

Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

24 april 2006 / rapportnummer 1093-377



commissie voor de milieueffectrapportage

Gemeenteraad van Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

uw kenmerk
4388

uw brief
1 maart 2006

ons kenmerk
1093-378/HI/eh

onderwerp
Toetsingsadvies over het MER Woning-
bouw De Zuidlanden Leeuwarden

doorkiesnummer
(030) 234 76 27

Utrecht,
24 april 2006

Geachte raad,

Met bovengenoemde brief stelde u de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) in de gelegenheid een toetsingsadvies uit te brengen over een milieueffectrapport (MER) ten behoeve van de besluitvorming over de Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden. Overeenkomstig artikel 7.26 van de Wet milieubeheer (Wm) bied ik u hierbij het advies van de Commissie aan.

De Commissie hoopt met haar advies een constructieve bijdrage te leveren aan de besluitvorming. Zij zal graag vernemen hoe u gebruik maakt van haar aanbevelingen. Dit houdt in dat de Commissie graag het (ontwerp)besluit en de evaluatiedocumenten krijgt toegestuurd.

Hoogachtend,

D.K.J. Tommel
Voorzitter van de werkgroep m.e.r.
Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden

Postadres Postbus 2345
3500 GH UTRECHT
Bezoekadres Arthur van Schendelstraat 800
Utrecht

telefoon (030) 234 76 66
telefax (030) 233 12 95
e-mail mer@eia.nl
website www.commissiemer.nl

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden

Advies op grond van artikel 7.26 van de Wet milieubeheer over het milieueffectrapport Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden,

uitgebracht aan de Gemeente Leeuwarden door de Commissie voor de milieueffectrapportage; namens deze

de werkgroep m.e.r.

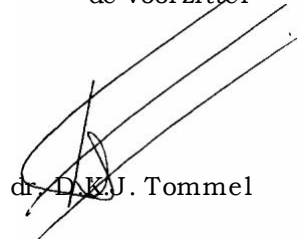
Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden,

de secretaris



ir. V.J.H.M. ten Holder

de voorzitter



dr. D.K.J. Tommel

Utrecht, 24 april 2006

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	1
2. OORDEEL OVER HET MER.....	3
2.1 Algemeen	3
3. TOELICHTING EN AANBEVELINGEN	4
3.1 (Inrichtings) Alternatieven voor Techum	4
3.1.1 Verkeer en vervoer.....	5
3.1.2 Water.....	6
3.1.3 Archeologie	7

BIJLAGEN

1. Brief van het bevoegd gezag d.d. 1 maart waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen
2. Kennisgeving in het Friesch Dagblad nr. d.d. 1 maart 2006
3. Projectgegevens
4. Lijst van inspraakreacties en adviezen

1. INLEIDING

De gemeente Leeuwarden heeft het voornemen om o.a. in het gebied Techum ten zuiden van het Harinxmakanaal woningen te realiseren. De ontwikkeling van dit gebied maakt deel uit van het Masterplan Zuidlanden waarbij in het gebied ten zuiden van Leeuwarden over een periode van 20 á 25 jaar ca 6500 woningen, 150.000 m² voor kantoren en bedrijven, 55.000 m² voor commerciële voorzieningen en ca. 73.000 m² voor sociale voorzieningen gerealiseerd wordt.

Voor realisatie van het nieuwe woongebied Techum dient een nieuwe bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan is zelfstandig niet m.e.r. plichtig. Echter, de realisatie van het gebied Techum is de eerste stap in de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden. De omvang van de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden is zodanig dat hiervoor de m.e.r. procedure wordt doorlopen.

In 2000 is reeds een m.e.r. opgestart ten behoeve van de besluitvorming over de voorloper van het Masterplan, het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid. Het MER voor dit Ontwikkelingsplan is in 2001 voorzien van een voorlopig advies van de Commissie. Voor daarop volgende formele procedures voor bestemmingsplannen voor deelgebieden, o.a. voor plandeel Techum, is dit MER aangevuld met een oplegnotitie. Deze notitie gaf een actualisering van het MER en aanvullende informatie over het specifieke deelgebied. De Commissie bracht in de periode 2002-2004 meerdere (definitieve) toetsingsadviezen uit over deelgebieden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde in februari 2005¹ het bestemmingsplan Leeuwarden-Zuid, planfase A en in september² het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Techum. Zij oordeelde o.a. dat het bestemmingsplan als het eerste ruimtelijke plan moeten worden aange-merkt dat voorziet in de bouw van 6500 woningen in het gehele gebied de Zuidlanden. Consequentie hiervan is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak dat het MER de milieueffecten voor het gehele plan in beeld moet brengen, ook als er voor wordt gekozen voor een gefaseerde aanleg over lange termijn. In haar uitspraak over deelplan Fase A oordeelde zij tevens dat de milieueffecten onderzocht dienen te worden op het detailniveau en met een mate van uitgebreidheid die aansluiten bij het niveau van een bestemmingsplan. In haar uitspraak over plandeel Techum gaf zij aan dat ten aanzien van alle woningbouwprojecten binnen het project De Zuidlanden, waarvan voorzien wordt dat zij in de komende 10 jaar, zijnde de planperiode van dit plan, tot uitvoering worden gebracht, het detailleringniveau van het milieueffectrapport logischerwijs hoger dient te zijn dan voor de overige woningen waarop de activiteit ziet.

De gemeente Leeuwarden besloot in april 2005 een nieuwe m.e.r. procedure op te starten voor twee deelgebieden, namelijk Techum en Jabikswoude. Tussentijds is besloten om vooralsnog alleen het voorontwerp bestemmingsplan voor het deelgebied Techum in procedure te brengen.

¹ Raad van State, uitspraak 200401688/1, 9 februari 2005.

² Raad van State, uitspraak 200501095/1, 21 september 2006.

