

Structuurvisie en grondexploitatie De Zuidlanden 2010

Kenmerk 346238 dp

Aan de gemeenteraad.

1. aanleiding

Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor de GREX op 25 januari 2010 heeft uw raad gevraagd om een structuurvisie voor De Zuidlanden, ter actualisatie van het Masterplan uit 2003.

Een belangrijk argument bij het overnemen van de regie over de ontwikkeling van De Zuidlanden is het vergroten van de flexibiliteit en het bieden van reële keuzemogelijkheden voor het gemeentebestuur. Dat, in combinatie met vergroten van de financiële sturing, maakt een nauwe samenhang tussen structuurvisie en grondexploitatie (GREX) noodzakelijk. Daarnaast biedt het vaststellen van de structuurvisie in combinatie met de GREX 2011 een formeel kader voor kostenverhaal. Dit is te zien als 'vangnet' achter de reeds met de grondeigenaren overeengekomen bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen.

Tenslotte dient het inmiddels zeven jaar oude Masterplan 2003 geactualiseerd en aangepast te worden aan nieuwe feiten en omstandigheden en op basis van de eerste ervaringen van de ontwikkeling van Techum.

In de loop van 2010 bent u een aantal keren geïnformeerd over de voortgang (werkbezoek over de uitgangspunten op 2 juni 2010, brief d.d. 28 september 2010 en een presentatie van het eerste concept op 6 december 2010).

2. inhoud structuurvisie

Uitgangspunten voor de structuurvisie zijn het Masterplan 2003 en het MER De Zuidlanden 2006. De beleidsmatige kaders zijn geactualiseerd. Inhoudelijk is specifiek van belang de structuurvisie Nieuw Stroomland, die op 31 januari 2011 door uw raad is vastgesteld, en waarvan De Zuidlanden deel uitmaakt.

Het programma blijft op hoofdlijnen gelijk. Het aantal woningen kan variëren tussen 5600 en 6500, er komen 100.000 - 150.000 m2 kantoren en bedrijven, 55.000 m2 commerciële voorzieningen, en 73.000 m2 onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen.

Wij willen in de structuurvisie meer keuzemogelijkheden en flexibiliteit aanbrengen. Per deelgebied kan -binnen een in de GREX vastgelegde bandbreedte- het programma nader worden gedefinieerd. Tussen de deelgebieden, vergelijkbaar met een buurtschap, zal meer ruimte worden opengehouden. De plankaart is globaler gemaakt dan de Masterplankaart, om

duidelijk aan te geven dat de structuurvisie nog geen stedenbouwkundig plan is. Voor de volledige inhoud verwijzen wij naar de bijgevoegde ontwerpstructuurvisie.

3. inspraak en overleg

Op 7 december 2010 hebben wij de ontwerp-structuurvisie vrijgegeven voor inspraak. De ontwerpstructuurvisie De Zuidlanden is vervolgens naar de gebruikelijke (overheids-) instanties gestuurd om reactie en heeft vanaf 23 december 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen in het kader van de inspraak. Op 13 januari jl. is een informatie-/inspraakavond belegd in dorpshuis Ien en Mien in Goutum. Het verslag van deze avond is ter informatie bij de stukken gevoegd.

4. zienswijzen

Binnen de reactietermijn zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijze van de provincie Fryslân is, na provinciaal verzoek om uitstel, op 15 februari ontvangen. In bijgevoegde Reactie- en antwoordnota wordt uitgebreid op de zienswijzen ingegaan.

Naast een aantal vragen ter verduidelijking en opmerkingen over de directe woonomgeving van betrokkenen gaat een aantal zienswijzen nadrukkelijk in op het geschetste toekomstperspectief. De omvang van het woonprogramma wordt in twijfel getrokken, evenals de oppervlakte aan kantoren en detailhandel. Argumenten daarbij zijn de afnemende groei van bevolking en werkgelegenheid, en de onzekere economische vooruitzichten.

In de ontwerpstructuurvisie hebben wij ons gebaseerd op de meest recente prognoses en analyses, zoals die onlangs ook door de Raad van State zijn beproefd in de uitspraak inzake de Haak om Leeuwarden. Deze prognoses hebben weliswaar een zekere mate van onzekerheid, maar betrouwbare alternatieve toekomstscenario's zijn evenmin voorhanden. Om de onzekerheid in het ruimtelijk kader van de structuurvisie hanteerbaar te maken hebben wij ervoor gekozen van een voorzichtiger programma uit te gaan dan in het Masterplan 2003, flexibiliteit in te bouwen in programma en fasering, en ieder deelplan als afgerond geheel te ontwikkelen. Bovendien hebben wij met de provincie Fryslân afgesproken om eind 2011/ begin 2012 overleg te voeren over de cijfermatige ontwikkeling in het programma. Een en ander is uitgebreid in bijgevoegde Reactie- en Antwoordnota omschreven. De ingediende zienswijzen zijn eveneens als bijlage bijgevoegd.

