

Politieke Dialoog – Krediet aankoop gronden Zuidlanden

Reactie College B&W

17 april 2020

Woningbouw opgave

Leeuwarden heeft een forse woningbouw opgave. In het uitleggebied Zuidlanden / Middelsee zullen 5.600 woningen worden gebouwd. Deze opgave wordt ondersteund door onder meer het woningbehoefte onderzoek, de feitelijke vraag en de demografische prognoses. Voorzien is dat er 2.400 woningen worden gerealiseerd in de Zuidlanden. De Hem, Unia en ook de tweede fase van Unia zijn daarbij van groot belang.

De behoefte aan de realisatie van woningen in Leeuwarden is groot. Het tempo waarin woningen gerealiseerd worden is te laag. De productie van woningen in de Zuidlanden en Middelsee zou van gemiddeld 135 woningen per jaar over de laatste jaren verhoogd moeten worden naar minimaal 2 keer zoveel om aan de vraag te kunnen voldoen en om aan de GREX te voldoen.

Aankoop gronden Mega

In februari 2019 heeft bij de behandeling van het stedenbouwkundige plan van (de eerste fase van) Unia de curator gemeld dat de Megagronden nog steeds te koop waren. Op aandrang van de gemeenteraad en de omwonenden heeft het College de gesprekken met de curator hervat. Niet met als doelstelling om het plan voor de eerste fase Unia aan te passen, want daarover heeft de gemeenteraad inmiddels een besluit genomen. Maar wel om de ontsluiting van de eerste fase van Unia te verbeteren, een tweede fase van Unia te realiseren en om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Hem te verbeteren.

Meerwaarde aankoop grond

De koopovereenkomst is aangegaan onder het voorbehoud dat de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar stelt. Het College heeft de koop kunnen realiseren onder zodanige condities, dat er sprake is van een verbetering van de financiële positie van de gemeente, mits er een tweede fase van Unia wordt gerealiseerd met 100 tot 120 woningen. Het is financieel een goede deal en de effecten daarvan zullen in de periodieke hercalculaties aan uw raad worden gerapporteerd. Voor de Hem is de meerwaarde van de aankoop dat het buurtschap meer ontspannen kan worden in gepast, rekening houdende met de (belangen van de) omgeving. Dit geldt zowel voor direct omwonenden, als voor de landschappelijke en ecologische waarden van de Hounspolder.

Betekenis voor planvorming de Hem

Voor de Hem zijn er geen directe financiële implicaties. In de Hem zullen er 350 tot 400 woningen worden gerealiseerd. Met de beschikbaarheid van de Mega gronden in de Hem (circa 9 ha), kan er een plan worden gemaakt dat meer rekening houdt met de belangen van de omgeving. Het gaat hierbij om

zowel de bewoners van Goutum, de Wergeasterdyk, Wiarda en de Klamp, als ook de toekomstige bewoners van het buurtschap. Daarnaast kan er veel beter rekening worden gehouden met andere waarden rondom het buurtschap de Hem en dan met name de weidevogels in de Hounspolder.

Bij de planvorming voor de Hem zullen de belangen van de omwonenden, de toekomstige bewoners en natuurwaarden in het gebied worden betrokken. Er zijn evenwel naast de weidevogels ook andere belangen die dienen te worden meegewogen. Bijvoorbeeld de woningbouwopgave, toekomstige woon- en leefomgeving van bewoners van de Hem, de belangen van de omwonenden en vele andere zaken. Het is de overtuiging van het College dat met de verwerving van deze gronden van Mega die belangen veel beter kunnen worden bediend dan zonder die gronden. Voor meer informatie over de planvorming in Hem en het participatietraject dat daarvoor gevoerd wordt verwijzen we u naar <https://dehem.spatialexplorers.nl/> (NB het is noodzakelijk om deze link te openen met Google Chrome of een vergelijkbare actuele browser.)

