

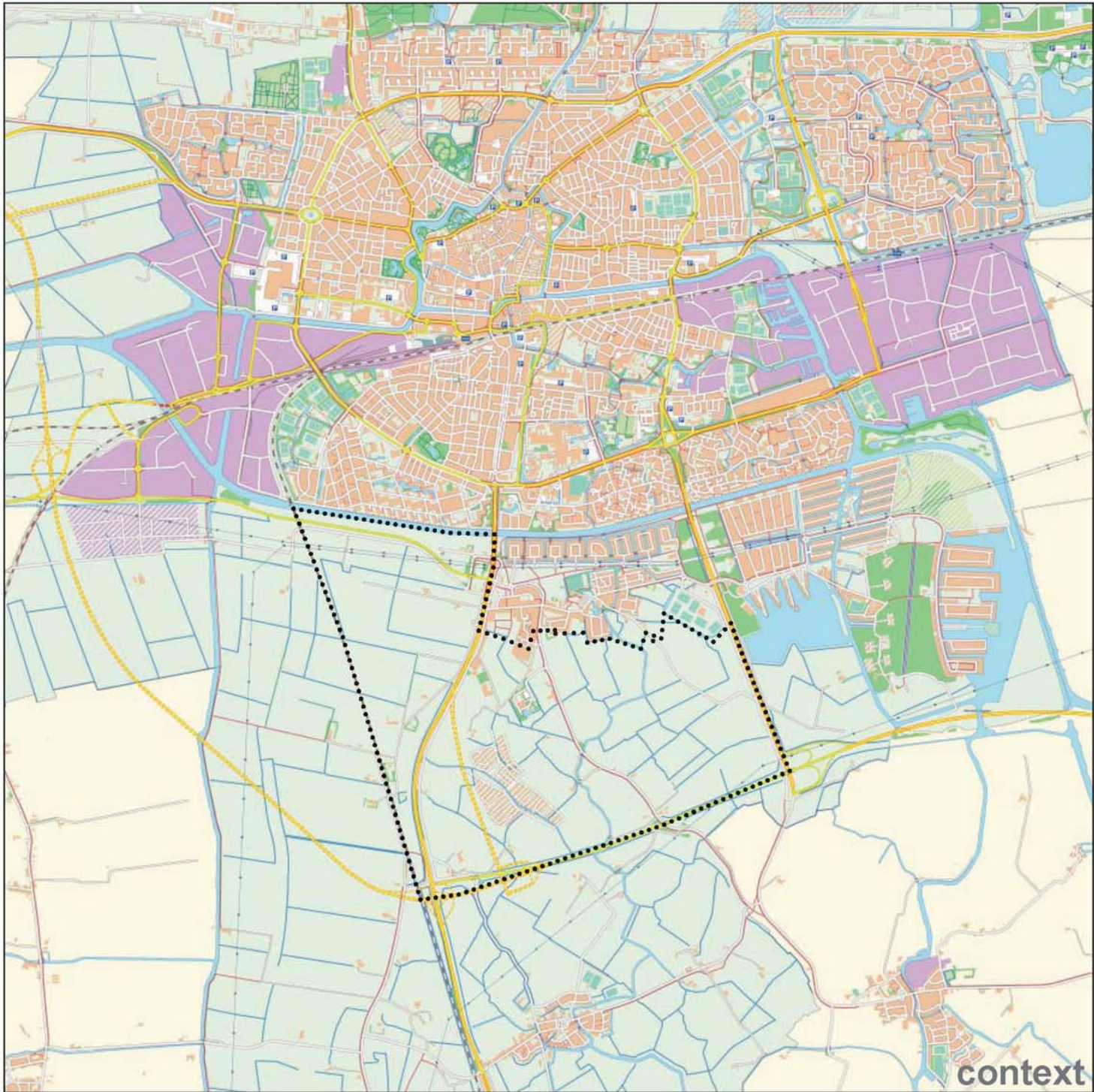
Structuurvisie De Zuidlanden Leeuwarden





Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	5. Milieueffecten	31
1.1. Voorgeschiedenis	5	5.1. Algemeen	31
1.2. Aanleiding tot structuurvisie	5	5.2. Fasering	33
1.3. Status en procedure	6		
1.4. Opzet structuurvisie	6	Bijlagen	
		1. Ambities Masterplan 2003	37
2. Uitgangssituatie	7	2. Literatuurlijst	41
2.1. Masterplan 2003	7		
2.2. Beleidskaders	8	Colofon	42
2.3. Ervaringen met Techum	11		
2.4. Ontwikkelingen	11		
2.5. Duurzaamheid	12		
2.6. MER de Zuidlanden 2006	13		
2.7. Samengevat: uitgangspunten	13		
3. Visiekaart en toelichting	15		
3.1. Visiekaart	15		
3.2. Themakaarten	17		
3.3. Deelgebieden	23		
4. Uitvoeringsparagraaf	25		
4.1. Algemeen	25		
4.2. Procesregie	25		
4.3. Instrumentele regie	25		
4.4. Financiële regie	25		
4.5. Strategie, planning en fasering	29		
4.6. Kwaliteitssturing	29		



Inleiding

1.1. Voorgeschiedenis

In 2003 is het Masterplan De Zuidlanden vastgesteld; een plan waarin de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel van Leeuwarden zijn beschreven. Dit Masterplan kwam tot stand in nauwe samenwerking tussen de gemeente Leeuwarden, Bouwfonds Wonen, Heijmans Vastgoed en BAM NBM Vastgoed.

Het Masterplan De Zuidlanden heeft de volgende ambities voor de stad:

- een kwaliteitsimpuls bewerkstelligen;
- een trendbreuk creëren op de woningmarkt en de midden- en hogere inkomens weer aan de stad binden;
- een wezenlijke bijdrage leveren aan een hoogwaardig vestigingsklimaat voor de dienstensector;
- een stadsdeel aan de stad toevoegen met een levendig en gevarieerd karakter op het gebied van wonen, dienstverlening en recreatie.

Deze ambities te realiseren in een periode van 20 jaar door de bouw en aanleg van:

- 6.500 woningen
- 150.000 m² kantoren en bedrijven
- 55.000 m² commerciële voorzieningen
- 73.000 m² onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen
- voorstadstation bij Werpsterhoek
- een specifieke identiteit voor het nieuwe stadsdeel (behoud van cultuurhistorische elementen, van karakteristieke landschapselementen, benutten mogelijkheden kleine recreatievaart, vormgeven aan de overgang van de stad en het Friese landschap).

Het Masterplan heeft betrekking op het gebied dat wordt ingesloten door het dorp Goutum in het noorden, de Drachtsterweg in het oosten, de Wâldwei in het zuiden en de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle in het westen. Het Masterplan maakt in woord en beeld duidelijk hoe

de komende 15 à 20 jaar het gebied De Zuidlanden ontwikkeld zal worden. Op basis van het Masterplan zijn stedenbouwkundige uitwerkingen gemaakt en zijn bestemmingsplannen in procedure gebracht voor de eerste buurtschappen.

1.2. Aanleiding tot structuurvisie

Het moment (medio 2008) dat er in het eerste buurtschap Techum volop gebouwd mocht worden, viel samen met het begin van de financiële en economische crisis, met verstrekende gevolgen voor de woning- en kantorenmarkt. Het tempo waarin de woningen worden opgeleverd is veel trager dan verwacht. Ook komt de ontwikkeling van kantoorlocaties veel later op gang ten opzichte van de verwachtingen uit het Masterplan. Anno 2010 is nog geen duidelijk herstel zichtbaar. Wel laten actuele bevolkingsprognoses en woningbehoeftecijfers voor Leeuwarden nog steeds een flinke groei van het aantal huishoudens zien, die pas na 2020 zal gaan afzwakken. Ook tonen prognoses tot op de middellange termijn voor Leeuwarden nog altijd een –weliswaar afnemende– groei van aantal arbeidsplaatsen en beroepsbevolking.

In het licht van deze onzekerheden is gekeken naar de planmethodiek. Een grotere flexibiliteit binnen de plannen is van groot belang. Tegen die achtergrond heeft de gemeente recent de regie over de ontwikkeling van De Zuidlanden overgenomen. Naast de vergroting van de flexibiliteit in het planaanbod, biedt dit tevens reële keuzemogelijkheden voor de gemeente en wordt de financiële sturingsmogelijkheid vergroot.

Een nauwe samenhang tussen planontwikkeling en grondexploitatie (GREX) is voor die gewenste financiële sturing noodzakelijk.

Bij de vaststelling van de uitgangspunten voor de GREX 2010 op 25 januari 2010, heeft de gemeenteraad dan ook gevraagd om een structuurvisie voor De Zuidlanden op te stellen, ter actualisatie van het Masterplan uit 2003.

Ook biedt vaststelling van een structuurvisie in combinatie met een GREX een formeel kader voor kostenverhaal. Tenslotte is het nodig om het huidige Masterplan te actualiseren op grond van nieuwe feiten en omstandigheden.

1.3. Status en procedure

Conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschrijven wij in deze structuurvisie op hoofdlijnen welke ontwikkelingen wij in het plangebied willen realiseren en hoe wij de realisatie voor ons zien. De structuurvisie is daarmee richtinggevend en toetsend voor toekomstige bestemmingsplannen. Ook vormt de structuurvisie een onderbouwing voor het verhalen van kosten in relatie tot exploitatieplannen.

De voorliggende structuurvisie geeft een beeld van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijn voor De Zuidlanden voor een periode van tien jaar, met een doorkijk naar de periode daarna. De ontwerpstructuurvisie heeft ter visie gelegen van 24 december 2010 tot 3 februari 2011. De ingebrachte zienswijzen en de inbreng van de gemeenteraad hebben ertoe geleid dat op 28 maart 2011 de visie met enige aanpassingen is vastgesteld. De milieueffecten van de structuurvisie zijn getoetst aan het MER De Zuidlanden 2006. In paragraaf 2.6 wordt nader ingegaan op de hantering van het in 2006 vastgestelde MER de Zuidlanden.

1.4. Opzet structuurvisie

De structuurvisie volgt voor een belangrijk deel de ambities en het programma van het Masterplan. Deze zijn voor de volledigheid (samengevat) in bijlage 1 opgenomen. Er zijn geen grote beleidswijzigingen nodig, noch wenselijk. Het plangebied waarop het Masterplan betrekking heeft is het plangebied van de structuurvisie.

De lange looptijd van het plan en de ongewisse economische omstandigheden dwingen tot een planopzet die enerzijds voldoende richting geeft aan de ontwikkeling en anderzijds voldoende flexibel is om tijdens het planproces wijzigingen te kunnen aanbrengen. Indien nodig moet het zelfs mogelijk zijn ontwikkelingen voor korte of lange tijd stop te zetten. In de structuurvisie gaat het daarom meer over een ontwikkelstrategie dan om een eindplan.

Op grond van de hiervoor geschetste aanleiding tot opstelling van een structuurvisie en de reeds opgedane ervaringen met de ontwikkeling van het buurtschap Techum, hebben wij enkele uitgangspunten vastgesteld voor de opstelling van de structuurvisie. Deze komen in het volgende hoofdstuk terug, samen met de nieuwe beleidskaders, ontwikkelingen en ervaringen die tot die uitgangspunten hebben geleid. De op basis van de uitgangspunten

opgestelde Visiekaart is in hoofdstuk drie opgenomen. De Visiekaart en het planconcept worden nader toegelicht, evenals enkele themakaarten en deelgebieden. Hoofdstuk vier bevat de uitvoeringsparagraaf waarin nader wordt ingegaan op de procesregie, de instrumentele regie én de financiële regie. Het laatste hoofdstuk beschrijft op hoofdlijn de milieueffecten van de voorgestane ontwikkeling. In algemene zin en gerelateerd aan de indicatieve fasering uit hoofdstuk vier.



Uitgangssituatie

2.1. Masterplan 2003

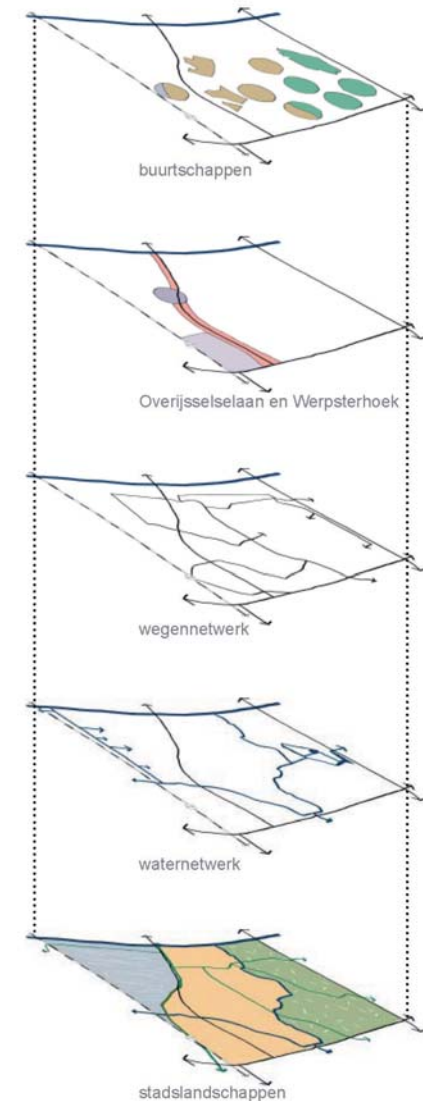
Het ruimtelijk planconcept van het Masterplan 2003 is opgebouwd vanuit de landschappelijke ondergrond als basis. De ruimtelijke hoofdstructuur (hoofdwegen, watersysteem, landschap, ecologie en belangrijkste langzaam verkeerroutes) is daar overheen geprojecteerd. De structuurvisie blijft op dit planconcept gebaseerd. Met het (onherroepelijk) tracébesluit voor Rijksweg 31 en de plandelen waarover de raad reeds een besluit genomen heeft, kan de hoofdstructuur definitief gemaakt worden.