5. aanpassingen

Een aantal zienswijzen leidt tot een voorstel tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zijn in de Reactie- en Antwoordnota Zienswijzen in de tekst gemarkeerd.

6. grondexploitatie

Tegelijk met de structuurvisie wordt de grondexploitatie aangeboden ter vaststelling. Deze grondexploitatie 2010, de

eerste na de ontvlechting van GEM De Zuidlanden, is gebaseerd op de uitgangspunten die de raad op 25-01-2010 heeft vastgesteld. Het college heeft de grondexploitatie in december 2010 vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling door de Raad. Hierna is de grondexploitatie voor u vertrouwelijk ter inzage gelegd.

De contante waarde van de grondexploitatie bedraagt € 21,8 mln. Het resultaat voldoet hiermee aan de gewenste buffer van 5% op de nog te behalen opbrengsten zoals is vastgesteld in het gemeentelijk grondbeleid. Er is een uitgebreide gevoeligheidsanalyse en risicoanalyse aan de grondexploitatie toegevoegd. Naast het resultaat van € 21,8 mln zit er een post onvoorzien in de grondexploitatie van € 8,9 mln en houdt de reserve grondexploitatie rekening met een risicovoorziening van € 9,9 mln.

Voor de deelgebieden die op dit moment in voorbereiding c.q. uitvoering zijn is krediet benodigd. Hierbij gaat het in eerste instantie om het deelgebied Techum. Het overgrote deel van de werkzaamheden heeft in dit werkgebied reeds plaatsgevonden binnen de pps-constructie. Voor het deel van de werkzaamheden dat nog moet worden uitgevoerd ad € 5,8 mln wordt de Raad voorgesteld het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Ditzelfde geldt voor de deelgebieden Jabikswoude en Wiarda. De uitvoeringswerkzaamheden voor Jabikswoude zijn in volle gang, de start van de woningverkoop start dit voorjaar. Het totale benodigde krediet voor de ontwikkeling van Jabikswoude bedraagt € 8,9 mln. Voor Wiarda geldt dat de Raad eind 2010 het bestemmingsplan heeft vastgesteld. De eerste uitvoerende werkzaamheden zullen naar verwachting dit jaar worden opgestart. Voor de totale ontwikkeling van Wiarda is een krediet benodigd van € 9,3 mln. Naast deze uitvoeringskredieten is voor 2011 een bedrag van € 1.150.000 benodigd voor de algemene plankosten voor het project. De onderbouwing van de kredieten van de deelgebieden en plankosten ligt vertrouwelijk ter inzage.

7. Kostenverhaal

Na vaststelling door de raad vormt de structuurvisie De Zuidlanden de grondslag voor kostenverhaal. In paragraaf 4.4. van de uitvoeringsparagraaf staan de bovenwijkse elementen/ruimtelijke ontwikkelingen benoemd die voor kostenverhaal in aanmerking komen.

8. Advies Commissie Stadsontwikkeling 14 maart 2011

Bij de behandeling van de ontwerpstructuurvisie De Zuidlanden in de Commissie Stadsontwikkeling op 14 maart jl. zijn vragen gesteld over de positie van Werpsterhoek. Daarnaast is in antwoord op een inspreekreactie toegezegd het tracé van de Sudertrimdielsdyk opnieuw te overwegen.

Naar aanleiding van de commissiebehandeling stellen wij voor af te zien van de mogelijkheid tot vestiging van een megasupermarkt te Werpsterhoek. Op grond van de exclusieve positie van Leeuwarden in het provinciaal ruimtelijk beleid voor wat betreft grootschalige detailhandelsvestiging, gaan wij er van uit dat de provincie geen medewerking verleent aan een vestigingsverzoek voor een dergelijke functie elders in de provincie. Daarover zullen wij nadere afspraken maken met het provinciaal bestuur.

Voor overige bovenregionale grootschalige detailhandelsvestigingen zetten wij nu in op de benutting van de resterende bestemmingsplanruimte bij De Centrale en/of op vestiging langs de stadsas. Wat Werpsterhoek betreft is nu eerst de aanleg van infrastructuur aldaar aan de orde en een ruimtelijke reservering voor een thematische grootschalige detailhandelsontwikkeling op termijn. De functionele en stedenbouwkundige uitwerking zal pas gestart worden nadat de Haak om Leeuwarden is aangelegd en indien zich dan ontwikkelkansen voordoen. Voorwaarde is wel dat de positie van de binnenstad hierdoor niet wordt aangetast.

