

Gemeente Leeuwarden

1093-58



C o n t o u r e n

Leeuwarden Zuid

maart 2000

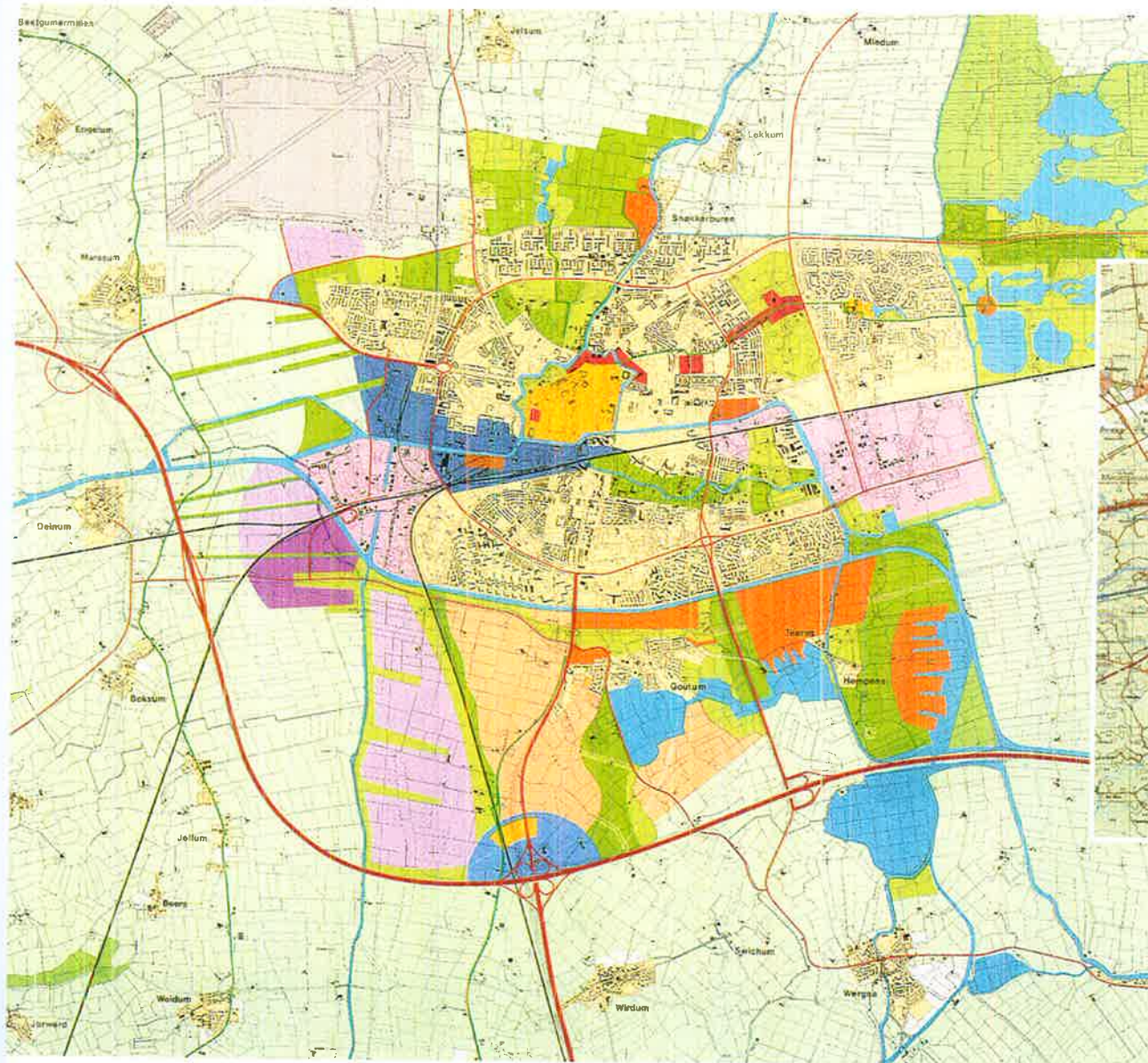
C o n t o u r e n

Leeuwarden Zuid



# Inhoud

Inleiding	3
1. Positionering	5
2. Programma	7
3. Randvoorwaarden	15
4. Planopzet	16
5. Financiën	18
6. Organisatie	22
7. Planning & procedures	25



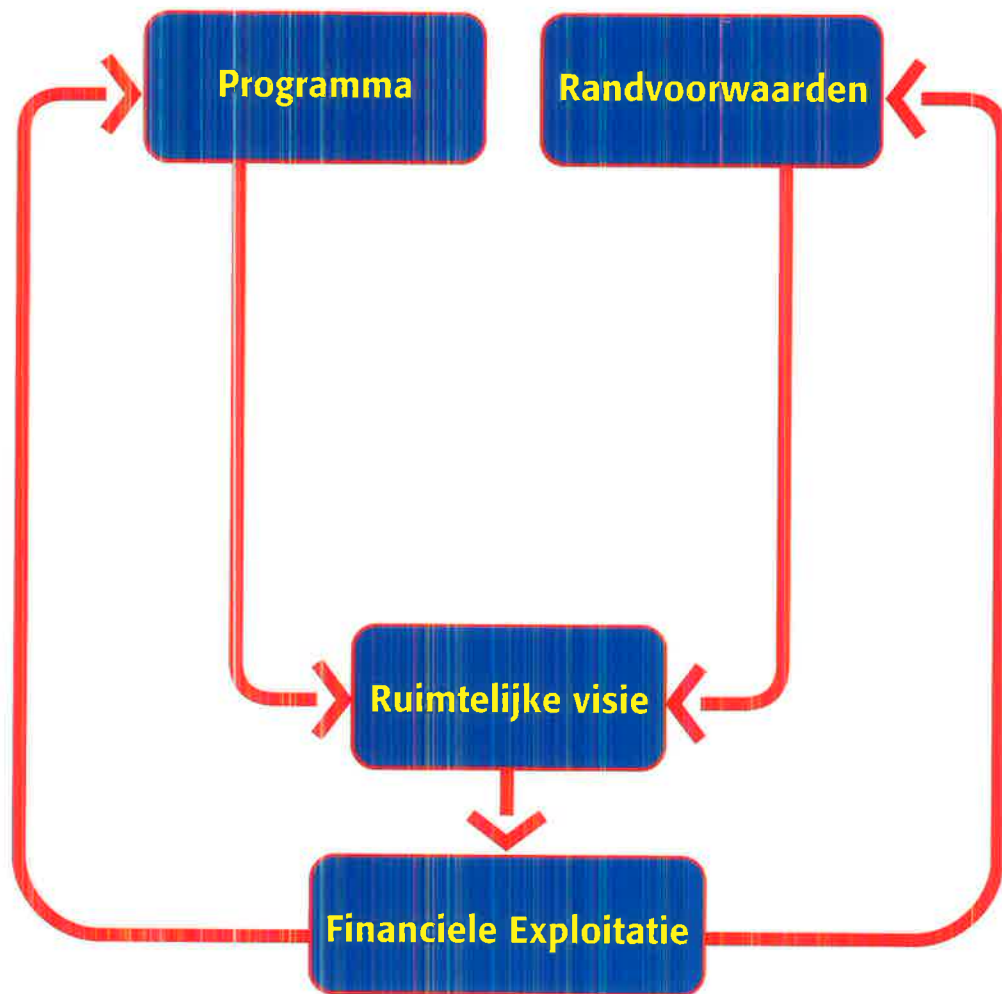
## Inleiding



In 1995 verscheen de structuurschets voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Leeuwarden. In deze schets is nadrukkelijk beargumenteerd dat Leeuwarden vooral aan de zuidzijde van de stad kan verstedelijken. Een noodzakelijke infrastructurele investering hierbij is de aanleg van de 'Haak om Leeuwarden'. Dit omvat de aanleg van de ontbrekende schakel in de A31 van Marssum via Werpsterhoek tot Hemriksein; de opwaardering van de A31 naar Drachten en de aansluiting van de A32 op de A31.

Een dergelijke ingreep brengt met zich mee dat de Overijsselseweg verlegd moet worden en dat de Hendrik Algraweg zijn functie verliest en voor een deel zelfs verdwijnt. In een 'verkenkende' studie heeft Rijkswaterstaat in samenwerking met de gemeente diverse alternatieven onderzocht; de conclusie daarvan is dat de bereikbaarheid van het stadsgewest in gevaar is, hetgeen een bedreiging vormt voor de werkgelegenheid. Ook verkeerstechnisch is er aanleiding tot ingrijpende maatregelen. Om deze twee redenen vindt de gemeente het belangrijk dat de 'Haak' er snel komt.

Om de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het gebied te onderzoeken, heeft het bureau VHP uit Rotterdam in de zomer van 1999 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat gericht is op duurzaamheid. De inzichten uit dit plan, uitgebreid met inzichten op financieel en milieukundig gebied, vormen de basis voor deze nota, waarin besloten wordt hoe het gebied de komende decennia verstedelijkt gaat worden. Kaarten van de plangebieden vindt u respectievelijk op pagina 2 en 8.



