

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 24 april 2019
Verzonden, **24 APR. 2019**

Ons kenmerk : 01657453
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : S.B. Douma / (06) 29 07 80 87 of s.b.douma@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling
WTC/Cambuur

Geacht college,

Op 28 maart 2019 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Detailhandel (cat. 2)

Marktruimte "Supermarkten", "Detailhandel niet dagelijks" en "Detailhandel dagelijks – Overig"

De beoordeling van het onderdeel detailhandel valt uiteen in drie soorten detailhandel:

- supermarkten;
- overige dagelijkse detailhandel;
- niet-dagelijkse detailhandel.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is door STEC een zogenaamde laddertoets opgesteld. Aan de hand van die toets kan worden bepaald of er marktruimte is voor de beoogde detailhandelssoort. U heeft in de toelichting aangegeven wat de consequenties van de conclusies uit de laddertoets zijn.

In het plan wordt ook de detailhandelsbestemming van de Snekertrekweg verwijderd (en vervangen door een uit te werken woonbestemming) De vrijkomende detailhandelsruimte wordt van de Snekertrekweg verplaatst naar het WTC-gebied.

Dit leidt per categorie tot het volgende beeld.

Overige dagelijkse detailhandel

In de STEC rapportage is aangegeven dat er in Leeuwarden voor overige dagelijkse detailhandel nog marktruimte is voor 1200 m². In het plan wordt 1114 m² voor deze categorie detailhandel bestemd. Deze categorie blijft daarmee binnen de beschikbare marktruimte.

Onderbouwing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	saldo
Overig dagelijks	1114	1200	86

Supermarkten

U geeft aan dat er op de Snekertrweg potentieel (planologisch mogelijk) nog meer vierkante meters supermarkt mogelijk zijn, dan er daadwerkelijk aanwezig zijn in het bestaande gebouw. Vanuit dat perspectief vindt u het realiseren van 3852 m² nieuwe supermarkten (als vervanging van de supermarktfunctie van de Snekertrweglocatie) in het WTC-gebied acceptabel.

Wij hebben de becijferde ruimte vanuit het STEC-rapport én de feitelijk aanwezige ruimte op de Snekertrweglocatie met elkaar vergeleken. Volgens uw gegevens ontstaat er na het realiseren van de supermarktruimte in het WTC-gebied én de sanering van de Snekertrweg een overschrijding van de marktruimte voor supermarkten.

Onderbouwing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	tussen-saldo	Extra beschikbaar na omzetting Snekertrweg	saldo
Supermarkt	3852	700	-3152	2120	-1032

Wij zijn van mening dat deze overschrijding van de marktruimte acceptabel is vanuit het perspectief dat binnen de supermarktbranche voortdurend aan vernieuwing en modernisering van winkelconcepten wordt gedaan. Daarbij is ook steeds meer oppervlakte nodig. (bredere gangpaden, meer beweegruimte in de winkels, ruim opgezette food- en freshcorners etc.). Een overschrijding van de berekende marktruimte met ongeveer 1000m² is op de schaal van de stad marginaal. Wij achten de verschuiving van de supermarkten naar het WTC-gebied en de extra ruimte, die daarmee gepaard gaat om moderne winkels te realiseren, acceptabel.

Niet-dagelijkse detailhandel

Voor de niet-dagelijkse detailhandel is in het plan 2869 m² gereserveerd. Vergeleken bij eerdere versies van het plan is het aantal vierkante meters voor deze categorie flink naar beneden bijgesteld.

In het STEC-rapport wordt voor deze categorie nog een marktruimte van 1500 m² becijferd. U geeft daarbij echter aan de berekende marktruimte van 1500 m² wvo voor "Detailhandel niet dagelijks" niet te onderschrijven. Volgens u is er geen marktruimte meer voor "Detailhandel niet dagelijks" doordat deze m² onlangs al aan winkelgebied De Centrale zijn toegekend. U zegt hierover op pagina 35 van het ontwerpbestemmingsplan het volgende:

"Wij delen de conclusie niet, zoals opgenomen in het STEC-rapport, waarbij wordt aangegeven dat er nog sprake is van een maximale kwantitatieve uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse detailhandel tot en met 2027 van ca. 1.500 m² wvo. Reden hiervoor is dat wij

hebben geconstateerd dat de nog niet ingevulde detailhandel meters op De Centrale niet zijn meegenomen in de berekening. Dit heeft tot gevolg dat de voorziene marktruimte van ca. 1.500 m² dan ook niet beschikbaar is.”

