogelijkheden	Huidig m ² bvo	Toevoeging m ² bvo
Totaal bouwmogelijkheden geldend bestemmingsplan		Circa 52.800 tot 61.600	
Bestaande bebouwing	Media traditioneel waarbinnen circa 400 m ² bvo ondergeschikte horeca (kantine)	13.900	
Uitbreiding binnen vigerend bestemmingsplan*	Optoppen / uitbreiden binnen huidig bouwvlak. Functie evt verbreden via vrijstelling		5.000
Mogelijkheden na aanpassen bestemmingsplan	Bouwvlak vergroten. Bouwmogelijkheden verdelen over terrein. Functie binnen gehele bouwvlak inclusief bestaande bebouwing verbreden naar Media- en innovatiebedrijven en onderwijsinstellingen (multi-userterrein)		22.350
Totaal Media Innovatie Campus			41.250**
Faciliterend	Parkeergarage		circa 10.000
	Horeca		700
Totaal bouwmogelijkheden Campus			51.950***

2.2 Locatieprofiel en bereikbaarheid

De (ruimtelijke) voorwaarden die bepalend zijn voor het succes van een innovatiedistrict zijn optimale bereikbaarheid, betaalbare ruimte voor start-ups, een transparante plint die de innovatieve bedrijvigheid zichtbaar maakt. Zitplekken en tafels in aantrekkelijke binnen- en buitenruimten voor ontmoeting en uitwisseling. En met prikkels voor lunchen buiten het eigen kantoor, bedrijfsevents bij kennisinstellingen, innovatiefestivals en openbare lezingen.

Binnen Friesland zijn alleen de grote steden met een intercitystation en onderwijsinstellingen geschikt als vestigingslocatie voor innovatiecampussen. Dergelijke functies met onderwijs, research, kantoren en bedrijven zijn mede afhankelijk van een goede OV-bereikbaarheid in het steden-netwerk van Nederland. Ook is voldoende aantrekkingskracht noodzakelijk om jonge mensen en hoger opgeleide mensen aan de campus te binden. Alleen onder deze voorwaarden kan een gebied uitgroeien tot een volwaardige campus. Het zoekgebied voor campussen in Leeuwarden is daarom

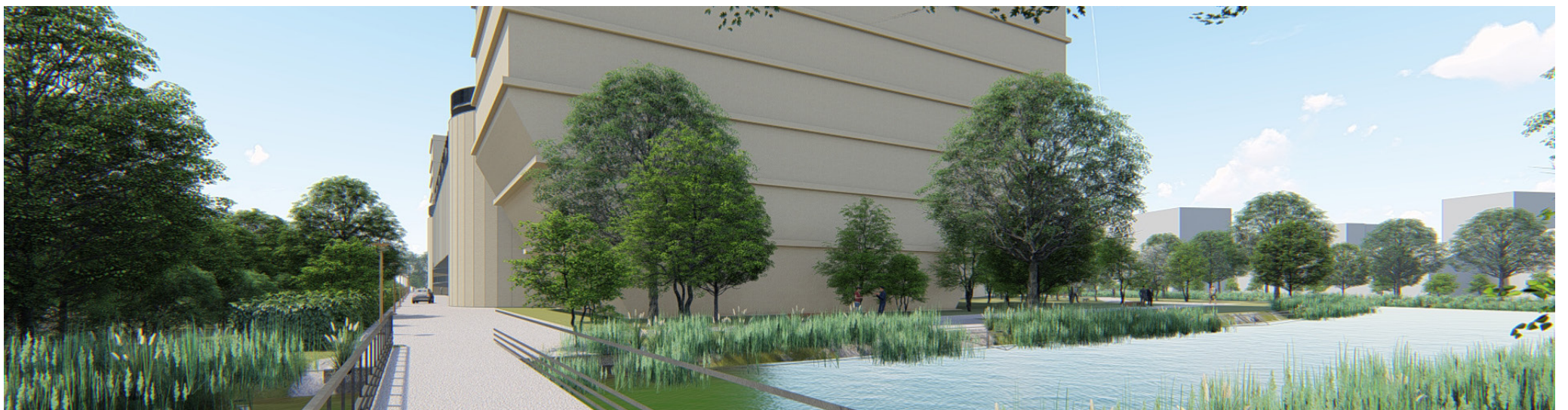
beperkt tot de stationsomgeving. Samen met de andere campussen kan een innovatiedistrict ontstaan dat elkaar versterkt. Het station, de WaterCampus, mediacampus en de binnenstad kunnen meer aan elkaar verbonden worden.

Het NDC-terrein maakt deel uit van de Potmargezone, een recentelijk opgewaardeerd stedelijk groengebied. Ook de Watercampus bevindt zich in dit gebied, dat zich heeft ontwikkeld tot een recreatief natuurgebied, met uiteenlopende hoogwaardige stedelijke functies, zorgprogram-

ma en passende woningbouw, vlakbij het station en de binnenstad.

Het NDC-terrein heeft een oppervlakte van circa 26.700 m² en biedt ruime mogelijkheden voor een intensiever en multi-functioneler gebruik.

De locatie van het NDC-terrein is geschikt voor de vorming van een campus. Het terrein ligt op loopafstand van station Leeuwarden (ca 600 meter/8 minuten) en is via de Oostergoweg ook goed per auto bereikbaar.



2.3. Doelgroep

Doelgroepen voor deze campus zijn (dienstverlenende) bedrijven of instellingen, waaronder kantoren, die direct of indirect zijn gericht op communicatie, media en middelen, informatietechnologie en technologisch onderzoek, onderwijs en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen.

Campusvorming

Diverse campussen ontstaan. Ook op het NDC-terrein is sprake van een organisch groeiende campus door een cluster van Media- en Innovatiebedrijven. Bedrijven en instellingen willen steeds meer bij elkaar zitten op een onderscheidende plek, een bedrijfsverzamel-community. Er is een toenemende vraag naar bijzondere concepten. Het gaat daarbij om werk en ontmoetingslocaties die zich onderscheiden met onder meer flexibele kantoorconcepten, maakomgevingen ('maker spaces') voor gezamenlijke co-productie, industrieel erfgoed met een verhaal of een community.

Er zijn inmiddels diverse voorbeelden in Nederland (bijvoorbeeld Westergasfabriek Amsterdam en Brainport Industries Campus Eindhoven), waarbij over het algemeen functies met een bepaald profiel bij elkaar gaan zitten. Soms groeit het concept eerst vanuit een tijdelijke verhuursituatie in een leegstaand complex en wordt de functieverbreding of transformatie later planologisch mogelijk gemaakt. Een groot deel van de campussen is thematisch en er ontstaan nu ook initiatieven voor campussen die niet thematisch zijn.

Ook in Leeuwarden is sprake van campusvorming.

De behoefte groeit om de campussen te verbinden en functies aan elkaar te koppelen. Door de mediacampus, watercampus, station en binnenstad te verbinden ontstaat een aantrekkelijker gebied. Dit wordt ook wel een innovation district genoemd.

FB Oranjewoud richt zich op de ontwikkeling van een stedelijk werkmilieu met gefaciliteerde ruimte waar je goed kan werken en elkaar kan ontmoeten voor samenwerking en kruisbestuiving. Hoe meer bedrijven en een mix van bedrijven zich er vestigen, hoe completer de community wordt en hoe groter de aantrekkingskracht. Het gebied wordt toegankelijker en aangenamer gemaakt wat o.a. het bijwonen van dialogavond / programma's en bijeenkomsten bevordert.

Media- communicatie en innovatie

Noord-Nederland heeft een grote Media Industrie. In 2015 heeft de Sociaal Economische Raad een advies uitgebracht over de creatieve economie in Noord-Nederland: De creatieve industrie is niet aangemerkt als een topsector, maar met 6.500 actieve bedrijven en 25.000 banen in Noord-Nederland en als aanjager van innovatieve processen groot en onmisbaar. Creatief vermogen wordt in toenemende mate gekoppeld aan digitale technologie. Een betere koppeling van de creatieve industrie met de topsectoren kan leiden tot versnelling aan beide kanten. De creatieve economie draagt daarnaast volop bij aan het zicht-

baar maken van de innovatieve kracht van Noord-Nederland en de acceptatie en toepassing van nieuwe producten en diensten in het dagelijks leven van mensen en bedrijven.

Digitalisering, informatietechnologie en cyber safety

Digitalisering is voor de drie Noordelijke provincies een hoofdpoging. Dit wordt ook uitgewerkt in de nieuwe RIS (Regionale Innovatie Strategie voor smart specialisation) en de houtkoolschets Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Digitale bereikbaarheid en ontmoeting worden belangrijker dan 40 uur aanwezigheid op een locatie. Deze transformatie wordt nu versneld door de coronacrisis. Kantoren worden steeds meer ontmoetingsplekken, maakbedrijven automatiseren.

De belangrijkste technologische trends in de maakindustrie blijven onveranderd digitaal gedreven. "Additief (zoals 3D printing), automatisering en de slimme fabriek zijn de belangrijkste trends. Deze trends omvatten de toepassing van kunstmatige intelligentie (AI), drones, augmented en virtual reality (AR/VR), en het Internet of Things (IoT). Deze innovaties definiëren al jarenlang de zogeheten Industry 4.0."

Automatisering vindt in Industry 4.0 niet plaats om het werk van mensen over te nemen, maar om het aantrekkelijker en beter te maken. Door een tekort aan personeel investeren fabrikanten

in geautomatiseerde systemen om hun productiecapaciteit op peil te houden. Ze hebben specialisten nodig om die systemen te bedienen en te onderhouden. Deze technici zijn erg gewild.

Ook wordt personeel steeds schaarser en duurder. Automatisering en robotisering is noodzakelijk om in de toekomst hetzelfde werk beter uit te kunnen voeren met minder mensen.

In Friesland en specifiek in Leeuwarden is behoefte aan een goed digitaal en fysiek bereikbare ontmoetingsplek. Dit is noodzakelijk voor behoud van werkgelegenheid en het vasthouden van hoger opgeleid personeel. De ontwikkeling faciliteert daarmee de aansluiting tussen economie, onderwijs en arbeidsmarkt.

Cybersafety

De problemen met veiligheid op internet nemen de komende jaren toe, zo is de verwachting. Hoe maken we onze digitale samenleving zo veilig mogelijk? De onderzoeksgroep Cybersafety beantwoordt deze vraag met het doen van hoogwaardig, onafhankelijk en praktijkgericht veiligheidskundig onderzoek en het geven van onderwijs op hbo- en wo-niveau.