Het uitbrengen van deze nota gaat vooraf aan de stedenbouwkundige plannen en komt voort uit het gekozen werkproces. Dit werkproces wordt gekenmerkt door:

a) Een integrale werkwijze; in elke fase van het proces wordt inhoud gegeven aan het totale plan, d.w.z. het programma (wat gaat er kwantitatief en kwalitatief in het gebied gebeuren), de randvoorwaarden (milieu, infrastructuur), de ruimtelijke visie (hoe gaat het eruitzien) en de financiële gevolgen.

b) Het werken van grof naar fijn; in deze nota worden de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling uiteengezet. Binnen deze hoofdlijnen worden de plannen in opeenvolgende stappen steeds verder geconcretiseerd.

c) Een gecoördineerde besluitvorming en het vinden van draagvlak; door tussentijdse rapportages, informatie en participatie van zo veel mogelijk betrokkenen wordt de besluitvorming zo zwaar mogelijk verankerd.

Dit werkproces heeft gaandeweg duidelijk gemaakt dat de ambities veel invloed hebben op de inhoud van het plan en de wijze waarop de realisatie en de regie hierover zullen plaatsvinden. Het zal leiden tot een trendbreuk voor zowel de woningbouw, de uitgifte van de bedrijfsterreinen, de mobiliteit als de kwaliteitsontwikkeling van de verstedelijking van Leeuwarden-Zuid.

Tevens zal duidelijk worden dat de gemeente dit niet alleen aankan. Overige overheden en marktpartijen zullen hun partij mee moeten blazen. Hiervoor is echter wel een duidelijke regie van de gemeente nodig, met heldere financiële randvoorwaarden met duidelijke contracten en goede beheersing van risico's. Ook dit betekent een trendbreuk.

# Positionering

Leeuwarden heeft een sterke economische basis met 50.000 arbeidsplaatsen. Dit is ruim een kwart van de banen in heel Friesland en meer werkgelegenheid dan in Heerenveen, Drachten en Sneek samen. De groei van de werkgelegenheid met ruim 5000 arbeidsplaatsen in de afgelopen drie jaar toont de kracht en vitaliteit van Leeuwarden als banenmotor. Ondanks deze positieve trend kent Leeuwarden nog steeds een werkloosheid van circa 16%.

Vergeleken met de Randstad is er in Leeuwarden minder krapte op de arbeidsmarkt. De aanwezigheid van kennisinfrastructuur op niveau zorgt voor voldoende hoogwaardige arbeidskrachten in de regio en biedt daarmee potentie voor economische ontwikkeling.

De Friese en regionale woningmarkt is ontspannen. In de regio Leeuwarden bestaat echter een onevenwichtige spreiding van kwantiteiten en kwaliteiten.

In Leeuwarden zijn relatief veel gestapelde, huur- en goedkope woningen, terwijl er behoefte bestaat aan woningen in het midden- en hogere marktsegment.

De positieve economische ontwikkeling en de groei van de werkgelegenheid hebben vooralsnog niet geresulteerd in een aanzienlijke groei van het inwonertal van de gemeente.

De stad heeft de afgelopen jaren gemiddeld zo'n 1000 inwoners per jaar verloren aan de omliggende gemeenten, voor een belangrijk deel uit de hogere inkomensgroepen. Het draagvlak om de centrumvoorzieningen in stand te houden en sociaal-maatschappelijke problemen op te lossen, vergt een forse injectie in de woningbouw in met name de midden- en hogere segmenten. Onontbeerlijk hiervoor is de bouw van ruim 8000 nieuwe woningen, wat ook een van de doelen is van het Ontwikkelingskader Leeuwarden.



De verstedelijking van Leeuwarden-Zuid is een cruciale stap in het tegenhouden van de geschetste negatieve ontwikkelingen en in het behouden van de centrumfunctie van Leeuwarden.

Wonen, werken en recreëren moeten daarbij in evenwicht zijn.

Het evenwicht herstellen betekent investeren in de kwaliteit van woningen, maar ook in de kwaliteit van de bestaande stad.

Het creëren van een aantrekkelijk, concurrerend vestigingsklimaat voor zowel burgers als bedrijven en het daarmee behouden van de functie van banenmotor voor de regio vraagt om grote investeringen.

Een integrale planvorming, gekoppeld aan een uitvoeringsgerichte aanpak voor de enorme ontwikkeling waar Leeuwarden voor staat, kan daarbij niet zonder samenwerking met marktpartijen en andere overheden tot stand komen.



## Wonen

### Kwalitatief

De woningbehoefte bestaat voor een belangrijk deel uit kwalitatieve woonwensen. Dit zal in de toekomst nog sterker worden door een stijgend bestedingspatroon en een groeiend aantal ouderen met een relatief hoog inkomen en navenant veranderende woonwensen. Het plangebied zal hiermee gekenmerkt worden door een gedifferentieerd woningaanbod overeenkomstig de wensen van de toekomstige woonconsument. Het gaat hier om zowel huur- als koopwoningen in verschillende segmenten van de woningmarkt. De ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum van Leeuwarden maakt het mogelijk te bouwen vanuit de compacte-stadsfilosofie, echter met regionaal aanvaardbare dichtheden. Dit impliceert dat alleen gestapelde bouw wordt gerealiseerd op plekken waar wezenlijk activiteit is.

Mede in verband met de concurrentiepositie van dit plangebied op de regionale woningmarkt zijn de ruimtelijke kwaliteit van de woonmilieus, de veiligheid en het wooncomfort van de woning uiterst belangrijk. Bij het ontwerpen van de woningen wordt uitgegaan van een aanbod voor huishoudens in verschillende levensfasen en bewoners met diverse levensstijlen. Ook zal er aandacht geschonken worden aan het ontwerpen van woningen waarbij voor de woonconsumenten sprake is van herkenbaarheid en profilering. Het plan kenmerkt zich bovendien door een royale stedenbouwkundige opzet en een situering van woonlocaties die een eigen identiteit bevorderen.



Van belang hierbij is dat de woningen in de afzonderlijke deelgebieden in zekere mate in stijl overeenkomen.

Om uiteindelijk te bepalen welk type woningen er gebouwd gaat worden, zal nadrukkelijk een relatie worden gelegd met stedelijke vernieuwing.

### Kwantitatief

Een indeling naar financieringscategorie geeft het volgende beeld:

10% goedkoop;

50% middenduur: van f 250.000,- tot f 400.000,-;

40% duur: boven f 400.000,-

De verschijningsvormen rijtjeshuis, twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande woning en appartement kunnen in elke categorie voorkomen. Door de verwevenheid van functies en de opbouw van een eigen identiteit per buurt zal een jaarlijkse differentiatie naar financieringscategorie niet altijd mogelijk zijn.

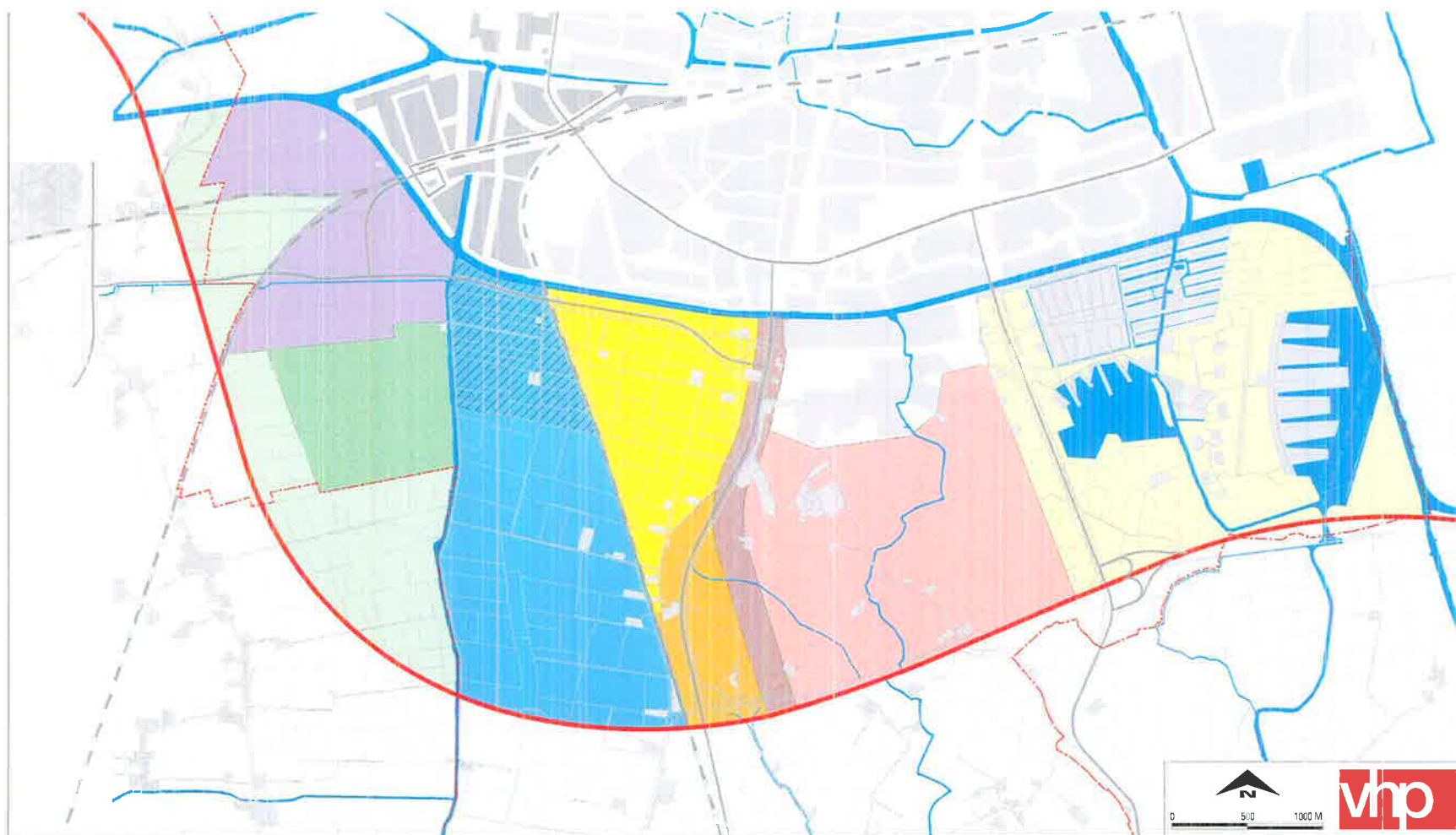
Een scala aan woonmilieus - dus geen algemeen toegepaste gemiddelden maar specifieke milieus, variërend van stedelijk tot sterk suburbaan - zal het gebied de beoogde attractieve waarde moeten geven.

