

### Bijlage 3

#### Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur

Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur heeft in de periode vanaf 25 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 18 zienswijzen binnengekomen. Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

#### Zienswijze 1

Liander

- A. *In het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation, gelegen aan de Harlingertrekweg. Dit is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing. In het ontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd, de enkelbestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' toegekend. In de planregels van deze bestemming is niet aangegeven dat de functie nutsvoorziening is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemd station wordt verzocht het gasdrukmeet- en regelstation binnen de bovengenoemde bestemming te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.*

#### Reactie:

Liander vraagt om het gasdrukmeet- en regelstation positief te bestemmen en om een veiligheidscontour op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het positief bestemmen van nutsvoorzieningen wordt in de Leeuwarder standaard voor bestemmingsplannen alleen gedaan als er sprake is van een nutsvoorziening met een omvang die groter is dan 15 m<sup>2</sup> of een hoogte groter dan 3 meter. Nutsvoorzieningen met een kleinere maatvoering zijn namelijk vergunningsvrij op grond van artikel 2, bijlage II, Besluit omgevingsrecht en het is derhalve niet nodig om deze nutsvoorzieningen op te nemen op de verbeelding (en in de planregels). Vanwege het veiligheidsbelang zal de veiligheidscontour (Barim - zone) wel worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan en wordt de bijbehorende regeling opgenomen in de regels in artikel 20 lid 4.

#### Zienswijze 2

Defensie

- A. *In de toelichting, de regels en op de verbeelding wordt op juiste en adequate wijze ingegaan op de diverse belangen van de vliegbasis Leeuwarden. Het bestemmingsplan geeft het Ministerie van Defensie dan ook geen aanleiding opmerkingen te maken.*

#### Reactie:

Wij danken het Ministerie van Defensie voor deze reactie.

### Zienswijze 3

#### Prorail

- A. *Het plan zoals dat nu voorligt geeft onvoldoende informatie over de aspecten geluid, trillingen en andere omgevingsaspecten. Prorail verzoekt het huidige en geplande (ongehinderd) gebruik van de spoorbaan met de bijbehorende voorzieningen (dus inclusief het emplacement) te borgen. Daarbij vraagt Prorail bijzondere aandacht voor de laad- en losplaats, alsmede de activiteiten van de werkplaats van Stadler.*

#### Reactie:

In het bestemmingsplan is een uit te werken woonbestemming opgenomen. Uit onderzoek blijkt dat ter plaatse een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd. Meer gedetailleerd onderzoek zal worden verricht in het kader van het uitwerkingsplan. Op dat moment is onderzoek naar geluid, trilling en diverse andere omgevingsaspecten beter mogelijk omdat dan meer duidelijkheid bestaat over de concrete uitvoering van de voorziene woonbestemming. Het vooraf onderzoeken van elke mogelijke uitwerking is niet noodzakelijk, omdat de uitwerkingsregels een volledige beoordelingsmogelijkheid bieden (zie bijvoorbeeld ABRvS 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3051, r.o. 22.3 - 22.7). Pas bij de uitwerking moeten de verschillende elementen onderzocht en geborgd worden.

Om de belangen van Prorail en anderen in het plangebied te verzekeren worden aan de uitwerkingsregels van artikel 13.2 de volgende leden toegevoegd:

- e. sprake moet zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat waarbij geluid van de activiteiten van het spooreplacement Leeuwarden dient te worden betrokken;
- f. sprake moet zijn van een aanvaardbaar trillingsklimaat;
- g. het huidige en geplande gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, inclusief het emplacement, de laad- en losplaats en de werkplaats van Stadler, kan worden voortgezet respectievelijk plaatsvinden.

Voor het nieuwe sub e wordt allereerst verwezen naar bijlage 19 bij de toelichting op het bestemmingsplan ("Onderzoek weg- en spoorwegverkeerslawaaï Snekertrekweg 23"). Hierin is inderdaad vermeld dat het geluid van de activiteiten van het spooreplacement Leeuwarden zelf (het inrichtingslawaaï) niet is beoordeeld. Wel is al vermeld dat deze naar verwachting lager zullen zijn dan de geluidsbelasting op de maatgevende noordgevel van het gebouw ten gevolge van wegverkeer.

Voor het nieuwe sub f geldt dat ten behoeve van de vaststelling van het uitwerkingsplan onderzoek wordt verricht naar de te verwachten trillingsniveaus, waarbij de uitwerking zodanig moet zijn dat het trillingsklimaat aanvaardbaar is. Daarbij kan in het uitwerkingsplan bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen die de mogelijkheid van het bouwen van woningen afhankelijk stelt van het voldoen aan de streefwaarden in de SBR-richtlijn.

Door het opnemen van deze regels in de uitwerkingsplicht (artikel 13) worden de belangen van Prorail, Stadler en toekomstige bewoners zeker gesteld.

#### Zienswijze 4

Intergamma B.V. en Robus Bouwmarkt B.V.

- A. *Reclamanten geven aan zich niet te kunnen verenigen met het ontwerpbestemmingsplan omdat hun concrete initiatief niet wordt gefaciliteerd. Aangegeven wordt dat het initiatief nog nader zal worden uitgewerkt en dat de raad wordt verzocht hieraan medewerking te verlenen. Tevens stellen reclamanten dat de ontwikkelaars/eigenaren van deze locatie niet onwelwillend staan tegenover deze ontwikkeling.*

#### Reactie:

Het initiatief voor een bouwmarkt wordt naar voren gebracht door twee partijen die geen eigenaar zijn van de gronden en gebouwen waarop dat initiatief betrekking heeft en ook daarop anderszins geen rechthebbenden zijn. Het programma waarin het bestemmingsplan voorziet betreft een integrale gebiedsontwikkeling door de Stadion Ontwikkelcombinatie Cambuur BV (SOC). De gemeente heeft slechts een faciliterende rol. De SOC heeft geen bouwmarkt opgenomen in hun programma, zodat er geen aanleiding is een dergelijke mogelijkheid in dit bestemmingsplan op te nemen. Mochten de initiatiefnemers op enig moment met de SOC tot overeenstemming komen over de vestiging van een bouwmarkt ter plaatse, dan kunnen initiatiefnemers de SOC daarvoor vanzelfsprekend te zijner tijd een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het dan vigerende bestemmingsplan indienen. Deze aanvraag zal op dat moment worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving (waaronder ook de gemeentelijke beleidskaders).

#### Zienswijze 5

Wijkbelang Westeinde

#### A. Verplaatsing

1. *In 2.3. Beschrijving nieuwe situatie en activiteiten, Snekertrekweg wordt gesproken over 'verplaatsing'. In 4.1.3 a. Supermarkt wordt de verplaatsingsoptie verder uitgewerkt. Het (abstracte) begrip 'verplaatsing' komt o.a. ook voor in Bijlage 3 Functionele mogelijkheden WTC e.o. (blz. 22 - 2015] van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie profilering Leeuwarder binnenstad, de Centrale en WTC-ontwikkeling'. Daarin is het begrip 'verplaatsing' nog gekoppeld aan de voorwaarden zoals die waren opgenomen in de 'Detailhandelsstructuurvisie' van mei 2014. Deze voorwaarden zijn echter in 2016 geschrapt bij het vaststellen van de 1e Wijziging Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden. Het (abstracte) begrip 'verplaatsing' duikt op meer plaatsen op. Ook de provincie Fryslan gebruikt die term.*

*Niet in geding is, dat er in het pand aan de Snekertrekweg sprake is van werkelijk aanwezige 2.720 m2 wvo aan supermarktruimte, zijnde 1.892 m2 wvo waar Jumbo in zit en 828 m2 wvo waar Budget Food. Bovendien is er sprake van duizenden, niet benutte, maar planologisch wel toegestane m2 wvo voor supermarkten. Volgens de toelichting gaat het om planologische meters die mogen worden verplaatst tot het door de initiatiefnemers gewenste aantal van 3.852 m2 wvo. Dat kan, omdat de beheersverordening op deze locatie veel meer (nota bene zelfs meer dan 45.000 m2 bvo) m2 wvo toestaat. Volgens reclamant is dit een gevolg van een 'gat' in de bestemmingsplannen, waardoor destijds ter plaatse de gemeentelijke Bouwverordening gold. Tevens geeft reclamant aan dat de vestiging van supermarkten destijds beleidsmatig ongewenst was. Vervolgens is reclamant van mening dat in de beheersverordening is nagelaten het aantal m2 voor supermarkten te begrenzen op het*

*werkelijk aanwezige aantal m2 aan supermarkten. Deze ruimte wordt nu aangewend om de verplaatsing van meer dan de werkelijk aanwezige m2 wvo via een juridische 'spitsvondigheid' mogelijk te maken en te verantwoorden. Reclamant is van mening, dat het bij verplaatsing moet gaan om reële en feitelijk aanwezige m2 aan supermarkten en niet om fictieve m2 wvo. Tevens wordt aangegeven dat het gelet op de historie van de ontwikkeling van supermarkten op deze locatie, niet aannemelijk is, dat er in de komende jaren meer dan de nu aanwezige m2's wvo zullen worden gerealiseerd.*

**Reactie:**

Onbenutte planologische mogelijkheden worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als 'bestaand' en niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:2062). Het uitgangspunt is derhalve de planologische, bestaande situatie en niet de feitelijke situatie. Daarbij komt dat de locatie aan de Snekertrekweg bij in gebruikname van de detailhandel op de WTC/Cambuur locatie komt te vervallen en zal plaatsmaken voor woningbouw. Er wordt slechts gebruik gemaakt van een zeer gering aantal planologische meters om te verplaatsen. Het merendeel wordt uit de markt gehaald (door vaststelling van het bestemmingsplan en geborgd door een artikel in de planregels dat hier zorg voor draagt).

**B. Gemeentelijk beleid**

1. *In 3.3 Gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden. Reclamant geeft aan van mening te zijn dat daarbij een belangrijke passage ontbreekt, namelijk de volgende: 'Wij streven ernaar de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen op buurt- en wijkniveau in stand te houden. Uitgangspunt voor het detailhandelsbeleid voor supermarkten in de gemeente Leeuwarden is dat er in elke wijk minimaal een supermarkt aanwezig zou moeten zijn. Dit is van belang voor de leefbaarheid van de woonwijken en dorpen'.*

*De gemeenteraad dient volgens reclamant op grond van dit uitgangspunt bij een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan aantoonbaar en gemotiveerd een afweging te maken van alle betrokken belangen. Nu zij vorengenoemd uitgangspunt voor het detailhandelsbeleid voor supermarkten in 2017 heeft vastgelegd, komt aan dit uitgangspunt in de afweging een nadrukkelijk belang toe. Hierbij is de vraag aan de orde welke betekenis moet worden toegekend aan de komst van twee nieuwe grote supermarkten in het westen van de stad ervan uitgaande, dat er in elke wijk minimaal een supermarkt zou moeten zijn. Gevraagd wordt om voornoemde passage aan de toelichting toe te voegen.*

**Reactie:**

Gemeente Leeuwarden hanteert het uitgangspunt instandhouding van buurt- en wijkwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen. Dit beleidsuitgangspunt is vastgelegd in de Detailhandelsstructuurvisie Leeuwarden 2014, mei 2017 - 1ste wijziging en wordt ook benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan inclusief alle daarbij behorende stukken (onder andere het ladderrapport) geeft aan dat het initiatief in lijn ligt met de uitgangspunten van de gemeente. Een extra aanvulling achten wij om die reden dan ook niet nodig.

**C. Laddertoets supermarkt**

Het door reclamant ingediende rapport 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking WTC/Cambuur Boulevard - onderdeel supermarkten - tegen het licht gehouden' van 19 mei 2019 is bij de beantwoording van de zienswijzen betrokken.