Het Cyber Science Center is een samenwerkingsverband van NHL Stenden, Politieacademie en Open Universiteit. Het is een landelijk initiatief waarbij veiligheidsvraagstukken rondom digitalisering vanuit verschillende vakgebieden zoals criminologie, computerwetenschap, rechten, psychologie, filosofie en communicatie worden benaderd.



2.4. Demografische trends en ontwikkelingen

De behoefte aan campusvorming in Leeuwarden blijkt uit demografische trends en ontwikkelingen in de provincie en de rol van Leeuwarden.

Ontwikkeling Friesland

Fryslân telt nu ongeveer 650.000 inwoners. In 2040 zal dat zijn afgenomen tot 630.000 (Leeuwarden is hierop een uitzondering). De prognose laat zien dat er, ondanks de afname van het totaal aantal inwoners, er een forse toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plussers zal met zo'n 35% toenemen van 140.000 in 2020 tot 188.000 personen in 2040. Binnen deze groep zal het aantal 85-plussers zich meer dan verdubbelen. Een krimpend bevolkingsaantal en een stijgend aantal ouderen betekent ook minder werken-

den en minder jongeren. Het meest zichtbaar zal de daling van de beroepsbevolking worden. Friesland moet de komende jaren hetzelfde doen met minder mensen en krijgt te maken met een structureel personeelstekort.

De eerste reflex bij de komst van een bedrijf of bij de start van een groot bouwproject is vaak: levert het werkgelegenheid op? Die vraag is de komende jaren in Friesland niet meer relevant. De nieuwe vraag wordt: hoe gaan we de banen vullen die we hebben. Er is nu al een tekort in de provincie. De hele sector moet gaan nadenken over hoe de banen kunnen worden gevuld, en hoe het werk gerobotiseerd en geautomatiseerd kan worden. Hier is nog veel research en innovatie voor nodig. Friesland zal meer mensen moeten omscholen en mensen moeten verleiden om naar het noorden te komen.

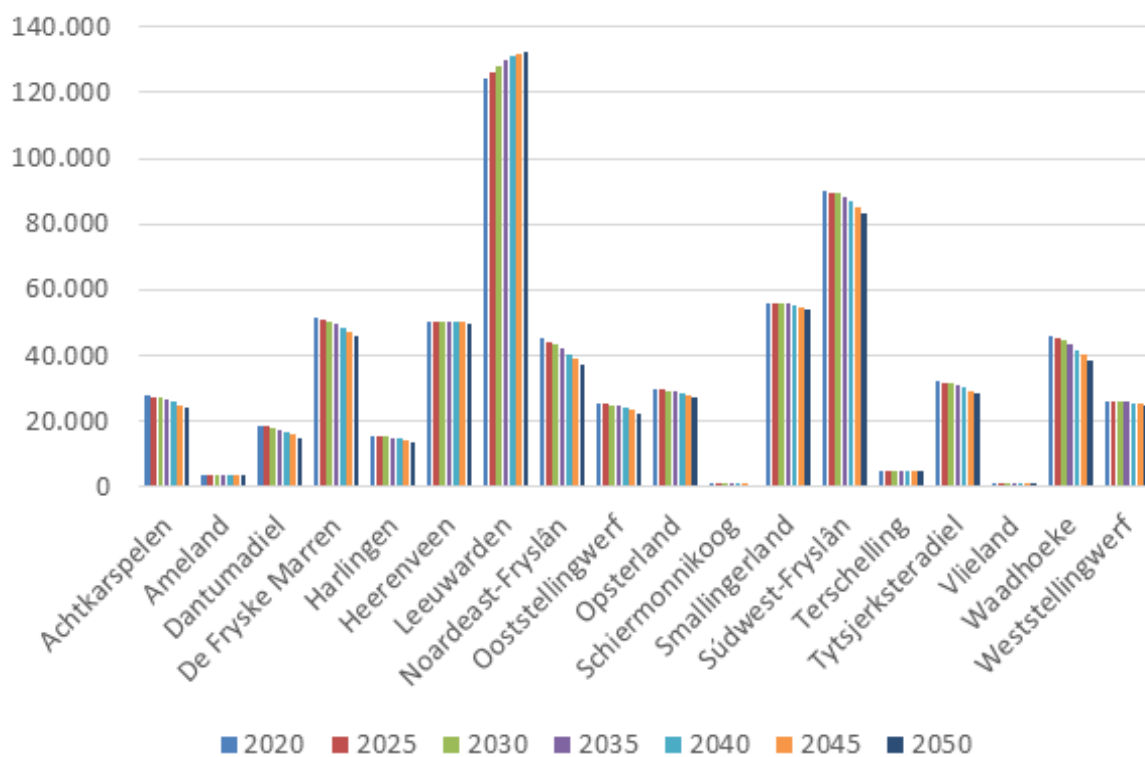
Ontwikkeling gemeente Leeuwarden

Het inwonertal in de provincie krimpt. De gemeente Leeuwarden is de enige gemeente waar het aantal inwoners de komende jaren nog toeneemt. In de periode 2020-2030 gaat het om een toename van zo'n 4.000 inwoners en in de periode 2030-2040 om nog eens 3.000. De potentiële beroepsbevolking neemt in Friesland en in Leeuwarden af. De krimp is in Leeuwarden het kleinste.

Tabel 2.2 Prognose beroepsbevolking

Beroepsbevolking	Friesland	Leeuwarden
2020	475100	94400
2025	463200	93500
2030	449000	93000
2035	435200	89600
Vershil	-50600	-4800

Bevolkingsprognose Friesland 2020



Faciliteren trek uit de Randstad

Uit cijfers van NVM blijkt dat er al meer belangstelling van (rand) stedelingen voor woningen buiten de randstad/steden was. Dat kwam vooral omdat huizen in de randstad voor steeds meer mensen onbetaalbaar worden of de prijs van de woning helemaal niet meer in verhouding staat tot het product/de plek. De trek naar 'het platteland' is nu versterkt door de coronacrisis. Meer mensen willen ruimte (zowel in als om het huis en in de omgeving). Als je veel thuis kan werken is de noodzaak om dicht bij je werkgever te wonen ook minder groot. Wonen op een goed bereikbare plek, ergens in het stedennetwerk wordt de belangrijkste vestigingsvoorwaarde voor het hoger opgeleide deel van de beroepsbevolking. Wonen in of nabij de Randstad is niet meer per se noodzakelijk als je ook deels digitaal kan ontmoeten en overleggen. De digitale mogelijkheden voor ontmoeting staan nog in de kinderschoenen.

De provincie start met een aantal campagnes om jonge gezinnen uit dichtbevolkte gebieden over te halen zich in Friesland te vestigen. Er is nu voldoende vooruitzicht op een passende baan en werk voor het uitkiezen. Dat in combinatie met ruimte op scholen, in kinderdagverblijven en ruimer wonen, hoopt de provincie nu meer mensen over de streep te trekken.

Conclusie

De noodzaak tot campusvorming blijkt uit de beschreven demografische ontwikkelingen. De rol van Leeuwarden in de digitalisering (hetzelfde doen met een kleinere beroepsbevolking) wordt steeds belangrijker.

2.5. Beleid

De ontwikkeling van een media-innovatiecampus kan invulling geven aan diverse beleidsdoelstellingen van de provincie en gemeente.

Hierna wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante beleidsstukken.

Ambitiedocument Mobiliteit 2019-2050

Leeuwarden heeft een bijzondere positie in Fryslân. De stad groeit en wordt jonger midden in een gebied waar de bevolking afneemt en vergrijsd. Door krimp en vergrijzing neemt het voorzieningenniveau op het Friese platteland af. De centrumfunctie van Leeuwarden binnen Fryslân wordt steeds belangrijker. En de behoefte om te verplaatsen naar en van Leeuwarden neemt daardoor toe. Goede bereikbaarheid van Leeuwarden, voor alle vormen van vervoer, is een opgave voor nu en voor de toekomst. En dat geldt natuurlijk ook voor de bereikbaarheid binnen de stad zelf.

Leeuwarden heeft meerdere spoorverbindingen met de rest van Nederland onder andere via Groningen of Heerenveen en Zwolle. De regio is prachtig om in te wonen en te werken. Ze is ook een prima uitvalsbasis om te werken in andere regio's zoals de Randstad. Een frequente en snelle verbinding over spoor is daarvoor een randvoorwaarde. Met een spooraquaduct bij het Van Harinxmakanaal kan de capaciteit op het spoor verder uitbreiden en een frequente verbinding van Leeuwarden met het westen, oosten en zuiden van het land worden gerealiseerd.

Met uitstekende snelle verbindingen versterkt de centrumfunctie van Leeuwarden. De stad kan als regionale economische motor de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio blijven aanjagen en complementaire functies vervullen ten opzichte van de overvolle Randstad.

Een van de 5 speerpunten is het spoor naar -1: Het spoor Leeuwarden – Groningen moet in een tunnel of verdiept. Daarmee kunnen een aantal knelpunten in de stad opgelost worden.

Investeren in spoor Leeuwarden-Groningen op -1 is investeren in duurzame verbetering van het functioneren van de stad:

- Verbinden stadsdelen
- Doorstroming verkeer
- Opheffen barrièrewerking
- Oplossen knelpunt Zuiderplein met volop ruimte voor fietsverkeer en openbaar vervoerverbindingen
- Impuls voor verbetering verkeersveiligheid voor alle modaliteiten
- Sterke verbetering spoorwegveiligheid
- Herinrichting Zuiderplein en transformatie naar plein met ruimtelijke kwaliteit

- Verbinden gebied Van Hall/Larenstein, Water Campus met binnenstad
- Verbeteren kwaliteit leefomgeving door opheffen geluidhinder overlast van trillingen
- Kansen voor betere verkeersontsluiting van het bedrijventerrein Meroestraat/Centrale en vergroening van de omgeving

Lelylijn en Potentieonderzoek verbeterde OV-verbinding Noord-Nederland – Randstad

Uit een recent haalbaarheidsonderzoek (juni 2020) blijkt dat de aanleg van de nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Groningen goedkoper kan uitpakken dan aanpassing van het bestaande spoor via Zwolle. Het onderzoek is gedaan in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de drie noordelijke provincies.

2.5. Beleid

De aanleg van de nieuwe Lelylijn kost 3,2 tot 6,4 miljard euro. Het aanpassen van het bestaande spoor tussen Zwolle en Groningen voor snellere treinen, kost tussen de 3,6 en 7,1 miljard euro.

Door het versnellen van de bestaande lijn via Zwolle-Meppel (200 km/uur) wordt de reistijd Groningen – Schiphol ruim 100 minuten en de reistijd Leeuwarden – Schiphol ruim 90 minuten. Voor een Lelylijn wordt de reistijd Groningen/Leeuwarden – Schiphol ruim 90 minuten. De huidige reistijd vanaf Leeuwarden en Groningen naar Schiphol is ongeveer 130 minuten.