Wat het programma betreft wordt ook nu ingezet op 6500 woningen (met een bandbreedte van 5600-6500), waarbij uitgegaan wordt van een langere looptijd, flexibiliteit in programma en in stedenbouwkundige inrichting. Ook wordt uitgegaan van 100.000 – 150.000 m² kantoren en bedrijven, 55.000 m² commerciële voorzieningen (inclusief mogelijkheid GDV/PDV), 73.000 m² onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen en 90.000 m² sportzone.

De demografische ontwikkelingen in Fryslân hebben natuurlijk een nauwe relatie met het programma. De bevolkingsgroei in Fryslân neemt af en zal de komende decennia in delen van de provincie omslaan naar krimp. Conform provinciale prognoses ("Fan mear nei better") zal de bevolking in en rond Leeuwarden nog langere tijd doorgroeien en pas rond 2030 een evenwicht bereiken. Het aantal huishoudens en daarmee de woningvraag neemt nog steeds toe als gevolg van demografische veranderingen. Op grond van deze prognoses gaan wij er van uit dat het programma voor De Zuidlanden gerealiseerd kan worden. Niettemin is voorzichtigheid geboden. Ook om die reden is het belangrijk voldoende flexibiliteit in de plannen in te bouwen en in kleinere, afgeronde deelgebieden te ontwikkelen.

De ambities uit het Masterplan 2003 (zie bijlage 1) zijn voor een groot deel nog van toepassing, rekening houdend met de in dit hoofdstuk aangegeven nieuwe beleidskaders en ontwikkelingen. De eerder geambieerde hoogwaardige openbaar vervoerverbinding (HOV) is niet meer in beeld. Onderzoekresultaten wijzen uit dat deze te weinig toegevoegde waarde zou bieden en qua exploitatie slecht zou scoren. De aangegeven ambitie tot het ondergronds brengen van de 110kV-leiding blijkt vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.

De landschappelijke ondergrond kent drie verschillende landschapstypen: Middelzee, Kwelderwal en Kwelders. In de structuurvisie worden deze benamingen gebruikt voor de verschillen in landschappelijke ondergrond, waarmee de namen Plantage, Lommerrijk en Waterrijk komen te vervallen. Ook de aan deze naamgeving gekoppelde functionele invulling wordt als achterhaald beschouwd. Dat betekent dat de Kwelders geen waterrijke invulling krijgen, de Kwelderwal geen lommerrijke stoffering krijgt en de Middelzee niet als plantage wordt uitgewerkt. In de Middelzee krijgt water en waterrecreatie een kans, de Kwelderwal en het laaggelegen Kwelderlandschap behouden tussen de buurtschappen hun agrarische verschijningsvorm, zij het dat hier en daar wel ruimte wordt geboden aan bijzondere woonaccenten.



De Kwelderwal kenmerkt zich door zijn hogere ligging met enkele verspreid liggende oude terpen en boerderijen. De mozaïekverkeveling geeft een afwisselend en besloten karakter van weilanden met hier en daar elzenwallen, houtwallen en bosjes.

Het laaggelegen Kwelderlandschap laat een kleinschalige mozaïekverkeveling zien zonder bebouwing of beplanting. Het gebied bevat nog veel bijzondere elementen omdat er nooit een ruilverkeveling heeft plaatsgevonden.

Ten westen van de Overijsselselaan lag vroeger de Middelsee. De Middelsee kenmerkt zich door een strakke rechthoekige verkeveling met enkele boerderijen en weinig beplanting. Door de kenmerkende openheid van het gebied leent het zich minder voor kleinschalige ontwikkelingen. De zone langs het Van Harinxmakanaal biedt kansen voor een heel eigen, waterrijk woonmilieu. De planvorming hiervoor start in 2011 met de internationale architectuurprijsvraag European 11.

Waterrijk als planconcept vervalt. De beoogde invulling van het betreffende gebied met niet-bevaarbaar water en zeer lage dichtheden (4 woningen per ha.) sluit niet aan op een voorzienbare marktvrage, en zou wel de bestaande landschappelijke en ornithologische waarden doen verdwijnen. De uitvoering van Waterrijk was gepland aan het eind van de planperiode, om zo lang als mogelijk de bestaande ornithologische waarden te sparen.

Uit recent onderzoek (A&W-rapport) blijkt dat het gebied ten zuiden van Goutum op termijn te klein is voor een duurzame vitale weidevogel populatie. Dat is ook zonder dat er gebouwd wordt het geval. Daarmee vervalt op termijn ook het belangrijkste onderscheidend element uit het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) van het MER De Zuidlanden 2006. Wanneer in de fasering rekening wordt gehouden met een geleidelijke autonome daling van de weidevogel populatie, in combinatie met compensatie van het verlies aan hectares weidegrond, kan vanuit oogpunt van milieueffecten met het Voornemen worden volstaan. In de structuurvisie wordt het gebied daarom aangemerkt als (zeer) geschikt voor woningbouw, met de aantekening dat de daadwerkelijke realisering pas op lange termijn zal plaatsvinden.

2.2. Beleidskaders

De door de raad op 25 januari 2010 vastgestelde GREX-uitgangspunten zijn vanzelfsprekend belangrijke input voor de structuurvisie. Dat geldt eveneens voor de overeengekomen

bouwclaims, actuele bevolkings- en verkeersprognoses, en afgeronde en lopende juridische procedures (Techum, Jabikswoude, Wiarda, Tracébesluit Haak).

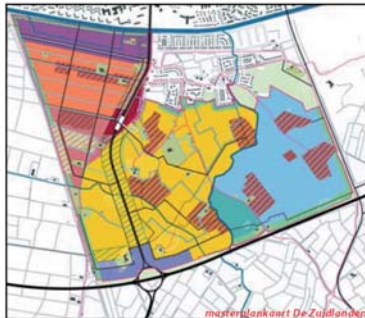
Reeds met de structuurvisie Leeuwarden open stad van 1995 is een basis gelegd voor de uitbreiding van de stad Leeuwarden in zuidelijke richting over het Van Harinxmakanaal. De aanzet voor concrete planontwikkeling kwam met de Contourennota Leeuwarden-zuid (2000), gevolgd door het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-zuid uit 2001. In het Masterplan De Zuidlanden 2003 zijn deze beleidskaders verwerkt, inclusief de Stadsvisie "Varen onder eigen vlag" uit 2002, die gericht was op de uitbouw van de positie van Leeuwarden als hoofd- en centrumstad van Fryslân.

Na de vaststelling van het Masterplan zijn diverse nieuwe, relevante beleidskaders vastgesteld. Voor wat betreft de ontwikkeling van De Zuidlanden in het algemeen bevestigend (ten opzichte van eerdere kaders), ondersteunend, stimulerend en/of aanvullend. Onderstaand gaan wij heel kort in op enkele van deze beleidskaders.

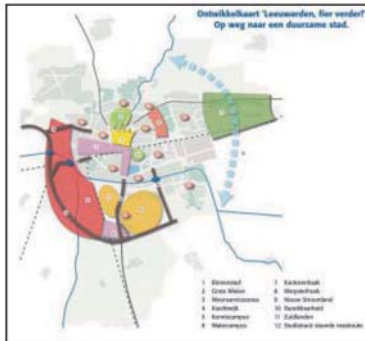
Het Streekplan Friesland (2007) ziet De Zuidlanden als een bijdrage aan de totale stedelijke woningbehoefte van Leeuwarden en als stimulans voor het aantrekken van nieuwe bewoners van Leeuwarden. Aangegeven is dat rekening wordt gehouden met compensatie van de goede tot plaatselijk zeer goede weidevogelstand en inpassing van de cultuurhistorische karakteristieken. Werpsterhoek wordt gezien als een strategische, stedelijke ontwikkellocatie voor kantoren, hoogwaardige bedrijven en voorzieningen.

Begin 2010 is het Tracébesluit voor Rijksweg 31 Haak om Leeuwarden ondertekend door de ministers van V&W en VROM. Daarmee is het tracé van de Haak planologisch vastgesteld, inclusief het tracé van de Overijsselselaan tot aan de aansluiting Jabikswoude. Met de afwijzing door de Raad van State van beroepen tegen de aanleg van de Haak, is het Tracébesluit per november 2010 onherroepelijk geworden.

De nieuwe Stadsvisie van Leeuwarden, "Fier verder, op weg naar een duurzame stad" (2008) bevestigt (vanzelfsprekend) de inzet op De Zuidlanden als een zeer attractieve woonomgeving. Het thema water, met kansen voor ruimtelijke kwaliteit en economische versterking, is een nieuw speerpunt. Duurzaamheid wordt in de Stadsvisie als rode draad gekoppeld aan alle aangegeven speerpunten.



Masterplan De Zuidlanden



Stadsvisie plus



visie Nieuw Stroomland

Reeds in 2004 werd het gecombineerde project De Haak/De Zuidlanden door de Minister van VROM als een van 14 voorbeeldprojecten Ontwikkelingsplanologie aangemerkt. De door VROM ingestelde adviescommissie (Commissie Bakker) adviseerde in 2005 om de regionale inbedding van het project De Haak/De Zuidlanden te verbeteren door een breder traject van regionale gebiedsontwikkeling. Ook werd destijds voorgesteld de rolverdeling tussen provincie en gemeente(n) te vernieuwen, in die zin dat de regierol juist op provinciaal niveau zou moeten liggen.

Daarnaast was sprake van een veelheid aan ontwikkelingen aan de zuidwestkant van Leeuwarden. Om die ontwikkelingen onderling op elkaar af te stemmen qua inhoud en qua planning en ter bevordering van de synergie, was structuur en coördinatie in die integrale ontwikkeling gewenst.

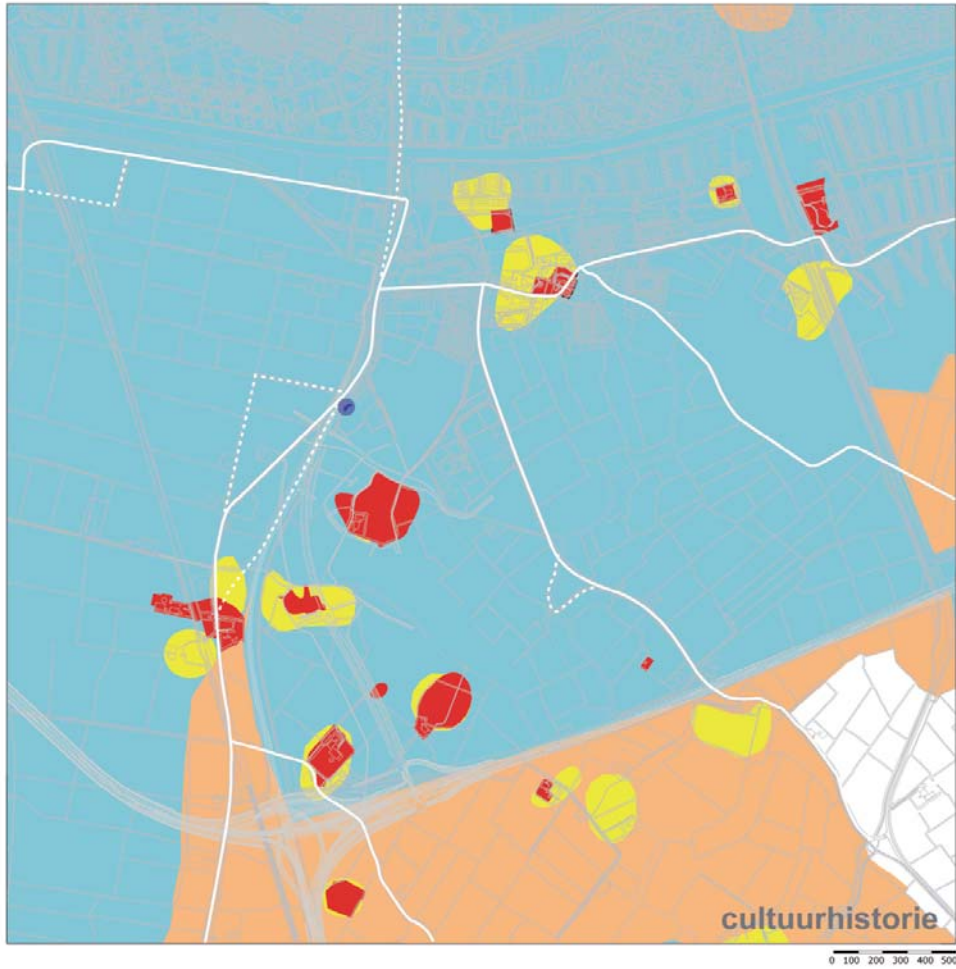
Tegen die achtergrond is onder regie van de provincie Fryslân de Hoofdlijnennotitie “Gebiedsontwikkeling Nieuw Stroomland” door de Stuurgroep Nieuw Stroomland opgesteld.