1. *Reclamant is van mening dat, in tegenstelling tot wat Stec suggereert, er geen ruimte is voor uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> wvo aan supermarkten tot 2027 in de gemeente Leeuwarden en dus ook niet voor de extra meters bij de beoogde vestiging van de beide supermarkten op de locatie WTC/Cambuur. Stec baseert naar mening van reclamant deze ruimte op een onwaarschijnlijk hoge koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente van 25%.*

Reactie:

Stec concludeert op basis van eigen lokaal onderzoek (2012), de sterke (boven)regionale functie van de stad en het Fries koopstroomonderzoek (2017) dat Leeuwarden een sterke aantrekkingskracht kent waarbij een percentage van 20 tot 25% realistisch is. Gezien het onderliggende onderzoek is er voor ons geen aanleiding hieraan te twijfelen. Ook wordt er door reclamant geen onderbouwing geleverd die anders doet uitwijzen.

2. *Het rapport van de Stec groep deugt op een aantal onderdelen niet en schetst een te rooskleurig beeld van de positieve effecten van de beoogde komst van beide supermarkten en onderschat de negatieve effecten voor de bestaande supermarkten in het westen van de stad.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij u naar onze beantwoording onder C.1 van deze zienswijze.

3. *De Stec-groep heeft verzuimd de omzetteffecten van de vaststaande komst van de AH-vestiging aan de Tesselschadestraat in zijn berekeningen mee te nemen.*

Reactie:

Uit nader onderzoek door de Stec-groep blijkt dat de gehanteerde cijfers van Locatus niet desupermarkt aan de Tesselschadestraat bevatten. De gegevens zijn per abuis niet in het onderzoek van STEC betrokken. Het betreft hier echter een kleinere supermarkt met een netto winkelvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>. Gelet op het uiteindelijke totaal, zowel qua omzet als metrages in Leeuwarden betekent dit een beperkt verschil. Gelet op tevens het groot aantal planologische meters supermarkt dat komt te vervallen op de Snekertrekweg is het een acceptabel effect en zal in de nieuwe situatie sprake zijn van het terugbrengen van planologische supermarktmeters.

4. *De kans is groot, dat de buurtsupermarkten in Westeinde en aan de Eksterstraat in oud west hun deuren moeten sluiten. Dat is een gevolg van de komst van de AH-supermarkt aan de Tesselschadestraat en de beoogde komst van twee grote supermarkten op de locatie WTC/Cambuur die samen ruim 1.100 m<sup>2</sup> wvo groter worden, dan de winkels die ze achterlaten. Er komt dus meer dan 2.150 m<sup>2</sup> wvo bij in het westen van de stad. De door reclamant berekende omzetzijning voor deze supermarkten ligt tussen de 17 en 25% en dat is ruim boven de kritische grens van wel of niet verdwijnen, van 12%. Hoe hoger het percentage omzetzijning boven deze grens uitkomt, des te groter is de kans, dat een supermarkt zijn deuren moet sluiten. Daardoor is er op het schaalniveau van wijk of buurt sprake van een duurzame ontwrichting en grote kans op leegstand. Dat is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals dat laatstelijk in 2017 is vastgesteld. Daarin is als uitgangspunt voor het detailhandelsbeleid voor supermarkten in de gemeente Leeuwarden opgenomen, dat er in elke wijk minimaal een supermarkt aanwezig zou moeten zijn. Dit is volgens de raad van belang voor de leefbaarheid van de woonwijken en dorpen. De gemeente streeft er daarbij naar de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen op buurt- en wijkniveau in stand te houden.*

Reactie:

Uit het Stec-rapport blijkt dat er effecten kunnen optreden ten aanzien van bestaande supermarkten, afhankelijk van de afstand tot WTC gebied met 8 - 11%. Hierbij wordt opgemerkt dat dit percentage wellicht nog iets hoger ligt in verband met de zich nog te vestigen supermarkt op de voormalige LPF-locatie. Een mogelijk omzeteffect is wil echter niet zeggen dat een supermarkt ook daadwerkelijk moet of gaat sluiten. Het door reclamant gehanteerde percentage van 12%, als zijnde kritische grens, wordt op geen enkele manier onderbouwd. Dit ondeschrijven wij daarom ook niet. Gelet op het nieuwe verblijfsgebied dat wordt gecreëerd en de functies die hiervan deel uit maken, waaronder de supermarkten en de sluiting in hetzelfde gebied van de locatie Snekertrekweg (waardoor de uiteindelijke toevoeging van feitelijke meters slechts ondergeschikt is en tevens past bij de nieuwe en ruimere manier van presenteren van artikelen in supermarkten), wordt dit vanuit het een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ook vanuit toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking aanvaardbaar geacht. Bovendien heeft de eigenaar van de Poiesz supermarkt in Westeinde schriftelijk aangegeven richting het wijkpanel dat zij voornemens zijn om de locatie in Westeinde uit te breiden zodra de Lidl vertrekt, wetende van de ontwikkelingen in het WTC-gebied. De angst voor omzetsderving lijkt hier dus niet te zijn. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de eigenaar geen zienswijze heeft ingediend.

5. *Eenzelfde lot dreigt de overblijvende supermarkt aan de Snekertrekweg te treffen. Maar daar is sprake van een solitaire vestiging waarbij het instandhouden van een buurtwinkelcentrum niet aan de orde is.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder C.4 van deze zienswijze.

6. *De laddertoets supermarkten van de Stec-groep voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Burgemeester en wethouders van Leeuwarden hebben op basis van het Stec-rapport onderdeel supermarkten in redelijkheid niet tot het besluit kunnen komen, dat dit onderdeel aan de toets voldoet. Daarvoor ontbreekt een zorgvuldige, deugdelijke en toereikende, op onderzoek gebaseerde onderbouwing en motivering. Dat is in strijd met artikel 3.46 van de Awb. Minimaal is een 'second opinion' noodzakelijk, waarbij uitdrukkelijk ook wordt gekeken naar de effecten op de buurtsupermarkten in de omgeving.*

Reactie:

Er wordt door reclamant niet duidelijk gemaakt welke gebreken er zouden kleven aan het onderhavig Stec-rapport. In zeer algehele bewoordingen wordt verwezen naar artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht. Wij zijn van mening dat er een goed rapport is opgeleverd door een professionele partij die zeer kundig is op het gebied van o.a. de ladder voor duurzame verstedelijking. Er bestaat voor ons geen aanleiding te veronderstellen dat dit rapport niet zou voldoen, gezien o.a. de zorgvuldige onderbouwing en diepgang. Door reclamant is daarnaast geen rapportage van een terzake deskundige overlegd waaruit anders blijkt. Wij conformeren ons dan ook aan het voorliggende Stec-rapport en zien geen aanleiding te concluderen dat de rapportage niet aan de wettelijke vereisten zou voldoen en daarmee ook niet aan het gestelde motiveringsvereiste.

7. *Samenvattend is reclamant van mening dat de voorliggende laddertoets voor supermarkten niet deugt. De laddertoets voor supermarkten moet zijn gebaseerd op een deugdelijk onderzoek naar de betekenis en de gevolgen voor de bestaande supermarkten in het westen van de stad. En dat is niet het geval. Waar de laddertoets voor supermarkten concludeert, dat de effecten gering zijn, blijkt uit het eigen onderzoek, dat de effecten voor de bestaande buurtsupermarkten groot zijn.*

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder C.6 van deze zienswijze. Tevens dient het Stec-rapport te worden gelezen in combinatie met onze reactie zoals opgenomen in de toelichting (paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking).

8. *Mocht de conclusie (deels) worden gedeeld dan vraagt reclamant de toets voor supermarkten te laten herzien en daarbij de conclusies van het door reclamant ingestelde onderzoek te betrekken. Een andere optie die door reclamant wordt aangedragen is een 'second opinion' te laten uitvoeren, waarin uitdrukkelijk aandacht wordt besteed aan de effecten voor de buurtsupermarkten in de omgeving.*

Reactie:

Hiervoor wordt nogmaals verwezen naar beide voorgaande antwoorden onder C.6 en C.7. Aanvullend wordt opgemerkt dat ook de buurtsupermarkten in het onderzoek en het uiteindelijke Stec-rapport zijn betrokken. Dit komt op verschillende plekken in het rapport (direct en indirect) tot uitdrukking, o.a. op de pagina's 8, 11 en 12.

**D. Betekenis voor Westeinde**

1. *De kans is groot dat de supermarkten in Westeinde en in oud west hun deuren moeten sluiten, als de plannen voor de beide nieuwe supermarkten op de locatie WTC/Cambuur in de volle omvang doorgaan.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder C.4 van deze zienswijze.

2. *Er is distributieplanologisch gezien geen ruimte voor de beoogde 1.130 extra m2's wvo op de locatie WTC/Cambuur.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder C.6 van deze zienswijze en voor het overige wordt verwezen naar de conclusies zoals opgenomen in het Stec-rapport ten aanzien van het onderdeel supermarkten en de inhoudelijke reactie zoals opgenomen in de toelichting (paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking).

3. *De positieve grondhouding van de directie van Poiesz neemt de zorgen van reclamant over het voortbestaan van een buurtsupermarkt in Westeinde niet weg. Dat komt door de berekende hoge omzetsderving door reclamant bij de bestaande supermarkten van 17-25%, die optreedt door de komst van de nieuwe AH aan de Tesselschadestraat en de extra m2's wvo op de locatie WTC/Cambuur. Reclamant vindt dat risico te groot en doet een beroep op de raad, niet in te stemmen met de extra m2's wvo op de locatie WTC/Cambuur boven de 3.100 m2 wvo.<sup>1</sup> Door nu qua m2's wvo met nagenoeg 'gesloten beurzen' te werken, neemt*

---

<sup>1</sup> In de plannen van de initiatiefnemers is sprake van twee nieuwe supermarkten op de locatie WTC/Cambuur; Jumbo met 2.045 m2 wvo en Lidl met 1.807 m2 wvo. Samen gaat het om afgerond 3.850 m2 wvo. Jumbo is nu nog gevestigd aan de Sneekertrekweg met 1.892 m2 wvo. Aan de Sneekertrekweg zit nu ook nog Budget Food met 828 m2 wvo. De m2's van beide supermarkten worden verplaatst naar de locatie WTC/Cambuur. Samen gaat het om 2.720 m2 wvo. Er ontstaat ruimte voor 2.720 + 370 [niet benutte m2 wvo winkelcentrum Westeinde] is afgerond 3.100 m2 wvo op de locatie WTC/Cambuur. Aldus de berekening van reclamant.

*het aantal m2 wvo in het westen van de stad niet of nauwelijks toe en ontstaat - distributieplanologisch gezien - in ogen van reclamant een bruikbare oplossing.*

Reactie:

In de laddertoets is gerekend met het totaal gevestigde aanbod van supermarkten in Leeuwarden. Met ander woorden: de gerealiseerde supermarktmeters per 1 januari 2018. De verwachting is dat beide ontwikkelingen (twee supermarkten op de WTC/Cambuur locatie -die grotendeels worden 'gevuld' met de meters van de locatie Snekertrekweg- en nieuwvestiging van een Albert Heijn aan de Tesselschadestraat) tezamen een iets groter omzeteffect hebben dan uitsluitend de supermarktontwikkeling op de locatie WTC/Cambuur. Gezien de metrages van de beoogde supermarkt aan de Tesselschadestraat en de korte afstand tussen beide ontwikkelingen verwachten we dat de supermarkt aan de Tesselschadestraat een kleiner verzorgingsgebied gaat bedienen dan de supermarktontwikkeling op de WTC/Cambuur locatie. Het voorstel van reclamant om met "gesloten beurzen" te werken (in afwijking van de plannen die voorliggen) wordt dan ook niet gehonoreerd.