Indien mogelijk (denk aan de markt) zal het aspiratieniveau in de toekomst worden verhoogd.



## Plangebieden

Het plangebied Leeuwarden-Zuid wordt begrensd door het Van Harinxmakanaal, de Drachtsterweg, het wegvak Henriksein tot Werpsterhoek en de geprojecteerde 'Haak om Leeuwarden'.



bebouwing  
 bedrijfterrein  
 water  
 agrarisch gebied

hoofdwegen  
 spoorlijnen  
 gemeentegrans Leeuwarden  
 proefboerderij

Haak om Leeuwarden  
 plangebied Newtonpark  
 plangebied Zwettepark  
 plangebied Terminal

plangebied Goutume Nieuwland  
 plangebied Werpsterhoek  
 plangebied Overijsselseweg  
 plangebied Goutum - Zuid

plangebied Zuiderburen

N.B.  
De namen van de plangebieden (excl. Zuiderburen) betreffen voorlopige werkenamen.

## Werken

### Kwalitatief

Het plangebied biedt mogelijkheden voor alle vormen van bedrijvigheid: van industriegebied tot kantoren. Voor het kleinbedrijf (wonen en werken samen) tot (inter)nationaal opererende bedrijven.

Het plangebied is ontsloten over de weg, over het spoor en over het water. De aanleg van de 'Haak' vormt een noodzakelijk element bij het verder vergroten van de bereikbaarheid.

De aanwezigheid van goed opgeleid personeel (Leeuwarden kent een hoogwaardig opleidingsaanbod) kan zich de komende jaren ontwikkelen als een belangrijke vestigingsplaatsfactor, gelet op de toenemende schaarste aan arbeidskrachten in de Randstad. De ontwikkelingen op het gebied van informatie- en communicatietechnologie (ICT) in combinatie met voornoemde ontwikkeling bieden vele kansen. Een goede ICT-infrastructuur is hiervoor onontbeerlijk.

Het streven is om een breed scala aan bedrijfsterreinen aan te bieden. Daarbinnen lijkt een strategie op basis van het realiseren van meer arbeidsplaatsen per hectare met veel toegevoegde waarde kansrijk.

Dit leidt tot uitgifte van kleinere percelen en minder hectares, wat ook in exploitatief oogpunt aantrekkelijk is, aangezien grootschalige uitgifte met weinig arbeidsplaatsen en de daarbij behorende marktprijzen tot sterk negatieve exploitatiesaldi leiden.

Ook het - meestal thematisch - ontwikkelen van plandelen door derden is een werkwijze die deel kan uitmaken van deze nieuwe strategie.

Bijzondere aandacht vraagt de geplande trimodale terminal, waarvan de haalbaarheid in het voorjaar van het jaar 2000 kan worden bepaald. De vooruitzichten zijn positief.

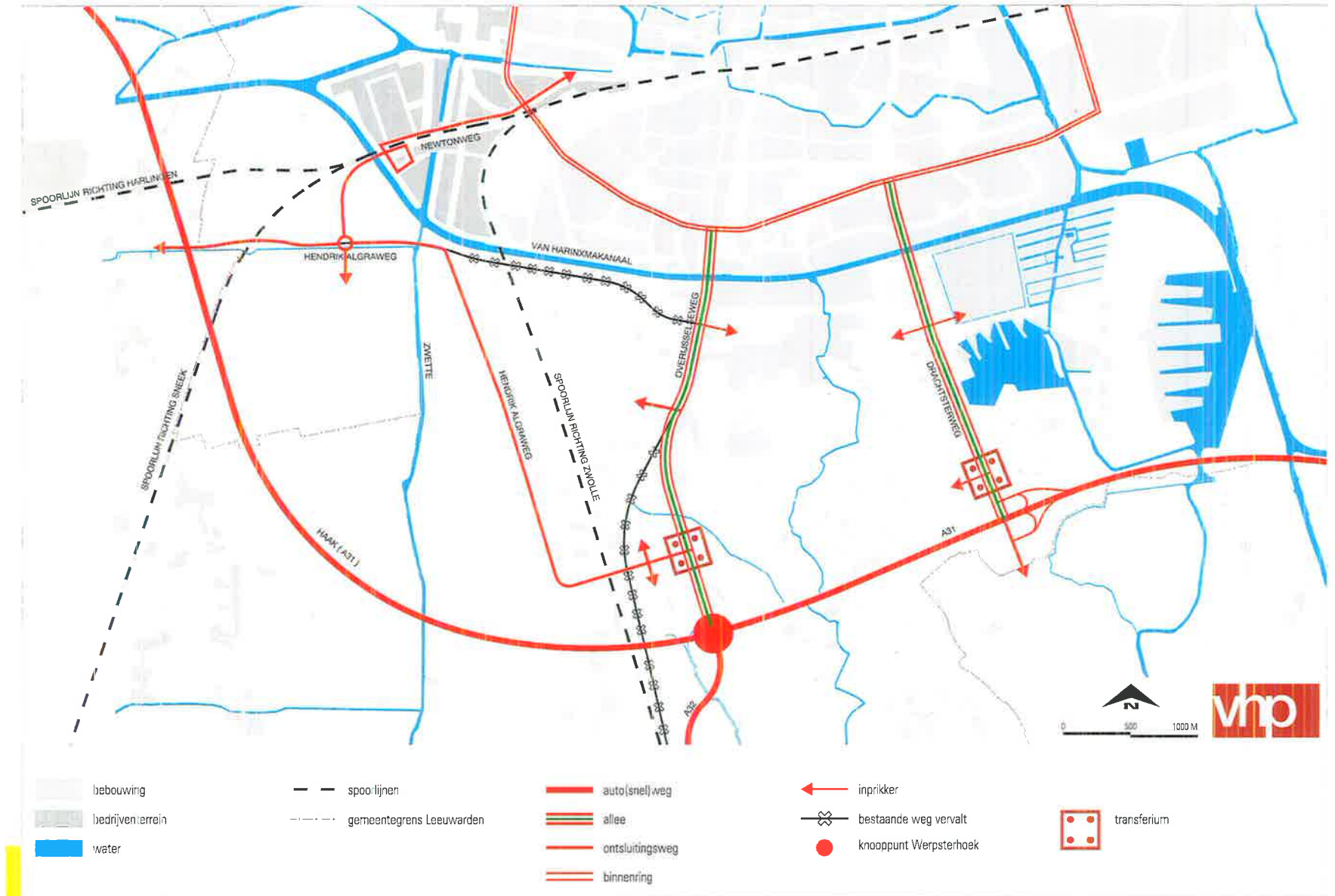
### Kwantitatief

- 100.000 tot 360.000 m<sup>2</sup> kantoren als zichtlocatie in de komende 20 jaar;
- 50 woon/werk-units;
- 260 hectare bedrijfsterrein netto-uitgeefbaar; Bedrijfsterrein Newton heeft de uitgifte van dit terrein onderverdeeld in fasen:
  - fase 2: 1999 - 2004 > ca. 15 ha netto-uitgifte
  - fase 3: 2000 - 2007 > ca. 60 ha netto-uitgifte
  - fase 4: 2001 - 2010 > ca. 60 ha netto-uitgifte;
- Op bedrijfsterreinen 20 à 80 werknemers per ha; Op kantoorlocaties 150 werknemers per ha.

Hier moet mogelijk mede gelet worden op levendigheid en sociale controle. Verwevenheid met wonen en voorzieningen (groen, sport, verzorging, detailhandel) wordt nagestreefd.



## Infrastructuur



## Verkeer en vervoer

Voor het wonen is de nabijheid van de binnenstad een factor die optimaal benut moet worden. Beheersing van de automobiteit komt daarmee binnen handbereik. De keuze voor openbaar vervoer, fiets of lopen moet gestimuleerd worden boven een keuze voor de auto. De infrastructuurkaart vindt u op de pagina hiernaast.