De economische versterking van Leeuwarden is daarin van belang, met als uitgangspunten landschappelijke inpassing en duurzaamheid. Op basis hiervan is een en ander uitgewerkt in de intergemeentelijke structuurvisie Nieuw Stroomland, die begin 2011 door de betrokken gemeenteraden is vastgesteld. Die structuurvisie zet in op het zoveel mogelijk behouden, herstellen dan wel ontwikkelen van ruimtelijke kernkwaliteiten die in het gebied aanwezig zijn. Het streven naar duurzaamheid vinden we terug in de “Keten van duurzaamheid” die is opgebouwd uit de schakels kennis, experiment, productie en consumptie. Alle vier schakels vinden hun (ruimtelijke) neerslag in het gebied Nieuw Stroomland.

In Nieuw Stroomland heeft aanleg van de Haak grote betekenis. Aan de stadsrandkant van de Haak wordt ingezet op nieuwe stedelijke functies, zoals een Energiepark, uitbreiding van de Newtonparken en nieuwe locaties voor duurzame bedrijven, station Werpsterhoek, woonfuncties en de Dairy Campus. Buiten de Haak wordt het landschap zoveel mogelijk behouden en de cultuurhistorie versterkt. Het plangebied De Zuidlanden maakt deel uit van het plangebied Nieuw Stroomland; de ontwikkeling van De Zuidlanden is beschouwd als een autonoom project. Het Masterplan 2003 is overgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie Nieuw Stroomland. Omgekeerd zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Stroomland weer bouwstenen voor de voorliggende structuurvisie.

Het visiedocument “Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad” en het “Actieplan Energie en Water” (2010) zet in op een stad die in 2020 onafhankelijk is van fossiele energie en slimme oplossingen bedenkt voor de water- en energieproblematiek.

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe archeologiebeleid vastgesteld. Als gevolg daarvan is het aantal gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde in De Zuidlanden toegenomen. Met name in het tracé van de nieuwe Overijsselselaan heeft daarom in 2009/10 uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Naast terpresten zijn sporen van bewoning aangetroffen in een oude oeverwal uit de ijzertijd.



- archeologische waarden
- lage verwachtingswaarde
 - middelhoge verwachtingswaarde
 - hoge verwachtingswaarde
 - hoge archeologische waarde
- landschappelijke waarden
- dijk
 - wiel
 - oude structuurlijnen



2.3. Ervaringen met Techum

Als planconcept is het 'buurtschap' goed bevallen: een sterke eigen identiteit, de vriendelijke uitstraling van een Fries dorp. De omvang van circa 400 woningen geeft stedenbouwkundig en voor ontwikkelmogelijkheden een prettige schaalgrootte.

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.

In de structuurvisie komt het onderscheid tussen buurtschap en Lommerrijk te vervallen. In het programma voor een deelplan worden zowel het dorpse van een buurtschap als de vrije kavel aan de rand gecombineerd.

2.4. Ontwikkelingen

Wonen

Bij de huidige stagnatie in de woningmarkt achten wij het verstandig rekening te houden met kleinere deelplannen, te realiseren door meerdere bouwers. Het stedenbouwkundig plan heeft op grond daarvan meer flexibiliteit nodig. Wel wordt verwacht dat bij herstel van de economische situatie en herstel van de woningmarkt, de latente woningbehoefte dan tot een extra vraag zal leiden. Behoud van voldoende woningbouwproductie in De Zuidlanden is dan ook zowel om kwantitatieve als kwalitatieve redenen van belang. Met grondgebonden woningen in het goedkope, het midden- en het hogere segment, draagt De Zuidlanden bij aan de diversiteit van woonmilieus. Op de huidige en toekomstige vragermarkt wordt ingespeeld door een omslag naar meer kleinschalige woningbouwprojecten, meer particuliere woningbouw en de introductie van collectief particulier opdrachtgeverschap.

Werken

De huidige crisis zorgt ook voor vertraging in de groei van de kantorenmarkt. Het ambitieniveau bij het Masterplan ging uit van een kantorenprogramma van 150.000 m² kantorenprogramma. Beoogde locaties waren hierbij de Stadsas en de Werpsterhoek.

In de huidige grondexploitatie wordt uitgegaan van 100.000 m² waarbij een uitloop mogelijk blijft naar 150.000 m². De aanvullende 50.000 m² wordt een zogenaamde transitiezone, waar afhankelijk van de vraag woningbouw of commerciële ontwikkeling kan plaatsvinden. Waren vijf tot tien jaar geleden locaties in de binnenstad of kantorenhak toereikend, nu vragen front-office activiteiten in de zakelijke en financiële dienstverlening om locaties in de buurt van de snelweg die per auto en OV goed bereikbaar zijn. Schaalvergroting in de afzetmarkt werkt dit verder in de hand. Dit type kantoorlocatie, met optimale kansen ten aanzien van bereikbaarheid en duurzaamheid, ontbreekt tot nog toe in Leeuwarden.

Voorzieningen

Voorzieningen (zowel commercieel als de niet-commerciële, meer sociale voorzieningen) leveren een belangrijke bijdrage aan de verscheidenheid en aantrekkelijkheid van woonmilieus en zijn nodig om het woningbouwprogramma levensvatbaar te maken.

Voorzieningen zijn veelal volgend op de ontwikkeling van woon- en werklocaties. De vertraging die nu als gevolg van de crisis wordt opgelopen werkt rechtstreeks door in de voorzieningen die voor het nieuwe stadsdeel De Zuidlanden worden aangelegd. Behalve voor de nieuwe bewoners is er in De Zuidlanden ruimte voor enkele voorzieningen op stedelijk niveau. Te denken valt aan vormen van voortgezet en hoger onderwijs en een topsportlocatie. Vestiging van stedelijke voorzieningen zal worden afgewogen in samenhang met de bestaande stad.

Uitgangspunt blijft dat voorzieningen op tijd (tijdig in de gehele planontwikkeling), op niveau (voldoende kwaliteit om de bewoners aan te spreken) en op maat (aansluitend bij de wensen van de consument) worden aangeboden. Realisering niet vanuit een vast maar flexibel concept waarmee ingespeeld kan worden op veranderende invulling van functies en noodzaak. We willen voor duurzaam 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 vroegtijdig stadium.



We handhaven de ambitie om op termijn een sportconcentratiegebied in De Zuidlanden te realiseren. Dit is een uitwerking van de kadernota sportbeleid 2003 waarin de raad als uitgangspunt het concentreren van de sportvoorzieningen in vier sportconcentratiegebieden heeft vastgesteld: “Naast de drie bestaande concentratiegebieden in Leeuwarden –Noord, -Oost en – West wordt in Leeuwarden Zuid een vierde sportconcentratiegebied gecreëerd”. Hierdoor is er sprake van een goede spreiding van sportfaciliteiten over de stad.

Uitgangspunt voor het sportconcentratiegebied is een combinatie van topsport en breedtesportfaciliteiten; voorzieningen voor de wijk en stedelijke voorzieningen.

Een nieuw te bouwen topsportvoorziening (topsporthal voor met name balsporten) is belangrijk voor meerdere ontwikkelingen in Leeuwarden. De Zuidlanden is één van mogelijke locaties. Initiatieven op kortere termijn worden (eventueel tijdelijk) stadsbreed gefaciliteerd.

2.5. Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. In De Zuidlanden worden die zo goed mogelijk in de praktijk gebracht. Naar gelang de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid wordt per deelplan gezocht naar de best haalbare oplossingen. Zo was de aanleg van de biogasleiding vanuit Nij Bosmazathe de eerste groot-schalige en commercieel verantwoorde toepassing van biogas op de schaal van een woonwijk. Deze levert de verwarming voor de buurtschappen Techum en Jabikswoude en er is nog capaciteit voor een volgend deelgebied. Het deelgebied Barrahûs ten westen van de Overijsselselaan zal in het teken staan van duurzame gebiedsontwikkeling. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de drie internationaal erkende elementen van duurzaamheid: planet (milieu), people (sociaal) en profit (economie).

Voor de kantoorontwikkeling langs de Overijsselselaan is de toepassing van KWO (Koude-Warmte-Opslag) een interessante optie. Deze techniek zal actief onder de aandacht van de vestigende bedrijven worden gebracht.

Het nieuwe bouwbesluit stelt dusdanig hoge eisen aan de bouw van nieuwe woningen, dat er in de toekomst nauwelijks nog warmtevraag zal zijn. Collectieve verwarmingssystemen, zoals in Techum toegepast, zijn dan mogelijk niet meer rendabel te maken. De trend is momenteel

naar meer individuele systemen, zoals zonnepanelen en individuele warmte/koude-opslag. Aangezien de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid heel snel zullen gaan, zal per te ontwikkelen deelgebied bezien worden op welke manier de duurzaamheidsambities zullen worden gerealiseerd.

2.6. MER de Zuidlanden 2006

In 2001 is bij het Ontwikkelingsplan Leeuwarden Zuid en het Masterplan een MER gemaakt. Bij de verankering daarvan in de ruimtelijke ordening beoordeelde de Raad van State de gekozen methodiek als ondeugdelijk. Daarom is in 2006 opnieuw een uitgebreid MER gemaakt, met als doel de milieueffecten van De Zuidlanden volwaardig in de besluitvorming te kunnen betrekken. Daarbij is de volledige bandbreedte waarbinnen het gebied De Zuidlanden ontwikkeld kan worden, in beeld gebracht. Naast het Masterplan (Voornemen) is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld. Als contrast is ook de ontwikkelopgave (Theoretische-Terugval-Optie) in beeld gebracht voor het geval dat de Haak om Leeuwarden niet zou worden aangelegd.

Het MMA wijkt op een paar belangrijke onderdelen af van het Masterplan: grote inzet op realisatie van station Werpsterhoek en daarbij behorende hogere bebouwingsdichtheden in de stationsomgeving (1); het goede weidevogelgebied ten zuidoosten van Goutum sparen (2). Bij de aanvaarding van het MER in 2006 heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven om bij ieder nieuw plandeel te onderzoeken "of het ook milieuvriendelijker kan".

In 2009 heeft een actualisatie van de ecologische gegevens plaatsgevonden. Daarmee is het MER 2006 nog voldoende actueel om de komende jaren te dienen als toetsingskader voor milieueffecten. In hoofdstuk 5 gaan wij nader in op die milieueffecten.

2.7. Samengevat: uitgangspunten

De op te stellen structuurvisie volgt op hoofdlijnen het Masterplan 2003. Er zijn geen grote beleidswijzigingen nodig, noch wenselijk. Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

- Structuurvisie en GREX vormen één geheel en worden tegelijkertijd en in samenhang opgesteld;
- Structuurvisie biedt een kader voor kostenverhaal;

- De MER-Zuidlanden 2006 (met geactualiseerd ecologisch onderzoek) blijft toetsingskader voor milieueffecten als gevolg van de structuurvisie;
- Programma varieert tussen 5600 en 6500 woningen;
- Het planconcept wordt opgebouwd vanuit landschapstypen en cultuurhistorie;
- De benamingen Plantage, Lommerrijk en Waterrijk verdwijnen, de landschapstypen Middelzee, Kwelderwal en Kwelders blijven;
- De planopzet moet meer flexibiliteit en keuzemogelijkheden bieden;
- Commerciële en niet-commerciële voorzieningen worden geconcentreerd langs de Overijsselselaan;
- Werpsterhoek blijft gereserveerd voor grootschalige (commerciële) stedelijke voorzieningen.



