

(versie 18-04-2004)

STARTNOTITIE Nieuw Zeeland

STARTNOTITIE Nieuw Zaailand

Drie rapporten (de Startnotitie, het concept-Masterplan en het Investeringsplan) definiëren fase 1 van het project Nieuw Zaailand. Deze Startnotitie gaat wat betreft inhoud, beschrijving en besluitvorming vooraf aan het Masterplan. De Startnotitie duidt de kaders, geeft een samenvatting van het onderliggend onderzoek en levert belangrijke achtergrondinformatie.

INHOUDSOPGAVE

I.	DE KADERS	9
1.	RUIMTELIJKE KADERS	11
2.	FUNCTIONELE KADERS	11
3.	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	12
4.	BEREIKBAARHEID (VERKEER EN PARKEREN)	12
5.	SAMENWERKING	13
II	ACHTERGRONDINFORMATIE	15
1.	FUNCTIEPLAN	17
1.1.	Locatiestudie	17
1.1.1	Locatie Amicitiagebouw	17
1.1.2	Locatie hoek Zuiderstraat-Zaailand	17
1.1.3	Locatie hoek Prins Hendrikstraat-Zaailand	18
1.1.4	Locatie Wilhelminaplein	18
1.1.5	Locatie Mercuriusplein-Amicitia	18
1.1.6	Conclusie	19
1.2.	Missie Fries Museum	19
1.3.	Ruimtelijke analyse winkelgebied	20
1.3.1.	Inleiding	20
1.3.2	Typering deelgebieden	20
1.3.3	Kernwinkelgebied	22
1.3.4	Aanloopgebieden	23
1.3.5	Aantal bezoekers binnenstad	24
1.3.6	Kwantitatieve analyse	24
1.3.6.1	Inleiding	24
1.3.6.2	Omvang detailhandel centrum	25
1.3.6.3	Bevolking Stadsgewest Leeuwarden	25
1.3.6.4	Bestedingen	25
1.3.6.5	Koopkrachtbinding- en toevloeiing	26
1.3.6.6	DPO (distributie planologisch onderzoek) 2002	26
1.3.6.7	DPO (distributie planologisch onderzoek) 2010.....	27
1.3.7	Branchering	28
1.3.7.1	Inleiding	28
1.3.7.2	Referentiesteden.....	29
1.3.7.3	Branchering vergeleken	30
1.3.7.4	Levensmiddelen	31

1.3.7.5	Warenhuizen	31
1.3.7.6	Modische sector	32
1.3.8	Conclusies	32
1.4.	Integratie winkels en museum	33
1.4.1	Inleiding	33
1.4.2	Kwaliteit winkels	33
1.4.3	Juridische kader	35
2.	GEBRUIKERSPLAN	37
2.1.	Gewenst druktebeeld	37
2.2	Wonen	37
2.3	Markt en kermis	39
2.4	Andere tijden, ander gebruik	39
2.4.1	Pleingebruik, Horeca en Terrassen	40
2.5	Evenementen	40
3.	VERKEERSPLAN	42
3.1	Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan	42
3.2	Regels voor de gebruikers m.b.t. bevoorrading	43
3.4	Parkeergarage	45
3.4.1	Uitgangspunten	46
3.4.2	Vernieuwen en/of uitbreiden parkeergarage	46
4.	KWALITEITSPLAN	48
4.1.	Ruimtelijke kwaliteit	48
4.1.1	BIRK-aanvraag	48
4.2.	Aanpak van de stegen	50
4.2.1	Inleiding	50
4.2.2	Huidige passantenstromen in Leeuwarden-centrum	50
4.2.3	Inpassing stegen in de beide planmodellen	51
4.2.4	Plan van aanpak	52
4.3.	Reclamebeleid	53
4.4	Trendwatch Leeuwarden	54
4.4.1	Trends Binnensteden	55
4.4.1.1	Vrije tijd	55
4.4.1.2	Internationalisering	56
4.4.2	Trends Binnensteden (2)	56
4.4.2.1	Grillige consument	56
4.4.2.2	Schaalvergroting	57
5.	ORGANISATIEPLAN	59
5.1.	Procesmanager	59
5.1.1	Organisatie opzet	60
5.1.2	De taak van de procesmanager	60

5.2.	Tijdsplan.....	61
5.3.	Verantwoording proces ‘Van denkrichtingen naar Masterplan’	62
5.4.	Overleggen direct betrokkenen	63
5.4.1	Inventarisatie knelpunten.....	63
5.4.2	Uitkomsten knelpuntenstudie	64
5.5	Communicatieplan	66
III	BIJLAGEN	67
	Verslag van knelpunteninventarisatie bewoners Appartementen Zaailand	68
	Verslag van Knelpunteninventarisatie omwonenden en gebruikers plein.....	71
	Verslag van knelpunteninventarisatie mobiele gebruikers Wilhelminaplein en afd. BOR van de gemeente.....	75
	Verslag van knelpunteninventarisatie winkeliers Zaailand	78

I. DE KADERS

1. RUIMTELIJKE KADERS

Leeuwarden kiest voor herstel van haar regionale centrumpositie, het opwaarderen van het kernwinkelgebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de aanwezige zwakke plekken te herontwikkelen (realiseren van een aantrekkelijk en afwisselend winkelcircuit) en te zorgen voor een attractieve en aangename verblijfsomgeving (herinrichting van het Wilhelminaplein en omgeving). Dit beleid wordt verder uitgewerkt in het project 'Nieuw Zaailand'

Een nieuw Fries Museum maakt deel uit van het project 'Nieuw Zaailand'. Er is een studie verricht, waarbij diverse locaties voor het museum zijn onderzocht. De studie heeft geresulteerd in de keus voor de locatie Wilhelminaplein. Deze locatie voldoet aan het ruimtelijk programma van het museum, de stedenbouwkundige randvoorwaarden alsmede aan de voorwaarde van de schenking van het legaat Bonnema en biedt een unieke kans om het plein te verrijken met een beeldbepalende pleinvand.

Het plein behoudt afmetingen, die voldoende ruimte bieden aan de weekmarkt, voor binnenstedelijke activiteiten en/of terrassen. Het handhaven van de zomerkermis in de huidige omvang behoort tot de onderzoeksopgave.

Het project 'Nieuw Zaailand' ligt in het gebied, dat juridisch/planologische valt onder de bestemmingsplannen 'Wirdumerdijk – Sint Jacobstraat' (28.09.1989) en 'Nieuwesteeg – Oude Doelesteeg' (06.05.1992). Deze plannen bieden geen passend kader voor de verwezenlijking van het project 'Nieuw Zaailand'. Medio juni 2004 zal aan de raad de taakopdracht voor de herziening van alle oude bestemmingplannen worden voorgelegd. Deze taakopdracht vormt het startsein voor een nieuw integraal bestemmingsplan 'Binnenstad'. Een voor-ontwerp van dit bestemmingsplan of een partiële herziening van de vigerende plannen zal als planologisch kader dienen voor de concrete bouwplannen.

2. FUNCTIONELE KADERS

Herstel van de regionale centrumpositie vereist een forse impuls. Wanneer de stad haar positie, die zij in de jaren negentig bekleedde, wil terugwinnen, dan is uitbreiding en kwalitatieve herontwikkeling van het winkelvloeroppervlak een voorwaarde. Ook de uitbreiding van de woonfunctie maakt deel uit van het project Nieuw Zaailand. Samenhang van het Fries Museum met

het vernieuwde winkelcentrum staat garant voor een herkenbaar Leeuwarder imago. Vooral de integrale aanpak, (woningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en museum) maakt 'Nieuw Zaailand' tot een bijzonder project.

De uitstraling van het project doet de aantrekkingskracht van de binnenstad aanzienlijk toenemen. Gelijktijdig zullen de genoemde kwaliteiten zich vertalen in grotere bezoekersaantallen. In dit verband vraagt de bereikbaarheid van dit deel van de binnenstad bijzondere aandacht.

3. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

De realisatie van de commerciële functies en woningen is voor rekening van ontwikkelende en beherende partijen (ING en Achmea).

De bouw van het nieuw Fries Museum valt onder de verantwoordelijkheid van het Fries Museum en de provincie Fryslân.

De gemeente Leeuwarden is verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgt voor een attractieve en aangename verblijfsomgeving

De Stichting Parkeergarages behartigt de belangen van de parkeergarage Zaailand.

Het project Nieuw Zaailand kan alleen worden gerealiseerd met aanvullende middelen in de vorm van fondsen en subsidies.

4. BEREIKBAARHEID (VERKEER EN PARKEREN)

De aanhoudende groei van het autoverkeer en het belang van wonen, winkelen en recreëren in de binnenstad, leiden gezamenlijk tot een toename van de mobiliteit. Om de bereikbaarheid te waarborgen is, overeenkomstig het GVVP, uitvoering gegeven aan een ontsluitende ring rond de binnenstad, die in twee richtingen kan worden bereden. Het zuidoostelijk deel van deze ring zal in de toekomst fungeren als ontsluitingsroute voor de parkeergarage Zaailand. Bovendien wordt, om de toegankelijkheid van de garage te verbeteren, de in-/uitrit verplaatst.

Het aantal parkeerplaatsen in de Zaailand-garage mag in ieder geval niet afnemen. De extra parkeerdruk die het project genereert, zal binnen of in de directe omgeving van het plangebied moeten worden opgevangen.

5. SAMENWERKING

Een gezamenlijke aanpak van het project Nieuw Zaailand is voorwaarde voor het slagen ervan. In september 2003 heeft het Leeuwarder college een organisatiestructuur geïnitieerd, waarin ING Real Estate, Achmea, Fries Museum en de provincie Fryslân participeren. De keuze van de genoemde partners ligt voor de hand:

ING en gemeente werken sinds 2000 nauw samen bij de plannen voor de herontwikkeling van het kernwinkelgebied, ING is eigenaar van de V&D-panden en ING is door Achmea aangewezen als ontwikkelaar voor de beoogde uitbreiding en renovatie van het Winkelcentrum Zaailand.

Achmea is eigenaresse van het Winkelcentrum Zaailand.

Het Fries Museum wil een nieuw museum realiseren op of aan het Wilhelminaplein;

De provincie Fryslân onderstreept de regionale betekenis van het project Nieuw Zaailand en draagt verantwoordelijkheid met betrekking tot de rol en de statuur van het museum.

Op 29 oktober 2003 is een projectorganisatie, bestaande uit een stuurgroep en projectgroep in het leven geroepen. De stuurgroep bestaat uit bestuurders van ING, Achmea, Fries Museum, provincie Fryslân en de gemeente Leeuwarden. Aan de voornoemde stuurgroep is de supervisor (Hubert-Jan Henket) en een onafhankelijk procesmanager toegevoegd. De projectgroep bestaat uit medewerkers van de samenwerkende partijen en het architectenbureau. De procesmanager fungeert als voorzitter van de projectgroep. Hij adviseert de stuurgroep.

II ACHTERGRONDINFORMATIE

1. FUNCTIEPLAN

1.1. Locatiestudie

Het Fries Museum heeft in dank het legaat ontvangen van Abe Bonnema waarbij hij testamentair een bedrag van ca. € 18 miljoen beschikbaar stelt voor nieuwbouw van het Fries Museum. Voorwaarde is dat deze nieuwbouw gerealiseerd wordt 'aan/op het Zaailand/Wilhelminaplein te Leeuwarden'. In dit licht is in december 2002 is een locatiestudie verricht, waarbij vijf mogelijke locaties voor het nieuwe Fries Museum zijn onderscheiden, t.w.:

1. locatie Amicitiagebouw
2. locatie hoek Zuiderstraat-Zaailand ('Waterleidinggebouw')
3. hoek Prins Hendrikstraat-Zaailand
4. locatie Wilhelminaplein
5. locatie Winkelcentrum-Amicitiagebouw

Bij alle locaties is ingezoomd op de stedenbouwkundige setting, zijn de kadastrale gegevens uitgezocht, is het beschikbare oppervlak gemeten en het bouwvlak bepaald. Tenslotte is bekeken welke kansen/beperkingen de locatie heeft voor het geplande museum.

1.1.1 Locatie Amicitiagebouw

Amicitia is stedenbouwkundig geen slechte locatie: signaalfunctie, stadspoort, combinatie gebouw-voorplein, zicht en uitzicht, op- en afstap openbaar vervoer. Belangrijkste belemmerende factor is de afmeting van de locatie, met andere woorden de zeer beperkte footprint van de bebouwbare plek, waardoor het museum per definitie verticaal (toren) georganiseerd moet worden. Bovendien mag niet worden vergeten dat, voordat sprake kan zijn van nieuwbouw op deze locatie, het bestaande Amicitia-gebouw eerst aangekocht en vervolgens gesloopt dient te worden.

Het kadastraal perceel is ca. 1.100 m². Het maximaal bebouwbare oppervlak is ca. 800 m².

Uitgaande van een gewenst vloeroppervlak van 7.500 m² voor het nieuwe Fries Museum, zal het complex minimaal 9 bouwlagen tellen. Een museale bouwlaag moet een hoogte hebben van ca. 5 meter. De hoogte wordt dus minimaal 40 meter (Amicitia is 27 meter hoog).

1.1.2 Locatie hoek Zuiderstraat-Zaailand

Bij de opstellers van de locatiestudie werd deze plek als de minst gunstige beoordeeld. De plek ligt letterlijk en figuurlijk wat terzijde, waardoor de relatie met andere publieke functies beperkt is.

Het kadastraal perceel is ca. 2.100 m². Het bebouwd oppervlak is ca. 1.100 m². Het 'waterleidinggebouw' is volstrekt te klein om het museum te huisvesten. Een nieuw te bouwen museum zal 4 à 5

bouwlagen tellen. Het complex wordt via een langdurig contract gehuurd door Justitie. De overheid overweegt het gebouw in eigendom te nemen.

1.1.3 Locatie hoek Prins Hendrikstraat-Zaailand

De locatie is nadrukkelijk aan het Zaailand/Wilhelminaplein gesitueerd en ligt aan de aanlooproute vanaf het station. De pleinzijde wordt ook nu al gedomineerd door forse bouwvolumes.

De gezamenlijke percelen hebben een oppervlak van ca. 2.600 m². Uitgaande van een gewenst vloeroppervlak van 7.000 m² voor het nieuwe Fries Museum, zal het complex ca. 4 bouwlagen tellen.

Het terrein kent 6 à 7 vastgoed- en particuliere eigenaren. Gelet op de complexe eigendomsituatie zal het in tijd en geld gezien vrijwel onmogelijk zijn deze locatie te verwerven.

1.1.4 Locatie Wilhelminaplein

Stedenbouwkundig is dit een zeer vanzelfsprekende plek, zonet de meest vanzelfsprekende locatie uit het lijstje. Deze situering levert een zeer voor de hand liggende connectie op tussen het museum en het Wilhelminaplein. Bovendien biedt de locatie een aantal interessante mogelijkheden om museum en winkels/horeca te combineren.

Het beoogde bouwvlak is ca. 2.500 m². Een dergelijk vlak resulteert in een complex van 3 bouwlagen (bij een zuivere scheiding van museale functies en winkelfuncties) en van ca. 5 bouwlagen (dat is incl. entresols en/of mezzanine) bij integratie van museum/winkels/horeca.

1.1.5 Locatie Mercuriusplein-Amicitia

Deze variant is in zekere zin de tegenvoeter van de locatie Wilhelminaplein. Beide locaties bieden duidelijke kansen voor een integratie van museum met commerciële functies (winkels, horeca e.d.). De locatie Wilhelminaplein benadrukt de samenhang tussen museum en plein; de locatie Mercuriusplein-Amicitia verbeeldt de toegang tot de binnenstad.

Wanneer zowel de locatie Amicitia (1.100 m²) als de locatie Mercuriusplein (ca. 800 m²) worden benut, ontstaat een effectief bouwvlak van bijna 2.000 m². Het Fries Museum zal in deze situatie zo'n 4 bouwlagen tellen.

Deze locatie is alleen effectief wanneer beide bouwdelen ondergronds of bovengronds (luchtbrug) worden verbonden. De huidige locatie van het Fries Museum heeft geleerd dat deze kunstgreep een heel negatief effect heeft op de logistiek. In de nieuwe situatie zouden dubbele toegangen en dubbele goederenliften nodig zijn. Bovendien blijft de routing voor bezoekers van het museum problematisch.

1.1.6 Conclusie

Alleen de locatie Wilhelminaplein voldoet aan het ruimtelijk programma van het Fries Museum en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bovendien is de ontwikkeling op deze locatie niet afhankelijk van gronden en opstallen van particuliere eigenaars en/of beleggers.

1.2. Missie Fries Museum

Sinds de oprichting van het Fries Museum, na de tentoonstelling in het Stadhouders Hof in 1877, is het Fries Museum gevestigd in het Eysingahuis aan de Turfmarkt in Leeuwarden. Van oudsher zit het museum in het hart van bestuurlijk centrum van Fryslân, met de Kancelarij, het provinciaal bestuur en het Waterschap. Een relatief rustig gebied, met uitsluitend bezoek dat in die straat een afspraak heeft. Het Museum heeft ook een sfeer ontwikkeld die aansluit bij deze straat. Na vele uitbreidingen en verbouwingen, waarvan de laatste in 1993, is het museum nu gevestigd in een 10-tal panden aan weerszijden van de straat.

Samen met Tresoar aan het Oldehoofsterkerkhof is het museum verantwoordelijk voor de "Collectie Fryslân", het geheel van (cultuurhistorische) eigendommen.

Een verhuizing naar het Zailand betekent een verhuizing naar het publieke hart van de stad. Alleen al de ligging aan het centrale plein van de stad met zijn markten, kermis en evenementen zal zijn neerslag op de bekendheid van het museum en de toegankelijkheid hebben. Het krijgt daarmee ook de kans om zich als publiek bezit te profileren bij brede lagen van de bevolking.

De missie van het nieuw Fries Museum luidt:

Het Fries Museum is het museum waar heden en verleden samenkomen, voor een zo breed mogelijk te interesseren publiek van Friezen en niet-Friezen. Daartoe plaatst het museum bijzondere voorwerpen van kunst en cultuur in en van Fryslân in de context van de steeds veranderende wereld. Het museum wil zodoende actief bijdragen aan een bloeiend cultureel klimaat in Fryslân.

Het nieuwe Fries Museum is een vriendelijk, open, levendig en publieksgericht museum dat een plaats heeft midden in de samenleving. Educatie en informatie staan hoog in het vaandel. Te zien zijn belangrijke getuigenissen uit de Friese geschiedenis en de topstukken van de kunst en cultuur in Friesland tot nu toe. Tevens levert het museum een bijdrage aan het kunstklimaat in Friesland en is het een podium voor hedendaagse kunst in Noord-Nederland.

Uitgangspunt voor de presentaties en de manier van werken vormen de begrippen continuïteit en verandering en het besef dat er niet één geschiedenis, één waarheid en één schoonheid bestaat, maar vele. Er wordt niet één verhaal verteld, maar getoond wordt dat voorwerpen van kunst en cultuur in uiteenopende contexten kunnen functioneren en uiteenlopende betekenissen kunnen hebben, die bovendien ook nog eens veranderen door de tijd heen. De rode draad vormt het begrip identiteit. Aan bod komen onderwerpen op het terrein van de cultuurhistorie, de kunsthistorie, de hedendaagse kunst en combinaties daartussen.

Herkenbare punten in de presentaties van het museum zijn sleutelstukken uit de collecties van het museum, bijvoorbeeld de Hindelooper kamer. Zij fungeren als referentiepunten. Deze voorwerpen hebben een grote museale waarde en spelen in meerdere verhalen en presentaties een belangrijke rol. De telkens wisselende opstellingen worden gekoppeld aan deze referentiepunten. De programmering speelt in het nieuwe Fries Museum dan ook een cruciale rol.

Om dit te kunnen realiseren is een uitnodigend gebouw met een levendige uitstraling gewenst, gericht naar de samenleving. Daarvoor zijn nodig goed zichtbare publieksfaciliteiten, zoals een auditorium, museumcafé, educatieruimtes en eventueel een nieuwsstudio, een nieuwscafé e.a. Het nieuwe museumgebouw voldoet aan de wensen van deze tijd, maar houdt ook rekening met het gebruik in de toekomst. Het is duurzaam, flexibel, functioneel en zorgvuldig in zijn detaillering en vormgeving.