4. *Reclamant is van mening dat formeel de resterende 370 m2 wvo in winkelcentrum Westeinde 'uit de markt' gehaald zouden moeten worden. Dat lijkt reclamant in goed overleg tussen Poiesz en de gemeente, juridisch te regelen. Op het moment, dat Aldi zou sluiten op de Snekertrekweg en de supermarktmeters daar 'uit de markt' zouden worden genomen, kan Lidl desgewenst alsnog groeien naar de beoogde ruim 1.800 m2 wvo. Ook Jumbo zou nog iets kunnen uitbreiden. Datzelfde zou zich kunnen voordoen bij Jumbo aan de Eksterstraat. Het 'uit de markt' halen van deze m2's wvo zou extra ruimte bieden voor 874 m2 wvo op de locatie WTC/Cambuur. Deze optie zou echter inhouden, dat een buurtsupermarkt verloren gaat.*

Reactie:

Er bestaat voor ons geen aanleiding meters 'uit de markt' te halen in winkelcentrum Westeinde. Er wordt om de ontwikkeling mogelijk te maken gebruik gemaakt van een verplaatsing van supermarktmeters. De plus aan meters die terecht komt op de locatie WTC/Cambuur (slechts ca. 1130 m2) komt voort uit met name de ruimere opzet/uitstalling van de producten zoals die door moderne supermarkten wordt gehanteerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een zeer gering aantal planologische meters om te verplaatsen. Het resterende deel van de planologische meters aan de Snekertrekweg wordt uit de markt gehaald (door vaststelling van het bestemmingsplan en geborgd door een artikel in de planregels dat hier zorg voor draagt). Verder wordt op deze plek verwezen naar de beantwoording onder C.6. Tevens verwijzen wij hiervoor nogmaals naar het Stec-rapport in combinatie met onze reactie zoals opgenomen in de toelichting (paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking).

5. *Wat Westeinde betreft, kan het risico van sluiting worden weggenomen, door voor een optie te kiezen waarbij het te verplaatsen aantal m2's wvo (nagenoeg) gelijk blijft, Westeinde een volwaardige supermarkt kan krijgen en de beoogde nieuwe supermarkten op de locatie WTC/Cambuur iets moeten inleveren. Het volgen van deze optie houdt in, dat voor de locatie WTC/Cambuur het maximale aantal m2's wvo aan supermarkten afgerond op 3.100 m2 wvo (= 4.340 m2 bvo) aangehouden dient te worden.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder D.4 van deze zienswijze.

## **E. Overschot of tekort**

1. *In 4.1.3 laddertoets (inhoudelijk), Onderverdeling naar functies a. Supermarkt, Onderbouwing benodigde metrages, staat in de vijfde alinea, dat er - los van de planologische ruimte - sprake is van een overschot van afgerond 1.000 m2 wvo ten opzichte van de geconcludeerde marktruimte (700 m2 wvo) en feitelijk te verplaatsen bestaande metrages (2.120 m2 wvo). Reclamant vraagt zich af, of er op grond van deze redenatie niet sprake is van een tekort in plaats van een overschot van afgerond 1.000 m2 wvo. Immers: het programma betreft 3.852 m2 wvo op de nieuwe locatie. De marktruimte zou 700 m2 wvo zijn en het aantal te verplaatsen m2 van de Snekertrekweg volgens het college 2.120 m2 wvo.*

*3.852 m2 wvo - 700 m2 wvo - 2.120 m2 wvo levert volgens reclamant een tekort op van 1.032 m2 wvo. Bovendien is het (feitelijk) aantal te verplaatsen m2 wvo volgens reclamant niet 2.120, maar 2.720 m2 wvo (1.892 WVO Jumbo + 828 wvo Budget Food. Zie Stec-rapport voetnoot onderaan blz. 10. Bestreden wordt dat er sprake is van marktruimte van 700 m2 wvo tot 2027. Tevens wordt er verwezen naar de bijgevoegde rapportage 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking WTC/Cambuur Boulevard - onderdeel supermarkten - tegen het licht gehouden'. Volgens dit rapport is er tot 2027 geen sprake van marktruimte, maar eerder van een fors overschot.*

### Reactie:

Het woord "overschot" betekent een 'te veel' aan meters van ca. 1000 m2 wvo. Dit blijkt ook uit de afsluitende zinsnede in de vijfde alinea: "Dat is in het oordeel van de gemeente een acceptabele marge op een totaal aanbod van ruim 40.000 m2 wvo aan supermarktmeters in de gemeente Leeuwarden ...". Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder C.6. van deze zienswijze en naar het Stec-rapport in combinatie met onze reactie zoals opgenomen in de toelichting (paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking).

## **F. Regels**

1. *In artikel 7 Detailhandel - Supermarkt 7.1.a lid 3 worden kantoren ten behoeve van supermarkten en overige dagelijkse detailhandel opgevoerd. Lid 3 wekt de indruk, dat kantoren geen deel uitmaken van de supermarkten. De begripsbepaling 1.24 bruto vloeroppervlak geeft de volgende betekenis: de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn- of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten. Kantoren zitten daar dus bij in. Het 3e lid lijkt dus overbodig, in ieder geval voor supermarkten.*

### Reactie:

Artikel 7.1.a.3 betreft een verduidelijking op dit punt zodat "diepgraven" in onderliggende begripsomschrijvingen niet nodig is. Het dient dan ook als een "extra" te worden beschouwd en is geen onvolkomenheid in de regels.

2. *In artikel 7 Detailhandel - Supermarkt, 7.3 Specifieke gebruiksregels sub a. staat dat er niet meer dan twee supermarkten mogen komen. Reclamant concludeert dat er op grond daarvan ook één hele grote supermarkt kan komen. Reclamant acht dat ongewenst, omdat van een grootschalige supermarkt een nog grotere aantrekkingskracht uitgaat op de directe omgeving en van een nog grotere omzetsderiving sprake zal zijn. Gevraagd wordt het maximale aantal m2 bvo per supermarkt te begrenzen tot 2.700 m2 bvo, opdat er niet één grootschalige supermarkt kan komen.*

#### Reactie:

De conclusie dat er op basis van de planregels ook één grote supermarkt zou kunnen komen klopt. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is maximaal twee supermarkten aangezien op basis van het voorziene programma voor de gebiedsontwikkeling (zie bijlage 9 bij de toelichting) sprake is van 2 supermarkten met bijbehorende metrages (1.807 en 2.045 m<sup>2</sup> wvo). De regeling is juist op deze manier verwoord om te voorkomen dat er meer dan twee supermarkten zouden kunnen komen binnen de beschikbare meters zoals verwoord in de regels.

Reclamant stelt dat een grootschalige supermarkt een grotere aantrekkingskracht heeft op de directe omgeving en er sprake zal zijn van een grotere omzetsderving. In het ladderrapport wordt een uitvoerige onderbouwing voor de twee supermarkten beschreven. Hierbij wordt uitgegaan van een breed verzorgingsgebied voor de twee beoogde supermarkten. Hoewel gemiddeld gezien een supermarkt een straal van circa 2 km bedient, wordt verwacht dat een groot deel van de omzet buiten een straal van 2 km komt. Ter onderbouwing worden meerdere argumenten gegeven:

- Het totaalconcept van WTC/Cambuur heeft een sterk regionale functie en bedient daarmee een groot publiek;
- Er zijn twee landelijke supermarktformules met sterke aantrekkingskracht en marktconforme maten beoogd. Zo ontstaat er voor consumenten een aantrekkelijke locatie voor dagelijkse boodschappen. Inwoners zijn daardoor bereid een grotere afstand af te leggen voor een (gecombineerd) supermarktbezoek. Kortom, hierdoor spreiden mogelijke effecten zich over een groter aantal supermarkten in Leeuwarden dan uitsluitend de supermarkten uit de directe omgeving;
- De locatie is goed ontsloten, ook voor inwoners uit andere delen van Leeuwarden;
- Het gebied ten zuiden en westen van de ontwikkeling bestaat uit bedrijvigheid. Daardoor moeten de beoogde supermarkten hun omzet ook elders uit de stad halen (buiten de straal van 2 km). Dat maakt ook dat uitgaan wordt dat circa 40% van de omzet uit straal van 2 kilometer komt en merendeel van omzet van buiten deze straal.

Er bestaat dan ook geen aanleiding de regels op dit punt aan te passen.

3. *In artikel 7 Detailhandel - Supermarkt, 7.2.1 gebouwen en 7.3 Specifieke gebruiksregels, lid b, is het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van supermarkten bepaald op maximaal 5.406 m<sup>2</sup>. Dit aantal van 5.406 m<sup>2</sup> bvo komt overeen met 3.852 m<sup>2</sup> wvo van de beide beoogde supermarkten op de locatie WTC/Cambuur samen. Gevraagd wordt het gezamenlijke aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte te beperken tot 4.340 m<sup>2</sup> bvo (= 3.100 m<sup>2</sup> wvo), zijnde het reële en feitelijke aanwezige aantal m<sup>2</sup> bvo op de locatie Snekertrekweg + het aantal m<sup>2</sup> bvo, dat vrijvalt in winkelcentrum Westeinde bij vertrek van Lidi en uitbreiding van Poiesz.*

4.

#### Reactie:

Er bestaat geen aanleiding om de metrages terug te brengen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de diverse reacties onder C. Laddertoets supermarkt en D. Betekenis voor Westeinde van deze zienswijze.

#### Zienswijze 6

Wijkbelang Vossepark

#### **A. Geluid**

Het rapport van Royal Haskoning DHV (second opinion) is betrokken bij de beantwoording van de zienswijzen.

1. *Aangegeven wordt dat men geschrokken is van het ontwerp bouwplan Cambuurstadion. Dit ontwerp heeft open zijden. Met name de op de wijk gerichte hoek NO zal tijdens wedstrijden, die vooral in de avonden gespeeld zullen worden, werken als een megafoon met enorme geluidsoverlast tot gevolg. De nachtrust van -met name jonge kinderen- zal dan ernstig verstoord worden. Hier gaat het bestemmingsplan niet (onvoldoende) op in. De geluidsnorm moet aangescherpt worden om deze overlast te beperken. Als de norm aangescherpt wordt zal het ontwerp bouwplan aangepast moeten worden met -geluidswerende en absorberende maatregelen.*

Reactie:

Een bestemmingsplan geeft “slechts” de kaders aan waaraan een toekomstig bouwplan moet voldoen. Hiertoe is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen met daarbij de maximum bouwhoogte. Hierbinnen moet de bebouwing worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog regels opgenomen in artikel 6 Cultuur en ontspanning - Stadionegebied voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het kader van het met elkaar doorlopen proces is echter al vanaf de start van het proces gekeken naar het voorziene bouwplan en de mogelijke gevolgen die dat met zich meebrengt ten aanzien van met name geluid. Om die reden is een doorrekening gemaakt van het bouwplan met open hoeken (worst case) en zijn de effecten ten aanzien van de geluidsbelasting op de omgeving daarmee ook meegewogen. Gebleken is dat kan worden voldaan aan de hiervoor geldende wettelijke vereisten, waarbij de gevelbelasting nog verder omlaag is gebracht door toepassing van een green wall. Met andere woorden zijn de voorziene bouwplannen al op voorhand gedeeld en doorgerekend om voor iedereen inzichtelijk te maken of de plannen daadwerkelijk op de voorziene manier kunnen worden gerealiseerd, wat de mogelijke gevolgen zijn en wat hiertoe moet worden gedaan om overlast te voorkomen.

Het uiteindelijke bouwplan zal aan het vastgestelde bestemmingsplan worden getoetst. Daarnaast moet worden voldaan aan aanvullende wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit. Uit het geluidsonderzoek komt naar voren dat het stadion voldoet aan de van toepassing zijnde regels ten aanzien van geluidhinder. In de toekomst zal de bedrijfsvoering moeten voldoen aan de normen zoals die gelden op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Deze normering wordt opgenomen in de omgevingsvergunning milieu die is vereist voor het stadion.