- middelzee**
 - woongebied
 - kanaalzone
 - centrum
 - sportzone
 - zone overijsselselaan noord
 - waternetwerk
- kwelderwal**
 - buurtschappen
 - overig
 - zone overijsselselaan midden
 - zone overijsselselaan zuid
 - centrum
 - werpsterhoek
 - horeca
- kwelders**
 - buurtschappen
 - overig
- algemeen**
 - bestaande bebouwing
 - rijksweg
 - stadsweg
 - wijkontsluitingsweg
 - hoofdfietsroute
 - station
 - hoofdwaternetwerk
 - projectgrens
 - belemmeringen

visiekaart

0 100 200 300 400 500

Visiekaart en toelichting

3.1. Visiekaart

De Visiekaart is gemaakt op basis van de in het vorige hoofdstuk geschetste uitgangspunten, inclusief het beoogde programma:

- 6500 woningen (bandbreedte 5600-6500)
- 100.000 – 150.000 m² kantoren en bedrijven, inclusief transitiezone
- 55.000 m² commerciële voorzieningen, incl. mogelijkheid GDV/PDV
- 73.000 m² onderwijs-, zorg- en buurtvoorzieningen
- Sportzone: 90.000 m²

De opbouw van de Visiekaart is dezelfde als die van het Masterplan, waar nodig geactualiseerd. De basis wordt gevormd door de landschappelijke ondergrond, met bodemgesteldheid en cultuurhistorische kenmerken. De volgende laag is het waternetwerk, gevolgd door het hoofdwegennet. Dan de Overijsselselaan en Werpsterhoek als concentraties voor de zakelijke en niet-commerciële dienstverlening. Tenslotte de laag van de bebouwing die op het onderliggend netwerk mogelijk is. De buurtschappen vormen de meest flexibele laag in de planopbouw.

De deelgebieden worden op de Visiekaart aangegeven als vlekken. Iedere vlek bevat een gevarieerd woonprogramma, vergelijkbaar met een dorp, met een minimaal sluitende grondexploitatie. De gebieden tussen de vlekken worden overwegend open gehouden, met hier en daar een accent. Onderling kunnen de deelgebieden verschillen in woonmilieu. Hierdoor is het mogelijk om aan te sluiten bij de marktvraag en kunnen verschillende woonmilieus tegelijkertijd aangeboden worden.

De ingebouwde bandbreedte geeft keuzemogelijkheden in het programma en de wijze van uitvoeren (woningdichtheid tussen 22 en 24 woningen per ha.).








De Zuidlanden wordt opgebouwd uit een verzameling deelplannen, waarvan Techum, Jabikswoude en Wiarda al concreet zijn uitgewerkt. Elk deelplan bevat ca. 250 tot 350

woningen en vormt een stedenbouwkundig afgerond geheel. De volgende deelplannen zijn indicatief, door middel van ronde vlekken, op de visiekaart aangegeven. Per deelplan is een (deel-)grondexploitatie gemaakt met daarin een zekere bandbreedte waarbinnen afstemming plaats kan vinden op de heersende marktomstandigheden. Binnen elk deelplan, dat een mix is van buurtschap plus een deel (voormalig) lommerrijk, is er vrijheid het programma nader in te vullen. Ook met de volgorde van ontwikkelen, de planning, en de stedenbouwkundige opzet van deelplannen zal optimaal kunnen worden ingespeeld op wijzigende omstandigheden. Alle deelplannen worden op hun milieueffecten getoetst aan het MER De Zuidlanden.

Basisvoorzieningen (basisonderwijs, kinderopvang, zorg, ontmoetingsfaciliteiten) worden langs de Overijsselselaan en/of tussen de buurtschappen gerealiseerd. Voor instellingen in het voortgezet onderwijs is ruimte beschikbaar nabij de Overijsselselaan, nabij goede openbaar vervoersverbindingen en binnen redelijke afstand tot binnen- en buitensportaccommodaties.



verkeer

-  rijksweg
-  stadsweg
-  wijkontsluitingsweg
-  spoorverbinding
-  station
-  hoofd fietsroute
-  water

verkeersnetwerk

0 100 200 300 400 500

3.2. Themakaarten

De Overijsselselaan vormt de ruggengraat van De Zuidlanden. In functionele zin vormt deze laan de ontsluitingweg voor ca. tweederde van de woon- en werklocatie en is zij de zuidelijke entree van de stad. De Overijsselselaan sluit rechtstreeks aan op de Haak, ontsluit het station Werpsterhoek en verbindt de aangrenzende woon- en werkgebieden aan weerszijden.

De wijkontsluitingswegen lopen in oost-westelijke richting en verbinden de laan met de Wergeasterdyk.

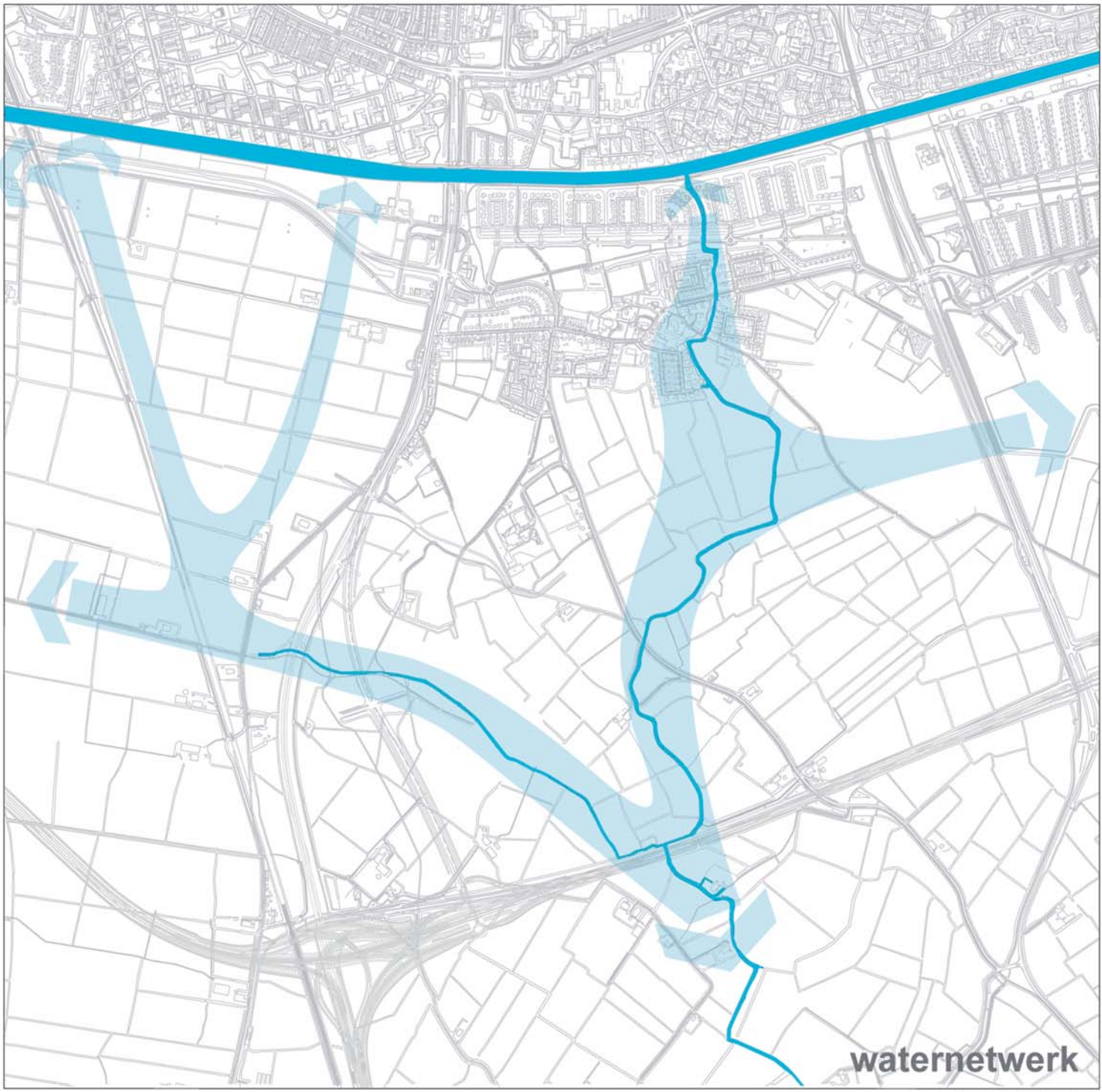
Voor het langzaam verkeer is er een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk met diverse aantrekkelijke routes:

- in noord-zuid richting parallel aan de spoorlijn, Overijsselselaan, Wergeasterdyk en Drachtsterweg;
- in oost-west richting als schakels tussen Nieuw Stroomland, spoorlijn, Overijsselselaan, Drachtsterweg en Zuiderburen.

Ook het openbaar vervoer heeft een nadrukkelijke rol in het plangebied. Van wezenlijk belang is het station Werpsterhoek. Dit is een opstaplocatie naar Zwolle en de Randstad; het station dient als P&R-locatie en als schakel tussen de onderscheiden vormen van openbaar vervoer.

De lokale busdiensten bedienen De Zuidlanden via de Overijsselselaan, de wijkontsluitingswegen en de Drachtsterweg.





water

-  water bestaand, boezempeil
-  mogelijkheden om boezempeil toe te voegen

waternetwerk

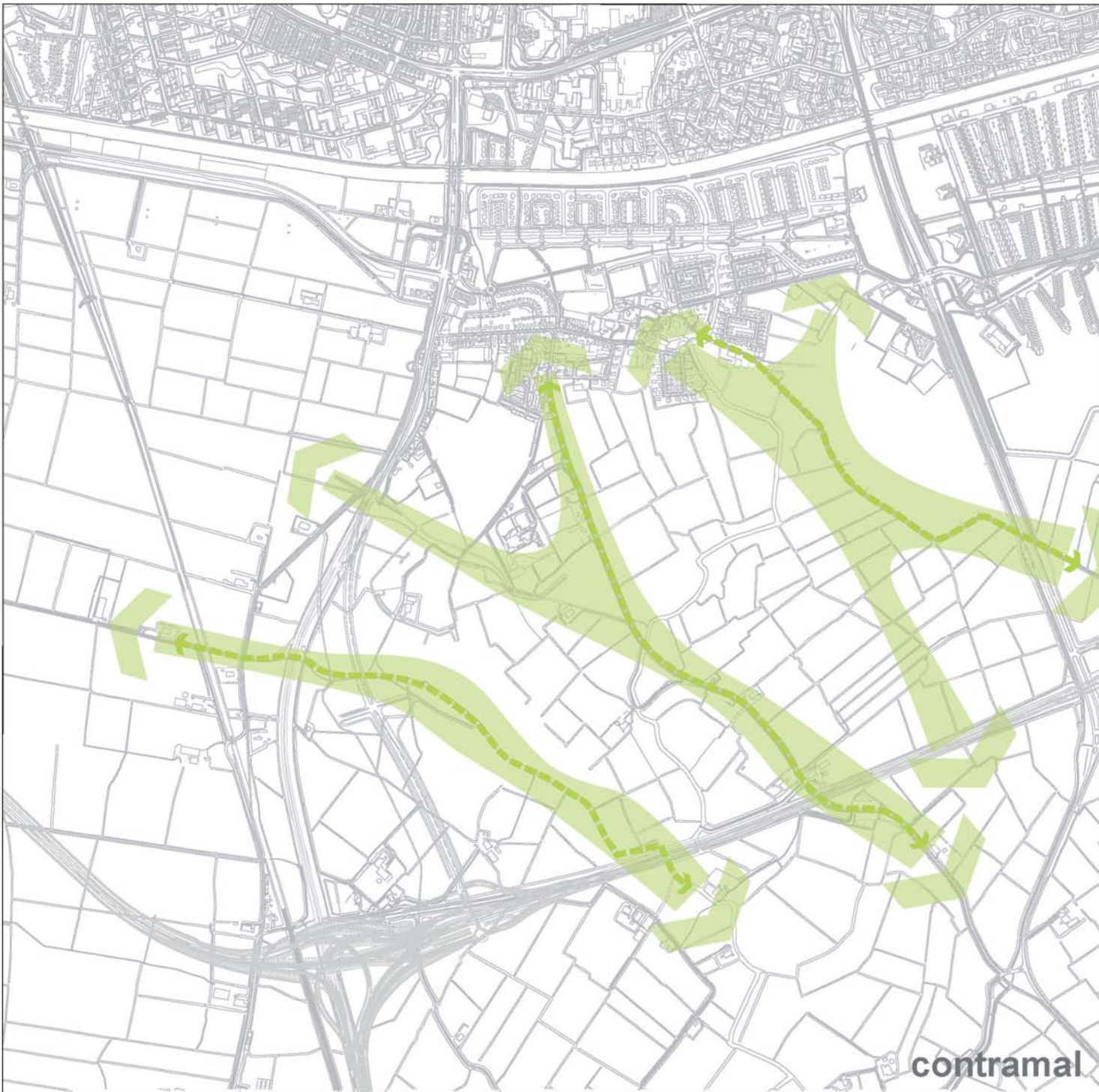
0 100 200 300 400 500



In het Masterplan 2003 was het waternetwerk primair een uitgangspunt voor de planontwikkeling, in deze structuurvisie veeleer een onderdeel daarvan. De inrichting van waterlopen voor recreatief medegebruik is een nadrukkelijke ambitie.