Relatie met de provincie

Destijds heeft met de provincie overleg plaatsgevonden over de Structuurvisie 2011 van De Zuidlanden. Deze structuurvisie past binnen het provinciale ruimtelijke beleid. De woningbouwlocatie De Hem maakt onderdeel uit van deze structuurvisie. Tevens hebben we vanuit de gemeente periodiek overleg met de provincie over de woningbouwplanning van de gemeente Leeuwarden. De woningbouwplanning van de Zuidlanden inclusief Hem is een vast onderdeel van dit overleg. Provincie en gemeente zitten op 1 lijn als het gaat om het onderkennen van de woningbehoefte en de noodzaak om in dat kader De Hem te ontwikkelen.

Recentelijk heeft er ambtelijk ook overleg plaatsgevonden over de relatie tussen de woningbouw in De Hem en de weidevogels in de Hounspolder. De provincie staat op het standpunt dat er voldoende financiële compensatie heeft plaatsgevonden voor de weidevogels in verband de ontwikkeling van De Zuidlanden en de Haak om Leeuwarden, te weten circa 4,5 miljoen euro. Dit geld heeft de provincie besteed aan het inrichten en beheren van robuuste weidevogelkerngebieden. De Hounspolder maakt geen onderdeel uit van de door de provincie vastgestelde weidevogelkerngebieden.

2020-04-15: Politieke Dialoog – Krediet aankoop gronden Zuidlanden	
1. PvdA - Mw. Slagter	
Voorlopige standpunt	Ik zie een financieel risico.
Dit standpunt wordt bepaald door:	We vinden het een mooi plan om de gronden aan te schaffen en zodoende het woningtekort te verminderen. We zouden graag zien dat er ook ruimte is binnen deze plannen voor sociale huurwoningen.
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
1. Tevens wil ik de wethouder vragen naar een risicoinventarisatie als het gaat om een evt. Stagnatie van de woning/grond verkoop i.v.m. De economische hé crisis als gevolg van de Corona problematiek. Veel mensen raken hun inkomen (deels) kwijt en dat kan met zich meebrengen dat de verkoop (behoorlijk) tegen kan vallen en gemeente Leeuwarden de gewenste opbrengst niet zal behalen.	<i>Het coronavirus heeft gevolgen voor onze (lokale) economie. Nu en zeer waarschijnlijk ook in de nabije toekomst. Dit laat onverlet dat onze gemeente een woningbouwopgave heeft en daarbij een planning heeft te realiseren. Woningbouw op onderhavige gronden staat gepland over drie of vier jaar. In onze prognoses is er dan nog steeds behoefte aan nieuwe woningen. Tegen die tijd verwachten we een gunstig economisch klimaat en nog steeds voldoende vraag naar nieuwe woningen.</i>
Wordt een motie of amendement overwogen?	nee, geen van beide
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die	Nee

binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	
--	--

2. ChristenUnie – dhr. Rijpma	
Voorlopige standpunt	Positief
Dit standpunt wordt bepaald door:	Bevordert de voorgang in het te ontwikkelen gebied
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
1. Geen.	
Wordt een motie of amendement overwogen?	Nee
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee

3. FNP – dhr. Tuininga	
Voorlopige standpunt	Negatief
Dit standpunt wordt bepaald door:	Oer de antwurden dy't wy krije sille
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
Ûnder it kopke “doel grondverwerving” yn it riedsútstel stiet ; met grond nabij de Hem kan betere inpassing van het buurtschap worden gerealiseerd	

ZONDER tot meer woningen te komen.

Fraach: hâld boppesteande yn dat der NET bouwt wurde sil yn de "Hounspolder" ?.

Ûnder it kopke "verantwoording grondprijs " stiet in stikje oer " grondverwerving voor aanleg van infrastructuur "

Fraach: is dit bepraat mei omwenners en of belanghawwenden sa as Doarpsbelang Goutum ,Mileu Defensie, ensfh?.

Doarpsbelang Goutum wol eind yn berop gean tsjin de bouplannen De Hem, (mar pas at sy mei de ynwenners praat hawwe) sjoen de Corona tiid is de gearkomste fan 21 april 2020 fersetten nei earst 16 juni 2020.