2. *De bevoorrading van de winkels en (Mc Donalds)restaurant zal geluidsoverlast geven evenals de glasbakken die geplaatst zullen gaan worden. Het ontwerpbestemmingsplan (geluidsrapportage) gaat hier niet op in. Dit zou naar het oordeel van reclamant wel moeten.*

Reactie:

De bevoorrading van voorzieningen is meegenomen in het akoestisch onderzoek. De bevoorrading van de beide supermarkten en de drogist zijn als aparte geluidsbronnen beoordeeld in het akoestisch onderzoek, zie ook tabel 2 met de aangehouden bedrijfssituatie uit het onderzoek. Voor de supermarkten is de bedrijfssituatie goed te definiëren, vandaar dat de geluidsbronnen apart zijn beschouwd. De bevoorrading van de overige winkels en de Mc Donalds is verwerkt in de toegekende geluidsruimte van de bestemmingen. Anders gezegd, voor het betreffende bedrijf binnen de bijbehorende milieucategorie is een bepaalde hoeveelheid geluidsruimte noodzakelijk (in dB(A) per m<sup>2</sup>, zie ook tabel 2 en de toelichting in het rapport). Hiermee is het betreffende bedrijf voldoende beoordeeld inclusief bijbehorende geluidsbronnen zoals bevoorrading. Daarnaast zijn ook de parkeerbewegingen van personenauto's van alle bedrijven apart beschouwd en meegenomen in het onderzoek.

De glasbakken zijn niet apart beoordeeld, mede omdat dit geen inrichtingsgeluid is maar een openbare voorziening. Dat neemt niet weg dat het geluid van de glasbakken richting de woningen beperkt kan worden, bijvoorbeeld door het zorgvuldig kiezen van de locatie van de glasbakken. In de gemeente wordt bovendien standaard gebruik gemaakt van ondergrondse glasbakken, waardoor het geluid, doordat mensen hun flessen in de glasbak gooien, zeer gering is. In het kader van het inrichtingsplan is hier zorgvuldig naar gekeken.

3. *In de geluidsrapportage is in de Bilderdijkstraat (Bilderdijkflat) een geluidsmeting gedaan op 5 meter hoogte. De meeste bewoners in deze flat hebben op de derde etage (7,5 meter) slaapkamers ingericht. Men is van oordeel dat de geluidsmeting in de Bilderdijkstraat op 7,5 meter hoogte had moeten worden gemeten. Wellicht dat de uitkomsten van de geluidsnormen in het ontwerpbestemmingsplan aangescherpt moeten worden.*

Reactie:

Volledigheidshalve wordt op deze plek aangegeven dat de genoemde waarden in het geluidsrapport geen gemeten waarden maar berekende waarden zijn op basis van een opgesteld 3D rekenmodel. De Bilderdijkflat kent maar één gevel (de hoogst geluidsbelaste zuidgevel) in de richting van het WTC gebouw/Cambuurstadion. Voor de tweede verdieping is dat een blinde en dus ook dove gevel, die niet beoordeeld hoeft te worden. Op deze zuidgevel wordt de hoogste geluidsbelasting dus berekend op de eerste verdieping, zoals gedaan in het rapport. Op de beoordeling van de berekende maximale waarden heeft een eventuele tweede verdieping hier geen invloed. Op de verder van de geluidsbron gelegen zijgevels is de geluidsbelasting altijd lager, ook door het effect van een zijgevel die deels wordt afgeschermd van de geluidsbronnen.

**B. Representatieve bedrijfssituatie**

1. *De representatieve bedrijfssituatie is niet volledig (tabel 2 bijlage 18 van paragraaf 1.2.1) (zie second opinion RHDHV).*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder A.2 van deze zienswijze.

2. *Niet de juiste aannames/uitgangspunten zijn gebruikt voor het vastleggen van de representatieve bedrijfssituatie (zie second opinion RHDHV). Daardoor is sprake van een hoger geluidsniveau voor de representatieve geluidssituatie dan nu wordt aangegeven.*

Reactie:

Hierna wordt puntsgewijs ingegaan op de opmerkingen in de second opinion van Royal Haskoning DHV (RHDHV). Onze reactie volgt hierna puntgewijs.

- a. *Bij een voetbalwedstrijd is geen rekening gehouden met maximale geluidsniveaus. Dit is onterecht, want als er een doelpunt valt zullen alle supporters tegelijkertijd juichen, wat een duidelijk hogere geluiduitstraling geeft dan gedurende de rest van de wedstrijd. In het genoemde geluidsvermogen van 122 dB(A) is rekening gehouden met het praten van supporters, niet met het juichen van supporters. Dit laatste geeft een geluidsvermogen van 100 dB(A) per supporter. Bij 15000 supporters die tegelijkertijd juichen geeft dit een geluidsvermogen van circa 141 dB(A).*

Reactie:

Het totale geluidsvermogen van 122 dB(A) is, zoals aangegeven, gebaseerd op de VDI 3770 “Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen”. Hiervoor is 80 dB(A) per persoon aangehouden. Dat komt volgens de VDI overeen met “shouting, normal voice”. Dat is dus niet ‘praten’ van de supporters. In het geluidsvermogen is al inbegrepen dat ‘geschreeuwd’ wordt, en dat continu gedurende 2 uur. Het gaat hier immers over het gemiddelde (en niet maximale) geluid over de bedrijfsperiode. De 122 dB(A) van de toeschouwers is ook in overeenstemming met figuur 6 uit de VDI richtlijn met het totale geluidsvermogen van een stadion met 15.000 toeschouwers. De 80 dB(A) per persoon is ook uitgangspunt in de afsluitende paragraaf 5.3 Karakteristieke geluidsemissie van hoofdstuk 5 over voetbalstadions uit de VDI richtlijn.

Overigens ligt in de regel de grenswaarde voor het piekgeluidsniveau 20 dB boven de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. In de beoordeling voor de pieken is een bepaalde ‘ruimte’ aanwezig ten opzichte van de gemiddelde waarden. In de rapportage versie 6, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is de beoordeling piekgeluid reeds meegenomen.

- b. *Er is geen rekening gehouden met muziekgeluid. Er zal waarschijnlijk muziek worden gespeeld voor en na de wedstrijd, tijdens de rust en mogelijk na een doelpunt. Voor muziekgeluid geldt een straffactor van 10 dB, daarom dient dit meegenomen te worden. Bovendien wordt op muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie toegepast. Niet bewezen is dat muziekgeluid niet relevant hoorbaar is. Dit zou door berekeningen moeten worden aangetoond. Dit kan door het inschatten van het niveau van het muziekgeluid dat wordt geproduceerd in het stadion, en vervolgens te berekenen welke niveaus optreden bij de woningen, rekening houdende met de (geplande) inrichting van het gebied. Uit een vergelijking van het bij de woningen optredende muziekgeluid en een inschatting van het referentieniveau van het omgevingsgeluid kan vervolgens worden beoordeeld of het muziekgeluid bij de woningen hoorbaar is. Als muziekgeluid bij de woningen hoorbaar is, geldt hiervoor een apart beoordelingskader, omdat dit als extra hinderlijk wordt beschouwd.*

Reactie:

In het akoestisch rapport is uitgangspunt dat het muziekgeluidsniveau niet herkenbaar zal zijn op de waarneempunten om de hinderlijkheid in de omgeving te voorkomen. Dit uitgangspunt is genomen omdat bij de gemiddelde geluidsproductie het muziekgeluid niet of nauwelijks bijdraagt in vergelijking met het geluid dat het publiek produceert.

- c. *Ook vanwege andere inrichtingen is geen rekening gehouden met muziekgeluid. Muziekgeluid kent een straffactor van 10 dB, bovendien wordt hierop geen bedrijfsduurcorrectie toegepast. Daarom dient hieraan extra aandacht besteed te worden. Dit geldt zowel voor de horeca ruimtes in het Cambuur stadion, als voor het casino.*

Reactie:

Het voornoemde vraagt in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan geen extra aandacht. Uitgangspunt is dat de afzonderlijke inrichtingen uiteindelijk altijd moeten voldoen aan de geldende geluidsgrenswaarden.

- d. *De school (ROC Friese Poort) wordt in de avondperiode als niet geluidsgevoelig beschouwd. Volgens de website worden hier echter diverse volwassenenopleidingen, - cursussen en trainingen gegeven. Dit zal vaak in de avond plaatsvinden.*

Reactie:

Er is met ROC Friese Poort gesproken over de geluidsbelasting in de avondperiode. Uit de reactie van het ROC Friese Poort blijkt dat er sprake is van avondonderwijs, dat kan van maandag tot en met donderdag. Het gebruik van het gebouw van ROC Friese Poort tijdens avondonderwijs in lokalen aan de geluidbelaste gevel heeft geleid tot deze nadere afstemming. Los van eventuele maatregelen ter vergroting van de geluidsisolatiewaarde van de gevelwering van de betreffende geluidsgevoelige ruimten, ziet de school kans om tijdens de avondperiode lesruimten te gebruiken die niet worden belast met bovenmatige geluidhinder. Dit is een acceptabele oplossing, te meer omdat de wedstrijddagen veelal vallen op avonden dat er geen les wordt gegeven. Dit wordt ook onderstreept door het feit dat de ROC geen zienswijze heeft ingediend.

- e. *De woningen aan de Heliconweg hebben maximaal 5 bouwlagen, hier is geen rekening mee gehouden. Dit is te zien aan bijlage 4, blad 10, hierin is een overzicht opgenomen van de beoordelingshoogtes. De hoogste beoordelingshoogte beschouwd is 10 meter, dit komt overeen met de vierde bouwlaag. Het is wenselijk een beoordelingshoogte beschouwd van 13 meter toe te voegen. Dit is o.a. relevant omdat de geluidsuitstraling van het Cambuur Stadion voor hogere ontvangerhoogtes groter is.*

Reactie:

Deze constatering is niet juist. In bijlage 4 blad 10 is zichtbaar dat de hoogste beoordelingshoogte 12 meter is.

- f. *Bestelbusjes zijn beschouwd als personenauto's. De ervaring is echter dat de geluidsproductie van bestelbusjes hoger is. Personenauto's hebben echter een geluidsvermogen van circa 90 dB(A), bestelbusjes van circa 94 dB(A).*

Reactie:

Moderne bestelbusjes worden niet anders gezien dan een gangbare moderne personenauto. Detaillering naar 'bestelbusjes' geeft dan ook geen extra geluid ten opzichte van de totale hoeveelheid verkeer.

- g. *Voor het geothermie gebouw is een geluidsvermogen gehanteerd van 75 dB(A). Voor de condensorbanken wordt een geluidsvermogen van 79 dB(A) gehanteerd. Dit wordt beide relatief beperkt geacht. Uit ervaring blijkt dat beide bronnen ook een geluidsvermogen kunnen hebben van 85 a 90 dB(A). Gevraagd wordt te onderbouwen waarom deze relatief beperkte geluidsvermogens zijn aangehouden.*

Reactie:

Er is geen sprake van geothermie in het plangebied, maar uitsluitend een gesloten en geïsoleerd gebouw ten behoeve van de verspreiding van de energie. Dit gebouw staat ten zuiden van het stadion, dichtbij de Harlingertrekvaart. Voor wat betreft de condensorbanken wordt uitgegaan van moderne installaties die voldoen aan de moderne eisen. Uit de samenwerking met een grote supermarktketen voor de vernieuwing van de koelbanken, waar deze soms in stedelijk gebied op korte afstand van (boven)woningen worden geplaatst, blijkt dat een geluidsvermogen van 79 dB(A) zeker haalbaar is. Voor het overige wordt niet inhoudelijk gemotiveerd / onderbouwd waarom hier van 85 à 90 dB(A) uitgegaan zou moeten worden in een nieuwe situatie.

- h. *Bij een wedstrijd is ervan uit gegaan dat gedurende 2 uur geluid wordt geproduceerd. De belangrijkste geluidsbron wordt gevormd door het publiek. Aangezien het publiek duidelijk eerder binnenkomt en later weggaat dan de duur van de voetbalwedstrijd, wordt het*

*genomen tijdsbestek te kort geacht. Dit geldt zeker indien een wedstrijd wordt verlengd en strafschoppen kent. Een bedrijfsduur van 2,5 à 3 uur wordt realistischer geacht.*

Reactie:

In de berekeningen is uitgangspunt dat het 'schreeuwend' publiek gedurende 2 uur actief is, hoewel een totale wedstrijd langer zou kunnen duren. Dat is gemiddeld genomen voldoende om een complete wedstrijd te representeren. Het publiek is niet de gehele wedstrijd actief (schreeuwend) maar alleen in de fase dat er gevoetbald wordt. Dat is ongeveer 90-95 minuten per wedstrijd. Dat een wedstrijd wordt verlengd komt zelden voor, en nooit in de reguliere competitie. Als er dan al verlenging is dan komt daar 30 minuten speeltijd bij. Als er dan in hoge uitzondering strafschoppen worden genomen duurt het 'schreeuwen' van publiek nog 10-15 minuten langer. Er kunnen altijd uitzonderingen zijn, maar de beoordeling gaat niet uit van die uitzonderlijke situaties. Bovendien is de berekening al uitgegaan van worst case in die zin dat, zoals aangegeven, publiek in de praktijk nooit twee uren lang 'schreeuwt' en het stadion zal ook niet altijd uitverkocht zijn (gemiddelde bezetting wordt ingeschat op 12.000 toeschouwers) hetgeen ook minder geluid door publiek betekent.