De combinatie van wonen, werken en recreëren levert korte afstanden. Daarnaast zullen stimulerende en remmende prikkels gegeven moeten worden. Een stimulerende prikkel is de introductie van hoogwaardig openbaar vervoer, zoals de Phileas (een Nederlandse uitvinding van Philips en DAF), een tussenvorm tussen bus en tram, die op een vrije maar geïntegreerde openbaarvervoerbaan met hoge frequentie over de hoofdontsluiting naar het centrum rijdt. Een voorbeeld van een remmende prikkel is slechte doordringbaarheid voor de auto.

Met andere woorden: de woning is met de auto goed te bereiken, maar er komt geen doorgaand verkeer in de woonbuurten.

Ook voor de veiligheid is dit een belangrijk thema.



Zorgvuldig vormgeven van routes is van belang in verband met de barrièrewerking die uitgaat van het kanaal. Voor de bedrijven is een snelle bereikbaarheid van de 'Haak' belangrijk om optimaal gebruik te kunnen maken van de ontstane goede bereikbaarheid. Voor de trimodale terminal is daarnaast het spoor en het water (klasse V-A) van belang.

Het kruispunt van de 'Haak' - met aan één zijde de A32 in de richting van Heerenveen en aan de andere zijde de hoofdontsluiting van het plangebied én van het centrum van Leeuwarden - leent zich in het bijzonder voor de aanleg van een transferium.

Bijzondere aandacht verdienen de hoogspanningsleidingen. Naast het kanaal en de Hendrik Algraweg (die bij realisatie van de 'Haak' deels kan verdwijnen) vormen de hoogspanningsleidingen een belangrijke infrastructurele barrière. Niet alleen werken ze visueel belemmerend, maar ook moet rondom de leidingen een strook van 85 meter aangehouden worden met zeer beperkt gebruik (geen woningen, gebruiksbepalingen voor bedrijven). Alles zal eraan gedaan worden om deze kabels ondergronds te leggen.



## Cultuur



- |                  |                                |                            |                            |                              |
|------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| bebouwing        | (geplande) rijks- / hoofdwegen | voormalige middelzee       | dijken / voormalige dijken | cultuurhistorische bebouwing |
| bedrijventerrein | spoorlijnen                    | kwelderlandschap           | oude wegen                 |                              |
| water            | gemeentegrens Leeuwarden       | terpen / voormalige terpen | waardevolle beplanting     |                              |
| proefboerdierij  | haak A31                       | droogmake:rijen            | zichtlijnen                |                              |

## Voorzieningen

Bij een bouwvolume zoals gepland is, horen de volgende voorzieningen:

- ca. 7500 m<sup>2</sup> winkels;
- ca. 10.000 m<sup>2</sup> school;
- ca. 20.000 m<sup>2</sup> sociaal-culturele voorzieningen.

Bovendien leent de goede ligging van het plangebied zich voor voorzieningen met een specifiek regionale of bovenregionale betekenis. Ook kunnen maatschappelijke voorzieningen (zorg) gesitueerd worden langs de verlegde Overijsselseweg.

Gelet op de allure die met het plangebied wordt nagestreefd, is kunst een belangrijk middel om deze uitstraling te onderschrijven. Met name kunst gekoppeld aan de woonomgeving geeft een belangrijke impuls.

## Groen, water en recreatie

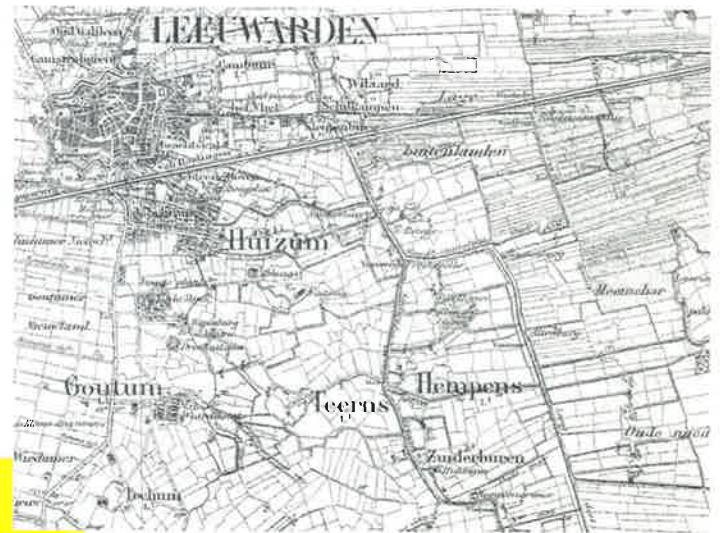
Uit een inventarisatie van natuur en landschap blijkt dat er geen waardevolle elementen van enige omvang zijn die een beperking opleveren in de planvorming. Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd om te bezien of er eventueel archeologische elementen van invloed zijn.

De wijze waarop het cultuurlandschap is verkaveld is bijzonder. Het gebied ten westen van de te verleggen Overijsselseweg behoort tot de Middellzee en kent een duidelijke oost-westverkeveling.

Het gebied ten oosten van deze weg wordt gekarakteriseerd door een mozaïekverkeveling en behoort tot het kwelderwalggebied. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan zal het cultuurhistorisch beeld een leidend principe zijn.

Zie voor de cultuurkaart en de landschapskaart respectievelijk de pagina's 12 en 14.

Waar water en groen nieuw in het plan geïntroduceerd worden, zal in eerste instantie gekeken worden naar de integratiemogelijkheden van landschappelijke, ecologische, visuele en gebruikswaarden die deze elementen hebben voor de woonomgeving en haar gebruikers. Waar mogelijk zullen groen en water geconcentreerd worden aangelegd om zo de grootste gebruiksmogelijkheden te creëren. Snippergroen zal worden vermeden. Het landschapsplan voor het plangebied zal ook zo worden opgezet dat het bijdraagt aan de herkenbaarheid en profilering van de wijken.



## Landschap



bebouwing

bedrijventerrein

water

dijken (met zomerpolders)

landschappelijke zichtlijnen (met water + rietoevers)

Zwette (met wilgenstruweel)

mozaïkverkeveling (met kleibossen)

spoorlijnen

haak A31

## Infrastructuur

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Realisatie van de 'Haak' als volwaardige auto(snel)weg;
- Verleggen Overijsselseweg en waar mogelijk opheffen van de Hendrik Algraweg;
- Van Harinxmakanaal verbreden tot klasse V-A;
- Hoogspanningskabels ondergronds;
- Ontpolderen van het gebied ten westen van de verlegde Overijsselseweg en de spoorlijn van Leeuwarden naar Heerenveen. De andere gebieden zullen in fasen volgen;
- In de plangebieden streven naar een gesloten grondbalans, wel zal zand moeten worden aangevoerd;

Ondanks de vele onzekerheden met betrekking tot deze gegevens worden deze als taakstellend beschouwd bij de ontwikkeling van Leeuwarden-Zuid. Voor al deze gegevens worden separaat strategieën ontwikkeld, zodat deze met een centrale gemeentelijke regie gerealiseerd worden. Er wordt nu ingeschat dat het een moeilijke, maar wel begaanbare weg is.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid houdt zo min mogelijk milieubelasting in. Dit uit zich in milieuvriendelijk gebruikmaken van grondstoffen en het efficiënt sluiten van kringlopen, met name van water en energie.

a) Grondstoffen:

In het kwaliteitshandboek worden bepalingen opgenomen voor de infrastructuur en de bouwverordening met betrekking tot het gebruik van bouwmaterialen en de aard en herkomst hiervan. In de uitvoeringsovereenkomsten zullen tevens bepalingen worden opgenomen met betrekking tot verpakkingen en bouwafval tijdens de bouw.

b) Kringlopen:

Water: er is gekozen voor een verbeterd stelsel met waar mogelijk ontkoppeling van de afvoer van neerslag en rioolwater. Er is afgezien van verdergaande vormen van natuurlijke zuivering, enerzijds omdat de risico's in de handhaving van het systeem bij met name bedrijfsterreinen te groot zijn, anderzijds omdat de milieubalans door deze maatregelen niet wezenlijk verbeterd wordt; wat aan waterefficiëntie wordt gewonnen, gaat grotendeels verloren aan verontreiniging van de bezinkvelden, die na verloop van jaren gesaneerd moeten worden.

Energie: behalve naar isolatie-eisen voor de woningen zal ook gekeken worden naar het gebruik van natuurlijke energie, bijvoorbeeld de zon. De problematiek van tijdelijke energieoverschotten wordt onderzocht. Modellen zoals wijkenergie-BV's worden hierbij betrokken.





## Planopzet



Het is de opzet een plangebied te ontwikkelen dat een volwaardig deel van de stad Leeuwarden wordt. Niet alleen een gebied voor wonen en werken, maar een deel van de stad dat ook voor bewoners van andere delen van Leeuwarden en de regio aantrekkelijk genoeg is om minimaal twee keer per jaar te bezoeken. Dit betekent dat er een integraal stadsdeel ontwikkeld wordt, dat zich ook als zodanig presenteert.