Om die reden gaat u er van uit dat er geen marktruimte meer is.

Wij zijn van mening dat u had moeten constateren dat er in de huidige situatie een overschot aan als “niet-dagelijkse detailhandel” gelabelde ruimte in de stad aanwezig is. Aanleiding voor deze constatering is dat er in het voortraject duidelijk is geworden dat er nog voor 12.000 m² planologische ruimte op De Centrale beschikbaar zou zijn. U benoemt deze ruimte in het geheel niet.

Wij zijn er vooralsnog vanuit gegaan dat deze ruimte volledig bedoeld is voor niet-dagelijkse detailhandel. Uiteraard is deze ruimte van invloed op het totaal areaal aan winkelaanbod in Leeuwarden en op de voorgenomen ontwikkelingen in het WTC-gebied. Wij hebben deze 12.000 m² daarom als aannahme meegenomen in het vervolg van de beoordeling.

Met het wegbestemmen van de winkelfunctie aan de Snekertrweg komt 3413 m² aan niet-dagelijkse detailhandel beschikbaar. Met de verplaatsing van deze ruimte naar het WTC-gebied wordt 544 m² van de oorspronkelijk beschikbare ruimte van de Snekertrweg niet benut.

Als deze ontwikkeling los wordt gezien van het overschot dat in de huidige situatie al bestaat in de stad, dan kan worden geconcludeerd dat met de WTC-ontwikkeling per saldo een verlaging van het aantal vierkante meters niet-dagelijkse detailhandel wordt gerealiseerd.

In de tabel hieronder wordt dat weergegeven (de eerder door u gesuggereerde ruimte van 1500 m² is daarbij niet meegeteld). Onderaan de tabel hebben wij aangegeven hoe de situatie er uitziet wanneer de ruimte op De Centrale wordt meegenomen in de berekeningen.

Onderbouwing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	Tussensaldo	Extra beschikbaar na omzetting Snekertrweg	saldo
Niet-dagelijks	2869	1500 (NB: feitelijk 0)	-2869	3413	544
Correctie STEC	2869	-10500	-13369	3413	-9956

(NB: In de STEC rapportage is geen rekening gehouden met nog uit te geven vierkante meters in het gebied De Centrale. De laatste gegevens duiden op een resterende oppervlakte uit te geven vierkante meters van 12.000 bij De Centrale. Dit zou resulteren in een overschot van 10.500 (12.000 -1500).)

Een belangrijk toetsingskader voor ons is de uiteindelijke retailsituatie in Leeuwarden e.o. Wij zullen toetsen op de robuustheid en toekomstbestendigheid van de retailsituatie in de binnenstad, de Centrale en het WTC-gebied.

Er lijkt ruimte voor niet-dagelijkse detailhandel in het WTC-gebied, mits dit vierkante meters uit de bestaande voorraad van Leeuwarden betreft (er moeten vierkante meters worden verplaatst). Graag zien we dit toegelicht.

Door de functieverandering van de Snekertrekweg erbij te betrekken kan dit worden gerealiseerd. De sanering van de Snekertrekweg leidt per saldo na de ontwikkeling van het WTC-gebied tot een verkleining van het overschot voor niet-dagelijkse detailhandel met 544 m².

Advies:

Op basis van het voorgaande adviseren wij de volgende aanvullende informatie te verstrekken in het ontwerpbestemmingsplan:

- Een specificatie van de toedeling van de planologisch geregelde 12.000 m² op de Centrale aan de verschillende beoogde functies.
- Een beschrijving van de consequenties van deze toedeling op de nog beschikbare marktruimte voor de beoogde functies van het WTC.