- i. *In het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat het een gemengd gebied betreft, dus een gebied met afwisselend wonen en werken. Naar de mening van reclamant is hier geen sprake van. Er is een duidelijke scheiding tussen industrieterrein (waar geen woningen aanwezig zijn) en het naastgelegen woongebied (waar zich niet of nauwelijks bedrijven bevinden). Het bestemmingsplan geeft dit ook aan, de functie van de woonwijk is wonen (geel), niet wonen in combinatie met werken. Het feit dat er een drukke ontsluitingsweg aanwezig is, maakt het nog niet tot een "gemengd gebied". Bij het beoordelen van de situatie ter plaatse van de woningen (daar waar mogelijke hinder optreedt) is de karakterisering woonwijk in de stad meer van toepassing. Dit geeft een beoordelingskader dat 5 dB strenger is. Een etmaalwaarde van 45 a 50 dB(A) ligt dan ook meer in de rede. Conform de publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een rustige woonwijk (standaard) een etmaalwaarde van 45 dB(A), voor gemengd gebied standaard van 50 dB(A). Na bestuurlijke afweging kan dit met 5 dB verhoogd worden.*

Reactie:

De afweging gemengd gebied moet in een breed kader worden gemaakt. Daarbij gaat het vooral om functiemenging ten opzichte van de woonwijk, en niet ten opzichte van een enkele woning, of dat de woonwijk zelf de bestemming wonen heeft. De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kent twee typen gebied:

**Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

**Omgevingstype gemengd gebied**

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de

toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In het onderhavig gebied is sprake van een stedelijke omgeving met functiemenging, zoals ook blijkt uit figuur 2 in het akoestisch rapport. Gezien de ligging van de woningen en specifiek de voor geluid relevante woningen aan de zijde van het plangebied, is sprake van ligging nabij andere functies zoals het WTC terrein, de Elfstedenhal, allerlei kantoren in de omgeving en drukke wegen zoals de Heliconweg aan de oostzijde, de Harlingerstraatweg aan de noordzijde en op iets grotere afstand de Slauerhoffweg aan de westzijde. Het gebied kan hier gezien de omgeving worden aangeduid als gemengd gebied, en niet als rustige woonwijk die vergelijkbaar is met bijvoorbeeld een rustig buitengebied zoals omschreven in de VNG publicatie.

- j. *Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de woningen ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde is. Dit wordt hoog geacht. In het geluidsonderzoek wordt ook aangegeven dat de woningen in principe te dicht bij het stadion zijn gesitueerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit ook het geval. De publicatie bedrijven en milieuzonering geeft voor een stadion een richtafstand van 300 m. De woningen zijn op duidelijk kortere afstand gelegen van de combinatie Stadion en WTC. Er moet een bestuurlijke afweging plaatsvinden om dit plan mogelijk te maken. Onduidelijk is of deze heeft plaatsgevonden, en zo ja welke motivering hierbij is gehanteerd.*

Reactie:

Deze afweging is in het kader van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad gemaakt. Daarbij zijn alle mogelijke vormen van mogelijke hinder (waaronder geluid) voor de omgeving meegenomen in de afwegingen. Geluid was daarbij ook al door de bewoners aangedragen als zorg, dit onderwerp heeft dan ook veel aandacht gekregen. Omdat de gemeenteraad er aan hecht dat er wel aan wettelijke geluidsnormen wordt voldaan en omdat het stadion zich inderdaad binnen de 300 meter bevindt, is er ook akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat in concept ook al bekend was ten tijde van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan. Hier is toen ook al op voorhand een toezegging gedaan voor een goede geluidswerende voorziening, zoals die nu ook gerealiseerd gaat worden. Voor alle volledigheid, ook de VNG publicatie voorziet in geluidsbelastingen tot 55 dB(A), waarbij uiteraard de afweging en motivatie weer zorgvuldig moet zijn, zie ook het beoordelingskader in bijlage 2 van het akoestisch onderzoek.

- k. *In het geluidsonderzoek worden diverse maatregelen benoemd. Onduidelijk is welke daarvan worden doorgevoerd.*

Reactie:

Er wordt een green wall gerealiseerd. De wijze van uitvoering is onderdeel van het inrichtingsplan dat parallel door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

- l. *Niet beschouwd als maatregel is het toepassen van geluidsabsorptie bij de tribunes. Niet beschouwd als maatregel is het dichtzetten van de hoeken van het stadion.*

Het dichtzetten van de hoeken is geen onderdeel van het plan dat is ingediend door de initiatiefnemer en om die reden ook niet meegenomen in het onderzoek. Het ontwerp is tot stand gekomen na een ontwerpproces met vertegenwoordigers van alle geledingen binnen de voetbalclub. Daarbij is een stadion ontworpen dat vooral een sfeer moet oproepen die bij de aard van Cambuur past. Het zicht van binnen naar buiten is daar een belangrijk onderdeel van. Aangezien er voldaan wordt aan de wettelijke normen is dit ook niet nodig. Geluidsabsorberende voorzieningen op de

tribunes wordt in het verdere ontwerpproces wel meegenomen, dit in combinatie met de geluidsinstallatie.

3. *Voetbalwedstrijden behoren tot de representatieve bedrijfssituatie en kunnen niet op grond van de "regelmatige afwijkingen van de reguliere bedrijfssituatie" in een maatwerkvoorschrift worden gevat, waardoor hogere geluidswaarden tijdens voetbalwedstrijden in de avondperiode mogelijk zijn (paragraaf 1.2.3). Zie hiervoor ook bijlage 2 uitspraak ABRvS 26 januari 2005 nr. 200400465/1.*

#### Reactie:

Hiervoor verwijzen wij u naar de tekst in bijlage 2 van het rapport. Op grond van het Activiteitenbesluit artikel 2.20 kan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften stellen. Op grond van lid 1 kan de gemeente andere geluidsgrenswaarden stellen, bijvoorbeeld een grenswaarde van 55 dB(A) in plaats van 50 dB(A). Dit onder de voorwaarde, dat een binnengrenswaarde van 35 dB(A) als gevolg van een inrichting is gewaarborgd. Het uitgangspunt van de gemeente is dat deze binnenwaarde van 35 dB(A) zal worden gewaarborgd. Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de woningen aan de Nicolaas Beetsstraat. Dit is gedaan door een steekproef te doen bij 2 woningen. Er is daarbij feitelijk gemeten of de isolerende werking van de gevel dusdanig is dat er aan de binnenwaarde van 35 db wordt voldaan als op de gevel een geluidswaarde van 55 dB is. Uit dit onderzoek blijkt dat die binnenwaarde wordt behaald. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 30 bij de toelichting. Voor de motivatie van het maatwerkvoorschrift zegt de toelichting op het Activiteitenbesluit dat aanleidingen voor een maatwerkvoorschrift kunnen zijn: de maatschappelijke ontwikkelingen, individuele bedrijfseconomische redenen en dergelijke.

Op grond van artikel 2.20 lid 6 is het mogelijk om voor bepaalde activiteiten in een inrichting maatwerkvoorschriften te stellen. Hierbij is de eis voor het binnenniveau indirect losgelaten. Dit lid ziet dus op specifieke activiteiten in een inrichting. Het bevoegd gezag kan daarbij voorschriften vaststellen met betrekking tot de duur van de activiteiten, het treffen van maatregelen, de tijdstippen waarop de activiteiten plaatsvinden of het vooraf melden per keer dat de activiteit plaatsvindt. Blijkens de toelichting betreft deze bepaling twee afwijkingsmogelijkheden, dat zijn een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie (ABS) of een incidentele bedrijfssituatie (IBS) zoals omschreven in paragraaf 5.3 van de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening". Een ABS ziet op een situatie die in principe niet meer dan één dag-, avond- of nachtperiode per week optreedt, bijvoorbeeld het eens per week lossen door een meelwagen bij een bakkerij of het 20 avonden per jaar overwerken bij een houtbewerkingsbedrijf.

Het gaat voor het Cambuurstadion overigens om een stadion dat multifunctioneel gebruikt wordt en niet uitsluitend bedoeld is voor voetbalwedstrijden. In het stadion worden o.a. de volgende functies gerealiseerd: horeca, winkels, een school, waarmee het stadion ook meerdere dagen per week geopend zal zijn. Een enkele wedstrijd in de 14 dagen zou op grond van dat multifunctioneel gebruik aangemerkt kunnen worden als een regelmatige afwijking. Op grond van meer recente jurisprudentie over regelmatige afwijking kan worden gesteld dat een bescheiden afwijking tot maximaal 52 keer per jaar kan worden toegestaan. Dat kunnen ook min of meer 'normale' bedrijfssituaties zijn, zoals de avondopenstelling van een pretpark (Walibi, uitspraak ECLI:NL:RBMNE:2015:2686 op 17 04 2015) of elk jaar terugkerend overwerk (garnalenverwerker in Zoutkamp, uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:2907 op 16 09 2015, waarbij sprake is van extra geluidsruimte in 3 keer 10 dagen per jaar voor Kerst, Pasen en Pinksteren).

4. *Er moet een kwantitatief maximum komen voor uitzonderingssituaties geregeld via maatwerkvoorschrift die hogere geluidswaarden mogelijk maken dan de grenswaarde (paragraaf 1.2.4.) Dit maximumaantal moet naar redelijkheid en billijkheid bijgesteld worden. Het maximum van 64 wordt veel te hoog geacht.*

Reactie:

Een en ander zal nader worden bekeken in het kader van de benodigde vergunningen. Indien blijkt dat dit aan de orde is zal een dergelijk voorschrift worden opgenomen.

5. *Bijlage 6 van bijlage 18 is onvolledig (paragraaf 1.2.5.). De metingen inclusief voetbalwedstrijden moeten worden toegevoegd.*

Reactie:

De bijlage 6 is volledig, de situatie inclusief voetbalwedstrijden is opgenomen in bijlage 6 blad 165 en 166 (bron: hoofdgroep) van de rapportage.

### C. Parkeren

1. *Te kennen wordt gegeven dat er grote zorgen zijn over parkeeroverlast, met name tijdens voetbalwedstrijden en evenementen in het stadion en in het WTC. Het parkeerregime zoals dat nu geldt werkt niet afdoende (blauwe zone 2 uur vrij parkeren). Er moet volgens reclamant een blauwe zone komen voor de gehele week met maximaal 1 uur parkeren voor de gehele Vosseparkwijk. Voor bezoekers kan de huidige parkeerkraskaart gebruikt blijven worden. Wel zou deze kraskaart met een code voor alleen de Vosseparkwijk beperkt moeten worden.*

Reactie:

Het parkeerregime op het WTC-terrein zal blauwe zone gaan worden. In de huidige situatie is er tijdens evenementen betaald parkeren. De kans op zogenaamd uitwijkgedrag (bezoekers willen niet betalen voor parkeren) is dan aanwezig, bijvoorbeeld naar de Vosseparkwijk. Wij verwachten dat door de invoering van blauwe zone op het WTC-terrein in plaats van betaald parkeren, in combinatie met de inzet van verkeerregelaars / stewards tijdens grote evenementen en voetbalwedstrijden, het parkeren van bezoekers in de Vosseparkwijk wordt ontmoedigd / voorkomen. Bovendien zijn er voldoende (gratis) parkeeralternatieven waar bezoekers middels bebording en informatie op diverse websites naar toe worden verwezen.

