

Reactie- en Antwoordnota zienswijzen ingediend tegen de Structuurvisie De Zuidlanden 2010

Zienswijzen

Tegen de ontwerpstructuurvisie De Zuidlanden 2010 zijn zienswijzen ingediend door:

1. Rijkswaterstaat, Postbus 2301, 8901 JH Leeuwarden;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
3. Stichting Wijkpanel De Zuidlanden, Postbus 1156, 8900 CD Leeuwarden;
4. Mevrouw S. Evertsen, Wergeasterdyk 56, 9084 AV Goutum;
5. A. Nicolai, Hounsdyk 9, 9084 BV Goutum;
6. Dorpsbelang Goutum, p/a De Wite Finne 51, 9084 DB Goutum;
7. Mevrouw F. van Akker – van de Marel, Techumerdyk 8 c, 9084 AJ Goutum
8. Vereniging Milieudefensie, p/a mevrouw J. van der Meer, Ramstraat 33, 8921 PW Leeuwarden;
9. Gedeputeerde Staten van Fryslân (ontvangen op 15-02-11);

Ontvankelijkheid

De ontwerpstructuurvisie “De Zuidlanden 2010” heeft met ingang van 23 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 13 januari is een informatie-/inspraakavond belegd in dorpshuis Ien en Mien in Goutum. 16 personen hebben het aanwezigheidsregister getekend en het verslag vervolgens thuis ontvangen.

Uitgaande van de verzenddatum was de laatste dag waarop zienswijzen konden worden verstuurd 3 februari 2011. De zienswijzen zijn binnen voornoemde termijn ingediend en ontvangen. De zienswijzen van provincie Fryslân zijn op 15 februari ontvangen, nadat aan een eerder verzoek om uitstel was voldaan.

Wij adviseren u de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 1 t/m 9 in behandeling te nemen.

Zienswijzen

Inleiding

De ingediende zienswijzen geven ons, voorafgaand aan het geven van een reactie hierop, aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Mate van detaillering structuurvisie

Een aantal zienswijzen bevat zeer gedetailleerde opmerkingen/ vragen met betrekking tot de toekomstige invulling van het gebied

Wij merken hierbij op dat een structuurvisie de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijk – functionele inrichting van een gebied beschrijft. Het biedt daarbij het kader voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden alsmede de ruimtelijke randvoorwaarden waaraan daarbij voldaan moet worden.

De meer gedetailleerde invulling vindt plaats door middel van het opstellen van bestemmingsplannen. Het voorgaande heeft ertoe geleid dat in het kader van deze Reactie- Antwoordnota niet is gereageerd op alle detailvragen/ - opmerkingen.

Onherroepelijke/ vastgestelde bestemmingsplannen

In de zienswijzen uiten een aantal indieners bezwaren die betrekking hebben op de gronden die vallen binnen de bestemmingsplannen Techum, Jabikswoude, De Zuidlanden, plandeel Oost en Wiarda. Veelal zijn het dezelfde of soortgelijke zienswijzen die eerder zijn ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen dan wel in beroep zijn aangevoerd bij de Raad van State.

Ten aanzien van deze bestemmingsplannen geldt dat deze reeds in uitvoering zijn (Techum) dan wel reeds bouwrijp zijn gemaakt (Jabikswoude) of recentelijk door de raad zijn vastgesteld.

De gemeenteraad heeft ten aanzien van deze zienswijzen een standpunt bepaald en de betreffende zienswijzen niet overgenomen. Voor wat betreft Techum en Jabikswoude geldt dat ook de Raad van State hiertegen ingediende beroepen ongegrond heeft verklaard.

De ontwerpstructuurvisie geeft ons geen aanleiding de eerdere besluitvorming ten aanzien van deze plangebieden te heroverwegen. Het voorgaande is voor ons reden om op deze zienswijzen in dit kader niet nogmaals te reageren. Voor de reactie op de betreffende herhaalde zienswijzen verwijzen wij naar de eerdere reactie van de gemeenteraad op de in het kader van de betreffende bestemmingsplannen ingediende zienswijzen.

1. Rijkswaterstaat

a. Akoestisch landschap

Rijkswaterstaat merkt op dat het akoestisch landschap dat als geluidswerende voorziening voor de bebouwing in Techum moet dienen ter wering van het geluid afkomstig van de verdubbelde N 31 ontbreekt.

Onze reactie

De plankaart geeft langs de Wâldwei een hinderzone aan. In deze zone wordt de geluidwering gemaakt.

b. Ontsluiting horeca (zuidelijk deel van het gebied)

Rijkswaterstaat verzoekt de ontsluiting van de horecavoorziening in het zuidelijk deel van het project toe te voegen aan de functie van kruising 3 (Techum).

Onze reactie

De betreffende horecalocatie wordt ontsloten via een parallelweg langs de Overijsselselaan. Deze parallelweg sluit aan op het kruispunt Techum.

Wijzigingsvoorstel:

Tekst in hoofdstuk 3.3. (pagina 23) wordt aangevuld: "Techum, ontsluiting voor kantoren en horecavoorziening Overijsselselaan."

2. Gasunie

a. Aardgastransportleiding nabij Werpsterhoek

Voor de aanleg van de N31 moet de huidige aardgastransportleiding nabij Werpsterhoek worden verlegd. De locatie van het treinstation Werpsterhoek en een P&R terrein staan het gekozen alternatieve tracé mogelijk in de weg.

Gasunie verzoekt in de structuurvisie melding te maken van de aanwezige aardgas-transportleiding.

Onze reactie

Het telefonisch overleg met de tracébeheerder op 9 februari 2011 heeft duidelijk gemaakt dat de afstand tussen de onderdoorgang bij het treinstation en het eindpunt van de gestuurde boring ca. 180 meter bedraagt en dus niet conflicteert met de door de Gasunie aangegeven verlegging van de aardgastransportleiding.

Met de Gasunie is afgesproken dat, bij de nadere uitwerking van het treinstation, overlegd zal worden met de tracébeheerder.

De ruimtelijke inpassing, zoals onderdoorgangen en kruising met de aanwezige aardgastransportleidingen, moet nog nader worden uitgewerkt.

3. Stichting wijkpanel De Zuidlanden

a Handhaving Lommerrijk

Stichting Wijkpanel De Zuidlanden (hierna: de Stichting) merkt op dat de aanduiding Lommerrijk, die als benaming voor het gebied rondom Techum werd gebruikt in de voorliggende structuurvisie, zou komen te vervallen. De Stichting verwijst daarbij naar het volgende citaat in de structuurvisie: 'Het onderscheid tussen buurtschap en Lommerrijk komt in de praktijk minder goed uit de verf. In de praktijk blijken de kavels kleiner en de woningen groter dan oorspronkelijk in het Masterplan was bedoeld. Dit betekent dat de beoogde groene sfeer minder goed tot zijn recht komt'.

De Stichting vindt dit merkwaardig aangezien er nog geen begin is gemaakt met de beoogde groene sfeer. Dientengevolge kunnen er dan ook nog geen conclusies worden getrokken.

Naar aanleiding hiervan verzoekt de Stichting de oorspronkelijke Lommerrijke invulling in en rondom het buurtschap Techum te laten bestaan en dit ook expliciet op te nemen in de voorliggende structuurvisie. De Stichting wijst erop dat de toezegging om dit te doen tijdens de informatieavond al mondeling is gedaan. De Stichting geeft aan deze toezegging graag terug te willen zien in de definitieve structuurvisie.

Onze reactie

Wij stellen voor deze eerdere toezegging op te nemen in de structuurvisie.

Wijzigingsvoorstel

De lommerrijke omgeving van het buurtschap Techum wordt uitgevoerd zoals in het bestemmingsplan en het inrichtingsplan is vastgelegd.

b Aansluiting op de boezem

De Stichting merkt op dat in de structuurvisie is aangegeven dat: "in overleg met het Wetterskip het hele grondgebied van De Zuidlanden gefaseerd op de boezem zal worden aangesloten".

De Stichting vraagt naar de effecten hiervan op het oppervlakte- en het grondwaterpeil. De Stichting wijst er op dat een medewerker van it Wetterskip heeft aangegeven dat, in tegenstelling tot het vermelde daarover in de structuurvisie, niet het hele in de structuurvisie opgenomen gebied zal worden aangesloten op de boezem. De Stichting vraagt welke gebieden wel en welke niet zullen worden aangesloten op de boezem.

Onze reactie

Het gehele gebied van De Zuidlanden zal worden aangesloten op de boezem, met uitzondering van het deel van Techum ten oosten van het Alldjip. Dit gebied blijft polder.

c WKK/ biogas

Naar aanleiding van het vermelde in de structuurvisie dat: "Nieuw is de ontwikkeling van twee nieuwe buurtschappen tussen Techum en de Wergeasterdyk, in het MER 2006 onderdeel van de tweede fase. De energievoorziening voor een van deze gebieden kan worden geleverd uit de ingebouwde reservecapaciteit van de WKK voor biogas". De Stichting ziet graag in de structuurvisie, aan de hand van een berekening, de garantie dat de capaciteit van zowel de biogasaanvoer als van de warmtecentrale voldoende is voor zowel Techum, Jabikswoude als het genoemde extra buurtschap.

Onze reactie

De huidige capaciteit van de WKK voor biogas is voldoende voor de ca. 800 woningen in Techum en Jabikswoude. De gemeente heeft met Essent (de leverancier) een contract gesloten dat voorziet in voldoende energievoorziening. De hoeveelheid energie is berekend los van de wijze waarop deze wordt geproduceerd; mocht er op enig tijdstip onvoldoende biogas leverbaar zijn, dan wordt dit aangevuld met normaal gas. De aanloopproblemen met de energievoorziening hebben niet te maken met te weinig energie, maar met installatie- en aansluitingsproblemen.

Het ketelhuis is nog maar ten dele gevuld. Er is ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een nieuwe installatie ten behoeve van een volgend buurtschap. Dit staat los van de huidige capaciteit.

4. Mevrouw S. Evertsen

a Blij met de structuurvisie

Mevrouw S. Evertsen (hierna: Evertsen) geeft aan blij verrast te zijn met de concept structuurvisie De Zuidlanden. De gemeentelijke uitspraak tijdens de informatieavond dat De Zuidlanden een grote uitbreidingswijk/ volwaardige stadswijk wordt acht Evertsen realistischer dan de beschrijving van het gebied ten tijde van de presentatie van het Masterplan waarin het gebied werd aangeduid als een gebied bestaande uit leuke dorpjes gelegen op ruime afstand van elkaar.

Onze reactie

Wij hebben met instemming kennis genomen van deze reactie.

b Zorgen voor een mooi aanzicht van de nieuwe buurtschappen van buitenaf.

Evertsen merkt op dat het wijkpanel De Zuidlanden regelmatig de groenplannen bespreekt met het Projectbureau De Zuidlanden. Evertsen merkt in dat kader op dat er

een groot verschil zit in de beleving van groen in de nieuwe buurtschappen en de beleving van het landschap en de buurtschappen van buitenaf. Evertsen geeft aan het op prijs te stellen dat hier in het vervolg ook overleg over wordt gevoerd met de "oude" bewoners. Immers wonen dezen niet zelf in het gebied maar wel op de grens hiervan en hebben zij daarbij direct uitzicht op deze nieuwe ontwikkelingen.

Onze reactie

Tot nu toe zijn de "oude" bewoners in ruime mate betrokken bij de ontwikkeling van De Zuidlanden. Het bestuur Dorpsbelang Goutum is altijd geïnformeerd over de actuele (voorontwerpbestemmings)plannen. De inspraak- en informatiebijeenkomsten vonden plaats in het dorpshuis en specifieke onderwerpen, zoals het bestemmingsverkeer voor De Zuidlanden, de "knip" en ligging hiervan in de Wergeasterdyk zijn ter beoordeling voorgelegd aan het dorpsbestuur. Deze aanpak willen we graag continueren.

c Beleving woningbouw Techum

Evertsen geeft aan dat het prettig was om te kijken naar de kern van Techum. De hier omheen gegroepeerde woningen geven een heel ander sfeerbeeld. Evertsen is van mening dat deze nu reeds een verrommeld beeld geven. Dit kan, aldus Evertsen, veel beter. Zij hoopt dat die kans op een beter beeld nog wordt genomen met de woningen die hier nog weer voor gebouwd gaan worden. Het huidige aanzicht is, aldus Evertsen een nieuwe variant van de witte schimmel nl. bouwen zonder landschappelijke inpassing. Evertsen doet een aantal suggesties voor verbetering. Zo adviseert zij onder andere de aanplant met een mooie rij bomen. Dit zal de waarde van het buurtschap tegemoet komen. Ook vindt Evertsen het een goed idee om vooraf de verhouding bebouwd/ onbebouwd voor kavels van de vrije sector woningen vast te leggen.