1.3. Ruimtelijke analyse winkelgebied

1.3.1. Inleiding

Leeuwarden is een stad met een bijzonder en uitgestrekt winkelgebied (ca. 73.000 m² verkoop vloer oppervlakte, 425 winkels). Naast een sterk kernwinkelgebied telt het centrum van Leeuwarden vele leuke straatjes met bijzonder aanbod, veelal in een historische setting. In combinatie met de horeca en diverse bezienswaardigheden is Leeuwarden centrum een belangrijk bezoekdoel voor veel dagjesmensen zowel vanuit Leeuwarden als daar buiten.

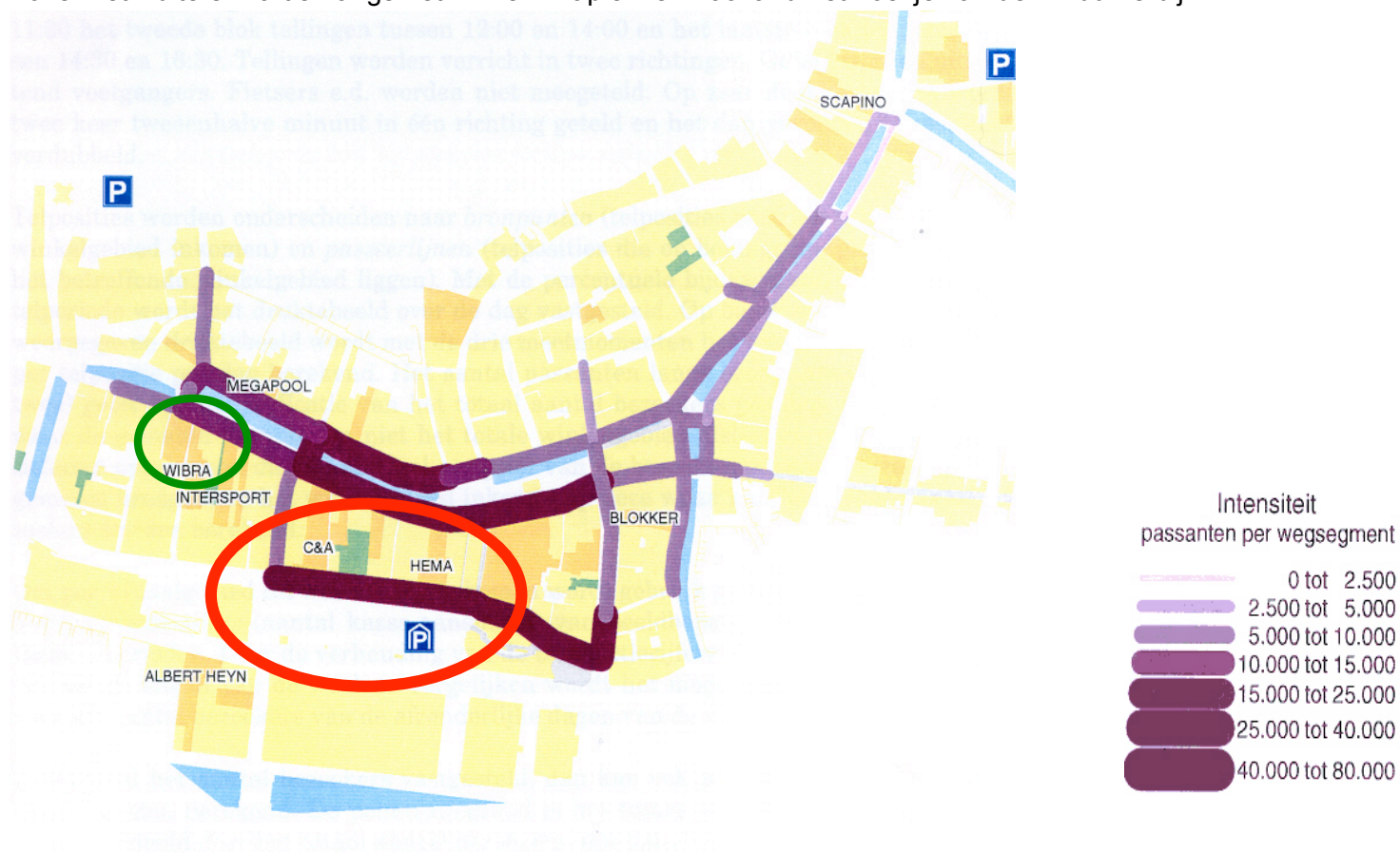
1.3.2 Typering deelgebieden

Winkelgebiedzonerings

Binnen grotere winkelgebieden wordt op basis van passantenstromen onderscheid gemaakt tussen A-, B- en C-zones. Passantentellingen zijn de belangrijkste indicatoren van deze indeling die onder

andere gebruikt wordt bij het analyseren van huurniveaus, het maken van omzetramingen en voor routeringsvraagstukken in winkelgebieden¹.

Zoals op het kaartje is af te lezen is, loopt is het drukste winkelgebied van Leeuwarden (15.000 tot 25.000 passanten per week) over de Nieuwestad tussen de Oude Doelesteeg en de Wirdumerdijk en over het Ruiterskwartier langs het Wilhelminaplein en Zaailand het hoekje van de Wirdumerdijk



¹ Bron: Locatus, retailhandboek 2001

om. Hoewel de hele Nieuwestad een belangrijk winkelgebied is, behoort maar een gedeelte tot het drukste A1-gebied. Dit zelfde geldt voor een gedeelte van de Wirdumerdijk.

De route Nieuwestad, Wirdumerdijk, Ruiterskwartier, Doelesteeg kan gezien worden als het winkelrondje van Leeuwarden. Zoals te zien in het kaartje is de 'doorbloeding' van dit rondje niet goed. De Wirdumerdijk is op de goede weg maar de verbinding aan de oostkant (Oude Doelesteeg) is minimaal. C&A, Hema en V&D dragen met hun interne routing bij aan de wisselwerking tussen de twee drukste winkelstraten in het centrum (Nieuwestad en Ruiterskwartier).

Omdat het druktebeeld aan de westkant van de Nieuwestad (tussen de Oude Doelesteeg en de Kleine Kerkstraat) ook zeer goed is (10.000 tot 15.000 passanten per week), kan dit gezien worden als een A2-gebied. Het aanbod heeft karakteristieken van een kernwinkelgebied (zuidzijde) maar ook van een aanloopstraat (noordzijde).

1.3.3 Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied² is de A-locatie van een stad. Kernmerkend is de aanwezigheid van het middensegment (gewone artikelen met een gematigde prijszetting) en de bekende filiaal- en franchisebedrijven. Wat betreft branchering en formules lijken de A-locaties in Nederlandse steden erg op elkaar. De bedrijven in het kernwinkelgebied zijn efficiënt georganiseerd, weten veel bezoekers en kopers per vierkante meter winkelruimte aan te trekken en zijn bereid relatief hoge huurprijzen te betalen.

Hoewel het onderscheidend vermogen van de branchering tussen steden van vergelijkbare grootte minimaal is, kan een meerwaarde gehaald worden uit een duidelijke en interessante routing en de verblijfskwaliteit in het centrum (bijvoorbeeld veiligheid en kwaliteit van historische puien).

Het A1-gebied van Leeuwarden is sterk met formules als Hema, V&D, C&A en H&M. De uitstraling van *de Nieuwestad en de Wirdumerdijk* is zeer goed. Negatieve punten zijn echter de uitstraling van het Ruiterskwartier en de verbindingen (routing) tussen de Nieuwestad en het Ruiterskwartier.

² Bron theorie: Handboek detailhandel, blz. 246, Bolt, 1996

1.3.4 Aanloopgebieden³

Aanloopgebieden zijn met name gelegen tussen belangrijke parkeerlocaties of openbaar vervoer stations en kernwinkelgebied. De winkelstraten zijn veelal historisch van aard met kleinschalige panden. In een dergelijk milieu vestigen zich graag kleinschalige speciaalzaken uit het midden- en kleinbedrijf. De huurprijzen liggen op een lager niveau dan het kernwinkelgebied en door het kleine aantal ketens kan er een bijzonder dwaalmilieu ontstaan met diverse kleine winkeltjes. De aanloopstraten zijn erg belangrijk voor de imagovorming van een binnenstad en geven de binnenstad meer kleur.

Het zuidelijk aanloop gebied ligt tussen het *NS station* via *Prins Hendrikstraat* naar *Wilhelminaplein*. Een beeldbepalend element in dit gebied is de Achmea-toren. Een belangrijke voorziening in dit zuidelijke gebied is de Albert Heijn aan de Prins Hendrikstraat.

Het gebied ten zuidwesten van het Wilhelminaplein (*Ruiterskwartier / Groot Schavernek*) kenmerkt zich door een concentratie van horecazaken (cafés grillrooms, discotheek Rock It en de Harmonie). Deze concentratie strekt zich ook nog via de *Oude Doelesteeg* richting Nieuwestad.

De westelijke aanlooproute naar de Nieuwe markt loopt over de *Wester Plantage / Wester Pijp / Martena Pijp*. De druk bezochte Nieuwestad met veel ketens wordt deze kant uit geleidelijk rustiger. Hier vindt men dan ook met name het midden en kleinbedrijf.

De noordwestelijke aanlooproute is zeer bijzonder. Buiten het kernwinkelgebied, in de noordwesthoek, zijn veel voorzieningen gelegen (zoals: Postkantoor, Stadskantoor, Bibliotheek, Princessehof). Tussen de belangrijke parkeerlocatie *Oldehoofsterkerkhof* en de Nieuwestad ligt de karakteristieke *Kleine Kerkstraat*. Een gezellig winkelstraatje waar het filiaalbedrijf nauwelijks te vinden is.

Vanuit het noorden wordt het kernwinkelgebied bezocht via de *Nieuwe Steeg, Weerd, de St. Jacobstraat, de Grote Hoogstraat en de Minnemastraat*. De eerste drie straten kenmerken zich door verzorgde kleinschalige detailhandel (MKB) terwijl de Grote Hoogstraat met een minder goede presentatie met name horecabedrijven herbergt (cafés restaurants snackbars).

Aan de oostkant van de Nieuwestad loopt de drukte geleidelijk weg richting de *Voorstreek* en richting de *Oude en Nieuwe Oosterstraat*. Het aanbod in de straten is gemengd waarbij in de Voorstreek relatief veel 'woonaanbod' te vinden is en op de Oude en Nieuwe Oosterstraat relatief veel aanbod in het hogere prijssegment.

³ Voor beschrijving deelgebieden zie ook: Binnenstadsmonitor Gemeente Leeuwarden, BRO Adviseurs 2002

1.3.5 Aantal bezoekers binnenstad

Leeuwarden Centrum ontvangt per week 182.000 bezoekers en staat met dit bezoekersaantal op de 30ste plaats in Nederland⁴.

In de jaarrapportage winkelpassanten van Locatus uit 2001 is tevens de omvang van de Nederlandse winkelgebieden opgenomen, waarbij het aantal vierkante meters detailhandel, horeca en diensten bij elkaar is opgeteld. In deze rangorde staat Leeuwarden met bijna 103.000 m² vvo op de 14e plaats. Op basis van dit aantal m² vvo zou Leeuwarden veel meer bezoekers mogen verwachten dan de huidige 182.000. Indien horeca en diensten buiten beschouwing worden gelaten, is de betreffende rangorde de 31ste plaats en de 17e plaats (rangorde 2002; bron Locatus).

Andere interessante gegevens zijn:

Het drukst bezochte punt in Leeuwarden (= maximale penetratie) is Nieuwestad 86.

67% van de bezoekers passeert dit punt. Met dit percentage staat Leeuwarden op de 26ste plaats voor het drukst bezochte punt (= relatief drukst bezocht in de binnenstad).

Over het hele centrum is de gemiddelde penetratiegraad per winkel 31%. Met dit percentage neemt Leeuwarden gemiddeld een gedeelte 21ste plaats in (met Zwolle) wat betreft het gemiddelde bezoek per winkel.

In par. 1.3.7 wordt het detailhandelsaanbod van Leeuwarden vergeleken met dat van Hilversum, Alkmaar en Leiden. Deze steden hebben een vergelijkbaar aantal bezoekers. Ook de omvang van sec het aantal vierkante meters detailhandel is vergelijkbaar (zie par. 1.3.7).

1.3.6 Kwantitatieve analyse

1.3.6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een kwantitatieve analyse gedaan voor Leeuwarden Centrum. De omvang van het bestaande aanbod, het verzorgingsgebied en het economisch functioneren van de ondernemingen wordt inzichtelijk gemaakt (met behulp van onderzoeken van BRO Adviseurs). Vervolgens wordt voor 2010 de marktruimte ingeschat.

⁴ rangorde eind 2000; bron Locatus

1.3.6.2 Omvang detailhandel centrum

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal winkelvevestigingen in het centrum van Leeuwarden weergegeven. Van begin jaren '80 tot 1999 neemt het aantal winkelvevestigingen geleidelijk toe van 436 vestigingen in 1981 tot 459 vestigingen in 1999 (toevoeging van ca. vijf vestigingen per vier jaar). In 2001 volgt een ommekeer en worden minder winkels geteld (424). Ook het aantal vierkante meters ligt in oktober 2001 op een lager niveau.

Tabel 1.3.1: ontwikkeling van het winkelapparaat in het centrum van Leeuwarden

Binnenstad	1981*	1991**	1994**	1999***	2001****
Winkelvevestigingen	436	448	455	459	424
Oppervlak (m ² vvo)	75.000	73.000	71.000	82.700	72.920
Dagelijks	6.980	6.230	6.690	8.470	6.730
Niet dagelijks	68.020	66.510	64.280	74.230	66.190

* Inventarisatie BRO (nog geen DIS-bestand)

** Met behulp van DIS-bestand KvK (uit rapporten 1991 IMK; 1995 BRO)

*** Retailverkenner, Locatus, mei 1999⁵

**** Retailverkenner Locatus, aangepast door BRO Adviseurs, oktober 2001

1.3.6.3 Bevolking Stadsgewest Leeuwarden

Leeuwarden heeft op dit moment ruim 90.500 inwoners (zie tabel 1.3.2). Dit aantal zal in de toekomst verder groeien.

Tabel 1.3.2: Bevolkingsomvang en –prognose stadsgewest Leeuwarden

	1/1/2002	1/1/2010	1/1/2020	1/1/2030
Inwonertal	90.523	94.992	101.183	103.054

Bron: Afdeling Statistiek en Onderzoek, Gemeente Leeuwarden, maart 2002

1.3.6.4 Bestedingen

In Leeuwarden wordt per persoon per jaar € 2.505,- uitgegeven in de niet-dagelijkse sector en € 1.842,- in de dagelijkse sector⁶.

⁵ Reactie D&P in 1999 (huidige Locatus) op de verschillen tussen 1994 en 1999: "We hebben onze inventarisatiegegevens van Leeuwarden-centrum nog eens tegen het licht gehouden. Hierbij zijn in het bestand geen klaarblijkelijke oneffenheden aangetroffen.

⁶ bron: BRO Adviseurs, binnenstadsmonitor 2002

1.3.6.5 Koopkrachtbinding- en toevloeiing

BRO Adviseurs heeft in 2001 een koopstromenonderzoek in Leeuwarden uitgevoerd⁷ als update van het onderzoek in 1994⁸. Het inwonertal is sindsdien toegenomen met bijna 2.000 inwoners.

Tabel 1.3.3: Koopkrachtbinding en –toevloeiing, gemeten door BRO

	1994		2001	
	Dagelijks*	niet-dagelijks	Dagelijks*	niet-dagelijks
Aantal inwoners	87.700		89.500	
Aantal m ² vvo binnenstad	6.700	64.300	6.730	66.190
Koopkrachtbinding (%)	20-25	60-65	11	60
Koopkrachttoevloeiing (%)	35-40	50-60	30**	51***

* = food- + drogisterijartikelen

** 29% vanuit de regio + 1% van buiten de regio

*** 48% vanuit de regio + 3% van buiten de regio

De inschatting is dat de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector tussen de 15 en 17% ligt, in plaats van de nu gemeten 11%. In de volgende paragraaf zal daarom een ander percentage gebruikt worden bij de berekening van het economisch functioneren. De vloerproductiviteit ligt hiermee tussen de € 5.260,- en € 5.945,- (de omzet per m² in een binnenstad als Leeuwarden behoort normaliter volgens BRO Adviseurs op ca. € 5.890,- per m² per jaar te liggen).

1.3.6.6 DPO (distributie planologisch onderzoek) 2002

Gebruik makend van de bovenstaande gegevens kan het volgende distributieplanologisch beeld voor begin 2002 geschetst worden (zie tabel). Alleen in de dagelijkse sector wijkt deze tabel, om eerder genoemde reden, af van de koopkrachtbindingscijfers van BRO Adviseurs.

⁷ BRO Adviseurs 2002, binnenstadsmonitor

⁸ BRO Adviseurs 1994, 'Ontwikkelingsvisie binnenstad Leeuwarden'

Tabel 1.3.4: DPO Leeuwarden centrum 2002

INSCHATTING HUIDIG ECONOMISCH FUNCTIONEREN			
	Niet-dagelijks	Dagelijks	
		<i>BRO</i>	<i>ING</i>
Inwoners verzorgingsgebied (1/1/2002)	90.500	90.500	90.500
Bestedingen per hoofd bevolking in euro's	2.505	1.842	1.842
Bestedingspotentieel in euro (inw. * bested.)	226.700.000	166.700.000	166.700.000
Koopkrachtbinding	60%	11%	16%
Gebonden bestedingen in euro (potentieel * kkb)	136.020.000	18.337.000	26.672.000
Koopkrachttoevloeiing	51%	29,6%	30%
Bestedingen toevloeiing in euro	141.571.836	7.709.875	11.430.857
totaal bestedingen in euro	277.591.836	26.046.875	38.102.857
Bestaand aanbod (in m ² vvo)	66.190	6.730	6.730
Vloerproductiviteit in euro/m ² (totaal/m ² aanbod)	4.194	3.870	5.661

1.3.6.7 DPO (distributie planologisch onderzoek) 2010

Bij het berekenen van de toekomstige marktruimte, kunnen de volgende 3 methoden worden geschetst:

minimummodel: gaat uit van gelijk blijvende omstandigheden. De extra marktruimte ontstaat alleen door het toenemen van het draagvlak (toename inwoneraantal verzorgingsgebied);

model '94: uitgaande van verbeteringen in de binnenstad (extra aanbod, opwaardering openbare ruimte/sfeer) kan de koopkrachtbinding behaald in 1994 weer teruggewonnen worden.

groeimodel: uitgaande van een aanzienlijke uitbreiding en opwaardering van het A1 gebied zal de aantrekkingskracht van Leeuwarden centrum zeer aanzienlijk verbeteren.

Het minimummodel gaat uit van dezelfde veronderstellingen als het distributie planologisch onderzoek 2002 (vorige paragraaf). Alleen het aantal inwoners in het verzorgingsgebied is in 2010 gestegen naar 95.000.

In model '94 wordt een kwaliteitsslag gemaakt, waardoor de marktpositie die de binnenstad van Leeuwarden in 1994 had, weer wordt teruggewonnen (zie gegevens tabel 1.3.3). De koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen lag in 1994 op ca 22,5% en voor niet-dagelijkse artikelen op ca. 62,5%. De koopkrachttoevloeiing lag in 1994 minimaal op respectievelijk 35% en 50%.

In het groeimodel wordt nog een stapje extra gezet (maximum-model). De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector wordt nog iets beter dan in model '94, namelijk 24% en de koopkrachtbinding in de non-food sector stijgt naar 65%.

Hoewel de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector op dit moment tussen de € 3.870,- (BRO berekening) en de € 5.661,- (ING Real Estate berekening) ligt, zal de vloerproductiviteit in (eventueel) te realiseren nieuwbouw hoger liggen. In de binnenstadmonitor van BRO worden als normvloerproductiviteiten voor de binnenstad van Leeuwarden genoemd € 5.890,- per m² in de dagelijkse en de € 3.630 per m² per jaar in de non-food sector. In de 3 modellen van ING Real Estate zal bij het berekenen van de uitbreidingsruimte veiligheidshalve uitgegaan worden van een omzet van € 6.126,- per m² in de dagelijkse en € 3.857 per m² per jaar in de non-food sector. De resultaten van deze berekening staan in tabel 1.3.5. Hieruit blijkt dat er een uitbreidingsruimte is variërend van 10.000 m² tot 19.000 m².