De planvorming rond De Zuidlanden is sterk afhankelijk van besluitvorming over de realisatie van de zgn Haak, een nieuwe verbinding vanaf de Werpsterhoek naar de westzijde van de stad c.q. naar de aansluiting op de weg naar Harlingen. Het MER voor de Haak heeft recent ter inzage gelegen en is getoetst door de Commissie³. Zij heeft haar bevindingen over het MER voor de Haak betrokken bij dit advies.

Bij brief van 1 maart 2006⁴ heeft de gemeente Leeuwarden de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het opgestelde milieueffectrapport (MER). Het MER is op 2 maart voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd⁵.

Het advies is opgesteld door een werkgroep van de Commissie voor de m.e.r.⁶ De werkgroep treedt op namens de Commissie voor de m.e.r. en wordt verder in dit advies 'de Commissie' genoemd. De Commissie heeft kennis genomen van de inspraakreacties en adviezen⁷, die zij van het bevoegd gezag heeft ontvangen. In dit advies verwijst de Commissie selectief naar een reactie wanneer deze informatie bevat over de inhoud van het MER die van belang is voor de besluitvorming en waarover zij een aanbeveling doet in het advies.

Op grond van artikel 7.26, lid 1 van de Wm toetst de Commissie:

- aan de richtlijnen van het MER, zoals vastgesteld op 28 november 2005;
- op eventuele onjuistheden;
- aan de wettelijke regels voor de inhoud van een MER⁸.

Tijdens de toetsing inventariseert de Commissie eerst of er tekortkomingen zijn in het voldoen aan de wettelijke vereisten en de richtlijnen en gaat zij na welke onderdelen van het MER in aanmerking komen voor een positieve vermelding. Vervolgens beoordeelt de Commissie de ernst van de tekortkomingen. Daarbij staat de vraag centraal of de benodigde informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij het voorliggende besluit over het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Techum.

Is dat naar haar mening niet het geval dan betreft het een *essentiële tekortkoming*. De Commissie zal dan adviseren tot een aanvulling. Overige tekortkomingen worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegd gezag. Deze werkwijze impliceert dat de Commissie zich in het advies tot hoofdzaken beperkt en niet ingaat op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

³ Toetsingsadvies Trajectnota/MER Rijksweg 31, 1279-95, 10 april 2006.

⁴ Zie bijlage 1.

⁵ Zie bijlage 2.

⁶ Zie bijlage 3 voor de samenstelling van de werkgroep en andere projectgegevens.

⁷ Zie bijlage 4 voor een lijst hiervan.

⁸ Wm, artikel 7.10

2. OORDEEL OVER HET MER

2.1 Algemeen

De Commissie is van oordeel dat **de essentiële informatie in het MER aanwezig** is om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan De Zuidlanden, deelgebied Techum.

Gezien de recente rechterlijke uitspraken is de Commissie daarbij nagegaan of naar haar mening voor zowel het gehele plangebied De Zuidlanden als voor het nu in procedure gebrachte deelgebied Techum op het juiste detailniveau informatie wordt gegeven over alternatieven en milieueffecten.

Zij is van oordeel dat dit het geval is. Voor het gehele plangebied De Zuidlanden wordt op een toegankelijke wijze inzicht gegeven in het verschil in milieueffecten tussen mogelijke alternatieven voor de ruimtelijke invulling van het totale programma aan woningen en bedrijven. Daaruit blijkt duidelijk dat de waterhuishouding en landschappelijke structuren mede sturend geweest voor de alternatieven. Het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) voor het gehele plangebied is goed en creatief uitgewerkt. Ten opzichte van het MER voor het Ontwikkelingsplan uit 2001 zijn verdergaande mogelijkheden verkend en uitgewerkt om het voor weidevogels zeer kwetsbare gebied in het zuidoosten zo lang mogelijk en zo veel mogelijk te ontzien.

De ontwikkeling van het alternatief TerugValOptie (TVO) geeft inzicht in de situatie die eventueel zou kunnen ontstaan wanneer realisatie van de Haak achterwege blijft en wanneer ingezet wordt op een minimaal ambitieniveau op milieugebied. Daarmee wordt de bandbreedte van mogelijke effecten goed in beeld gebracht. De Commissie wijst er wel op dat het niet realiseren van de Haak en het inzetten op een minimaal ambitieniveau niet onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn. Het eventueel niet realiseren van de Haak staat in principe los van het ambitieniveau op milieugebied. De milieueffecten van een situatie waarbij de Haak wordt gerealiseerd en ingezet wordt op een minimaal ambitieniveau voor milieu zullen echter altijd binnen de in het MER beschreven bandbreedte van effecten van de alternatieven vallen.

Gezien de lange termijn van realisatie is een gedetailleerder beeld voor het gehele plangebied naar de mening van de Commissie onnodig en zinloos, omdat dat geen realistische informatie zal opleveren die serieus bij de voorliggende besluitvorming betrokken kan worden⁹. De met het MER nu geleverde informatie is passend bij de in april 2005 opgestarte m.e.r. procedure.

Het MER geeft aan dat vanuit markttechnische overwegingen er voor gekozen is om te starten met realisatie van deelgebied Techum, ofschoon dit van uit milieuoptiek geen voor de hand liggende keuze is.

Voor het deelgebied Techum (en Jabikswoude) wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke invulling op het niveau van het bestemmingsplan. Duidelijk wordt gemaakt hoe de ruimtelijke invulling van Techum (en Jabikswoude) past binnen de voor het gehele plangebied ontwikkelde ruimtelijke structuur. Gegeven

⁹ De beoordeling van de Commissie wijkt derhalve af van hetgeen in inspraakreacties nr. 10 en 11 wordt gesteld over een ontoereikend detailniveau van het MER.

de ruimtelijke structuur voor het totale plangebied en de keuze voor een specifieke woonmilieu in deelgebied Techum is er naar de mening van de Commissie geen reële ruimte voor milieuvriendelijker alternatieven voor de inrichting van het deelgebied.

In hoofdstuk 3 wordt waar relevant geacht een toelichting te geven met eventuele aanbevelingen.

