

## MEMO

*Aan:* Provincie Fryslân

*Van:* Y. Haitsma

*Datum:* 24 mei 2019

*Onderwerp:* Reactie op uw adviesbrief 24-4-2019

*Registratienummer:*

*Kopie:* H. de Haan, F. Douwstra, H. de Jong, M. Swart

---

Hartelijk dank voor uw adviezen d.d. 24 april 2019 met betrekking tot het concept ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur. Wij stellen het zeer op prijs dat u in deze fase actief meedenkt over deze voor de gemeente Leeuwarden, maar ook voor Friesland belangrijke gebiedsontwikkeling. In deze brief geven wij puntsgewijs aan op welke manier wij uw adviezen hebben meegenomen in het inmiddels in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan dan wel nog meenemen richting vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad. Op de punten waarvan u heeft aangegeven in te kunnen stemmen gaan wij niet nader in.

### **Niet- dagelijkse detailhandel**

U constateert dat u zich grotendeels kunt vinden in de conclusies van de STEC-rapport en de wijze waarop de gemeente daar mee om gaat. Uitzondering hierop is de situatie met betrekking tot niet-dagelijkse detailhandel, en dan specifiek hoe de metrages van De Centrale worden meegenomen. U constateert in eerste instantie dat door de ontwikkeling van WTC-Cambuur het bestaande overschot van vierkante meters niet- dagelijkse detailhandel wordt verlaagd. Die conclusie onderschrijven wij. Vanuit dat oogpunt draagt de ontwikkeling van het WTC-gebied bij aan het terugdringen van een reeds bestaand overschot. Het overschot zoals u dat in uw brief beschrijft is naar onze mening overigens minder groot. In de bijgevoegde memo (Ladder voor duurzame verstedelijking versus ontwikkelruimte De Centrale d.d. 23 mei 2019) is op basis van actuele cijfers een berekening gemaakt van het overschot na realisatie van het WTC-gebied. Wij komen dan uit op een overschot van 3.766 m<sup>2</sup> wat betreft niet- dagelijkse detailhandel. Dit is minder dan 1,75% van het totale aanbod in de gemeente Leeuwarden.

Wij willen graag samen met u werken aan een pakket van maatregelen om het bestaande overschot op een verantwoorde en evenwichtige manier terug te brengen. Een evenwicht niet alleen voor de gemeente Leeuwarden, maar ook in het breder perspectief van de provincie. Conform uw advies zullen wij de onderliggende informatie verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan.

### **Beëindiging winkelruimte Snekertrekweg**

In het ontwerpbestemmingsplan is aanvullend een gebruiksbeperking opgenomen op grond waarvan de nieuwe locatie niet mag worden gebruikt voor supermarkten en niet-dagelijkse detailhandel als het gebruik van het gebouw aan de Snekertrekweg niet definitief is beëindigd. Met deze bepaling wordt bereikt dat detailhandel niet tegelijkertijd op beide locaties kan worden uitgeoefend en dat het gaat om een echte verplaatsing van deze functies van de Snekertrekweg naar de locatie Cambuur/WTC.

### **Ruimte zonder gegadigden**

U vraagt om inzicht te geven in de situatie met betrekking tot ruimtes waar nog geen huurder bekend is. In de door u genoemde bijlage van het concept ontwerpbestemmingsplan is het destijds meest recente overzicht van ruimtes die nog niet verhuurd zijn opgenomen. Voor de businesscase is dit geen zorgelijke situatie. Sterker nog, op dit moment in een proces van ontwikkeling, is het een gebruikelijke situatie. De ontwikkelaar heeft zoveel vertrouwen in de ontwikkelingen dat hij een overeenkomst met de gemeente tekent voor realisatie van het gebied. Hiermee is de inbreng van de ontwikkelaar geborgd. Het comfort voor de ontwikkelaar om tot ondertekening over te gaan komt voort uit de combinatie van het feit dat de ladder van duurzame verstedelijking aangeeft dat er marktruimte is. Ook geeft de ontwikkelaar aan dat er veel vraag is naar ruimte door potentiële huurders. Wel zullen wij de ontwikkelaar vragen een update aan te leveren richting vaststelling van het bestemmingsplan zodat u dan over de meest recente informatie beschikt.

### **Aerius berekening ontbreekt**

Er wordt op dit moment gewerkt aan het "Aerius-dossier". Dit zal richting vaststelling worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op voorhand lijkt een en ander uitvoerbaar op basis van de expertise van het betrokken bureau.

### **Ecologie**

Er wordt op dit moment nader ecologisch onderzoek verricht. Richting vaststelling zullen de beschikbare gegevens worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

### **Geluid**

Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 19 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Milieuzonering**

Uw opmerking omtrent de kwalificatie gemengd gebied wordt nader bekeken. Mocht een en ander aanleiding geven tot aanpassing, dan zal dit worden meegenomen richting vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Juridische kwaliteit**

De aangegeven punten zijn inmiddels verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Duurzaamheid**

Het aspect duurzaamheid is ook voor de gemeente Leeuwarden een zeer belangrijk aspect bij ontwikkelingen die in de gemeente plaatsvinden. Ook de gemeenteraad heeft expliciet aandacht gevraagd voor het op een zo

verantwoorde en duurzame manier ontwikkelen van het gebied. Bij het maken van het inrichtingsplan is dit ook een voortdurend onderwerp van gesprek bij elk aspect van de inrichting. Bij het aanbieden van het inrichtingsplan aan de gemeenteraad zal hier ook expliciet bij worden stil gestaan. Voor de verduurzaming van de gebouwen worden door de eigenaren maatregelen meegenomen, of wordt nagedacht over aanvullende maatregelen. Als aanvullende maatregel kan bij voorbeeld worden genoemd dat het nieuwe Cambuurstadion verwarmd zal worden middels Geothermie. Verder wordt voor alle gebouwen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor zonnepanelen. Hiervoor is tevens het bestemmingsplan Plan voor de zon van toepassing verklaard op het nieuwe bestemmingsplan.

Wij menen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht een en ander toch nog niet geheel duidelijk zijn, dan zijn wij ten allen tijde bereid u nader te informeren.