Wethâlder Friso Douwstra is hjir 9 maart II fan boppesteande op de hichte brocht.

Fraach: werom wurdt it grut discutabele punt oer de mooglike ynfolling fan de "Hounspolder " net loskeppele fan it majeure plan sadat elts hjir op in earlike manier wat fan fine kin ?.

De Hounspolder is het gebied tussen Wiarda en De Hem . De plannen voorzien niet in bebouwing in de Hounspolder.

Over de infrastructuur en het planproces voor de Hem in het algemeen is uitgebreid overleg met betrokkenen en de omgeving. Zie ook bij de beschrijving van het planproces bij de vragen van het CDA.

De inrichting en het beheer van de Hounspolder blijven onveranderd. De woningbouw van De Hem is voorzien ten westen van de Hounspolder. Het plan voor De Hem is dus inderdaad losgekoppeld van de Hounspolder. Wel houden we nadrukkelijk de ecologische relaties in beeld en spelen we daar zo goed mogelijk op in.

Al earder is der kommunikaasje west tusken it kolleezje en Doarpsbelang Goutum, Milieudéfensie afd. Lwd, Vrijwilligers beheer Hounspolder en St. behoud Amerikaanse Windmolens te Goutum en Wirdum.

Fraach: as FNP wolle wy graach witte wat foar kommunikaasje der west hat en wat der bepraat is yn wat foar foarm dan ek.

Fraach: kin dat op koarte termyn ?

De Hounspolder hat grutte lânskiplike en kulturele wearde, by bebouwing dy't it kolleezje foar eagen hat binne wy as FNP en in protte mei ús fan tinken dat dit grutte skea ta bringe sil oan de floara en fauna oan dit gebiet.

Fraach: is it kolleezje it iens mei boppesteande en wat fynt ús Provinsjaal bestjoer hjir fan ?

Met de vrijwilligers beheer Hounspolder en de stichting Wimetor onderhouden wij contacten over de Hounspolder. Betrokkenen werken aan een natuurvriendelijk beheer. De motie uit oktober 2018 over het groenplan De Zuidlanden met separaat een onderdeel over de polder is inmiddels al enkele maanden succesvol en in onze beleving naar volle tevredenheid van alle partijen uitgevoerd. Met zowel Wimetor als met de agrarisch natuurbeheerder die de grond pacht zijn overeenkomsten gesloten voor een natuurvriendelijk beheer. In het peilbesluit van het Wetterskip is de gewenste variatie in waterstand, ten behoeve van een gunstig weidevogelklimaat, vastgelegd. Dorpsbelang Goutum was geen directe partner bij deze afspraken, maar is wel betrokken en geïnformeerd. Milieudéfensie was in dit dossier niet actief en ook geen gesprekspartner.

Bij de initiële planvorming voor de Zuidlanden is uitgebreid onderzoek gedaan naar en zijn er afspraken gemaakt over de weidevogels. Circa 10 tot 15 jaar geleden is de bij het beoordelen van de noodzaak van de realisatie van De Zuidlanden en de Haak om Leeuwarden het belang van de weidevogels afgewogen. Er is toen besloten tot de realisatie van zowel de uitleglocatie als de Haak om Leeuwarden. Er zijn toen afspraken gemaakt over de ligging en die zijn voor wat betreft De Zuidlanden vastgelegd in de Structuurvisie 2011. Er zijn toen ook afspraken gemaakt over weidevogelcompensatie. Beide projecten hebben samen circa 4,5 miljoen € afgedragen aan de provincie die daarmee investeringen heeft gedaan om gebieden elders geschikt te maken en te houden voor weidevogels.