3. TOELICHTING EN AANBEVELINGEN

3.1 (Inrichtings) Alternatieven voor Techum

In de richtlijnen is opgenomen dat bij de ontwikkeling van het meest milieuvriendelijk alternatief de mogelijkheden besproken moeten worden om binnen de deelgebieden Techum en Jabikswoude geconcentreerder te bouwen waardoor meer ruimte ontstaat voor groen-blauwe functies.

Desgevraagd heeft de initiatiefnemer mondeling aangegeven dat zij, gegeven het nagestreefde woningmilieu in dit deelgebied, het bouwen in hogere dichtheden niet als een reëel alternatief ziet voor het deelgebied Techum. Het bouwen in hogere dichtheden is immers voorzien in andere deelgebieden.

De Commissie heeft een eigen inschatting gemaakt van de ruimtewinst die geboekt kan worden met bouwen in een enigszins hogere dichtheid. Zonder de karakteristiek van het gebied Lommerrijk aan te tasten, kunnen de voorziene dichtheden (respectievelijk 30 woningen/ha en 15 woningen per/ha) met 2 woningen per ha verhoogd worden. Hiermee kan een ruimtewinst geboekt worden van ca 2 ha. Een dergelijk oppervlak levert echter naar de mening van de Commissie geen reële meerwaarde voor het realiseren van een meer robuuste groenstructuur in het deelgebied.

Gegeven de voorziene structuur van waterlopen, landschappelijke waarden en de hoofdontsluiting voor het totale plangebied De Zuidlanden zijn er ook op deze punten geen reële aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een MMA op inrichtingsniveau voor het deelgebied Techum.

Het voorontwerpbestemmingsplan voor het deelgebied Techum geeft aan dat in het gebied uitgegaan wordt van een EPL van 7, mede door realisatie van individuele warmtepompen. Dit is een reële ambitie voor het bouwprogramma in dit deelgebied. Voor het totale plangebied is in het MMA een hogere ambitie beschreven, namelijk een EPL van 8,0. Deze hogere ambitie zal gerealiseerd kunnen worden door o.a. inzet van warmtekrachtkoppeling en gebruik van biomassa. Inzet van deze technieken ligt bij hogere dichtheden dan die zijn voorzien in Techum meer voor de hand.

In eerdere adviezen heeft de Commissie de wenselijkheid onderschreven om verlies aan ecologische waarden, met name voor weidevogels te compenseren. De provincie Friesland heeft reeds geruime tijd geleden aangegeven dat zij in een breder verband zoekt naar compensatie areaal. Zij adviseert in haar in-

spraakreactie¹⁰ om anticiperend op het provinciale beleid afspraken te maken over weidevogelcompensatie voor de Zuidlanden.

Het moment waarop compensatiegronden beschikbaar zijn, zal bepalend zijn voor de effectiviteit van de migratie van weidevogels vanuit Techum naar elders. De SMB geeft hierover geen concrete informatie. Mondeling heeft de gemeente Leeuwarden aangegeven dat zij vooruitlopend op acties van de provincie en op eigen initiatief op korte termijn gronden hiervoor gaat inrichten.

3.1.1 Verkeer en vervoer

Het MER geeft een goed beeld van de verkeersontsluiting in de verschillende alternatieven, zowel van het gebied de Zuidlanden als geheel als ten aanzien van de hoofdinfrastructuur binnen het gebied. Duidelijk wordt gemaakt dat de ontsluitingsstructuur voor Techum (en Jabikswoude) hierop aansluit.

Het MER stelt terecht dat de situering van meer woningen in Werpsterhoek en omgeving in het MMA de kans op realisatie een voorstadstation vergroot. De Commissie schat in dat, gezien de eisen die gesteld worden aan het aantal reizigers op nieuwe stations, het nog altijd onvoldoende zal zijn om dit als een reële mogelijkheid te beschouwen. In het MER scoren Voornemen en MMA dan ook terecht niet verschillend op het criterium 'openbaar vervoer'.

Het MER bevat wel enkele onduidelijkheden c.q. onjuistheden in de cijfers over de verkeersstromen bij de verschillende alternatieven:

- De cijfers over de autonome ontwikkeling van het verkeer ¹¹ suggereren een autonome toename van verkeer in 2020 op de Drachtersterweg van 59%. Dit moet zijn 11%.
- Een afname van verkeersbewegingen van 72% als gevolg van het Voornemen op het meest zuidelijke stuk van de Overijsselseweg¹² kan niet juist zijn. Op dit weggedeelte zit vanwege de vormgeving van de nieuwe aansluiting inderdaad slechts de helft van het verkeer. Maar de andere helft zit op de aansluiting van en naar de noordbaan van de N31.
- In de autonome ontwikkeling is sprake van ca. 33.000 mvt/etmaal op de Drachtersterweg. Het Voornemen leidt in 2020 tot een verkeersintensiteit op de Drachtersterweg van ca. 50.000 motorvoertuigen/etmaal¹³, m.a.w. een aanzienlijke toename. Deze toename wordt niet verklaard. Uit onderliggende stukken¹⁴ blijkt dat in de TerugVal-Optie uitgegaan wordt van een verkeersintensiteit op de Drachtsterweg van ca 39.000 mvt/etmaal. Ook deze lagere verkeersintensiteit t.o.v. het Voornemen wordt in de MER niet verklaard. Mondeling heeft de gemeente toegelicht dat in het Voornemen (en het MMA) er van uitgegaan wordt dat aanpassingen plaatsvinden van het Drachterstercomplex (Drachtersterweg- binnenring) en daardoor de doorstroming aanzienlijk zal verbeteren. Gevolg van deze verbeterde doorstroming is een hoger aantal motorvoertuigen per etmaal. In de TOV vindt deze aanpassing niet plaats, hetgeen leidt een lager aantal motorvoertuigen op de Drachtersterweg.

¹⁰ Bijlage 4, inspraakreactie nr. 15.

¹¹ Pag 78 van het MER, tabel 4.4.

¹² Pag 152 van het MER, tabel 6.9

¹³ Pag 152 van het MER, tabel 6.9

¹⁴ Bijlage 3.7 van de Bijlage: Onderbouwing verkeer, geluid en luchtkwaliteit.