Het Van Harinxmakanaal en de noord-zuid afstromende waterwegen in Nieuw Stroomland (Zwette) en De Zuidlanden (Wurdumerfeart) vormen een uniek raamwerk voor verdere ontwikkeling van het waternetwerk:

- In het Goutumer Nieuwland biedt het Van Harinxmakanaal mogelijkheden voor uitbreiding van het boezemwater in zuidelijke richting;
- De Wurdumerfeart is geschikt voor kleine recreatievaart en geeft via een onderdoorgang in de Drachtsterweg aanknopingspunten voor een koppeling met Zuiderburen;
- Met een ruimere verbinding tussen de Wurdumerfeart en het Alldjip groeit de behoefte om het Alldjip in westelijke richting door te trekken en aan te sluiten op de Zwette;
- Zowel de Wurdumerfeart als het Alldjip bieden aantrekkelijke mogelijkheden voor wonen aan het water in De Zuidlanden.



contramal



structuurlijnen

contramal

0 100 200 300 400 500

De nieuwe buurtschappen liggen in losse strengen van noord naar zuid op de landschappelijke ondergrond. De gebieden tussen de buurtschappen (contramal) krijgen niet vooraf een vaste bestemming. Het tussengebied zal voornamelijk als open ruimte ervaren worden.

De open ruimte (groene aders) volgt losjes de historische structuurlijnen en varieert in breedte. Daardoor ontstaan vanuit het dorp Goutum enkele langgerekte zichtlijnen naar het open buitengebied. De Wergeasterdyk wordt zo de groene hoofdader in zuidelijke richting en de Hounsdyk in zuidoostelijke richting.

In de groene aders is een grote verscheidenheid aan 'groene' functies mogelijk, zoals (aangepast, kleinschalig) agrarisch gebruik, paardenweitjes, volkstuinten, parkachtige inrichting, heemtuin, kaatsveld, kinderboerderij, etc. Tegelijkertijd zal er enige ruimte zijn voor 'niches' in de woningmarkt: bijzondere woonvormen, huisvesting specifieke doelgroepen. Deze gebieden tussen de buurtschappen krijgen een heel lage bebouwingsdichtheid (4 woningen per ha.), om voldoende onderscheidend te zijn van de buurtschappen. Nadrukkelijk wordt ingezet op landschapsherstel en behoud van de oude kwelderwal.





LEGENDA

ALGEMEEN

- plangrens
- bebouwing bestaand / nieuw ontwerp
- bestaande ondergrond
- water
- water, ander waterpeil
- duiker
- archeologisch belangrijke plaats
- uitgeefbaar nieuw
- bedrijfs panden
- talud

VERHARDING

- Overijsselselaan
- B-weg
- voetpad
- fietspad
- reservering busbaan

BEPLANTING

- boom bestaande, getekend via google
- boom nieuw
- haag
- struweel
- perk
- gras ruig, terpen
- gras bermen
- ecologische zone

Project	Overijsselselaan	Proj. nr. 00004.A
Onderdeel	Landschapsplan	Tak. nr. 0103
Fase	Definitief Ontwerp	Schaal 1:2000
Opdrachtgever	GEM de Zuidlanden	Formaat A0

<input type="checkbox"/> Maak	<input type="checkbox"/> aanpak ontwerpen	<input type="checkbox"/> Beoordeling
<input type="checkbox"/> Control	<input type="checkbox"/> aanpak ontwerpen	<input type="checkbox"/> Beoordeling in relatie tot de omgeving
<input type="checkbox"/> Control	<input type="checkbox"/> aanpak ontwerpen	<input type="checkbox"/> Beoordeling in relatie tot de omgeving

M&P
 M&P is een onderdeel van de M&P Groep. De M&P Groep is een onderdeel van de M&P Groep. De M&P Groep is een onderdeel van de M&P Groep.

3.3. Deelgebieden

Werpsterhoek

De ligging van Werpsterhoek aan de kruising van snelwegen, de stadsentree en de nabijheid van het toekomstig voorstadstation, 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 ontwikkelingskansen 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 grootschalige detailhandelsvestiging (GDV). Een invulling met bijvoorbeeld een megasuper 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 wel als ontheffingsmogelijkheid waarbij de gemeenteraad wordt geraadpleegd en het oordeel 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 met – de positie van de binnenstad.

Overijsselselaan

De Overijsselselaan krijgt van noord naar zuid vier kruisingen, die elk voor zich een ankerpunt voor ontwikkeling vormen. Van noord naar zuid:

1. Goutum, ontsluiting voor:

- het dorp Goutum;
- woningbouw Kanaalzone;
- wonen in het Middelzeegebied;
- gemengde functies langs de Overijsselselaan;

2. Jabikswoude, ontsluiting voor:

- Jabikswoude
- gemengde functies langs Overijsselselaan;
- startpunt voor centrumfuncties bij groeiende De Zuidlanden;

3. Techum, ontsluiting voor:

- woongebieden Techum, Buma en volgende;
- kantoren Overijsselselaan;
- woongebied langs Middelzee;

4. Werpsterhoek, ontsluiting voor:

- stedelijke functies Werpsterhoek;
- openbaar vervoersverbinding naar station.

De Overijsselselaan krijgt een groen karakter en wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. Om goede en vooral veilige verbindingen te maken tussen de stadsdelen aan weerszijden van de weg zullen onderdoorgangen gemaakt worden voor langzaam verkeer. Bij Techum wordt de onderdoorgang gecombineerd met het Ald Djip, zodat een ruime en ecologisch waardevolle verbinding ontstaat. Bij de vormgeving van de Overijsselselaan blijkt dat de in het Masterplan opgenomen overkluizing een te stedelijk beeld oplevert. Daarom kan deze vervallen. De Overijsselselaan biedt een onderscheidend vestigingsmilieu bij de nieuwe entree van de stad, met de mogelijkheid tot bouw van winkels, horeca, supermarkt en kantoren. De aantrekkelijkheid wordt op termijn versterkt door de realisering van station Werpsterhoek.



Uitvoeringsparagraaf

4.1. Algemeen

De structuurvisie geeft aan welk ruimtelijk beleid de gemeente voert in het plangebied. Het gaat om ambities die wij willen waarmaken. Om dit beleid te realiseren benutten wij de volgende instrumenten:

- procesregie
- instrumentele regie
- financiële regie
- strategie en planning
- kwaliteitssturing.

4.2. Procesregie

Regie op het proces gaat over de inspanningen om het beleid operationeel te maken. Het gaat om activiteiten gericht op:

- goede afstemming van beleidsontwikkelingen,
- de wijze waarop de gemeente bij verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, waaronder partijen met bouwclaims.

Beleidsontwikkelingen worden afgestemd in een daartoe in het leven geroepen kerngroep. Tevens wordt bij aanvang van ieder plandeel/bestemmingsplan een actuele beleidsinventarisatie gemaakt, en worden de milieueffecten getoetst aan het MER.

Een aantal partijen met bouwclaims werkt met de gemeente samen in een “consultatiemodel”¹ Deze partijen worden in de voorbereidingsfase van een uitwerking van een deelgebied geconsulteerd over de marktconformiteit van het programma. Op basis van het bestemmingsplan werken wij zaken als een voorlopige stedenbouwkundige opzet, het programma en

¹ Een nieuw te vormen Ontwikkelcombinatie heeft een bouwclaim en is aanspreekpunt voor de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het plan en de grondexploitatie. Zij neemt het initiatief tot ontwikkeling van een deelgebied, stelt het bestemmingsplan op en toont de economische uitvoerbaarheid aan. De Ontwikkelcombinatie wordt in deze fase geconsulteerd op de marktconformiteit. In volgende fasen (bijvoorbeeld inhoud Programma van Eisen) vindt opnieuw consultatie plaats

bijbehorende zaken uit. Voor de inhoud van het programma van eisen zullen de betreffende partijen eveneens worden geconsulteerd.

4.3. Instrumentele regie

Het grootste deel van het plangebied is reeds in eigendom bij de gemeente Leeuwarden. De in 2003 samen met marktpartijen opgerichte GEM De Zuidlanden, die tot doel had het gebied te ontwikkelen, komt weer volledig in handen van de gemeente. De marktpartijen blijven bij de ontwikkeling betrokken middels een bouwclaim – consultatiemodel.

Bij de uitwerking van deelgebieden wordt de structuurvisie vertaald naar bestemmingsplannen. Bij deelgebieden die in eigendom zijn bij derden, zullen wij privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten proberen te sluiten. Indien een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, zullen wij de realisatiedoelen verankeren via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Om ongewenste bouwactiviteiten te voorkomen wordt jaarlijks een voorbereidingsbesluit getroffen voor die onderdelen van De Zuidlanden waar nog geen nieuw bestemmingsplan voor is².

4.4. Financiële regie

De haalbaarheid van de uitvoering van de structuurvisie is volledig uitgewerkt in de grondexploitatie van De Zuidlanden. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks volledig herzien.

² Per 01-01-2011 zijn de volgende bestemmingsplannen vastgesteld / in voorbereiding:

- Techum, vastgesteld door gemeenteraad op 18-12-06, onherroepelijk door uitspraak Raad van State op 30-07-08
- Techum, 1ste herziening, vastgesteld op 29-06-09, onherroepelijk
- De Zuidlanden, plandeel Oost, vastgesteld op 18-06-07, onherroepelijk door uitspraak Raad van State op 17-06-09 (m.u.v. deelgebied Wiarda)
- Jabikswoude, vastgesteld op 26-05-08, goedkeuring vernietigd door Raad van State op 21-07-10, gewijzigd vastgesteld op 27-09-10, goedgekeurd door gs op 26-11-10
- Wiarda, vastgesteld op 29-11-10, Chw van toepassing
- Tracébesluit Overijsselselaan (onderdeel van Haak), door uitspraak Raad van State op 17-11-10 onherroepelijk
- Bestemmingsplan Overijsselselaan, vastgesteld op 28-03-2011
- Buma, in voorbereiding, bestemmingsplanprocedure start zomer 2011
- overig: bestemmingsplan Wiardaburen 1982, plan in hoofdlijnen buitengebied



De grondexploitatie kent per 1 januari 2010 een investeringsomvang van € 391 miljoen (exclusief kostenstijgingen en rentelasten) met een positief saldo. Daarmee mag worden geconcludeerd dat sprake is van een financieel haalbaar plan.

Zeker gezien de verwachte looptijd van nog 20 jaar blijven er uiteraard nog grote risico's aan het plan verbonden. Deze betreffen onder andere het tempo en het programma en de aansluiting daarvan op de markt. Gedurende de verdere uitwerking zullen wij de ontwikkeling van deze risico's nauwkeurig volgen en trachten deze zo klein mogelijk te houden.

In deze grondexploitatie zijn werkzaamheden opgenomen die vanuit de wettelijke mogelijkheden van verplicht kostenverhaal worden onderscheiden in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten, maar die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie resultaat door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat);
- bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in het plangebied die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan).

De Grondexploitatiewet in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) stellen hiervoor heldere kaders.

In de structuurvisie worden de volgende bovenwijkse elementen/ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- **De Haak:**
Een deel van de kosten komt ten laste van De Zuidlanden. Deze kosten ad € 11,3 miljoen worden over de deelgebieden omgeslagen.

- **De ontsluitingswegen:**

Dit betreft de Overijsselselaan en daarnaast ook Drachtsterweg, Westelijke invalsweg en planontsluitingswegen voor zover deze binnen de plangrens vallen. De Overijsselselaan en planontsluitingswegen worden direct uit de grondexploitatie bekostigd, voor de Drachtsterweg, Westelijke Invalsweg, Oostergoplein e.a. wordt een bijdrage bovenwijks (bepaald op € 13,61 per m² uitteefbaar) afgedragen aan de "reserve bovenwijkse voorzieningen".