2. *Een parkeerregime heeft een goede werking als dit regime ook gehandhaafd wordt. Reclamant maakt zich ernstig zorgen omdat het huidige regime onvoldoende wordt gehandhaafd met parkeeroverlast tot gevolg. Inzet van de parkeerplicht zou intensiever moeten en zeker tijdens voetbalwedstrijden en evenementen.*

Reactie:

Naast de inzet van de gemeentelijke handhavers worden tijdens de grote evenementen en voetbalwedstrijden ook verkeerregelaars en stewards ingezet. Dit om er voor te zorgen dat de bezoekers van de evenementen en de voetbalwedstrijden gaan parkeren op de daarvoor aangewezen plekken, en niet in de Vosseparkwijk. Wij gaan daar ook op handhaven.

3. *Een regelmatige (bijvoorbeeld eens per halfjaar) evaluatie zal nodig zijn om het parkeerregime adequaat te kunnen aanpassen.*

#### Reactie:

Wij hebben inmiddels een werkgroep Mobiliteit opgericht met als doel om voorafgaand aan de plannen na te denken over het sturen van het verkeer naar de juiste plekken. Deze werkgroep zal ook in stand blijven na gereed komen van de plannen, juist met als doel om te evalueren en bij te sturen als dat nodig is. De werkgroep Mobiliteit bestaat o.a. uit vertegenwoordigers van de gemeente, WTC, Cambuur, bedrijvenpark De Zwette, wijkpanel Westeinde, wijkpanel Vosseparkwijk en enkele bewoners van de Schrijversbuurt.

#### **D. Lichthinder**

1. *Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp lichthinder uitvoerig aan de orde geweest o.a. het laatst uitgebrachte rapport (23-04-2019) uitgevoerd door firma Oostendorp Nederland B.V. Op het rapport heeft reclamant een second opinion laten uitvoeren door Royal Haskoning. De inhoud van deze second opinion wordt ingebracht als zienswijze.*

#### Reactie:

Naar aanleiding van de vragen en opmerking uit de second opinion is er een aantal punten aangepast in het eerdere lichtonderzoek zoals dit was opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Alle lichthinderbeperkende obstakels zoals bomen en/of heggen en/of hekken zijn weggelaten, waardoor uitgegaan wordt van het meest negatieve scenario (worst case) voor wat betreft de lichthinderberekeningen. Ook zijn de afwijkingen van de gevels van de woningen gecheckt en waar nodig aangepast. Tevens is de intensiteit op de 1<sup>e</sup> verdieping meegenomen in de berekeningen (echter de ervaring leert dat de hoogste waardes gemeten worden op de begane grond aangezien licht naar beneden schijnt). Het aangepaste rapport is opgenomen als bijlage 21 bij de toelichting. De uitkomst van het aangepaste onderzoek is dat er binnen de richtlijnen wordt gebleven en dat er derhalve geen overschrijding van de richtlijnen is. Overigens ligt de borging van de lichthinder vast in de regels van het bestemmingsplan. Het aangepaste onderzoek heeft hier geen gevolgen voor.

2. *Men geeft aan graag te zien dat de juiste lampen worden gebruikt en dat dit gecontroleerd wordt en zo nodig wordt gehandhaafd.*

#### Reactie:

Wij begrijpen dit punt van zorg en zullen dit zeker controleren (bij de aanvraag omgevingsvergunning, maar ook in de toekomst). Ook Cambuur is zich hiervan bewust en zal hier ten allen tijden rekening mee houden. Indien in de toekomst toch blijkt dat er om wat voor reden dan ook niet wordt voldaan aan de gestelde eisen dan zal de gemeente hier tegen optreden.

3. *Men verzoekt dat er op korte termijn een lichtplan wordt gemaakt, het liefst voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeenteraad heeft hiertoe met algemene stemmen op 23 januari 2019 een motie aangenomen. Iniden dit voor vaststelling niet mogelijk is wordt gevraagd wanneer dit wel zou kunnen.*

#### Reactie:

Voor de lichtmasten van het Cambuurstadion is een uitgebreid onderzoek gedaan. Voor de openbare ruimte heeft op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan een nadere uitwerking plaatsgevonden. Dit is vertaald in het inrichtingsplan. De verlichting maakt daar onderdeel van uit. Dit inrichtingsplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. *De wijze waarop invulling is gegeven aan de verlichting van de parkeerterreinen heeft onze instemming.*

Reactie:

Wij zijn het wijkpanel erkentlijk dat dit punt de instemming heeft.

**E. Hittestress**

1. *In bijlage 14 van het ontwerpbestemmingsplan is op pagina 4 een kaart opgenomen waaruit blijkt dat de bewoners van de Schrijversbuurt een enorme hittestress zullen krijgen. De gemeente wordt verzocht maatregelen te nemen om deze hittestress te verminderen door meer groen (en water) in het plan op te nemen.*

Reactie:

De afbeelding zoals getoond in bijlage 14 betreft de huidige situatie: een terrein met een aantal grote gebouwen en grotendeels verharde terreinen er om heen die inderdaad hittestress met zich mee kunnen brengen. In het inrichtingsplan is een evenwicht gevonden tussen de verschillende functies die in het gebied ingepast moeten worden. Door het toepassen van o.a. zoveel mogelijk bomen en openbaar groen is er zoveel mogelijk gedaan om hittestress te verminderen. Daarbij is er ook extra aandacht besteedt aan de zone langs de Schrijversbuurt. Met een green wall en een brede groenzone.

2. *De gemeente schiet te kort op het compenseren van de verharding. Dat heeft ermee te maken dat de gemeente 3,75% voor grasbeton heeft gerekend en 5% voor verharding. Het Wetterskip Fryslan geeft aan dat er 10% compensatie moet komen. Deze 10% is ook in overeenstemming met het Kwaliteitshandboek van de gemeente. Het Wetterskip zegt dat er nu 980 m2 te weinig is gecompenseerd. Reclamant vindt dat die 980 m2 moet worden gecompenseerd, liefst door meer groen.*

Reactie:

In het plangebied wordt voorzien in extra open water om de toenemende verharding in het gebied te compenseren. Het Wetterskip hanteert als uitgangspunt dat bij toenemende verharding 5% extra open water moet worden aangelegd en bij toenemende halfverharding 3,75%. In het plangebied wordt voldaan aan deze voorwaarden. In het Kwaliteitsdocument Openbare Ruimte van de gemeente worden verschillende richtwaarden tussen 5% en 10% aangegeven voor watercompensatie. Indien niet voldaan kan worden aan die richtwaarden dan kan met andere maatregelen worden gecompenseerd. Dat is vorm gegeven door naast verbreding van open water, het principe van ondergrondse drainage in het gebied toe te passen. De zogenaamde “ecosloot” is in overleg met het Wetterskip gedurende het ontwerpproces van het inrichtingsplan doorontwikkeld en bestaat uit ondergrondse drainage ten behoeve van waterberging en is afgedekt met groen om hittestress tegen te gaan. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de richtlijnen.

3. *De gemeenteraad heeft vastgesteld dat in het gebiedsontwikkelingsplan WTC-Cambuur zoveel mogelijk duurzaam moet worden uitgevoerd. Reclamant constateert dat dit niet in het bestemmingsplan terug te vinden is. Gevraagd wordt daarom om in artikel 23 van de regels nadere bepalingen op te nemen, waarin eigenaren van niet-openbare gronden en gebouwen via een voorwaardelijke verplichting gedwongen worden klimaatadaptatiemaatregelen te realiseren en in stand te houden bij het realiseren van een bestemming, in ieder geval ten aanzien van het voorkomen van hittestress.*

Reactie:

Alle ontwikkelende partijen hebben de ambitie om zo duurzaam mogelijk te bouwen. Daarbij is er in het proces een optimum gezocht en gevonden tussen deze ambitie, de praktische randvoorwaarden en de financiële haalbaarheid. Op het gebied van duurzaamheid worden om deze reden geen aanvullende regels opgenomen om nog meer maatregelen af te dwingen.

4. *Indien er geen voorwaardelijke bepalingen worden opgenomen wordt verzocht aan te geven op welke wijze eigenaren van niet-openbare gronden en gebouwen klimaatadaptatiemaatregelen gaan toepassen.*

Reactie:

Mc Donalds werkt bijvoorbeeld met een gesloten systeem voor binnenklimaat waardoor uitstoot verminderd wordt en maakt in en op het restaurant gebruik van waterbesparende toiletten en zonnepanelen. WTC Expo heeft aangegeven op dit moment het toepassen van zonnepanelen te onderzoeken en heeft daartoe een subsidieaanvraag ingediend. De SOC is voornemens zonnepanelen te onderzoeken op het moment dat de vergunningsprocedure voor de bouw gereed is. Daarnaast is het uitgangspunt dat het Cambuurstadion op geothermie wordt aangesloten.

5. *Met de ontwikkelde greenwall langs de Nicolaas Beetsstraat geeft men aan tevreden te zijn, de bewoners zijn hierbij betrokken geweest.*

Reactie:

Het doet ons goed te vernemen dat het wijkpanel tevreden is met de green wall.

**F. Bereikbaarheid en ontsluiting**

1. *Met name bij evenementen zullen de Harlingerstraatweg West en de Heliconweg vollopen met auto's die files tot gevolg hebben. Bovendien geeft toename van het verkeer ook veel hinder (lawaai en uitlaatgassen). Hierdoor zal de toegankelijkheid van de gehele Vosseparkwijk voor hulpdiensten bemoeilijkt worden. Toegang tot de parkeerterreinen moet, naar de mening van reclamant, zeker bij voetbalwedstrijden en evenementen alleen mogelijk zijn vanuit het westen via de Slauerhoffweg. Hiervoor zijn aanvullende verkeersmaatregelen nodig.*

Reactie:

De bezoekers van de evenementen en voetbalwedstrijden worden via de Slauerhoffweg gestuurd. Er wordt daarom ook gezorgd voor meer capaciteit van de infrastructuur op en rondom de Slauerhoffweg om dit te faciliteren. Daarnaast zal ook de communicatie en de bewegwijzering naar de westzijde van het gebied verwijzen. Tevens worden er verkeerregelaars en stewards ingezet. Wij verwachten dat met deze maatregelen de toegankelijkheid van de gehele Vosseparkwijk gewaarborgd is.

2. *Er wordt voor gepleit om de toegankelijkheid van de parkeerterreinen tijdens wedstrijden en evenementen vanaf de Heliconweg te beperken of onmogelijk te maken. Gezien de toename van het verkeer wordt gevraagd te laten onderzoeken hoe de bereikbaarheid van de Schrijversbuurt verbeterd kan worden.*

Reactie:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder F.1 van deze zienswijze.

3. *De ontsluiting van de Schrijversbuurt bij de ingang van het WTC-terrein moet te allen tijde open blijven om de buurt bereikbaar te houden.*

Reactie:

De ontsluiting van de Schrijversbuurt bij de ingang van het WTC-terrein zal niet worden afgesloten. Ook niet tijdens evenementen en voetbalwedstrijden.