De onderzoekers verwachten niet dat een snellere treinverbinding ook mensen uit Amsterdam, Utrecht of de rest van de Randstad naar het noorden trekt. De Lelylijn is geen directe oplossing voor de woningnood in de Randstad. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bouw van 100.000 woningen in het noorden om de woningnood in de Randstad te verlichten, niet realistisch is.

Volgens ondernemersverenigingen VNO-NCW en MKB-Noord geeft de Lelylijn juist wel een belangrijke impuls voor de woningmarkt, de arbeidsmarkt en de economie van heel Nederland. Door de Lelylijn kan je bijvoorbeeld straks in het Noorden wonen en in Amsterdam werken. De Lelylijn heeft veel voordelen voor heel Nederland en kan fungeren als een soort Noord-Zuidlijn op nationale schaal.

De aanleg van de Lelylijn is dus van belang voor het noorden, maar ook voor de Randstad.

De wereld is enorm veranderd. Ruimte heeft door de komst van COVID-19, een hele andere dimensie gekregen. Waarom zouden we dan wegen en huizen bouwen in het drukste gedeelte van Nederland in plaats van gebruik te maken van de ruimte die Nederland te bieden heeft? Het aanleggen van de Lelylijn is goedkoper, efficiënter en duurzamer dan het optimaliseren van de huidige verbindingen. Daarnaast ontlast de verbinding de drukte in het Westen en zorgt deze voor een flexibeler woon-werkverkeer.

Ook met versnelling naar 90 minuten – exclusief voor- en natransport – komt het Noorden niet in het Daily Urban System van de MRA te liggen, maar wel in een weekly urban system. Het is goed te doen om 1-2 dagen naar je werk te gaan als je op een dag 3 uur moet reizen. Maar er zijn wel degelijk argumenten voor gepaste verstedelijking in het Noorden om bij te dragen aan de ruimtelijk-economische doelstellingen achter de hypothesen. Een verbeterde verbinding speelt daarbij een rol. De kern van de ruimtelijk economische hypothesen is de vraagstelling of het Noorden in staat is met behulp van een betere verbinding met de Randstad agglomeratiekracht te ontwikkelen. Uit de analyse wordt duidelijk dat het Daily Urban System van de grote steden van het Noorden nu weinig met elkaar interfereert. Leeuwarden, Groningen en Zwolle functioneren als regionale centra voor een tamelijk groot verzorgingsgebied. Van een complementaire (kennis)economie in een gemeenschappelijk woongebied is geen sprake. Anders dan bijvoorbeeld in de Brabantstad zijn de afstanden groter en de bevolkingsdichtheid lager.

Voor het versterken van de agglomeratiekracht van Noord-Nederland zijn een beter netwerk en het verdichten van de (hoog) stedelijke kernen, juist de stationsgebieden, kansrijke middelen. Het betere netwerk is uit te drukken in minder reistijd tussen stedelijke kerngebieden: als er meer en/of snellere verbindingen tussen de stedelijke centra in het Noorden komen ontstaat er nabijheid van banen en voorzieningen. Op de mate waarin die verstedelijking zal moeten plaatsvinden is in dit onderzoek een voorschot genomen door als scenario 100.000 woningen toe te voegen aan de autonome groei van de dorpen en steden van Noord-Nederland. De onderzochte scenario's – vooral die met de Lelylijn – bieden een zekere interne samenhang waarbij verstedelijking en de rol die Leeuwarden voor de rest van de regio kan spelen, agglomeratiekracht en treinverbindingen gepland worden in Noord-Nederland. De grote vraag hierbij is of een dergelijk scenario gewenst is en of stedelijkheid in de onderzochte mate ook vanaf de vraagkant wel 'maakbaar' is in Noord-Nederland. Het advies is om in een vervolgfase scenario's voor verstedelijkingsstrategieën uit te werken waarin naast de vervoerskundige kant ook aandacht is voor deze elementen. Een samenhang met verschillende schaalniveaus zoals met het NOVI ligt hierbij voor de hand.

Ook Leeuwarden steunt de mogelijke komst van de Lelylijn, waarbij Leeuwarden een directe verbinding met de Randstad krijgt (geen overstap bij Heerenveen Noord). De NDC-locatie is al goed bereikbaar met OV binnen het netwerk van steden in Neder-

land. De mogelijke komst van de Lelylijn kan een extra stimulans worden voor mensen om in Friesland te komen werken of wonen.

Bestuursakkoord 2019-2023, Geluk op 1 (Provincie Friesland)

De provincie gaat de komende jaren met drie grote ontwikkelingen aan de slag: klimaatverandering, demografische veranderingen en de erfenis van LF2018. LF2018 ging ook over creativiteit en het betrekken van de mienskip. Daar anticipeert deze ontwikkeling in zekere zin ook op. Voor het initiatief van de innovatiecampus zijn demografische veranderingen het meest relevant.

Vergrijzing en ontgroening

De provincie gaat de vergrijzing de komende jaren echt voelen. Onder andere in een krimpende beroepsbevolking, andere woningbehoeften, andere vormen van en behoefte aan vervoer, een groei van en andere behoeften in recreatie en toerisme. Het spiegelbeeld ervan -ontgroening – merk je in minder leerlingen voor basis- en middelbaar onderwijs en minder aanwas op de arbeidsmarkt.

Vernieuwing als middel

De veranderingen die op de provincie afkomen en gevraagd worden kunnen niet meer het hoofd worden geboden met 'business as usual'. Daarom is vernieuwing het belangrijkste middel in deze periode. Middel, niet doel: er is veel in Fryslân dat de moeite waard is om te behouden.



Een deel daarvan kan zo blijven als het is. Maar soms is ook in dat waardevolle 'oude', vernieuwing nodig om het te kunnen behouden. De provincie gaat actief - samen met creatieve denkers, het onderwijs, de wetenschap, ondernemers en anderen - op zoek naar nieuwe technologische oplossingen voor de grote maatschappelijke uitdagingen. Vernieuwing 'buiten' vraagt ook dat we onszelf blijven vernieuwen. We gebruiken technologie om de eigen taken beter uit te voeren. De verandering in onze houding en werkwijze zetten we door: meer denken in mogelijkheden dan beperkingen, van 'ja maar' naar 'ja en'. We werken meer vanuit wenkende, inspirerende perspectieven en minder vanuit kaders, normen, regels en verboden. Waar het kan schaffen we regels af of vereenvoudigen ze.

Innovatie

Economie vormt een belangrijk fundament voor brede welvaart. Zonder werk, zonder productie en inkomen zijn veel andere vormen van brede welvaart lastig te bereiken. (Meer) circulair worden alleen is niet genoeg. Economische groei blijft nodig, maar in harmonie met aspecten als gezondheid en natuurschoon. De route om die twee kanten te verzoenen loopt vaak via innovatie. De provincie wil daarom het vermogen om te vernieuwen van de Friese economie blijven stimuleren, zodat nieuwe producten ontstaan waar de Friese economie de komende tientallen jaren op kan blijven drijven. Daarom wil ze, samen met ondernemers, overheden en andere relevante partijen, komen tot Fries technologiebeleid. De provincie besteedt aandacht aan startups, als belangrijke potentiële dragers van innovatie. Ze combineren de focus op enerzijds circulaire economie en anderzijds innovatie onder meer door het blijven ondersteunen van de opbouw van kennis in Fryslân. Ze

blijven belangrijke kennisinstellingen, -platforms en -clusters als Wetsus en Watercampus, Innovatiecluster Drachten, Dairy Campus en de Water Alliance ondersteunen mits ook het Rijk en de kennisinstellingen bijdragen. Daarnaast ondersteunen ze het beschikbaar stellen en het toepassen van de nieuw verworven kennis in Fryslân. Innovatie komt niet alleen van kennisinstellingen en -clusters. Veel vernieuwing vindt plaats op de werkvloer. Ze ondersteunen daarom het bevorderen van vakmanschap en innovatie in de maakindustrie. Ze stimuleren innovaties en innovatieve investeringen om daarmee de arbeidsproductiviteit en innovatiegraad van het MKB in Fryslân te verhogen.

Uiteindelijk moeten innovatieve producten ook verkocht worden. Daarom wordt ondernemerschap ondersteund, via onder meer Ynbusiness. In het verleden bleek dat als producten moeten concurreren op een wereldmarkt, dit ook sterk bijdraagt aan vernieuwing. Daarom wordt het MKB ondersteund bij internationale marktontwikkeling en -verkenning.

Beroepsbevolking

Innovatie is ook nodig om de terugloop van de beroepsbevolking op te vangen. Naar verwachting daalt de beroepsbevolking in Fryslân tot 2050 met ruim een vijfde. Dat betekent dat tekorten aan arbeidskrachten dreigen, met het risico op economische stagnatie. Innovatie, waardoor de productiviteit van werknemers stijgt en daardoor minder arbeidskrachten nodig zijn voor dezelfde productie, kan een uitweg bieden. Ten slotte is een goed vestigingsklimaat, dat zorgt dat bedrijven hier komen en aantrekkelijke banen meenemen, ook van groot belang.

Onderwijs en arbeidsmarkt

De krimp van de beroepsbevolking maakt een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt nog belangrijker. Samen met onderwijs en bedrijfsleven laat de provincie via een kennisagenda arbeidsmarkt en onderwijs beter op elkaar laten aansluiten, zodat jongeren en ouderen openstaande vacatures kunnen invullen. Ze werkt mee aan het verder uitbouwen van Campus Fryslân tot een volledig aanbod van masteropleidingen en bloeiend (promotie-) onderzoek. Ze gaat zich inzetten voor een nieuw Fries onderwijsakkoord waarin ook het HBO en MBO een prominente rol spelen en dat onder meer aandacht voor levenslang leren heeft. De mediacampus gaat hier een belangrijke rol in spelen.

Europa

Door gericht uit te blinken in Friese sterke punten als Watertechnologie, Circulaire Economie, de Maritieme sector en Natuurinclusieve Landbouw – waar Fryslân goed in is en echt iets kan bijdragen aan de Europese ambities – wil de provincie ook een groter beroep doen op Europese middelen. Op basis daarvan worden projecten ontwikkeld rondom deze onderwerpen en haalt de provincie daarmee extra Europese middelen naar Fryslân.

In het nieuwe EFRO programma (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling) komt veel aandacht voor digitalisering. De campus geeft hier mede invulling aan.