Tabel 1.3.5: Marktruimte in 2010, drie modellen (afgerond 100-tallen)

		Minimummodel	Model '94	Groeimodel
Dagelijks	vvo	200	3.200	3.700
	bvo	200	3.500	4.100
Niet-Dagelijks	vvo	9.400	10.900	13.200
	bvo	10.400	12.100	14.700
Totaal	vvo	9.600	14.100	16.900
	bvo	10.500	15.700	18.800

Vvo = verkoopvloeroppervlak (voor consument toegankelijk)

Bvo = bruto vloeroppervlak (inclusief o.a. magazijn en toilet)

1.3.7 Branchering

1.3.7.1 Inleiding

In par. 1.3.6 is berekend dat er een flinke uitbreidingsruimte bestaat in de binnenstad van Leeuwarden. Deze marktruimte (in m²) kan verdeeld worden over alle aanwezige branches in Leeuwarden Centrum (binnen de berekende verdeling dagelijks / niet-dagelijks). Uitbreiding van het

aantal vierkante meters in de binnenstad (met name in het A1 gebied) is belangrijk voor Leeuwarden om een actueel en aantrekkelijk detailhandelsaanbod te bieden. In A1-gebieden, waar niet regelmatig units vrijkomen (lage mutatiegraad A1 zone), kunnen de formules van dit moment soms niet optimaal hun plek vinden (inspelen op trends wordt bemoeilijkt).

Bij het toevoegen van vierkante meters is het belangrijk een duidelijk beeld te hebben van de huidige branchering en is het tevens interessant te zien wat het aanbod in referentiesteden is. In een later stadium zal deze analyse een hulpmiddel zijn bij het maken van een brancheringsplaatje voor toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad van Leeuwarden (op projectniveau).

In paragraaf 1.3.7.2 en volgende wordt gekeken naar referentiesteden die veel overeenkomsten vertonen met Leeuwarden (binnensteden van Alkmaar, Hilversum en Leiden). Hierdoor wordt inzicht verkregen in de mate waarin en in welke winkelsegmenten Leeuwarden verschilt van vergelijkbare steden.

1.3.7.2 Referentiesteden

Binnen het grote aantal binnensteden dat Nederland telt, is gezocht naar drie referentiesteden. In dit onderzoek is als criterium het aantal vierkante meters detailhandel gebruikt (binnenstad Leeuwarden = 72.920 m²). Gezocht is naar binnensteden met een detailhandels oppervlak tussen de 70.000 en 80.000 m² vvo⁹. Dit zijn de steden Alkmaar en Hilversum. Om nog een extra referentie stad te verkrijgen is iets buiten deze grens gekeken en is de keuze gevallen op Leiden (80.890 m² vvo).

Het detailhandelsaanbod in de referentiesteden is groter dan het aanbod in de binnenstad van Leeuwarden. Dit is geen probleem, aangezien de vergelijking interessant is in het kader van de uitbreiding van de binnenstad.

Tabel 1.3.6: Leeuwarden en referentiesteden

Centrumgebied	Aantal inwoners woonplaats	Aantal m ² vvo centrum	Aantal verkooppunten centrum
Leeuwarden	90.500	72.920	424
Alkmaar	92.800	74.749	914
Hilversum	82.200	75.390	742
Leiden	117.200	80.886	1171

⁹ Bron: Database Retailverkenner, Locatus

1.3.7.3 Branchering vergeleken

In tabel 1.3.7 zijn de verschillen van Leeuwarden ten opzichte van het gemiddelde van de referentiesteden weergegeven. Opvallend is dat de levensmiddelensector sterk ondergemiddeld vertegenwoordigd is in Leeuwarden. Ondervertegenwoordigd zijn ook de branches warenhuizen, schoenen & lederwaren en bruin- witgoed. Het aandeel van de woonbranche in het centrum is erg sterk. Ook het oppervlak kleding en mode is goed vertegenwoordigd. De andere branches schommelen rond het gemiddelde (aandeel tussen -1% en +1%).

Belangrijke branches in een binnenstad zijn de foodsector, de warenhuizen en de modische branche. Van deze branches wordt in paragraaf 1.3.7.4 t/m 1.3.7.6 een nauwkeurigere analyse gemaakt van de samenstelling van de subbranches is binnen de hoofdbranche.

Tabel 1.3.7: Vergelijking branchering Leeuwarden met referentiesteden

Branche	Aandeel	Aandeel	Verschil	VVO	Referentie	VVO
	Leeuwarden	ref. steden		Leeuwarden	steden	Verschil
Levensmiddelen	5%	9%	-4%	4.000	7.316	-3.316
Persoonlijke verzorging	4%	3%	1%	2.730	2.191	539
Warenhuis	10%	12%	-2%	7.070	8.968	-1.898
Kleding en mode	25%	23%	2%	18.480	17.901	579
Schoenen en lederwaren	6%	8%	-2%	4.250	6.098	-1.848
Juwelier en optiek	2%	2%	1%	1.810	1.257	553
Huish. en luxe artikelen	4%	4%	0%	2.830	3.139	-309
Antiek en kunst	1%	1%	-1%	670	1.149	-479
Sport en spel	6%	4%	1%	4.160	3.347	813
Hobby	4%	2%	2%	2.880	1.694	1.186
Media	4%	4%	-1%	2.590	3.223	-633
Dier en plant	1%	1%	-1%	550	1.096	-546
Bruin- en witgoed	5%	7%	-2%	3.830	5.246	-1.416
Fietsen en autoaccess.	2%	2%	0%	1.160	1.370	-210
Doe-het-zelf	1%	1%	-1%	420	1.012	-592
Wonen	18%	13%	5%	12.820	9.833	2.987
Detailhandel overig	4%	3%	1%	2.680	2.170	510
Totaal	100%	100%	0%	72.920	77.008	-4.088

1.3.7.4 Levensmiddelen

In Leeuwarden is 4.000 m² vvo met levensmiddelen te vinden tegenover gemiddeld 7.300 m² vvo in de referentiesteden. Dit verschil is zichtbaar bij zowel supermarkten als foodspeciaalzaken.

In diverse binnensteden in Nederland wordt de foodsector gebruikt om de binnenstadsconsument extra service te geven. Men kan een winkeltrip combineren met foodaankopen zodat men niet nog naar de supermarkt hoeft te gaan in de eigen woonplaats of wijk (combinatietrip).

Het aanbod in binnenstadssupermarkten wijkt af van het aanbod in de wijken. De klanten besteden gemiddeld minder per bezoek en kopen gemiddeld luxere artikelen. Aangevuld met een goed aanbod foodspeciaalzaken is foodshoppen in het centrum fun. In een binnenstad kunnen de food en non-foodsector elkaar versterken.

Tabel 1.3.8: Supermarkten en foodspeciaalzaken in Leeuwarden en referentiesteden

	Leeuwarden	Alkmaar	Hilversum	Leiden	Gemiddeld
Supermarkten					
Aantal	2	2	3	9	5
m ² vvo	1648	1567	4089	6812	4156
Gemiddeld oppervlak	824	784	1363	757	968
Food-speciaalzaken					
Aantal	32	55	43	74	57
m ² vvo	2352	3111	2505	3863	3160
Gemiddeld oppervlak	74	57	58	52	55

1.3.7.5 Warenhuizen

Net als in de referentiesteden Alkmaar, Hilversum en Leiden is in Leeuwarden een V&D en een Hema gevestigd. Het totale oppervlak in Leeuwarden is kleiner dan in de referentiesteden. Daarnaast is een kwaliteitsslag mogelijk door een opfrisbeurt / verbouwing van de huidige warenhuizen.

Tabel 1.3.9: Warenhuizen

Modische branche	Leeuwarden	Alkmaar aantal m ²	Hilversum aantal m ²	Leiden aantal m ²	Gemiddeld referenties	Afwijking referenties
Vierkante meter vvo	7.070	9.762	9.308	7.833	8968	-1.898
Aantal vestigingen	2	2	2	2	2	0

1.3.7.6 Modische sector

De modische sector in Leeuwarden is in vierkante meters goed vertegenwoordigd. In tabel 1.3.10 is de aanwezigheid van de subbranches nader geanalyseerd. Opvallend is dat de subbranches textielsuper en sportkleding sterk zijn in Leeuwarden terwijl gespecialiseerde winkels met mode voor dames, heren en kinderen sterk ondervertegenwoordigd zijn. Ook de branche schoenen en lederwaren is ondervertegenwoordigd in Leeuwarden.

Voorbeelden van modische formules die wel aanwezig zijn in Alkmaar, Leiden of Hilversum en niet in Leeuwarden zijn: Van Dalen, Van Vorst, America Today, Amici, Ansons, Benneton, Bo's Basics, Elysio, Fooks, Forecast, Jackpot, Lady Sting, Leon, Levi Store, Lindessa, Lipstick, Men at Work, Piet Kerkhof, Salty Dog, Sting, Street One en Taxi Store.

Tabel 1.3.10: Kleding en mode

Modische branche	Leeuwarden	Alkmaar aantal m ²	Hilversum aantal m ²	Leiden aantal m ²	Gemiddeld aantal m ²	Afwijking aantal m ²
Beenmode	82	232	27	106	122	-40
Bruidskleding	319	470	139	68	226	93
Damesmode	4900	6640	5384	3934	5319	-419
Dames/Heren	4131	5182	3658	4294	4378	-247
Herenmode	1369	2591	1601	2252	2148	-779
Kindermode	625	1310	485	848	881	-256
Leermode	128	78	50	253	127	1
Lingerie	738	691	355	339	462	276
Modeaccess.	124	197	114	144	152	-28
Sportkleding	802	48		225	91	711
Textielsuper	1765	1077	816	952	948	817
Modewarenhuis	3231	3067	2650	3231	2983	248
Totaal	18214	21583	15279	16646	17836	378

1.3.8 *Conclusies*

Winkelgebied Leeuwarden centrum:

telt 182.000 bezoekers per week (31^{ste} plaats Nederland);

telt 103.000 m² voorzieningen (winkels, horeca, diensten; 17^e plaats Nederland);

heeft een A1, A2 en aanloopgebied

A1 gebied: Nieuwestad tussen de Oude Doelesteeg en de Wirdumerdijk en Ruiterskwartier (langs het Wilhelminaplein en Zaailand) het hoekje van de Wirdumerdijk om;

er is geen goed doorstromend A1 winkelrondje rondje (de doorbloeding aan de oostkant, Doelesteeg, is minimaal; de Wirdumerdijk kent een drukker bezoekersbeeld).

Distributie Planologisch Onderzoek:

in 2010 is er marktruimte voor maximaal 19.000 m² winkels, waarvan een belangrijk deel moet worden gerealiseerd in het kernwinkelgebied. De ondergrens ligt bij ca. 10.000 m² het betreft ca. 25% ruimte voor dagelijkse en 75% ruimte voor niet-dagelijkse artikelen

Branchering binnenstad:

In de toekomst is ruimte voor groei van alle branches. Nieuwe levensmiddelenwinkels en gespecialiseerde modische winkels zijn belangrijke pijlers bij het sterker maken van de binnenstad van Leeuwarden.

Bij analyse van de belangrijkste binnenstadsbranches in Leeuwarden blijkt het volgende
Warenhuizen (Hema & V&D, vergelijkbare omvang referentiesteden, wel een kwaliteitsslag mogelijk);

Modische sector (veel textiel en sport, weinig kledingzaken voor zowel heren, dames en kinderen, de schoenenbranche verdient ook enige uitbreiding);

Levensmiddelen (ondervertegenwoordigd, zowel supermarkten als foodspeciaalzaken).

1.4. Integratie winkels en museum

1.4.1 Inleiding

Een belangrijke doelstelling bij de planvorming voor een nieuwe Fries Museum (FM) is de integratie van het Museum in het kernwinkelgebied. Het FM wil nadrukkelijk deel uitmaken van de binnenstad, waarbij een wisselwerking ontstaat tussen winkelen en museumbezoek. ING onderschrijft deze doelstelling. Beide functies kunnen elkaar versterken en dragen daardoor bij aan een beter functioneren van de binnenstad.

1.4.2 Kwaliteit winkels

Om bij alle betrokkenen een zelfde beeld voor ogen te krijgen is het aantrekkelijk al in de Masterplanfase winkelformules te benoemen en in het plan vast te leggen. Dat vastleggen doet echter geen recht aan de dynamiek van het economisch proces. Zowel het ontwerp, de loopstromen en winkelcircuits als de detailhandel landelijk en in Leeuwarden zijn nog in beweging. Zelfs tijdens

de realisatie moet hierop ingespeeld kunnen worden. Het is daarom veel belangrijker (objectieve) criteria te formuleren, waaraan later concrete voorstellen getoetst kunnen worden.

Deze criteria zijn:

formules met een hoogwaardige uitstraling;

formules vanaf het middensegment;

voorkeur voor formules die aansluiten bij het 'assortiment' van het museum;

bijzondere formules, die bij voorkeur geen deel uitmaken van een landelijke keten.

Voor de te vestigen formules gelden daarnaast de normale zakelijke criteria als levensvatbaarheid gelet op de te verwachten consumentenloop, solvabiliteit, een goed ondernemersplan, ervaring.

Voor de te verhuren units worden marktconforme huren gehanteerd.

Om de kwaliteit en uitstraling van de winkels/horeca verder te waarborgen dienen de volgende aspecten geregeld te worden:

volledig transparante pui middels etalage en/of zicht in de winkel;

geen geheel of gedeeltelijk dicht geplakte etalages of maatregelen die een zelfde effect hebben;

geen (stoffige) achterkanten van stellages richting pui;

bij toepassing van rolluiken dienen deze voor 50% of meer transparant te zijn;

reclame aan de gevel dient aan nog op te stellen richtlijnen te voldoen;

de puiprofielen dienen aan nog op te stellen richtlijnen te voldoen;

uitstallingsbeleid;

goedkeuringsprocedure voor inrichting/verbouwing van de te huren ruimte, waarbij controle kan worden uitgeoefend door ontwikkelaar en later de eigenaar.

De (op te stellen) regels en richtlijnen dienen rekening te houden met voldoende mogelijkheden en vrijheid voor de ondernemingen om herkenbaar te zijn en zich van anderen te onderscheiden.

In het concept worden het museum en winkels gehuisvest. De relatie tussen de museale en commerciële functies organiseert aldus op spontane wijze de ontmoeting tussen museum- en winkelbezoekers. Uitgangspunt daarbij is dat de winkelpresentatie naar de museumhal bescheiden blijft én dat het FM een deel van de winkelwand als etalage gaat gebruiken.

1.4.3 Juridische kader

Bij eerste verhuur hebben ontwikkelaar en betrokkenen voldoende grip op het geheel om de beoogde kwaliteit te realiseren. Het handhaven van de kwaliteit bij 2^e verhuur dient ook zoveel mogelijk gewaarborgd te zijn. Daartoe staan de volgende instrumenten ter beschikking:
een branchebestemming/-bepaling in de huurovereenkomst

In een branchebestemming kan het assortiment niet (tot in detail) worden beschreven. Dit kan alleen in zeer algemene termen. Een zorgvuldige formulering, waarin ook het bijzondere dan wel hoogwaardige karakter van de winkelformule tot uiting komt, dient hierin een plaats te krijgen. Een correcte omschrijving van bovengenoemde branchebestemming in de huurovereenkomst is van groot belang indien de huurder een 'in de plaatsstelling' aanvraagt. De bedoeling van de branchering en de branchebepaling kan nog nader worden verduidelijkt in een considerans. Dit biedt verhuurder meer houvast en ook de huurder weet dan de achtergrond van branchebepaling en het waarom van de hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Huurder onderschrijft dit alles door ondertekening van de huurovereenkomst.

kwalitatieve verplichting/kettingbeding

In de grondovereenkomst kan verkoper aan koper een kwalitatieve verplichting opleggen m.b.t. de kwaliteit en uitstraling van de winkelpanden. Bij verkoop geeft koper deze verplichting door aan de nieuwe koper.

De in deze notitie voorgestelde maatregelen zullen in een latere fase met deskundigen nader moeten worden uitgewerkt (notaris en huurrechtsspecialist). Daarbij dient tevens onderzocht te worden of er ook nadere regels gesteld kunnen worden in de statuten van een Appartementen Vereniging.

2. GEBRUIKERSPLAN

2.1. Gewenst druktebeeld

De stad wordt pas als attractief en gezellig ervaren, wanneer er leven op straat is. Deze constatering heeft geleid tot de uitspraak dat altijd gestreefd moet worden naar een 'druktebeeld'. Zo'n beeld ontstaat vanzelf als er een evenement, markt of kermis is. Op andere momenten moet een dergelijk beeld worden gecreëerd door typische binnenstadsactiviteiten te mengen en/of de beschikbare openbare ruimte meervoudig te gebruiken voor verschillende activiteiten. Bijvoorbeeld: op de Nieuwestad maakt het fietsverkeer, openbaar vervoer en bevoorradersverkeer (tijdens de venstertijden) allemaal gebruik van dezelfde rijloper. Natuurlijk geeft een dergelijke menging zo nu en dan conflicten en aanleiding tot irritatie. Maar zelfs op de stille uren ontstaat al snel een levendig beeld.

Bij het project Zaailand is eveneens, waar mogelijk, gekozen voor meervoudig ruimtegebruik. Dit betekent dat ook op het Ruiterskwartier en (de straat) Zaailand het fietsverkeer, openbaar vervoer en bevoorradersverkeer van dezelfde rijloper gebruik zullen maken. Verder zullen spelregels moeten worden vastgesteld om meervoudig gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van uitbaters van terrassen, marktkoopliden, kermisexploitanten en bevoorraderend verkeer op elkaar af te stemmen.

Een druktebeeld vraagt zonder meer een coulante houding. Het toestaan van een evenement, markt en/of kermis vereist een zekere acceptatie van onalledaagse omstandigheden. Bijvoorbeeld: tijdens een wielerronde moet men accepteren dat een deel van de binnenstad is afgesloten en wellicht moet men ook accepteren dat de citybus een alternatieve route volgt tijdens de vrijdagmarkt.

2.2 Wonen

De versterking van de woonfunctie vormt een speerpunt van het gemeentelijk binnenstadsbeleid. Het binnenstadsmilieu biedt een bijzonder woonomgeving die steeds meer in trek raakt, ook bij de hogere inkomensgroepen. Daarbij biedt het project Nieuw Zaailand de mogelijkheid tot wonen in een historische en dynamische omgeving met winkels, culturele en andere stedelijke voorzieningen direct binnen handbereik. Op grond hiervan maakt de woonfunctie structureel deel uit van dit project.

Binnen het project Nieuw Zaailand worden woningen gehandhaafd, herontwikkeld en toegevoegd:
De 12 woningen in het winkelcomplex aan het Zaailand (straatzijde) blijven gehandhaafd.
De 12 woningen in het winkelcomplex aan het Wilhelminaplein worden herontwikkeld.
Het plan voorziet in de toevoeging van zo'n 40 à 50 nieuwe woningen.
Bovendien biedt de visie ruimte voor nog eens 25 à 35 woningen op een locatie grenzend aan het plangebied.

Het huidig winkelcentrum Zaailand maakt deel uit van het project "Nieuw Zaailand". Het winkeloppervlak wordt vergroot en aan de westzijde wordt, geïntegreerd in het winkel- en uitgaansmilieu, een nieuw Fries Museum gerealiseerd. Deze herontwikkeling heeft verstrekkende gevolgen voor de huidige bewoners van het winkelcentrum Zaailand (WCZ). De woningen in het winkelcomplex aan het Zaailand (straatzijde) blijven gehandhaafd, maar de positie van de woningen (appartementen) aan de zijde van het Wilhelminaplein verandert zodanig dat hier een heroverweging op zijn plaats is. De nieuwe uitbreiding aan het Wilhelminaplein vraagt om een aanpassing van de huidige gebolde gevel van het Zaailand-gebouw en wijzigt de positie van de huidige "pleinwoningen" in "straatwoningen" of "steegwoningen" met verminderde daglichttoetreding. De woonfunctie aan de westzijde van het complex blijft weliswaar gehandhaafd, maar de indeling van deze woningen wordt sterk gewijzigd en de (verbouwde) woningen worden in een ander marktsegment gezet.

