

Beantwoording vragen Bewonerscomité Troelstraweg

1. *Is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanwijziging nodig (nu bestemming detailhandel-Tuincentrum en agrarisch (bron ruimtelijkeplannen.nl)? Zo nee, op basis waarvan niet? Zo ja, hoe gaat deze procedure dan verlopen en wat zijn onze mogelijkheden als aanwonende in deze procedure?*

De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan, maar aan deze ontwikkeling kan medewerking worden verleend door toepassing van twee varianten. Variant A betreft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure duurt het langst: in totaal zo'n tweeënhalf jaar. Daarbij gaan we ervan uit dat er eerst een stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en daarna een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Variant B betreft een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Gelet op de maatschappelijke noodzaak om nieuwe opvanglocaties te realiseren, heeft het college van B&W voorgesteld aan de gemeenteraad om deze procedure te doorlopen. Deze procedure duurt namelijk circa een jaar. Er is in deze procedure een "verklaring van geen bedenkingen" van de gemeenteraad vereist. Op het moment dat de ontwerp- omgevingsvergunning aan de raad wordt voorgelegd, ligt deze ook zes weken ter inzage waarin zienswijzen door belanghebbenden kunnen worden ingediend. Deze worden door het college van B&W beantwoord en door de gemeenteraad meegenomen bij het al dan niet geven van de verklaring van geen bedenkingen.

2. *Indien u hier kiest voor een verkorte procedure door middel van een verklaring van geen bezwaar kiest u dus (wederom) niet voor uw burger, maar u maakt gebruik van een noodmaatregel (welke wij begrijpen gezien de nood die er op dit moment bij de vestiging van vluchtelingen is), maar de te realiseren bouwwerken zijn definitief en voor minimaal 50 tot 100 jaar bedoeld. De verkorte procedure zou dus een paniekbesluit zijn gebaseerd op een gebrek aan lange termijn visie. Wat is hierop uw visie?*

Zie het antwoord op vraag 1. De benodigde afwegingen zullen zorgvuldig worden gedaan zoals dat ook bij de langere procedure het geval zou zijn.

3. *De gemeente is verplicht gasvrij te (laten) bouwen, hoe gaat u dat in dit gebied regelen qua archeologie en eventuele zonnepanelen, deze laatste zijn nu (bestemmingsplan technisch) slechts beperkt mogelijk?*

Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend op het moment dat aangetoond wordt dat aan het Bouwbesluit kan worden voldaan. Dit houdt in dat het gebouw, of de gebouwen, bijna energieneutraal dient of dienen te zijn. Ook kan een omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend indien alle noodzakelijke onderzoeken, bijvoorbeeld op het gebied van archeologie, ecologie en bodem, zijn uitgevoerd. Daarnaast moet er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. *Door u is aangegeven dat andere locaties niet geschikt zijn omdat deze financieel niet haalbaar zijn. U gaat nu in dit gebied 72 permanente woningen bouwen, die moeten voldoen aan het bouwbesluit, de milieunormen en de geluidseisen van de vliegbasis. Vraag is of dit financieel haalbaar is? Indien dit op papier budgettair neutraal is, hetgeen in de praktijk betekent dat de overheid er geld achteraan gaat brengen, wie staat dan garant voor de eventuele meerkosten?*

De realisatie en exploitatie wordt door de ontwikkelaar gedaan. Het COA huurt vervolgens van de ontwikkelaar. Het COA maakt de keuze of een locatie voldoet aan de criteria en vraagt vervolgens medewerking aan de gemeente. Het is aan deze partijen zelf (ontwikkelaar en COA) om elk tot een haalbare businesscase te komen.

5. *Als er financieel gekeken wordt zijn andere locaties, denk bv aan de Zuidlanden, voormalig terrein Kielstra/Pax (Industrieterrein Schenkenschans, geen overlast voor omwonenden), Potmarge Camminghaburen, Bonifatiusplein enz. enz. (ook gezien het feit dat hier minder allochtonen wonen ook nog goed voor de integratie en dichtbij voorzieningen), dan niet financieel realistischer? Kunt u mij aantonen waarom dit wel of niet zo zou zijn?*

Zie het antwoord op vraag 4.