Zienswijze 7

Bewoner Westeinde

- A. *Reclamant is van mening, dat de door de gemeenteraad vastgestelde toetsingskaders geen dagelijkse detailhandel, anders dan supermarkten, toestaan. De raad heeft namelijk op 23 januari 2019 het document 'Visie profilering Leeuwarder binnenstad, de Centrale en WTC-ontwikkeling' vastgesteld. Impliciet onderdeel van deze Visie is 'Bijlage 3 - Functionele mogelijkheden WTC e.o.'. Oorspronkelijk was dit een bijlage bij de brief van het College van burgemeester en wethouders van Leeuwarden van 12 mei 2015 aan SC Cambuur. Het visiedocument vormt voor de gemeenteraad het toetsingskader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van detailhandelsfuncties op de locatie WTC/Cambuur. De gemeenteraad heeft dat bij de vaststelling van de Visie uitdrukkelijk uitgesproken. Hierbij staan in bijlage 3 in de kolom 'Locatie WTC niet toelaatbaar en niet wenselijk' (blz. 22), een aantal vormen van detailhandel genoemd, waaronder voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de toelichting staat aangegeven, dat het blok waar deze vormen van detailhandel onder vallen, ook zijn uitgesloten in het bestemmingsplan De Centrale en dat dit spoort met de verordening 'Romte' van de provincie Fryslan. Bedoelde vormen van detailhandel maken uitdrukkelijk niet deel uit van die vormen die na aanpassing van het bestemmingsplan wel toelaatbaar zijn (kolom 2 van bedoelde bijlage 3). Anders dan het college in onderdeel '3.3 Gemeentelijk beleid' van de toelichting suggereert, vallen de genoemde vormen van dagelijkse detailhandel volgens reclamant niet onder de branches waarvoor het stappenplan geldt. Het wel of niet doorkruisen van de invulling van de laatste fase op De Centrale speelt hierbij ook geen enkele rol. Op De Centrale is immers helemaal geen detailhandel in dagelijks benodigde goederen toegestaan.*

*Daarnaast wordt aangegeven dat in de Visie zelf geen enkele aanwijzing te vinden is, die duidt op het toelaten van detailhandel in dagelijks benodigde goederen, anders dan supermarkten. Op blz. 8 wordt onder het kopje 'Aanbod' als toelaatbaar genoemd 'Dagelijkse (supermarkt) en niet dagelijkse artikelen (accent op sport)'. In onderdeel '3.4 Samengevat beeld', worden onder het kopje 'Detailhandel (dagelijks)', als toelaatbaar alleen grootschalige supermarkten genoemd. Dit sluit volledig aan bij wat er in bijlage 3 staat aangegeven.*

Reactie:

Door middel van beide aangehaalde stukken, te weten 'Visie profilering Leeuwarder binnenstad, De Centrale en WTC-ontwikkeling' en 'Bijlage 3 - Functionele mogelijkheden WTC e.o.', is duidelijk aangegeven welk positionering, profilering en richtbeeld de WTC-ontwikkeling kent. Hierbij ligt de nadruk op een bepaald aanbod, dat door massa, concentratie en inrichting leidend is voor het profiel. Aanbod van overige niet dagelijkse artikelen versterkt deze profilering niet direct, maar zwakt deze door het beperkte aanbod qua metrage ook niet af. Daarnaast is het aantal meters zeer beperkt en wordt bovendien de aanwezige Kruidvat aan de Snekertrekweg opgeheven en wordt deze gehuisvest op de locatie WTC/Cambuur wat zich in de "om de hoek" bevindt. Ook heeft in een

eerder stadium besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en de businesscase waarin deze functies zijn benoemd en derhave onderdeel van uitmaken. Wij zijn dan ook van mening dat de voorziene meters niet dagelijkse detailhandel (niet zijnde supermarkten) passend zijn binnen de gehele voorziene gebiedsontwikkeling. Ook is het voorziene programma overige dagelijkse detailhandel (1.114 m<sup>2</sup>) wvo passend binnen de markuitbreidingsruimte zodat medewerking verlenen aan deze functie verantwoord is vanuit een goede ruimtelijke ordening.

- B. *Nu het toetsingskader geen detailhandel in dagelijks benodigde goederen, behalve supermarkten, toelaat, doet het verplaatsingscriterium er niet meer toe. Het toetsen aan het kader gaat voor.*

Reactie:

Hierbij wordt verwezen naar onze beantwoording onder A van deze zienswijze.

- C. *In onderdeel '4.1.3 Laddertoets (inhoudelijk). Programmering, functioneel kader en profilering', van de toelichting, staat, dat er nog kleinschalig ruimte is voor overige dagelijkse detailhandel en dat o.a. deze invulling voldoet aan het profiel zoals opgenomen in de 'Visie' en past binnen het ontwikkel/afwegingskader 'Functionele mogelijkheden WTC e.o. van 2015. Die conclusie is naar mening van reclamant niet juist.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij u naar onze reactie onder punt A van deze zienswijze.

- D. *De marktruimte voor de overige dagelijkse detailhandel is in het kader van de laddertoets berekend op 1.200 m<sup>2</sup> wvo. De vraag is 1.114 m<sup>2</sup> wvo. Bij de berekeningswijze kunnen volgens reclamant grote vraagtekens worden geplaatst. Zo 'kiezen' de opstellers voor een koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente van 25%, zonder daar enige onderbouwing bij te leveren. Dat percentage is onwaarschijnlijk hoog. Bij een lager percentage verdampt de berekende ruimte als sneeuw voor de zon. Ook is geen rekening gehouden met nog in bestemmingsplannen aanwezige ruimte voor detailhandel en met leegstand. Bekend is dat relatief veel m<sup>2</sup> aan detailhandelsruimte leeg staan in Leeuwarden en dat die leegstand alleen maar toe neemt. De conclusie dat er voldoende kwantitatieve marktruimte is, is volgens reclamant dan ook op zijn minst zeer voorbarig en waarschijnlijk onjuist.*

Reactie:

Wij zijn van mening dat er een goed rapport is opgeleverd door een professionele partij die zeer kundig is op het gebied van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er bestaat voor ons geen aanleiding te veronderstellen dat dit rapport niet zou voldoen, gezien o.a. de zorgvuldige onderbouwing en diepgang. In paragraaf 3.2 "Niet dagelijkse en overige dagelijkse detailhandel" wordt diepgaand onderbouwd hoe de berekeningen tot stand zijn gekomen. Daarbij willen wij er tevens op wijzen dat de getallen o.a. zijn gebaseerd op het koopstromenonderzoek van de provincie Friesland uit 2017. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als basis gebruikt, met dien verstande dat door Stec daarbij zelfs is gekozen voor een veilige benadering, in die zin dat gerekend is met lagere percentages dan die uit het onderzoek van de provincie. De uitbreidingsvraag voor overige dagelijkse voorzieningen in het distributieplanologisch onderzoek is namelijk conservatief berekend. Er is uitgegaan van stabiel blijvende bestedingen van consumenten, terwijl de netto omzet per consument in de afgelopen vijf jaar is toegenomen. Bovendien wordt gerekend met een besteding en vloerproductiviteit die onder het landelijk gemiddelde liggen (op basis van omzetkengetallen uit

2017). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte voor overige dagelijkse detailhandel.

In de laddertoets wordt in het DPO voor dagelijkse voorzieningen gerekend met een koopkrachttoevloeiing van 20-25% (inclusief bestedingen vanuit toerisme). Dit is een realistische inschatting voor steden met een sterke (boven)regionale functie als Leeuwarden. In het koopstromenonderzoek provincie Friesland uit 2017 is geen onderzoek gedaan naar koopkrachttoevloeiing voor het dagelijks segment. Wel is de koopkrachttoevloeiing voor niet-dagelijkse voorzieningen onderzocht, die bedraagt circa 42% in Leeuwarden. Eerder is in het kader van de detailhandelsmonitor in 2012 door Stec Groep een koopstromenonderzoek uitgevoerd voor de binnenstad van Leeuwarden, daaruit blijkt een toevloeiing van 20% voor Leeuwarden *exclusief* toerisme. Er is geen aanleiding dat deze toevloeiing is afgenomen. Vanwege de sterke aantrekkingskracht van Leeuwarden (ook door de regionale werkgelegenheid en bijbehorende bestedingen), het toeristisch profiel en de grote diversiteit aan supermarktformules is een toevloeiing van 20 tot 25% realistisch. Ook het supermarktaanbod is hierbij van betekenis: moderne concepten met een combinatie van full-service met discount (Jumbo en Lidl) in combinatie met overige en niet-dagelijkse detailhandel op een goed bereikbare locatie (one-stop-shopping) hebben een bovengemiddelde aantrekkingskracht (en zijn daarmee ook van invloed op de overige dagelijkse voorzieningen). De leegstand van winkelmeters in Leeuwarden ligt op circa 7,5% (bron: PBL/Locatus, 1 oktober 2018). Daarmee ligt de leegstand onder het landelijk gemiddelde (van circa 8%). De leegstand in Leeuwarden is de afgelopen jaren juist relatief sterk afgenomen.

*E. In de artikelen 6 en 7 van de regels worden gebouwen voor en het gebruik van overige dagelijkse detailhandel toegestaan. Dat is naar mening van reclamant niet juist.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie onder A van deze zienswijze. Er bestaat dan ook geen aanleiding om aanpassingen in de regels te maken.

*F. De conclusie kan niet anders luiden, dan dat alleen supermarkten mogen worden toegestaan en andere vormen van dagelijks benodigde goederen niet. De raad heeft naar mening van reclamant, niet de vrijheid om te bepalen welke vormen van branches in dagelijks benodigde goederen kunnen worden toegestaan. Dan dient eerst het in de 'Visie' vastgelegde kader aan te worden gepast.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie onder A van deze zienswijze.

*G. Een drogist en een bakker vormen de kern van de winkelstrip aan de Wagnerstraat. Het toelaten van de branches voeding- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging op de locatie WTC/Cambuur vormt dan ook een bedreiging voor het voortbestaan van deze voorzieningen en daarmee de hele winkelstrip. Daarmee wordt de leefbaarheid in het westen van de stad bedreigd, waar relatief veel oudere mensen wonen. Het uitsluiten van deze branches draagt bij aan het streven in het gemeentelijke detailhandelsbeleid voorzieningen voor dagelijkse boodschappen op buurt- en wijkniveau in stand te houden.*

Reactie:

Uit het ladderrapport doet blijken dat deze (beperkte) functie verantwoord is. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar onze reactie op het ladderrapport zoals opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder b van de toelichting.

**H. Samengevat verzoekt reclamant:**

1. *De vastgelegde kaders voor detailhandel in dagelijks benodigde goederen, anders dan voor supermarkten, onverkort te handhaven;*
2. *Op grond van de door de raad vastgestelde kaders geen detailhandel in dagelijks benodigde goederen toe te staan, anders dan voor supermarkten;*
3. *De laddertoets op dit onderdeel aan te (laten) passen;*
4. *De toelichting en de regels op dit onderdeel aan te (laten) passen.*

**Reactie:**

Op deze plaats wordt verwezen naar onze reactie onder de punten A tot en met H van deze zienswijze. Er bestaat dan ook geen aanleiding tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.

**Zienswijze 8**

Bewoners Schrijversbuurt

**A. Geluidsonderzoek**

1. *Reclamanten zijn van mening dat de samenvatting in paragraaf 4.8.2 van de toelichting pp. 48-50 vanaf Onderzoek geluid afkomstig van activiteiten/inrichtingen in het plangebied (Wro) inhoudelijk niet 100% gelijk loopt met de inhoud van bijlage 18. Op pagina 49 wordt niets gezegd over de resultaten die in paragraaf 6.4 bijlage 18 zijn opgenomen. Dat gaat over een veronderstelde geluidsisolatie van de gevel van 17 respectievelijk 20 dB en of het binnenniveau van 35dB(A) geluidsbelasting wel voldoet. Pagina 28 bijlage 18 geeft aan: "Eventueel moet nader onderzoek worden verricht naar de geluidsisolatie van de woningen." In de notulen van de werkgroep Belanghebbenden is op 20 maart 2019, dus ruim een maand voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, al aangegeven dat de gemeente hiernaar onderzoek zal doen.*

**Reactie:**

Deze opmerking is terecht. De toelichting zal hier op worden aangepast.

2. *Op pagina 50 bovenaan ten aanzien van het geluidsscherm valt op dat "(...) de geluidsreductie op de begane grond van de woningen langs de Beetstraat 1 a 2 dB is; op de bovenverdieping bedraagt de geluidsreductie slechts 0,1 a 0,2 dB enz enz." In bijlage 18 is in paragraaf 6.3, p. 27 aangegeven dat het effect van het geluidsscherm op begane grondniveau 1 tot 6 dB bedraagt afhankelijk van de ligging van het waarneempunt ten opzichte van het geluidsscherm. Op verdiepingsniveau is het effect van het geluidsscherm hooguit 1 dB. Overdag is het geluidverschil wel hoorbaar en niet minimaal van toepassing op de benedenverdieping zoals nu verwoord. Gevraagd wordt deze teksten zodanig aan te passen dat de toelichting en bijlage 18 inhoudelijk overeenkomen.*

**Reactie:**

Deze opmerking is terecht. De toelichting zal hier op worden aangepast.