Het Wilhelminaplein krijgt zijn beslotenheid en aangenaam verblijfsklimaat dankzij de bouw van een nieuwe noordwand. De nieuwe bebouwingwand aan het Ruiterskwartier biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor horeca (terrassen op de zonzijde) en winkels. Boven/op deze publieksfuncties worden stadswoningen gerealiseerd. Het plan gaat uit van ca. 25 nieuwe appartementen aan het plein.

Ter plaatse van de Mercuriusfontein voorziet het plan in een robuust winkel-/ woonblok. Op deze plek anticipeert het plan op het gegeven, dat hier ooit een poortgebouw (Wirdumerpoort) toegang gaf tot de binnenstad. Daarom speelt de Wirdumerdijk een cruciale rol en is niet alleen de locatie ten westen van de Wirdumerdijk beoordeeld, maar is ook met een schuin oog naar de oostzijde van de Wirdumerdijk (het Amicitia-gebouw) gekeken. Idealiter zou, na de realisatie van het winkel-/ woonblok op het Mercuriusplein, een vergelijkbaar winkel-/ woonblok tot stand moeten komen op de locatie Amicitia (oostzijde van de Wirdumerdijk). Op het Mercuriusplein kunnen boven de winkels ca.25 woningen worden gerealiseerd.

2.3 Markt en kermis

Samen met de Centrale Vereniging voor Ambulante Handel (CVAH) is in 2002/2003 een nieuw marktbeleid ontwikkeld. Deze studie is verwoord in de rapportage betreffende het marktbeleid, 'Leeuwarden, de marktstad van Friesland'. Het beleid is vastgelegd in de 'Marktverordening Gemeente Leeuwarden' en het 'Uitvoeringsbesluit' bij de Marktverordening (14 april 2003).

Enkele punten uit de rapportage:

Er is een wettelijke verplichting om de vergunningverlening op de markten schriftelijk te regelen.

De locatie tussen Beurs (bibliotheek) en Winkelcentrum is als terrein voor de zaterdagmarkt aangewezen. De markt telt 12 à 13 standplaatsen.

Het Wilhelminaplein kent naast een marktfunctie op vrijdag ook een functie als evenementenplein voor grootschalige evenementen en commerciële activiteiten. De markt telt gemiddeld 95 standplaatsen.

De vrijdagmarkt mag maximaal 3 keer per jaar worden verplaatst en slechts incidenteel worden afgelast. Dit kan voorkomen bij het houden van de kermis en evenementen met een overstijgend regionaal belang. Andere evenementen dienen rekening te houden met de vastgestelde marktdagen.

In verband met de veiligheid krijgt de markt speciale aansluitpunten. De looppaden zullen dan grotendeels gevrijwaard zijn van stroomkabels.

2.4 Andere tijden, ander gebruik.

Het Zaailand zal na realisering van de plannen, nog steeds voor Nederlandse begrippen een groot stadsplein zijn, vergelijkbaar met de Grote Markt in Groningen en in Delft. Wij willen met dit plan bereiken dat ook het Wilhelminaplein een zelfde betekenis krijgt als deze pleinen: een oriëntatiepunt in de binnenstad en een natuurlijke, logische plek om af te spreken.

De genoemde Nederlandse voorbeelden laten zien dat een menging van functies de aantrekkingskracht verhoogt en de veelzijdige gebruiksmogelijkheden van het plein benadrukt. Vanuit sociaal oogpunt is het belangrijk dat er in voldoende mate gewoond wordt aan en rond het Zaailand. Ook de parkeergarage wordt in de avonduren nog voldoende gebruikt om een levendig beeld op te leveren.

Naast de commerciële functie zal dan ook de vrijetijdsfunctie van het plein benadrukt moeten worden. Museum, Horeca, evenementen, commerciële vrijetijdsvoorzieningen, maar ook flyer-uitdelers en toevallige losse activiteiten moeten het plein een leisurefunctie geven, die het verblijfklimaat aanzienlijk versterkt.

2.4.1 Pleingebruik, Horeca en Terrassen

Probleem:

Het gebruik van terrassen is nu *niet* gelimiteerd. D.w.z. de vergunninghouder heeft het hele jaar recht op zijn terras, cq de beschikbare ruimte voor zijn terras. Dubbelgebruik van de ruimte is niet mogelijk, dus conflicteert het gebruik van terrassen met de wens om dezelfde ruimte partieel voor andere activiteiten te benutten. Aanwijsbare conflicten zijn:

- terrassen / marktkramen;
- terrassen / evenementen;
- terrassen / expeditie en bevoorrading.

Oplossing:

Voor het Wilhelminaplein en omgeving zal er een aangescherpt beleid moeten komen. Dit nieuwe beleid moet door B&W worden vastgesteld.

Dit, nog vast te stellen, nieuw beleid zal de mogelijkheid bieden om bijzondere voorwaarden opnemen in de terrasvergunning. Deze bijzondere voorwaarden gelden dan voor nieuwe terrassen, maar kunnen ook van toepassing worden verklaard voor bestaande terrassen.

De vergunningen (en dus ook de te wijzigen vergunningen) worden namens de Burgemeester afgegeven.

2.5 Evenementen

De binnenstad kent veel activiteiten, die niet alleen voor eigen inwoners, maar ook voor bezoekers uit de regio en voor toeristen interessant zijn. Om het houden van evenementen te stimuleren, zijn recent nieuwe richtlijnen geformuleerd. De bedoelde spelregels zijn neergelegd in de nota 'Levendigheid in de hoofdstad, geluid bij evenementen, 2004'.

In deze notitie zijn de uitgangspunten voor geluid geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen het toetsingskader, zowel voor het verlenen van ontheffingen - op grond van de Algemene plaatselijke verordening Leeuwarden - als voor het geven van toestemming voor evenementen in inrichtingen die onder de Wet Milieubeheer vallen. Hierbij is de doelstelling dat geluidhinder tengevolge van evenementen beperkt blijft tot een acceptabel niveau zonder dat dit gepaard gaat met starre regelgeving.

De belangrijkste punten uit de notitie:

Omdat tussen dagperioden enerzijds en avonden en zondagen anderzijds een verschil in acceptatie van geluidhinder maar ook van achtergrondlawaai is, wordt voorgesteld om het aantal evenementen dat op maandag t/m zaterdag in de dagperiode plaats mag vinden, niet te beperken. In deze notitie wordt alleen een maximum gesteld aan het aantal evenementen dat in de avonden en op zondagen plaats mag vinden. Uiteraard dient voor evenementen in de dagperiode wel een ontheffing te worden aangevraagd. Aan de ontheffing zullen normen voor het maximale geluidsniveau ter plaatse van woningen worden verbonden.

Om het beleid zo flexibel mogelijk te houden, wordt met vaste hinderzones rond activiteiten gewerkt. Basisuitgangspunt is dat bewoners 's avonds en op zondag niet vaker dan 12 keer per jaar overlast van buitenevenementen mogen ondervinden. Op deze manier kan beter rekening gehouden worden met cumulatie van hinder als gevolg van activiteiten op verschillende, nabijgelegen locaties.

Overigens kan het vanuit andere beleidsvelden wel noodzakelijk zijn om voor bepaalde evenementen locaties aan te wijzen. Bijvoorbeeld voor een circus. Voor een dergelijk evenement zijn voorzieningen als water en een goede terreinverharding nodig.

In deze notitie wordt voorgesteld om de eindtijd in de avond/nacht voorafgaand aan een (voor de meeste mensen) vrije weekenddag te verruimen tot 01.00 uur. Dat betekent dat evenementen op vrijdag- en zaterdagavond door mogen gaan tot 01.00 uur. Voor de traditionele dorpsfeesten is – net als in 'Geluid bij Evenementen' - een uitzondering gemaakt. Deze mogen twee avonden doorgaan tot 02.00 uur.

Het beleid is afgestemd op de Zondagswet. In overeenstemming met de Zondagswet mogen evenementen op zondag, op Hemelvaartsdag en op Eerste Kerstdag niet voor 13.00 uur beginnen. Volgens 'Geluid bij Evenementen' was dit 12.00 uur. Conform de Zondagswet zijn activiteiten en manifestaties die te maken hebben met uitingen van godsdienst of levensovertuiging wel voor 13.00 uur toegestaan

Daarnaast geldt dat evenementen die op zondagen, Eerste en Tweede Kerstdag, Tweede Paasdag, Tweede Pinksterdag, Goede vrijdag, Hemelvaartsdag en Nieuwjaarsdag plaatsvinden, niet mogen leiden tot verstoring van een godsdienstuitoefening.

Om te voorkomen dat er teveel zware evenementen met zeer ernstige overlast plaats zullen vinden, wordt een gedifferentieerde normstelling ingevoerd.

3. VERKEERSPLAN

3.1 Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan

De groei van het autoverkeer en de toenemende aandacht voor wonen, winkelen en recreëren in de binnenstad, hebben geleid tot een toename van de mobiliteit en dus tot een toenemende verkeersdruk in de binnenstad. Om de bereikbaarheid te waarborgen wordt het autoverkeer in de binnenstad voorwaardelijk toestaan, maar wordt sterk ingezet op alternatieve wijzen van vervoer. Ook de looproutes van en naar de binnenstad (bijvoorbeeld van en naar het station en de parkeergarages), vragen een samenhangende visie. Met name de loop- en zichtlijnen spelen hierbij een belangrijke rol.

Rondom de binnenstad fungeert een binnenring als parkeerring voor de parkeergarages. Deze ring zal in twee richtingen berijdbaar worden gemaakt. Voorop staat dat onaanvaardbare geluidsoverlast als gevolg van toegenomen intensiteit van verschillende verkeersvormen, wordt voorkomen. Het westelijk deel van de binnenring wordt buiten de singelgracht gelegd, waardoor het doorgaand verkeer in deze sector van de binnenstad kan worden geweerd en aantrekkelijke kansen voor een herinrichting ontstaan.

Voor het zuidoostelijk deel van de binnenring wordt uitgegaan van een eenrichtingscircuit: komend vanaf het Zuiderplein de stad in: in oostelijke richting via Zuidergrachtswal, over een nieuw aan te leggen brug voor gemotoriseerd verkeer, naar Blokhuisplein; vanaf Blokhuisplein, in westelijke richting via Nieuweweg naar Wirdumerpoortsdwinger (Beursplein); komend vanaf het Beursplein de stad uit: over de Wirdumerpoortsbrug naar het Zuiderplein. De winst van deze structuur is, dat op het Beursplein een heel ontspannen en heldere verkeerssituatie ontstaat met een duidelijke scheiding tussen het gemotoriseerd en het langzaam verkeer.

Er bestaat een directe relatie tussen de geschetste verkeersstructuur en de ontsluiting van de parkeergarage Zaailand. In het ontwerp voor het 'Nieuw Zaailand' wordt de in-/uitrit van de parkeergarage verplaatst naar (de straat) Zaailand in het profiel tussen het Winkelcentrum en de zuidelijke bebouwingwand. Bovendien krijgt deze in-/uitrit, ter plaatse van het Beursplein, een directe aansluiting op de zuidoostelijke parkeerring. De beoogde routing is dan als volgt:
in: vanaf de Nieuweweg, via Beursplein, de parkeergarage in;
uit: de parkeergarage, via het Beursplein, over de Beursbrug, de stad uit.

3.2 Regels voor de gebruikers m.b.t. bevoorrading

In 1999 hebben burgemeester en wethouders nieuwe regels vastgesteld voor gemotoriseerd verkeer. Deze regels hebben betrekking op een belangrijk deel van de binnenstad en zijn verwoord in een tweetal verkeersbesluiten: (VB-17-99 en VB-18-99, 24 november 1999). Het betreft maatregelen die gaan over de lengtebeperking voor vrachtauto's en over de invoering van venstertijden.

In het eerste besluit is door burgemeester en wethouders besloten: 'Een maximale lengte van 10 meter in te stellen voor het gemotoriseerde verkeer op de Nieuwestad, vanaf de Westerpijp, de Sint Jacobstraat, vanaf de hoek Sint Jacobstraat/ Hofplein en daarmee tevens de Wirdumerdijk en de Peperstraat.'

Het tweede besluit betreft een 'geslotenverklaring' voor de Nieuwestad, vanaf de Duco Martenapijp tot de Wirdumerdijk, de Wirdumerdijk, de Sint Jacobstraat en de Peperstraat. Deze verklaring geldt voor alle motorvoertuigen, uitgezonderd 'bestemmingsverkeer'. Het bestemmingsverkeer (o.a. bevoorradersverkeer) wordt beperkt toegelaten (venstertijden) en alleen getolereerd op:

maandag	07.30 tot 21.00 uur
dinsdag t/m vrijdag	07.30 tot 13.00 uur en 18.00 tot 21.00 uur
zaterdag	07.30 tot 12.00 uur

met uitzondering van koopavonden.

Wanneer het project 'Nieuw Zaailand' is gerealiseerd, dan ligt het voor de hand een zelfde regime te hanteren voor het Ruiterskwartier (vanaf Oude Doelesteeg tot Wirdumerdijk) voor het Zaailand (vanaf Prins Hendrikstraat tot Wirdumerdijk) en de Willemskade noordzijde.

3.3 Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleidsplan is in ontwikkeling. In de notitie 'Essentie Parkeerbeleidsplan' is de kern van het te formuleren parkeerbeleid van Leeuwarden beschreven.

Integraal parkeerbeleid

Leeuwarden wil de parkeerproblematiek integraal benaderen. Dit wil zeggen dat het parkeren zal worden bekeken vanuit het functioneren van de stad met oog voor de verschillende functies in die stad.

De parkeersituatie verschilt per plaats in de gemeente en per tijdstip op de dag. Daarom wordt niet langer aan parkeerfaciliteiten voor aparte doelgroepen vastgehouden. Er moet nadrukkelijk worden gezocht naar mogelijkheden tot dubbelgebruik van parkeerfaciliteiten. Hiermee kunnen het ruimtegebruik en de exploitatie van dergelijke faciliteiten aanzienlijk verbeterd worden. Voor de hand liggende combinaties zijn werken/winkelen, leisure/winkelen en werken/wonen. Met name in de nabijheid van de binnenstad is hiervoor aanleiding.

Pijlers parkeerbeleid

Het parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

In principe dient elk gebied of elk complex in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien. Dit uitgangspunt is ambitieus maar, ervan uitgaande dat het afwentelen van een overmatige parkeerdruk op de omgeving niet aanvaardbaar is, onontkoombaar. Dit wordt gerealiseerd door ieder complex te verplichten om een adequate hoeveelheid parkeerruimte op dat complex te organiseren. Als dit om de een of andere reden niet zou kunnen, zullen compensatieafspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de betreffende partij. De gemeente zal, indien nodig, maatregelen nemen om te voorkomen, dat een overmatige parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving.

Geparkeerde auto's dienen te worden geparkeerd in een voorziening die past bij de omgeving. In de binnenstad en in de stationsomgeving dienen auto's zoveel mogelijk te worden geparkeerd in gebouwde voorzieningen waardoor ze aan de openbare ruimte en aan het zicht worden onttrokken. Daar zijn enorme vlaktes met gestald blik ongewenst. Op bedrijventerrein daarentegen, worden geen andere dan technische eisen aan de parkeervoorzieningen gesteld.

Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en alternatieven beschikbaar zijn. Restrictief wil zeggen een beperkte parkeercapaciteit in combinatie met een passend parkeertarief.

De kosten van het parkeren dienen zoveel mogelijk door de gebruiker van die parkeerplaats te worden betaald. Dit betekent, dat bij de tariefstelling in toenemende mate de feitelijke kosten richtinggevend zullen worden.

Parkeernormen

Voor het project Nieuw Zaailand zijn parkeernormen vastgesteld, die hun grondslag vinden in de CROW publicatie 182 (juni 2003). In het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek) werken Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, aannemersorganisaties, producenten, adviesbureaus,

openbaarvervoersorganisaties en onderwijsinstellingen samen op het gebied van grond- en wegebouw, verkeer en vervoer en regelgeving.

De publicatie 182 beschrijft de parkeerkencijfers. Deze publicatie gaat in op de parkeerkencijfers per stedelijkheidsgraad en naar gebied binnen een plaats.

Leeuwarden behoort tot de categorie “sterk verstedelijkt gebied”. Binnen de stad ligt Nieuw Zaailand in de stedelijke zone cq het centrum. Op grond van deze gebiedsindeling zijn de parkeernormen vastgesteld:

woningen

– duur	1,3 – 1,5	parkeerplaats per woning
– midden	1,2 – 1,4	parkeerplaats per woning
– goedkoop	1,1 – 1,2	parkeerplaats per woning
museum	0,3 – 0,5	parkeerplaats per 100 m ² bvo
kantoren (zonder baliefunctie)	0,8 – 1,5	parkeerplaats per 100 m ² bvo
winkels	2,5 – 3,5	parkeerplaats per 100 m ² bvo
restaurant	8,0 – 10,0	parkeerplaats per 100 m ² bvo

3.4 Parkeergarage

Parkeergarage ‘Zaailand’ is de eerste gebouwde parkeervoorziening van Leeuwarden. De garage bestaat uit twee parkeerlagen en is 50 x 155 meter groot. De kelderbak is gebouwd met diepwanden en functioneert volgens het polderprincipe. De vloeren en kolommen zijn uitgevoerd in prefab beton. Het stramien van de draagconstructie is 16,2 x 4,8 meter. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 617.

De parkeergarage bestaat ca. 25 jaar en functioneert uitstekend. Maar nieuwe wetgeving (o.a. bouwbesluit, milieuwetgeving en (brandweer-)voorschriften) en gewijzigde opvattingen over uiterlijk en inrichting maken dat de garage op verschillende punten verouderingsverschijnselen gaat vertonen.

Een belangrijk deel van het project Nieuw Zaailand wordt op het dek van de parkeergarage gerealiseerd. Daarvoor moet de garage constructief worden aangepast. Verder kan bij realisatie van nieuwe winkels en het Fries Museum, de huidige ingang niet gehandhaafd blijven. Daarom is onderzoek verricht naar de economische haalbaarheid van een ingrijpende vernieuwing van de garage.

3.4.1 Uitgangspunten

Bij de aanpak van de parkeergarage gelden de volgende uitgangspunten:

Bij vernieuwing van de garage moet een optimum ontstaan tussen de verkeers- en parkeertechnische inrichting van de garage en de draagconstructie die gewenst is voor de bouwonderdelen op het garagedek.

De in-/uitrit van de garage wordt verplaatst. De nieuwe plek voor de in-/uitrit moet een logische aansluiting krijgen op het zuidoostelijk deel van de parkeerring. De nieuwe toegang mag niet leiden tot gebruiksbeperkingen van het nieuwe Stadsplein en mag het winkelcircuit niet hinderen.

De realisatie van het project Nieuw Zaailand mag niet leiden tot vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de garage.

3.4.2 Vernieuwen en/of uitbreiden parkeergarage

Bij het vernieuwen van de inrichting/constructie van de huidige parkeergarage en bij het verwijderen van de bestaande in-/uitrit kunnen in de huidige 'parkeerbak' (op basis van een eerste berekening) ook 617 parkeerplaatsen worden gemaakt. Dit is gelijk aan het huidig aantal parkeerplaatsen. In het Masterplan is gekozen voor een nieuwe in-/uitrit in de zone tussen het winkelcentrum Zaailand en de Friesland Bank. Voor deze in-/uitrit moet de constructie aan de zuidzijde worden uitgebreid. Er zijn twee argumenten om gelijktijdig de volledige garage aan de zuidzijde uit te breiden:

Het maken van de in-/uitritconstructie betekent een forse ingreep: ontgraven en doorbreken wand bestaande garage. Een gelijktijdige aanpak van een uitbreiding aan deze zijde vraagt relatief weinig meerwerk.