- Het MER¹⁵ geeft informatie over de verkeersafwikkeling op kruispunten waaruit blijkt dat bij de TOV op alle kruispunten de I/C verhouding <0,85 is; de kruispunten zouden dus de hoeveelheid verkeer aan kunnen. Onduidelijk is dan waarom de TOV in de vergelijking van alternatieven op het punt van verkeersafwikkeling toch negatief scoort. De gemeente heeft in een mondelinge reactie aangegeven dat de cijfermatige gegevens in het MER (tabel 8.7) onjuist zijn. Eén van de bijlagen¹⁶ bevat de juiste cijfers; de I/C verhouding bij de TOV zijn groter dan 1,0. Op deze cijfers is de negatieve score van de TOV gebaseerd.

Voor het nu te nemen besluit bovenstaande tekortkomingen niet als essentieel gezien. Dit neemt niet weg dat een correctie c.q. toelichting noodzakelijk is.

- De Commissie adviseert om bij de besluitvorming een toelichting te geven op de verkeersintensiteiten in de verschillende alternatieven, de belasting van kruispunten en waar nodig de cijfers te corrigeren.

In haar recente toetsingsadvies over het MER de Haak ¹⁷heeft de Commissie aangegeven dat naar haar mening een tracé oostelijk in het Middelsé gebied aangemerkt dient te worden als MMA. Wanneer daadwerkelijk voor een oostelijk tracé gekozen met maximale bundeling met de bestaande infrastructuur, sluit het MMA voor de Zuidlanden daar beter bij aan dan het Voorne. De bredere groenstrook met sportvoorzieningen aan de westkant in het MMA kan dan als bufferzone fungeren voor de hinder als gevolg van de infrastructuur.

3.1.2 Water

In haar eerdere toetsingsadvies¹⁸ over het plandeel Techum is de Commissie ingegaan op de negatieve effecten van de inlaat van gebiedsvreemd water. Zij gaf daarin aan dat onderzoek heeft uitgewezen dat extreem lage waterstanden en het periodiek droog laten vallen van watergangen een gunstig effect hebben op de waterkwaliteit. Beluchting van de slootbodem leidt namelijk tot een verminderde beschikbaarheid van voedingsstoffen met een betere waterkwaliteit als gevolg.

Uit het MER maakt de Commissie op dat er sprake blijft van inlaat van gebiedsvreemd water, zij het dat inlaat tot een minimum is beperkt. Genoemd wordt een frequentie van 1x per 3 jaar en inlaat in kleine stappen. Optimalisatie kan daarbinnen plaatsvinden door bij inlaat te differentiëren in watervoerende en niet watervoerende sloten.

- De Commissie adviseert om bij de besluitvorming een toelichting te geven op de keuze voor inlaat van gebiedsvreemd water en aan te geven of door differentiatie naar type sloten negatieve effecten van inlaat voor de waterkwaliteit verder geminimaliseerd kunnen worden.

¹⁵ In tabel 8.7 op pag. 204.

¹⁶ Bijlage: Onderbouwing verkeer, geluid, luchtkwaliteit, januari 2006 ; bijlage 1: Methodieken en algemene uitgangspunten

¹⁷ Toetsingsadvies Trajectnota/MER Rijksweg N31, 1279-95, 10 april 2006

¹⁸ Toetsingsadvies MER de Zuidlanden, plandeel Techum, 1093-206, 20 oktober 2003

3.1.3

Archeologie

Het MER geeft een inventarisatie kaart ¹⁹ waarop archeologisch waardevolle elementen zijn aangegeven. Op het kaartbeeld van het Voornemen en het MMA komen deze elementen terug en worden zij ontzien.

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Onderzoek geeft in haar reactie op het MER²⁰ aan dat niet duidelijk is op welke wijze alle beschikbare inventarisatiegegevens zijn meegenomen en afgewogen om te komen tot de kaartbeelden zoals in het MER gepresenteerd.

Desgevraagd heeft de ROB toegelicht dat haar conclusie geen betrekking heeft op het plandeel Techum. Over het voorkomen en de waardering van archeologische waarden in dit gebied bestaat geen onduidelijkheid.

- De Commissie constateert dat de informatie over archeologische waarden in plandeel Techum voldoende is maar het kaartbeeld met archeologische inventarisatiegegevens voor het gebied De Zuidlanden als geheel toelichting behoeft. De Commissie adviseert deze toelichting bij het besluit te geven en zondig te betrekken bij de uitwerking van volgende plandelen.

¹⁹ MER, pag. 95.

²⁰ Bijlage 16, inspraakreactie nr. 16.

BIJLAGEN

bij het toetsingsadvies over het milieueffectrapport
Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden

(bijlagen 1 t/m 4)

BIJLAGE 1

Brief van het bevoegd gezag d.d. 1 maart 2006 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 058 233 8833

Stadsontwikkeling en -beheer

Gemeente Leeuwarden

Commissie voor de milieu-effectrapportage
Postbus 2345
3500 GH Utrecht

	Commissie voor de milieu-effectrapportage
ingekomen :	3 MAART 2006
nummer	
dossier	1093-362/m 365
kopie naar :	HL eh

Onderwerp Milieu-effectrapportage De Zuidlanden
Uw kenmerk
Oms kenmerk 4388
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
Team Ruimtelijke Ordening
Doorkiesnummer (058) 233 81 65 G.E. Visser
Bijlagen div.
Datum 1 maart 2006, verzonden:

Geachte commissie,

Telefax 058 215 3949
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

Ingevolge het bepaalde in artikel 7.20 van de Wet milieubeheer doen wij u hierbij een exemplaar toekomen van het op 19 januari j.l. ontvangen milieu-effectrapport De Zuidlanden. Zoals u bekend is heeft de Raad op 28 november 2005 de richtlijnen vastgesteld voor dit milieu-effectrapport. Inmiddels heeft de Raad op 27 februari j.l. besloten het milieu-effectrapport De Zuidlanden - inclusief onderliggende stukken inzake verkeer, archeologie, ecologie en water - te aanvaarden. Een kopie van dit raadsvoorstel en besluit treft u hierbij aan. Tevens treft u een kopie aan van de ingevolge genoemd artikel van de Wet milieubeheer gedane bekendmaking. Wij verzoeken u over het milieu-effectrapport advies uit te brengen. Wij zullen het bijzonder op prijs stellen wanneer u zich hierbij houdt aan de in artikel 7.26 van de Wet milieubeheer genoemde termijn, dit in verband met het streven om binnen afzienbare tijd met de werkzaamheden te beginnen.

