

Wijkbelang Westeinde
t.a.v. de heren Halma en Visser
info@wijkbelangwesteinde.nl

Onderwerp **Antwoord op uw brief van 7 januari 2019**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **Z206008-2019**
 Dienst **Fysiek Domein**
 Sector **Projecten SO**
 Contact **Ynze Haitsma, 058 233 8711**
WhatsApp
Bijlagen
Datum **20 januari 2019**

Geachte heer Halma en Visser,

U heeft ons op 7 januari 2019 een brief gestuurd met daarin vragen en opmerkingen over het project Gebiedsontwikkeling WTC-Cambuur. Wij danken u hartelijk voor het actief meedenken. In deze brief beantwoorden wij u vragen.

- 1. Een ontwikkeling waarbij sprake is van meer dan de te verplaatsen 2.700m² WVO aan supermarktruimte op de locatie WTC/Cambuurboulevard - bij gebrek aan een concreet onderzoek naar de noodzaak en gevolgen - af te wijzen.*
- 2. In plaats van het gestelde onder punt 3. een uitspraak over het toe te laten aantal m² WVO voor supermarkten op deze locatie boven de 2.700 te verplaatsen WVO, uit te stellen tot bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan.*

Antwoord:

Achtergrond

De totale commerciële ontwikkeling Cambuur/WTC, voor zover niet passend in het huidige bestemmingsplan, wordt getoetst aan de hand van een zgn. laddertoets die de initiatiefnemer moet (laten) opstellen. Die toets moet inzicht geven in de effecten lokaal en regionaal op de economische structuur, c.q. op deelsectoren en branches en of de ontwikkeling verantwoord is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het eerste aspect is het de vraag of de voorgenomen ontwikkeling ontwrichtend uitpakt op de bestaande situatie in de betreffende branche of sector, c.q. op wijk- en buurtvoorzieningen. Indien doet blijken dat er voor bepaalde functies te weinig metrages beschikbaar zijn (omdat de markt “verzadigd” is) kan een alternatieve oplossing worden gezocht door de initiatiefnemer. Te denken valt bijvoorbeeld aan het planologisch verplaatsen van meters of het switchen naar een andere functie welke passend is binnen de

business case (waarvoor wel voldoende metrages beschikbaar zijn) en het ontwikkelkader dat in 2015 door het college van B&W is vastgesteld. Verplaatsen van planologische meters is ook een mogelijkheid die de Leeuwarder Detailhandelsstructuurvisie 2014 (met update in 2017) kent voor supermarkten. Voor de goede orde merken wij op dat de ladder van duurzame verstedelijking niet strekt tot het bewaken en reguleren van concurrentieverhoudingen, maar efficiënt ruimtegebruik (goede ruimtelijke ordening) nastreeft en ontwrichting van sector en branchestructuur wil tegengaan. De laddertoets moet hier inzicht ingeven en is geen boekhouding (zoals distributieplanologisch onderzoek in het verleden) op gemeentelijk, c.q. regioniveau. De laddertoets wordt bekeken door gemeente en provincie en (de reactie daarop) wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en kan aanleiding geven om op onderdelen niet (geheel) aan de gevraagde bestemmingsverandering te willen meewerken. Het gaat dus om het oordeel van het bevoegd gezag en de motivering die daaraan ten grondslag ligt. In de bestemmingsplanprocedure zijn zienswijzen en beroep van belanghebbenden mogelijk indien u bijvoorbeeld van mening bent dat de ladderonderbouwing niet voldoet.

De feitelijke invulling wordt beoordeeld aan de hand van genoemd Ontwikkelkader, de Laddertoets en voor de langere termijn de Visie profilering Leeuwarder Binnenstad, de Centrale en WTC ontwikkeling. Laatstgenoemd stuk beoogt tot afstemming te komen van de positionering en profilering van de drie belangrijkste winkel- en verblijfsgebieden van de Gemeente Leeuwarden. De visie is de opmaat voor de herziening van de Detailhandelsstructuurvisie in 2019/2020. De status van deze stukken is:

- Ontwikkelkader: vastgesteld
- Laddertoets: concept (4/12/18) , definitief bij besluitvorming bestemmingsplan
- Visie profilering: concept ter besluitvorming door de gemeenteraad op 23 januari a.s.

Inpassing supermarkten in Cambuur/WTC ontwikkeling

Cambuur/WTC voorziet in de ontwikkeling van twee supermarkten (Lidl 1807m² wvo en Jumbo 2045m² wvo) van samen 3852m² wvo. Uit het STEC rapport blijkt dat er een maximale kwantitatieve behoefte is van circa 700 m² wvo tot en met 2027. Uitgaande van 3.852 m² wvo (programma) minus 700 wvo m² (behoefte) is er in eerste instantie een 'tekort' van 3.152 m² wvo.