Als gevolg van nieuwe functies in dit gebied (winkels, horeca, woningen en Fries Museum) is een extra parkeerbehoefte berekend van ca. 170 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerbehoefte zou kunnen worden opgevangen in de genoemde uitbreiding.

De uitgebreide garage krijgt (op basis van een eerste berekening) een capaciteit van 789 parkeerplaatsen. Voordat de (ver-)bouw van de garage kan starten, moet aan tal van voorwaarden worden voldaan. Belangrijke aspecten zijn:

Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Valetta (Malta) ondertekend met als doel het archeologisch erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving zal waarschijnlijk in 2006 de nieuwe Monumentenwet in werking treden. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmings- en uitvoeringsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Daartoe worden de onderzoeksverplichtingen ten aanzien van ruimtelijke plannen uitgebreid en kan worden bepaald dat men een archeologisch rapport moet overleggen bij de aanvraag voor een bouwvergunning.

Ecologie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet moet inzicht worden geboden in de mogelijke effecten van het voorgenomen plan op de aanwezige ecologische waarden. De eigenlijke toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt bij de daadwerkelijke uitvoering van de geplande werkzaamheden.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk en verhard gebied. Het is daarom niet waarschijnlijk dat zich hier beschermde soorten bevinden.

Water

In het 2^e Waterhuishoudingsplan van Fryslân, 'Dreaun troch it wetter' (2000), zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd. Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen de betreffende locatie ligt. Daarnaast richt het 2^e Waterhuishoudingsplan zich primair op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

Voor het droogleggen van de bouwput is een tijdelijke vergunning nodig. De kans dat bij de verbrede bak veel meer water moet worden afgevoerd dan nu het geval is, lijkt niet groot. Op dit moment is geen vergunning voor bronbemaling nodig. Afhankelijk van de hoeveelheid water, die na realisatie moet worden afgevoerd, moet onderzocht worden of een vergunning noodzakelijk zal zijn.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder dient onderzoek plaats te vinden naar de te verwachten hinder van het verkeersgeluid en de consequenties die deze zich heeft voor de geplande woningen op de verschillende locaties binnen het plangebied. De parkeergarage zelf is aan te merken als een 'inrichting' die onder de Wet milieubeheer (Besluit opslag- en transportbedrijven) valt. In dat kader zijn eisen gesteld aan de geluidsproductie van installaties.

Luchtkwaliteit

Uit berekeningen moet blijken of ter plaatse van de in-/uitrit van de parkeergarage de te verwachten luchtkwaliteit binnen de normen uit het Besluit luchtkwaliteit blijft.

Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan de uitbreiding van de parkeergarage dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Bij het zoeken naar een eindbestemming voor de af te voeren grond moet rekening worden gehouden met de regels van het Bouwstoffenbesluit.

4. KWALITEITSPPLAN

Ruimtelijke kwaliteit

4.1.1 BIRK-aanvraag

Van meet af aan was duidelijk dat het project Nieuw Zaailand alleen zou kunnen worden gerealiseerd met aanvullende middelen in de vorm van fondsen en subsidies. Daarom is het project Nieuw Zaailand reeds in een vroeg stadium, in het kader van de BIRK-regeling, voorgelegd aan het ministerie van VROM. Op 30 oktober 2003 heeft de gemeente Leeuwarden, als één der partijen in de gezamenlijke ontwikkeling, het project Nieuw Zaailand aangemeld.

Nu het project door de minister van VROM als 'BIRK-waardig' is beoordeeld en is toegelaten tot de uitwerkingsfase van de Beleidsregeling Subsidies BIRK, kan de gemeente Leeuwarden samen met de Directie 'Ruimtelijke Investeren' van VROM een start maken met het uitwerken van de voorwaarden waaronder de subsidie wordt verleend. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is vanzelfsprekend een go-besluit van de Raad noodzakelijk.

BIRK staat voor Budget Investerings Ruimtelijke Kwaliteit, een budget waarop de nationale stedelijke netwerken (én Leeuwarden) een beroep kunnen doen. De regeling is in het leven geroepen om de ontwikkeling van centra in stedelijke netwerken te stimuleren. Geld uit het BIRK moet kwaliteit ontwikkelen die het gebied extra interessant maakt om in deze locatie te investeren. Met andere woorden: een investering om een veelvoud aan investeringen los te maken. Overeenkomstig hetgeen in de Beleidsregeling Subsidies BIRK is bepaald, zal de bijdrage ten hoogste 20% van de aan de ruimtelijke kwaliteit toe te rekenen investeringskosten kunnen bedragen.

Met het toelaten van het project Nieuw Zaailand tot de uitwerkingsfase ondersteunt het ministerie van VROM de opvatting van de gemeente Leeuwarden dat het project Nieuw Zaailand cruciaal is in het herstellen van de centrumpositie van de stad.

Het project Nieuw Zaailand is gepresenteerd als een integraal plan. Vervolgens is de nadruk gelegd op de beoogde functiemenging, evenals de gevarieerde invulling van het centrummilieu. In de BIRK-aanvraag is de aanpak verder verduidelijkt en zijn de volgende planonderdelen benoemd:

een vernieuwd stadsplein

Binnen het project Nieuw Zaailand vormt de herinrichting van het Wilhelminaplein en omgeving een sleutelpositie. Het plein wordt structureel aangepakt. Als eerste wordt een deel van het doorgaande verkeer over het plein omgelegd via de singels buiten de binnenstad en wordt de ingang van de parkeergarage verplaatst om het plein te vrijwaren van aan- en afrijdende auto's.

Langs de lange noordwand – de zonzijde van het plein – zijn aantrekkelijke mogelijkheden voor terrassen, horeca en dergelijke gepland. Aan de korte oostwand komt, als opponent van het neo-classicistisch Paleis van Justitie, het nieuw Fries Museum. De genoemde maatregelen zorgen er voor, dat het plein een menselijke maat en betekenisvolle bebouwingswanden krijgt en een aangenaam verblijfsgebied wordt.

een nieuwe 'Wirdumerpoort'

De Wirdumerpoort, die in de 19^e eeuw werd gesloopt, krijgt in het project Nieuw Zaailand gestalte in de vorm van een robuust winkel- / woonblok bij de toegang tot de Wirdumerdijk. Daarvoor dient de Mercuriusfontein te worden verplaatst. Voor dit kunstwerk wordt een passende nieuwe locatie gezocht.

een logische en aantrekkelijke winkelrouting

Binnen het kernwinkelgebied verbinden stegen en straten de 17^e eeuwse Nieuwestad met het Wilhelminaplein. Zij moeten zorgen voor een goed doorstromend en afwisselend winkelcircuit. Het project 'Nieuw Zaailand' voorziet in het opwaarderen van de stegen. Door herontwikkeling en nieuwe inrichting van de stegen, krijgen deze verbindingen een functie in het winkelcircuit en zullen zij in de toekomst deel uitmaken van het 'winkelrondje Leeuwarden'.

toevoeging aan het winkelvloeroppervlak

Wanneer de stad haar positie, die zij in de jaren negentig bekleedde, wil heroveren, dan is uitbreiding en kwalitatieve herontwikkeling van het winkelvloeroppervlak een voorwaarde. Daarom voorziet dit plan in de toevoeging van ca. 8.000 m² winkelvloeroppervlak (winkels, horeca en dienstverlening).

stadswoningen

Het aantal binnenstadsbewoners is sinds 1974 met ruim 10% is toegenomen. Nog steeds is versterking van de woonfunctie een speerpunt van beleid. Dit onderstreept het belang van zo'n 50 à 60 stadswoningen in het project Nieuw Zaailand (ca. 25 woningen aan het Wilhelminaplein en een woonblok van 25 à 35 woningen als toegang tot de Wirdumerdijk).

een nieuw Fries Museum

Het project 'Nieuw Zaailand' wil – met respect voor het beschermd stadsgezicht – het typisch Leeuwarder karakter van het kernwinkelgebied verder uitbouwen en verstevigen. Het beoogde winkel-/museumconcept waarborgt welhaast vanzelfsprekend het duurzame karakter van dit project en onderstreept de culturele betekenis van de stad. Bovendien verhoogt het museum op onnavolgbare wijze de attractiewaarde en aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied en zorgt de beoogde nieuwe pleinwand ervoor, dat het 19^e eeuwse Paleis van Justitie een eigentijdse pendant krijgt.

verbetering bereikbaarheid en vernieuwen parkeergarage

De toevoeging en uitbreiding van de centrumfuncties aan het Wilhelminaplein doen de parkeer-

druk toenemen. Mede daarom wordt, als onderdeel van het project Nieuw Zaailand, de 25 jaar oude parkeergarage onder het plein aangepast en vernieuwd. Gelijktijdig wordt de kans benut om de ingang van de garage te verplaatsen, het plein autovrij te maken en de toe- en afrit van de garage aan te haken op de zuidoostelijke parkeerring. De vernieuwbouw van de parkeergarage maakt het ook mogelijk om de kelderconstructie geschikt te maken voor de beoogde bebouwing op het garagedek.

4.2. Aanpak van de stegen

4.2.1 Inleiding

In het kader van de revitalisering van het kernwinkelapparaat is één van de te onderzoeken punten een visie op de Oude Lombardsteeg en Oude Doelesteeg. De Oude Doelesteeg maakt volledig deel uit van het huidige winkelcircuit, de Oude Lombardsteeg heeft slechts een doorloop functie.

Deze notitie gaat in op de vraag of, in het kader van het totale plan, de Oude Lombardsteeg van smalle verbindingssteeg naar winkelpassage omgevormd zou moeten worden. En zo ja, op welke wijze. Tevens wordt ingegaan op de vraag of het functioneren van de Oude Doelesteeg nog versterkt kan worden.

Om op deze vragen een antwoord te kunnen geven, is het nodig een beeld te vormen van in ieder geval de volgende aspecten:

- Huidige passantenstromen in Leeuwarden-centrum

- Consequenties van het plan op de loopstromen

- Conclusies functioneren van winkel- en niet-winkelstegen elders in ons land (zie bijlage). In deze notitie is met die conclusies rekening gehouden.

4.2.2 Huidige passantenstromen in Leeuwarden-centrum

De meest actuele gegevens (2001) omtrent de loopstromen staan afgebeeld op het overzicht in par.

1.3.2. Op hoofdlijnen:

- Hét A1 winkelgebied wordt in eerste instantie gevormd door de Nieuwestad Zuidzijde.

- Dit wordt gevolgd door Nieuwestad Noordzijde (noordelijk) en het Ruiterskwartier (zuidelijk).

- Deze drie parallel lopende winkelassen, inclusief de verbindingen ertussen, bestrijken in totaal een zeer klein gebied: het kernwinkelgebied is zeer compact.

- De loopstromen lopen sterk terug in verdere oostelijke richting (Voorstreek).

Gegevens omtrent de passantenstroom door de Oude Lombardsteeg ontbreken. Wat wel zichtbaar is, is dat de winkelverbindingen (V&D, Hema, C&A) tussen de Nieuwestad Zuidzijde en het Ruiterskwartier én de Oude Doelesteeg én de Wirdumerdijk, prima als verbindende schakels werken. De oude Doelesteeg wordt 's avonds door de consument als onprettig ervaren.

In oost/west-richting ligt tussen de Oude Doelesteeg en de Wirdumerdijk – dat is een afstand van ca. 300 meter - geen aantrekkelijke winkelstraat die de Nieuwestad Zuidzijde en het Ruiterskwartier met elkaar verbindt. Wel ligt vrij centraal in dit gebied de Oude Lombardsteeg: een steeg met gesloten wanden.

Samenvattend, de binnenstad van Leeuwarden heeft als bewinkelingsstructuur een compact A1-winkelgebied. Het Ruiterskwartier maakt hiervan deel uit. De Oude Lombardsteeg ligt zeer strategisch in dit kernwinkelgebied, maar heeft slechts de functie van een doorloopstraat. Het is geen aantrekkelijk verblijfsgebied door z'n gesloten wanden en het ontbreken van centrumfuncties. Niet vergeten moet worden dat er tussen Nieuwestad Zuidzijde en het Ruiterskwartier over een afstand van 300 meter zes verbindingen bestaan, te weten 3 interne privé verbindingen (C&A, Hema en V&D) en 3 openbare: Oude Doelesteeg, Oude Lombardsteeg en de Wirdumerdijk. Daarbij is alleen de Wirdumerdijk een openbare straat die 's avonds een prettige verbinding vormt tussen Nieuwestad en het Ruiterskwartier/Wilhelminaplein. Het realiseren van nog meer straten tussen Nieuwestad en het Ruiterskwartier moet worden afgeraden. Er ontstaan dan te veel verbindingen. Dat leidt tot onoverzichtelijkheid en tot een te grote spreiding van passantenstromen in het A-1 winkelgebied.

4.2.3 Inpassing stegen in de beide planmodellen

In de twee modellen die worden bestudeerd, liggen de zwaartepunten verschillend.

In het compacte model worden winkels toegevoegd aan de hoek Ruiterskwartier/Wirdumerdijk én de hoek Ruiterskwartier/Wilhelminaplein/Oude Lombardsteeg. De laatste hoek krijgt nog extra impact door de vestiging van het Fries Museum. In dit model is een prettige en qua functies aantrekkelijk ingerichte openbare verbinding tussen de Nieuwestad en deze locatie noodzakelijk. In het verlengde van deze verbinding wordt tevens de Museumhaven gerealiseerd. Een mooie en veilige (rechtstreekse) verbinding versterkt deze nieuwe ontwikkelingen.

In het model met de bebouwing aan de Noordzijde van het Wilhelminaplein wordt het Ruiterskwartier volledig tweezijdig bewinkeld. Hierdoor zal de oost-westverbinding worden versterkt en zal ook de Oude Doelesteeg een belangrijker functie krijgen in het winkelcircuit. Het

Ruiterskwartier wordt in dit model beter geïntegreerd in het A-1 winkelgebied. Tegelijk schept het de randvoorwaarden om de Oude Doelesteeg voor de consument aantrekkelijker te maken.

Concluderend kan gesteld worden dat Nieuwestad Zuidzijde en het Ruiterskwartier de dominante winkelstraten zijn in het A-1 gebied, samen met de Wirdumerdijk. De Oude Doelesteeg en de Oude Lombardsteeg zijn hieraan ondergeschikt. Vooral de Oude Lombardsteeg heeft de potentie een belangrijke winkel-verbindingsstraat te worden door de realisatie van winkels en/of het openen van de dichte wanden middels etalages én het Fries Museum op het Wilhelminaplein/Ruiterskwartier. De renovatie/uitbreiding en de integratie van winkelcentrum Zaailand met dit nieuwe complex op het Wilhelminaplein geven hieraan nog een extra stimulans.

4.2.4 Plan van aanpak

- Oude Lombardsteeg

De nieuwe bebouwing op het Wilhelminaplein dient op een uitnodigende wijze verbonden te worden met Nieuwestad Zuidzijde via de Oude Lombardsteeg. Dit kan worden bereikt door:
een winkelinvulling, eventueel over 2 lagen, in het Staetemapand;
meer etalages in de steeg vanuit de bestaande winkels;
entreepartijen van bestaande winkels verleggen richting de steeg;
winkels toevoegen in de steeg.

Woningbouw op de etages zal een bijdrage leveren aan de sociale veiligheid. De mogelijkheid van woningbouw zal in overleg met de eigenaren van de panden nader onderzocht moeten worden.

Oude Doelesteeg

Deze steeg wordt gekenmerkt door een grote mate van diversiteit. Aan de westzijde is met name horeca gevestigd, aan de oostzijde bevinden zich vooral winkels. Toch is de uitstraling van de ondernemingen in de steeg niet optimaal. Vanaf het Ruiterskwartier de steeg niet uitnodigend genoeg. De volgende maatregelen zullen tot een aanzienlijke verbetering leiden: aanpassingen aan de uitstraling van de hoekpanden Oude Doelesteeg/Ruiterskwartier;
meer etalages in de steeg;
de uitstraling van winkel- en horecapanden te moderniseren. Hier ligt een grote verantwoordelijkheid bij de ondernemers zelf;
de reclame-uitingen binnen bepaalde kaders te brengen. Die kaders mogen een goede herkenbaarheid van een onderneming niet in de weg staan, maar dienen tegelijk rekening te houden met de breedte van de steeg en de ruimtelijke beleving. De huidige uitingen zorgen voor een onrustig beeld en sommige reclame-uitingen zijn veel te groot, waardoor de steeg benauwend overkomt.

middels het bestemmingsplan en andere beleidsinstrumenten ongewenste ontwikkelingen/invulling van panden uit te sluiten en detailhandelvevestigingen te bevorderen. Beide stegen kunnen door de inrichting van het openbaar gebied en een uitstekend verlichtingsniveau in combinatie met de winkel-/etalageinvulling tot aantrekkelijke (winkel)straten worden gevormd. In verband met de benodigde medewerking van de eigenaren en ondernemers zal realisatie zich over meerdere jaren uitspreiden.

4.3. Reclamebeleid

Reclame

Het reclamebeleid van de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in de nota "Reclamebeleid voor Leeuwarden, 'De reclame geordend' (vastgesteld 122 juli 1999)".

Dit beleid berust op vijf pijlers. Bij het vastleggen van het reclamebeleid is, afhankelijk van het gebied en de vorm, zoveel mogelijk gezocht naar een onderlinge evenwichtigheid.

De gemeente speelt op het gebied van reclame in feite een dubbelrol: een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke. De eerste verantwoordelijkheid heeft betrekking op de zorg voor regulering op grond van:

- ruimtelijke kwaliteit;
- welstand;
- verkeersveiligheid;
- mogelijke overlast.

De tweede heeft betrekking op de exploitatie van de eigen (openbare) ruimte en gebouwen, waar een waardering in geld en/of andere wijze tegenover staat.

Bij het streven naar een zo hoog mogelijke kwaliteit spelen die van het reclame-object zelf een belangrijke rol. Een aspect daarbij is de mate van hinder/overlast die kan ontstaan door de lichtsterkte bij reclame. Op grond daarvan is het bijvoorbeeld niet toegestaan reclame te projecteren via laserstralen. Daarnaast is het wenselijk bij nieuwbouw of verbouw de plaatsen voor reclame alvast aan te geven.

Het beleidsplan maakt onderscheid naar de toepassing van reclame in de verschillende delen van de gemeente. Het beschermen, c.q. bevorderen van de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht vraagt een terughoudende toepassing van reclame. Hoe hoger de mate van bescherming, des te stringenter zijn de regels voor reclame. Gepleit wordt voor een actief beleid in samenspraak met de belanghebbenden en mede op basis van een gericht stimuleringsbeleid, om tot het gewenste beeld

te komen. Aanpassing van reclame in de binnenstad staat niet op zich zelf, maar gaat bijvoorbeeld samen met een gericht puienbeleid.

De commissie voor welstandsadviesing en monumentenzorg, Hûs en Hiem, houdt in haar beoordeling rekening met de volgende aspecten:

reclame op zich;

reclame in relatie tot de omgeving. Wat de betreft de binnenstad is de commissie over het algemeen uiterst terughoudend met de afmetingen en het aantal reclame-uitingen. "Losse letters" op een gevel zijn veelal wat beter inpasbaar dan bakken en borden.

Uitstallingen

Voor uitstallingen kent de gemeente sinds 1995 een regeling "Uitstallingen en losse reclameborden bij winkels". Dit betekent dat een ondernemer, die bij zijn pand producten wil uitstellen of, via losse borden, reclame wil maken, over een vergunning moet beschikken. De vergunning is aan voorwaarden gebonden. De belangrijkste eisen zijn:

- In de uitstalling mogen alleen artikelen worden uitgesteld die tot het branchepatroon van de onderneming behoren.
- De uitstalling mag slechts bestaan uit verplaatsbare objecten.
- De uitstalling dient binnen de strook van 0,60 meter, respectievelijk 1,00 meter, gerekend vanuit de voorgevel van het pand te blijven.
- De hoogte van de uitstalling mag maximaal 1,50 meter bedragen.
- Losse reclameborden (maximaal 2) mogen niet groter zijn dan 1,25 meter breed en 0,80 meter breed.
- De vrije doorloopruimte op trottoirs dient minimaal 1,75 meter te bedragen; in drukke gebieden wordt minimaal 2,00 meter aan gehouden.