Onze reactie

Hiervoor onder 4 hebben wij reeds aangegeven borg te staan voor oorspronkelijke invulling van het buurtschap en de lommerrijke invulling in het plangebied Techum. Hierdoor zal de belevingswaarde van de aan het buurtschap Techum grenzend woongebied overeen komen met het beeld welk door mevrouw Evertsen wordt geadviseerd.

Bij de opzet van toekomstige buurtschappen kan voor bepaalde woningcategorieën worden overwogen een verhouding bebouwd/onbebouwd vast te leggen.

d In de praktijk brengen van het beschreven Kwelderwallandschap

Evertsen merkt op dat een rij bomen om het aanzicht van de nieuwe wijken minder hard te maken goed aansluit op de beschrijving van het Kwelderwallandschap, zoals dat staat beschreven in de structuurvisie op blz. 8.

Onze reactie

Met dit onderdeel van de zienswijze zal bij de uitwerking van de deelplannen rekening worden gehouden.

e Recreatie en ontspanning in de groene aders / alternatief Sudertrimdielsdyk

Evertsen merkt op dat veel fietsers, wandelaars, joggers en skaters gebruik maken van de Wergeasterdyk. Zij wijst daarbij op de mogelijkheid voor het maken van een rondje Wirdum, Swichum via Wirdum naar Techum, terug naar Goutum dan wel verder naar

Warga en Eagum. Evertsen adviseert dit gebied zo lang mogelijk niet en daarna zo gering mogelijk te verstoren.

Zij adviseert daarbij het tracé van de Sudertrimdielsdyk te schrappen, aangezien de ligging van deze weg naar haar mening echt een aanslag op het groene en open karakter van dit gebied inhoudt. Het feit dat dit tracé in het bestemmingsplan Jabikswoude is opgenomen mag en kan naar de mening van Evertsen geen reden zijn de route niet nog eens te bezien. Evertsen is van mening dat deze weg geen waarde als verbindingsweg voor het autoverkeer naar Techum en Jabikswoude heeft.

Evertsen adviseert als alternatief voor de Sudertrimdielsdyk een parallelweg aan te leggen langs het iets verder naar het zuiden gelegen bomenlaantje. De aldus aan te leggen verkeersader ligt dan mooi ingebed langs een bomenlaan en aansluitend op de historische infrastructuur.

Evertsen merkt op dat een nog sterkere optie betreft het verleggen van de Sudertrimdielsdyk tussen de twee geplande buurtschappen door te laten lopen. Daarmee kunnen, aldus Evertsen, beide buurtschappen vanaf de bouwphase worden ontsloten en blijft het groene karakter van de groene ader zo krachtig mogelijk.

Evertsen verwijst naar eerdere tekeningen waarbij het buurtschap ten westen van de Wergeasterdyk werd ontsloten, via de Sudertrimdielsdyk, naar de Overijsselselaan. Evertsen geeft aan dat dat plan is vervallen.

Onze reactie

Wij delen de mening voor wat betreft de aantrekkelijkheid van het gebied als door Evertsen beschreven. Om voornoemde reden zijn wij voornemens het karakter van de Wergeasterdyk zo goed mogelijk te handhaven.

Dit laat evenwel onverlet dat het bedoelde gebied op termijn is aangewezen als toekomstig uitbreidingsgebied voor Leeuwarden en deze functie prevaleert. Om evenwel de belevingswaarde en het woongenot voor zowel de toekomstige bewoners alsook voor de overige bezoekers van dit gebied zo optimaal mogelijk te laten zijn, zullen de voor dit gebied van belang zijnde karakteristieke elementen zoals het historische wegen- en slotenpatroon, maar ook de voor dit gebied karakteristieke gebouwen, waaronder de boerderijen, zo veel mogelijk gehandhaafd worden.

Ten aanzien van het voorstel de Sudertrimdielsdyk te schrappen verwijzen wij naar het gestelde in de inleiding op de zienswijzen onder "Onherroepelijke/ vastgestelde bestemmingsplannen". Wij merken hierbij, wellicht ten overvloede op, dat deze weg niet uitsluitend dient voor de ontsluiting van Techum en Jabikswoude, maar ook voor de oostelijk hiervan te realiseren woningbouw.

f Rioolaansluiting

Evertsen geeft aan dat met de realisering van De Zuidlanden, deze in zijn geheel wordt aangesloten op het riool. Evertsen wijst op ernstige stankoverlast vanwege de overstort van de verschillende beerputten in de sloot direct naast de woning van Evertsen.

Evertsen geeft aan het zeer te waarderen, mede vanuit een oogpunt van ecologie in het gebied, indien het riool voor de bouw van de Zuidlanden-woningen wordt doorgetrokken naar de woningen langs de Wergeasterdyk.

Onze reactie

Of de huidige woningen langs de Wergeasterdyk kunnen worden aangesloten op de riolering is afhankelijk van de omliggende planvorming van woningbouw. Indien in de

omgeving nieuwe riolering wordt aangelegd zal worden bekeken of bestaande woningen van de Wergeasterdyk hierop kunnen worden aangesloten.

g Waterpeil

Evertsen geeft aan dat haar woning op beton is gebouwd zonder kruipruimte. Ingeval de waterstand wijzigt veroorzaakt dit, vanwege inwerking op het huis, geur in de woning. Om deze reden verwacht Evertsen dat zij er direct en vroegtijdig bij wordt betrokken wanneer haar gebied wordt aangesloten op de boezem.

Onze reactie

Voor het wijzigen van het waterpeil en het wijzigen van polderpeil in boezempeil zijn een peilbesluit en keurbesluit vereist. Hiervoor is het Wetterskip Fryslân het bevoegde gezag. Voordat hiertoe wordt besloten zullen de bewoners hierover worden geïnformeerd en kunnen zij, indien nodig, hiertegen zienswijzen indienen.

5 De heer A. Nicolai

a Heroverweging (fasering) plangebied Wiarda

De heer Nicolai (hierna: Nicolai) geeft aan dat in de structuurvisie in de heroverweging totaal geen aandacht wordt geschonken aan (de fasering van) het plandeel Wiarda. Nicolai voert daar een groot aantal argumenten voor aan.

Onze reactie

Ten aanzien van het door Nicolai gestelde met betrekking tot het ontbreken van een heroverweging van (de fasering van) Wiarda verwijzen wij naar het gestelde in de inleiding op de zienswijzen onder "Onherroepelijke/ vastgestelde bestemmingsplannen". Het betreft hier immers een recentelijk door de raad vastgesteld bestemmingsplan, dat in het kader van deze structuurvisie niet ter discussie staat.

b Onderbouwing behoefte bouwgrond voor nieuwbouwwoningen

Naar aanleiding van het gestelde in de structuurvisie dat de koopkrachtige vraag naar nieuwe woningen zeer scherp terug gevallen is en er anderzijds van wordt uitgegaan dat er de komende jaren voor Leeuwarden, op basis van de huidige verwachtingen, nog steeds sprake zal zijn van een lichte groei van het aantal gezinshuishoudens heeft Nicolai de volgende vragen;

- 1. Een met feiten en gegevens onderbouwde actuele getalsmatige prognose van de koopkrachtige vraag naar nieuwbouwwoningen;*
- 2. Hoeveel woningen er in 2009 respectievelijk 2010 in de Zuidlanden onherroepelijk werden gekocht door de toekomstige bewoners. Daaronder vallen niet de in optie uitgegeven bouwlocaties.*
- 3. Wat is de benutbare capaciteit per eind 2010 in Techum en Jabikswoude.*
- 4. Wat is de benutbare capaciteit aan te bouwen woningen die gerealiseerd zouden kunnen worden in het deel van de Zuidlanden dat in de structuurvisie als fasering 2015 -2020 is gedacht.*

Onze reactie

Stand van zaken per 10 februari 2011.

Het aantal verkochte kavels: 2008 = 47, 2009 = 87 en 2010 = 99.

Het totaal aantal verkochte kavels (kavels waarvoor een onherroepelijke koopovereenkomst geldt) bedraagt 233.

In Techum zijn nu nog 7 vrije kavels. De overige ca. 200 kavels zijn in optie uitgegeven. In Jabikswoude zijn onlangs 140 kavels uitgegeven in het kader van de prijsvraag "Mooi Goedkoop Wonen". Deze kavels worden in twee fasen (2011, respectievelijk 2012) ontwikkeld.

In aanvulling hierop merken wij nog het volgende op.

Tot 2014 wordt gerekend met een trage aanloop van de productie in De Zuidlanden van ca. 150 woningen per jaar. Gezien de –ondanks de crisis- stijgende lijn in woningproductie, en de succesvolle strategie van kleinere deelplannen en regionale bouwers achten wij dit aantal realistisch.

Voor de periode 2015-2020 gaan wij uit van een productie van ca. 1750 woningen, in casu 5x 350 woningen per jaar. Dit lijkt wellicht een te hoge productie, afgemeten naar de huidige situatie, maar wij hebben daarvoor de volgende redenen:

- De meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognoses laten voor Leeuwarden nog steeds een flinke groei zien. Pas na 2030 vlakt deze af. Er is dus sprake van een latente behoefte/ vraag naar woningen, die door de huidige crisis niet vervuld kan worden (zie ook onze reactie hierna onder 8 onder "Woningbouw");
- Waarschijnlijk heeft de huidige crisis een tijdelijk karakter, en zal vroeger of later (enig) herstel van de woningmarkt plaatsvinden. Hoe dat herstel zal zijn is niet bekend. We houden er rekening mee dat de woningvraag ook op langere termijn lager blijft dan in het Masterplan 2003 voorzien. Dat is een belangrijke reden om een grote flexibiliteit in de plannen in te bouwen, te rekenen met een langere looptijd van de plannen, en zelfs ieder deelplan als afgeronde eenheid te ontwikkelen.

6 Dorpsbelang Goutum

a Vervallen deelgebied Wiarda

Dorpsbelang Goutum (hierna: Dorpsbelang) is van mening dat, vanwege het feit dat de gemeente eerst de deelgebieden Techum en Jabikswoude volledig wil afronden voordat een nieuw deelgebied in ontwikkeling wordt genomen, het deelgebied Wiarda volledig kan vervallen.

Dorpsbelang wijst er in dat kader op dat uit de structuurvisie blijkt dat men graag een concentratie rondom de Overijsselseweg wil van winkels, sportvoorzieningen, kantoren enz. Het is dan ook wenselijk om juist daar te ontwikkelen en te bouwen. Ook wijst Dorpsbelang hierbij naar de ontwikkelingen van de Kanaalzone.

Onze reactie

Ten aanzien van het door Dorpsbelang gestelde met betrekking tot het laten vervallen van het deelgebied Wiarda verwijzen wij naar het gestelde in de inleiding op de zienswijzen onder "Onherroepelijke/ vastgestelde bestemmingsplannen". Het betreft hier immers een recentelijk door de raad vastgesteld bestemmingsplan, dat in het kader van deze structuurvisie niet ter discussie staat.

b Realisering duurzame energiezuinige levensloopwoningen in Jabikswoude

Dorpsbelang vraagt of de gemeente bereid is in Jabikswoude, zijnde een deelgebied van het dorp Goutum, duurzame energiezuinige levensloopwoningen te realiseren voor de huidige 55 + inwoners van Goutum.

Onze reactie

De te realiseren woningen, waaronder ook duurzame energiezuinige levensloopwoningen, zijn beschikbaar voor alle belangstellenden en niet specifiek voor de 55+ bewoners van Goutum. Het spreekt voor zich dat, ingeval inwoners van Goutum zich hier willen vestigen, deze woningen ook beschikbaar zijn voor Goutumers.

c *Behoud cultuurhistorische elementen en karakteristieke landschapselementen in Jabikswoude*

Dorpsbelang vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot het behoud van de cultuurhistorische elementen en de karakteristieke landschapselementen in het gebied Jabikswoude.

Onze reactie

Voor onze reactie met betrekking tot de vraag inzake de stand van zaken betreffende het behoud van de cultuurhistorische- en landschapselementen verwijzen wij naar onze eerdere reactie met betrekking tot het onherroepelijke bestemmingsplan Jabikswoude.

d *Ontsluiting crematorium*

Dorpsbelang vraagt wanneer het crematorium vanaf de Overijsselseweg via de Sudertrimdielsdyk wordt gerealiseerd.