9. Tekstvoorstel Werpsterhoek (p.23 structuurvisie)
De ligging van Werpsterhoek aan de kruising van snelwegen, de stadsentree en de nabijheid van het toekomstig voorstation maken de locatie uniek. Een zichtlocatie die de stad nu nog ontbeert en die onderscheidend is in de regio. Dit is de plek waar Leeuwarden zijn ambitie om de regiofunctie van Leeuwarden te versterken en verder te ontwikkelen waar kan maken.
De functionele en stedenbouwkundige uitwerking zal pas gestart worden wanneer zich ontwikkelkansen aandienen en nadat de Haak om Leeuwarden is aangelegd. Tot die tijd wordt volstaan met een ruimtelijke reservering.

Programmatisch kan op termijn een breed scala van stedelijke functies op de Werpsterhoek een plaats krijgen. Daarbij is te denken aan grootschalige detailhandel, sport, specifieke kantoren, en in het noordelijk deel ook woningbouw. Er is een sterke samenhang met (het moment van) aanleg van het station Werpsterhoek.
Het BRO-rapport uit 2009 ziet kansen voor een thematische invulling. Daarmee kan het gebied de gewenste hoogwaardige uitstraling krijgen, een invulling met bijvoorbeeld een mega super is niet aan de orde.
Voorafgaand aan de feitelijke planuitwerking zal onderzoek moeten aantonen dat de ontwikkeling vooral aanvullend en niet concurrerend is op de positie van de binnenstad.

10. Sudertrimdielsdyk

- inspreester heeft voorgesteld de Sudertrimdielsdyk ter hoogte van het crematorium naar het zuiden af te buigen, omdat daar al een oud tracé ligt naar de Wergeasterdyk;

- de Sudertrimdielsdyk is onderdeel van het onherroepelijk bestemmingsplan Jabikswoude;
- overigens heeft dezelfde insprekerster blijkens onze gegevens (samen met de burens) ook al tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend, en vervolgens ook bij de provincie een bedenking ingebracht. Zij is dus goed op de hoogte van het voorgenomen tracé van de weg, maar is niet in het gelijk gesteld in de formele procedure;
- het oude tracé is niet geschikt te maken als nieuwe wijkontsluitingsweg, de huidige landschappelijke waarden gaan daarmee verloren. Wel is in theorie een nieuwe weg parallel aan het bestaande pad mogelijk;
- de afbuiging van de wijkontsluitingsweg naar het zuiden zal een nieuw te ontwikkelen buurtschap doorsnijden. Een wijkontsluitingsweg heeft een geluidscontour, die woonbebouwing tot op een afstand van 20 meter aan weerszijden verhindert. Dit gaat ten koste van de ontwikkelmogelijkheden van dit buurtschap. Dit voorschot op de toekomst willen wij nu niet nemen, en we stellen daarom voor het tracé van de Sudertrimdielsdyk (dat overigens al volledig technisch is uitgewerkt/voorbereid) ongewijzigd te handhaven.

11. vervolg

Na vaststelling door de raad is de structuurvisie De Zuidlanden rechtsgeldig. Het vaststellen van ruimtelijke structuurvisies is het primaat van de gemeenteraad. Er zijn geen beroepsprocedures mogelijk.

12. communicatie

Na vaststelling wordt de structuurvisie in definitieve vorm opgemaakt. Het boekje zal breed beschikbaar worden gesteld.

Leeuwarden, 22 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. Ferd. J.M. Crone, burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman, secretaris.



PvdA
Leeuwarden



ChristenUnie SP

AMENDEMENT detailhandel structuurvisie De Zuidlanden

De gemeenteraad van Leeuwarden, in vergadering bijeen op 28 maart 2011, behandelende de Structuurvisie en grondexploitatie De Zuidlanden 2010,

Overwegende dat:

- De binnenstad van Leeuwarden van cruciaal belang is voor de aantrekkelijkheid en de economie van Leeuwarden;
- Leeuwarden het koopcentrum is en moet blijven van Fryslan, ook in provinciaal beleid;
- De gemeenteraad gaat voor Leeuwarden Beste Binnenstad 2015 en we ook veel investeren in het centrum;
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel niet concurrerend mogen zijn voor de binnenstad van Leeuwarden c.q. daar geen bedreiging voor mogen vormen;
- Nieuwe ontwikkelingen complementair moeten zijn aan de bestaande detailhandelstructuur, met name aan het stadscentrum van Leeuwarden;
- In de Structuurvisie De Zuidlanden 2010 teksten staan opgenomen die teveel ruimte bieden aan detailhandel in De Zuidlanden;
- De gemeenteraad heeft uitgesproken geen megasuper te willen in De Zuidlanden en daarnaast zeer terughoudend te willen omgaan met detailhandel in De Zuidlanden in relatie tot de binnenstad;
- De door het college voorgestelde alternatieve tekst nog teveel ruimte laat;
- De GDV-locatie Winkelpark De Centrale nog niet is afgerond en er in de afgelopen jaren verschillende initiatieven voor detailhandel zijn geoperd buiten de binnenstad;
- Er behoefte is aan een actuele, integrale nieuwe detailhandelsvisie als onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen.