Beëindiging winkelruimte Snekertrekweg

Om te voorkomen dat na het realiseren van de WTC-gebiedsontwikkeling er een situatie ontstaat waarbij de detailhandel aan de Snekertrekweg onder het overgangsrecht kan blijven voortbestaan, kan in de regels een voorwaardelijke bepaling worden toegepast. Deze bepaling voorziet erin dat in het WTC-gebied pas detailhandelsruimte in gebruik mag worden genomen, nadat de detailhandel op de Snekertrekweglocatie is beëindigd. Op die manier wordt een ongewenste situatie voorkomen en is niet langer relevant wie de eigenaar van de Snekertrekweglocatie is. In de overgangsregels heeft u zo'n bepaling opgenomen, specifiek voor supermarkten. Wij menen dat de redactie van deze regel verbeterd kan worden en ook beter op zijn plaats is in de gebruiksregels bij de bestemming Stadiongebied.

Advies: Wij adviseren deze bepaling in de regels aan te passen.

Ruimte zonder concrete gegadigden

Uit de informatie in Bijlage 6 (Programma gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur) betreffende de beoogde metrages en invulling van de verschillende functies komt naar voren dat voor in totaal 16.485 m² (bvo) (ruim 20% van de totale beschikbare ruimte (75.525 m² bvo)) nog ingevuld moet worden/concrete huurders nog niet bekend zijn:

In de bestemming voor het complex is de mix van de verschillende branches planologisch voldoende verzekerd. Vanuit een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid en de sluitendheid van de businesscase is het echter wel van belang om te weten of de beoogde ruimte ook daadwerkelijk verhuurd kan en zal gaan worden.

Advies:

Wij vragen u de volgende aanvullende informatie te verstrekken bij hoofdstuk 6.1. "Economische Uitvoerbaarheid" in het ontwerpbestemmingsplan:

- Een overzicht van de nog resterende vrije ruimte/nog niet concreet ingevulde m²
- Een beschrijving van de consequenties/risico's die deze situatie met zich meebrengt voor een gezonde exploitatie/de businesscase van het project.

Aerius berekening (cat. 2)

Wij hebben geconstateerd dat in het plan een Aerius berekening ontbreekt. Een dergelijke berekening is nodig om te kunnen onderbouwen dat een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling geen onevenredige schadelijke effecten zal hebben op de stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving.

Advies: Wij vragen u deze berekening alsnog toe te voegen aan het plan.

Licht

PS hebben in een motie (nr. 2041) speciale aandacht gevraagd voor het voorkomen van lichthinder voor de omgeving. Uw raad heeft een soortgelijke motie aangenomen. In het plan is een lichtplan opgenomen en zijn regels ontwikkeld om aan de moties tegemoet te komen.

Wij stemmen met deze maatregelen in.

Ecologie (cat. 2)

Er is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Conclusie uit de inventarisatie is dat er nader onderzoek naar huismus, gierwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt op de moment uitgevoerd c.q. voorbereid.

Advies: Wij adviseren de resultaten van het onderzoek toe te voegen aan het plan.

Geluid (cat. 2)

Voor de locatie Snekertrekweg (uit te werken woonbestemming) wordt het spoorweglawaai onderzocht.

Advies: Wij adviseren de resultaten van dit onderzoek toe te voegen aan het plan.

Milieuzonering (cat. 5)

U heeft het gebied als “gemengd gebied” gekwalificeerd en hanteert de voorgeschreven hinderafstanden die daarbij horen. Wij betwijfelen of de kwalificatie “gemengd gebied” voor de hele omgeving van het plangebied kan gelden.

Advies:

Wij adviseren de keuze voor de kwalificatie van het gebied als “gemengd gebied” nader te bezien.

Juridische kwaliteit (cat. 6)

In de planregels zijn nog een aantal correcties aan te brengen.

- In de regels voor detailhandel zijn de m²s van niet-dagelijks en overig dagelijks omgedraaid.
- Verwijsfout in regel 6.4 : “6.3 onder g” moet zijn “6.3 onder e”.

Advies: Wij adviseren de regels te corrigeren.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 8 februari 2019, betreffende “Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân”.