Onze reactie

Eerder is reeds aan Dorpsbelang medegedeeld dat de exploitant vanuit piëteitsoverwegingen geen directe ontsluiting wenst van het crematorium vanaf de Sudertrimdielsdyk. Een mogelijke ontsluiting van het crematorium zal dientengevolge via de Wergeasterdyk plaats vinden. Hierbij is het afhankelijk van waar de, op verzoek van Dorpsbelang, aan te brengen knip in deze weg komt te liggen of de ontsluiting al dan niet via de interne wegenstructuur van Goutum zal lopen. Verwacht wordt dat hierover binnenkort een besluit wordt genomen.

e *Grondexploitatie*

Dorpsbelang is van mening dat de grondexploitatie niet helder is en deze noodzakelijk wordt geacht voor een goede besluitvorming. De inzichtelijk gemaakte grondexploitatie moet toegevoegd worden aan de structuurvisie.

Onze reactie

Tegelijkertijd met de behandeling van de structuurvisie wordt de grondexploitatie voor de Zuidlanden in de Raad besproken. Deze grondexploitatie is een begroting waarin alle beleidsuitgangspunten, en alle kosten (waaronder ook de rentelasten) en opbrengsten voor het project De Zuidlanden zijn opgenomen. Tot de beleidsuitgangspunten behoren onder andere het woningbouwprogramma, het programma voor de commerciële en niet-commerciële voorzieningen, de gronduitgifteprijs en de planning van de werkzaamheden. De grondexploitatie wordt vertrouwelijk aan de Raad ter beschikking gesteld.

De grondexploitatie wordt jaarlijks aan de hand van de dan bekende gegevens bijgesteld en vastgesteld.

f Afstemming woningbouwprogramma Zuidlanden/ Fryslân

Dorpsbelang vraagt hoe de woningbouw in De Zuidlanden is afgestemd met het woningbouwprogramma in Friesland. De vraag is of er straks ook nog in de dorpen van Boarnsterhim mag worden gebouwd als delen van die gemeente te zijner tijd deel zullen uitmaken van de gemeente Leeuwarden.

Onze reactie

Eerder zijn in regionaal verband, waarbij ook het ministerie van VROM (thans I&M) en de provincie zijn betrokken, afspraken gemaakt over de woningbouwcontingentering. Voor Leeuwarden is er vooralsnog geen reden om hiervan af te wijken.

Zonder op de toekomstige herindeling vooruit te lopen kan, op basis van de hiervoor genoemde afspraken, worden opgemerkt dat er ook voor de dorpen in Boarnsterhim, na een eventuele herindeling, ruimte blijft voor woningbouw.

g Nieuwe benaming deelgebieden

Dorpsbelang vraagt naar de motivering voor de nieuwe naamgeving van de deelgebieden i.c. lommerrijk, waterrijk en plantage.

Onze reactie

We achten het juister en objectiever om bij de uitwerking van De Zuidlanden gebruik te maken van de aardrijkskundige benaming van de kenmerkende landschappen dan van de conceptuele invulling, mede omdat de Kwelders (eerder Waterrijk) geen waterrijke invulling krijgen, op de Kwelderwal (voorheen Lommerrijk) de lommerrijke stoffering niet wordt doorgezet en de Middelzee (voorheen Plantage) niet wordt uitgewerkt als plantage.

h Nieuwe MER

Dorpsbelang vraagt wanneer er een nieuwe MER zal worden opgesteld.

Onze reactie

Op bladzijde 6 staat; "Deze structuurvisie maakt een dusdanige ontwikkeling mogelijk dat sprake is van verplichting tot opstelling van een MER. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de hantering van de in 2006 vastgestelde Plan – MER."

Deze passage kan de indruk wekken dat een nieuwe MER nodig is. Hiertoe bestaat echter geen aanleiding. Hierover is contact gevoerd met de Commissie m.e.r., waarin deze heeft geantwoord dat op basis van de in deze structuurvisie voorgestane ontwikkelingen, geen aanleiding is voor het opstellen van een nieuwe MER.

i Bijzondere woonaccenten

Dorpsbelang vraagt wat bijzondere woonaccenten zijn in relatie tot met name buurtschappen.

Onze reactie

Onder bijzondere woonaccenten dienen te worden vertaan specifieke elementen die zich onderscheiden van de overige bebouwing. Te denken valt aan bijvoorbeeld de geprojecteerde stins in het plangebied Jabikswoude.

j Waardevol weidevogelgebied

Dorpsbelang wijst op het feit dat, vanwege het feit dat er in het gebied De Zuidlanden geen ruilverkaveling heeft plaats gevonden, de vogelstand in dit gebied enorm groot is. Dorpsbelang vraagt of men wel bekend is met de aantallen vogels in dit gebied en of de gemeente vanwege deze goede vogelstand bereid is Wiarda als toekomstig woongebied te laten vervallen.

Dorpsbelang vraagt wat wordt verstaan onder "autonome" daling van de weidevogelpopulatie.

Onze reactie

In het kader van o.a. het bestemmingsplan Wiarda is er d.d. 2009 door Altenburg & Wymenga een volledig ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied Wiarda en ook in de rest van het gebied De Zuidlanden. Dit is betrokken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Wiarda.

Onder autonome daling van de weidevogelpopulatie wordt verstaan een vermindering van het aantal weidevogels zonder dat er sprake is van menselijk ingrijpen, zoals onder andere het realiseren van nieuwe woongebieden. In casu betekent dit dat ook elders in Fryslân, in gebieden waar geen uitbreidingswijken worden gerealiseerd, er sprake is van een achteruitgang van de weidevogelstand. Het provinciaal beleid is er thans op gericht om, door een optimalisering van nieuwe en bestaande weidevogelgebieden, de weidevogelstand te continueren en zo mogelijk te verbeteren. Voor de financiering hiervan worden onder andere de weidevogelcompensatiegelden aangewend.

k Zuidlanden/ nieuwe bewoners

Dorpsbelang merkt op dat in de structuurschets is aangegeven dat De Zuidlanden een stimulans is voor het aantrekken van nieuwe bewoners, terwijl eerder is aangegeven dat De Zuidlanden een noodzaak is vanwege de bevolkingsgroei. Dit lijkt, aldus Dorpsbelang, een tegenstelling.

Onze reactie

Naast een zelfstandige groei van de bevolking richt Leeuwarden zich ook op het aantrekken van nieuwe bewoners. Dit betreft met name de mensen die thans werkzaam zijn in Leeuwarden maar elders wonen. Mede met het oog op ontmoedigen van de automobiliteit zet de gemeente in op het aanbieden van aantrekkelijke woonlocaties om voor de huidige forensen een alternatief te bieden.

l Klooster op de kruising Techumerdyk / Lykwei

Dorpsbelang vraagt of er archeologisch onderzoek wordt gedaan naar het oude klooster op de kruising Techumerdyk en Lykwei.

Onze reactie

Met betrekking tot de vraag of er onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden betreffende het oude klooster, merken wij op dat op de hoek van de Lykwei en Techumerdyk nooit een klooster heeft gestaan. Het is ook geen archeologische of cultuurhistorische plek van belang. Wij merken hierbij op dat deze locatie ook niet op de provinciale cultuurhistorische waardekaart / FAMKE is aangegeven.

Wellicht doelt Dorpsbelang op het klooster Barrahus of beter gezegd het Barraconvent. Dat heeft evenwel in Bergum gestaan. Bij Barrahus was een uithof van dit klooster gevestigd.

m Kantorenprogramma/ leegstand kantoren

Dorpsbelang merkt op dat het kantorenprogramma in de provincie drastisch is dan wel wordt bijgesteld. De vraag is waarom dat hier nog niet is gebeurd.

Dorpsbelang wijst hierbij tevens op het persbericht inhoudende dat 14 % van de kantoren in Nederland leeg staat. Dorpsbelang vindt het dan ook bijzonder ambitieus om 150.000 m2 op te nemen als kantoorlocatie. Met de plannen voor De Haak zijn er, aldus Dorpsbelang, voldoende mogelijkheden in Leeuwarden West.

Onze reactie

Afgezien van het feit dat de leegstand in kantoren in Leeuwarden gelukkig lager is dan het landelijk gemiddelde, delen wij uw zorg dat ruimte zal gaan ontstaan voor een overcapaciteit aan kantoorlocaties. Uit recent onderzoek blijkt evenwel behoefte aan kantoorlocaties buiten de bestaande locaties in het stadscentrum. De goed ontsloten snelweglocatie bij de entree van Leeuwarden biedt ook een unieke gelegenheid de stad ruimtelijk te presenteren.

De tegenstrijdige toekomstverwachtingen, gekleurd door de huidige crisis in de vastgoedmarkt, maakt het lastig harde uitspraken te doen voor de middellange en lange termijn. Daarom hebben wij ten opzichte van het Masterplan 2003 een veel voorzichtiger structuurvisie gemaakt. De ontwerpstructuurvisie biedt de gelegenheid het oppervlak aan kantoorruimte ten opzichte van het Masterplan 2003 al met een derde terug te brengen, van 150.000 m2 naar 100.000 m2. De 50.000m2 die (nog) niet voor kantoren bestemd wordt komt te liggen in de zogenoemde transitiezone bij Werpsterhoek, waar een breed scala aan stedelijke voorzieningen mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast hebben wij onlangs, bij het bestemmingsplan Overijsselselaan, het kantooroppervlak dat bij recht wordt toegestaan beperkt. Alleen als met een marktonderzoek kan worden aangetoond dat er geen reëel alternatief beschikbaar is, kan aanvullende kantoorruimte worden toegestaan. Bovendien houden wij in de planning rekening met een zeer lange looptijd, zoals uit de faseringskaarten moge blijken.

Aanvullend verwijzen wij naar onze reactie hierna, onder 8 onder "Kantoren".

n Basisvoorzieningen Techum

Dorpsbelang vraagt waar de basisvoorzieningen, waaronder een buurtcentrum, voor Techum blijven.

Onze reactie

De enige geplande basisvoorziening in het deelgebied Techum betreft de basisschool. Van een buurthuis in Techum is nooit sprake geweest.

Voor de volledigheid wijzen wij op het volgende. In het huidige collegeprogramma is in het hoofdstuk "Woonklimaat" opgenomen dat educatie, ontmoeting, sport, cultuur en opvang worden uitgevoerd in accommodaties als scholen, sportaccommodaties, culturele instellingen, dorps-, wijk- en buurthuizen (zgn. bwd-huizen), multifunctionele centra, woon-service-zones en maatschappelijk opvang instellingen. Hierbij is ontmoeting essentieel voor de leefbaarheid in Leeuwarden. In het collegeprogramma is vastgelegd dat in 2010 een duidelijke gezamenlijke visie en koers op het maatschappelijk vastgoed wordt vastgesteld. Daarna zal een keuze worden gemaakt ten aanzien van het

toekomstige aanbod, de huisvestingslasten, de activiteitenplanning en het daarbij behorende beheer van deze fysieke accommodaties. De koersbepaling moet leiden tot een kostenbesparing met een efficiënt gebruik van herkenbare, toegankelijke, meer duurzame en uitdagende accommodaties op wijkniveau.

Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat eerst een visie en koers worden opgesteld voor maatschappelijk vastgoed (waaronder buurthuizen) en pas daarna keuzes worden gemaakt voor het toekomstig aanbod.

o Vervallen onderscheid buurtschap/ lommerrijk Techum

Dorpsbelang vraagt naar aanleiding van het gestelde in § 2.3 (ervaringen met Techum) of dit inhoudt dat het hele gebied van Techum als dorpse kern wordt gezien.

Onze reactie

Het in § 2.3 gestelde impliceert dat, anders dan eerder aangegeven, er niet meer sprake is van een strikt onderscheid in het buurtschap en het aangrenzende lommerrijke deel. Dit betekent wel dat het eerder als lommerrijk aangeduide gebied een veel groener karakter zal krijgen dan het feitelijke buurtschap.

p Gevaar verlies samenhang bouwstijlen

Naar aanleiding van de opmerking in § 2.4 waarin met het oog op de flexibiliteit wordt gepleit voor verschillende bouwers, vraagt Dorpsbelang of hierdoor niet het gevaar dreigt dat de samenhang in bouwstijlen verloren dreigt te gaan. Dorpsbelang wijst op de voorgestane kwaliteit in De Zuidlanden met advies van de Welstandscommissie.

Onze reactie

Anders dan Dorpsbelang vrezen wij niet dat door het uitvoeren van kleinschalige bouwprojecten de samenhang in bouwstijlen verloren gaat. De samenhang in bebouwing en bouwstijlen per buurtschap is voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan alsmede de welstandsrichtlijnen. Bovendien worden alle bouwplannen getoetst in de welstandsadviescommissie, rekening houdend met de door de Raad vastgestelde planvormen.

q Betekenis voorzieningen in § 2.4

Dorpsbelang vraagt wat er concreet wordt bedoeld met de navolgende passage: "We willen voor duurzame sociale relaties zoeken naar flexibele, creatieve en slimme concepten, aansluiten bij bestaande mogelijkheden en zoeken naar zoveel mogelijk samenwerkingsverbanden. Daarbij aandacht voor het organiseren van de sociale en fysieke context van een (nieuwe)buurt als doorgangs- en verblijfsruimte en de verbinding van fysiek en sociaal in een vroeg stadium".