4.4 Trendwatch Leeuwarden¹⁰

Leeuwarden is in beweging en zal zich richting 2020 op een aantal punten beter gaan profileren waarbij de volgende (mogelijke) ontwikkelingen van belang zijn voor haar kernwaarden:

verdere ontwikkeling van productie economie naar een zakelijke diensteneconomie (onder meer gesymboliseerd door het Leeuwarder 'Manhattan' bij het station);

¹⁰ Trendwatch door: Marion de Haan, februari 2004, gebruikte bronnen: diverse sites op het internet (onder andere sites Gemeente Leeuwarden, VVV Leeuwarden en Leeuwarder Courant)

ontwikkeling tot populaire studentenstad (met onder andere small business, retail management, hoge hotelschool, communicatie, entertainment en pop academie);
verbeteren positie als interessante woon- & forenzenstad (onder meer versterking hoogwaardig woonmilieu met nieuwbouw in Zuiderburen en Zuidlanden / instroom hogere inkomensgroepen);
profilering van de binnenstad als zeer aantrekkelijke winkelstad en plek om uit te gaan. Trekpleister wordt het nieuwe Wilhelminaplein met het nieuwe gebouw van het Fries Museum (wordt ook een nieuwe trekker voor 'architectuurtoeristen');
betere profilering als cultuur- en monumentenstad. De Leeuwarder binnenstad telt meer dan 450 monumenten en een dubbel aantal kenmerkende gebouwen. Het bezoekersaantal van het Fries Museum zal stijgen naar meer dan 100.000 bezoekers per jaar (40.000 bezoekers meer dan nu);
betere bereikbaarheid van Noord Nederland en Leeuwarden door de aanleg van de hoge snelheidslijn (Lelystad, Heerenveen, Drachten, Groningen) en verbreding van de N31 (A31), inclusief haak om Leeuwarden.
N.B.: Leeuwarden zal op eigen kracht sterk moeten inzetten op haar kernwaarden (dé hoofdstad!). De vrij excentrische ligging ten opzichte van de belangrijke as tussen Groningen en de randstad maakt de 'centrale' positie van Leeuwarden sterk regio-gericht.

4.4.1 Trends Binnensteden

Naast bovengenoemde trends zijn ook diverse algemene (landelijke) trends van invloed op het toekomstig functioneren van binnensteden.

4.4.1.1 Vrije tijd

Nederlandse binnensteden hebben drie belangrijke peilers. De meest belangrijke factor blijft de kwaliteit en de kwantiteit van het aanbod. Als het aanbod onvoldoende is, blijft de consument weg. De andere peilers zijn bereikbaarheid / parkeren en omgevingskwaliteit (architectuur, sfeer, etc.). De bereikbaarheid en het parkeren in een centrum mag geen barrière zijn. De reistijd (incl. parkeren) is belangrijker dan de af te leggen afstand.

Als de consument gaat winkelen is hij op zoek naar een omgeving die prettig aanvoelt en waar men een dag(deel) kan verblijven. De consument stelt steeds hogere eisen aan winkelgebieden (alle peilers dienen ruim voldoende te scoren). In Nederlandse binnensteden komt de focus steeds meer te liggen op upgrading en het creëren van variatie in de winkelvoorraad en winkelomgeving.

De variatie wordt niet alleen in retail gezocht men ziet een steeds verdere uitbouw van recreatieve waarden. Horeca speelt, vooral bij langere bezoeken, een belangrijke rol. De bezoeker van de

binnenstad is zich niet erg bewust van de scheiding tussen winkels, horeca, leisure, diensten en cultuurfuncties (of alles wat daartussenin zit). De gevoelswaarde van de binnenstad, en van verschillende deelgebieden, is van belang evenals het gevoel dat er altijd wat te beleven is. In het buitenland worden daarom aan nieuwe winkelgebieden grootschalige vermaakfuncties toegevoegd (leisure).

4.4.1.2 Internationalisering

De trend dat de Nederlandse binnensteden de laatste decennia steeds meer op elkaar zijn gaan lijken, zet zich nu op internationale schaal voort. Deze trend heeft zich met name de afgelopen jaren in de Europese hoofdsteden ingezet. Ondanks het terugtreden van enkele buitenlandse ketens de afgelopen jaren (Marks & Spencer, Boots) veroveren winkels als Media Markt, Zara, H&M, Vögele Mode en Mango steeds meer de Europese markt.

Ook de opkomst van merkenwinkels is een internationale trend (Nike, Levis, Benneton etc.). De lifestyle van groepen consumenten wordt steeds vaker vereenzelvigd met bepaalde merken. Met name jongeren zijn erg trend en merkgevoelig. Om 'in te zijn' koopt men relatief vaak iets nieuws en voor merken is men bereid iets meer te betalen (hogere segment). Zo is in de herenmode, al jaren lang, een verschuiving te zien van nette, anonieme kleding (kostuums e.d.) naar kleding met meer identiteit zoals de merken Ralph Lauren, Tommy Hilfiger, Gant en River Woods. Het zetten van trends in de mode vereist voor bedrijven veel marktgevoel, geld, snelheid en vakkundigheid. Wereldwijde merken zijn, en blijven, toonaangevend in de kledingindustrie. Naast de mono-brandstores worden de merken steeds vaker in een 'shop in de shop' verkocht.

4.4.2 Trends Binnensteden (2)

4.4.2.1 Grillige consument

Een steeds grotere verscheidenheid aan culturen, leefstijlen en huishoudtypen leidt tot een sterke toename van het aantal doelgroepen. Deze doelgroepen zijn moeilijk te beschrijven doordat individuen moeilijk in vakjes in te delen zijn. Naast het feit dat individuen beïnvloed worden door verschillende stromingen en culturen (fusion) vertonen personen ook verschillend winkelgedrag op verschillende tijdstippen. Men kan een het ene moment een dure broek kopen om vervolgens bij een discountsupermarkt boodschappen te gaan doen. In een kooptrip kunnen efficiënt kopen en recreatief winkelen hand in hand gaan.

Een efficiënte tijdsindeling is voor veel mensen erg belangrijk (combineren). Men wil een cadeautje kopen voor een verjaardag, kijken naar een nieuwe trui en op de terugweg ook nog even een paar

boodschappen meenemen. Er is een verschuiving zichtbaar van 'value for money' naar 'value for time' (time management wordt voor een grote groep steeds belangrijker).

Naast tijd en geld is het optimaal genieten belangrijk: fun in kopen, fun in belevingswaarde omgeving, fun in horeca, kortom een goede ervaring (ervaringseconomie). In de concurrentieslag krijgt de binnenstad met de meest intense ervaring(en), de meeste klanten. Cultuur en entertainmentfuncties worden in dit kader steeds belangrijker in winkelgebieden als onderscheidende waarden. Marketing kan helpen (potentiële) bezoekers bewust te maken van de kwaliteiten van de binnenstad (van Leeuwarden).

4.4.2.2 Schaalvergroting

Schaalvergroting heeft twee gezichten:
schaalvergroting van bedrijven / retailketens en
de fysieke omvang / schaal van een winkelunit in de binnenstad.

De trend van schaalvergroting zet zich nog steeds voort. Omzetvergroting (door geringe marges), kostenbeperking (huisvesting, personeel) en de strijd om de consumenteneuro zijn hierbij sterk van invloed (concurrentie en verdringing). De eerder geschetste trend van internationalisering is een afgeleide van deze trend. Wereldwijde organisaties blijken steeds vaker goed / beter te kunnen inspelen op consumentenwensen door onder meer kortere productcycli (producten volgen elkaar steeds sneller op) en uitstekende marketing (multi channel marketing, productgericht of lifestyle gericht).

Een groter aantal bedrijven heeft relatief veel ruimte nodig om de retailformule duidelijk neer te zetten. Dit vraagt om fysieke ruimte, die niet in alle binnensteden voldoende aanwezig is. Bovendien vragen meer vierkante meters veelal meer draagvlak en ook dat levert, vooral in kleine verzorgingsgebieden, problemen op.

5. ORGANISATIEPLAN

5.1. Procesmanager

Het ontwikkelingsproces Nieuw Zaailand kent na de haalbaarheidsstudie de fasen Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. In die fasen werken de Stuurgroep partijen verder samen. Deze samenwerking wordt bepaald door de rollen die partijen vervullen. Het is van belang om de rolverdeling van partijen helder te hebben.

Het Fries Museum staat voor de taak haar toekomstvisie te realiseren, voldoende middelen te verwerven en daarmee het museum te realiseren. Hiertoe is zij opdrachtgever voor Henket, het bouw projectmanagement en de aannemerij van de bouw.

Henket heeft door het legaat van Bonnema een bijzondere positie, die van hem met name open communicatie vergt. Henket draagt zorg voor een markant gebouw, dat de collectie van het museum recht doet, een uitstraling heeft op de omgeving en de vernieuwing van de binnenstad draagt. Tevens is Henket architect van de mogelijke nieuwe pleinwand en supervisor van het plangebied Zaailand.

De provincie Fryslân stimuleert het museum en zal op afzienbare termijn moeten kunnen instemmen met de extra middelen, die het Fries Museum vraagt voor de realisatie van het nieuwe complex.

De gemeente Leeuwarden staat voor de taak publieke belangen af te wegen in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Daarnaast vervult de gemeente de rol van grondexploitant en verzorgt zij het bouwrijp maken en de openbare aanleg van het Zaailand. De gemeente is belanghebbende in de Stichting Parkeergarages Leeuwarden. De gemeente heeft de taak met belanghebbenden en betrokkenen te overleggen en zich in te spannen voor het verwerven van extra fondsen.

Achmea is eigenaar van winkelcentrum Zaailand en dient te beslissen over de kwaliteitsverbetering ervan. Bij vergroting van dit complex moet overeenstemming worden bereikt met de gemeente, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk (grondoverdracht). Achmea schakelt ING in als haar projectontwikkelaar.

ING is eigenaar van onder meer de V&D panden. Bij verbreding van de Oude Lombardsteeg is ING belanghebbende. ING is als vastgoedeigenaar in de positie om met V&D een vernieuwingstraject op te starten. ING staat kwaliteitsverbetering van de binnenstad voor. Hiertoe kan zij door overleg c.q. aankoop ontwikkelingen opstarten. Hierbij zal ook de Oude Doelesteeg betrokken worden. ING is voor het kernwinkelgebied adviseur van de gemeente. ING/Achmea zijn als opdrachtgever geïnteresseerd in de winkelwand aan het Zaailand. ING is

geïnteresseerd in het projectmanagement van de integrale ontwikkeling (incl. museum). Voor deze winkelwand zal Henket opdracht krijgen.

5.1.1 Organisatie opzet

Bij de organisatorische opzet gaat het om de vormgeving van 3 processen, die met elkaar samenhangen, overlappen, elkaar bepalen.

nieuw Fries Museum

winkel upgrading van winkelcentrum Zaailand en de toevoeging van de winkelwand met woningen Zaailand in de binnenstad, bereikbaarheid voor auto en vrachtvervoer, parkeergarage, verbreding van de stegen

De stuurgroep bestaat uit partijen met eigen verantwoordelijkheid. De taak van de Stuurgroep is het bijeen brengen van standpunten van partijen tot gezamenlijke standpunten over de ontwikkeling op het Zaailand. Hierbij staat de samenwerking centraal. De samenwerking tussen partijen is gericht op informeren, afstemmen, opbouwen en onderhandelen.

In de stuurgroep Nieuw Zaailand worden tussen partijen op basis van voorbereide stukken en na overleg gezamenlijke standpunten ingenomen. Besluiten zullen door de respectievelijke achterbannen geformaliseerd moeten worden. De voorbereiding van de stuurgroep vindt plaats in de projectgroep Nieuw Zaailand, bestaande uit medewerkers en adviseurs van de samenwerkende partijen. De procesmanager vormt de linking pin tussen stuurgroep en projectgroep. Partijen verzorgen de eigen werkzaamheden. De plan inhoudelijke, procedurele en financiële samenhang is onderwerp van overleg in de project- en stuurgroep. Zonodig worden specifieke werkgroepen ingesteld c.q. opdrachten gegeven. De stuurgroep is opdrachtgever van de procesmanager.

5.1.2 De taak van de procesmanager

Het is de taak van de procesmanager de integrale planvorming van het Zaailand zo te laten verlopen, dat het plan wordt ontwikkeld en dat de bouw kan aanvangen. De procesmanager heeft daarbij de taak partijen te stimuleren en bijeen te houden.

De procesmanager zorgt ervoor dat de verschillende processen tijdig en in onderlinge samenhang doorlopen worden en dat daarbij behorende procedures worden opgestart en afgerond. Hiertoe wordt gewerkt met een richtinggevende planning. Gelijktijdig opwerken bevordert de kwaliteit van het integrale plan.

De procesmanager stimuleert een eenduidig verloop van de besluitvorming van de samenwerkende partijen.

De procesmanager ziet erop toe dat het inzicht in de financierbaarheid van de plan onderdelen gelijk op gaat met de andere procesonderdelen.

De procesmanager bewaakt de kwaliteit van de inbreng van partijen en stuurt op inhoud, financierbaarheid, draagvlak, voortgang, consistentie en continuïteit. Hiertoe leidt de procesmanager de projectgroep, waarin de samenhang van de verschillende ontwikkelingsprocessen aan de orde is. Op basis van de werkzaamheden in de projectgroep worden aan de stuurgroep voorstellen ter besluitvorming voorgelegd. Opdrachten van de stuurgroep worden in projectgroepverband uitgevoerd. De procesmanager bewaakt het vastgestelde besluitvormingsprotocol.

Werkzaamheden, die niet door de samenwerkende partijen verricht kunnen worden en die noodzakelijk zijn voor alle samenwerkende partijen, worden door de voorzitter van de stuurgroep op voorstel van de procesmanager opgedragen aan derden.

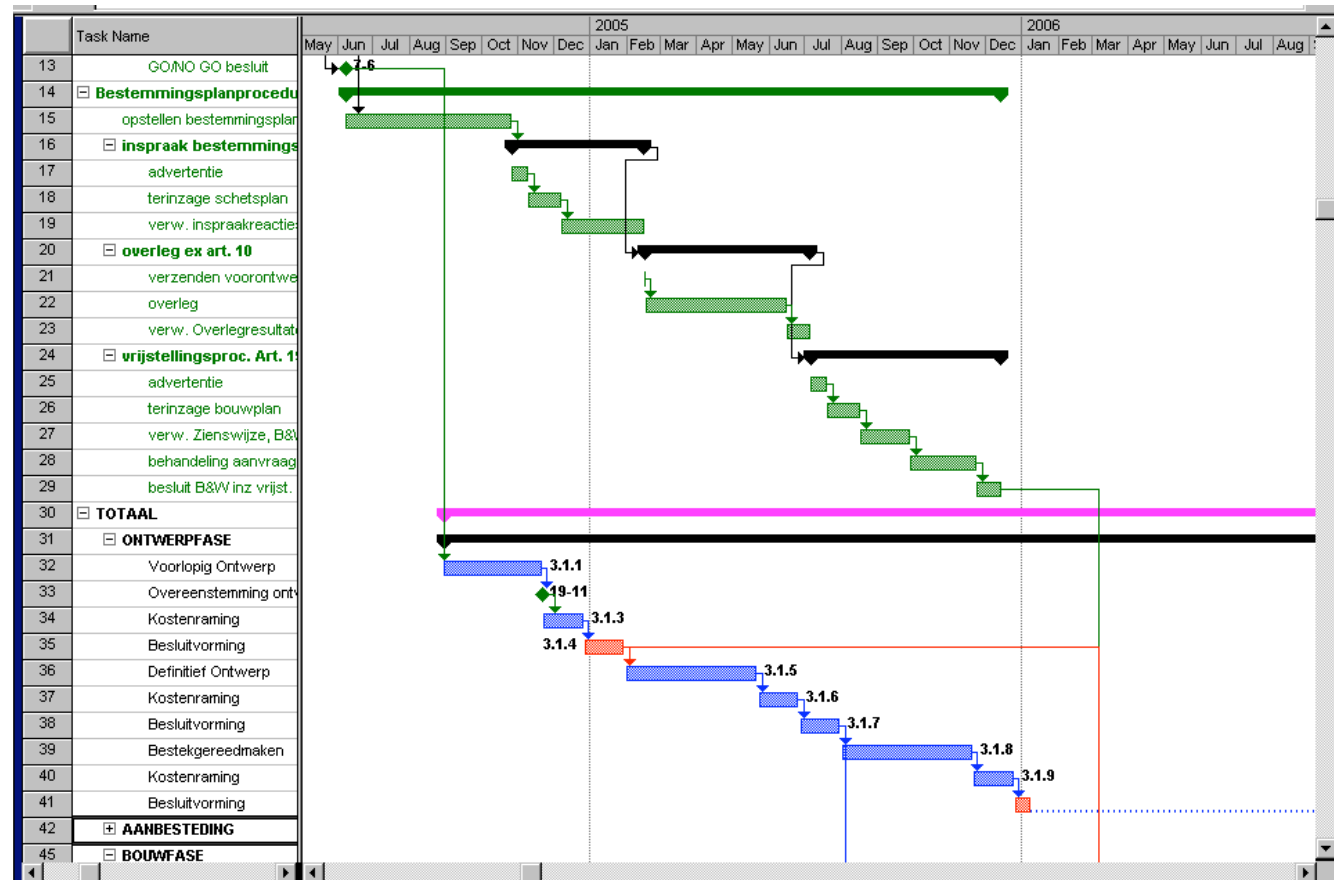
De procesmanager heeft inzicht in de realiteitswaarde van voorstellen en heeft geen inhoudelijke voorkeur.

5.2. Tijdsplan

De huidige fase, fase I, kan worden gedefinieerd als de haalbaarheidsstudie. Naar verwachting besluit de Raad in juni 2004 dat zij een vervolg wenst te geven aan deze studie en het verantwoord acht opdracht te geven tot het opstellen van een voorlopig ontwerp (VO). Bij een 'go' wordt in de volgende fase, fase II, een VO uitgewerkt en - als de uitvoering financieel en maatschappelijk voor alle partijen overeind blijft - wordt het VO omgezet in een definitief ontwerp (DO). Na goedkeuring hiervan, gaat het project in fase III de bouwfase in. In het onderstaande schema is het tijdsplan van fase II in beeld gebracht.

Een aantal bouwwerkzaamheden van het project Nieuw-Zaailand kan pas starten na oplevering van de parkeergarage aan het Oldehoofsterkerkhof. De geplande opleverdatum is door ons verhoogd met een marge van 6 maanden. Gezien de besluitvormingsprocessen die aan de bouw vooraf gaan, is het mogelijk om de start van de bouw naar voren te halen t.o.v. deze planning mocht het Oldehoofsterkerkhof inderdaad volgens hun planning worden gerealiseerd.

Afronding van de bouw van het hele project wordt vooralsnog verwacht in 2009; dit is inclusief de herinrichting van het plangebied.



5.3. Verantwoording proces 'Van denkrichtingen naar Masterplan'

Tijdens de informatiebijeenkomsten op 2 en 15 september 2003 zijn de eerste studieresultaten van het nieuw Fries Museum en de herontwikkeling van het kernwinkelgebied op en rondom het Wilhelminaplein gepresenteerd. Ter visualisering van de studieresultaten zijn twee 'denkrichtingen' getoond:

Een nieuwe bebouwingswand aan de noordzijde van het Wilhelminaplein met op de begane grond horeca en winkels en op de verdiepingen stadswoningen. Aansluitend op deze wand een

bouwmassa aan de oostzijde van het Wilhelminaplein, gekoppeld aan het bestaande winkelcentrum Zaailand. Dit bouwblok wordt bepaald door het nieuwe Fries Museum in samenhang met commerciële functies (winkels en horeca).

Een breed bouwblok aan de oostzijde van het Wilhelminaplein, gekoppeld aan het bestaande winkelcentrum Zaailand. In dit bouwblok bevindt zich het nieuwe Fries Museum en zijn de museale functies geïntegreerd met commerciële functies (winkels en horeca).