- **Treinstation Werpsterhoek en P&R terrein**

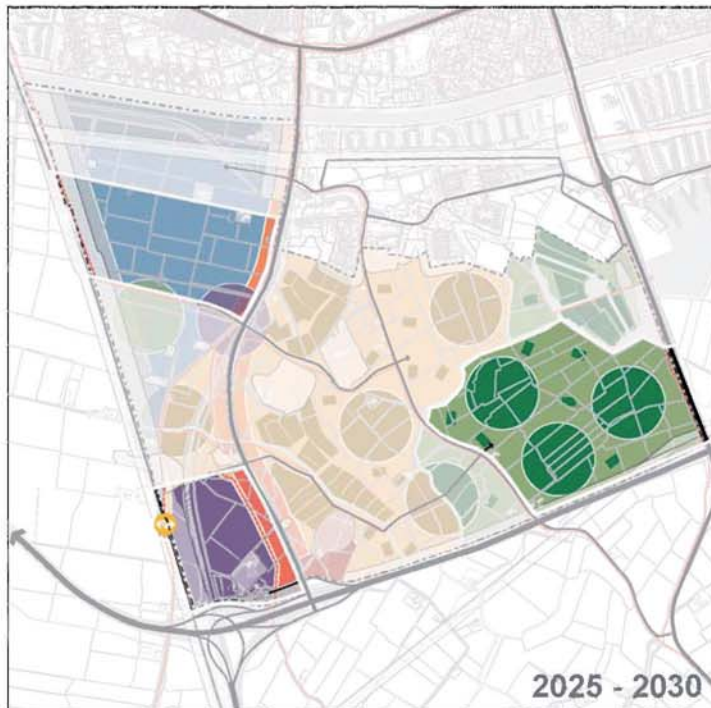
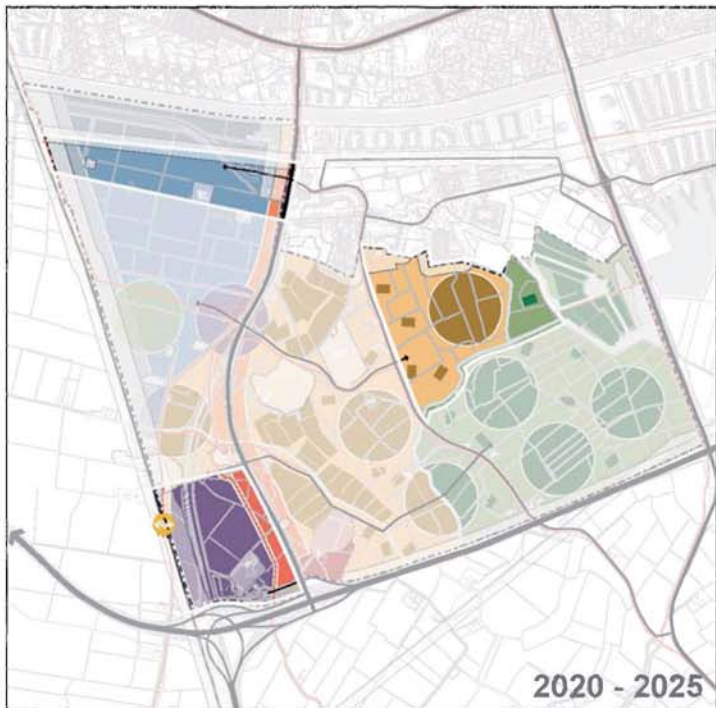
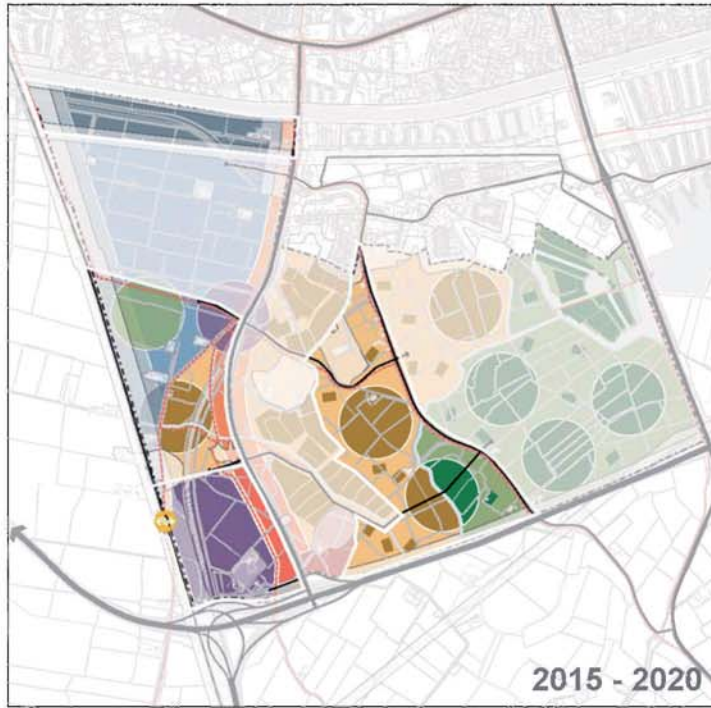
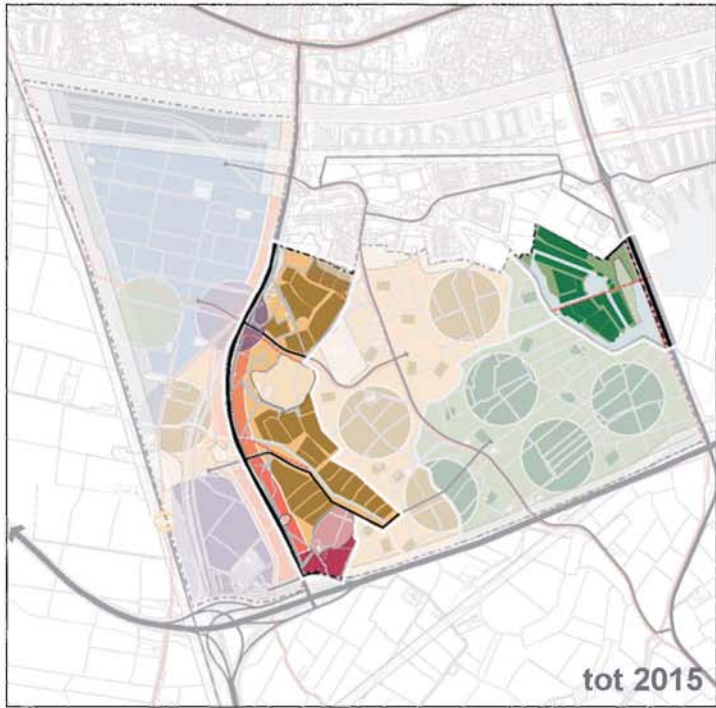
De kosten van het station kunnen voor wat betreft de "spoorse zaken" als investeringsproject uit overheidsmiddelen (Regionaal Specifiek Pakket en compensatiegelden Zuiderzeelijn) gefinancierd worden. De infrastructuur en de (logistieke) voorzieningen ter plaatse (oa. P&R, tunnel, autoverkeer- en langzaam verkeersontsluitingen) en de ruimtelijke inpassing moeten nog nader uitgewerkt worden. Het spoor heeft naast een bovenwijkse ook een bovenregionale functie. Eventuele kosten betreffen noodzakelijke ingrepen in de spoorzone zoals onderdoorgangen zal bij ontwikkelingen die hiervan profijt ondervinden in rekening gebracht worden.

- **Recreatieve verbindingen / langzaam verkeersroutes, fietsbrug Van Harinxmakanaal**

Dit betreffen doorgaande langzaam verkeersroutes en paden, voor zover binnen de plangrens vallend. De kosten maken onderdeel uit van de grondexploitatie, waarbij de verdeling daarvan naar deelgebieden gemaakt wordt naar mate van toerekenbaarheid.

- **Doorgaande vaarroutes**

Dit betreft onder andere de realisatie van een recreatieve route door Nieuw Stroomland vanuit het oosten door het gebied van De Zuidlanden naar het westen, verbinding naar het oosten onder de Drachtsterweg naar Zuiderburen, en naar het zuiden, de verbinding van Goutum naar Wirdum en Grou. Kosten worden betaald door deelgebieden die hiervan profijt ondervinden.



- **Overige bovenwijkse investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen**

Dit betreft de ondergrondse gebiedsbrede infrastructuur zoals de reeds aangelegde persleiding, waarbij reeds overcapaciteit is gerealiseerd ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen. Deelgebieden die hiervan gebruik gaan maken zullen bij moeten dragen aan deze voorinvestering. Daarnaast zijn er eventueel noodzakelijke compensatieregelingen nodig voor zover deze met de planinhoud samenhangen (bijvoorbeeld compensatie van het weidevogelgebied). De kosten voor voorzieningen voor waterberging en geluidswerende voorzieningen zullen ten laste gebracht worden van de deelgebieden die hier profijt van hebben.

Bovenstaande kosten voor bovenwijkse voorzieningen, bijdragen voor algemene plankosten en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de grondexploitatie en zullen, indien een deelgebied door derden ontwikkeld wordt (zelfrealisatie) middels anterieure overeenkomst, danwel middels exploitatieplan verhaald worden.

De grondexploitatie zal minimaal jaarlijks herzien worden, zodat steeds actuele gegevens aanwezig zijn ten behoeve van eventueel kostenverhaal.

4.5. Strategie, planning en fasering

De uitvoeringsstrategie is gericht op het aansluiten bij de marktvrage, cashflowsturing van de grondexploitatie en het zoveel mogelijk uitnutten van benodigde voorinvesteringen in onder andere ontsluitingswegen alvorens een ander deelgebied in ontwikkeling te brengen. In grote lijnen zal eerst de Kwelderwal ten uitvoer gebracht worden, vervolgens de Middelsee en tot slot de Kwelders. Op onderdelen kan hiervan afgeweken worden om bijvoorbeeld een specifiek marktsegment aan te kunnen bieden of bepaalde programmaonderdelen te kunnen realiseren. Op de linkerpagina zijn enkele faseringskaarten afgebeeld, met per vijf jaar de uit te voeren onderdelen van de Visiekaart. Het gaat hier om een indicatieve fasering, op basis van de huidige inzichten.

Tot 2015 is naast de afronding van Techum ook de bouw van Jabikswoude en Wiarda aan de orde. De Overijsselselaan wordt aangelegd, met bouw van een hotel aan de zuidzijde en kantorenbouw langs de oostzijde. In het daaropvolgende tijdvak van 5 jaar start de ontwik-

keling van Werpsterhoek (doorlopend tot 2030) en enkele buurtschappen. Ook zal in deze periode het station Werpsterhoek en het sportgebied ontwikkeld worden. In het tijdvak 2020-2025 wordt de stationsomgeving verder ontwikkeld evenals het buurtschap onder Goutum en de Kanaalzone. Denkbaar is dat rond 2020 dan geldende marktomstandigheden aanleiding geven tot hogere woningdichtheden en een meer stedelijk woonmilieu voor het in de periode 2025-2030 te ontwikkelen Middelseegebied. In dat geval kan wellicht afgezien worden van bebouwing in het zuidoostelijk kweldergebied.

4.6. Kwaliteitssturing

De Zuidlanden is opgedeeld in projectgebieden. Met de structuurvisie en de grondexploitatie als uitgangspunt worden projectgebieden aangewezen op het moment dat de ontwikkeling hiervan aan de orde is. De planontwikkeling mondt uit in een stedenbouwkundig ontwerp, dat op zijn beurt wordt vertaald in een aantal documenten:

- Inrichtingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Welstandsrichtlijnen
- Bestemmingsplan

Deze planstructuren vormen de grondslag voor de uiteindelijke realisatie van het gebied en de opstalontwikkeling.

De projectorganisatie De Zuidlanden is verantwoordelijk voor de kwaliteitssturing. Hierbij heeft de stedenbouwkundige supervisor, aangewezen door de directeur Stadsontwikkeling, een centrale rol. Hij toetst en bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Vanaf 2009 beschikt De Zuidlanden over een Kwaliteitsteam. Zowel de supervisor als de rayon-architect van Hûs en Hiem maken deel uit van dit team. Het Kwaliteitsteam bespreekt de bouwplannen in een pril stadium en is in zijn advisering nadrukkelijk ontwikkelingsgericht. Naast het Kwaliteitsteam fungeert in De Zuidlanden een Consultatiegroep. In deze groep zijn medewerkers van de gemeente en de betrokken ontwikkelaars vertegenwoordigd. Door middel van het consultatiemodel worden de ontwikkelcombinaties onder anderen geraadpleegd op marktconformiteit van het programma; de gemeente behoudt te allen tijde de eindverantwoordelijkheid.



Milieueffecten

5.1. Algemeen

Gewijzigde planuitgangspunten ten opzichte van het Masterplan moeten op hun milieueffecten worden getoetst aan het MER 2006. Daarbij geldt de voorwaarde van de gemeenteraad om bij iedere afwijking te onderzoeken 'of het ook milieuvriendelijker kan.'

Verder wordt ieder deelplan expliciet getoetst op het MER 2006, en wel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Waterhuishouding

De afgelopen jaren is de waterkwaliteit van de Friese boezem zodanig verbeterd dat die niet meer onderdoet voor de mogelijke kwaliteit van gebiedseigen water van een interne polder binnen het gebied van De Zuidlanden. Daarbij is Wetterskip Fryslân, als boezembeheerder, gebaat bij een zo groot mogelijk boezemoppervlak.

Daarom zal in overleg met het Wetterskip het hele grondgebied van De Zuidlanden gefaseerd op de boezem worden aangesloten. Voor de stedenbouwkundig invulling van De Zuidlanden geeft het verhogen van polder- naar boezempeil mogelijkheden om bevaarbaar water in de plannen te brengen. Bij de ontwikkeling van Wiarda zijn de milieueffecten van de verhoging naar boezempeil expliciet onderzocht (bron: Oranjewoud, 03-07-08). De milieueffecten van de nieuwe uitgangspunten voor waterhuishouding zijn gering, zijn feitelijk te beschouwen als nadere uitwerking van het MER. Wel kunnen enige technische aanpassingen nodig zijn.