Onze reactie

Het welzijnsbeleid van de gemeente Leeuwarden is veranderd, en speelt in op huidige trends in de samenleving. De vanzelfsprekendheid dat er in (nieuwe) buurten en wijken buurthuizen en wijkaccommodaties gebouwd worden met als hoofddoel sociale ontmoeting, is voorbij.

Dit heeft te maken met een aantal factoren:

- nieuwe inzichten op het terrein van wijk en buurthuisbeleid: veranderende behoeften van mensen op het terrein van sociale contacten en vrije tijd, de invloed van bv social

media, het creëren van je eigen sociale omgeving, een sociale omgeving die veel minder buurt of wijkgebonden is en een grotere mobiliteit

- daardoor afnemend gebruik door buurtbewoners van buurthuizen, ontwikkeling die duidelijk waarneembaar is in nieuwbouwwijken en wijken met relatief veel jongere mensen.

Wel blijft het gevoel van ergens thuis horen, prettig wonen en veiligheid een rol spelen. Binnen dit aspect speelt ontmoeting een belangrijke rol. Daarvoor is eerst de kortere ontmoeting een belangrijk facet, weten wie er in je wijk of buurt wonen, gezichten kennen, mensen tegen komen, de mogelijkheid een praatje aan te knopen wanneer je daar (zelf) behoefte aan hebt. In de nieuwe buurt moet dit soort ontmoetingen als vanzelfsprekend kunnen ontstaan.

Het realiseren van een overdekte open schuur op het binnenterrein van een wijk, de aanleg van wandelroutes en hondenuitlaatterreinen en trapveldjes zijn voorbeelden van het faciliteren en stimuleren van ontmoeting zonder een buurthuis of wijkaccommodatie te bouwen.

r Ontsluiting kwelderwal

Dorpsbelang vraagt op welke wijze de wijkontsluiting van de Kwelderwal (bedoeld wordt waarschijnlijk het kwelderlandschap) zal worden gerealiseerd.

Onze reactie

Het Kwelderlandschap is het deelgebied dat het laatst in ontwikkeling zal worden genomen (periode 2025 -2030). Zowel de definitieve invulling alsook de ontsluiting van dit gebied zullen pas te zijner tijd nader worden uitgewerkt.

s Woningbouwcapaciteit De Zuidlanden

Dorpsbelang merkt op dat ingeval men de deelplannen (14 stuks) vermenigvuldigt met het maximale aantal woningen dit resulteert in 4900 woningen. Dit in relatie tot de ambitie van 6500 woningen houdt in dat alle deelplannen meer dan maximaal uitgevoerd zullen worden en dientengevolge de bandbreedte een wassen neus is.

Onze reactie

Onduidelijk is waarop Dorpsbelang het aantal van 14 buurtschappen baseert. Naast Techum, Jabikswoude en Wiarda zijn op de weergave op blz. 14 van de structuurvisie 12 buurtschappen opgenomen.

Echter daargelaten het voorgaande geldt dat in de structuurvisie ook wordt uitgegaan van woningbouw langs bijvoorbeeld het Van Harinxmakanaal (i.c. de Kanaalzone) en van verspreide woningbouw tussen de buurtschappen. Hiermee komt de totale capaciteit op 5900 - 6500 woningen.

t Categorisering De Buorren en Wergeasterdyk

Dorpsbelang merkt naar aanleiding van de aanduidingen op de kaart op blz. 16 op dat de Buorren en de Wergeasterdyk worden aangemerkt als stadsweg. Dit is niet correct gezien de plannen om beide wegen te voorzien van een knip. Dorpsbelang wijst er daarbij op de toezegging dat Goutum niet belast zou worden met autoverkeer uit De Zuidlanden.

Onze reactie

Deze opmerking van Dorpsbelang is terecht.

Wijzigingsvoorstel

De betreffende kaart op blz. 16 zal naar aanleiding hiervan worden aangepast in die zin dat beide voornoemde wegen als wijkontsluitingsweg zullen worden opgenomen in het renvooi.

u Onduidelijke kaart (blz. 16)

Dorpsbelang merkt op dat de kaart op blz. 16 vrij onduidelijk is. Er lijkt geen onderscheid opgenomen te zijn tussen sloten en ontsluitingswegen.

Onze reactie.

Deze opmerking is terecht.

Wijzigingsvoorstel

De kaart zal naar aanleiding hiervan aangepast worden. Naast de beoogde verkeersstructuur zullen ook de belangrijkste waterlopen in het renvooi worden vermeld.

v Vaste bestemming gebieden gelegen tussen buurtschappen

Dorpsbelang vraagt waarom de gebieden tussen de buurtschappen niet een vaste bestemming vooraf krijgen.

Onze reactie.

Het is niet mogelijk en ook niet wenselijk om de gebieden tussen de buurtschappen vooraf een vaste bestemming te geven. Daar is een aantal redenen voor. De belangrijkste is onze wens om in de toekomst meer flexibel bij de ontwikkeling van deelplannen te zijn. Daarom hebben wij de nieuwe buurtschappen als vlekken aangegeven op de kaart. Die vlekken staan symbool voor een aantal hectares met een flexibel in te vullen programma, maar zijn op zichzelf nog geen stedenbouwkundig ontwerp. Pas als de betreffende vlek in ontwikkeling wordt genomen zal de contour worden vastgesteld, en zal dus ook de ruimte tussen de buurtschappen vorm krijgen. Tot die tijd blijft de bestemming van het tussengebied ongewijzigd agrarisch. Voor plandelen die pas over 10 tot 15 jaar aan de orde komen is het niet raadzaam nu al een concrete invulling te maken; dat leidt veelal tot frustraties als het dan toch weer anders wordt.

w Ambities groene aders

Dorpsbelang geeft aan dat het mooie ambities zijn om diverse zaken te noemen voor de invulling van de groene aders. Echter is dit financieel haalbaar en uitvoerbaar en hoeveel wordt hiervoor beschikbaar gesteld en wie voert het onderhoud uit? Dorpsbelang stelt de vraag of hierdoor de structuurlijnen niet worden aangetast.

Onze reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven wordt de invulling van de groene aders niet concreet in deze structuurvisie aangegeven, maar zal deze bij de uitwerking van de deelplannen aan de orde komen. Bij de opsomming van invullingen is een grote diversiteit mogelijk. Niet iedere open ruimte zal bijvoorbeeld openbaar hoeven te worden. Zo draagt bijvoorbeeld een paardenwei, zoals die aanwezig is direct ten zuiden van Goutum, bij aan de kwaliteit van de open ruimte, evenals een verdere voortzetting van extensief agrarisch gebruik.

Dergelijke terreinen kunnen worden verkocht of verpacht. De kosten van het onderhoud hiervan komen voor rekening van de gebruiker. Wellicht zijn omwonenden geïnteresseerd in een specifieke inrichting of gebruik, bijvoorbeeld als volkstuin, speelterrein of kinderboerderij. De gemeente kan hierover afspraken maken met het wijkpanel. Dit geldt ook ten aanzien van de mate van openbaarheid en het onderhoud. De open ruimte die onder gemeentelijk beheer komt zal sober worden ingericht en volgens de geldende normen onderhouden worden. Waar bebouwing in de groene aders wordt toegestaan, bijvoorbeeld voor een zorgboerderij of andere specifieke woonvormen, zullen nadere voorwaarden worden gesteld aan de situering en het behoud van zichtlijnen.

x Bouwclaims

Dorpsbelang vraagt welke partijen er bouwclaims hebben en waarom deze partijen niet zijn genoemd. Dit geldt ook met betrekking tot het niet vermelden van de grondexploitatie per gebied.

Onze reactie

Het vermelden van de partijen die bouwclaims hebben in het plangebied is niet relevant voor een structuurvisie. Om die reden is dit hier niet in opgenomen.

Met betrekking tot de vraag waarom er per gebied geen grondexploitatie is vermeld merken wij op dat voor het hele gebied van De Zuidlanden één grondexploitatie geldt. De economische uitvoerbaarheid per deelgebied staat, of komt te staan, in de onderliggende bestemmingsplannen.

y Risico's De Zuidlanden

Dorpsbelang geeft aan dat er gesproken wordt van een financieel haalbaar plan met uiteraard grote risico's. Welke risico's zijn er? Voor een heldere besluitvorming zouden deze risico's benoemd moeten worden. Hoe worden bijvoorbeeld de rentelasten van € 20 miljoen gefinancierd?

Dorpsbelang vraagt of de burgers van deze hoge kosten op de hoogte zijn en wie er hoofdelijk aansprakelijk is dan wel of deze kosten worden afgewenteld op de inwoners van de gemeente Leeuwarden, waaronder ook die van Goutum.

Onze reactie

Zoals eerder aangegeven wordt tegelijkertijd met de structuurvisie door de Raad de daarbij horende grondexploitatie vastgesteld. Bij deze grondexploitatie zit een uitgebreide risicoparagraaf waarin alle te verwachten risico's zijn opgenomen en zijn gekwantificeerd. Per saldo heeft de grondexploitatie een positief verwacht resultaat waarbij voldoende financiële buffers binnen de grondexploitatie aanwezig zijn om de risico's op te vangen.

z Geluidwerende voorzieningen Techum/ weidevogelcompensatie

Dorpsbelang vraagt wanneer de geluidwerende voorzieningen langs de Overijsselseweg worden aangebracht, aangezien de inwoners van Techum nu al overlast hebben.

Dorpsbelang vraagt daarnaast hoe de weidevogelcompensatie voor Techum is geregeld en hoe de compensatie voor De Zuidlanden in het algemeen is gedacht en hoe dit zich verhoudt ten opzichte van de eventuele gebieden voor De Haak.

Onze reactie

Op basis van de akoestische onderzoeken die betrekking hebben op de Overijsselselaan en woningbouw in Techum kan worden gesteld dat er, van uit een oogpunt van wegverkeerslawaaï, geen geluidwerende maatregelen getroffen behoeven te worden. Overigens merken wij op dat wij tot op heden geen klachten vanwege geluidhinder van inwoners van Techum hebben ontvangen.

Voor wat betreft de regeling van de weidevogelcompensatie merken wij, wellicht ten overvloede, op dat hiervoor een bijdrage in het provinciaal weidevogelcompensatiefonds is gestort. De provincie heeft met deze gelden beheersovereenkomsten met eigenaren / gebruikers van gronden in de Himpensermar.

Ook voor de overige weidevogelgronden zal te zijner tijd een bijdrage worden gestort in het provinciaal weidevogelcompensatiefonds.

De compensatie zal zo mogelijk plaats vinden binnen de gronden die zijn opgenomen in het A&W rapport 1324, welk rapport is opgesteld met het oog op de benodigde compensatie voor het verlies aan waardevolle weidevogelgronden in het kader van de aanleg van de Haak om Leeuwarden.

aa Weidevogelcompensatie Himpensermar

Is er binnen de Himpensermar nog wel ruimte voor compensatiegrond en zo ja waar is dit dan en is dit gebied geschikt voor deze vogels.

Onze reactie

De Himpensermar zelf is al natuurgebied. In het kader van de weidevogelcompensatie voor Techum heeft de provincie voor de gronden aansluitend aan de Himpensermar beheercontracten gesloten met omliggende agrariërs. In rapport 1324 van Altenburg & Wijmenga (Compensatie voor weidevogels in het kader van ontwikkelingen rond Leeuwarden) staat het betreffend gebied als geschikt zoekgebied aangegeven.

ab Nutsleidingen ondergronds

Dorpsbelang geeft aan dat onder "Nutsleidingen" (blz. 39) is aangegeven dat de hoogspanningsleidingen ondergronds dienen te worden gebracht. Wat zijn de kosten hiervan en op welke termijn zal dit plaats vinden, vraagt Dorpsbelang.

Onze reactie

Het betreft hier een verwijzing naar de ambities zoals deze zijn opgenomen in het Masterplan 2003. Inmiddels is duidelijk geworden dat de kosten van het ondergronds brengen van de hoogspanningsleidingen dermate hoog zijn dat hieraan om die reden geen uitvoering kan worden gegeven.

ac Dorpsbelang Goutum gesprekspartner

Dorpsbelang geeft te kennen dat deze, vanwege de vele vragen omtrent de toekomst van De Zuidlanden, graag als serieuze gesprekspartner wil bijdragen aan een verantwoorde ontwikkeling van het gebied en met name aan Jabikswoude.