6. *U geeft aan dat er in 45 woningen 450 mensen geplaatst zullen worden, dit zijn 10 personen per woning. In de huidige AZC's en ook volgens de vertegenwoordigster van het COA op de informatiebijeenkomst van 4 juli jl., is er geen uitspraak te doen over welke bevolkingsgroep wanneer gebruik gaat maken van de voorziening. Ik zie graag de onderbouwing van hoe u denkt 450 mensen in 45 woningen met verschillende achtergronden (als voorbeeld Hutu's en Tutsi's?) onder te brengen en hier een vredige en veilige woonomgeving te creëren tegemoet. In andere AZC's is dit een behoorlijk probleem en geeft een verkeerde samenstelling veel onrust en overlast.*

Het COA heeft goede ervaringen met deze opzet op andere locaties in het land en kan sturen op de samenstelling van de groep bewoners. Dit geeft ons het vertrouwen dat dit ook op deze locatie mogelijk is.

7. *Uit de cijfers (zie onderstaande tabel (bron alle cijfers.nl)) blijkt dat de autochtone druk op de wijken Heechterp, Vrijheidswijk, Schepenbuurt en Bilgaard onevenredig groot is t.o.v. andere wijken in Leeuwarden. Hoe ziet u deze verdere uitbreiding in een toch al sociaal zwakke omgeving qua scholen, winkels en andere voorzieningen?*

De bewoners van de ROL zullen gebruikmaken van voorzieningen in de omliggende wijken en dus niet alleen van de voorzieningen in Bilgaard. Het al dan niet sociaal zwak zijn van een wijk ligt genuanceerder dan alleen op basis van onderstaande percentages. Het COA beschikt over de sociale index van omliggende wijken en heeft die meegenomen in de afweging.

8. *Mocht u de ontwikkeling onder wijk Westeinde laten vallen, dan nemen wij aan dat u ook voornemens bent hier een rechtstreekse verkeersverbinding te maken. Anders zou uw redenatie een papieren doelredenatie zijn. Klopt dat?*

De ontsluiting van een woongebied is niet een-op-een te vertalen naar de grenzen van een wijk. Een goede ontsluiting maakt onderdeel uit van de totale planvorming.

9. *U geeft in uw voorlichting aan dat u deze locatie geschikt vindt door o.a. de aanwezigheid van voorzieningen. U noemt hierbij Westeinde, dit is irreëel gezien de huidige infrastructuur (zie punt 8). Gezien de huidige infrastructuur nemen wij aan dat voor de toegang tot voorzieningen door Bilgaard wordt voorzien. Los van de gevaarlijke oversteekmogelijkheden op de Troelstraweg voor fietsers en wandelaars zijn met het oog op de opbouw van Bilgaard de integratiemogelijkheden ver te zoeken. Hoe ziet u de verkeersafwikkeling van de 79 woningen naar Bilgaard en omgeving?*

De bewoners van de beoogde ROL zullen gebruik kunnen maken van voorzieningen in de wijken Bilgaard en Westeinde, maar ook in andere wijken als Valerius en de MTV-wijken. Deafstanden in dit gedeelte van de stad zijn niet zo groot dat ze per fiets of wandelend niet overbrugbaar zijn. Dat baseren we op de ervaringen die er zijn met de noodopvanglocatie in het WTC/ Heliconstate. De bewoners van die locatie zijn ook gericht op andere wijken dan de nabijgelegen Vosseparkwijk.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid is ons uitgangspunt dat er een veilige fiets- en voetgangersoversteek over de Troelstraweg dient te komen. Hierbij wordt momenteel gedacht aan het realiseren van middengeleiders in die weg. Zo kunnen fietsers en voetgangers in twee fasen veilig de weg oversteken. De verkeersafwikkeling wordt beoordeeld op basis van landelijke kencijfers van het CROW voor de verkeer aantrekkende werking van voorzieningen. Uit een eerste analyse blijkt dat de toekomstige 72 woningen in potentie minder verkeer genereren dan voor het voormalige Tuin! het geval was.