Voor de goede orde merken wij nog, dat in afwijking van eerdere mededelingen, het MER (volgens de wettelijke bepalingen) niet vier maar zes weken ter inzage zal worden gelegd en de adviestermijn voor uw commissie ook zoveel later begint.

Desgewenst zijn wij gaarne bereid nadere informatie te verstrekken.

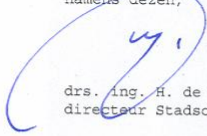


Blad 2

Uw antwoord zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens Gezen,


drs. ing. H. de Haas,
directeur Stadsontwikkeling- en beheer.



BIJLAGE 2

Kennisgeving van het milieueffectrapport in het "Friesch Dagblad" d.d. 1 maart 2006

Milieueffectrapportage 'De Zuidlanden'/voorontwerp- bestemmingsplan Techum en eerste wooncluster Techum

Ontwikkeling van De Zuidlanden

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden maken het volgende bekend.

De gemeente Leeuwarden heeft het voornemen om uit te breiden aan de zuidkant van het Van Harinxmakanaal. Het gebied De Zuidlanden wordt de grote nieuwe woonlocatie bij Leeuwarden, met - naast de nodige voorzieningen voor de toekomstige bewoners - ook een locatie voor kantoren en andere niet milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen. De realisatie van dit plan zal gefaseerd plaatsvinden.

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 is deze uitbreiding m.e.r.-plichtig. Het doel van de milieueffectrapportage is het milieubelang naast andere belangen een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming.

Het milieueffectrapport is thans gereed. Het plangebied ligt ten zuiden van Leeuwarden, in aansluiting op het bestaande stedelijke gebied en het dorp Goutum (globaal tussen het Van Harinxmakanaal, de Drachtsteweg, de Wâldwei (N31) en de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen).

Een belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van dit gebied is de vaststelling van het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid in 2001. De plannen voor het stadsdeel zijn verder uitgewerkt in het Masterplan De Zuidlanden. Voor de realisatie van De Zuidlanden is de C.V. GEM De Zuidlanden opgericht.

Voorontwerp-bestemmingsplan Techum en eerste wooncluster Techum

Inmiddels is voor het deelgebied Techum (zuidelijk van Goutum, ten oosten van de Overijsselseweg) een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld en zijn er plannen gemaakt voor de realisering van een eerste wooncluster ter plaatse. Het MER is bedoeld voor de besluitvorming over het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Techum' (en eventuele vrijstellingsprocedures), maar biedt daarnaast ook inzicht in de mogelijke milieugevolgen voor De Zuidlanden als geheel. Deze totale ontwikkeling is bepaald geweest voor de MER-studie.

Ten behoeve van de aanleg van de hoofdinfrastructuur van het totale deelgebied Techum en de realisering van bedoelde eerste wooncluster (schetsplan voor 105 woningen) is onlangs een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. Tussen het MER, het Masterplan, het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Zuidlanden, plandeel Techum' (met het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen - beide in concept) en bedoeld vrijstellingsverzoek bestaat derhalve een duidelijke relatie. De procedures verlopen zoveel mogelijk gelijktijdig.

Plannen ter inzage

Teneinde het MER in relatie tot bedoelde plannen te kunnen beoordelen, ligt het MER met bijbehorende stukken waaronder de door de gemeenteraad vastgestelde richtlijnen plus het Masterplan, het voorontwerp van het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen en het vrijstellingsverzoek - mede in het kader van de Inspraakverordening Leeuwarden - met ingang van

2 maart 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de balie in de hal van het Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, alhier (openingstijden 9.00 - 16.00 uur). Op verzoek kunnen bedoelde stukken op maandag van 16.00 tot 19.00 uur bij de receptie van het Stadhuis, Hofplein 38, alhier, ter inzage worden gelegd.

Inspraak MER

Gedurende deze termijn van zes weken kan een ieder schriftelijk opmerkingen (zienswijzen) maken over het MER. Reacties dienen te worden gericht aan de Raad der gemeente Leeuwarden, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden.

De zienswijzen kunnen slechts betrekking hebben op het, mede gelet op de richtlijnen, niet voldoen van het rapport aan de regels inzake de gegevens, die een milieueffectrapport moet bevatten dan wel op onjuistheden die het rapport bevat.

Hoorzitting

Op 23 maart 2006 om half acht 's avonds vindt over het MER een openbare hoorzitting plaats in het Dorpshuis Ien en Mien, Buorren 13a, 9084 BB te Goutum. Tijdens deze hoorzitting kunnen mondelinge opmerkingen over het MER worden gemaakt. Daaraan voorafgaand zal informatie worden verstrekt over het MER en gelegenheid worden gegeven tot het stellen van vragen.

Vanaf de dag waarop het milieueffectrapport ter inzage is gelegd, kan een ieder de in het Stadskantoor ter inzage liggende stukken kosteloos inzien tot het tijdstip waarop het besluit bij de voorbereiding waarvan het MER is gemaakt onherroepelijk is geworden.

Inspraak bestemmingsplan c.a. en vrijstellingsverzoek

Gedurende de termijn van terzieslegging kunnen belanghebbenden tevens hun zienswijze over het voorontwerp van het bestemmingsplan c.a. en/of het vrijstellingsverzoek in het kader van de inspraakverordening naar keuze schriftelijk of mondeling (tijdens bedoelde openbare zitting) naar voren brengen. Hiervoor geldt dat schriftelijke reacties kunnen worden gericht aan burgemeester en wethouders van Leeuwarden, Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden.