	<i>Recentelijk heeft er met de provincie ambtelijk ook overleg plaatsgevonden over de relatie tussen de woningbouw in De Hem en de weidevogels in de Hounspolder. De provincie staat op het standpunt dat er voldoende financiële compensatie heeft plaatsgevonden voor de weidevogels in verband de ontwikkeling van De Zuidlanden en de Haak om Leeuwarden. De Hounspolder maakt geen onderdeel uit van de door de provincie vastgestelde weidevogelkerngebieden.</i>
Wordt een motie of amendement overwogen?	ja, motie
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	Dat is wol dúdlik tinkt my.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee, noch net

4. VVD – dhr. Bevers	
Voorlopige standpunt	Positief
Dit standpunt wordt bepaald door:	De VVD fractie vindt het jammer dat het niet gelukt is om deze gronden eerder in bezit te krijgen. Maar de aankoop past in het vastgestelde beleid en de plannen voor het gebied.
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
Geen	
Wordt een motie of amendement overwogen?	Nee
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee

5. CDA – mw. Meinderts	
Voorlopige standpunt	Positief
Dit standpunt wordt bepaald door:	Onze fractie denkt overwegend positief over het voorstel 'krediet aankoop gronden de Zuidlanden'. Er is een interactief proces met insprekers en toekomstige om/bewoners geweest en een inspiratiedag De Hem. Unia zal hierdoor extra plek bieden voor huizenbouw en de betere ontsluitingsmogelijkheden. De Hem kan kwalitatief beter worden opgezet.
Vragen aan de portefeuillehouder	
Vragen	Reactie van de portefeuillehouder
<p>De vragen die we ondanks onze positieve houden hebben zijn voor de portefeuillehouder:</p> <ul style="list-style-type: none"> * hoe reëel is de te verwachten grondopbrengst t.o.v. het te dekken krediet van 1.950.000? * het contact met de "mannen" van de Hounspolder lijken goed. Wij willen op dit moment geen onomkeerbare besluiten nemen, zonder dat we goed op de hoogte zijn van de alternatieven die er zijn om bewoners als ook natuur/greidevogels de ruimte te geven. * De besluiten zullen naar onze mening ook nu nog niet worden genomen, maar kan de portefeuillehouder aangeven hoe het proces zich verder zal ontvouwen in tijd? 	<p><i>Wij beoordelen de koopprijs als reëel met de huidige inzichten voor de grondexploitatie en het krediet als dekkend bij realisering van beide buurtschappen. Bij de hercalculaties 2020, die in de loop van 2020 aan de raad zal worden aangeboden, wordt deze transactie nader uitgewerkt. Zie ook de beantwoording van de vragen van PAL/GL.</i></p> <p><i>Het planproces voor de Hem bestaat uit een aantal stappen. In december 2019 is een start gemaakt met de participatie in de vorm van een inspiratiedag waarop iedere omwonende en belangstellende zijn of haar ideeën kwijt kon. Tegelijkertijd hebben we een uitgebreide enquête gehouden waaraan 325 respondenten hebben deelgenomen. Voor een compleet overzicht van de enquêteresultaten verwijzen we u naar https://dehem.spatialexplorers.nl/ (NB het is noodzakelijk om deze link te openen met Google Chrome of een vergelijkbare actuele browser.) De resultaten van de inspiratiedag en de enquête hebben we verwerkt in een concept inspiratiekaart die we op 8 mei aan iedereen die geïnteresseerd is presenteren. Iedereen kan daarop weer een reactie geven die we verwerken in het concept stedenbouwkundig plan. Ook daarop willen we iedereen uitnodigen om een reactie te geven. Deze reacties verwerken we in het stedenbouwkundig plan dat we ter vaststelling aan de gemeenteraad willen aanbieden. Na</i></p>

	<i>vaststelling van het stedenbouwkundig plan stellen we een (voor)ontwerpbestemmingsplan op.</i>
Wordt een motie of amendement overwogen?	Nee
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee

6. LIJST058 – Mw. Van Hillo-Wolting	
Voorlopige standpunt	Even pas op de plaats, zie motivatie hieronder.
Dit standpunt wordt bepaald door:	De fractie van LIJST058 heeft nota genomen van de overeenkomst onder voorbehoud tot aankoop van de gronden van de Zuidlanden, ter ontwikkeling van De Hem en verdere ontwikkeling van Unia. Met name het feit dat het hopelijk nu veiliger zal worden op de doorgaande weg in Unia stemt ons positief. Echter, onze fractie kan zich indenken dat de toekomstige inwoners van Unia hun bedenkingen bij de aankoop hebben. Immers: de eerste fase Unia heeft zijn beslag gekregen en had er wellicht anders uitgezien als de gronden eerder aangekocht waren. Ook spreken wij onze bezorgdheid uit over de weidevogelpopulatie in de Hounspolder, waarvoor de VMD Leeuwarden terecht de aandacht van de gemeenteraad vroeg. Tevens zal onze fractie een stevige vinger aan de pols houden voor wat betreft de te zijner tijd nader vast te stellen m2 verkoopprijs, teneinde een marktconforme en klantvriendelijke verkoopprijs EN een sluitende begroting voor de aankoop van deze gronden te forceren.
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
- wat gaat de gemeente doen om de zorgen van de VMD weg te nemen en te zorgen voor handhaving van de weidevogelpopulatie in de Hounspolder?	<i>Zie hiervoor de beantwoording van de vragen van de FNP.</i>

- kunnen we een voorcalculatie ontvangen van de te zijner tijd te verwachten m2 verkoopprijs?	<i>Voor wat betreft de prijsstelling van grond c.q. kavel maken we gebruik van de grondquotesystematiek voor De Zuidlanden en Middelsee. De prijs per m2 is afhankelijk van het type woning dat er gerealiseerd wordt. Voor een vrije kavel is de prijs hoger dan voor sociale woningbouw. In de Klamp worden de vrij kavels verkocht voor een prijs van circa 250 € per m2.</i>
Wordt een motie of amendement overwogen?	Ja, motie
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	Bij punt 6 mist een optie: Op voorhand niet aan te geven. Of onze fractie een motie of amendement indient ligt aan de beantwoording van de vragen. Dus de ingevulde button bij vraag 6 is niet correct (maar verplicht).
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee

7. Partij voor de Dieren – mw. De Groot	
Voorlopige standpunt	Negatief
Dit standpunt wordt bepaald door:	Zie aparte bijlage
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
Wij hebben niet zozeer vragen, als wel opmerkingen over dit agendapunt.	
Wordt een motie of amendement overwogen?	Nee
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt	Nee

u de vraag stellen?	
---------------------	--

8. Gemeentebelangen – dhr. Klaver	
Voorlopige standpunt	Nog niet bepaald, de fractie heeft nog enkele vragen
Dit standpunt wordt bepaald door:	de nog te ontvangen antwoorden op de vragen
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
<p>De fractie van Gemeentebelangen is verheugd dat het college er in geslaagd is alsnog overeenstemming te bereiken over de aankoop van deze gronden. De Buurtschap(pen) die we nu stichten zullen de komende eeuwen het landschappelijk beeld bepalen. Het is goed dat te doen zoals we dat zouden willen in plaats van op een wijze zoals het slechts kan. We gaan het gesprek over de verdere invulling graag de komende tijd met alle betrokken partijen aan. Onze vragen nu hebben dan ook vooral betrekking op de overeenkomst en de gevolgen voor de exploitatie.</p> <p>Vraag 1: Onderdeel van de overeenkomst is een afspraak over de levering van een kavel van 1000m2 tegen een niet-marktconforme prijs. Zijn er meer elementen in de aanbidding? En</p>	<p><i>In de participatieve aanpak zoals die al is gestart was en is het juist de bedoeling en inzet om met alle betrokken belanghebbenden tot een evenwichtig en kwalitatief hoogwaardig plan te komen waarin alle belangen zo veel en zo goed mogelijk tot hun recht komen. Juist met de aankoop van de grond zijn de mogelijkheden daartoe veel ruimer.</i></p> <p><i>Het failliete Mega heeft zich bij de verwerving van de gronden nabij de Hem jegens de voormalig eigenaar verplicht om, zodra de verkaveling bekend is en vastgesteld, aan deze naar zijn keuze een bouwrijpe kavel van de genoemde oppervlakte aan te bieden. De curator heeft bij de gemeente bedongen dat het daarop betrekking hebbende beding wordt overgenomen. De effecten van deze afspraak zijn in de totale beschouwing van kosten en opbrengsten meegewogen. De verplichting voor de gemeente impliceert dat de gemeente 1000 m2 aanbiedt voor 21 € per m2, terwijl circa 250 € de reguliere verkoopprijs zou zijn.</i></p>