Trein

Ten aanzien van het vervoer per trein wil de provincie de komende jaren veel bereiken. Ten eerste een snellere treinverbinding tussen het Noorden en de Randstad. Op korte termijn moet dat substantiële tijdswinst opleveren door een optelsom van

maatregelen. De provincie lobbyt hiervoor samen met de andere betrokken provincies.

Bij die snellere verbindingen vormt de verouderde spoorbrug over het Van Harinxmakanaal in de lijn naar Zwolle een bottleneck. Er worden afspraken met het Rijk gemaakt over de vervanging van de spoorbrug door een aquaduct. Op langere termijn wil de provincie dat de Lelylijn wordt aangelegd. In samenwerking met de andere betrokken provincies en het Rijk wordt een Maatschappelijke Kostenbatenanalyse (MKBA) naar de Lelylijn uitgevoerd en vervolgens een besluit genomen.

Coalitieprogramma 2018-2022 (Gemeente Leeuwarden)

Het college wil de economische kracht van Leeuwarden versterken. Door economische kansen te benutten, worden zoveel mogelijk mensen aan het werk geholpen. Ook mensen die kwetsbaar zijn en op grotere afstand van werk staan. Dat kan de gemeente niet alleen en ze werkt graag samen met bijvoorbeeld ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen en belanggenorganisaties.

Versterken van de economische structuur. De gemeente wil de economische structuur en de concurrentiekracht van het bedrijfsleven versterken. Zo wordt mensen werk geboden en investeringen aangetrokken. Ze richten zich daarbij met name op het midden- en kleinbedrijf en op startups. Ze onderhouden relaties met bedrijven en bieden hen advies. Ook spelen ze met bijvoorbeeld stimuleringsmaatregelen in op kansen én bedreigingen die op bedrijven in de gemeente afkomen. Daarnaast geven ze podium aan een aantal kansrijke sectoren.



Ze noemen: water, agri/food, financieel-zakelijke dienstverlening, cultuurtoerisme en zorginnovatie. Dat doen ze samen met ondernemers, andere overheden en onderwijs- en kennisinstellingen.

Onderwijs en arbeidsmarkt

Het versterken van de verbinding tussen onderwijs en arbeidsmarkt is van groot belang. De samenwerking tussen onderwijs, gevestigde en startende bedrijven moet beter. Daar willen ze zich de komende periode voor inzetten. Initiatieven als 'S-Team' en 'School als werkplaats' bieden daarbij inspiratie.

Stad als Campus

Leeuwarden heeft zich de afgelopen tien jaar ontwikkeld tot kenniseconomie. Kennisinstellingen en bedrijven vinden elkaar in een netwerk van campussen. Zo krijgen innovaties ruim baan en ontstaat nieuwe kennis. Goed voorbeeld is de Watercampus met Wetsus als blikvanger. Of denk aan de Kenniscampus, de Dairy Campus, de Ener-

giecampus en de University Campus. Verder is Leeuwarden rijk aan broedplaatsen en innovatieplekken als de Blokhuispoort en de Kanselarij. De gemeente ondersteunt de Watercampus financieel. Ook wordt geld vrijgemaakt voor Leeuwarden Studiestad om het academisch klimaat in de stad te versterken.

Ook de Media- en Innovatiecampus is een initiatief dat door de gemeente is omarmd (zie Visie Spoorzone).

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Leeuwarden over spoor vanuit de Randstad en Groningen vraagt om verbetering. De bestaande spoorbrug over het van Harinxmakanaal is een knelpunt dat moet worden opgelost.

Leeuwarden Spoorzone, Stad van de toekomst (2019)

Omdat de Spoorzone een gebied behelst dat een groot deel van de stad doorkruist,

werkt de gemeente hier aan de 'stad van de toekomst' en werpen een blik op de lange termijn van Leeuwarden. De zone begint aan de rand van de stad, kan letterlijk het landschap de stad intrekken, zou een proeftuin voor nieuwe mobiliteit kunnen worden en geeft ruimte aan een functioneel gemengde, groene en duurzame stad waar voor iedereen plek is.

De Spoorzone biedt een uitstekende conditie om actuele ruimtelijke en stedelijke opgaven te verkennen en beantwoorden. Ook creëert de zone letterlijk ruimte voor stedelijke ontwikkeling, zonder te hoeven uitbreiden want binnen de zone zijn voldoende locaties voor ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en recreëren. Juist de ruimtelijke potentie van de zone zorgt er bovendien voor dat het gebied een hoogwaardig onderdeel van de stad kan worden, dat de ruimtelijke belemmering van de zone op stedelijk niveau kan worden opgeheven - dat de stedelijke samenhang kan worden vergroot en het gebied kan worden ingezet om stadsdelen overtuigend met elkaar te

verbinden.

In de visie zijn acht gebieden opgenomen, waarvan de stad gelooft dat ze in de komende decennia kunnen worden getransformeerd tot een integraal en veelzijdig onderdeel van Leeuwarden als stad van de toekomst. De projectgebieden zijn (van zuid naar noordoost) als volgt:

1. Mobiliteitshub Werpsterhoeke
2. Stadsuitbreiding Middelsee
3. Vervanging Spoorbrug HRMK
4. Kansen Transformatie De Zwette
5. Transformatie Spoordok
6. Innovatiecampus NDC
7. Verdieping Spoor Leeuwarden-Groningen
8. Bereikbaarheid Bedrijventerrein Merodestraat

Innovatiecampus NDC (projectgebied 6) is een van de 8 grote projecten om tot uitvoering van de visie te komen.

Opgave en ambitie

Het NDC-terrein maakt deel uit van de prachtige Potmargezone, een recentelijk opgewaarderd stedelijk groengebied. Ook de Watercampus bevindt zich in dit gebied, dat zich heeft ontwikkeld tot een recreatief natuurgebied, met uiteenlopende hoogwaardige stedelijke functies, zorgprogramma en passende woningbouw, vlakbij het station en de binnenstad.

Op dit mediaterein ontstaan naast de Noordelijk Dagblad Combinatie mogelijkheden voor de verbreding van functies: wellicht een uitbreiding van de Watercampus, aanvullend kantoorprogramma of eventueel woningbouw, passend bij de ambities die Leeuwarden koestert als Capital of Water Technology en als Innovating city in UN verband. In combinatie met de ambitie voor een verdiepte ligging van het spoor ontstaat de potentie om deze zone tot een integraal en goed met zowel het stationsgebied als de binnenstad verbonden stadsdeel te maken. Met het verdwijnen van het spoor als barrière kunnen we de samenhang tussen binnenstad, station, de Campus Fryslân (van Groningen University) en de innovatie en Watercampus verder versterken.

De projecten zijn afzonderlijk uit te voeren maar hebben wel een samenhang met elkaar. Het project Innovatiecampus NDC heeft een relatie met project 7, de gewenste verdieping van de spoorzone.

Investeren in een spoorverbinding onder het maaiveld betekent een fundamenteel duurzame verbetering van het functioneren van de stad. Hiermee kan de barrièrewerking van het spoor opgeheven worden, de doorstroming van het verkeer verbeteren, de stadsdelen met elkaar worden verbonden en de mogelijkheid bieden om het Zuiderplein als verkeerskundig fenomeen te transformeren ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsniveau.

Ook betekent een verdiepte ligging van het spoor dat alle modaliteiten veiliger kunnen worden afgehandeld, wat de verbinding van de binnenstad via het Zuiderplein met de Media- en Innovatiecampus en Watercampus, maar bijvoorbeeld ook met Van Hall Larenstein ten goede komt, in de zuidelijke Potmargezone. In het algemeen geldt dat de ingreep voor een hogere kwaliteit van de leefomgeving zorgt, dat er betere kansen ontstaan voor het ontsluiten van omringende stadsdelen en dat we kansen creëren om natuur en biodiversiteit meer ruimte te geven in de stad.

Planning

- 2019 – 2025 Initiatieffase, voorbereiding en realisatie fase 1 herontwikkeling NDC-terrein
- 2025 – 2040 Integrale herontwikkeling in combinatie met project 7: Verdieping Spoor Leeuwarden-Groningen



Figuur 2.3. Impressie Spoorzone 2020-2050 (Bron: Friesch Dagblad)

Beleid studentenhuisvesting

De behoefte voor studentenhuisvesting is gestoeld op het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden (2016) en de Nota Wonen 2012 en de Monitor studentenhuisvesting 2020. Hierin is een aantal beleidslijnen uitgezet qua nieuwbouw en studentenhuisvesting. De huisvesting van studenten is als apart thema benaderd, omdat ontwikkelingen rondom studentenhuisvesting een eigen dynamiek kennen. Daarnaast wijkt de woningvraag voor

studenten af van andere huishoudens. Voor studentenhuisvesting (woonruimte kleiner dan 30 m²) zag de gemeente in 2016 een maximale vraag van circa 1.400 woningen. De gemeente werkt mee aan studentenhuisvesting in de binnenstad, bij de Kenniscampus en in de zone bij de Watercampus/ Van Hall Instituut. Deze zone is weergegeven in figuur 2.4. Het plangebied ligt in deze zone.

Voor studenten hanteert de gemeente de volgende programmatische uitgangspunten:

1. Verdere inzet op de ontwikkeling van Leeuwarden als studie- en studentenstad. De overheden en de kennisinstellingen investeren daartoe verder in de ontwikkeling van nieuwe studies en een goed studieklimaat;
2. e gemeente definieert studentenhuisvesting als:
 - a. woonruimte in een kamerverhuur-/koop pand, of
 - b. kleine zelfstandige woonruimte (tot 30 m² bvo).
3. De gemeente wil niet alleen voorzien in de kwantitatieve vraag, maar zet bovenal in op de kwalitatieve vraag. Dit betekent de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige woonruimte en de verschuiving van woonruimte in de buitenwijken naar woonruimte in de binnenstad en nabij de kennisinstellingen.
4. Binnen de geselecteerde gebieden voor studentenhuisvesting ligt de nadruk op het toevoegen van zelfstandige woonruimte omdat dit aansluit bij de vraag van studenten.



Figuur 2.4. Primair gebied studentenhuisvesting



Figuur 2.5. Projecten visie Spoorzone

Conclusie beleid

De behoefte aan een media en innovatiecampus blijkt uit diverse beleidsstukken, waaronder het Ambitiedocument Mobiliteit 2019-2050, Lelylijn en Potentieonderzoek verbeterde OV-verbinding Noord-Nederland – Randstad, het Bestuursakkoord 2019-2023, Geluk op 1 (Provincie Friesland), het Coalitieprogramma 2018-2022 (Gemeente Leeuwarden) en Leeuwarden Spoorzone, Stad van de toekomst (2019). De agglomeratiekracht kan worden versterkt door de realisatie van campussen binnen het innovatiedistrict rond station Leeuwarden.