Door de initiatiefnemers wordt aangegeven dat in de ontbrekende meters wordt voorzien door elders meters planologisch uit de markt te nemen. Dat gebeurt op de locatie Snekertrekweg 21-23 in Leeuwarden, waar 5.535 m² wvo aan supermarkten, dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel aanwezig is. De locatie WTC/Cambuur bevindt zich hemelsbreed op een afstand van ca. 1 kilometer, aan de hoofdverkeersinfrastructuur in het westelijk deel van de stad. De Snekertrekweg locatie daarentegen ligt geïsoleerd in het bedrijventerrein Zwette (Spoordok) aan de Westelijke invalsweg en vervult geen specifieke rol in het bedienen van wijken en buurten in Leeuwarden. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is naar onze mening verplaatsing positief.

Voor het plangebied waarin zich de locatie Snekertrekweg bevindt is in 2013 de beheersverordening "Spoordok" vastgesteld. Op de verbeelding is voor het perceel Snekertrekweg 21/23 een aanduiding 'supermarkt' opgenomen, maar geen aanduiding 'detailhandel'. Naar nu is gebleken is deze aanduiding

abusievelijk niet aangebracht. In de praktijk is hier echter al vanaf 1987 sprake van een invulling met overig dagelijks en niet dagelijkse detailhandel. De aanwezige detailhandel (niet zijnde supermarkten) valt om die reden onder het overgangsrecht. De maximale planologische bouwhoogte bedraagt echter meer dan de feitelijk gerealiseerde bouwhoogte. Het is om deze reden feitelijk en planologisch mogelijk meer supermarktmeters (de hele bestaande oppervlakte op zowel de begane grond als de verdieping, inclusief nog te realiseren bouwlagen) te realiseren, dus minimaal 5535m² wvo. Door het verwijderen van de aanduiding 'supermarkt' komen hiermee voldoende vierkante meters beschikbaar die kunnen landen op de WTC locatie. Gezien de nabije ligging van de beide locaties en de planologische verplaatsing van supermarktmeters naar het WTC gebied wordt hiermee het eerdere berekende tekort aan meters opgelost (inclusief verdubbeling van het oppervlak van de Lidl supermarkt).[2] Wij hebben u hiermee inzicht gegeven in de onderbouwing van de voorgenen planologische ruimte voor supermarkten in het Cambuur/WTC gebied. Wel kunnen er volgens het STEC rapport omzet-effecten optreden ten aanzien van bestaande supermarkten, afhankelijk van de afstand tot WTC gebied met 8 - 11%. Dat kan dus ook voor de wijk Westeinde aan de orde zijn. Desalniettemin is de Poiesz voornemens haar activiteiten voort te zetten en de metrages die Lidl achterlaat over te nemen. Buiten Leeuwarden is het mogelijke effect kleiner. De mogelijke gevolgen voor Westeinde zijn daarmee naar onze mening aanvaardbaar. Wij zullen derhalve geen gevolg geven aan uw verzoek genoemd onder ad.1.

Tenslotte vraagt u een uitspraak over het toe te laten metrage supermarkten uit te stellen tot bij de behandeling van het bestemmingsplan. Formele besluitvorming over functiewijziging van het bestemmingsplan is inderdaad aan de orde bij de behandeling van het bestemmingsplan. Uit onze reactie kunt u evenwel opmaken dat wij in uw argumentatie geen aanleiding zien om tot wijziging van ons voornemen te komen. Het uiteindelijke vaststellen van het toe te laten metrage aan supermarkt vindt plaats bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad waarbij een afweging wordt gemaakt tussen alle van belang zijnde argumenten, waaronder eventuele zienswijzen.

Wij verzoeken u te bevorderen:

3. *Dat wij op korte termijn concrete gegevens over de huidige supermarktsituatie in Leeuwarden ter beschikking krijgen.*

De bij ons beschikbare en openbaar toegankelijke gegevens zijn opgenomen in het STEC rapport. Meer gedetailleerde gegevens zijn alleen tegen een vergoeding te verkrijgen. De thans beschikbare gegevens geven voldoende inzicht in de situatie om een goede analyse te kunnen maken voor de ladder van duurzame verstedelijking. In een latere fase, zijn de meer gedetailleerde gegevens wellicht wel van belang. Als dat zo is zullen de op dat moment actuele gegevens opgevraagd worden.