Duurzaamheid

Tijdens haar vergadering van 27 februari 2019 hebben Provinciale Staten expliciet aandacht gevraagd (motie 2041) voor het op duurzame wijze inpassen van de ontwikkelingen in de bestaande omgeving. Dit betekent niet alleen dat mogelijk hinder- en overlast voor omgeving zoveel mogelijk beperkt dient te worden (de groene wal is daarvan overigens een mooi voorbeeld), maar ook in energiegebruik, bouwmethodes en -materialen duurzaamheid een belangrijk aspect zou moeten zijn. Wij verzoeken u hiermee in het vervolg dan ook, in overleg met de initiatiefnemers, rekening mee te houden.

Vervolg

Wij vernemen graag van u hoe u ons advies verwerk in het ontwerp-bestemmingsplan. Aangezien de voorgenomen ontwikkelingen op een brede (politieke) belangstelling mogen rekenen verzoeken wij u ook ons blijvend te informeren over de verdere ontwikkelingen in dit dossier.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



drs. A.A.M. Brok, voorzitter



R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

Vooroverleg Bestemmings- plan (art. 3.1.1 Bro)

Afdeling
Omgevingszaken

Auteur	S.B. Douma
Datum	5 april 2019
Naam bestand	01657453
Primair nummer	01656665
Project	Leeuwarden Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur
Gemeente	Leeuwarden

Info

Het plan bevat drie deelgebieden:

- WTC en directe omgeving;
- Snekertrweg, locatie huidige winkelcentrum (beoogd woongebied);
- Omgeving Balthasar Bekkerwei (overloopparkeren).

De belangrijkste ontwikkelingen van het plan bevinden zich bij het WTC en directe omgeving. Er wordt uitgegaan van een leisureontwikkeling die aansluit bij functies die nu al in het gebied te vinden zijn en goede kansen biedt voor opwaardering van deze locatie. Er wordt gestreefd naar een "geïntegreerd stadioncomplex", waarin naast voetbal ook andere functies worden ondergebracht. Dat kunnen functies zijn op het gebied van zorg, onderwijs, retail, horeca, leisure en sport. In onderstaande tabel is de beoogde invulling weergegeven.

Functie	Bruto vloeroppervlak (m ² BVO)	Winkelvloeroppervlak (m ² WVO) ⁵	Verkoopvloeroppervlak (m ² VVO)
Detailhandel	10.996	7.835	
- Supermarkt	5.406	3.852	
- Overige dagelijkse detailhandel	1.564	1.114	
- Niet-dagelijkse detailhandel	4.026	2.869	
Leisure	13.056		
Leisure - indoor speeltuin	1.795		
Bioscoop	6.057		
Horeca	5.471		4.377
- Restaurants	3.637		2.910
- Fastservice	1.834		1.467
Maatschappelijk/zorg	16.608		
Bedrijvigheid - Opslag	8.269		
Voetbalclub - Stadion	9.802		
Sport	2.056		
Nutsvoorziening - pompstation	1.415		
Totaal metrage	75.525		
Verkeersruimte / facilitair	1.384		

Programma WTC / Cambuur Boulevard in vloeroppervlak naar segment

Bron: Wyckerveste, maart 2019

Sinds de behandeling van deze ontwikkeling in PS op 27 februari j.l. (aanvullende/verduidelijkende informatie in de Memorie van Toelichting van 21 januari j.l. (ref.nr. 01638294)) hebben zich wijzigingen voorgedaan in de cijfers met betrekking tot de te realiseren vierkante meters detailhandel.

De overzichten die in het ontwerpbestemmingsplan worden vermeld en in de laatste versie van de Laddertoets (Stec-groep, d.d. 27 maart 2019) zijn opgenomen, zijn overigens wel met elkaar in lijn en consistent.

In het verlengde van de besluitvorming in GS (29 januari 2019) en PS (27 februari 2019), zijn met name de m² bij de categorie "Detailhandel" van belang. De beoogde m² wvo bij het onderdeel "Supermarkten" is hetzelfde gebleven. De verschillen in beoogde m² wvo zitten bij de onderdelen "Detailhandel dagelijks – Overig" (1114 vs 853) en "Detailhandel niet dagelijks" (2869 vs 5290).

Provinciaal belang

ja, namelijk: Detailhandel, licht, stikstof (aerius), archeologie, ecologie

Akkoord?