De behoefte aan herontwikkeling en betere benutting van de spoorzone in Leeuwarden blijkt uit de gemeentelijke visie voor de Spoorzone. Het NDC-terrein speelt hier een belangrijke rol in.



2.6. Conclusie behoefte media- en innovatiecampus

De vraag naar kranten is afgenomen, maar de vraag naar digitale media en innovatie neemt sterk toe. Op het terrein is daarom nog steeds 13.900 m² bvo in gebruik, maar in toenemende mate door verschillende bedrijven en onderwijsinstellingen. De verwachting is dat het aantal inwoners in de Provincie daalt, met uitzondering van Leeuwarden. Ook de potentiële beroepsbevolking gaat krimpen, waarbij Leeuwarden het minste krimpt. Innovatie op digitaal vlak is van groot belang om met een kleinere beroepsbevolking hetzelfde werk - zo mogelijk zelfs beter - te kunnen blijven doen.

Koppeling van onderwijs, research, innovatie en werk zijn van groot belang voor het aantrekken en vasthouden van mensen en daarmee het woon- en leefklimaat in Leeuwarden en de provincie. Leeuwarden kan een nog belangrijkere knoop worden in het stedelijk netwerk van Nederland, zeker gelet op 'het nieuwe werken'. Agglomeratiekracht kan niet zonder OV-bereikbaarheid. De stationsomgeving is al goed bereikbaar, maar er wordt ook gewerkt aan plannen voor een verbeterde bereikbaarheid van het noorden. Digitale innovatie is van groot belang om online ontmoeting verder uit te bouwen. Augmented en virtual reality staan nog in de kinderschoenen. Met deze tech-

nieken wordt fysieke aanwezigheid steeds minder belangrijk en dan maakt het ook steeds minder uit waar je woont. Alle steden in het netwerk Nederland kunnen hiervan profiteren en de druk op de Randstad kan hierdoor afnemen.

Het NDC-terrein is een van de belangrijkste locaties in de stad waar herontwikkeling wordt voorzien. Met campusvorming op dit terrein kan invulling worden gegeven aan de ambities van de provincie en gemeente voor behoud en versterking van de agglomeratiekracht. Een innovatiecampus is noodzakelijk om een vliegwiel te faciliteren op het gebied van digitalisering en media. Concentratie van onderwijs, stage en werk en een ontmoetingsplek zijn essentieel.

3 Laddertoets per programmaonderdeel

De behoefte aan een media- en innovatiecampus is in hoofdstuk 2 beschreven. Dit hoofdstuk beschrijft de behoefte aan de verschillende programma-onderdelen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een media- en innovatiecampus. Vanuit de planologie wordt onderscheid gemaakt in 'bedrij-

ven', 'kantoren' en 'horeca'. In de praktijk is steeds meer sprake van 'blurring'. Het uitgangspunt is een brutovloeroppervlakte van maximaal 41.250 m² voor media- en innovatie gerelateerde bedrijven. De huidige bebouwing is al in gebruik (13.900 m²). Er kan binnen het vigerende bestemmingsplan en bouwvlak worden uitgebreid en op-

getopt, waarbij een vrijstelling wordt verleend voor het gebruik. Na aanpassing van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot en de functie verbreed. De huidige bouwmogelijkheden worden verdeeld over het nieuwe bouwvlak. Na aanpassing zijn 41.250 m² bvo media- en innovatie en faciliterende functies mogelijk (10.000 m²

parkeergarage en 700 m² horeca). Totaal is na aanpassing van het bestemmingsplan 51.950 m² bvo bebouwing mogelijk op het perceel van het NDC-terrein. Nu is binnen het huidige bouwvlak ongeveer 52.800 tot 61.600 m² bruto vloeroppervlak mogelijk.

3.1 Verzorgingsgebied

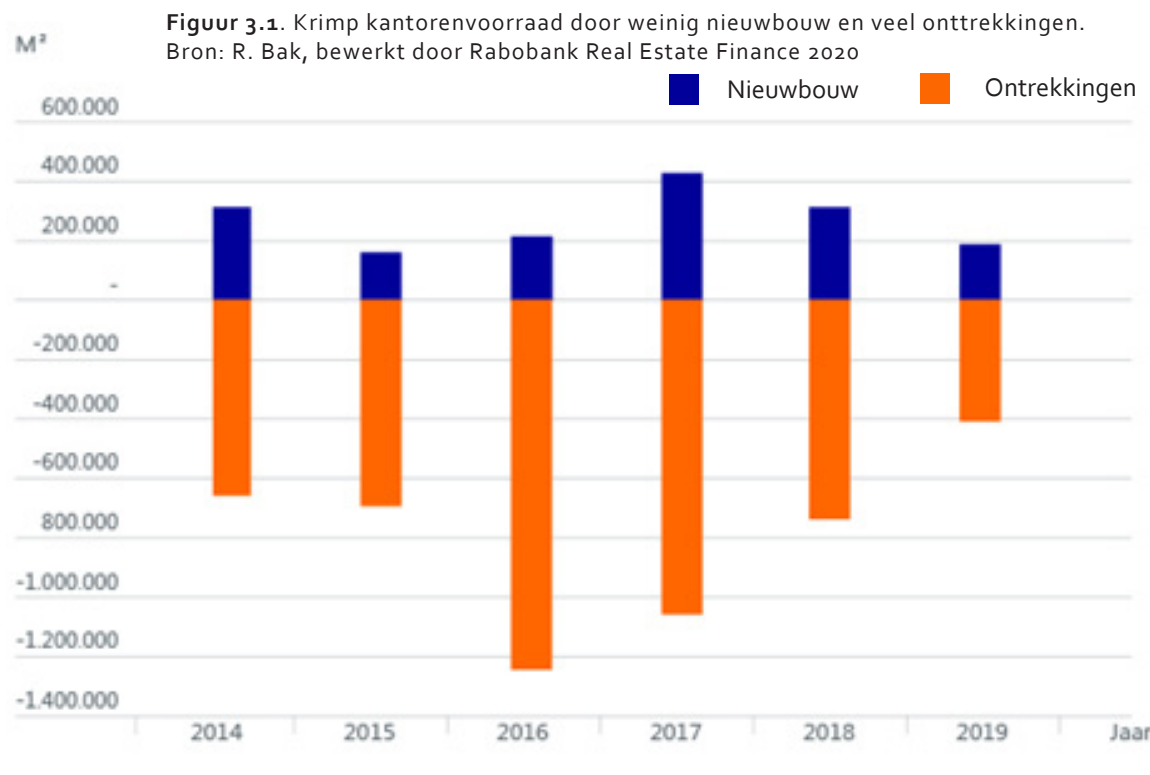
Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Het onderwijs/research, de bedrijven en de kantoren vervullen vooral een functie voor de werkgelegenheid in de provincie Friesland en specifiek in Leeuwarden.

De horeca functie zal vooral een lokale functie vervullen voor de studenten, werknemers en de gasten in het campusgebied.

Gelet op de vestigingsvoorwaarden voor een campus (zie paragraaf 2.2) is de directe stationsomgeving in Leeuwarden het zoekgebied.

Aanbodontwikkeling kantoren

Uit de rapportage (Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019, Dynamis) blijkt dat in Leeuwarden al sinds begin 2015 een afname van het beschikbare kantorenaanbod plaatsvindt. Gedurende 2018 is deze aanboddaling verder doorgezet. Als gevolg van de crisis bleven er veel vierkante meters kantoorruimte voor lange tijd te huur of te koop staan. Het beschikbare aanbod bereikte het hoogtepunt begin 2014, voor ruim 125.000 m² kantoorruimte zochten vastgoedeigenaren een nieuwe gebruiker. Oorzaak voor dit hoge aanbodvolume was de zeer beperkte vraag in de jaren 2011 tot en met 2013, in deze drie opeenvolgende jaren werd gemiddeld circa 2.000 m² door de markt opgenomen. Het structurele aanbod dat in die periode is ontstaan is als gevolg van de economische hoogconjunctuur langzamerhand steeds meer in gebruik genomen. De verhoudingen op de



kantorenmarkt in Leeuwarden zijn daarmee steeds gezonder geworden.

Op 1 januari komt het aanbodvolume voor het eerst sinds 2009 onder de 70.000 m² uit. Voor het vijfde jaar op rij is er nu sprake geweest van een aanboddaling, ten opzichte van de vorige peildatum begin 2018 is het aantal vierkante

meters met 12% afgenomen. De continue aanboddaling wordt veroorzaakt door het aanhoudend hoge transactieniveau. In de jaren voor 2008 bestond een structureel aanbodniveau van gemiddeld tussen de 40.000 en 50.000 m², met dit niveau kon de dynamiek in de markt gewaarborgd worden zonder dat er sprake was van overaanbod. Gezien het veranderende

ruimtegebruik in kantoren is het de verwachting dat dit niveau niet meer behaald zal worden. In alle deelgebieden van Leeuwarden neemt het aantal aangeboden vierkante meters gestaag af. In Leeuwarden centrum was in 2019 nog 13.000 m² aanbod (verdeeld over verschillende vestigingen).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Leeuwarden Centrum	28.150	22.300	19.950	22.100	14.350	13.050
Leeuwarden Oost	23.300	20.550	17.850	16.650	18.700	18.250
Leeuwarden West	47.150	40.450	36.000	28.950	31.050	26.650
Leeuwarden Zuid	26.900	26.900	25.800	21.750	14.200	10.800
Leeuwarden	125.500	110.200	99.600	89.450	78.300	68.750

Aanbod van kantoorruimten ≥250m² vvo per deelgebied op 1 januari

Figuur 3.2. Aanbodontwikkeling (bron: Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019, Dynamis)

3.2 Behoeftte kantoren

De mediacampus wordt niet als reguliere kantorenlocatie beschouwd. De vestigingsvoorwaarden voor de beoogde campus maken dat de campus alleen op korte afstand van een intercystation goed kan functioneren. De combinatie met een drukkerij is niet mogelijk op een reguliere kantorenlocatie. Toch is de behoefte aan kantoorfuncties beschreven. Hieruit blijkt dat de kantorenmarkt in balans is door het transformeren van onbenutte plancapaciteit en een toenemende vraag.

Behoeftte

Trends en ontwikkelingen kantoren Rabobank verwacht dat de negatieve effecten op de kantorenmarkt door de coronacrisis vooral tijdelijk zijn. De kantorenmarkt staat er beter voor dan tijdens de vorige crisis en de grote steden versterken hun positie op de kantorenmarkt. Verder is de verwachting dat het kantoor niet langer alleen een plek is om te werken maar steeds meer om te ontmoeten.