Tijdens beide presentaties kreeg het planteam de indruk dat de verwachtingen ten aanzien van model 1 beduidend hoger lagen dan bij model 2. Bovendien biedt model 1 meer mogelijkheden om tegemoet te komen aan de wens van versterking van het kernwinkelgebied. Daarom heeft de verdere planontwikkeling zich toegespitst op het stedenbouwkundig model met een nieuwe bebouwingswand aan de noordzijde en een bouwblok aan de oostzijde van het Wilhelminaplein. Bij de totstandkoming van het masterplan (overeenkomstig model 1) zijn tal van knelpunten de revue gepasseerd en zijn de modellen met enige regelmaat aan elkaar getoetst, maar ook na al deze bespiegelingen behield model 1 een duidelijke voorkeur.

De verschillende studies en analyses hebben niet geleid tot een masterplan, dat vrij is van pijn- en knelpunten. Toch heeft het plan zoveel kwaliteiten, dat een nadere uitwerking zonder meer gerechtvaardigd is.

5.4. Overleggen direct betrokkenen

5.4.1 Inventarisatie knelpunten

In een viertal gesprekken is met betrokkenen en belanghebbenden gesproken over de knelpunten en problemen, die zij ervaren bij realisatie van het project Nieuw Zaailand. Het overleg vond plaats in januari 2004. Het doel van deze bijeenkomsten was met de aanwezigen in gesprek te komen over de verdere uitwerking van de “denkrichtingen”, zoals deze tijdens de informatieavonden in september 2003 zijn gepresenteerd. De ontmoetingen hadden een tweeledig doel:

De projectgroep wilde de groep betrokkenen en belanghebbende als eerste informeren en daarmee voorkomen dat men via de media zou vernemen welke plannen voor het Wilhelminaplein en omgeving worden ontwikkeld.

De gesprekken vonden plaats in een zeer pril stadium. Dus zouden mogelijke oplossingen voor de naar voren gebrachte knelpunten nog meegenomen kunnen worden in de nadere uitwerking van het Masterplan.

De vier verslagen zijn als bijlagen toegevoegd aan deze Achtergrondinformatie.

Met de vier groepen zullen kort na de vaststelling van de Startnotitie en vóór de vaststelling van het Masterplan, vervolggesprekken plaatsvinden.

5.4.2 Uitkomsten knelpuntenstudie

In de gesprekken is met de betrokkenen en belanghebbenden een aantal knelpunten en problemen aan de orde gesteld. Daarnaast zijn ook tal van vragen gesteld. Op deze vragen is zo concreet mogelijk geantwoord. De knelpunten, die te berde zijn gebracht, zijn onderwerp van gesprek geweest in de navolgende projectgroepvergaderingen. Het merendeel van de aangevoerde problemen heeft de projectgroep ervaren als aandachtspunten in het verdere planproces. De meest nijpende knelpunten zijn nader bestudeerd.

Appartementen in winkelcentrum Zaailand

Wanneer het winkelcentrum Zaailand aan de pleinzijde wordt uitgebreid met winkels, woningen en een nieuw museum, verandert de positie van dit winkelcentrum. In eerste instantie is deze wijziging opgevat als een ontwerpogave: hoe ontstaat een deugdelijke aanhechting tussen de oudbouw en nieuwbouw? Om beide bouwdelen als één geheel te doen functioneren is gekozen voor twee tegenover elkaar liggende vlakke gevelwanden. Bovendien bestond de behoefte om de gevellijn van de Oude Lombardsteeg door te zetten. Ook deze zienswijze vergde een aanpassing van de gebolde gevel van het Zaailand-gebouw.

Deze ontwerpogave is in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd met alle bewoners van de appartementen in het Zaailand-gebouw. Dit overleg heeft er toe geleid dat de confrontatie oudbouw - nieuwbouw niet alleen als een ontwerpogave wordt gezien, maar ook heel nadrukkelijk als een maatschappelijke opgave wordt gevoeld. Het betreft hier 12 huishoudens, die nu in ruime appartementen aan het plein wonen. Het Masterplan biedt geen ruimte voor een oplossing, waarbij de appartementen als “pleinwoningen” gehandhaafd kunnen blijven. In alle gevallen wijzigt de situatie in “straatwoningen” of “steegwoningen” met verminderd daglichttoetreding.

Alles afwegende wordt de volgende oplossingsrichting voorgesteld:

bewoners

Zodra met betrekking tot het project Nieuw Zaailand een formeel ontwikkelbesluit is genomen, krijgen de bewoners van de plein-appartementen voorrang bij het vrij komen van appartementen aan de zijde Zaailand.

Maximaal 12 eenheden in het project Nieuw Zaailand (blok Mercuriusplein) worden gereserveerd voor de huidige bewoners aan de pleinzijde.

Vanaf het ontwikkelbesluit tot/met de bouw van de appartementen aan het Mercuriusplein krijgen de bewoners van de plein-appartementen een verhuiskostenvergoeding.

De kosten voor deze aanpak maken integraal deel uit van de exploitatie-opzet.

bouwkundig

De ronding in het gebouw Zaailand wordt vervangen door een vlakke gevel. De woningen en winkels in dit deel van het Zaailandcomplex worden herontwikkeld. Overeenkomstig het Masterplan blijft de woonfunctie in de westelijke wand van het complex gehandhaafd. De indeling van de woningen wordt aangepast en de verbouwde woningen worden in een ander marktsegment gezet.

Mercuriusplein

In de “knelpuntgesprekken” zijn vragen gesteld over de wijze waarop de plannenmakers de invulling van het Mercuriusplein zien.

Het Masterplan gaat uit van bebouwing van het Mercuriusplein en (op termijn) vervanging van het kantoorcomplex Amicitia. De nieuwe bouwblokken definiëren de entree van de Wirdumerdijk. Zowel het westelijke als het oostelijke bouwblok zijn iets teruggerooid, zodat aan weerszijden enige ruimte ontstaat voor, bijvoorbeeld, een terras. Wanneer ook het nieuwe Amicitia inspeelt op het Masterplan zou de vroegere sociëteitfunctie (horeca) terug kunnen keren.

Wanneer de plannen doorgaan zal een andere plaats voor de zaterdagmarkt gezocht moeten worden. Het nieuw ingerichte Wilhelminaplein lijkt een voor de hand liggende locatie. Ook tijdens de bouw zal voor de markt een alternatieve locatie moeten worden gezocht. Zowel wat betreft de zaterdagmarkt als de tijdelijke locatie van de vrijdagmarkt worden de voorstellen van de Vereniging van Ambulante Handel (CVAH) afgewacht.

Wanneer de plannen doorgaan, zal uitgebreid overleg plaatsvinden met de Nederlandse Kermisbond en de Bovak over de tijdelijke en definitieve locatie voor de kermis.

parkeren en bereikbaarheid

Het Masterplan maakt het noodzakelijk dat de in-/uitgang van de parkeergarage wordt verplaatst. In het plan is rekening gehouden met een nieuwe in-/uitrit in de zone tussen het winkelcentrum Zaailand en de Friesland Bank. Deze in-/uitgang sluit perfect aan op de zuidoostelijke parkeerring, scheidt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw en vormt geen obstakel op het nieuwe Wilhelminaplein.

Het tracé van de geplande in-/uitgang maakt enige uitbreiding van de parkeergarage in zuidelijke richting noodzakelijk. Als gevolg van de nieuwbouw op het parkeerdek gaat een aantal parkeerplaatsen verloren. Dit aantal moet worden gecompenseerd. In het Masterplan is uiteindelijk gekozen voor het geheel doorzetten van de zuidelijke uitbreidingsstrook. Deze oplossing biedt een goede interne routing en een volledige compensatie van de verloren parkeerplaatsen. Het alternatief in de vorm van een westelijke uitbreiding (kant Paleis van Justitie) biedt geen acceptabele oplossing voor

de nieuwe in-/uitgang, geeft niet de beoogde compensatie van parkeerplaatsen en leidt tot een ongewenst langgerekte interne routing.

5.5 Communicatieplan

Communicatie speelt vanzelfsprekend een belangrijke rol in de voorbereiding en de realisatie van het project Nieuw-Zaailand. Een afzonderlijk communicatieplan beschrijft de opzet en organisatie van de communicatie rondom het project. Samenvattend is het algemene communicatie doel om de samenleving optimaal te informeren over de ontwikkeling (proces, inhoud en resultaat) van het project om zo het draagvlak voor die aanpak te vergroten. Specifieke doelstellingen zijn: een actieve informatiestroom over proces en inhoud op gang brengen; optimale kennis over het project Nieuw-Zaailand tot stand brengen; stimuleren van betrokkenheid en waar mogelijk draagvlak vergroten; positieve houding creëren en samenwerking bevorderen; inventarisatie van knelpunten; accentueren van samenwerking tussen deelnemende partijen.

Laatst genoemde doelstelling leidt tot het volgende centrale element van alle communicatie-activiteiten en bijbehorende boodschappen:

De *integraliteit* van het project. De provincie Fryslân de gemeente Leeuwarden, Fries Museum, ING Real Estate en Achmea werken samen aan het project Nieuw-Zaailand dat onderstaande doelen nastreeft:

- herontwikkeling van het kernwinkelgebied;
- aanleg van een nieuw stadsplein;
- nieuwbouw Fries Museum
- reconstructie van verbindingstegen;
- bouw van winkels en woningen;
- infrastructurele maatregelen ter waarborging / verbetering van de bereikbaarheid

III BIJLAGEN

Verslag van knelpunteninventarisatie bewoners Appartementen Zaailand

Datum: 8 januari 2004

Aanwezig: zie bijgevoegd adreslijst

Kopie: B. van Doorn

Notulist(e): Juanita Bruining, Gemeente Leeuwarden

Vanuit de projectgroep zijn de volgende mensen aanwezig:

Dhr. A. van Hattum, procesmanager

Dhr. A. Ophoff, vertegenwoordiger ING Real Estate en Achmea

Dhr. C. van 't Veen en Mw. S. Bak, vertegenwoordiging Fries Museum

Mw. Sj. de Bijll Nachenius, vertegenwoordiger architectenbureau H.J. Henket

Dhr. Tj. Brouwer (projectleider) en H. Klarenbeek (communicatie), vertegenwoordiging van de Gemeente Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek geeft uitleg over doel en opzet van dit overleg:

Het doel van de avond is met aanwezigen in gesprek te komen over de voorbereiding van de planontwikkeling over het Nieuw Zaailand en daarbij de door u verwachte problemen te inventariseren. Een degelijke knelpunteninventarisatie is van belang voor de verdere ontwikkeling van de plannen.

Dhr. Van Hattum geeft een korte toelichting op het proces en stand van zaken. Gezien de huidige denkrichting van de plannen moet rekening gehouden worden met de noodzaak tot verwijderen van de ronding van het gebouw Zaailand. Dat heeft als consequentie dat de daar gesitueerde appartementen niet meer bewoond kunnen worden. Ook als de woningen in tact blijven, zal met de huidige denkrichting van de plannen het woongenot dusdanig worden verstoord (geen toetreding meer van daglicht) dat een andere bestemming nodig is. De plannen hebben uiteraard ook effecten op de winkels op de 1^{ste} etage en maaiveld maar deze eigenaren/gebruikers zijn uitgenodigd voor een eigen bijeenkomst. De geplande bouwperiode is 2007-2009; tijdens de vergadering werd per abuis een latere periode genoemd. Na deze opening is er gelegenheid tot vragen stellen.

Vraag	Reactie
<p><i>Dhr. Sijses: waarom gaat het Fries Museum naar het Zailand? Huidige locatie is prachtig.</i></p>	<p><i>De projectgroep gaat uit van de locatie op het plein; deze plannen zijn met name een vervolg op een door de gemeente Leeuwarden eerder gestart project 'kernwinkelgebied' inzake upgrading van het winkelen in het centrum van Leeuwarden. Het Bonnema legaat en de ideeën van het Fries Museum versterken de plannen die al waren uitgezet.</i></p>
	<p><i>De locatie van het plein is vast; de eigenaar van het Zailandgebouw is Achmea als vertegenwoordiger van het pensioenfonds waar de huur aan wordt betaald. ING is aanwezig als vertegenwoordiger van de huisbaas.</i></p>
<p><i>Dhr. Brouwer: wat doet de huurbaas voor de huurder? Krijgen de huidige huurders voorrang bij de nieuw te bouwen woning?</i></p>	<p><i>Alle handelingen op dit gebied gebeuren conform de huurwet. Op voorhand rechten toekennen op nieuwbouw is niet te regelen.</i></p>
	<p><i>Aanwezige bewoners wordt gevraagd na te denken over oplossingsrichtingen zoals:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>is koop bespreekbaar of moet herhuisvesting in huur plaatsvinden;</i> <i>is doorstroming binnen de appartementen realistisch; wat is de huidige grootte van de woningen en stemt deze overeen met de geplande nieuwbouw;</i> <i>is de eventuele nieuwe huur vergelijkbaar met de huidige;</i> <p><i>Deze en andere vragen zullen, als de plannen in deze vorm doorgaan, tzt aan de individuele bewoners worden voorgelegd.</i></p>
<p><i>Dhr. Sijses: komt er een verhuiskostenvergoeding?</i></p>	<p><i>Op dit moment is daar geen antwoord op te geven maar deze optie zal worden meegenomen in de oplossingsrichtingen zoals hiervoor aangegeven.</i></p>

<p><i>Dhr. De Boer: heeft hele grote bezwaren tegen deze denkrichting.</i></p>	<p><i>Voor het hele plangebied zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden. Pas nadat dit bestemmingsplan in de inspraak is geweest, kan een art. 19 procedure worden gestart. Dat betekent dat betrokkenen in die fase van de plannen gebruik kunnen maken van de reguliere bezwaar- en beroep procedures cq de inspraakverordening van de gemeente.</i></p>
--	---

Rondvraag

Dhr. De Boer: bij realisatie van het huidige gebouw is deze bestempeld als plein afsluitend. Een nieuw gebouw hiervoor situeren is daarmee in tegenspraak. Moreel is dit niet correct; juridisch wellicht ook niet.

Dhr. Brouwer: wil niet verhuizen en wil het huidige uitzicht niet kwijt.

Dhr. Sijses: merkt op dat het blijven van de markt en misschien ook van de kermis een positief punt is in dit geheel.

Mw. Katsma: is overonderd door deze plannen en heeft verder geen opmerkingen.

Dhr. Van Hattum: deelt mee dat hij bereid is om bij een overleg van de vereniging van huurders langs te komen om nogmaals een toelichting te geven.

Een verslag van deze bijeenkomst zal worden verzonden aan alle bewoners van de appartementen. Daarnaast wordt gemeld dat bewoners ook schriftelijk hun bezwaren c.q. verwachte problemen en knelpunten kenbaar kunnen maken. In dat geval wordt gevraagd om vóór 1 februari een brief te sturen aan:

*Projectgroep Nieuw Zaailand
t.a.v. mevrouw J. Bruining
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden*

Dhr. Klarenbeek bedankt aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst om 18.00 uur.

*Leeuwarden,
12 januari 2004*

Op 26 januari 2004 vindt in de Raadscommissie bestuur en middelen en discussie plaats over de financiering van de werkzaamheden van de projectgroep. Daarover kunnen in de pers mededelingen worden gedaan. Het gaat dan dus niet over besluitvorming rondom het Fries Museum, maar sec om een detailbeslissing betreffende een tussenfinanciering.

Verslag van Knelpunteninventarisatie omwonenden en gebruikers plein

Datum: 8 januari 2004

Aanwezig: zie bijgevoegde adreslijst

Kopie: B. van Doorn

Notuliste: Juanita Bruining, Gemeente Leeuwarden

Vanuit de projectgroep zijn de volgende mensen aanwezig:

Dhr. A. van Hattum, procesmanager

Dhr. A. Ophoff, vertegenwoordiger ING Real Estate en Achmea

Dhr. C. van 't Veen, vertegenwoordiger Fries Museum

Mw. Sj. de Bijll Nachenius, vertegenwoordiger architectenbureau H.J. Henket

Dhr. Tj. Brouwer (projectleider) en H. Klarenbeek (communicatie), vertegenwoordiging van de Gemeente Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek geeft uitleg over doel en opzet van dit overleg:

Het doel van de avond is met aanwezigen in gesprek te komen over de voorbereiding van de planontwikkeling over het Nieuw Zaailand en daarbij de door u verwachte problemen te inventariseren. Een degelijke knelpunteninventarisatie is van belang voor de verdere ontwikkeling van de plannen.

Dhr. Van Hattum geeft een korte toelichting op het proces en stand van zaken. Gezien de huidige denkrichting van de plannen moet rekening gehouden worden met de noodzaak tot verwijderen van de ronding van het gebouw Zaailand. Na deze opening is er gelegenheid tot vragen stellen.

Vraag	Reactie
Dhr. Braakhekke: wat gebeurt er met de markt tijdens de bouwperiode?	De markt zal vermoedelijk tijdens de bouw verplaatst worden naar het Oldehoofster-kerkhof (OHK). Ook wordt verwacht dat tijdens de bouw aan het Wilhelminaplein op het OHK maaiveld parkeren zal worden toegestaan. Overigens is de realisatie periode van deze plannen gepland van 2007-2009, na oplevering van het OHK. Als er een 'go' besluit is (ca. mei 2004) wordt ook een nauwkeuriger planning opgesteld en bekend gemaakt.
Dhr. Mayenburg: komt de markt weer terug na	De markt komt zeker terug, de kermis mogelijk ook.

afronding van de bouw?	De invulling van de kermis wordt bestudeerd.
Dhr. Holtman: worden de infrastructurale voorzieningen aangepast rondom het plein en de parkeerfaciliteiten? Is deze aanpassing afhankelijk van deze planontwikkeling?	In januari zal B&W beslissen over de parkeerring Zuidoost; de wijzigingen in de infrastructuur die samenhangen met dit besluit worden uitgevoerd voordat onze plannen in de realisatiefase komen. Het raadsbesluit inzake de parkeerring wordt verwacht in feb. 2004 en wordt gepresenteerd in samenhang met het toekomstig gebruik van de p-garage Zaailand.
Dhr. Oosterhoff: hoe wordt de bereikbaarheid aan die kant van het plein geregeld en waarom wordt de p-garage niet uitgebreid aan de kant van het paleis van justitie?	De bereikbaarheid van de huidige bebouwing blijft ongewijzigd. Tijdens de bouw zal er wel overlast zijn omdat de bouwput dan reikt tot waar nu de stoep begint. Uitbreiding aan de kopse kant van de p-garage levert nauwelijks extra plaatsen op; die investering rendeert niet.
Dhr. Holtman: als het plein in de nieuwe situatie doorloopt tot aan de pui, hoe wordt het verkeer van de p-garage dan afgewikkeld?	Alle uitgaande verkeer van de p-garage zal via de Beursbrug worden afgevoerd; ingaand verkeer komt vanaf de Nieuweweg.
Dhr. Heus: hoe is de bereikbaarheid van de Friesland Bank, incl. parkeerkelder aan de Zuiderstraat, geregeld en in hoeverre plegen deze plannen inbreuk op de logistieke processen van de bank?	Over de 'straat' Zaailand blijft bestemmingsverkeer mogelijk. Ook de citybus blijft gehandhaafd. In de Zuiderstraat wordt gedacht aan de situering van parkeerplaatsen voor touringcars en/of invaliden parkeren. Het Beursplein blijft ongewijzigd bereikbaar. De logistieke processen van de bank zullen tijdig worden geïntariseerd.
Dhr. Heus: welke bouwhoogte wordt gehanteerd in de plannen?	Nieuwbouw wordt hoger dan bestaande bouw. Vandaar de optie om de woningen te verwijderen.
Dhr. Vermeulen: wordt het plein ook ingericht met groen oid om het effect van een open waaivlakte te vermijden?	Bij de planvorming wordt rekening gehouden met toekomstig gebruik. Tekeningen mbt inrichting komen pas in een vervolgfase. De situering van de nieuwe pleinwand zal wel een beschut idee geven en het pleingevoel versterken.
Dhr. Peters: de winkelstraat die ontstaat na plaatsing van de nieuwe winkelwand, wordt deze overdekt?	Het wordt een echte straat, zonder dak of overkapping. De vormgeving wordt transparant waarbij de panden op de begane grond aan beide zijde een glaswand krijgen. De gebruiksruimten (pantry e.d.) zal derhalve op de 1 ^{ste} etage worden gesitueerd. De nieuwe wand zal naast winkels ook

	<p>horeca huisvesten zodat de pleinkant ook als terras ingericht kan worden. De unit-grootte wordt variabel omdat wordt gestreefd naar diversiteit van het straatbeeld. In het museumdeel is ook ruimte voor winkels. Ook de uitbreiding op locatie van de Mercuriusfontein biedt ruimte aan winkels. Totale uitbreiding het winkeloppervlak wordt waarschijnlijk tussen de 5000 en 6000 m².</p>
<p>Dhr. Peters: wat is het effect op het terrasrecht als de nieuwe winkels zijn gerealiseerd?</p>	<p>Wellicht toekomstig knelpunt: op zich worden de rechten niet aangetast mits er, net als nu, rekening wordt gehouden met de bevoorrading van de winkels. Ook zal er steeds een loopstrook van min. 1,50 meter moeten vrij blijven. Het kan zijn dat er spelregels voor terrashouders moeten worden ontwikkeld.</p>
<p>Dhr. Rijkogel: wat is het effect van bezonning na nieuwbouw?</p>	<p>Ook een toekomstig knelpunt: de bezonning lijdt onder de nieuwbouw-plannen. Overwogen kan worden om te verhuizen naar de nieuw te bouwen panden.</p>
<p>Dhr. Peters Sr.: waarom wordt het nieuwe museum niet gesitueerd in het voormalig Bonifatius Hospitaal?</p>	<p>De komst van een nieuw gebouw, specifiek ontworpen als museum, is nodig. De collectie verdient een beter gebouw en de bestaande bouw heeft nogal wat mankementen. De huidige Kancelarij kan in de nieuwe situatie juist beter in beeld worden gebracht. Bovendien staat deze locatie vermeld in het zgn. Bonnema-legaat.</p>
<p>Dhr. Heus: de eisen van het legaat zijn op zichzelf geen valide argument om het gebouw op het Zaailand te situeren. Het onderstrepen van de visie van Bonnema is inhoudelijk een beter argument.</p>	<p>Deze plannen zijn met name een vervolg op een door de gemeente Leeuwarden eerder gestart project 'kernwinkelgebied' inzake upgradering van het winkelen in het centrum van Leeuwarden. Het legaat versterkt de lijnen die dus al waren uitgezet.</p>
<p>Dhr. Oosterhoff: wordt er rekening gehouden met de matige constructie van de panden aan het Zaailand? Ook tijdens de bouw destijds van de p-garage heeft dit al voor overlast gezorgd.</p>	<p>Er wordt rekening mee gehouden. De consequenties van de uitbreiding zullen nogmaals zorgvuldig worden bekeken.</p>

Een verslag van deze bijeenkomst zal worden verzonden aan alle genodigden van dit overleg.