Onze reactie

Zoals tot op heden al het geval is geweest, zijn wij bereid het overleg met Dorpsbelang te continueren.

7. Mevrouw Van Akker – Van de Marel

a Plangrenzen Jabikswoude

Mevrouw Van Akker – Van de Marel vraagt wat de consequenties zijn van de veranderende plangrenzen van Jabikswoude.

Onze reactie

Aders dan mevrouw Van Akker – Van de Marel (veronder)stelt zijn de plangrenzen van het plangebied Jabikswoude niet gewijzigd ten opzichte van het op 26 mei 2008 vastgestelde bestemmingsplan Jabikswoude. Op 27 september 2010 is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 21 juli 2010, het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemmingen "Woongebied 1" en "Woongebied 2" gewijzigd vastgesteld. Dit hield evenwel geen aanpassing in van de oorspronkelijke plangrenzen.

b Geluidwerende functie van de kantoren

Mevrouw Van Akker – Van de Marel stelt dat de kantoren langs de Overijsselselaan een geluidwerende functie hebben voor de woningen in Techum.

Onze reactie

Op basis van de akoestische onderzoeken die betrekking hebben op de Overijsselselaan en de woningbouw in Techum kan worden gesteld dat alle woningen in Techum buiten de grens van 48 dB zijn gesitueerd en er vanuit een oogpunt van wegverkeerslawaaï voor de woningen in Techum geen geluidwerende maatregelen hoeven te worden getroffen.

8. Vereniging Milieudefensie

a Gewijzigde omstandigheden/ advies Cie. m.e.r.

De Vereniging Milieudefensie (hierna Milieudefensie) geeft aan dat bij de ontwerp-structuurvisie de hoofdpunten van het advies van de Cie. m.e.r. van 1 juli 2005 niet zijn gevolgd.

Deze hoofdpunten betreffen:

- a. actualiseer de woningbehoefte en zet deze af tegen het programma van het Masterplan;*
- b. ontwikkel naast het Masterplan:*
 - b.1. een basisalternatief waarin voldaan wordt aan de wettelijke (milieu)vereisten en waarin de marktontwikkeling sturend is;*
 - b.2. een meest milieuvriendelijk alternatie met een hoog ambitieniveau voor het milieu.*

Milieudefensie merkt op dat er niet opnieuw advies is ingewonnen bij de Cie. m.e.r.

Milieudefensie refereert aan het hiervoor genoemde advies van 2005. Milieudefensie is van mening dat er een nieuw milieueffectrapport voor De Zuidlanden opgesteld moet worden en voorgelegd moet worden aan de Cie. m.e.r. `

Milieudefensie deelt niet het gestelde in de structuurvisie dat de voorgestelde wijzigingen in de structuurvisie minimaal zijn en er dus geen sprake is van aanpassing van de maximale hoeveelheden aan de actuele woning- en kantoorbehoefte. Milieudefensie is van mening dat er wel sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden en wijst daarbij op het navolgende.

1. het aantal inwoners in Fryslân in 2020 is veel lager dan de 719.6868 die in 2002 geprognoseerd zijn. De CBS cijfers van 2006 wijzen op een aantal van 650.000 inwoners in 2010. Dit impliceert een toename van ca. 5.000 voor geheel Fryslân. Per 1 januari 2011 bedraagt het aantal inwoners van Fryslân 647.500 en van Leeuwarden 94.878. Dit heeft aldus Milieudefensie consequenties voor de groei van het inwonertal van Leeuwarden in 2020, te weten geen 107.000 (Masterplan 2003) maar 98.000 (Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid).

Milieudefensie stelt dat, ingeval wordt uitgegaan van 98.000 inwoners voor Leeuwarden in 2020, het om een toename gaat van 3200 inwoners en afgeleid daarvan 1600 woningen. Milieudefensie wijst erop dat er in de bestaande stad op een aantal nader genoemde locaties nog veel mogelijkheden zijn voor woningbouw.

1.2 Milieudefensie geeft aan dat in De Zuidlanden voornamelijk grondgebonden woningen voor gezinnen worden gerealiseerd. Milieudefensie is van mening dat er, vanwege de vergrijzing, meer gebouwd moet worden voor alleenstaanden.

1.3 Met betrekking tot de op basis van de structuurvisie opgenomen kantoorruimte wijst Milieudefensie op de leegstand (tussen 6 en 12,9 %). Ook dient de SER-ladder toegepast te worden.

Milieudefensie wijst in dat kader op de opmerking van VROM over de structuurvisie Nieuw Stroomland en op de zienswijze van de provincie Fryslân tegen het ontwerpbestemmingsplan Overijsselselaan. Milieudefensie geeft aan dat de provincie de gemeente verzoekt de oppervlakte aan kantoren te verlagen.

Op basis van het voorgaande concludeert Milieudefensie dat de structuurvisie de gewijzigde omstandigheden onvoldoende in kaart brengt. Gevolg hiervan is dat de woning- en kantoorbehoefte in aantallen en woonvormen voor Leeuwarden onduidelijk is. Een fasering in de realisatie van de Zuidlanden geeft, aldus Milieudefensie, wel de suggestie van flexibiliteit, maar het concept van een dergelijke grote nieuwbouwlocatie (> 500 ha) is, gezien de gewijzigde omstandigheden, veel te grootschalig. Aan de opmerking van de Cie. m.e.r. wordt, aldus Milieudefensie, dan ook voorbijgegaan.

Onze reactie

I. Woningbouw

Anders dan Milieudefensie zijn wij van mening dat er geen reden is voor de in de structuurvisie opgenomen woningbouw mogelijkheden in De Zuidlanden ten opzichte van het eerdere, aan de vaststelling van het bestemmingsplan Techum ten grondslag liggende MER De Zuidlanden, een nieuw MER op te stellen.

Wij zijn van mening dat het in het MER De Zuidlanden opgenomen aantal woningen, variërend van 5600 tot 6500, nog steeds reëel is en wel op grond van het navolgende.

- Kwantitatieve argumenten

Om de toekomstige woningvraag goed in te schatten, maakt de overheid gebruik van prognoses. Enerzijds worden uitkomsten van trendprognoses, die gebaseerd zijn op ontwikkelingen uit het verleden, hierin betrokken maar zeker wordt ook rekening gehouden met prognoses die gebaseerd zijn op woningbouwbehoefteberekeningen en -taakstellingen. Gebleken is dat prognoses die gebaseerd zijn op woningbehoefteberekeningen en woningbouwafspraken een goede voorspellende waarde hebben. Zoals de CBS/BPL-prognose en de in opdracht van de gemeente door de provincie Fryslân opgestelde prognose Stadsregio 3800. In deze laatste prognose zijn de

woningbouwafspraken van de gemeente Leeuwarden (in regionaal verband) met de provincie Fryslân verwerkt. In het navolgende zal hier nader op worden ingegaan.

Het door Milieudefensie aangehaalde aantal van 98.000 inwoners voor het jaar 2020 is een achterhaald aantal, dat gebaseerd is op een verouderde provinciale trendprognose. Per 1 januari 2010 telde Leeuwarden al 94.130 inwoners en per 1 januari 2011 94.878. Dit is een stijging van ca. 750 inwoners; het resultaat van een jarenlange groei van tussen de 500 en 700 inwoners per jaar. Wij gaan er vanuit dat deze groei zich voort zal zetten.

In onderstaande tabel zijn de gegevens opgenomen van een door de gemeente Leeuwarden en de provincie Fryslân opgestelde prognose uit 2002. Uit de tabel blijkt de accuraatheid van de prognose.

Tabel 1. Uitkomsten prognose Stadsregio 3800 (prov. Frl. 2002) en feitelijke inwonersontwikkeling en woningvoorraad, inwoners en woningen

	Bevolking Stadsregio3800	Feitelijk	Woningbehoefte Stadsregio3800	Feitelijke woningvoorraad
2002	90516	90516	42975	43301
2003	91492	91284	43602	43480
2004	91532	91354	43819	43672
2005	92083	91749	44211	43926
2006	92649	91817	44571	44321
2007	93283	92342	44974	44918
2008	93985	92864	45435	45547
2009	94733	93498	45922	46220*
2010	95479	94130	46414	46436*
2015	99255		48840	
2020	103191		51186	

Bron: Taakstellende prognose prov. Fryslân en S&O gem. Leeuwarden

* voorlopige cijfers

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de feitelijke woningbouwvoorraad overeenkomt met de prognose voor Leeuwarden die opgesteld is conform de woningbouwafspraken van de gemeente Leeuwarden met de provincie Fryslân (Prognose: Stadsregio 3800). De feitelijke bevolkingstoename blijft hierbij wel iets achter bij de prognose. Dit ten gevolge van een iets snellere gezinsverdunding dan verwacht. Met het huidige groeitempo (500 tot 700 inwoners per jaar erbij) wordt het oude en achterhaalde trendcijfer van 95.370 voor 2020 al gehaald in 2012/ 2013. Dit genoemde cijfer is dan ook de uitkomst van een algemene (oude, rond de eeuwwisseling opgestelde) prognose voor alle gemeenten. Hierin is de trend van de jaren negentig doorberekend naar de toekomst. Sinds de eeuwwisseling zijn veel zaken sterk veranderd. Als uitvloeisel van verstedelijkingsafspraken, woningbouwafspraken en veranderende woonvoorkeuren is de bouwproductie in steden (waaronder Leeuwarden) op gang gekomen, en is aan de grootschalige bouw in de meeste randgemeenten een eind gekomen. De suburbanisatie van de voorgaande decennia is in belangrijke mate gekeerd.

Een ontwikkeling die zich sneller heeft ontwikkeld dan voorzien, is de gezinsverdunding. Dit betekent het afnemen van het gemiddeld aantal personen dat op één adres woont. De oorzaken hiervan zijn divers: meer alleenstaanden in jongere leeftijdsklassen, meer eenoudergezinnen (door onder ander scheidingen), kleinere gezinnen en meer alleenstaanden op hogere leeftijd (weduwen en weduwnaren). De gezinsverdunding heeft grote effecten op de woningvraag; deze stijgt daardoor zeer sterk. Dit heeft als gevolg dat de woningbouw niet alleen de groei van de bevolking moet opvangen, maar daarnaast extra moet groeien om de gezinsverdunding op te vangen. In veel gemeenten komt het dan ook voor dat in een bepaald jaar de woningvoorraad sneller groeit dan het aantal inwoners. Dit is dan om de gezinsverdunding te faciliteren. De daling van de gemiddelde woningbezetting verliep als volgt:

Tabel 2. Gemiddelde woningbezetting

	Stadsregio3800	Feitelijk
2002	2,11	2,09
2003	2,10	2,10
2004	2,09	2,09
2005	2,08	2,09
2006	2,08	2,07
2007	2,07	2,06
2008	2,07	2,04
2009	2,06	2,02
2010	2,06	2,03

Bron: Taakstellende prognose prov. Fryslân en S&O gem. Leeuwarden

De daling van de gemiddelde woningbezetting in Leeuwarden in het afgelopen decennium heeft alleen al tot een forse woningvraag geleid.

Omtrent de ontwikkeling na 2010 geldt het volgende.

De provincie Fryslân heeft op 26 januari 2010 nieuwe prognosecijfers vastgesteld. Ook het CBS publiceert op haar website een recente prognose: CBS-BPL 2009-2040. Naast deze prognoses is de gemeente Leeuwarden in staat op basis van haar woningbouwplanning en inzichten van wat al dan niet gerealiseerd kan worden, een inschatting te maken van de mogelijke woningvoorraad (en het inwoneraantal) tot aan het jaar 2020. In het navolgende zijn deze weergegeven.

Tabel 3. Een drietal prognoses, respectievelijk van CBS/BPL, Provincie Fryslân (jan. 2010) en gemeente Leeuwarden, 2010-2030.

	CBS BPL2009-2040		PrFr2009-2030		Inschatting gemeente*1	
	inw.	huish.	inw.	huish.	inw.	woningen*2
2010	93002	47400	93898	48501	94130	46436
2015	95715	48800	95971	50116	96607	47730
2020	98218	50100	98173	51458	101554	50255
2025	100113	51100	100366	53035		
2030	100063	51000	102296	54407		
toename 2010-2020	5216	2700	4275	2957	7424	3819
toename 2010-2025	7111	3700	6468	4534		
toename 2010-2030	7061	3600	8398	5906		

*1 nieuwbouw in periode 2010-2015 bijna 350 (347) woningen per jaar (groei woningvoorraad 259 woningen per jaar) en in periode 2015-2020 549 woningen nieuwbouw, groei 499 woningen per jaar). Totale nieuwbouwproductie 2010-2020: 4480 woningen.