Door de economische groei van de laatste jaren staat de kantorenmarkt er goed voor. Ook een laag nieuwbouwvolume in combinatie met verschillende transformaties en renovaties hebben de markt goed gedaan. Ter vergelijking: begin 2020 stond ongeveer 11 procent van de kantormeters leeg, terwijl in 2008 de leegstand voorbij de 20 procent dreigde te gaan.

De kantorenmarkt maakt daarnaast een kwaliteitsslag: er is meer aandacht voor het moderniseren van kantoren. Vooral bij grote treinstations vinden nieuwe ontwikkelingen plaats om er aantrekkelijke kantoorgebieden van te maken. Traditionele, veelal monotone locaties maken zo plaats voor werklocaties met een grotere diversiteit aan functies en voorzieningen. Verder zien we dat kantoren steeds duurzamer en energiezuiniger worden. Aangezien veel kantoren nog geen energielabel-C hebben, gaan we hier de komende jaren een versnelling in zien.

De impact van corona op de kantorenmarkt is naar verwachting een tijdelijk effect. De voordelen van OV-locaties (zoals goede bereikbaarheid, duurzaamheid, populariteit van gemengde stedelijke leefomgevingen, etc.) zullen uiteindelijk sterker wegen dan de impact van het coronavirus.

De kantorenmarkt focust zich nog op de grote steden. Vooral daar hebben gemeentes de laatste jaren beleid gemaakt om veel extra kantormeters toe te voegen. Momenteel bestaat er een concrete planvoorraad van bijna 700.000 m² kantoren in de G5 gemeenten. Deze gemeenten profiteren van een uitgebreid openbaar vervoernetwerk en een grote arbeidsmarkt waardoor het aantrekkelijk is voor bedrijven om zich daar te vestigen. Het betekent ook dat locaties buiten de grote steden het lastiger gaan krijgen. Vraag en aanbod zijn hier niet altijd in balans en sanering (stadsvernieuwing) is gewenst. Voor zittende bedrijven hoeft dat niet slecht te zijn. Het geeft deze gebieden een impuls en zorgt voor een beter toekomstperspectief.

Leeuwarden behoort niet tot de grootste steden maar vervult wel de belangrijkste functie in de werkgelegenheid van de provincie Friesland. Leeuwarden heeft de grootste arbeidsmarkt van de provincie en beschikt ook over een belangrijke OV-hub.

Groeiende vraag naar kleinere kantoorruimtes

Ondanks de afname van het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte, is er nog altijd sprake van een aanzienlijk opnamevolume. Het huidige niveau is dubbel zo hoog als het langjarig gemiddelde. In totaal zijn er 31 kantoor-

panden gedurende 2018 verkocht of verhuurd, met een totaal metrage van bijna 20.000 m².

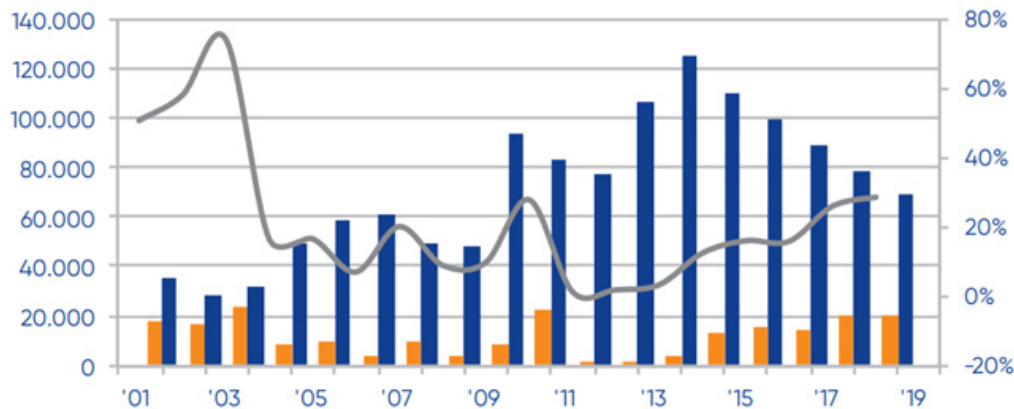
In het voorgaande jaar wisselde net iets meer dan 20.000 m² van gebruiker. In de vergelijking met het voorgaande

jaar blijkt ook dat met name de markt van kleinere kantoormetrages een hoge dynamiek kent. Het opgenomen metrage in het segment van units onder de 250 m² is meer dan verdubbeld in 2018. Deze verschuiving van de vraag heeft een negatieve uitwerking op het huidige kantorenaanbod in Leeuwarden. 23 kantoorpanden in de Friese hoofdstad hebben een metrage van meer dan duizend vierkante meter. Voor panden met grote metrages schuilt het gevaar van structurele leegstand door de toegenomen voorkeur van kantoorgebruikers voor kleinere units. Zoals blijkt uit het aanbod anticiperen vastgoedeigenaren hierop door deelverhuur mogelijk te maken in voormalige single-use panden.

In de gemeente Leeuwarden vertonen de huurprijzen een stabiel beeld. In het centrumgebied heeft een vierkante meter van oudsher al een hogere prijs dan de omliggende kantoorgebieden.

Inmiddels blijkt uit gegevens van verschillende bedrijfsmakelaars dat er zoveel kantoren een andere functie krijgen dat een tekort aan kantoorruimte dreigt.

Bron: <https://www.omropfryslan.nl/nieuws/916577-tekort-aan-kantoorpanden-dreigt-leeuwarden>



Figuur 3.3
Opname-ontwikkeling Leeuwarden (bron: Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2019, Dynamis)

Ruimtelijke effecten

Bij kantoorlocaties is het van belang dat de leegstand terugloopt, de afgelopen jaren veel lege kantoorpanden zijn getransformeerd naar wonen en de gemeente actief harde plancapaciteit schrappt met een partiële herziening van het bestemmingsplan. Solitaire verouderde en niet duurzame locaties worden uit de markt genomen daarmee ontstaat meer ruimte voor nieuwe kansrijke initiatieven op campuslocaties waar functies elkaar kunnen versterken.

Van de 17 locaties met in totaal circa 290.000 m² onbenutte plancapaciteit zijn er inmiddels 11 (ruim 156.000 m²) getransformeerd naar wonen. De overgebleven locaties zijn niet geschikt voor de beoogde media- en innovatiecampus, alleen al gelet op de te beperkte omvang. Bovendien is verplaatsing van de NDC mediagroep niet aan de orde. De drukkerij kan niet in een regulier kantoorgebouw worden gevestigd. Enkele bedrijven zullen verplaatsen naar de campus en laten hierdoor ruimte achter. Het gaat echter niet om zelfstandige kantoorfuncties.

Conclusie behoefte kantoren

Locaties op maximaal 10 minuten fietsafstand van een intercitystation zijn aantrekkelijk voor kantoren. Naar kantoorruimte op centrum/stationslocaties (locaties op 5 tot 10 minuten lopen van een treinstation, binnen een straal van 800 meter) is nog steeds relatief de meeste vraag. Uit signalen van bedrijfsmakelaars blijkt dat sprake is van een steeds krappere kantorenmarkt.

De bestaande kantoren zijn niet geschikt voor de vestiging van een media- en innovatiecampus, gelet op ligging, omvang en de combinatie met een drukkerij. Bovendien wordt plancapaciteit op verouderde locaties die niet aansluiten op de markt vraag geschrapt. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor locaties die wel aansluiten op de markt vraag. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor concentratie van functies die elkaar kunnen versterken.

3.3 Behoefted bedrijven

De mediacampus wordt net als de energiecampus beschouwd als specialy en niet als regulier bedrijventerrein. De vestigingsvoorwaarden voor de beoogde campus maken dat de campus alleen op korte afstand van een intercity-station goed kan functioneren. Toch is de behoefte aan bedrijventerrein in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er een tekort aan regulier bedrijventerrein is. Met de vestiging van een campus op een bedrijventerrein zou dit tekort toenemen.

Behoefted

De regionale behoefte aan bedrijventerrein blijkt uit het actuele Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Met dit convenant leggen de gemeenten Harlingen, Leeuwarden en Waadhoeke op hoofdlijnen nieuwe afspraken vast over bedrijventerreinen voor de periode 2019-2030. Het doel is om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik en verbetering van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Waarbij met regelmaat tussentijds geëvalueerd en indien gewenst bijgesteld wordt. In eerste instantie zijn er nu voor

de periode 2019-2020 concrete afspraken vastgelegd. Provincie Fryslân heeft (in mei 2020) aangegeven akkoord te gaan met de integrale tekst in het convenant en deze als onderbouwing te accepteren bij toekomstige uitbreidingsvragen en procedures voor bedrijfsterrin. Het convenant onderbouwt (als behoefte raming) in de periode 2019-2030 de noodzaak voor uitbreiding van bedrijventerrein in alle drie de gemeenten.

Regio Noordwest heeft de vraag naar bedrijventerrein in de periode 2019 tot 2030 geraamd op 55,7 ha.

In Noordwest blijkt sprake van een kwantitatief tekort aan bedrijfsterrin in alle drie gemeenten. In Leeuwarden gaat het om een behoefte van 30,7 hectare.

Figuur 3.4 Vraag per gemeente (Convenant bedrijventerreinen)

Leeuwarden	30,7
Harlingen	10,7
Waadhoeke	14,3
Totaal behoefte	55,7

Planncapaciteit

In het convenant bedrijventerreinen noordwest is aangegeven dat per 1 januari 2019 nog 32,6 ha bedrijventerreinen in de regio beschikbaar was. In de gemeente Leeuwarden was 17,3 ha terstond uitgeefbaar minus reserveringen, opties en verkopen 2018.

Er is in de gemeente Leeuwarden behoefte aan 30,7 ha bedrijventerrein in de periode 2019-2030 en er is per 1 januari 2019 planncapaciteit voor 17,3 ha. In Leeuwarden is een kwantitatief tekort van 13,4 ha in de periode 2019-2030.

De genoemde bedrijventerreinen met resterende planncapaciteit zijn niet bedoeld voor de beoogde functies bij NDC. De bedrijventerreinen zijn voor aannemers / handel-reparatie / transport / productie maakindustrie, etc.

De kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein blijkt uit het Convenant bedrijventerreinen Noordwest Fryslân 2019-2030. Het gaat in de gemeente vooral om de behoefte aan kleine of grote kavels.