4. *Dat er alsnog onderzoek wordt gedaan naar de toekomst van de buurtsupermarkten in het westen van de stad. Met andere woorden: daaruit moet blijken, of er distributie planologisch gezien, voldoende draagvlak blijft voor de buurtsupermarkten.*

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking. Uit de analyses blijkt dat de verplaatsing van de supermarkten naar het WTC gebied mogelijk is en verantwoord is. Dat biedt voor de besluitvorming rondom het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voldoende borging voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Zie hiervoor ook de eerdere beantwoording. In het kader van het opstellen van nieuwe detailhandelsbeleid, waarmee dit jaar of volgende jaar een aanvang wordt genomen, zal dit soort analyses wel plaatsvinden. Ook in dat proces heeft u volop de gelegenheid om mee te denken en reactie te geven.

5. Dat in goed overleg met ons die concrete maatregelen worden getroffen die parkeeroverlast in onze wijk helpen voorkomen.

Wat betreft het treffen van concrete maatregelen om parkeeroverlast in de wijk Westeinde te voorkomen gaan wij in de vervolgfase zeker met u in overleg. Op voorhand zijn er ook al diverse afspraken gemaakt en maatregelen genomen. Dit naar aanleiding van de besprekingen in de diverse werkgroepen. Deze maatregelen zijn ook opgenomen in de toelichting op verkeer en openbare orde. Deze toelichting is bij u bekend. Onder andere is het zo dat met SC Cambuur is afgesproken dat zij stewards langs de entrees van Westeinde zullen posteren om Cambuurbezoekers niet toe te laten in Westeinde, maar hen te wijzen op de gewenste route en de hiervoor ingerichte parkeerterreinen. Dit om te voorkomen dat er ongewenst “gewoonte gedrag” ontstaat. Ook bewegwijzering naar de beschikbare parkeerplaatsen zal hierop gericht zijn. Wij gaan er overigens van uit dat wij door het beschikbaar stellen van gratis parkeerplaatsen in het gebied zelf, op het Zwettpark, het terrein van het Wetterskip, en locaties direct rondom het stadion zoveel parkeerruimte is dat parkeren in Westeinde niet voor hand ligt. Als ondanks alle maatregelen alsnog blijkt dat er parkeeroverlast in Westeinde ontstaat zal de gemeente op dat moment in overleg met betrokken partijen zorg dragen voor adequate maatregelen.

In uw toelichting stelt u diverse zeer gedetailleerde vragen over onder andere de parkeerbalans. Wij zullen u dit in onze afspraak van woensdag 23 januari graag mondeling toelichten en beantwoorden.

6. Dat er nog eens goed wordt gekeken naar het hele kruispunt Westeinde en het wegvak tussen de kruising en het Europaplein en dat de maatregelen integraal worden aangepakt, binnen het project WTC/Cambuur Boulevard.

Het is ons bekend dat u graag aanvullende maatregelen zou zien om de doorstroming van het kruispunt Westeinde te verbeteren. In het kader van de gebiedsontwikkeling is onderzocht welke maatregelen er genomen moeten worden om het huidige afwikkelingsniveau te behouden. Die maatregelen worden ook in het kader van het project uitgevoerd en betaald. Wij zullen parallel aan het verder uitwerken van het project nogmaals onderzoek doen naar de verkeersafwikkeling op de kruising Westeinde op dit moment. Daarbij zullen we onderzoeken of er aanvullende maatregelen mogelijk zijn, die los van de WTC ontwikkeling, de verkeersafwikkeling verbeteren, en dan met name voor het verkeer dat Westeinde in- en uitgaat. Als hieruit blijkt dat er aanvullende maatregelen mogelijk en wenselijk zijn, zal hier apart besluitvorming over plaatsvinden, en ook aanvullende financiering

gevonden moeten worden. Dit onderzoek zullen wij zoals gezegd parallel met de uitwerking van het inrichtingsplan doen, zodat eventuele extra maatregelen tegelijk met de reeds aangekondigde maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

7. Dat wij (samen met het Valeriuskwartier) nauwer worden betrokken bij het bij het opzetten van een afdoende systeem, waardoor het voor bezoekers van Cambuur en grote evenementen onmogelijk wordt vanaf de Valeriusstraat door beide woongebieden te rijden.

Dit punt zal net als het uitwerken van de maatregelen om parkeeroverlast tegen te gaan met u en het Valeriuskwartier worden besproken. Ook ongewenst verkeer door de wijken zal zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Daarbij zal de bereikbaarheid van bewoners en hulpdiensten ook in ogenschouw genomen worden.

Tot slot

Wij hopen dat wij uw vragen naar tevredenheid hebben beantwoord. Uiteraard zijn wij graag bereid om de beantwoording nader toe lichten. Dit kan in het geplande gesprek van 23 januari aanstaande plaatsvinden. Wij zullen dan in ieder geval uw gedetailleerde vragen uit de bijlage van uw brief met u bespreken.

Met vriendelijke groet,



H. Deinum,
wethouder Ruimtelijke Ordening.