Bron: S&O gemeente Leeuwarden en woningbouwplanning Bouwen en Wonen.

*2 het aantal huishoudens is groter dan het aantal woningen. Huishoudens zijn ook woonachtig in wooneenheden, bejaardencomplexen etc.

Bron: CBS, Provincie, S&O gemeente Leeuwarden

Zowel de gemeente, de provincie als het CBS voorzien tussen nu en 2020 (en later) voor de gemeente Leeuwarden een fors groeiend aantal huishoudens c.q. woningvoorraad, zoals eerder ook al bleek uit de prognose Stadsregio 3800 (tabel 1). Ook in de periode na 2020-2030 zal het aantal huishoudens in de gemeente Leeuwarden blijven groeien; volgens de provincie in haar nieuwste prognose met bijna 3.000. Opgeteld bij de verwachte nieuwbouwproductie van 4.480 woningen in de periode 2010-2020 en rekeninghoudend met een zeer voorzichtig sloopcijfer van 500 woningen in de periode 2020-2030 levert dit een noodzakelijke nieuwbouwproductie op van zo'n 8000 woningen tot en met 2030. Meer is wellicht nodig, want al zo'n tien jaar zit de provinciale trendprognose voor de gemeente Leeuwarden te laag. Daarnaast is een conservatief sloopcijfer van 500 woningen voor de periode 2020-2030 aangehouden. Wel moet opgemerkt worden dat door de economische recessie op dit moment tijdelijk een lagere woningbouwproductie waarneembaar is dan voorzien. Wij nemen aan dat dit tijdelijk is, zoals recessies altijd een tijdelijk karakter hebben.

Bovenstaande maakt ons inziens voldoende duidelijk dat er geen enkele aanleiding is voor een forse neerwaartse bijstelling van de nieuwbouwproductie.

Omtrent de locaties is het zo, dat vooralsnog alleen op korte termijn nog een groot deel van de nieuwbouwproductie in de bestaande stad kan plaatsvinden. Rond 2014-2015 wordt dat snel minder, omdat de potentiële bouwlocaties in de stad dan zijn volgebouwd. Het merendeel van de nieuwbouwproductie zal dan in ieder geval buiten de bestaande stad plaats moeten vinden.

- **Kwalitatieve argumenten**

Milieudefensie gaat voor wat betreft de benodigde woningbouwaantallen uitsluitend in op de verschillende bevolkingsprognoses. De woningbouw is echter niet uitsluitend gebaseerd op bevolkingsgroei maar ook op andere factoren.

De uitkomsten van verschillende rekenmethodes kunnen diensengevolge enorm variëren. Het is daarom van belang niet alleen te koersen op trendprognoses, maar ook te kijken naar de onderliggende tendensen en effecten van beleid. Naast de bevolkingsgroei zijn bijvoorbeeld tevens van belang de ontwikkelingen in de gemiddelde bezetting per woning, de consequenties van stadsvernieuwing, de ontwikkelingen in de zorg i.c. het langer zelfstandig blijven wonen, mobiliteitsontwikkelingen, beleid en uiteraard en zeker niet in de laatste plaats ook de woonwensen van de bevolking.

De vraag naar woningen wordt door de volgende ontwikkelingen bepaald:

1. bevolkingsgroei;
2. gezinsverduunning;
3. vervangingsvraag;
4. woonwensen
5. beleid.

1. Bevolkingsgroei

De groei van de bevolking wordt veroorzaakt door enerzijds een positief geboorte-/sterftesaldo en anderzijds door een migratieoverschot. Het geboorte-/sterftesaldo (van nu gemiddeld 100 inwoners) zal naar verwachting op termijn omslaan in een negatief saldo, waardoor er van een natuurlijke bevolkingsgroei geen sprake meer is.

De gemeente kent al een groot aantal jaren een positief vestigingssaldo ten opzichte van de omliggende gemeenten (en ten opzichte van de overige gemeenten in Fryslân). Dit is een situatie die zich naar verwachting ook in de komende jaren zal voordoen.

Ten opzichte van het buitenland kent Leeuwarden ook een positief migratiesaldo. Dit aantal varieerde in de loop van de jaren sterk. Dit saldo is afhankelijk van internationale en nationale ontwikkelingen. Verwacht mag worden dat er ook de komende jaren sprake zal zijn van een positief saldo met het buitenland en met een per saldo totaal (inclusief al het omliggend gebied) positief vestigingssaldo van enkele honderden inwoners per jaar. Het gevolg is dat de afgelopen jaren het aantal inwoners van Leeuwarden met gemiddeld 500-700 per jaar is toegenomen. Verwacht wordt dat deze groei de komende jaren doorzet, omdat er geen aanleiding is om anders te vooronderstellen. Uiteindelijk zal ook in Leeuwarden sprake zijn van een stagnerende bevolkingsgroei. Nog later in de tijd zal dit gevolgd worden door een stagnatie in de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Nog weer later zal er wellicht sprake zijn van een krimp van de bevolking, gevolgd door weer later een krimp van het aantal huishoudens. Pas op dat moment is er geen behoefte meer aan een groei van de woningvoorraad. Het is redelijk te veronderstellen dat tegen die tijd er vooral grote vraag is naar vervanging van de bestaande woningvoorraad, omdat de woningen dan (bouw)technisch sterk verouderd zijn.

Het exacte moment waarop krimp gaat optreden verschilt van prognose tot prognose. De diverse modellen voorspellen nog wel zo'n twintig jaar bevolkings- en woningvoorraad-groei in de gemeente Leeuwarden.

2 *Gezinsverdunning*

Er is een groeiend aantal huishoudens dat uit 1 of 2 personen bestaat. Hierdoor zijn er bij een gelijkblijvend aantal inwoners meer woningen nodig. De groei van het aantal alleenstaanden neemt daarbij in alle leeftijdscategorieën toe. Ter illustratie: bij daling van de gemiddelde woningbezetting van 2,0 (huidig) naar bijvoorbeeld 1,9 zijn bij een verder gelijkblijvende bevolkingsomvang 5%, ofwel 2300, woningen extra nodig. Er zijn drie hoofdredenen voor de gezinsverdunning aan te duiden:

- a) langer zelfstandig wonende ouderen;
- b) extramuralisering van de zorg;
- c) overige toename aantal alleenstaanden.

a. Langer zelfstandig wonen

Er is een nog steeds in omvang toenemende ontwikkeling waarbij ouderen langer zelfstandig blijven wonen. De stap naar een verzorgingshuis wordt door veranderende maatschappelijke standaarden en door de ontwikkeling van een nieuwe zorginfrastructuur in een latere levensfase genomen. Dit betekent eveneens dat bij een gelijkblijvend aantal inwoners er toch behoefte is aan een groeiend aantal woningen. Op hogere leeftijd is vaker sprake van alleenstaanden, omdat de partner dan overleden is. De sterk stijgende levensverwachting zal deze ontwikkeling versterken.

b. Meer extramurale zorg

De maatschappelijke ontwikkeling dat zorgbehoevende personen, indien mogelijk, zelfstandig moeten wonen, zal voor de komende jaren een sterk groeiende vraag naar zelfstandige woonruimte creëren. Op dit moment worden in heel Nederland verouderde zorgcomplexen ontmanteld. De afname van het aantal specifieke intramurale zorgplekken betekent dat de woningvoorraad moet groeien.

c. Meer alleenstaanden

Ook buiten de oudere leeftijdsegmenten is er een toename van het aantal alleenstaanden. Het aantal en percentage personen dat het merendeel van het volwassen leven in gezinsverband doorbrengt, is dalende. Er is meer dan voorheen sprake van dat personen meerdere, kortdurende relaties kennen, eventueel gecombineerd met tijdelijk samenwonen. Daarnaast groeit het aantal eenoudergezinnen. Enerzijds doordat meer duurzame relaties (al dan niet getrouwd) stranden, anderzijds doordat meer gekozen wordt om zonder (mannelijke) partner kinderen te krijgen. Zo is het aantal eenoudergezinnen het afgelopen decennium elk jaar met gemiddeld zo'n 170 toegenomen.

Tabel 4. De ontwikkeling van verschillende typen huishoudens weergegeven, voor het afgelopen decennium.

Jaar	aantal adressen met				
	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 of meer personen
2000	15833	13845	4799	4449	2174
2001	16261	13773	4848	4445	2158
2002	16299	14046	4894	4511	2155
2003	16713	13885	5007	4529	2197
2004	16786	14007	5011	4514	2199
2005	16971	14079	4979	4606	2175
2006	17127	14316	4916	4601	2141
2007	17362	14630	4964	4599	2083
2008	17706	14707	5069	4615	2052
2009	17997	14913	5053	4675	2011
verschil '00 - '09	2164	1068	254	226	-163

Bron: GBA

Uit de tabel blijkt duidelijk de grote groei in de kleine huishoudens (1 of 2 personen).

3 Vervangingsvraag

De levensduur van de bestaande voorraad woningen is beperkt. Aan de ene kant door de bouwtechnische levensduur, anderzijds doordat een woning qua woonprogramma veroudert. Een belangrijk deel van de huidige woningvoorraad bestaat uit woningen uit de periode volgend op de Tweede Wereldoorlog. Er zijn al veel woningen uit deze periode gesloopt of grootschalig gerenoveerd of getransformeerd. Woningen uit deze periode zijn om meerdere redenen minder gewenst. Bijvoorbeeld doordat ze te klein zijn, te gehorig of omdat het om grootschalige hoogbouw gaat.

Zelfs indien wordt uitgegaan van een gemiddelde levensduur van een woning van 100 jaar, dan zullen er per jaar gemiddeld meer dan 400 woningen gesloopt en nieuw gebouwd moeten worden. De vervanging kan slechts gedeeltelijk in de bestaande stad gerealiseerd worden. Dit geldt vooral bij de vervanging van de grote voorraad naoorlogse hoogbouw. Hierbij is vrijwel altijd sprake van verdunning, wat betekent dat er na de sloop minder nieuwe woningen op dezelfde plaats worden gebouwd dan er gesloopt zijn.

4 Woonwensen

Naast de bovenstaande drie vraagontwikkelingen naar nieuwe en extra woningen, hebben ook nog andere ontwikkelingen invloed op de bestaande en toekomstige woningvraag. Het betreft vooral de verandering in de woonwensen van de consument. Een van de belangrijkste veranderingen is de groeiende ruimtevraag per persoon. Dit betekent dat elke persoon meer persoonlijke leefruimte in de woning wenst. Dit heeft onder andere tot gevolg dat woningen die vroeger als gezinswoningen werden gebouwd, daarvoor nu in verband met de ruimtevraag niet meer geschikt zijn. Oude gezinswoningen en oude flats worden daardoor nu meer door kleinere huishoudens bewoond, en bestaat zodoende extra vraag naar het realiseren van grotere woningen. De differentiatie in huishoudens en nieuwe levensstijlen zorgen voor een groeiende mismatch tussen het bestaande aanbod en de vraag. Waar mogelijk probeert de

gemeente via herstructureringen en grootschalige renovatie de bestaande voorraad aan te passen aan de nieuwe woonwensen. Dit is slechts in beperkte mate mogelijk. Om te voorkomen dat bewoners wegtrekken vanwege het niet kunnen honoreren van hun woonwensen, betekent dit dat er vervangende nieuwbouw nodig is. In combinatie met de noodzaak tot vervanging van de bestaande voorraad vanwege de technische levensduur van woningen, levert dit zelfs bij een gelijkblijvende bevolking een substantiële bouwopgave op.

Er bestaat een grote vraag naar grondgebonden woningen. Vooral naar eengezinswoningen in de koop is de vraag groot, zoals uit het WOBOF 2007, maar ook uit WoOn2009 blijkt. Het betreft vooral de vraag in het midden en hogere prijssegment. Juist in dit segment ontbreekt het Leeuwarden aan voldoende aanbod. De achtergrond hiervan is de grote suburbanisatie uit de decennia voor de eeuwwisseling, toen vooral in de grotere kernen rondom Leeuwarden veel in dit segment is gebouwd. Deze types woningen zijn maar in beperkte mate in bestaand bebouwd gebied te realiseren. Dit vanwege de ruimte en de (grond)kosten. Dit betekent dat hiervoor ruimte in de uitleg gevonden moet worden. Zoals de wijk Zuiderburen aantoont bestaat er grote behoefte aan dit soort 'groene' woonmilieus. Ook de komende decennia zal hiernaar nog een grote vraag bestaan.