De in deze bekendmaking genoemde stukken zijn in principe (tegen vergoeding) verkrijgbaar. Hiervoor kan contact worden opgenomen met mevr. B.C. Terluin (telefoonnummer: 058 - 233 80 31). Het MER wordt, voorzien van alle commentaar en van o.a. het advies van de Commissie voor milieueffectrapportage, later betrokken bij de verdere besluitvorming (m.n. door de gemeenteraad) over o.a. de ruimtelijke plannen.

BIJLAGE 3

Projectgegevens

Initiatiefnemer: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leeuwarden

Bevoegd gezag: Gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden

Besluit: vaststellen bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Techum

Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994: C11 en C12

Activiteit: De gemeente Leeuwarden heeft het voornemen om o.a. in het gebied Techum ten zuiden van het Harinxmakanaal woningen te realiseren. De ontwikkeling van dit gebied maakt deel uit van het Masterplan Zuidlanden waarbij in het gebied ten zuiden van Leeuwarden over een periode van 20 á 25 jaar ca 6500 woningen, 150.000 m² voor kantoren en bedrijven, 55.000 m² voor commerciële voorzieningen en ca. 73.000 m² voor sociale voorzieningen gerealiseerd wordt.

Voor realisatie van het nieuwe woongebied Techum dient een nieuwe bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan is zelfstandig niet m.e.r. plichtig. Echter, de realisatie van het gebied Techum is de eerste stap in de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden. De omvang van de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden is zodanig dat hiervoor de m.e.r. procedure wordt doorlopen.

In 2000 is reeds een m.e.r. opgestart ten behoeve van de besluitvorming over de voorloper van het Masterplan, het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid. Het MER voor dit Ontwikkelingsplan is in 2001 voorzien van een voorlopig advies van de Commissie. Voor daarop volgende formele procedures voor bestemmingsplannen voor deelgebieden, o.a. voor plandeel Techum, is dit MER aangevuld met een oplegnotitie. Deze notitie gaf een actualisering van het MER en aanvullende informatie over het specifieke deelgebied. De Commissie bracht in de periode 2002-2004 meerdere (definitieve) toetsingsadviezen uit over deelgebieden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde in februari 2005²¹ het bestemmingsplan Leeuwarden-Zuid, planfase A en in september²² het bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Techum. Zij oordeelde o.a. dat het bestemmingsplan als het eerste ruimtelijke plan moeten worden aangemerkt dat voorziet in de bouw van 6500 woningen in het gehele gebied de Zuidlanden. Consequentie hiervan is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak dat het MER de milieueffecten voor het gehele plan in beeld moet brengen, ook als er voor wordt gekozen voor een gefaseerde aanleg over lange termijn. In haar uitspraak over deelplan Fase A oordeelde zij tevens dat de milieueffecten onderzocht dienen te worden op het detailniveau en met een mate van uitgebreidheid die aansluiten bij het niveau van een bestemmingsplan. In haar uitspraak over plandeel Techum gaf zij aan dat ten aanzien van alle woningbouwprojecten binnen het project De Zuidlanden, waarvan voorzien wordt dat zij in de komende 10 jaar, zijnde de planperiode van dit plan,

²¹ Raad van State, uitspraak 200401688/1, 9 februari 2005.

²² Raad van State, uitspraak

tot uitvoering worden gebracht, het detailleringsniveau van het milieueffect-rapport logischerwijs hoger dient te zijn dan voor de overige woningen waarop de activiteit ziet.

De gemeente Leeuwarden besloot in april 2005 een nieuwe m.e.r. procedure op te starten voor twee deelgebieden, namelijk Techum en Jabikswoude. Tussentijds is besloten om vooralsnog alleen het voorontwerp bestemmingsplan voor het deelgebied Techum in procedure te brengen.

Procedurele gegevens:

kennisgeving startnotitie: 12 april 2000
richtlijnenadvies uitgebracht: 15 juni 2000
richtlijnen vastgesteld: 1 augustus 2000
kennisgeving MER: 21 maart 2001
1^e toetsingsadvies uitgebracht: 29 mei 2001
kennisgeving oplegnotitie: 14 augustus 2002
2^e toetsingsadvies uitgebracht: 22 oktober 2002
kennisgeving oplegnotitie: 7 juli 2003
3^e toetsingsadvies uitgebracht: 21 oktober 2003
kennisgeving oplegnotitie: 19 november 2003
4^e toetsingsadvies uitgebracht: 11 juni 2004
kennisgeving startnotitie: 20 april 2005
2^e richtlijnenadvies uitgebracht: 1 juli 2005
Kennisgeving MER: 1 maart 2006
5^e toetsingsadvies uitgebracht: 24 april 2006

Bijzonderheden: De Commissie sprak in haar 1^e richtlijnenadvies (2000) haar waardering uit voor de keuze om op het niveau van het Ontwikkelingsplan een MER op te stellen. Het gekozen tijdstip en de omvang van het plangebied maken het namelijk mogelijk om, ondersteund met m.e.r. een integraal plan te ontwikkelen voor het gehele gebied.

Door al vroeg in het planvormingsproces de m.e.r. procedure op te starten kent de planvorming een aantal onzekerheden. Om deze reden heeft de Commissie in haar richtlijnenadvies geadviseerd om voor verschillende scenario's voor de omvang van woningbouw, bedrijventerrein en de hoofdontsluiting een meest milieuvriendelijk alternatief uit te werken. Hiermee wordt inzicht gegeven in de mogelijke eindsituaties bij een gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is geadviseerd een alternatief uit te werken waarin de mma's van opeenvolgende scenario's optimaal op elkaar aansluiten. Het advies is voor een belangrijk deel overgenomen in de definitieve richtlijnen.