<p>wat zijn de kosten van deze aanbieding?</p> <p>Vraag 2. In een brief van 11 april reageren een aantal organisaties op het raadsvoorstel. Ook wij willen graag een substantiële buffer aanhouden tussen de Hounspolder en de beoogde bebouwing. Wij zijn daarom zeer benieuwd naar de reactie van het college op hetgeen in deze brief gesteld wordt. Met name ook op mogelijke financiële gevolgen voor de grondexploitatie.</p> <p>Vraag 3. Is het mogelijk om eventuele gronden die niet gebruikt gaan worden door te verkopen of te verpachten.</p>	<p><i>Zie hiervoor de beantwoording van de vragen van de FNP.</i></p> <p><i>Vooruitlopend op de feitelijke realisatie wordt de grond verpacht met geliberaliseerde pachtovereenkomsten aan de huidige gebruikers. Na de realisatie van de woningbouw kunnen gronden opnieuw worden verpacht of vervreemd, maar dat is afhankelijk van de uitwerking van de plannen.</i></p>
<p>Wordt een motie of amendement overwogen?</p>	<p>afhankelijk van beantwoording vragen</p>
<p>Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:</p>	<p>afhankelijk van beantwoording vragen</p>
<p>Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?</p>	<p>Nee</p>

9. D66 – Mw Nugteren	
<p>Voorlopige standpunt</p>	<p>Positief</p>
<p>Dit standpunt wordt bepaald door:</p>	<p>D66 vind het een goed plan deze gronden aan te kopen om zo ruimere opzet van de Hem te kunnen bewerkstelligen</p>

	en Unia 2 te ontwikkelen. Er is nog veel vraag naar woningen.
Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
In het raadsvoorstel staat dat er een bouwrijpe kavel van 1000 vierkante meter naar keuze wordt verkocht. Hoe hoog zijn de bijkomende kosten van deze verkoop? Waar worden deze kosten geboekt? Wordt de kavel naar keuze ingepast in de Hem ,Unia of elders?	<i>Zie de beantwoording van de vraag van Gemeentebelangen.</i> <i>De kavel wordt ingepast in de Hem.</i>
Wordt een motie of amendement overwogen?	Nee
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	n.v.t.
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Nee

10. PAL/GroenLinks – dhr. Stellingwerf	
Voorlopige standpunt	Ons definitieve standpunt hangt af van het antwoord van de wethouder.
Dit standpunt wordt bepaald door:	1. Ten eerste willen we dat de grondaankoop weerwaarde oplevert voor de woningbouwontwikkeling in de Zuidlanden en de kwaliteit van het gebied als geheel. Aansluitend bij eerdere standpunten van onze fractie hebbe we daarbij specifiek aandacht voor het groen in en rond de buurtschappen 2. Ten tweede vinden we het van belang dat de investering kan worden terugverdiend