Besluit:

1. De tekst in de structuurvisie op pagina 23 onderdeel Werpsterhoek ("De ligging van Werpsterhoek ... t/m ... mag betekenen voor de Binnenstad") te vervangen door:

"De ligging van Werpsterhoek aan de kruising van snelwegen, de stadsentree en de nabijheid van het toekomstig voorstation maken de locatie uniek. Een zichtlocatie die de stad nu nog ontbeert en die onderscheidend is in de regio. Dit is de plek waar Leeuwarden zijn ambitie om de regiofunctie van Leeuwarden te versterken en verder te ontwikkelen waar kan maken. De functionele en stedenbouwkundige uitwerking zal pas gestart worden wanneer zich ontwikkelkansen aandienen en nadat de Haak om Leeuwarden is aangelegd. Tot die tijd wordt volstaan met een ruimtelijke reservering. Er is een sterke samenhang met (het moment van) aanleg van het station Werpsterhoek.

Programmatisch kan op termijn een breed scala van stedelijke functies op de Werpsterhoek een plaats krijgen. Daarbij is te denken aan specifieke kantoren, sport, in het noordelijk deel ook woningbouw, perifere detailhandel (PDV) en in uitzonderlijke gevallen ook GDV. Een invulling met bijvoorbeeld een mega super is echter niet aan de orde.

Het BRO-rapport uit 2009 ziet kansen voor een thematische invulling. In het te ontwikkelen bestemmingsplan voor dit gebied wordt GDV niet bij recht toegestaan, maar uitsluitend in uitzonderlijke gevallen als ontheffingsmogelijkheid waarbij de gemeenteraad wordt geraadpleegd en de mening van de meerderheid van de raad doorslaggevend is voor het college. In ieder geval zal vooraf onderzoek altijd moeten aantonen dat de ontwikkeling aanvullend is op en niet concurrerend is met de positie van de binnenstad."

2. De tekst "inclusief mogelijkheid GDV/PDV" op pagina 7 en pagina 15 te vervangen door: " inclusief mogelijkheid PDV en in uitzonderlijke gevallen GDV (zie pagina 23)".
3. Het college van B&W opdracht te geven om te komen tot een integrale, nieuwe detailhandelsvisie voor Leeuwarden in nauw overleg met betrokken partijen in de gemeente. Deze detailhandelsvisie is gericht op een toekomstbestendige sterke detailhandelsstructuur, passend bij de functie van Leeuwarden binnen Fryslan waarbij het centrum van Leeuwarden de hoogste prioriteit heeft waar geen afbreuk aan zal worden gedaan. Deze detailhandelsvisie zal tevens stoelen op actuele distributie planologische onderzoeken waarbij inzichtelijk wordt gemaakt wat de kansen én de bedreigingen voor de stad en haar verschillende (detailhandels) functies zijn.

En gaat over tot de orde van de dag,

Wyb Feddema
VVD Leeuwarden

Hein de Haan
PvdA Leeuwarden

John Stoelinga
NLP

Frits Rijpma
CU Leeuwarden

Jeffrey Brakenhoff
SP Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden

Nummer 6367

jdb

AFGEDAAN

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011 (kenmerk 346238 dp);

BESLUIT:

1. de Reactie- en antwoordnota zienswijzen met de daarin aangegeven voorstellen tot aanpassing vast te stellen;
2. de Structuurvisie De Zuidlanden 2010 conform de onder punt 1 genoemde voorstellen tot aanpassing en vast te stellen;
3. de Structuurvisie vast te stellen conform het advies van de commissie Stadsontwikkeling t.a.v. de positie van de Werpsterhoek;
4. de grondexploitatie De Zuidlanden 2010 vast te stellen;
5. voor de volgende onderdelen van de grondexploitatie De Zuidlanden een krediet beschikbaar te stellen en de begroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen:

Plankosten 2011	- € 1.150.000
Deelgebied Techum	- € 5.822.000
Deelgebied Jabikswoude	- € 8.926.000
Deelgebied Wiarda	- € 9.310.000
6. De opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie 2010 op grond van artikel 25, lid 2 en 3, Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b Wet Openbaarheid van Bestuur te bekrachtigen.

met inachtneming van het aangenomen amendement

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 28 maart 2011

RAADSVERGADERING VAN

28-03-2011

~~Conform besloten.~~

Gewijzigd als volgt.

voorzitter,

griffier.