Kweldergebied

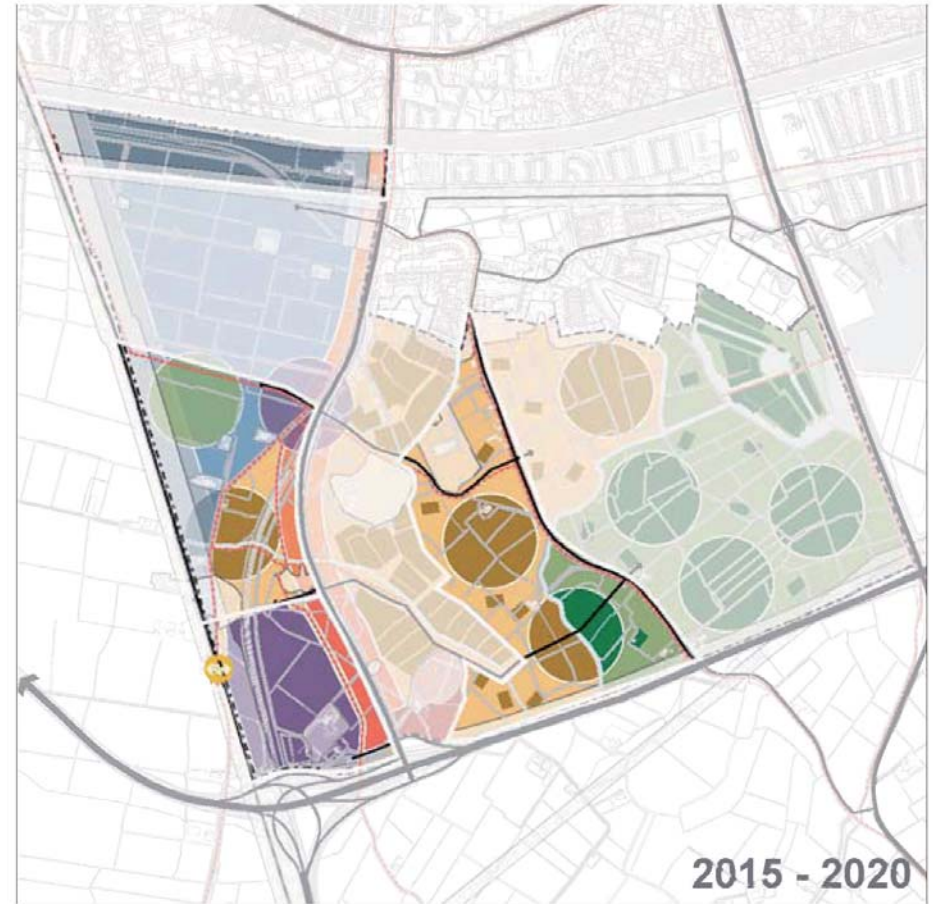
Het gebied ten zuidoosten van Goutum wordt, ondanks de verstedelijkingsdruk, gezien als waardevol weidevogelgebied. Ontwikkeling in het Kweldergebied zal pas plaatsvinden als dat vanuit milieueffecten bezien verantwoord is. Een waterrijke invulling zoals in het Masterplan ligt dan minder voor de hand, aangezien de uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding gewijzigd zijn. Doordat het hele gebied van De Zuidlanden op de Friese boezem aangesloten zal worden is het niet meer nodig een buffer binnen het eigen polderpeil aan te leggen.

Ruimte tussen buurtschappen

De ruimte tussen de buurtschappen wordt overwegend open gehouden. De langgerekte groene aders vormen schakels in de ecologische verbindingen naar het buitengebied. Ze volgen bestaande historische wegen en waterlopen. Archeologische vindplaatsen, historische boerenerven en bestaande boomgroepen (zoals rond het crematorium) maken deel uit van deze groene structuur. Ten opzichte van de lommerrijke hoofdstructuur van het Masterplan 2003 nemen de ecologische waarden toe.

Verkeer door Goutum

De wegen door het dorp Goutum worden niet gebruikt als ontsluitingswegen voor autoverkeer in De Zuidlanden. Uitgangspunt daarbij is het voorkomen van (onevenredige) verkeersoverlast. Naarmate De Zuidlanden verder groeit zullen de contacten over en weer met Goutum toenemen. Dit verkeer zal voornamelijk gebruikmaken van de bestaande fiets- en wandelpaden.



5.2. Fasering

In hoofdstuk 4 zijn per tijdvak van 5 jaar enkele indicatieve faseringskaarten afgebeeld. In dit hoofdstuk wordt de indicatieve fasering nader beschreven in relatie tot de milieueffecten.

Fase 1: tot 2015

Fase 1 komt inhoudelijk grotendeels overeen met fase 1a van het MER 2006, zij het met de eerder genoemde vertraging. De vertraging, met name van de besluitvorming over de Haak, heeft ook tot gevolg dat voor 2015 nog niet gestart kan worden met bouwen ten westen van de Overijsselselaan.

Fase 2: 2015 – 2020

In fase 2 wordt een begin gemaakt met bebouwing aan de westzijde van de Overijsselselaan. In eerste instantie zal het gaan om relatief kleinschalige plangebieden. De Kanaalzone, het gebied tussen het Van Harinxmakanaal en de hoogspanningsleiding, is onderwerp van een internationale architectuurprijsvraag in 2011, i.c. Europan 2011. Nadat de Hendrik Algraweg zijn huidige verkeersfunctie heeft verloren kan de Kanaalzone ontwikkeld worden. Milieueffecten van het ontwikkelen van dit gebied zijn beperkt, of zelfs licht positief: weinig tot geen ecologische waarden, nabijheid stadscentrum voorkomt automobiliteit.

In het deelplan Barrahûs, ten westen van de Overijsselselaan op de kwelderwal, wordt het oude tracé van Rijksweg 32 opgeruimd. De aanwezige archeologische vindplaatsen worden intact gelaten. Positief milieueffect is de nabijheid van het station Werpsterhoek.

Aansluitend aan het kwelderwalgebied kan in de tweede fase worden gestart met ontwikkeling in de Middelsee. Dit gebied biedt ruimte een sportconcentratiegebied en aanvullend aan woningbouw. Milieueffecten in dit gebied zijn relatief gering.

Nieuw is de ontwikkeling van twee nieuwe buurtschappen tussen Techum en de Wergeasterdyk, in het MER 2006 onderdeel van de tweede fase. Voor het betreffende gebied heeft al compensatie van de weidevogels plaatsgevonden (is meegenomen bij compensatie Techum). De energievoorziening voor een van deze gebieden kan worden geleverd uit de ingebouwde reservecapaciteit van de WKK voor biogas.

In de tweede fase kan ook gestart worden met Werpsterhoek. Aanleg van het station Werpsterhoek heeft een sterk positief milieueffect (beperken automobiliteit), mits in de directe omgeving van het station de ontwikkeling van woningen en kantoren en bijvoorbeeld scholen voor voorgezet onderwijs voldoende op gang komt. Negatieve milieueffecten zijn op deze locatie nauwelijks aan de orde, aangezien deze ook in de huidige situatie sterk wordt gedomineerd door de aanwezigheid van Rijksweg 32.

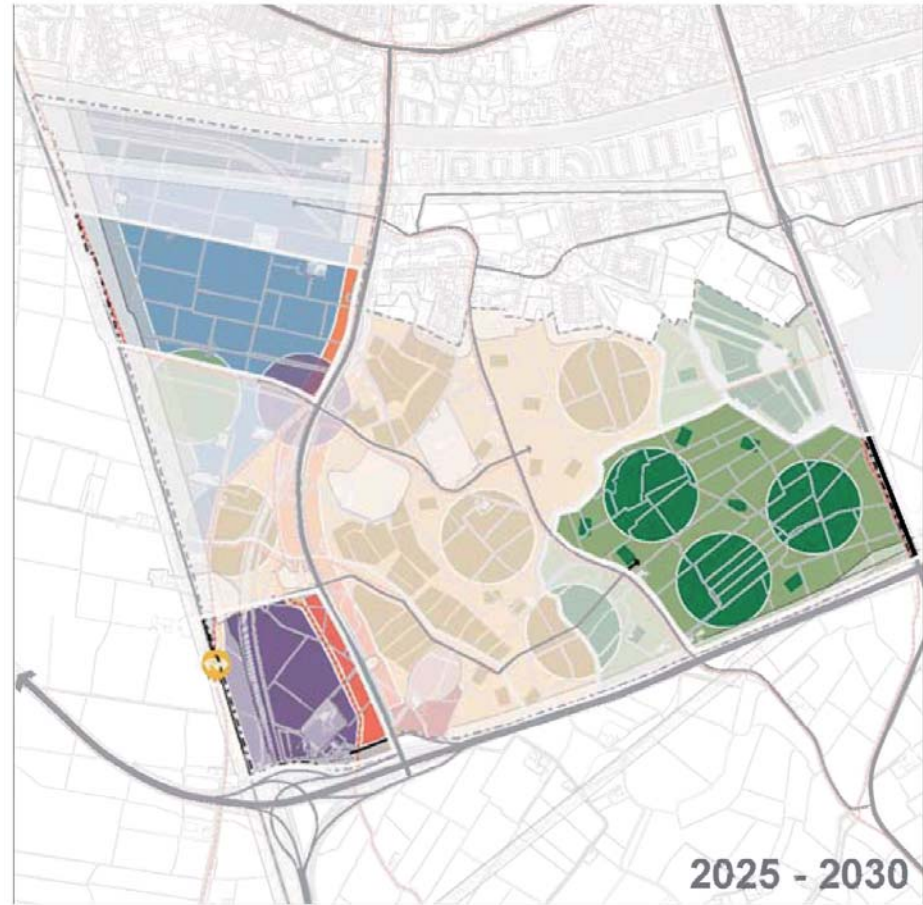
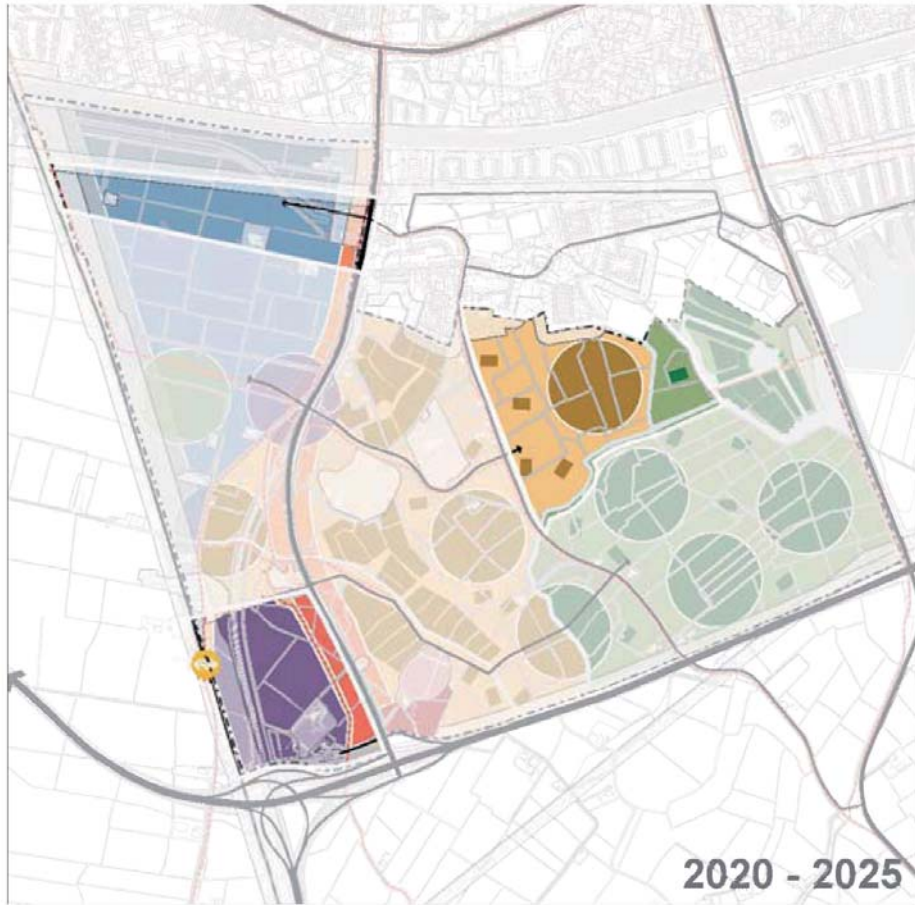
Volgende fases

Na de eerste twee fases, dus over een jaar of tien, zal een keuze gemaakt moeten worden welke richting de ontwikkeling vervolgens in zal slaan. Het is mogelijk dat de dan geldende marktomstandigheden ertoe aanzetten in hogere woningdichtheden en een stedelijker woonmilieu te bouwen. In dat geval ligt ontwikkeling van het Middelseegebied vanuit milieueffecten bezien het meest voor de hand, en kan wellicht worden afgezien van ontwikkelingen in het zuidoostelijk kweldergebied. Vanwege de huidige woonvoorkeuren voor landelijk wonen in een groene omgeving en onzekerheden over de economische vooruitzichten, is het niet verantwoord een dergelijke keuze nu al te maken.