Nee, nog niet op voorhand (zie hieronder)

Opmerkingen

Detailhandel (cat. 2)

Marktruimte "Supermarkten", "Detailhandel niet dagelijks" en "Detailhandel dagelijks – Overig"

De beoordeling van het onderdeel detailhandel valt uiteen in drie soorten detailhandel:

- supermarkten;
- overige dagelijkse detailhandel;
- niet-dagelijkse detailhandel.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is door STEC een zogenaamde laddertoets opgesteld. Aan de hand van die toets kan worden bepaald of er marktruimte is voor de beoogde detailhandelssoort. De gemeente heeft in de toelichting aangegeven wat de consequenties van de conclusies uit de laddertoets zijn.

In het plan wordt ook de detailhandelsbestemming van de Snekertrekweg verwijderd (en vervangen door een uit te werken woonbestemming) De vrijkomende detailhandelsruimte wordt van de Snekertrekweg verplaatst naar het WTC-gebied.

Dit leidt per categorie tot het volgende beeld.

Overige dagelijkse detailhandel

In de STEC rapportage is aangegeven dat er in Leeuwarden voor overige dagelijkse detailhandel nog marktruimte is voor 1200 m². In het plan wordt 1114 m² voor deze categorie detailhandel bestemd. Deze categorie blijft daarmee binnen de beschikbare marktruimte.

Onderbouwing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	saldo
Overig dagelijks	1114	1200	86

Supermarkten

De gemeente geeft aan dat er op de Snekertrweg potentieel (planologisch mogelijk) nog meer vierkante meters supermarkt mogelijk zijn, dan er daadwerkelijk aanwezig zijn in het bestaande gebouw. Vanuit dat perspectief vindt de gemeente het realiseren van 3852 m² nieuwe supermarkten (als vervanging van de supermarktfunctie van de Snekertrweglocatie) in het WTC-gebied acceptabel.

De dienst heeft de becijferde ruimte vanuit het STEC-rapport én de feitelijk aanwezige ruimte op de Snekertrweglocatie met elkaar vergeleken. Volgens de gegevens van de gemeente ontstaat er na het realiseren van de supermarktruimte in het WTC-gebied én de sanering van de Snekertrweg een overschrijding van de marktruimte voor supermarkten.

Onderbouwing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	tussensaldo	Extra beschikbaar na omzetting Snekertrweg	saldo
Supermarkt	3852	700	-3152	2120	-1032

De dienst meent dat deze overschrijding van de marktruimte acceptabel is vanuit het perspectief dat binnen de supermarktbranche voortdurend aan vernieuwing en modernisering van winkelconcepten wordt gedaan. Daarbij is ook steeds meer oppervlakte nodig. (bredere gangpaden, meer beweegruimte in de winkels, ruim opgezette food- en freshcorners etc.). Een overschrijding van de berekende marktruimte met ongeveer 1000m² is op de schaal van de stad marginaal. De dienst acht de verschuiving van de supermarkten naar het WTC-gebied en de extra ruimte, die daarmee gepaard gaat om moderne winkels te realiseren, acceptabel. Geadviseerd wordt dan ook dit toe te staan.

Niet-dagelijkse detailhandel

Voor de niet-dagelijkse detailhandel is in het plan 2869 m² gereserveerd. Vergeleken bij eerdere versies van het plan is het aantal vierkante meters voor deze categorie flink naar beneden bijgesteld.

In het STEC-rapport wordt voor deze categorie nog een marktruimte van 1500 m² becijferd. De gemeente geeft daarbij echter aan de berekende marktruimte van 1500 m² wvo voor "Detailhandel niet dagelijks" niet te onderschrijven. Volgens de gemeente is er geen marktruimte meer voor "Detailhandel niet dagelijks" doordat deze m² onlangs al aan winkelgebied De Centrale zijn toegekend. Zij zegt hierover op pagina 35 van het ontwerpbestemmingsplan het volgende: " Wij delen de conclusie niet, zoals opgenomen in het STEC-rapport, waarbij wordt aangegeven dat er nog sprake is van een maximale kwantitatieve uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse detailhandel tot en met 2027 van ca. 1.500 m² wvo. Reden hiervoor is dat wij hebben geconstateerd dat de nog niet ingevulde detailhandel meters op De Centrale niet zijn meegenomen in de berekening. Dit heeft tot gevolg dat de voorziene marktruimte van ca. 1.500 m² dan ook niet beschikbaar is."