Het betreft een nieuw stadsdeel dat dicht bij het centrum van Leeuwarden ligt; deze nabijheid dient niet alleen in afstand - te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en de auto - merkbaar te zijn, maar ook visueel door de uitsparing van een aantal zichtlijnen die de link leggen met het centrum en de entree van het nieuwe stadsdeel. Het gevoel erbij te horen, maar wel met een eigen herkenbare woonomgeving die appelleert aan de levensstijl van die specifieke groep met zijn eigen dichtheden.

Bijvoorbeeld: een rustige, veilige en groene buurt, een dynamische, sportieve buurt, een waterbuurt, etc. Een woonomgeving met een herkenbare wegenstructuur en een parkeernorm van 1,5: bewoners parkeren zo veel mogelijk op eigen erf (in garage of carport) en de overige parkeerplaatsen zo veel mogelijk langs de straten.

Het groen en water dienen zo veel mogelijk te worden geconcentreerd benut te kunnen worden. Dit vraagt veel aandacht voor de inrichting en de sociale veiligheid. Bij 'benutting' moet gedacht worden aan spelen, sport, wandelen e.d. Voor moeilijk uitteerbare hoeken van straten moet creatief gezocht worden naar andere voorzieningen. Te denken valt aan artsen, fysiotherapeuten, klokkenmakers, beautysalons, wijkwinkels, etc. Daarbij moet worden ingespeeld op de trend 'werken aan huis'. Bij de vormgeving van de openbare ruimte wordt gewerkt volgens één consistent inrichtingsprincipe, bijvoorbeeld alleen gras en afzonderlijke bomen.

Terug naar de nieuwe entree van Leeuwarden. Komend vanaf de A31 of de A32 merken we onmiddellijk dat we in Leeuwarden zijn: een 50-km-ontsluitingsweg naar het centrum met daaraan kantoren, voorzieningen en woningen, woningen die een weerspiegeling zijn van de woonmilieus die erachter liggen. Met andere woorden: de ontsluiting is niet alleen een weg, maar ook de weerspiegeling van het totale stadsdeel. De vormgeving van deze weg met tweemaal twee rijstroken voor de auto en ruimte voor hoogwaardig openbaar vervoer en fiets- en wandelruimte is een ontwerpogave op zich. De allure van het stadsdeel én van Leeuwarden wordt mede door deze allee/singel/boulevard bepaald.

Bij de entree zal het accent liggen op kantoren, voorzieningen en een park. Daarna gaat het over in meer woonbebouwing, winkels en voorzieningen. De kruising met de verlegde Hendrik Algraweg leent zich goed voor de aanleg van een transferium.

Het stedenbouwkundig ontwerpprincipie voor de woonwijken (buurten) wordt ontleend aan het cultuurhistorisch landschap. Zo is de oost-westoriëntatie van dijk tot dijk in het oude Middelzeegebied bepalend en sluit de mozaïekverkeveling met herstel van de kleibossen aan op het kwelderwallandschap van Goutum-Zuid.

Naast deze structurerende elementen worden op plekken die zich daarvoor lenen 'incidenten' (landmarks) geïntroduceerd. Deze 'incidenten' zorgen voor iets speels en onverwachts, bijvoorbeeld een restaurant op het eind van een woonpier, een zeer hoog kantoor, een bijzondere galerie, etc.

Komend vanaf de ontsluiting op de N31 naar het Newtonpark kenmerkt deze weg zich door een verzorgd, maar zakelijk beeld.



Efficiënte ontsluiting is maatgevend. Wel zullen dezelfde ontwerp-criteria gehanteerd worden voor de bedrijfsgebieden, zodat duidelijk is tot welk stadsdeel deze terreinen behoren.

De Zwette zal als regionaal (recreatie-)element herkenbaar in de plannen worden opgenomen.



## Normatieve grondexploitatie

Voor het gehele plangebied tussen de 'Haak', het Van Harinxmakanaal en de Drachtsterweg is een normatieve grondexploitatie gemaakt (afroendende fase). Daarbinnen zijn de volgende deelgebieden onderscheiden: Newtonpark, Zwettepark, Goutumer Nieuwland, Werpsterhoek en Goutum-Zuid (N.B. het betreft hier voorlopige werknamen). Daarnaast zijn drie afzonderlijke projecten als exploitaties opgenomen: de 'Hoofdonthutingsweg' (verlegde-Overijsselseweg), 'Overige hoofdinfrastructuur' en de 'Haak'.

Een normatieve grondexploitatie is een exploitatieopzet op basis van ervaringscijfers die een kwalitatieve planopzet zoals in deze nota beschreven mogelijk maken. Deze normatieve opzet is vervolgens het financiële sturingskader waarbinnen de plannen worden uitgewerkt.

De financiële sturing geschiedt door de kosten in de tijd naar activiteit te budgetteren. Verantwoording wordt afgelegd in een jaarverslag door de projectadministrateur, die onafhankelijk het daadwerkelijke verloop van de kosten registreert en in de lijn naar het hoofd Control rapporteert. De normatieve opzet maakt het tevens mogelijk beleidsalternatieven op hun financiële effect te beoordelen en zo beter gefundeerd tot een besluit te komen. Ook zijn externe factoren zoals rente, markt, vertraging en inflatie in de tijd te simuleren. Dit geeft goed inzicht in de gevoeligheid van het ontwikkelingsproces voor deze factoren en dus in het risicoprofiel van de onderlinge projecten en het totaal, maar ook in de wijze waarop met dit risico kan worden omgegaan. Ten slotte biedt de normatieve exploitatieopzet met het bijbehorende risicoprofiel de bouwstenen voor de contractvorming met private partijen. Gelet op de strategische implicaties van de financiële opstelling wordt in deze nota slechts globaal ingegaan op de hoofdlijnen van de uitkomsten van de voor Leeuwarden-Zuid ontwikkelde normatieve grondexploitatie.

In 1998 en 1999 zijn reeds kosten gemaakt in de aanloop van het totaalproject. De kosten van 1998 zijn deels verhaald op de algemene dienst en deels op de grondexploitatie Newtonweg II (vastgesteld op 17 november 1997). De kosten van 1999, inclusief de kosten van de grondverwervingen en de daarbij komende kosten zijn integraal overgenomen in de verschillende grondexploitaties.

## De deelgebieden in vogelvlucht

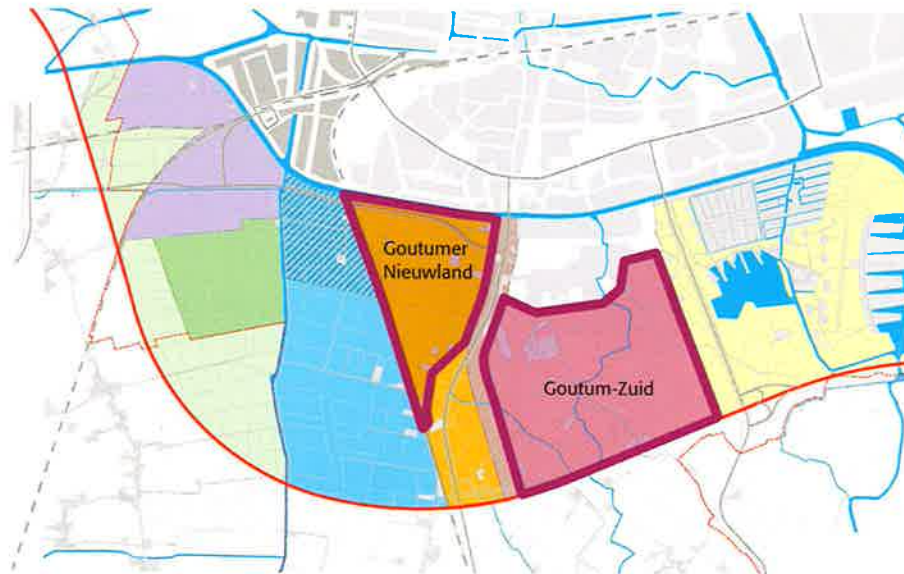
### A. Woningbouw (Goutumer Nieuwland en Goutum-Zuid)

In deze gebieden is een positief resultaat haalbaar. Hier gaan wij bij de opbrengsten niet uit van een grondprijs maar van een grondquote.

Deze quote, bijvoorbeeld 35%, is het percentage van de vrij-op-naamprijs van de woning dat aan de grond wordt toegerekend. De uiteindelijke grondprijs wordt naar beneden toe met een absoluut minimum gemarkeerd. Naar boven toe is een opslag mogelijk.

Deze opslag is afhankelijk van het financiële resultaat van het samenwerkingsverband van de gemeente met private partijen en is naar rato van de inbreng van de gemeente in dit samenwerkingsverband.