Ten slotte is er een groeiende groep senioren. Een belangrijk deel van deze doelgroep heeft als woonwens om in middelgrote tot grotere kernen te wonen. In de periode 2001-2009 heeft Leeuwarden bij de leeftijdsgroep 55-84 jaar een positief vestigingsaldo van in totaal 500 inwoners. De toenemende vergrijzing is wat dat betreft in het voordeel van de grote plaatsen. De gevolgen van de krimp op het platteland zullen mogelijk deze ontwikkeling verder versterken. Door het dalende inwoneraantal zullen in meerdere plaatsen de voorzieningen onder druk komen te staan, waardoor de prikkel om naar een grotere plaats te verhuizen alleen maar toeneemt.

5. Beleid

Zowel landelijk, provinciaal als regionaal is er de keuze gemaakt om woningbouw te bundelen en te concentreren. In Fryslân is hiervoor gekozen voor stedelijke bundelinggebieden. Leeuwarden is van de Friese bundelinggebieden veruit de grootste, met een bijbehorende taakstelling op het gebied van de woningbouw. Dit betekent dat Leeuwarden meer dan een evenredig deel van de woningvraag moet opvangen. Deze overstijgt daarmee dus de autonome behoefte. Achtergrond hiervan is onder andere het beperken van de groei van de mobiliteit en het ruimtebeslag bij kleinere kernen te beperken. Leeuwarden heeft eerst met Zuiderburen in deze taakstelling voorzien (VINEX uitleglocatie). Deze wijk is vrijwel afgerond. De Zuidlanden heeft deze taak nu overgenomen.

Gelet op de omvang van de bouwopgave is het slechts mogelijk deze deels te realiseren binnen het bestaande stedelijke gebied. Het wel geheel bouwen in binnenstedelijk gebied zou, indien dit al mogelijk zou zijn, niet alleen ten koste gaan van de noodzakelijke openbare, groene ruimte, maar ook dwingen tot het bouwen van woningen die niet aansluiten bij de woonwensen van de consument.

Leeuwarden heeft met de provincie de afspraak gemaakt dat maximaal 70% van de nieuwbouw in de uitleg plaatsvindt. De afgelopen jaren is dit aantal niet gehaald, vanwege meer binnenstedelijke projecten dan verwacht maar vooral ook door planologische vertragingen in de realisatie van de uitleg.

De Zuidlanden is de enige nog resterende uitleglocatie waar voorzien kan worden in die typen woningen die niet of nauwelijks in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden, maar waarnaar wel een grote vraag bestaat. De bestaande uitleggebieden, te weten Zuiderburen en Blitsaerd, zijn respectievelijk vrijwel voltooid dan wel qua woningmarkt anders gericht.

Vasthouden aan het idee om de bouwopgave grotendeels in de stad te realiseren betekent, daargelaten het ontbreken van de fysieke mogelijkheid hiertoe, het miskennen van de woonwensen van de bewoners. In het theoretische geval dat Leeuwarden dit zou uitvoeren, dan zou dit leiden tot leegstand in de nieuwbouw en tegelijkertijd extra groei in andere steden en dorpen. Het ruimtebeslag zou sterk stijgen en de mobiliteit zou sterk stijgen. Dit zou lijnrecht ingaan tegen zowel het rijksbeleid als tegen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Voor wat betreft het aantal te realiseren woningen in De Zuidlanden zijn wij, op grond van het voorgaande dan ook van mening dat, anders dan Milieudefensie stelt, er geen aanleiding is dit aantal bij te stellen. Leeuwarden is niet bereid haar toegewezen taakstelling op dit gebied af te wentelen op andere gemeenten.

II Kantoren

Voor wat betreft de opmerking van Milieudefensie met betrekking tot de in de structuurvisie opgenomen hoeveelheid kantoorvloeroppervlak merken wij het volgende op.

Naar aanleiding van opmerkingen van VROM en de provincie Fryslân met betrekking tot de in het voorontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" opgenomen hoeveelheid m2 kantoorvloeroppervlak is een nadere motivering gegeven voor het aantal benodigde m2 kantoorvloeroppervlak in Leeuwarden. De behoefte is gebaseerd op een jaarlijks gehouden monitoring van de kantorenmarkt binnen de gemeente.

Hieruit blijkt dat het totale kantoorvloeroppervlak in Leeuwarden ca. 760.000 m2 bedraagt en het aanbod van kantoorruimte in Leeuwarden stabiel op ruim 60.000 m2 blijft. De gemiddelde opname ligt tussen de 12.000 - 15.000 m2 per jaar.

De leegstand in Leeuwarden bedraagt geen 12,9 % zoals Milieudefensie stelt, doch ca. 8 % van het kantoorvloeroppervlak, terwijl het gemiddelde in Nederland 12 % bedraagt.

De leegstand in Leeuwarden betreft niet zo zeer leegstand in nieuw gebouwde kantoorpanden, maar in oudere panden in de binnenstad en in de directe omgeving hiervan. Een deel hiervan staat al 3 jaar of langer leeg. Hieruit blijkt dat een deel van de kantorenvoorraad niet alleen fysiek maar juist ook economisch veroudert.

Voor een periode van 10 jaar impliceert dit een uitbreiding van minimaal 120.000 m2 voor vervanging van bestaande verouderde kantoren en uitbreiding aan kantoorruimte.

De ontwikkeling van de locatie Overijsselselaan is onderdeel van een bredere, in oktober 2009, vastgestelde beleidsaanpak met betrekking tot kantoren. Het betreft hier een geïntegreerde aanpak, waarbij rekening is gehouden met de zgn. 'SER-ladder'. Dat betekent dat niet alleen rekening is gehouden met de verschillende doelgroepen in de kantorenmarkt, zoals OV-gebondenheid, kennisgebonden activiteiten, back-office en front-office activiteiten, maar daarbij ook is gekeken naar de mogelijkheden van functiemenging en de herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied.

Naast de ontwikkeling op de nieuwe locatie in De Zuidlanden (o.a. Overijsselselaan) resteren er ontwikkelingsmogelijkheden op drie bestaande locaties, te weten het

Stationsgebied inclusief de zgn. kantorenhook richting WTC Expo (t.b.v. OV - gebonden zakelijke en financiële dienstverlening), als tweede locatie de Tesselschadestraat inclusief het voormalige LPF- terrein en de voormalige NHL-locatie en als derde locatie de locatie Oostergoweg/ Atoglas-locatie (t.b.v. kennisgebonden ontwikkelingen, i.c. watergerelateerde bedrijvigheid en zorggebonden activiteiten). Binnen de drie hiervoor genoemde bestaande locaties is ruimte voor de realisering van nog ca. 45.000 m² kantoorvloeroppervlak.

Ingeval wordt uitgegaan van een behoefte van ca. 120.000 m² voor een periode van 10 jaar, waarbij op de bestaande kantorenlocaties nog ruimte is voor de realisering van ca. 45.000 m², betekent dat elders nog behoefte is aan de mogelijkheid om ca. 75.000 m² kantoorvloeroppervlak te realiseren.

Voor wat betreft de kantoorlocatie De Zuidlanden zoals deze onder andere is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan" geldt dat, vanwege het belang van Leeuwarden als kantorenhoofdstad van Friesland, de ontwikkeling van kantorenlocaties langs de Overijsselselaan van strategisch belang wordt geacht. Met name de front-office activiteiten in de zakelijke en financiële dienstverlening vereisen locaties in de buurt van een snelweg die per auto en OV goed bereikbaar zijn. Daarnaast vraagt ook de schaalvergroting in de afzetmarkt hierom. Gebleken is dat de bestaande locaties in de stad hiervoor niet geschikt zijn. Illustratief hiervoor is de ontwikkeling op de locatie nabij de Drachtsterbrug.

Om de hiervoor genoemde reden is de kantoorlocatie langs o.a. de Overijsselselaan reeds opgenomen in onder andere het 'Ontwikkelingsplan Leeuwarden Zuid' (2001) en in de stadsvisie 'Varen onder eigen vlag' (2002). Ook is de locatie Overijsselselaan (toen nog als Werpsterhoek aangeduid) in de Trajectnota /MER RW31 Leeuwarden (2006) opgenomen als kantoorlocatie in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020.

De geplande ruimte voor de Overijsselselaan, namelijk 60.000 -65.000 m² voor tien jaar, sluit goed aan bij de opnamecijfers van de afgelopen tien jaar.

In de planopzet is nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de zich hier te vestigen kantoren. Er zal worden voorzien in een goede ontsluiting door wegen en fietspaden. Er wordt ter hoogte van de kantorenlocatie Werpsterhoek/ Overijsselselaan rekening gehouden met de aanleg van een treinstation. Het voorgaande zal leiden tot een ontlasting van de binnenstad.

Vanwege het belang van Leeuwarden als kantorenhoofdstad van Friesland zijn wij van mening dat de ontwikkeling van kantorenlocaties in De Zuidlanden van groot strategisch belang is.

III Detailhandel

In 2009 heeft bureau BRO een uitgebreid distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in Werpsterhoek. Uit deze studie bleek dat er wel interessante scenario's mogelijk zijn die een aanvulling bieden op de detailhandelsstructuur in Fryslân, maar dat de marktomstandigheden (voorlopig) geen ontwikkeling toelaten. Daarom is de ontwikkeling van Werpsterhoek voorlopig uitgesteld, maar nog wel als ruimtelijke reservering in de structuurvisie opgenomen (transitiezone Werpsterhoek). Overigens is het genoemde aantal m² voor een dergelijke ontwikkeling niet erg groot.

IV Conclusie

Op grond van hetgeen hiervoor is weergegeven zijn wij van mening dat het in de structuurvisie opgenomen programma voor wat betreft woningbouw, kantoorvloer-oppervlak alsmede detailhandel (gdv en pdv) niet en zeker niet aanmerkelijk afwijkt van de uitgangspunten zoals die ten grondslag hebben gelegen aan het MER De Zuidlanden 2006. Overleg hierover met de Cie. m.e.r. heeft uitgewezen dat de commissie dit standpunt deelt, hetgeen reden is dat hiervoor geen nieuwe MER vereist noch noodzakelijk is.

b Alternatief MMA ontbreekt

Milieudefensie merkt op dat het verschil tussen het basisalternatief (Voornemen) en het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) in de structuurvisie vrijwel geheel is opgeheven. Milieudefensie stelt in dat kader dat, hoewel het meest vogelrijke gebied (Houn Zuidwest) pas als laatste wordt bebouwd, met de feitelijke realisering van Wiarda de weidevogelpopulatie al ten dode opgeschreven is, aangezien de duurzaamheid van deze populatie niet meer gewaarborgd is. Een dergelijke populatie dient te bestaan uit minimaal 50 gruttoparen waarvoor een oppervlakte van 170– 250 ha benodigd is. Milieudefensie wijst erop dat de duurzaamheid binnen het gebied De Houn nu al een probleem vormt, aangezien de oppervlakte hiervan nog maar 170 ha omvat. Door onder andere het gebruik van het sportveld Wiarda en de verbouw van maïs in het gebied De Houn heeft de gruttopopulatie het reeds zwaar te verduren. Milieudefensie pleit voor het onbebouwd laten van het gebied ten noorden van de Hounsdyk en voor minder verlichting buiten het sportveld Wiarda en voor een verbod op het telen van maïs. Ook moeten de vaar- en fietsroute buiten het MMA worden gelaten. Vanwege de trekroutes en de foerageergebieden van onder meer de watervleermuis acht Milieudefensie de bouw van woningen aan de Wirdumervaart ongewenst.

Op grond van het voorgaande is Milieudefensie van mening dat er een MMA geformuleerd moet worden, waarbij wordt uitgegaan van het handhaven en zo mogelijk het verbeteren van de biodiversiteit. Milieudefensie baseert dit op basis van de gewijzigde omstandigheden m.b.t./ de behoefte aan woningbouw, kantooroppervlak en detailhandel. Hierbij dient het "nee, tenzij principe" uitgangspunt te zijn.

Onze reactie

Naar aanleiding van de hiervoor weergegeven opmerkingen van Milieudefensie met betrekking tot gewijzigde vraag naar woningen, kantoren en detailhandel, hebben wij reeds aangegeven dat, anders dan Milieudefensie in dit kader stelt, er met betrekking tot deze aspecten geen wezenlijke veranderingen optreden. Om voornoemde reden dient er dan ook geen alternatief MMA geformuleerd te worden.

Voor wat betreft het onbebouwd laten van het gebied ten noorden van de Hounsdyk, inclusief de vaar- en fietsroutes, geldt dat hiervoor het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Wiarda' recentelijk is vastgesteld. Hierbij verwijzen wij naar het gestelde in de inleiding op de zienswijzen onder "Onherroepelijke/ vastgestelde bestemmingsplannen". Daarbij is gesteld dat er geen aanleiding is om in het kader van deze structuurvisie van dit vastgestelde beleid af te wijken.