Vragen aan de portefeuillehouder	
<i>Vragen</i>	<i>Reactie van de portefeuillehouder</i>
a) Welke meerwaarde geeft de grondaankoop volgens het college? Graag een inzicht per buurtschap	<i>Met de grond nabij Unia kan een tweede fase van Unia gerealiseerd worden. Tevens kan er een oostelijke ontsluiting van het buurtschap naar de Wergeasterdyk worden gerealiseerd. Met de grond nabij de Hem kan een betere inpassing van het buurtschap worden gerealiseerd zonder tot meer woningen te komen. De grond wordt ook gebruikt voor het creëren voor kortsluitende verbindingen voor langzaam verkeer.</i>
b) Welke aanpassingen zijn er (mogelijk) in de plannen die op dit moment worden voorbereid voor de Hem? M.a.w. welke kwaliteitsslag wordt er nu gemaakt?	<i>Zonder de Mega grond dient de opgave van 350 tot 400 woningen voor de Hem in de dan beschikbare grond te worden gerealiseerd. Een groot deel van deze gronden is gelegen aan de Wurdumerfeart. Met de Mega gronden kan een betere inpassing worden gerealiseerd en beter met belangen in de omgeving worden omgegaan.</i>
c) Geeft de aankoop (extra) mogelijkheden om het weidevogelgebied te oosten van de Wurdumerfeart te ontzien? Bijvoorbeeld door een bufferzone aan te houden?	<i>De aankoop van de grond biedt extra mogelijkheden om het gebied ten oosten van de Hem te respecteren en in te spelen op de daar aanwezige populatie van weidevogels. De Hounspolder is overigens geen weidevogelgebied, maar toch houden we zoveel mogelijk rekening met de aanwezige weidevogels. We hebben opdracht gegeven aan een gespecialiseerd bureau om de relatie woningbouw in de Hem en weidevogels in de Hounspolder in kaart te brengen. De resultaten van dit onderzoek betrekken we bij de uitwerking van onze plannen.</i>
d) Hoe reëel zijn de mogelijkheden om de investering terug te verdienen?	<i>Wanneer er 350 tot 400 woningen gerealiseerd worden in de Hem en op termijn circa 120 woningen in een tweede fase voor Unia, dan is deze aankoop positief voor de grondexploitatie. Daarover heen zijn er kwalitatieve voordelen voor de ontwikkeling van De Zuidlanden als geheel zoals de inpassingsmogelijkheden voor De Hem (weidevogels, water, fietsverbindingen en omwonenden) en Unia (oostelijke ontsluiting). De aankoop is in dat opzicht randvoorwaardelijk. Verder draagt deze aankoop bij in de realisatie van de woningbouw opgave.</i>
e) We lezen in de raadsbrief dat er geen extra woningen worden gebouwd. Hoe/waar wordt de investering terugverdiend? Door meer vrije kavels? Grotere woningen?	<i>Er worden circa 120 woningen gerealiseerd in de tweede fase van Unia.</i>
f) Zijn er nog gevolgen voor bouwclaims die er liggen in de	<i>Er zijn geen gevolgen voor de bouwclaims. Er zijn wel meer mogelijkheden om die in te kunnen vullen.</i>

Zuidlanden. Worden die hierdoor kleiner?	
Wordt een motie of amendement overwogen?	Ja, motie
Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:	Wij wachten in eerste instantie de antwoorden van de wethouder af. Eventueel zullen wij een motie indienen waarbij we de grondaankoop willen benutten om de vormgeving buurtschap de Hem beter af te stemmen op het weidevogelgebied in de Hounspolder
Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	Vraag a.d. wethouder. In het dossier Zuidlanden zijn het verleden natuurlijk al vele besluiten genomen. Op welke manier is in een eerder stadium rekening gehouden met de positionering van de buurtschappen ten opzichte van weidevogelgebieden? <i>Zie de algemene reactie van het College.</i>