**Deelgebieden  
Goutumer Nieuwland  
en Goutum-Zuid**



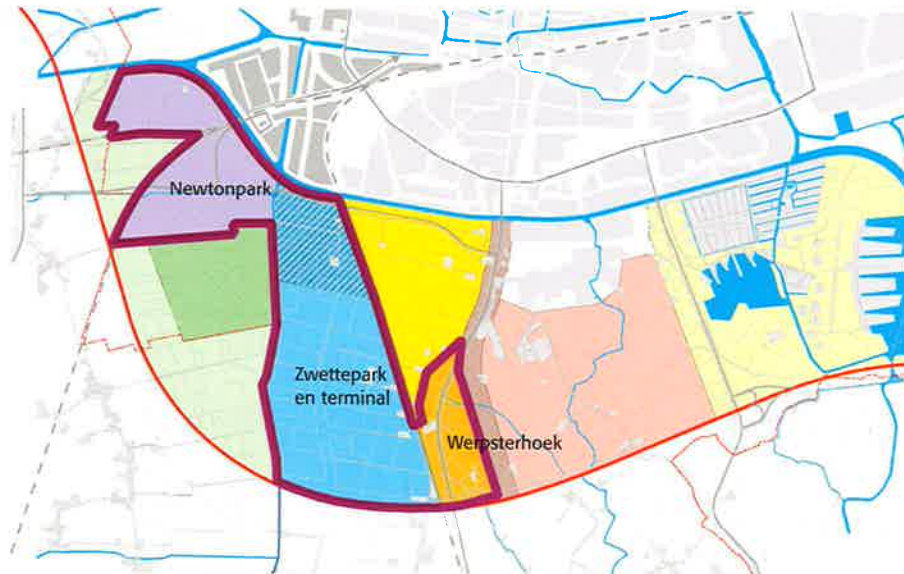
**B. Bedrijven en dienstverlening**

Om redenen van voorraad en verbetering van de kwaliteit (concurrentiepositie) worden gefaseerd bedrijfslocaties ontwikkeld aan de zuidwestrand. Het betreft respectievelijk het Newtonpark, het Zwettepark (inclusief terminal) en bedrijventerrein/kantorencomplex Werpsterhoek (dienstverlening).

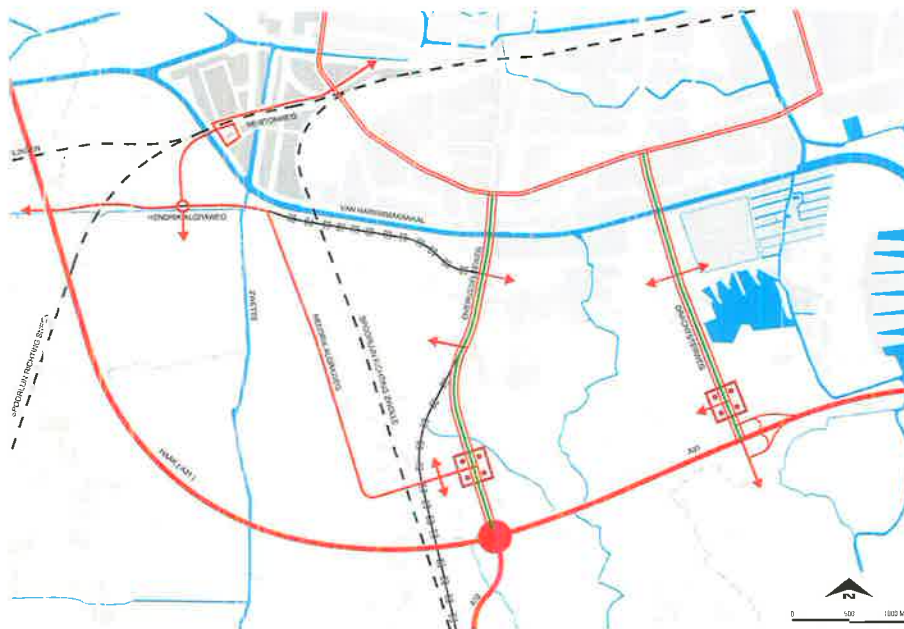
Afgezien van de kantoorlocaties zijn deze locaties onder de huidige condities in ieder geval in de periode tot 2005/2010 niet renderend te ontwikkelen. Gegeven de huidige ontwikkeling zal wel met een hogere uitgifteprijs gerekend kunnen worden dan thans het geval is.

In principe wil de gemeente het hele spectrum aan bedrijvigheid (de markt) bedienen. In ieder geval wordt ingezet op de ontwikkeling van een 'nat' bedrijventerrein en een overslagterminal. Daarnaast wordt bezien hoe er vormgegeven kan worden aan een thematische, integrale ontwikkeling door derden en hoe er door meer arbeidsplaatsen te creëren (toegevoegde waarde) een resultaatsverbetering te bereiken is. Verdere regionale afstemming kan een en ander positief ondersteunen.

**Deelgebieden  
Newtonpark  
Werpsterhoek  
Zwettepark en terminal**



## Hoofdinfrastructuur



### C. Hoofdontsluitingsweg

Weg met aanpalende bebouwing in de vorm van kantoren, winkelvoorzieningen, woningen, etc. In combinatie met het project 'Overige hoofdinfrastructuur' met een sluitende exploitatie te ontwikkelen.

### D. Overige hoofdinfrastructuur

In de opzetten van de gebiedsexploitaties is de bijdrage per vierkante meter uit te geven grond aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen zodanig hoog gemaakt dat deze exploitatie in combinatie met het project 'Hoofdontsluitingsweg' kostendekkend is.

### E. 'Haak'

Er wordt uitgegaan van de ontwikkeling van de 'Haak' in publiek-

privaat-samenwerkingsverband. Wel is er rekening gehouden met het feit dat de gemeente samen met anderen een substartiële bijdrage zal moeten leveren, niet alleen aan de kosten, maar ook aan voorfinancieringslasten.

## Risico's

Bij risico's is het belangrijk te onderkennen welke risico's zich kunnen voordoen en hoe deze zijn te beheersen.

De volgende risico's zijn wel van elkaar te onderscheiden, maar in de praktijk komen ze veelal in combinatie voor.

### Risico's voortkomend uit besluiten

Dit kunnen besluiten zijn van derden (bijvoorbeeld Rijkswaterstaat, m.b.t. de 'Haak') of van een nieuwe gemeenteraad; de looptijd van het project omvat immers meerdere verkiezingen. Deze risico's kunnen hanteerbaar gemaakt worden door terugvalopties in de planvorming te betrekken en de besluiten steeds nadrukkelijk in financiële zin te vertalen.

### Risico's voortkomend uit procedures en fasering

Stagnatie van procedures, bijvoorbeeld door bezwaren tot aan de Raad van State, kan tot enorme vertragingen leiden.

Door flexibiliteit in de planvorming en het bewandelen van meerdere sporen tegelijk kan dit risico worden beperkt.

Daarnaast kan goede fasering van het totale project in deelprojecten ervoor zorgen dat deze qua omvang, tijd en financiële gevolgen te overzien zijn.

Een valkuil hierbij vormt het zodanig faseren van projecten dat de gemeente aan het eind van het totaalproject met nog te ontwikkelen, niet-rendabele projecten blijft zitten.

Heldere projectdefinities en contracten kunnen dit voorkomen.

### **Risico's voortkomend uit omstandigheden**

Voorbeelden hiervan zijn inflatie, tegenvallende opbrengsten ten opzichte van de prognose en stijgende rente. De eerste twee risico's zijn te beïnvloeden door langere contractstermijnen met ontwikkelaars en realisatoren af te spreken.

Wellicht is de prijs bij de afsluiting van een contract dan niet de laagste, maar het is wel een reële prijs gedurende de looptijd van het project. Goed cashflow-management kan de invloed van stijgende rente beïnvloeden.

### **Risico's voortkomend uit de markt**

Gelet op de duur van het totale project zullen we goede en slechte marktomstandigheden tegenkomen.

Een te temporiseren marktgerichte ontwikkeling is hierop het antwoord.

### **Conclusie:**

Aangezien risico's veelal in combinatie optreden, is een adequate projectorganisatie onontbeerlijk, met een duidelijke sturing vanuit de normatieve grondexploitatie, via budgetten, naar uitvoeringscontracten en financiële bewaking.

Voor Leeuwarden-Zuid betekent dit:

- dat er gewerkt gaat worden vanuit een sterke projectorganisatie met daarbij behorende financiële sturing;
- een flexibel en open planproces met meerdere sporen en terugvalopties;
- publiek-private samenwerking met meerdere partijen over het gehele ontwikkelingsproces om een zo groot mogelijke synergie te bereiken, maar ook met voldoende concurrentie;
- publiek-private samenwerking met naleefbare contracten;
- betere marktgerichte ontwikkeling en risicoparticipatie door private partijen;

- dat de woningbouwproductie in de eerste jaren versneld uitgevoerd zal worden om een goed cashflow-verloop te garanderen;
- het opzetten van een risicofonds waarin meevallers worden ondergebracht om eventuele tegenvallers in de toekomst te kunnen dekken;
- het opzetten van een grondbank per deelgebied, om te voorkomen dat grondeigendommen de ontwikkelingsstrategie negatief beïnvloeden.

Samenvattend kan worden gesteld dat de financiële verkenning geen aanleiding vormt om de plannen te heroverwegen. De grootte van het project en de lange ontwikkelingstermijn vormen een vreemde paradox. Enerzijds zijn de risico's groter (het gaat om heel veel geld en het duurt lang), anderzijds geeft dit ook de mogelijkheid veel meer risico-reducerende maatregelen te treffen (organisatie, temporiseren, contracten, etc.) dan voor een klein project mogelijk is.

Het totale risicoprofiel is daarmee zodanig dat er verantwoord met de ontwikkeling begonnen kan worden en dat het daarnaast niet zo is dat er verplichtingen worden aangegaan die onherroepelijk zijn en tot verlies zullen leiden.