Met betrekking tot het behoud van de weidevogelpopulatie wijzen wij erop dat wij voor Wiarda, evenals hiervoor met betrekking tot Techum ook reeds het geval was, met de provincie afspraken hebben gemaakt over het storten van compensatiegelden in het

provinciaal weidevogelcompensatiefonds en daarvoor weidevogelcompensatiegronden elders worden gerealiseerd.

Overigens geldt, zoals Milieudefensie zelf reeds eerder heeft opgemerkt naar aanleiding van het A&W rapport nr.142, dat voor de instandhouding van een duurzame gruttopopulatie een oppervlakte van minimaal 170 ha nodig is. Een dergelijke oppervlakte is binnen het oostelijke deel van De Zuidlanden niet meer beschikbaar, waardoor de instandhouding van een levensvatbare gruttopopulatie, ook zonder de verdere uitvoering van de woningbouwplannen voor De Zuidlanden, al niet meer mogelijk is.

Aan het verzoek van Milieudefensie tot het opstellen van een MMA met handhaving/verbetering van de biodiversiteit wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

c Weidevogelcompensatie

Milieudefensie pleit ervoor om in het (op te stellen) MMA aan te geven wie verantwoordelijk is voor de doelen van de weidevogelcompensatie, inclusief informatie over de monitoring, wijziging van het beheer, uitbreiding van het gebied, afdwingbaarheid en de financiën.

Milieudefensie geeft aan dat het verkeerd af kan lopen voor de weidevogels hetgeen wordt bewezen door de bebouwing van Techum. Het gebied is grotendeels verloren gegaan voor grutto's terwijl nog niet is aangetoond dat grutto's in het compensatiegebied succesvol zijn gaan broeden.

Nu er, aldus Milieudefensie, veel minder woningbouw nodig is in Leeuwarden en dit mindere kan worden gerealiseerd in de binnenstad en op bestaande uitleglocaties en kantoren kunnen worden omgezet in woningen, kan voor het dan alsnog voor woningbouw benodigde gebied, een gebied gekozen worden dat het minste schade toebrengt aan de natuurwaarden.

Daarbij dient compensatie vooraf geëffectueerd te worden, zodat vast staat dat deze effectief en succesvol is. De kosten hiervan dienen betrokken te worden bij de exploitatiekosten van het gebied.

Onze reactie

Hiervoor hebben wij reeds uitvoerig gemotiveerd dat wij, anders dan Milieudefensie van mening zijn dat de in de structuurvisie opgenomen hoeveelheid woningen, kantoren en detailhandel zoals opgenomen in de structuurvisie benodigd is. Een alternatieve invulling als beoogd door Milieudefensie is dan ook niet aan de orde.

Voor wat betreft de compensatie vooraf zoals door Milieudefensie geëist, verwijzen wij naar de uitspraak van de Raad van State van 17 november 2010 (zaaknr.

201004771/1/M2) inzake De Haak om Leeuwarden. Hierin heeft de Afdeling onder andere uitgesproken dat: "Er is - nu het hier niet gaat om een gebied dat ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 wordt beschermd - geen rechtsregel die eist dat de in het geding zijnde ingreep pas mag plaatsvinden wanneer ervoor wordt gezorgd dat de hoeveelheid weidevogelgebied die verdwijnt op een andere locatie in dezelfde omvang zal worden gerealiseerd."

Door storting van weidevogelcompensatiegelden in het provinciaal weidevogelcompensatiefonds en het aanwijzen van weidevogelcompensatiegebieden en het afsluiten van hierop gerichte overeenkomsten binnen deze gebieden door de provincie, wordt ook voldaan aan het provinciaal weidevogelbeleid.

Voor wat betreft de resultaten van de weidevogelcompensatie in het gebied De Himpensermar geldt dat de provincie hiervoor een tussenrapportage heeft gemaakt. Deze laat een voorzichtige verbetering van dit gebied voor weidevogels zien. De ontwikkeling is nog te recent om al voorspellingen over de lange termijn te kunnen doen.

d Openbaar vervoer

Milieudefensie merkt op dat in de structuurvisie weinig aandacht wordt besteed aan het openbaar vervoer zoals voldoende frequentie van de busverbinding van minimaal 3 tot 4 keer per uur.

Dit acht Milieudefensie van belang om de gemeentelijke milieudoelstelling te halen.

Onze reactie

Wij merken hierover op dat met de groei van het aantal bewoners van De Zuidlanden het openbaar vervoer hieraan zal worden aangepast. In dat kader wordt ook rekening gehouden met de aanleg van een busbaan.

9. Gedeputeerde Staten

a Ontwikkeling De Zuidlanden van groot belang voor Leeuwarden

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) beschouwen de ontwikkeling van De Zuidlanden van groot belang voor de stedelijke kwaliteiten en positie van Leeuwarden. GS onderschrijven de kwalitatieve uitgangspunten, waaronder de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en de landschappelijke opzet. Ook vinden GS het een goede zaak dat de structuurvisie meer mogelijkheden heeft om op wisselende omstandigheden in te spelen dan het Masterplan 2003. GS plaatsen de structuurvisie in de context van het totale provinciale beleid, maar ook in de context van de hele stad, waarbij de relatie centrum – De Zuidlanden van groot belang is. GS denken dat het nodig is om de programmatische invulling van De Zuidlanden, gelet op de zich wijzigende inzichten, tegen het licht te houden. Daartoe zullen eind 2011 / begin 2012 gezamenlijk nadere afspraken over de programmering van wonen, kantoren en winkelveorzieningen en van daaruit ook over de ontwikkeling van de Werpsterhoek worden gemaakt.

Onze reactie

Wij kunnen instemmen met deze positieve reactie.

b Woonprogramma

GS geven de in de structuurvisie opgenomen keuze om op veranderingen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de daarop te baseren programmering met kleine gefaseerde deelgebieden in te spelen een goede keuze te vinden. GS delen de gemeentelijke mening dat het programma zoals dat in het Masterplan was opgenomen herijking behoeft. GS merken in dat kader op dat in de Uitvoeringsagenda Streekplan Fryslân 2011 – 2014 is benoemd dat GS programma – afspraken over de woningbouw met alle regio's en gemeenten gaan evalueren, mede op grond van de laatste prognose (2009). In dat kader willen GS samen met de gemeente eind 2011/ begin 2012 nagaan in welke mate de programmering voor De Zuidlanden nog realistisch is.

Onze reactie

Wij zijn van mening dat de woningbouwprogrammering die is opgenomen in deze structuurvisie realistisch is. Wij verwijzen daarvoor ook naar onze reactie hiervoor onder 8 onder "Woningbouw".

Niettemin kunnen wij instemmen met het voorstel van GS om eind 2011/ begin 2012 deze programmering nader te beschouwen.

c Kantorenprogramma

GS merken op dat in de structuurvisie voor De Zuidlanden voor de komende 10 jaren wordt uitgegaan van 100.000 m2 bvo aan kantoren, met een uitloop tot 150.000 m2, toegespitst op de locaties Overijsselselaan en Werpsterhoek. GS verwijzen in dezen naar recent overleg over het ontwerpbestemmingsplan voor de Overijsselselaan, met daarin voor GS het uitgangspunt van "hand aan de kraan".

GS geven aan dat voor de Overijsselselaan is overeen gekomen dat, in aanvulling op de ruimte in de kantorenhak, een ontwikkeling denkbaar is in een volume en een tempo die het mogelijk maken dat gelijktijdig de noodzakelijke herprofilering in de bestaande stad kan plaats vinden. GS wijzen erop dat in het basisprogramma voor de Overijsselselaan het kantoorvloeroppervlak is gereduceerd van 65.000 m2 naar 40.000 m2, met daarbij een reserveruimte van 30.000 m2. Deze reserveruimte is aanvaardbaar wanneer de noodzak daartoe door middel van marktanalyse (stadsbreed, inclusief de ontwikkeling van de leegstand) wordt aangetoond.

GS gaan er vanuit dat de in het kader van de Overijsselselaan gemaakte afspraken over de kantoorvloeroppervlakte in de structuurvisie wordt aangepast.

Zoals hiervoor ook is aangegeven met betrekking tot de woningbouw willen GS eind 2011/ begin 2012 samen met de gemeente nagaan of de kantorenprogrammering voor de Overijsselselaan en de Werpsterhoek in samenhang nog realistisch is. Deze afspraak sluit, aldus GS, aan bij de afspraak die GS in IPO verband met het Rijk hierover hebben gemaakt om in 2011 bestuurlijke afspraken te maken over de regionale kantorenprogrammering.

Onze reactie

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie hiervoor onder 8 onder "Kantoren".

Niettemin kunnen wij instemmen met het voorstel van GS om eind 2011/ begin 2012 deze programmering nader te beschouwen.

d Winkelvoorzieningen

GS geven aan in te kunnen stemmen met ons uitgangspunt dat voldoende voorzieningen nodig zijn om het woningbouwprogramma levensvatbaar te maken. GS begrijpen ook dat dit een flexibele planvorming vereist. Niettemin vragen GS rekening te houden met het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel. GS wensen te voorkomen dat er te ruime mogelijkheden worden geboden voor perifere detailhandel in het niet - dagelijkse recreatieve segment, aangezien dit negatieve gevolgen kan hebben voor het functioneren van het kernwinkelgebied van Leeuwarden. Hierin is kwalitatief en kwantitatief door de gemeente geïnvesteerd en dit leunt juist in zware mate op dat specifieke segment. GS wensen specifiek een voorbehoud te maken als de gemeente de mogelijkheden vertaalt voor detailhandel naar het realiseren van een "koopcentrum voor de regio" aan de stadsrand op de locatie Werpsterhoek. Dit vanwege de mogelijk ernstige gevolgen voor het kernwinkelgebied van Leeuwarden en kernen in de regio zoals Grou.

GS wijzen erop dat de ontwikkeling van een regionaal koopcentrum aan de stadsrand in een periode van minder bevolkingsgroei negatieve effecten zal hebben op het aanbod aan winkelveorzieningen in het centrum en daarmee de kwalitatieve kracht van het centrum van Leeuwarden. GS achten een herijking van dit programmaonderdeel nodig, met een andere afbakening van de omvang en de branches, binnen de kaders van het Streekplan en de (ontwerp) Verordening Romte.

Onze reactie

Voor onze reactie verwijzen wij naar onze reactie hiervoor onder 8 onder "Detailhandel".

e Archeologie

GS hebben waardering voor de gemeentelijke visie om archeologische vindplaatsen te integreren in het stedenbouwkundig plan. GS gaan er daarbij vanuit dat de uitvoering van deze visie een passende vertaling krijgt in de op te stellen ruimtelijke plannen. GS wijzen erop dat in de legenda bij de visiekaart de archeologische waardevolle gebieden niet worden genoemd.

Onze reactie

Wij hebben kennis genomen van deze reactie van GS. Voor wat betreft de uitvoering van dit beleid in de op te stellen ruimtelijke plannen verwijzen wij naar de terp van Techum in het bestemmingsplan Techum.

De waardevolle archeologische gebieden zijn ten onrechte niet vermeld op de kaart en in de legenda.

Wijzigingsvoorstel

De kaart en de legenda aanpassen door hierop tevens de waardevolle archeologische gebieden aan te geven.

f Visiekaart

GS adviseren de leesbaarheid van visiekaart te verbeteren. Op deze kaart zijn bepaalde aanduidingen in de legenda lastig terug te vinden. Verder wordt, aldus GS, in de visie gebruik gemaakt van de termen "stadsas" en "Overijsselselaan", terwijl op de visiekaart een onderverdeling in "zone Overijsselselaan noord", "zone Overijsselselaan midden" en "zone Overijsselselaan zuid" is gemaakt.

Onze reactie

Daar waar nodig zal de visiekaart hierop aangepast worden.

Wijzingsvoorstellen.

Samenvattend stellen wij voor de structuurvisie, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hiertegen als volgt te wijzigen:

1.

Tekst in hoofdstuk 3.3. (pagina 23) als volgt aanvullen:

“Techum, ontsluiting voor kantoren en horecavoorziening Overijsselselaan”.,

2.

De structuurvisie als volgt aanvullen:

De lommerrijke omgeving van het buurtschap Techum wordt uitgevoerd zoals in het bestemmingsplan en het inrichtingsplan is vastgelegd.

3.

Aanpassing kaart op blz. 16 in die zin dat de Buorren en de Wergeasterdyk als wijkontsluitingsweg zullen worden opgenomen in het renvooi.

4.

Aanpassing kaart op blz. 16 in die zin dat het onderscheid in sloten en ontsluitingswegen hierop zal worden verduidelijkt.

5.

Aanpassing kaart en legenda op blz. 14 door hierop de waardevolle archeologische gebieden aan te geven.