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

Daarnaast wordt gemeld dat bewoners ook schriftelijk hun bezwaren c.q. verwachte problemen en knelpunten kenbaar kunnen maken. In dat geval wordt gevraagd om vóór 1 februari een brief te sturen aan:

projectgroep Nieuw Zaailand
t.a.v. J. Bruining
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek sluit de vergadering om 21.00 uur.

*Leeuwarden,
12 januari 2004*

Op 26 januari 2004 vindt in de Raadscommissie bestuur en middelen en discussie plaats over de financiering van de werkzaamheden van de projectgroep. Daarover kunnen in de pers mededelingen worden gedaan. Het gaat dan dus niet over besluitvorming rondom het Fries Museum, maar sec om een detailbeslissing betreffende een tussenfinanciering.

Verlag van knelpunteninventarisatie mobiele gebruikers Wilhelminaplein en afd. BOR van de gemeente.

Datum: 20 januari 2004

Aanwezig: zie bijgevoegd adreslijst

Kopie: B. van Doorn

Notulist(e): Juanita Bruining, Gemeente Leeuwarden

Vanuit de projectgroep zijn de volgende mensen aanwezig:

Dhr. A. van Hattum, procesmanager

Dhr. A. Ophoff, vertegenwoordiger ING Real Estate en Achmea

Dhr. C. van 't Veen, vertegenwoordiger Fries Museum

Mw. Sj. de Bijll Nachenius, vertegenwoordiger architectenbureau H.J. Henket

Dhr. Tj. Brouwer (projectleider) en H. Klarenbeek (communicatie), vertegenwoordiging van de Gemeente Leeuwarden

De vertegenwoordiging van de kermis laat helaas verstek gaan. Vanwege het veranderen van de aanvangstijd en de late berichtgeving hierover, was dit overleg niet meer in te plannen in hun reisschema.

Dhr. Klarenbeek geeft uitleg over doel en opzet van dit overleg:

Het doel van de avond is met aanwezigen in gesprek te komen over de voorbereiding van de planontwikkeling over het Nieuw Zaailand en daarbij de door u verwachte problemen te inventariseren. Een degelijke knelpunteninventarisatie is van belang voor de verdere ontwikkeling van de plannen.

Dhr. Van Hattum geeft een korte toelichting op het proces en stand van zaken. Gezien de huidige denkrichting van de plannen kan ervan uitgegaan worden dat het nieuwe plein qua oppervlakte nagenoeg gelijk is aan het huidige plein. De markt kan weer worden ingepast zij het in een andere opstelling. De inpassing van de kermis is nog niet helemaal duidelijk maar uitbreiding en groei is niet waarschijnlijk hoewel de activiteit wel past in het gewenste druktebeeld.

De geplande bouwperiode is 2007-2009. Na deze opening is er gelegenheid tot vragen stellen.

Vraag	Reactie
Droog: de ambulante handel heeft belang bij een vlak plein en wil van harte meewerken aan de	De start van onze plannen is pas als het OHK is opgeleverd om parkeerproblemen te voorkomen. De

realisatie van de plannen. Waar wordt de markt ondergebracht tijdens de bouw? Verplaatsing naar het OHK halveert de omzet en zorgt dat ca. 30 marktlui geen plaats hebben omdat het OHK-plein zoveel kleiner is.	te krappe locatie aldaar is dus een knelpunt. Op last van de brandweer mag niet uitgeweken worden naar de Nieuwstad, wat het probleem anders aanzienlijk zou reduceren.
Droog: de ambulante handel heeft ook voorkeur voor de Nieuwstad en de organisatie is zelf in overleg met de brandweer om, op basis van een nieuwe indeling, alsnog toestemming te verkrijgen. Wel willen zij bij oplevering van het nieuwe plein graag kabelgoten, toilet-gelegenheid en overige voorzieningen goed geregeld hebben.	Is genoteerd.
De Boer: de kermis zal tijdens de bouw ook elders gevestigd moeten worden. Welke locatie? Verandert er ook iets tov max. gewicht op het plein als de p-garage is vergroot?	Vragen zijn genoteerd; antwoorden is nog niet mogelijk. Kermis wordt onderzocht. Een verhuizing naar de Nieuwstad is niet mogelijk omdat de pijpen en kades het gewicht niet kunnen dragen.
Van 't Veen: de indeling van het OHK is heel strak; kan door flexibel omgaan met het maaiveld de ruimte voor kramen worden opgerekt?	De winst is miniem, slechts enkele m2. Niet genoeg om de 30 afvallers te situeren.
Lalkens: veronderstelt dat de winkeliersvereniging gesprekspartner is. Benadrukt het belang van routing stad in en uit. De p-garage is nu slecht te vinden (hoewel goed benut).	Is genoteerd.
Droog: afrijden van het marktplein (huidig) is een probleem.	B&W heeft 20/1 een besluit inzake wijziging rijroute genomen; aanvoer vanaf Nieuweweg en afvoer via beursbrug.
Lalkens: het verplaatsen van de entree heeft ook effect op de huidige situering van de winkel. Wat is het doel hiervan?	Doel is meer inkijk in het winkelcentrum waardoor publiek wordt uitgenodigd om er gebruik van te maken. Daarnaast wordt getracht een goede doorsteek te maken naar het plein en museum. Een zelfde routing wordt ook nagestreefd op de 1 ^{ste} etage door de plaatsing van een loopbrug.
Bruining: is de zuigkracht is van de markt op het winkelbezoek aan de Nieuwstad bekend? Winkeliers aldaar hebben wellicht bezwaren om de markt voor hun deur te hebben.	De positieve wisselwerking wordt steeds meer onderkend en zal tzt onderhandelingen over verplaatsen van de markt vergemakkelijken.
De Boer: het gaat toch niet alleen om een nieuw museum?	Het project sluit aan op het al eerder gestart project Kernwinkelgebied: upgrading van het aanbod en

	verhogen van de aantallen winkelpubliek. De concurrentiepositie van Leeuwarden moet versterkt worden.
Droog: als er ook gebouwd wordt op de plaats van de fontein zal de zaterdagmarkt ook verhuisd moeten worden.	Is genoteerd.
Lalkens: tijdens de bouw zal de toegankelijkheid van het winkelcentrum goed moeten zijn, evenals de parkeer-mogelijkheden.	De fasering van de realisatie van de diverse onderdelen wordt nog uitgewerkt. Gestreefd wordt om de p-garage zo kort mogelijk voor gebruikers te moeten sluiten.

Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

De projectgroep maakt een advies voor de stuurgroep. Deze kan op haar beurt het college van B&W en hun eigen bevoegd gezag vragen om goedkeuring van de plannen. Bij alle formele procedures is nog inspraak nodig. Alle betrokkenen zullen hierover tijdig worden geïnformeerd.

Een verslag van deze bijeenkomst zal worden verzonden aan alle genodigden voor deze bijeenkomst. Daarnaast wordt gemeld dat genodigden ook schriftelijk hun bezwaren c.q. verwachte problemen en knelpunten kenbaar kunnen maken. In dat geval wordt gevraagd om vóór 15 februari een brief te sturen aan:

Projectgroep Nieuw Zaailand
t.a.v. mevrouw J. Bruining
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek bedankt aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst om 18.10 uur.

*Leeuwarden,
22 januari 2004*

Op 12 januari 2004 heeft in de Raadscommissie bestuur en middelen een discussie plaats gevonden over de financiering van de werkzaamheden van de projectgroep. Daarover zijn in de pers mededelingen gedaan. Het gaat hier dus niet over besluitvorming rondom het Fries Museum, maar sec om een detailbeslissing betreffende een tussenfinanciering.

Verslag van knelpunteninventarisatie winkeliers Zaailand

Datum: 20 januari 2004

Aanwezig: zie bijgevoegd adreslijst

Kopie: B. van Doorn

Notulist(e): Juanita Bruining, Gemeente Leeuwarden

Vanuit de projectgroep zijn de volgende mensen aanwezig:

Dhr. A. van Hattum, procesmanager

Dhr. A. Ophoff, vertegenwoordiger ING Real Estate en Achmea

Dhr. C. van 't Veen, vertegenwoordiger Fries Museum

Mw. Sj. de Bijll Nachenius, vertegenwoordiger architectenbureau H.J. Henket

Dhr. Tj. Brouwer (projectleider) en H. Klarenbeek (communicatie), vertegenwoordiging van de Gemeente Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek geeft uitleg over doel en opzet van dit overleg:

Het doel van de avond is met aanwezigen in gesprek te komen over de voorbereiding van de planontwikkeling over het Nieuw Zaailand en daarbij de door u verwachte problemen te inventariseren. Een degelijke knelpunteninventarisatie is van belang voor de verdere ontwikkeling van de plannen.

Dhr. Van Hattum geeft een korte toelichting op het proces en stand van zaken. Gezien de huidige denkrichting van de plannen moet rekening gehouden worden met de noodzaak tot verwijderen van de ronding van het gebouw Zaailand. Dat heeft als consequentie dat de daar gesitueerde winkels een ander oppervlak krijgen met alle gevolgen voor gebruik en inrichting van dien. Ook kunnen een aantal appartementen aan de pleinkant niet meer bewoond worden omdat het woongenot wordt verstoord (geen toetreding meer van daglicht).

De geplande bouwperiode is 2007-2009. Na deze opening is er gelegenheid tot vragen stellen.

Vraag	Reactie
Buwalda: vindt het prematuur dat al met bewoners is gesproken nog voordat de beheerder was geïnformeerd en ver voordat er besluiten zijn genomen door de eigenaar (Achmea) van het pand. Zorgt voor veel onrust hetgeen extra negatief	De projectgroep wilde voorkomen dat bewoners opgeschrikt zouden worden door berichten in de media als in het voorjaar over de plannen wordt gediscussieerd. Bij slecht nieuws boodschappen verdient het de voorkeur om vanaf het prilste begin

uitpakt gezien de hoge gemiddelde leeftijd van de bewoners.	volledige openheid te betrachten. Bovendien dienen deze gesprekken tot het inventariseren van knelpunten cq wensen van de bewoners.
Schweigmann: wat zijn de consequenties voor de winkels recht onder de te slopen appartementen?	De grens cq de lijn van de pui verandert. Optisch wordt de lijn van de Lombardsteeg doorgetrokken.
Buwalda: als de nieuwbouw transparant wordt vormgegeven, zoals gemeld in september, dan is er toch geen sloop noodzaak?	De begane grond en de 1 ^{ste} etage van het museum worden geen dichte doos maar daarboven zijn museumzalen met dichte wanden nodig om stukken op te kunnen hangen. De meer gesloten gevel komt dus recht tegenover de woningen. De denkrichting wordt nu aan de diverse doelgroepen voorgelegd maar er is nog geen beslissing genomen. Integratie van commerciële en culturele activiteiten is het doel. Uitgegaan wordt van een toename van ca. 8000m ² winkelruimte.
Jaarsma: welke veranderingen zijn gepland aan de fonteinzijde? Met name de betonnen arcades vormen een slechte overgang van de Wirdumerdijk naar het Zaailand. Er wordt afbreuk gedaan aan de nostalgie en het historisch karakter van de stad.	Het 'Mercuriusfonteinplein' vormt ook onderdeel van het plangebied. Doel is zo min mogelijk 'achterkanten' van winkels etc. De projectgroep probeert nu via een soort logikwis systeem alle randvoorwaarden in elkaar te passen.
Jaarsma: het Zaailandgebouw is nu naar binnen gericht waardoor zij geen goede binding heeft met de rest van het winkelcentrum. Er is meer ondersteuning nodig om een goede omzet te halen.	De fontein wordt verplaatst en de ingang van het Zaailand wordt veranderd. Deze herpositionering versterkt de looproute en er wordt door de nieuwbouw aan de fonteinkant een samenhang gerealiseerd.
Buwalda: kan de fontein naar het Zuiderplein op de oude plaats van Us Mem? Dit versterkt de looproute naar het winkelcentrum. Bovendien is Achmea hier ook eigenaar van en zou verhuizing gecombineerd kunnen worden aan renovatieplannen van de fontein. De GL hoeft dan alleen de meerkosten te betalen.	Er is nog geen besluit genomen over een nieuwe locatie voor de Mercuriusfontein; deze suggestie zal in de plannen worden meegewogen.
Schweigmann: handhaven van het plein maar dan beter vormgegeven, wordt wel op prijs gesteld.	Is genoteerd.
Jaarsma: onderschrijft behoud plein. Er kunnen dan 3 doelen worden gediend: geleiding winkels, riante entree Zaailand en behoud van het plein.	Is genoteerd.

Schweigmann: de luchtbrug bij de V&D geeft problemen bij de herinrichting. Zal deze worden gesloopt?	Deze luchtbrug wordt behouden. Overwogen wordt om ook de 1 ^{ste} etage van het Zaailand te voorzien van een luchtbrug naar de nieuwbouw om zo een looproute over twee verdiepingen (begane grond en 1 ^{ste} etage) te creëren.
Nordanus: het zou prettig zijn als alle beschikbare vloerruimte van een winkel benut kon worden voor verkoop. Dat betekent dat magazijnen op loopafstand elders gesitueerd moeten worden. Voorkeur voor de kelder als er toch plannen zijn om de fietsenkelder elders te situeren. Ook zouden kolommen in de winkel vermeden moeten worden en heeft een winkelman belang bij grote fronten vanwege een heldere presentatie.	Is genoteerd.
Jaarsma: tot hoever strekt de nieuwbouw, hoeveel ruimte van het plein wordt straks ingenomen?	De lijn voor de nieuwbouw loopt van de HEMA (links) tot ruim voorbij het Waterleidinggebouw (rechts). De nieuwbouw wordt aan de kant van de HEMA verlengd met een winkelwand.
Schweigmann: de winkeliers zijn enthousiast over de uitbreiding maar zou het plein graag willen houden.	Er is een spanningsveld tussen behoud plein (bij fontein) en de mogelijke opbrengst van deze m2 in het dure stadshart.
Schweigmann: het huidige winkelcentrum is zo gehorig dat telefoongesprekken woordelijk te verstaan zijn aan de andere kant van de hal. Bij renovatie hier graag aandacht voor.	Probleem is genoteerd en zal met de eigenaar worden besproken.
De Boer: de huidige verkeersstroom zorgt al voor problemen; hoe wordt dat opgelost bij toename van bezoekers?	B&W heeft 20/1 besluit genomen over parkeerring en rijrichting Zuidoost. Dat betekent aanrijden over nieuw aan te leggen brug over kanaal waardoor vanaf Nieuweweg de inrit p-garage bereikt kan worden. Afvoer van verkeer direct over de beursbrug vanwege het verkeersluw willen maken van P-Hendrikstraat richting Harmonie.
Copini: vraagt nadrukkelijk aandacht voor het imago van de stad, de gevoelens in de regio en de beeldvorming tijdens en na de bouw. Bij de aanleg van Zaailandgebouw is dit misgegaan en dat betekent dat er nog steeds weerstand is tegen dit gebouw. Dit bemoeilijkt het doorbreken van de	Eerst wordt het OHK gerealiseerd om bereikbaarheidsproblemen te voorkomen. Doel is natuurlijk om het 'normale leven' zoveel als mogelijk in stand te houden.

negatieve spiraal van weglekken van koopkracht naar andere steden.	
Buwalda: doel is goed en dat moet benadrukt worden. Alle pluspunten in de schijnwerpers plaatsen om marktaandeel terug te winnen van Sneek en Heerenveen.	Is genoteerd.
Copini: veranderen zonder overlast is onmogelijk maar imago ombuigen kost veel tijd. Tijdens de overbruggingsperiode moeten winkeliers kunnen overleven.	Aan het imago en noodzaak tot overleven wordt nu al richting gegeven door deze knelpunteninventarisaties.
Schweigmann: hoe is de positie van V&D hierin?	Zij zijn gesprekspartner. Ook de stegen en de herinrichting van de hoek van V&D is onderdeel van het plangebied. De projectgroep is met name opgericht voor het synergie-effect. De idealen van de Gemeente Leeuwarden voor mbt een goed functionerende binnenstad worden gekoppeld aan de deskundigheid van een ING mbt branchering, kwaliteit en imago.

Rondvraag

De opmerkingen tijdens de rondvraag zijn opgenomen in de tabel van vraag en antwoord. De projectgroep maakt een advies voor de stuurgroep. Deze kan op haar beurt het college van B&W en hun eigen bevoegd gezag vragen om goedkeuring van de plannen. Bij alle formele procedures is nog inspraak nodig. Alle betrokkenen zullen hierover tijdig worden geïnformeerd.

Een verslag van deze bijeenkomst zal worden verzonden aan alle genodigden voor deze bijeenkomst. Daarnaast wordt gemeld dat genodigden ook schriftelijk hun bezwaren c.q. verwachte problemen en knelpunten kenbaar kunnen maken. In dat geval wordt gevraagd om vóór 15 februari een brief te sturen aan:

Projectgroep Nieuw Zaailand
t.a.v. mevrouw J. Bruining
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Dhr. Klarenbeek bedankt aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst om 21.10 uur.

*Leeuwarden,
22 januari 2004*

Op 12 januari 2004 heeft in de Raadscommissie bestuur en middelen een discussie plaats gevonden over de financiering van de werkzaamheden van de projectgroep. Daarover zijn in de pers mededelingen gedaan. Het gaat hier dus niet over besluitvorming rondom het Fries Museum, maar sec om een detailbeslissing betreffende crediet voor de kosten van voorbereiding.