Bij het opstellen van de hiernaast weergegeven projectorganisatie waren de leidende principes dat de projectorganisatie slagvaardig moet zijn, korte communicatielijnen moet hebben en dat besluiten direct en zorgvuldig tot stand moeten komen.

### **Toelichting:**

De gemeenteraad besluit op hoofdlijnen: deze stelt de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied vast. Het college van burgemeester en wethouders besluit binnen de kaders (de uitgangspunten) die de gemeenteraad heeft geformuleerd. Vervolgens delegeert het college de uitwerking van zijn besluiten aan de stuurgroep.

De stuurgroep bestaat uit de betrokken portefeuillehouders, de burgemeester en de directeur van de dienst Stadsontwikkeling. De stuurgroep opereert binnen de door de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders vastgestelde doelen. De stuurgroep heeft beslissingsbevoegdheid voorzover dit door met name het college is toegekend. De stuurgroep krijgt het budgethouderschap toegewezen door het college van burgemeester en wethouders en opereert binnen de daarbij gestelde kaders.

Het bestuurlijk overleg bestaat uit een gedeputeerde van de provincie Fryslân, de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, de inspecteur RO en een wethouder van de gemeente Leeuwarden. Dit overleg dient om draagvlak en commitment te verkrijgen op het gebied van bovengemeentelijke aspecten aangaande het project. De vergadering zal gestructureerd plaatshebben (reguliere vergaderingen, toevoeging secretaris, afsprakenlijst).

In het projectbureau wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de algehele procesmatige aansturing van het projectbureau door

het hoofd hiervan en anderzijds de directe aansturing van de afzonderlijke projecten door de projectleiders. Gesprekken met private partijen vinden plaats onder regie van het hoofd projectbureau. Deze leidt het project in goede banen; adviezen worden slechts ingebracht via hem.

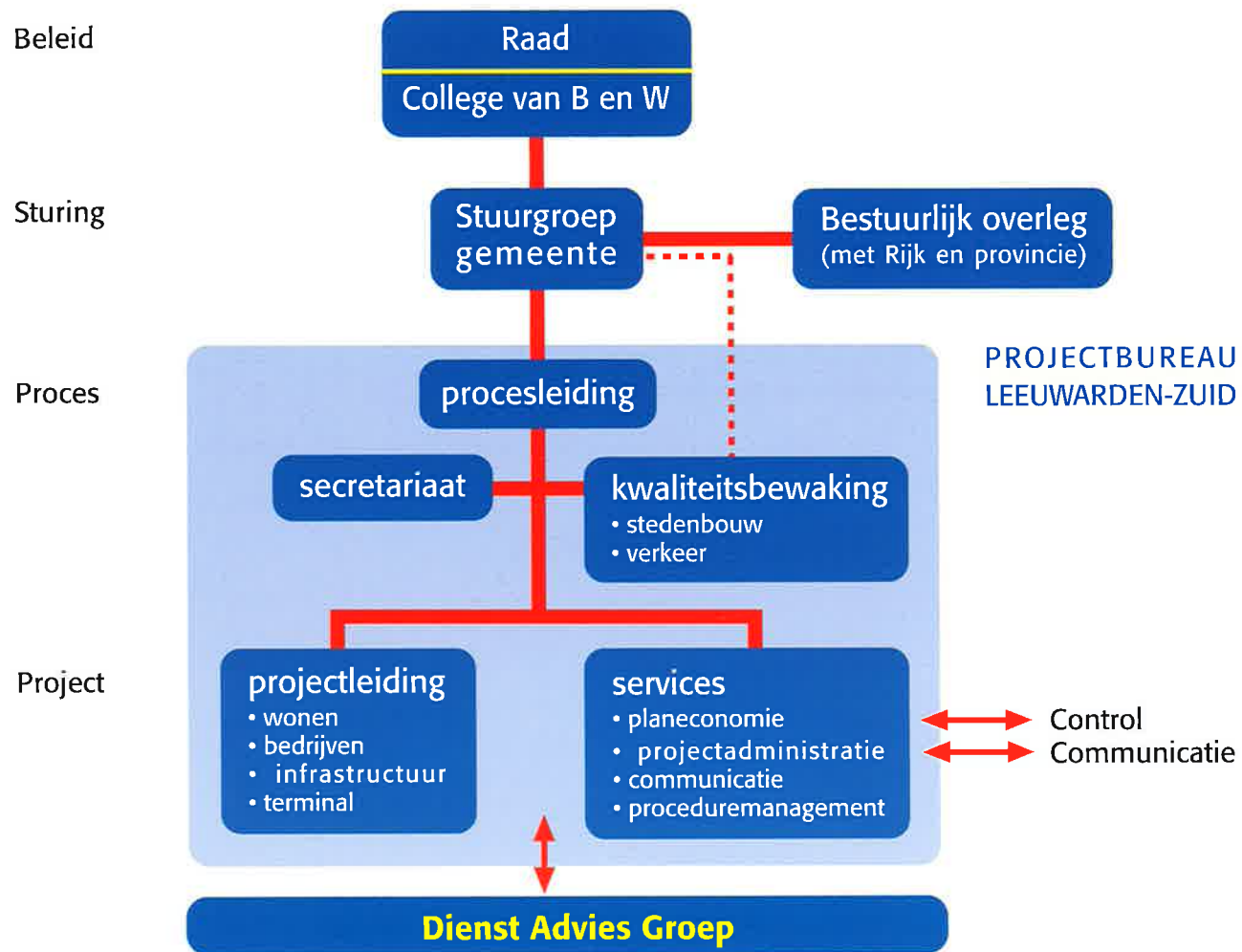
De leiders van de afzonderlijke projecten bewaken voor hun eigen project tijd, kosten, kwaliteit, informatie en planning, binnen de kaders geformuleerd door de stuurgroep en onder regie van het hoofd projectbureau. Aan de projectleiders wordt een projectopdracht verstrekt, waarin hun taak is omschreven. Voor de uitoefening van hun taak vormen zij een projectgroep.

Kwaliteit moet gegarandeerd worden door de onafhankelijke plaats van de stedenbouwkundige en de verkeerskundige. Deze deskundigen geven ter bewaking van deze kwaliteit gevraagd en ongevraagd advies en werken vanwege hun positie via een eigen lijn met de stuurgroep.

Zij vallen hiërarchisch in de lijnorganisatie. In het projectbureau worden de disciplines (services) planeconomie, communicatie, projectadministratie en proceduremanagement opgenomen. Deze disciplines worden aangestuurd door het hoofd projectbureau.

Projectadministratie blijft een belangrijk onderdeel van de lijnorganisatie en wordt ingehuurd door het hoofd projectbureau. De projectadministrateur (projectcontroller) onderhoudt een directe lijn met de dienstcontroller, teneinde een transparante financiële organisatie te garanderen.

Het uitvoerende deel van de communicatie wordt uitgevoerd binnen het projectbureau onder verantwoordelijkheid van het hoofd hiervan. Deze zal het beleid ten aanzien van het project ontwikkelen in samenwerking met de afdeling Communicatie.





Planeconomie en proceduremanagement maken geen deel uit van de lijnorganisatie, maar vallen onder de verantwoordelijkheid van het hoofd projectbureau. Het projectbureau zal in eerste instantie (waar mogelijk) voor de benodigde capaciteit terugvallen op de dienst.

De leden van het projectbureau overleggen zeer frequent (wekelijks), en functioneren daardoor als kernteam. Daarnaast bestaat er een Dienst Advies Groep. De leden van deze adviesgroep zullen zeswekelijks bijeenkomen met het doel elkaar te informeren (op ambtelijk niveau) en te voorkomen dat het projectbureau beleidsmatig op zichzelf komt te staan.

Voor het totale project en de deelprojecten zijn planningen gemaakt met betrekking tot de te verrichten activiteiten en de benodigde wettelijke procedures voor het verlenen van vergunningen.

Het uitgangspunt is dat de eerste bouwstroom voor de woningbouw opgeleverd moet worden in het jaar 2002. Dit betekent dat de eerste paal voor deze woningen in 2001 geslagen moet worden.

Voor bedrijven die zich willen vestigen, is de doelstelling dat daar altijd ruimte voor beschikbaar is. Dit houdt in dat een werkwijze wordt gekozen die hier met een minimum aan voorraad uitgeefbare grond toch aan tegemoet kan komen.