Figuur 3.5 Aanbod Leeuwarden per 1-1-2019 (Convenant bedrijventerreinen)

Leeuwarden	Terstond	Niet terstond	Reserveringen	Totaal
Frisia	5,7		1,7	4,0
Hemrik	0,5			0,5
Zwette	20,71	3,15	7,95	12,8
Totaal				17,3

Figuur 3.6 Vraag per segment gemeente (Convenant bedrijventerreinen)

	Leeuwarden
> 2 ha	12,5
> 1 < 2 ha	5,2
< 1 ha	13,0
Totaal	30,7

Conclusie behoefte bedrijventerreinen

In Leeuwarden is een tekort van 21,5 ha. in de periode 2019-2030. Dit tekort ontstaat uit een kwantitatief tekort en een kwalitatief tekort (in alle segmenten). Het kwantitatieve tekort bedraagt 13,4 ha, echter niet alle kavels zijn geschikt om de vraag op te vangen: De vraag van 17,7 ha in de twee segmenten “>1 2ha” tezamen, kan slechts voor 2 ha opgevangen worden op bestaande terreinen (alleen op Zwette V). Daarmee is er een tekort van 15,7 ha voor beide segmenten opgeteld.

De vraag van 13 ha. in het segment “< 1 ha”, kan slechts voor 7,2 ha. opgevangen worden op bestaande terreinen (Zwette IV, Hemrik, Zwette V en Frisia). Daarmee resteert er een tekort van 5,8 ha. in dit segment. Met de (kwantitatieve) ontwikkeling van ca. 11 ha op Zwette VI in de periode 2019-2020 en een passende verkaveling die aansluit bij de hiervoor genoemde kwalitatieve vraag kan in de helft van de behoefte tot 2030 worden voorzien.

Ruimtelijke effecten

Het intensiveren en verbreden van de bedrijfsfunctie op het NDC-terrein leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare leegstand op bedrijventerreinen. De campus is een special die geen bedrijven trekt die op bedrijventerreinen thuishoren. Het terrein is bedoeld voor media- en innovatiebedrijven. Als bedrijven naar de campus verplaatsen en ruimte op traditioneel bedrijventerrein achterlaten, dan is de verwachting dat deze ruimte snel weer wordt benut, gelet op het tekort aan bedrijventerrein.

Conclusie behoefte bedrijven

Een bedrijventerrein is niet geschikt voor een campus, gelet op de noodzakelijke ov-bereikbaarheid. Uit de cijfers blijkt bovendien dat de komende jaren behoefte blijft aan reguliere bedrijfslocaties.

3.4 Behoeftte onderwijs / research

B ehoefte

Voor de scholen is dit een zeer belangrijke campus. Daarom maken ROC Friesland College en NHL Stenden nu al deel uit van de ontwikkeling. Leerlingen die nu afstuderen in de media of ICT vertrekken veelal naar de Randstad omdat hier geen goede plek is waar zij zich kunnen vestigen en kunnen samenwerken met anderen. Veel van die afgestudeerden worden ZZP'er en hebben behoefte aan ruimte (lees: kantoor) waar zij, samen met anderen, projecten kunnen uitvoeren. Het Media- en Innovatie-campus kan nadrukkelijk zo'n plek worden. FB Oranjewoud wil graag startups ondersteunen om daarmee haar eigen doelstellingen te verwezenlijken. Het is van groot belang om die pareltjes te behouden voor het Noorden.

Onderzoek is een uitstekend middel om tot innovatieve oplossingen te komen. Bij NHL Stenden werken onderzoekers, docenten en studenten nauw samen met het werkveld. Ze kijken daarbij over de grenzen van elkaars vakgebied en werkveld. NHL Stenden houdt zich bezig met onderzoek naar Cybersafety.

Er is nu al sprake van verschillende leer-werk opleidingen tussen diverse scholen en de bedrijven op het Media- en Innovatiecampus. De verwachting is dat deze opleidingen klein beginnen en steeds verder uitgebouwd kunnen worden. Door het verbinden van onderwijs en onderzoek aan startups en werk, worden de juiste omstandigheden gecreëerd om afgestudeerden vast te houden in Friesland. Opleiding, onderzoek en passend werk biedt perspectief om in Leeuwarden te vestigen of blijven.

Uit de Monitor studentenhuising 2020 blijkt dat Leeuwarden een belangrijke studentenstad is. Leeuwarden staat op de 15de plaats van de in totaal 34 studentensteden. Er waren in het studiejaar 2019-2020 ruim 19.800 hbo en wo studenten. De verwachting is dat dit aantal afneemt tot iets meer dan 18.000 in het studiejaar 2027-2028. Ook het aantal Mbo-studenten neemt naar verwachting af, van ruim 12.200 naar zo'n 11.100.

Ruimtelijke effecten

Het totaal aantal studenten neemt naar verwachting iets af. De ontwikkeling voorziet vooral in ruimte voor bestaande en nieuwe opleidingen die aansluiten bij de marktverwachting van innovatie en digitalisering. Door de combinatie van opleidingen, ondergeschikte kamerverhuur en leer-werk-bedrijven is sprake van een campus. Onderwijsinstellingen moeten nieuwe keuzes maken in de locatie van hun vastgoed, omdat de koppeling met stages en werk steeds belangrijker wordt om studenten aan te trekken. Bovendien heeft een deel van de instellingen ruimtegebrek. Het is niet de verwachting dat door het toevoegen van ruimte voor onderwijs elders onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.

Conclusie

Er is behoefte aan campussen waarbij opleiding met ondergeschikte kamerverhuur, research, startups en werk elkaar versterken.

3.5 Behoeftte horeca

Er wordt maximaal 700 m² bruto vloeroppervlak (bvo) horeca mogelijk gemaakt. Deze functie komt in de plaats van de huidige bedrijfskantine met een oppervlakte van circa 400 m² bvo.

Behoeftte*Trends en ontwikkelingen*

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei in de horeca. Dat sluit ook aan bij de vraag van de consument: deze is op zoek naar gemak en is bereid hiervoor te betalen. De horeca is nu een van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is (wanneer een vaccin beschikbaar is). Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktverwachting naar horeca hersteld is.

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) vertegenwoordigt bijna 20.000 horecaondernemers met ruim een kwart miljoen medewerkers. Volgens KHN is duidelijk dat 'social distancing' en 1,5 meter afstand voorlopig leidend is. Maar 1,5 meter afstand houden is vaak technisch onmogelijk. Voor de meeste horecazaken zal het financieel ook niet rendabel zijn. De gevolgen van de coronacrisis voor deze branche zijn ongekend.

Ook Rabobank verwacht dat de gevolgen van corona voor horeca en recreatie lang voelbaar zullen zijn. Een sector die jaar op jaar groeide is abrupt

tot stilstand gekomen. Restaurants, cafés, dagrecreatiebedrijven en fitnessbedrijven zijn enkele maanden verplicht gesloten geweest. Ook vakantieparken en hotels zijn veelal gesloten geweest door noodverordeningen of een te lage bezettingsgraad. Thuisbezorgrestaurants lijken de dans te kunnen ontspringen en laten een stijgende omzet zien.

Doordat het kabinet de coronamaatregelen gefaseerd afbouwt is de verwachting dat locaties waar mensen in grote groepen samenkomen als laatste volledig kunnen openen. Reisorganisaties, hotels, restaurants en vakantiecentra zullen daardoor pas later herstellen. Ook de beperkte zakelijke bestedingen in restaurants, hotels en events hebben forse impact. Het opnieuw inplannen van zakelijke activiteiten kost tijd.

Daarnaast is de kans groot dat bedrijven minder gaan besteden als gevolg van noodzakelijke kostenreductie. Het internationale toerisme zal met ruim 20 procent dalen in 2020 en enige tijd kosten om volledig te herstellen. Rabobank verwacht hier een vertragend effect en pas een volledig herstel na 2021.

Conclusie trends en ontwikkelingen

Voor de Coronacrisis was de horeca jarenlang een groeisector. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is (wanneer een vaccin beschikbaar is). Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktverwachting naar horeca hersteld is.



Behoeft

Er is behoefte aan levendigheid en ontmoetingsplek op een campus. De aanwezigheid van horeca draagt bij aan de aantrekkingskracht voor studenten, werknemers en bezoekers in het gebied.

Hierbij wordt gedacht aan een ontmoetingsruimte/kantine die voor iedereen toegankelijk is. Hiermee kan de hele campus worden gefaciliteerd.

In het gemeentelijk horecabeleid (2017) is aangegeven dat er ook buiten de binnenstad sprake is 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. In werkgebieden ontstaan

initiatieven voor horeca die afgestemd zijn op de bezoekers/gebruikers van deze terreinen.

De beoogde horeca faciliteert de campusontwikkeling maar is niet ondergeschikt. 'Grootschalige' horeca (oppervlakte meer dan 250 m² hvo) is buiten de binnenstad 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. In dit geval gaat het om 700m² bvo horeca op een grote gebiedsontwikkeling.

Uit cijfers van HorecaDNA (2020) blijkt dat er minder horecaverkooppunten zijn, dan je zou mogen verwachten. In vergelijking met andere steden met meer dan 100.000 inwoners heeft Leeuwarden 8% minder verkooppunten. Er is overaanbod in de drankensector en een tekort in fastservice en restaurants.

3.6 Behoeft studentenhuisvesting

Op basis van de studentenmonitor van KENCES werd in 2016 al rekening gehouden met een stabilisatie van het aantal studenten. Uit de monitor studentenhuisvesting 2020 blijkt dat er in Leeuwarden zo'n 7.500 uitwonende studenten zijn. Het totaal aantal studenten in Leeuwarden neemt naar verwachting iets af en het totaal aantal uitwonende studenten blijft naar verwachting hooguit gelijk. Het aantal internationale studenten neemt naar verwachting toe. Er is vooral huisvesting noodzakelijk voor deze doelgroep, die uiteraard niet thuis kan wonen. Het aantal uitwonende studenten neemt naar verwachting met 2% af, uitgaande van het midden van de bandbreedte van de prognose. Dit betekent dat er vooralsnog geen kwantitatieve uitbreidingsplan naar studentenhuisvesting is. De komst van de RUG naar Leeuwarden is een uitzonderlijke gebeurtenis die buiten de autonome ontwikkeling van het aantal studenten gaat. Dit geldt uiteraard ook voor de ontwikkeling van de Media- en Innovatiecampus. Deze ontwikkeling zal leiden tot een aanvullende vraag.