1^e toetsing

In haar 1^e toetsingsadvies (mei 2001) spreekt de Commissie waardering uit voor de wijze waarop uitwerking is gegeven aan de scenariobenadering van de richtlijnen. Hierdoor geeft het MER een goede basis voor het uitwerken van deelplannen. Zij spreekt nog geen eindoordeel uit over de vraag of het MER voldoende informatie bevat voor de besluitvorming over het gehele plangebied waarop het MER betrekking heeft. Een formeel besluit hierover is namelijk niet in procedure gebracht. Een definitief oordeel kan pas worden gegeven op het moment dat concrete bestemmingsplannen in procedure worden gebracht. Zij formuleert op de volgende punten aanbevelingen:

- het nagaan van de mogelijkheden voor extra knopen (met hoge woondichtheden) in het westelijk deel van het plangebied;
- het beschrijven van concrete randvoorwaarden om te komen tot afgeronde ontwikkeling van deelgebieden;

- het motiveren van de afwijkingen in fasering in het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid ten opzichte van het MER;
- het overwegen van maatregelen om sluipverkeer als gevolg van overbelasting van de Drachsterbrug te voorkomen;
- informatie te geven over mogelijke hydrologische effecten op de Hempens-remeerpolder;
- aandacht te besteden aan het voorkomen van onveilige situaties in groen-zones;
- na te gaan of maatregelen te nemen zijn om zoutminnende vegetaties in het zuidoosten te sparen;
- bij de ontwikkeling van deelgebieden aan te geven hoe de maatregelen passen binnen de ambities voor duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen uit het Ontwikkelingsplan.

Het MER Leeuwarden-Zuid dient tevens ter onderbouwing van een eerste formeel besluit, het verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan om de ophoging van gronden voor de planfase Techum mogelijk te maken. De Commissie concludeert dat het MER hiervoor voldoende informatie bevat. Zij beveelt aan om bij de besluitvorming nadere informatie te verstrekken over:

- de keuze om in afwijking van het MER als eerste te starten met de planfase Techum;
- de mate van inklinking van de bodem, de te realiseren ontwateringsdiepte en de wijze waarop de ophoging plaats gaat vinden (integraal of partieel).

2^e toetsing

Het tweede formele besluit waarvoor het MER Leeuwarden-Zuid de informatie moet bieden, was het bestemmingsplan Leeuwarden-Zuid Fase A (oktober 2002). De gemeente maakte hiervoor gebruik van art. 7.16. van de Wet Milieubeheer. In een "Oplegnotitie" is beschreven hoe het ontwerpbestemmingsplan fase A zich verhoudt tot de scenario's zoals beschreven in het MER Leeuwarden-Zuid en is op onderdelen de informatie geactualiseerd. De Oplegnotitie is samen met het ontwerp-bestemmingplan Leeuwarden-Zuid, fase A ter inzage gelegd.

Door het globale karakter van het bestemmingsplan leverde deze procedure weinig nieuwe informatie op ten opzichte van de informatie die met het MER Leeuwarden-Zuid al is gegenereerd. Het MER Leeuwarden-Zuid en het Ontwikkelingsplan Leeuwarden-Zuid gaven zelfs meer gedetailleerdere informatie over fasering, woningbouw dichtheden, landschappelijke inpassing, maatregelen op het gebied van de waterhuishouding en de ontsluiting.

Omdat de benodigde informatie dus beschikbaar was, achtte de Commissie voldoende informatie voor besluitvorming aanwezig. Zij baseerde dit oordeel op het feit dat de ambities en randvoorwaarden voor de inrichting zoals vastgelegd in de voorschriften bij het ontwerp bestemmingsplan voor een belangrijk deel overeenkomen met de ambities uit het MER Leeuwarden-Zuid. In de aanbiedingsbrief bood zij aan om opnieuw advies uit te brengen wanneer deze ambities zijn vastgelegd in de nog op te stellen uitwerkingsplannen.

Wel constateerde de Commissie dat de nu voorziene woningbouw in het oostelijke deel van het plangebied niet spoort met de meest milieuvriendelijke fasering uit het MER. Dit gold met name voor het zuidoostelijke deel van het plangebied. Om deze reden werd geadviseerd een expliciete motivering bij het besluit te geven waarom als eerste een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dat betrekking heeft op het (kwetsbare) oostelijk deel van Leeuwarden-Zuid. Daarmee annex adviseerde zij om bij het ontwerp van het buurt-

schap in de zuidwest hoek van gebied I rekening te houden met het zoveel mogelijk voorkómen van negatieve effecten op de populaties weidevogels in het aangrenzende gebied II.

Tevens werd geadviseerd op enkele punten de ambities uit het MER explicie-ter op te nemen in (de toelichting op)het bestemmingsplan zodat de sturende invloed op de uitwerkingsplannen gewaarborgd is. Tenslotte zijn twee suggesties meegegeven voor de nog op te stellen uitwerkingsplannen.

3^e toetsing

Het derde formele besluit waarvoor het MER Leeuwarden-Zuid de basis moet bieden, is het vaststellen van het bestemmingsplan de Zuidlanden, plandeel Techum (oktober 2003). De gemeente maakt hiervoor opnieuw gebruik van art. 7.16. van de Wet Milieubeheer. In de "Oplegnotitie Techum" is beschreven hoe het ontwerp-bestemmingsplan Zuidlanden, plandeel Techum zich verhoudt tot de scenario's zoals beschreven in het MER Leeuwarden-Zuid en is op onderdelen de informatie geactualiseerd. Deze actualisatie geldt met name voor de ecologische waarden in het gebied Techum. De Oplegnotitie Techum is samen met het ontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden-Zuid, fase A en het MER Leeuwarden -Zuid ter inzage gelegd.

De Commissie is van oordeel dat het MER Leeuwarden-Zuid samen met de Oplegnotitie Techum, voldoende informatie bevat voor besluitvorming. In de Oplegnotitie is helder toegelicht wat de effecten van realisatie van het plangebied Techum zijn op de aanwezige waarden in het gebied en wordt kort gemotiveerd om welke reden wordt afgeweken van de in het MER ontwikkelde meest milieuvriendelijke fasering.