Fase 3: 2020 – 2025

In fase 3 zal begonnen kunnen worden met het gebied direct ten zuiden van de Kanaalzone. Door de mogelijkheid voor het inlaten van water kan een aantrekkelijke woonomgeving worden gerealiseerd. Gezien de schaal van het gebied en de huidige marktomstandigheden zal dit in relatief kleine deelplannen worden gefaseerd. Milieueffecten van het ontwikkelen van dit gebied zijn beperkt, of zelfs licht positief: weinig tot geen ecologische waarden, nabijheid stadscentrum voorkomt automobiliteit.

Ook het gebied tussen de Wurdumerfeart en Goutum kan in fase 3 ontwikkeld worden. Het gebied sluit aan drie zijden aan op (dan) bestaand bebouwd gebied. Negatieve milieueffecten zijn daardoor beperkt, mits de ecologische waarden van de Wurdumerfeart behouden blijven, c.q. vergroot worden.



Fase 4: 2025 – 2030

Als vierde fase komt het grootschaliger middengedeelte van de Middellzee tot ontwikkeling, met uitbouw van de centrumvoorzieningen. Dit is in afwijking tot het MER 2006, waarin dit gebied als onderdeel van fase 1b werd gezien. Gezien de huidige marktomstandigheden is het eerder bebouwen niet zinvol.

Het gebied ten zuidoosten van Goutum (voorheen Waterrijk) komt als laatste aan de orde. Deze volgorde geeft voor de nu nog aanwezige weidevogelpopulatie de gelegenheid naar betere leefgebieden in de omgeving uit te wijken (bijvoorbeeld naar de omgeving Himpensermar). Bij stagnerende bevolkingsontwikkeling kan zelfs uiteindelijk worden afgezien van ontwikkeling van dit gebied. Dit zou overeenkomen met het MMA.

Conclusies:

- Fasering is indicatief, wijzigende omstandigheden kunnen leiden tot een andere volgorde;
- Fasering komt overeen met de GREX 2010;
- Huidig economisch perspectief noopt tot werken met kleine deelplannen, daardoor moet een grootschalige ingreep als Middellzeegebied uitgesteld worden;
- Fasering wijkt enigszins af van MER DE Zuidlanden 2006. In het MER is de afronding van de eerste fase (met daarin Techum, Jabikswoude, Wiarda en een deel Plantage) voorzien in 2010;
- Na de eerste twee fases kan besloten worden het Middellzeegebied in hogere dichtheid en met stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, en daarmee het zuidoostelijk kweldergebied blijvend onbebouwd te laten;
- Door de vertraging in uitvoering zijn de negatieve milieueffecten tot nog toe geringer dan waarmee in het MER 2006 rekening is gehouden;
- De langere looptijd laat veranderingen in de leefomgeving geleidelijker verlopen, hetgeen gunstig is voor herstel van ecologisch evenwicht.



Ambities Masterplan 2003

Landschap

- Het behoud van belangrijke cultuurhistorische elementen en karakteristieke landschapselementen, wegenstructuren, erven en opstallen om, naast de zorg voor cultureel erfgoed, een specifieke identiteit aan het nieuwe woongebied te verlenen.
- De oude linten in De Zuidlanden worden zoveel mogelijk behouden en versterkt tot een van de dragers van het plan.
- De Zuidlanden moet de overgang vormen tussen de stad en het Friese landschap.
- Er is een zorgvuldige aansluiting van de randen van het nieuwe stadsdeel op de omgeving nodig, zodat de barrièrewerking zoveel mogelijk wordt opgeheven.

Stad

- De Stadsas (voormalige Overijsselseweg) wordt een van de nieuwe radialen, en tevens openbaar vervoersas, van Leeuwarden. De Stadsas verbindt het plangebied met de stad Leeuwarden.
- Werpsterhoek wordt een belangrijke nieuwe economische zone voor Leeuwarden en de regio.

Archeologie

- Het zoveel mogelijk integreren van de vindplaatsen in het stedenbouwkundig plan.
- Beleefbaar maken van archeologische of cultuurhistorische waarde van de vindplaatsen.

Ecologie

- Versterking van ecologische waarde van het gebied in en langs het waternetwerk.
- Zorgvuldige integratie van bouwprogramma met natuur door het maken van stadsnatuur, met recreatief gebruik.
- In toekomstige gebieden met opgaand groen aandacht voor vleermuiskolonies.
- In toekomstige open gebieden aandacht voor weidevogelpopulaties.

Duurzaamheid en Energie-infrastructuur

- Een kwalitatief hoogwaardige omgeving tot stand brengen, met voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving.
- Het realiseren van een levensloopbestendig woongebied.
- Zorgvuldig gebruik van grondstoffen.
- Hoge waterkwaliteit.
- Zorgvuldig omgaan met landschap (in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht).
- Wanneer in de toekomst buiten het plangebied windenergie t.b.v. De Zuidlanden mogelijk wordt, zal dit gebruikt worden om de EPL aan te scherpen.

Wonen

- Een trendbreuk creëren op de woningmarkt om de midden- en hogere inkomens weer aan de stad te binden.
- Het realiseren van circa 6500 woningen.
- Het realiseren van een jaarlijkse productie van circa 325 woningen om een substantiële bijdrage aan de Leeuwarder woningproductie te leveren.
- Een levensloopbestendige wijk bouwen met een breed aanbod aan woningtypes in verschillende prijssegmenten, inclusief particulier opdrachtgeverschap en woningen in de goedkope sector.
- Streven naar extra kwaliteit van de woningen op diverse niveaus.

Voorzieningen

- De Zuidlanden wordt een vitaal en volwaardig stadsdeel door een breed en aantrekkelijk aanbod van voorzieningen te bieden naast het woningbouwprogramma.
- De Zuidlanden levert een bijdrage aan een hoogwaardig vestigingsklimaat voor de dienstensector.
- Gemeente en marktpartijen zetten zich in voor het "op tijd", "op niveau" en "op maat" realiseren van voorzieningen in De Zuidlanden.

Commerciële voorzieningen

- Het realiseren van een onderscheidend aanbod commerciële voorzieningen in De Zuidlanden gebruikmakend van de specifieke kwaliteiten van de locatie en passend binnen de behoefte.
- Marktconforme concepten die zich onderscheiden door gunstige prijs-kwaliteitsverhouding (bijvoorbeeld goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden).
- Ontwikkeling van een voorstadstation als noodzakelijke voorwaarde om in combinatie met de snelweg de mogelijkheid van een competitief en hoogwaardig B-kantorenmilieu te creëren.
- Realiseren van de snelweglocatie Werpsterhoek zodra de A31 is doorgetrokken.
- Creëren van een goede stedenbouwkundige opzet zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de kwaliteiten van de verschillende locaties.

Detailhandelsvoorzieningen

- Het binnen de bestaande detailhandelsstructuur van Leeuwarden realiseren van een winkelcentrum dat inspeelt op de behoefte van de bewoners in de verschillende fasen van de ontwikkeling van De Zuidlanden.
- In een vroeg stadium binden van de eerste bewoners aan een eigen winkelvoorziening.
- Goede bereikbaarheid van de wijk zowel voor langzaam- als snelverkeer.
- Voldoende en kwalitatief goede parkeervoorzieningen die direct op het winkelcentrum aansluiten.
- Efficiënte bevoorradingsmogelijkheden zonder dat die beeldbepalend zijn.
- Compleet aanbod van voorzieningen die op de wijk gericht zijn (dagelijkse voorzieningen).
- Uitstraling en zichtbaarheid van het centrum naar de belangrijkste aanvoerroutes en nabij de entrees.

Verkeer en mobiliteit

- Goede bereikbaarheid van functies voor alle vervoerswijzen.
- Hoge verblijfskwaliteit van de gebieden in De Zuidlanden.
- Goutum is geen onderdeel van de verkeersstructuur van De Zuidlanden.

- Gebieden voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.
- Het parkeren gebeurt in principe op eigen terrein. Bezoekers parkeren in het openbaar gebied (m.u.v. de buurtschappen en de Kanaalzone).
- De Stadsas is een van de entrees voor Leeuwarden en moet daarom een weg zijn met uitzonderlijke allure.
- Het profiel van de Stadsas moet een goede doorstroming garanderen.
- Een niet gelijkvloerse kruising ter hoogte van het voorzieningencentrum moet een goede mogelijkheid om de Stadsas over te steken garanderen.
- Het op zo kort mogelijke termijn realiseren van een HOV-verbinding.
- Het realiseren van een voorstadstation bij Werpsterhoek.

Bodem

- Er wordt een actief en duurzaam bodembeheer voorgestaan.
- Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.
- Waar mogelijk wordt grond/zand van categorie 1 in geluidswallen toegepast.

Waterhuishouding

- Duurzaam en integraal waterbeheer met een op de toekomst gerichte bergingscapaciteit.
- Streven naar een duurzaam gezond watersysteem (MTR-waarde).
- Het watersysteem moet naast een waterhuishoudkundige functie, ook een ecologische en recreatieve functie hebben.
- Het watersysteem moet onderdeel zijn van de hoofdstructuur en bijdragen aan de herkenbaarheid van De Zuidlanden.
- Het streven is om het hemelwater af te koppelen en zoveel mogelijk direct naar open water af te voeren.
- Om een hoge waterkwaliteit te bereiken wordt gekozen voor gebiedseigen water. Dit betekent dat er polderpeilen worden gebruikt in De Zuidlanden.
- Er moet binnen De Zuidlanden of in de nabije omgeving een aantal hectaren boezemwater gecompenseerd worden, omdat in de toekomst gebieden aan boezempeil onttrokken worden.

- Streven naar een op ieder moment zo goed mogelijk functionerend systeem met zo weinig mogelijk tussenoplossingen tijdens de fasering van de plannen: vroegtijdige aanleg van definitieve hoofdwatergangen.

Nutsleidingen

- In het stedenbouwkundig plan inpassen/rekening houden met hinderzones.
- De twee 110kV hoogspanningsleidingen in het gebied dienen ondergronds te worden gebracht.



Literatuurlijst

- Structuurschets "Leeuwarden, open stad", gemeente Leeuwarden, 1995;
- Ontwikkelingsplan Leeuwarden-zuid, gemeente Leeuwarden en BGSV, maart 2001;
- Stadsvisie Leeuwarden, "Varen onder eigen vlag", gemeente Leeuwarden, 2002;
- Masterplan De Zuidlanden, 2003;
- Kadernota sportbeleid, gemeente Leeuwarden, 2003;
- Milieueffectrapport De Zuidlanden, Oranjewoud, 19 januari 2006;
- Tracébesluit Rijksweg 31, Rijkswaterstaat, februari 2006;
- MER De Zuidlanden, 2006;
- Streekplan Fryslân, Provincie Fryslân, 2006;
- Stadsvisie Leeuwarden, "Fier verder, op weg naar een duurzame stad", gemeente Leeuwarden, maart 2008;
- Nota Archeologische Monumentenzorg, gemeente Leeuwarden, 2008;
- Hoofdlijnennotitie Gebiedsontwikkeling Nieuw Stroomland, Stuurgroep Nieuw Stroomland, maart 2008;
- Milieueffecten Buurtschap Wiarda, Oranjewoud, 3 juli 2008;
- Kantorenmonitor, gemeente Leeuwarden, 2009;
- Actualisatie ecologische beoordeling De Zuidlanden, Altenburg & Wymenga, 21 september 2009;
- "Compensatie voor weidevogels in het kader van ontwikkelingen rond Leeuwarden", Altenburg & Wymenga, 2010;
- Visiedocument "Duurzaam Leeuwarden, de sterke stad", gemeente Leeuwarden, 2010;
- Actieplan Energie en Water, gemeente Leeuwarden, 2010;
- "Fan mear nei better", Provincie Fryslân, 2010;
- Concept-Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw Stroomland, gemeenten Leeuwarden, Littenseradiel en Menameradiel, februari 2011

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Leeuwarden.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
14 058

www.dezuidlanden.nl

Vormgeving:

Het Stijlhuis, bureau voor grafisch ontwerp
De Liespôle 23
8927 AP Leeuwarden
058-2167274
info@hetstijlhuis.nl

Kaarten:

My BackYard
Sierksmastraat 37
8934 AL Leeuwarden
058-8431509
joram@mby.nl

Foto's:

Gemeente Leeuwarden

Laurens Aaij Fotografie
Bildtsestraat 40
8913 EH Leeuwarden
058-2990036
06-43042406
info@laurensaaij.nl
www.laurensaaij.nl