Een aandachtspunt is vooral een mismatch tussen vraag en aanbod. Studenten willen van onzelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimte. Uit het KENCES onderzoek blijkt dat zo'n 40% van de studenten die in onzelfstandige woonruimte woont, eigenlijk in een zelfstandige woning wil wonen. De gemeente gaat ervan uit dat zo'n 20% van deze vraag daadwerkelijk te realiseren is. Dat levert dan een additionele vraag naar 450 studentenwoningen op. In 2016 waren er concrete plannen voor het toevoegen

van 453 wooneenheden, waarvan 77% planologisch hard. Voor de periode tot en met 2025 was er op dat moment nog een restvraag naar circa 950 studentenwoningen.

Het project maakt deel uit van een gebied voor studentenhuisvesting. In 2016 verwachtte de gemeente dat er nog zo'n 950 zelfstandige woningen nodig waren. De werkelijke vraag lag toen al hoger, maar de gemeente verwachtte dat slechts een deel van de kwalitatieve vraag naar zelfstandige woningen voor studenten te realiseren zou zijn. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de 100 zelfstandige kamers die op de locatie mogelijk worden gemaakt. Leeuwarden moet vooral bestaande tekorten aan studentenhuisvesting kwalitatief wegwerken. Het aantal studenten blijft hooguit gelijk, maar er is steeds minder vraag naar onzelfstandige kamers. Er is veel behoefte aan zelfstandige studio's. De gemeente wil kamerverhuur in de woonwijken reduceren en hiervoor in de plaats inzetten op kleine appartementen. De reguliere woningvoorraad is bedoeld voor het opvangen van de grote woningbehoefte. Voor studentenhuisvesting is een primair gebied in het centrum van Leeuwarden aangewezen. De locatie maakt hier deel van uit. Bovendien leidt de ontwikkeling van Media- en Innovatiecampus naar verwachting op zichzelf al tot een invulling van de 100 kamers. In elk geval doorstaat het bieden van mogelijkheden hiervoor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke effecten

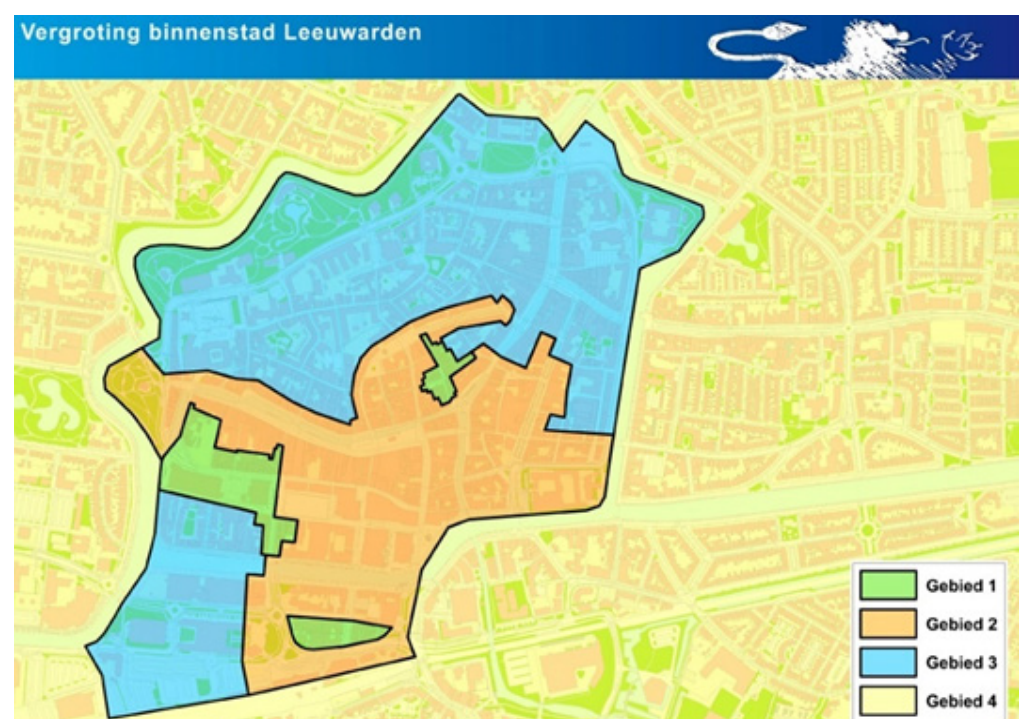
Het vervangen van een kantine van 400 m² door een zelfstandig horecapaviljoen van 700m² leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare leegstand. De campus genereert een eigen behoefte aan horeca en ontmoeting. Er zijn bovendien minder fast-service-meters en restaurant-meters dan je in steden met meer dan 100.000 inwoners zou mogen verwachten, waardoor er geen negatieve effecten zijn te verwachten met het horeca-aanbod in de binnenstad. Het aantrekken en vasthouden van studenten met het campusconcept kan zelfs een positief effect hebben op de horeca in het centrum.

Conclusie behoefte horeca

De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat dat de vraag ook weer herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan 700 m² bvo horeca in het plangebied, mede gelet op de toename van het aantal studenten en werknemers in het gebied, de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken. Een ontmoetingsplek is goed voor de leefbaarheid van een werkgebied.

De coronacrisis heeft op dit moment grote gevolgen voor de horeca en zal ook impact hebben op onze manier van werken. Toch is de verwachting dat er niet minder vraag zal zijn naar kantoor/ontmoetingsruimte. Ook zal de horecamarkt herstellen nadat voldoende mensen zijn ingeënt. Dit bouwproject zal pas gereed zijn na de coronacrisis.

Figuur 3.7
Beleidsmatige mogelijkheden horeca



Figuur 3.8 Benchmark horeca Leeuwarden (bron: HorecaDNA 2020)

DICHTHEID VERKOOPPUNTEN GEMEENTE	LEEUWARDEN	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL HORECA	
		T.O.V. NEDERLAND	+ 32%	- 11%	+ 3%	+ 10%
T.O.V. FRIESLAND	+ 6%	+ 12%	+ 8%	+ 8%		
T.O.V. GEMEENTEN + 100.000 INW	+ 20%	- 30%	- 18%	- 8%		
DICHTHEID METERS GEMEENTE	LEEUWARDEN	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL HORECA	
		T.O.V. NEDERLAND	+ 158%	- 14%	+ 11%	+ 85%
		T.O.V. FRIESLAND	+ 93%	+ 10%	+ 9%	+ 55%
		T.O.V. GEMEENTEN + 100.000 INW	+ 126%	- 30%	- 9%	+ 61%

3.6 Conclusie behoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor kantoor- en bedrijfsruimte t.b.v. media- en innovatiebedrijven en onderwijsinstellingen: op een bedrijventerrein zou dit tekort toenemen.

Kwantitatief

De creatieve sector is een belangrijke economische drager. Er bestaat concrete interesse van bedrijven en instellingen om zich hier te vestigen bij het al bestaande mediabedrijf. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een brede bestemming in alle bebouwing mogelijk gemaakt om te kunnen voorzien in de

behoefte. Het bouwvlak wordt vergroot en de bouw mogelijkheden worden hierover verdeeld. De bouw mogelijkheden nemen per saldo af ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Kwalitatief

De verwachting is dat deze behoefte bestaat, omdat in de creatieve sector behoefte bestaat aan de vestiging op een campus. Dit blijkt ook uit de bedrijven die interesse tonen in vestiging op deze locatie. De verwachting is dat er sprake is van een blijvende vraag naar kantoorruimtes op A-locaties, ook na de coronacrisis. De verwachting is wel dat de invulling verschuift naar ontmoetingsruimtes en digitale

overlegruimtes in combinatie met ruime flexplekken en minder kantoortuinen. Het plan kan invulling geven aan de kantoorbehoefte nabij de stationslocatie van Leeuwarden. Gewone kantoorruimte is niet geschikt voor de media-campus. Een drukkerij blijft hier onderdeel van uitmaken en deze functie kan niet op een traditionele kantorenlocatie worden gevestigd.

Er is in de regio onvoldoende bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Het toevoegen van hoogwaardige binnenstedelijke werkruimte draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik en het verminderen van de druk op uitbreiding van bedrijventerreinen. Bovendien zijn bedrijventerreinen niet geschikt voor de beoogde campus.

Er is ook een grote behoefte aan campusvorming. Dit concept bevordert kruisbestuiving tussen bedrijven onderling en bedrijven en onderwijs/research. Door het koppelen van campussen, station en binnenstad kan een innovatiedistrict tot ontwikkeling komen. Op de campus is ook ruimte voor startups. Met dit concept wordt perspectief geboden om te studeren en daarna te blijven werken in Leeuwarden.

Het perspectief van een ontmoetingsplek, een community en een passende baan bij je opleiding, draagt bij aan het vasthouden van mensen.



4 Eindconclusie

Bij de keuze voor het programma op de NDC-locatie spelen diverse ontwikkelingen in de gemeente Leeuwarden een grote rol: de behoefte aan innovatie, digitalisering en robotisering geleid op de vergrijzing en afname van de beroepsbevolking in de provincie. Campusvorming kan bijdragen aan een grotere agglomeratiekracht en een goede OV-bereikbaarheid is een randvoorwaarde. Ook is er grote behoefte aan herontwikkeling van de spoorzone. Het NDC-terrein in de spoorzone van Leeuwarden ligt op een goed bereikbare plek in het landelijke OV-netwerk en kan een belangrijke rol spelen in het versterken van

de agglomeratiekracht van Leeuwarden.

Digitalisering in Friesland en specifiek in Leeuwarden is van groot belang. Campusvorming is cruciaal in behoud en versterking van de agglomeratiekracht en daarmee de werkgelegenheid en leefbaarheid van de hele provincie.

De combinatie onderwijs, stage, werk en innovatie is essentieel voor het aantrekken en vasthouden van mensen. Er is nu geen community of ontmoetingsplek in deze branches. Door media-, innovatie- en digitaliseringsfuncties bij elkaar te zetten

kunnen deze elkaar versterken en kan een gebied groeien dat ook weer aantrekkelijk wordt voor andere bedrijven. Hoe completer de bedrijfsverzamel-community, hoe groter de aantrekkingskracht. Digitale innovatie is nodig om met een kleinere beroepsbevolking hetzelfde werk zo mogelijk nog beter te verrichten.

Het ontwikkelen van deze media en innovatiecampus met behoud van de drukkerij is niet mogelijk op een reguliere kantorenlocatie of op een bedrijventerrein. Het ontwikkelen van een campus nabij het station van Leeuwarden is een vestigings-

voorwaarde voor de combinatie met onderwijs. De verbreding van de functie van het NDC-terrein naar een campus leidt naar verwachting niet tot negatieve effecten of onaanvaardbare leegstand.

Een deel van de bedrijven verplaatst en een deel van de functies betreft nieuwe initiatieven. Voor de vrijkomende locaties wordt samen met de bedrijven actief gezocht naar een nieuwe invulling.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.