Recent ecologisch onderzoek geeft aan dat de waarde van het gebied Techum voor weidevogels aanzienlijk hoger is dan bekend was tijdens het opstellen van het MER Leeuwarden-Zuid. Of en in welke mate deze informatie van invloed moet zijn op de in het MER ontwikkelde fasering, behoeft naar de mening van de Commissie verduidelijking. Zij adviseert deze verduidelijking te geven bij het te nemen besluit. Daarnaast doet zij de volgende aanbevelingen:

- de stand van zaken t.a.v. realisatie van compensatiegronden voor verlies aan weidevogelgrond toe te lichten, de migratie van de weidevogelpopulatie vanuit het plangebied Techum naar elders te monitoren en te onderzoeken op effectiviteit;
- een toelichting te geven op de inlaat van gebiedsvreemd water;
- de noodzaak tot ophoging te onderbouwen mede tegen de achtergrond van het streven om nieuwe habitats te creëren en in te gaan op alternatieve inrichtingsmaatregelen, zoals kruipruimteloos bouwen.

4^e toetsing

Het 4^e formele besluit (juni 2004) is het vaststellen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Newtonpark 4. Opnieuw wordt gebruik gemaakt van art 7.16 Wm. In de Oplegnotitie Newtonpark 4 is beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het MER Leeuwarden-Zuid. De Commissie was van oordeel dat in de oplegnotitie de volgende essentiële informatie ontbrak:

- een gedegen argumentatie om af te wijken van de fasering uit het MER Leeuwarden-Zuid (samenhang met Newtonpark 3 en ontwikkeling Zwettepark) en het ontbreken van een actualisering van dit MER ten aanzien van ecologische waarden en de behoefte-raming.

- het niet zichtbaar maken van de consequenties van de verschillende Haak-tracés voor de inrichting van Newtonpark 4;
- de invulling van de duurzaamheidsambities.

In een aanvulling wordt op deze punten afdoende ingegaan, hetgeen leidt tot een positief eindoordeel. Het advies bevat twee aanbevelingen:

- bij de besluitvorming expliciet ingaan op de onzekerheden voor de inrichting van Newtonpark 4 gegeven de afhankelijkheid van een besluit over het voorkeurstracé van de Haak;
- bij de besluitvorming inzicht te geven in de actuele stand van zaken over de concrete invulling van compensatie van waardevol weidevogelareaal.

De 5^{de} toetsing (april 2006) heeft (opnieuw) betrekking op het MER voor De Zuidlanden, plandeel Techum.

De Commissie is van oordeel dat de essentiële informatie in het MER aanwezig is. Zowel op het niveau van de Zuidlanden als voor het gebied Techum zijn alle relevante alternatieven beschreven op het geëigende detailniveau. Zij constateert een aantal onjuistheden c.q. onduidelijkheden over verkeersintensiteiten en capaciteiten van kruispunten en adviseert hierover nadere informatie te geven bij het besluit over het bestemmingsplan.

Daarnaast adviseert zij om een toelichting te geven op de keuze voor inlaat van gebiedsvreemd water en aan te geven of door differentiatie naar type sloten negatieve effecten verder geminimaliseerd kunnen worden.

Samenstelling van de werkgroep:

dr.ir. G. Blom (voorzitter toetsingsfase 1 en 2)

dr. F.H. Everts

ir. F.A.C. de Haas

ir. G.J. Hellinga

dr. J.T. de Smidt (voorzitter richtlijnenfase)

ir. J. Termorshuizen

dr. D.K.J. Tommel (voorzitter toetsingsfase 3, 4 en 5)

Secretaris van de werkgroep: ir. V.J.H.M. ten Holder.

BIJLAGE 4

Lijst van inspraakreacties en adviezen

nr.	datum	persoon of instantie	plaats	datum van ontvangst Cie. m.e.r.
1.	20060308	Gasunie	Deventer	20060330
2.	20060309	Ministerie van defensie	Zwolle	20060330
3.	20060310	Gemeente Boarnsterhim	Grou	20060411
4.	20060310	Rijksdienst voor monumentenzorg	Zeist	20060411
5.	20060314	Vitens Fryslân	Leeuwarden	20060411
6.	20060315	Rijksdienst voor monumentenzorg	Zeist	20060411
7.	20060323	Verslag inspraakavond	Goutum	20060411q
8.	20060406	KPN	Apeldoorn	20060411
9.	20060409	Vereniging Milieudefensie	Leeuwarden	20060411
10.	20060410	Kienhuis Hoving	Enschede	20060411
11.	20060410	Kienhuis Hoving	Enschede	20060411
12.	20060407	Dorpsbelang Goutum	Goutum	20060411
13.	20060407	Dorpsbelang Goutum	Goutum	20060411
14.	20060407	Dorpsbelang Goutum	Goutum	20060411
15.	20060412	Provincie Fryslân	Leeuwarden	20060411
16.	20060210	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek	Amersfoort	20060411
17.	20060410	A. Nicolai	Goutum	20060411
18.	20060412	Ministerie van Verkeer en Waterstaat	Leeuwarden	20060411

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport Woningbouw De Zuidlanden Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden heeft het voornemen om o.a. in het gebied Techum ten zuiden van het Harinxmakanaal woningen te realiseren. De ontwikkeling van dit gebied maakt deel uit van het Masterplan Zuidlanden waarbij in het gebied ten zuiden van Leeuwarden over een periode van 20 á 25 jaar ca 6500 woningen, 150.000 m² voor kantoren en bedrijven, 55.000 m² voor commerciële voorzieningen en ca. 73.000 m² voor sociale voorzieningen gerealiseerd wordt.

Voor realisatie van het nieuwe woongebied Techum dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan is zelfstandig niet m.e.r. plichtig. Echter, de realisatie van het gebied Techum is de eerste stap in de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden. De omvang van de ontwikkeling van het totale gebied de Zuidlanden is zodanig dat hiervoor de m.e.r. procedure wordt doorlopen.

ISBN 90-421-1786-9