Om die reden gaat de gemeente er van uit dat er geen marktruimte meer is.

De dienst is van mening dat de gemeente had moeten constateren dat er in de huidige situatie een overschot aan ruimte in de stad aanwezig is. Aanleiding voor deze constatering is dat er in het voortraject duidelijk is geworden dat er nog voor 12.000 m² planologische ruimte op De Centrale beschikbaar zou zijn. De gemeente noemt dit getal niet.

De dienst heeft deze 12.000 m² als aanname meegenomen in het vervolg van de beoordeling.

Met het wegbestemmen van de winkelfunctie aan de Snekertrekweg komt 3413 m² aan niet-dagelijkse detailhandel beschikbaar. Met de verplaatsing van deze ruimte naar het WTC-gebied wordt 544 m² van de oorspronkelijk beschikbare ruimte van de Snekertrekweg niet benut.

Als deze ontwikkeling los wordt gezien van het overschot dat in de huidige situatie al bestaat in de stad, dan kan geconcludeerd worden dat met de WTC-ontwikkeling per saldo een verlaging van het aantal vierkante meters niet-dagelijkse detailhandel wordt gerealiseerd.

In de tabel hieronder wordt dat weergegeven (de gesuggereerde ruimte van 1500 m² is daarbij niet meegeteld). Onderaan de tabel heeft de dienst aangegeven hoe de situatie er uitziet wanneer de ruimte op De Centrale wordt meegenomen in de berekeningen.

Onderbouw- wing wvo (m ²)	plan	Ruimte volgens STEC	tussen- saldo	Extra beschik- baar na omzetting Sneker- trek- weg	saldo
Niet-dagelijks	2869	1500 (NB: feitelijk 0)	-2869	3413	544
Correctie STEC	2869	-10500	-13369	3413	-9956

(NB: In de STEC rapportage is geen rekening gehouden met nog uit te geven vierkante meters in het gebied De Centrale. De laatste gegevens duiden op een resterende oppervlakte uit te geven vierkante meters van 12.000 bij De Centrale. Dit zou resulteren in een overschot van 10.500 (12.000 -1500).)

Er zijn twee redeneerlijnen mogelijk:

1. Het overschot moet eerst teruggebracht worden naar een evenwicht: in dat geval is er geen ruimte voor niet-dagelijkse detailhandel in het WTC-gebied. Dit betekent dat door initiatiefnemers naar een alternatieve invulling van de businesscase moet worden gezocht. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen is hierdoor nu niet aangetoond. Dit betekent vertraging in de verdere procesgang. Deze risico's zijn voor de initiatiefnemers.

2. Het bestaande overschot mag niet groter worden: in dat geval is er ruimte voor niet-dagelijkse detailhandel in het WTC-gebied, mits dit vierkante meters uit de bestaande voorraad van Leeuwarden betreft (er moeten vierkante meters worden verplaatst).

Door de functieverandering van de Snekertrekweg erbij te betrekken kan het tweede scenario worden uitgevoerd. Dat scenario is in bovenstaande tabel in beeld gebracht. De sanering van de Snekertrekweg leidt per saldo na de ontwikkeling van het WTC-gebied tot een verkleining van het overschot voor niet-dagelijkse detailhandel met 544 m². (overigens

is er in dat geval nog steeds een overschot van 9956 m² niet-dagelijkse detailhandel in Leeuwarden (*berekening van de dienst*)).

In de besluitvorming hebben zowel uw college als PS aangegeven dat het plan inzake de gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur niet mag leiden tot extra m² voor detailhandel, die ten koste gaan van detailhandel elders in de stad. De dienst neemt aan dat het niet de bedoeling van uw college is de gebiedsontwikkeling WTC "af te rekenen" op het al bestaande overschot aan niet-dagelijkse detailhandel. Om die reden gaat de dienst ervan uit dat u het hierboven geschetste tweede scenario zult willen toestaan.