11. 50PLUS – dhr. van Mourik	
Voorlopige standpunt	Nog niet bepaald, de fractie wil de antwoorden op haar vragen laten meewegen.
Dit standpunt wordt bepaald door:	<p>1. We hebben de locatie vanuit de Hounsdijsk persoonlijk bekeken. Aan de ene kant kunnen wij de partijen die een inspraakreactie voorstellen. Aan de andere kant zien wij dat de bebouwing aan de oostkant van de Hounsdijsk goed is opgelost. Er zit daar naar onze mening voldoende water en ruimte tussen de bebouwing en de Hounspolder.</p> <p>2. Wij begrepen dat de Gemeente Leeuwarden de verwerving van de gronden meer mogelijkheden ziet om beter met de belangen van de omgevingspartijen rekening te houden. Daar zouden wij meer over willen weten</p> <p>3. Het bestuderen van het dossier, op deze digitale manier, blijkt moeilijker dan gedacht. Dat had voor ons het gevolg dat we sommige dingen verkeerd interpreteerden. Het vergt aan de kant van de Gemeente meer basis uitleg en omschrijving. We hebben dit zo goed mogelijk telefonisch proberen op te lossen. Een digitale presentatie met de mogelijkheid van vragen stellen zou voor de raad een goede aanvulling kunnen zijn.</p>
Vragen aan de portefeuillehouder	

Vragen	Reactie van de portefeuillehouder
<p>Graag zouden wij meer willen weten over de globale invulling van het te ontwikkelen gebied, dus ook het gebied grenzend aan de Hounspolder?</p> <p>Krijgen partijen zoals Milieudefensie gelijke (juridische) kansen bij wel of geen aankoop van de gronden op dit moment?</p> <p>Kijkend naar de opzet aan de oost kant van de Hounsdiijk, mogen wij dan verwachten dat de west en zuidkant van de Hounspolder minimaal op soort gelijke ruime opzet wordt omringd? Of kan de verstoringsafstand van 300 meter gerespecteerd worden?</p>	<p><i>Het gebied grenzend aan de Hounspolder wordt in belangrijke mate bepaald door de Wurdumerfeart. De oever van de Wurdumerfeart wordt in hoofdzaak landschappelijk ingericht met aandacht voor de ecologische waarden. Deze ecologische waarden en de relatie met de weidevogels in de Hounspolder laten wij onderzoeken door een gespecialiseerd bureau. Zodra deze onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, zullen we deze delen met alle betrokkenen en overige geïnteresseerden. Afhankelijk van deze onderzoeksresultaten zullen we bepalen in welke mate en in welke vorm bebouwing aan de rand van De Hem mogelijk is.</i></p> <p><i>De aankoop van de gronden brengt geen wijzigingen met zich mee voor de juridische positie van partijen. Bij de bestemmingsplanprocedure kan een ieder zienswijzen indienen en eventueel in beroep gaan bij de Raad van State. Uiteraard spannen we ons er voor in om door middel van overleg in participatie in het voorbereidingstraject te komen tot gedragen oplossingen, zodat daarmee beroepsprocedures zoveel mogelijk voorkomen worden.</i></p> <p><i>Zoals hiervoor aangegeven onderzoeken wij de ecologische waarde en de relatie met de weidevogels in de Hounspolder. De opzet zoals die gerealiseerd is aan de oostkant van de Hounspolder vinden wij geslaagd en streven wij ook na aan de west- en de zuidkant van de Hounspolder. Om dit goed te kunnen doen is het noodzakelijk dat we kunnen beschikken over de megagronden. In hoeverre de landschappelijke en ecologische inpassing mogelijk is, hangt mede af van de wensen van de andere omwonenden zoals aan de Wergeasterdyk en Goutum. Een zone van 300 meter heeft betrekking op de afstand tot weidevogelgebieden die door de provincie zijn aangewezen. Deze norm geldt niet voor de Hounspolder. Dit neemt niet weg dat we weidevogels in de Hounspolder willen respecteren en daarbij gebruik zullen maken van de resultaten van onderzoek dat wij hiervoor uit laten voeren door een gespecialiseerd bureau.</i></p>
<p>Wordt een motie of amendement overwogen?</p>	<p>Onwaarschijnlijk</p>
<p>Argumentatie om een motie of amendement in te dienen:</p>	<p>Alleen als de antwoorden op onze vragen daar aanleiding toe geven</p>
<p>Heeft u nog vragen naar aanleiding van de inspraakreactie(s) die</p>	<p>Was een open podium achteraf niet handiger geweest?</p>

binnengekomen zijn? Aan wie wilt u de vraag stellen?	
--	--