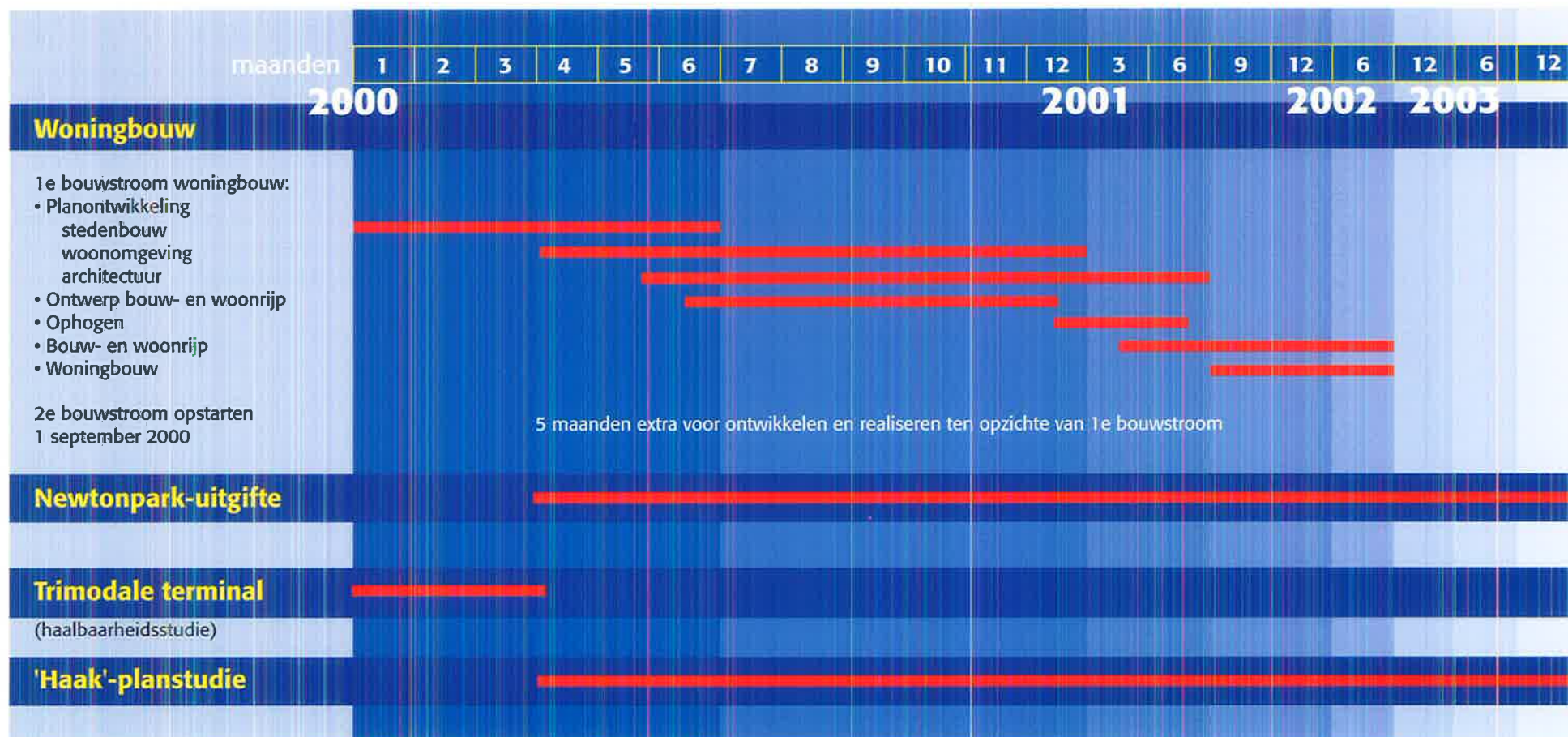
Overzien we deze planning, dan blijkt dat we uitsluitend aan deze wensen tegemoet kunnen komen door activiteiten en procedures parallel te laten verlopen en overdrachtsverliezen van het ene naar het andere stadium te vermijden. Dit is alleen mogelijk door samen te werken met private partijen die beschikken over de juiste ontwikkelings- en realisatiedeskundigheid. Tevens biedt dit de mogelijkheid de markt beter te ontwikkelen, zodat er voor zowel de gemeente als de te betrekken derden een meerwaarde ontstaat.

Aangezien ook de selectie van marktpartijen en de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst tijd kosten, zijn deze aan de planning toegevoegd. Bij de procedures valt op te merken dat er is uitgegaan van één Milieu Effect Rapportage (MER) voor het plangebied. Deze MER bestaat echter uit twee componenten, te weten inrichtingsaspecten met betrekking tot woningbouw en bedrijven en tracé-aspecten met betrekking tot de 'Haak' en mogelijke andere ontsluitingsvarianten. Ook de betrokken partijen zijn verschillend, namelijk de gemeente en Rijkswaterstaat Noord-

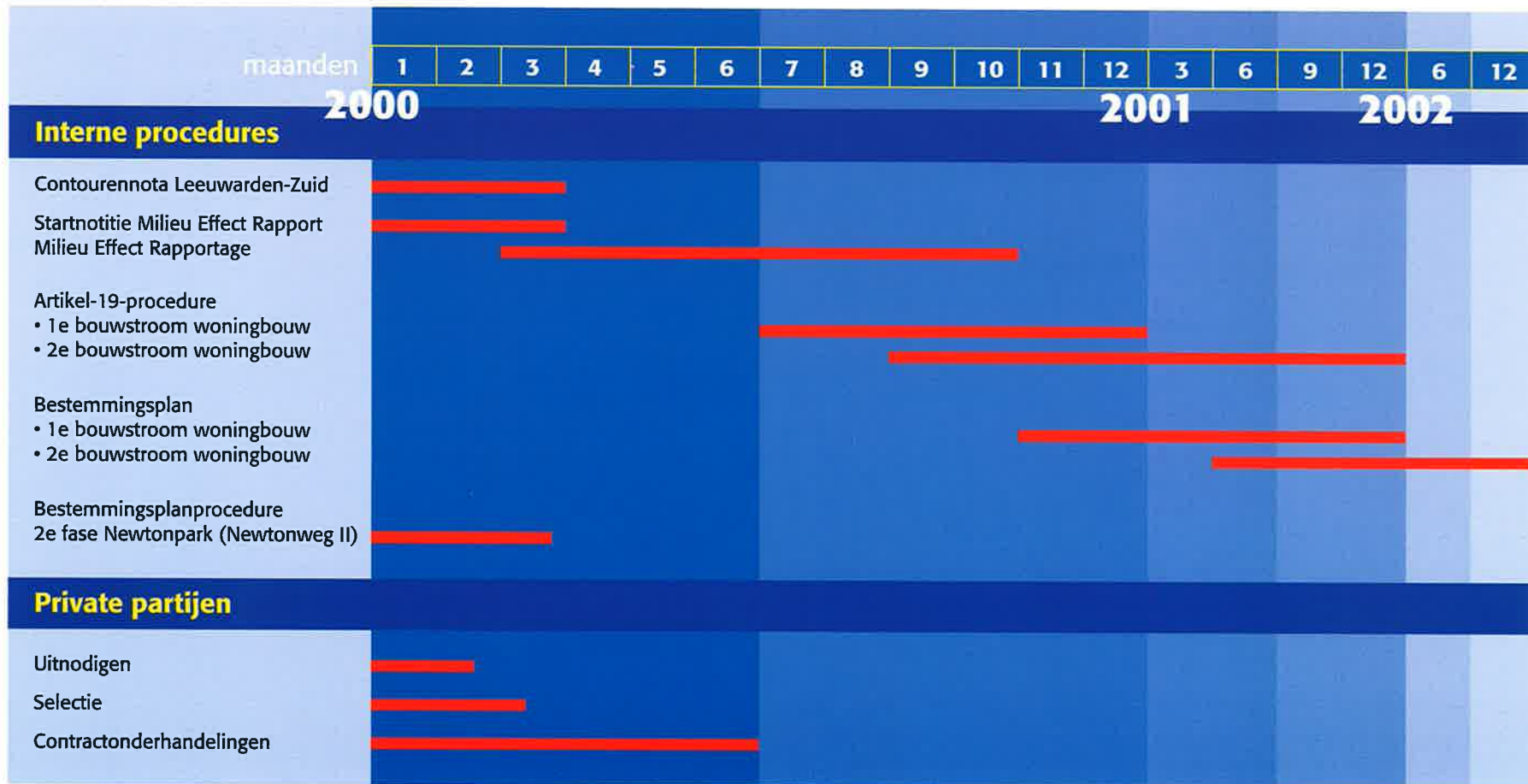
Nederland. Afzonderlijke trajecten zijn als terugval optie mogelijk. Dit laat onverlet dat het noodzakelijk is goede afstemming te bereiken tussen Rijkswaterstaat, provincie, Inspectie Ruimtelijke Ordening en gemeente.

In de planning is ervan uitgegaan dat de gemeenteraad bij de hoofdlijnen wordt betrokken en dat voorstellen zo snel mogelijk worden behandeld. Dit is ook terug te vinden in de opzet van de organisatie van het totale project. Haperingen in de interne besluitvorming leiden ogenblikkelijk tot maanden vertraging. Alleen zorgvuldigheid in de voorbereiding is onvoldoende om deze risico's uit te sluiten. Medewerking van eenieder, zowel bestuurlijk als ambtelijk, is onontbeerlijk.

# Activiteitenplanning



# Procedureplanning



## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van  
Gemeente Leeuwarden

met medewerking van:  
Arcadis  
Gemeente Leeuwarden

Vormgeving  
Mijs + van der Wal, Rotterdam

Druk  
De Groot Drukkerij bv

Oplage:  
1000 exemplaren

Voor meer informatie:  
mevrouw K.J. de Jong  
tel. 058-2338714  
e-mail: [kdjong@leeuwarden.nl](mailto:kdjong@leeuwarden.nl)

De officiële tekst van de Contourennota is vastgesteld in de  
gemeenteraadsvergadering van 13 maart 2000  
Deze tekst is op aanvraag beschikbaar