10. *De gemeente is al sinds 16 december 2020 op zoek naar een geschikte locatie. Deze locatie is volgens het schrijven van Burgemeester en Wethouders aan de raad van 27 juni 2022 al aangekocht en geschikt geacht. Op 4 juli jl. heeft u als mosterd na de maaltijd de bewoners nog ingelicht. Als overheidsorgaan gaat u met deze procedure volledig voorbij aan uw inwoners. Dit wordt breed ervaren als minachting van uw kiezers. Waar gaat u ons serieus nemen?*

Op dit moment staan we nog aan het begin van de procedure. Ons college heeft nog geen definitief besluit genomen over de realisatie van een ROL op de locatie Tuin!. In een zoektocht naar een locatie, waarbij zo'n tien locaties zijn bekeken en zelfs biedingen zijn gedaan, is uiteindelijk de locatie Tuincentrum aan P.J. Troelstraweg door het COA geschikt en beschikbaar bevonden. Alle potentiële locaties zijn getoetst aan de criteria van het COA en door de gemeenteraad in december 2020 vastgestelde criteria. Op het moment dat de locatie Tuin! op basis van die criteria geschikt werd bevonden, hebben wij besloten een voornemen tot medewerking te verlenen. Vervolgens hebben wij u direct geïnformeerd over ons voornemen waarbij we ook het verdere proces hebben toegelicht.

Wij houden rekening met de zorgen van omwoners, en nemen eventuele klachten serieus. Wij willen het proces daarom zorgvuldig en samen met u doorlopen. Om die reden heeft onze verantwoordelijke wethouder persoonlijke huisbezoeken afgelegd bij direct aanwonenden. Wij willen ook in het vervolgproces met hen in gesprek blijven over de ontwikkelingen.

Daarnaast organiseren we informatiebijeenkomsten voor omwonenden.

Tenslotte verspreiden we ook nieuwsbrieven onder de omwonenden. Voor klachten, vragen en andere berichten is algemeen e-mailadres geopend.

11. *U geeft aan dat u contact heeft gehad met defensie. Is er ook al gekeken naar de watertoets, de werking van de slecht lopende riolering en klimaatadaptatie? Bij regenval staat het fietspad gedeeltelijk onder water, circa 10 cm ter plaatse van de Kampweg. De woning op het perceel naast tuin kan zijn sanitaire voorziening bij regenval niet gebruiken. Dit is ook al jaren bekend bij de gemeente. Zo ja wat is de impact hiervan op de kosten? En zo nee waarom niet? Deze kunnen behoorlijke financiële impact hebben op een dergelijk plan. Hetzelfde geldt voor de inrichting welke duurzaam zal moeten zijn. Op welke manier gaat u dan voldoen aan de landelijke eisen en uw eigen beleid? Hoe denkt u ondanks de voorgenomen snelle bouw met alle noodmiddelen qua procedures dat u hier de plank niet mis gaat slaan?*

Wij moeten, net zoals het geval is bij elk ander nieuwbouwplan, voldoen aan zowel landelijk(e) en provinciaal(e) als gemeentelijk(e) beleid en regelgeving. Voor de nieuwbouw zal in het stedenbouwkundig plan rekening worden gehouden met een klimaatadaptieve riolering. De kosten daarvan zijn altijd onderdeel van de exploitatie van nieuwbouwplannen. De Troelstraweg en Kampweg wateren beide af op het fietspad. De wateroverlast op het fietspad wordt meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Het overtollige water kan waarschijnlijk naar de naastgelegen sloot worden afgevoerd.

12. *Openbaar bestuur dient helder en integer te zijn. In de nu door u voorgestelde/gevolgde procedure staat deze integriteit behoorlijk op de tocht. Uit de collegebrief van 27 juni jl. is te lezen dat het college al een besluit heeft genomen betreffende deze locatie. Op 4 juli jl. is (slechts een deel van) de omwonenden door middel van een slecht georganiseerde (kleine zaal, geen structuur) informatiebijeenkomst met het plan geconfronteerd. Vindt u dit open en integer handelen en zo ja op grond waarvan?*

Zie het antwoord op vraag 10.

13. *Daarnaast is de rol als grondeigenaar en verkoper van grond in dit gebied van dhr. Ketellapper in relatie tot zijn politieke connecties (lijstduwer FNP) niet geheel helder. Ook in deze rol zagen wij graag duidelijkheid om alle schijn van belangenverstrengeling te voorkomen.*

De gemeente is niet betrokken of betrokken geweest bij de grondaankoop door de projectontwikkelaar.