Advies:

Op basis van het voorgaande adviseert de dienst de gemeente te vragen de volgende aanvullende informatie te verstrekken in het ontwerpbestemmingsplan:

- Een specificatie van de toedeling van de planologisch geregelde 12.000 m² op de Centrale aan de verschillende beoogde functies.
- Een beschrijving van de consequenties van deze toedeling op de nog beschikbare marktruimte voor de beoogde functies van het WTC.

Beëindiging winkelruimte Snekertrekweg

Om te voorkomen dat na het realiseren van de WTC-gebiedsontwikkeling er een situatie ontstaat waarbij de detailhandel aan de Snekertrekweg onder het overgangsrecht kan blijven voortbestaan, stelt de dienst het volgende voor.

In de planregels kan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen die erin voorziet dat in het WTC-gebied pas detailhandelsruimte in gebruik mag worden genomen, nadat de detailhandel op de Snekertrekweglocatie is beëindigd. Op die manier wordt een ongewenste situatie voorkomen en is niet langer relevant wie de eigenaar van de Snekertrekweglocatie is. In de overgangsregels heeft de gemeente zo'n bepaling opgenomen, specifiek voor supermarkten. De dienst meent dat de redactie van deze regel verbeterd kan worden en ook beter op zijn plaats is in de gebruiksregels bij de bestemming Stadiongebied.

Advies: De dienst adviseert de gemeente te vragen deze bepaling in de regels aan te passen.

Ruimte zonder concrete gegadigden

Uit de informatie in Bijlage 6 (Programma gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur) betreffende de beoogde metrages en invulling van de verschillende functies komt naar voren dat voor in totaal 16.485 m² (bvo) (ruim 20% van de totale beschikbare ruimte (75.525 m² bvo)) nog ingevuld moet worden/concrete huurders nog niet bekend zijn:

In de bestemming voor het complex is de mix van de verschillende branches planologisch voldoende verzekerd. Vanuit een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid en de sluitendheid van de businesscase is het echter wel van belang om te weten of de beoogde ruimte ook daadwerkelijk verhuurd kan en zal gaan worden.

Advies:

De dienst adviseert de gemeente te vragen de volgende aanvullende informatie te verstrekken bij hoofdstuk 6.1. "Economische Uitvoerbaarheid" in het ontwerpbestemmingsplan:

- Een overzicht van de nog resterende vrije ruimte/nog niet concreet ingevulde m²
- Een beschrijving van de consequenties/risico's die deze situatie met zich meebrengt voor een gezonde exploitatie/de businesscase van het project.

Overigens heeft de gemeente eerder aangegeven dat de financiële risico's door de ontwikkelende partij zullen worden gedragen (vastgelegd in een overeenkomst).

Aerius berekening (cat. 2)

De dienst heeft geconstateerd dat in het plan een Aerius berekening ontbreekt. Een dergelijke berekening is nodig om te kunnen onderbouwen dat een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling geen onevenredige schadelijke effecten zal hebben op de stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving.

Advies:

De dienst adviseert de gemeente te verzoeken deze berekening alsnog toe te voegen aan het plan. Mocht blijken dat de berekening onvoldoende is, of tot consequenties voor het plan moet leiden, dan kunt u eventueel tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze worden ingediend.

Licht

PS hebben in een motie (2041) speciale aandacht gevraagd voor het voorkomen van licht-hinder voor de omgeving. De gemeenteraad van Leeuwarden heeft een soortgelijke motie aangenomen. In het plan is een lichtplan opgenomen en zijn regels ontwikkeld om aan de moties tegemoet te komen.

Advies:

De dienst adviseert met deze maatregelen in te stemmen.

OMGEVINGSTOETS

Archeologie

Voor het gebied is op grond van de archeologische waardenkaart van de gemeente "vrijgegeven". Er is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Kwaliteit/landschap

De cultuurhistorisch waardevolle elementen (waterloop, voormalige spoorlijn, brughoofd, restant spoorbrug en de Harlingervaart) worden in het plan beschermd door een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2, of door een aanduiding karakteristiek.

Watertoets

Watertoets uitgevoerd, wateradvies is positief. De adviezen van het Wetterskip worden uitgevoerd.

Ecologie (cat. 2)

Er is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Conclusie uit de inventarisatie is dat er nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt op de moment uitgevoerd c.q. voorbereid. De resultaten zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.