**B. Representatieve bedrijfssituatie**

1. *1.2.1 Tabel 2 bijlage 18 is onvolledig.*

*Tabel 2 bijlage 18, pp. 16-17 is wat reclamanten betreft onvolledig waardoor het geluidsniveau voor de representatieve geluidssituatie in dB(A) te laag is. Dit werkt naar de*

mening van reclamanten door in het gehele geluidsonderzoek. De volgende zaken ontbreken naar mening van reclamanten:

*Er is niet zoals dat bij de supermarkten Jumbo unit O en Lidl unit N en de drogisterij unit R wel is gebeurd (zie bronnummers 109-110 17, 18, 165-166, 31, 32, 118-119 en 25) rekening gehouden met zware vrachtwagen aan-/afvoer, laden/lossen vrachtwagens, koelmotor vrachtwagen laden/lossen (voor zover aanwezig). Dat betekent dat in ieder geval voor WTC Expo, Leisure Dome, Fastfood restaurant (Mc Donalds) en Cambuurstadion geen kwantitatieve gegevens aanwezig zijn voor representatieve bedrijfsduur in uren en minuten of aantal of correctie in dB alsmede voor immisierelevante bronsterkte per stuk Lwr in dB(A). Voor de Nicolaas Beetsstraat, en omliggende huizen in de Bilderdijkstraat en Pieter Langendijkstraat is het belangrijk dat deze gegevens wel beschikbaar zijn en in het geluidonderzoek Inrichtingslawaaï WTC/Cambuusterrein zijn opgenomen en zijn meegenomen. Dat geldt in het bijzonder voor het fastfood restaurant Mc Donalds dat laden en lossen aan de oostkant van het pand heeft, dat wil zeggen in de richting van de Schrijversbuurt. De Mc Donalds ligt ca. 175 meter van de Schrijversbuurt. Het laden en lossen (bevoorraden) vindt daar minimaal 2-3x (en naar verwachting 5x) per week geheel buiten plaats (vgl. verslag inrichtingsplan 20 mei 2019) in de open lucht met een zware vrachtwagen met koelaggregaat (vanwege diepvries- en versproducten). Van de overige locaties zijn bij reclamanten geen bevoorradingsgegevens bekend. Reclamanten vinden dat deze geluidsbronnen voor laden en lossen aan de representatieve bedrijfssituatie moeten worden toegevoegd.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder A.2.

2. *Glasbakken komen als geluidsbron niet voor. Als flessen worden gedumpt is dat een irritant hard geluid dat met name vroeg in de ochtend en 's avonds ver doorklinkt. Aangezien de supermarkten dicht bij de Schrijversbuurt staan (Nicolaas Beetsstraat = 100 meter afstand) en verondersteld mag worden dat de glasbakken daar dan ook buiten zullen staan en niet bij andere bestemmingen op het terrein, is het belangrijk dat het aantal glasbakken en het geluid daarvan wordt meegenomen in de representatieve bedrijfssituatie.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder A.2 (laatste alinea).

3. *Bij Mc Donalds wordt 1x per week afval opgehaald met een vrachtwagen. Andere functies produceren ook afval dat moet worden opgehaald met vrachtwagens. Daarover wordt echter niets gezegd in het geluidrapport. Reclamanten vinden dat het aantal keren afval ophalen en het geluid daarvan aan de representatieve bedrijfssituatie moeten worden toegevoegd.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder A.2.

4. *Samenvattend wordt gevraagd tabel 2 volledig te maken met voornoemde geluidsbronnen en de resultaten in hoofdstuk 5 van bijlage 18 aan te passen alsmede de gevolgen van deze aanpassingen door te voeren in de verschillende bijlagen die bij bijlage 18 horen.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder A.2 (laatste alinea).

5. 1.2.2 Tabel 2: verkeerde aannames / uitgangspunten.

*Tabel 2 bijlage 18, pp.16-17 bevat naar mening van reclamanten een aantal verkeerde aannames / uitgangspunten waardoor het geluidsniveau voor de representatieve geluidssituatie in dB(A) te laag is. Dit werkt naar mening reclamanten door in het gehele geluidsonderzoek. Het gaat om de volgende zaken: voor condensorbanken koel- en vriesinstallaties is 79 dB(A) aangehouden en voor het geothermiegebouw 75 dB(A). Het blijkt uit onderzoeken dat dergelijke bronnen ook een geluidvermogen van 85 tot 90 dB(A) kunnen maken. Gevraagd wordt om uit te gaan van "worst case" metingen, dus van 85 of 90 dB(A).*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.2 sub g.

6. *Op p. 13 bijlage 18 en in tabel 2 wordt aangegeven dat een wedstrijd ca. 2 uren in beslag zal nemen. Echter toeschouwers komen in verband met het goed kunnen parkeren van hun auto vaak 30 tot 45 minuten vroeger en ze gaan later weg, dat houdt in dat ze langer in het stadion zijn. Het ligt meer in de rede om van 2 uur en 30 minuten tot 3 uren uit te gaan (dan is het "worst case"). Dit wordt ondersteund door paragraaf 3.2 p. 8 bijlage 10 (verkeersonderzoek) waar staat dat 700 van de 1800 auto's al tussen 18.00 en 19.00 uur naar de voetbalwedstrijd komen om te parkeren om naar het stadion te gaan.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.2. sub h.

7. *Het geluidsniveau als 15.000 supporters tegelijk juichen zou niet 122 dB(A) moeten zijn maar ca. 141 dB(A). Dit volgt uit de Duitse norm VDI 3770 "Emmissionskennwerte von Schallquellen - Sport". Bij 122 dB(A) wordt er alleen gepraat en niet gejuicht. Het juichen zou niet uitgaan van 80 dB(A) maar van 100 dB(A) per persoon.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.2 sub a.

8. *Op p.15 bijlage 18 is bovenaan aangegeven: "Het uitgangspunt is dat het muziekgeluid ten opzichte van het totaal stemgeluid van de bezoekers niet relevant hoorbaar is bij de omliggende woningen, school en of woonboot." De vraag is waaruit blijkt dat muziekgeluid bewezen niet relevant hoorbaar is voor de Schrijversbuurt. Als dit niet bewezen relevant hoorbaar is, zou volgens de "Handleiding Meten en rekenen industrielawaai" een straffactor van 10 dB(A) toegepast moeten worden.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.2 sub b en c.

9. *Gevraagd wordt om tabel 2 conform de door reclamanten genoemde aannames aan te passen en de resultaten in hoofdstuk 5 van bijlage 18 aan te passen alsmede de gevolgen van deze aanpassingen ook door te voeren in de verschillende bijlagen die bij bijlage 18 horen. Indien de gemeente het niet eens is met de zienswijze in 1.2.1 en 1.2.2 wordt verzocht om het geluidsonderzoek voor zover dat betrekking heeft op bijlage 18 over te laten doen c.q. daarop een second opinion los te laten.*

Reactie:

Op basis van onze vorenstaande reacties bestaat er voor ons geen aanleiding om het geluidsonderzoek over te doen dan wel hier een second opinion op los te laten.

10. 1.2.3 Voetbalwedstrijden behoren tot de representatieve bedrijfssituatie en niet tot de regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie.

*In hoofdstuk 5 bijlage 18 wordt op p. 21 aangegeven dat voor het geluidsniveau op wedstrijddagen in de avonden een maatwerkvoorschrift op grond van regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie mogelijk is. Het gaat daarbij om ca. 20 keer per seizoen (voetbalwedstrijd en bijbehorende parkeerbewegingen). Reclamanten bestrijden dat het mogelijk is om voor ca. 20 voetbalwedstrijden een maatwerkvoorschrift op te stellen om hogere geluidswaarden mogelijk te maken op grond van de regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie. Naar mening van reclamanten behoren voetbalwedstrijden tot de reguliere bedrijfsactiviteiten in een voetbalstadion en daarmee tot de representatieve bedrijfssituatie. Hierbij wordt verwezen naar ABRvS van 26 januari 2005 nr. 200400465/1 en ABRvS van 14 juni 2006 nr. 200508174/1. Relevante delen uit deze arresten zijn in de bijlage opgenomen die als onderdeel van deze zienswijze dienen te worden beschouwd. Als de zienswijze niet wordt gedeeld door de gemeente, dan is naar het oordeel van reclamanten eerder sprake van 25 tot 30 wedstrijden omdat het niet alleen gaat om ca. 20 reguliere voetbalwedstrijden, maar ook om bekerwedstrijden en play-off wedstrijden die onder het maatwerkvoorschrift moeten worden gezet. Gevraagd wordt dan aan te geven op grond waarvan deze maatwerkvoorschriften dan wel mogelijk zijn.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.3.

11. 1.2.4 Kwantitatief maximum aan situaties met een hoger geluidsniveau te regelen via een maatwerkvoorschrift.

*Reclamanten vinden dat, indien maatwerkvoorschriften worden vastgesteld om hogere geluidswaarden (richtwaarde / grenswaarde) toe te staan op basis van enerzijds "regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie" en anderzijds op basis van "incidentele bedrijfssituaties", deze aan een kwantitatief maximum moeten worden gekoppeld gelet op het criterium van een goede ruimtelijke ordening.*

*Reclamanten geven aan dat de gemeenteraad steeds heeft gezegd dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de Schrijversbuurt goed beschermd moet worden tegen overlast, in het bijzonder licht en geluid. Op grond van de maatwerkvoorschriften is het theoretisch mogelijk dat maximaal 52x een hogere geluidsniveau in dB(A) dan de richtwaarde / grenswaarde wordt toegestaan op grond van "reguliere afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie" en anderzijds maximaal 12x op grond van een "incidentele bedrijfssituatie".*

*Maximaal kan dat zijn  $52 + 12 = 64$  x overschrijding van richtwaarde / grenswaarde. Als van het maximum gebruik wordt gemaakt, betekent dat uitgaande van een jaar dat 52 weken heeft, en dat een voetbalseizoen niet het hele jaar rond loopt, gemiddeld 1 x per week én 1 x per 2 weken extra geluidsoverlast. Dat is vele malen hoger dan nu het geval is. Volgens reclamanten is dat geen adequate bescherming voor de Schrijversbuurt volgens de principes van een goede ruimtelijke ordening. Een stijging met (veel) meer dan 100% ten opzichte van de huidige situatie is voor reclamanten niet acceptabel. Reclamanten willen daarom een*

*kwantitatief maximum voor maatwerkvoorschriften die hogere richtwaarden / grenswaarden mogelijk maken. Gevraagd wordt om een kwantitatief maximum vast te stellen voor hogere richtwaarde / grenswaarde dat rekening houdt met het principe van een goede ruimtelijke ordening en dit ook in de regels vast te leggen op de plaats die daarvoor het meest toepasselijk is.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.3. Daarnaast zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld in hoeverre het nodig is maatwerkvoorschriften te stellen en hier de nodige zorg aan besteden.

12. *1.2.5 In bijlage 6 van bijlage 18 ontbreekt informatie.*

*Reclamanten zijn van mening dat de meetwaarden inclusief voetbalwedstrijden ontbreken in bijlage 6 van bijlage 18. Bijlage 6 van bijlage 18 geeft de berekende equivalente geluidsniveaus weer. Daarin zijn de meetwaarden exclusief voetbalwedstrijden opgenomen. Op p. 20 van bijlage 18 is tabel 3 weergegeven. Boven de tabel staat een toelichting dat "In de avondperiode is onderscheid gemaakt in de situatie met en zonder wedstrijd." De meetwaarden inclusief voetbalwedstrijden ontbreken nu. In verband met transparantie en het objectief controleerbaar zijn van de tabel vinden reclamanten dat deze meetwaarden moeten worden toegevoegd aan de gegevens in bijlage 6 van tabel 18.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 6 onder B.5.

13. *1.3 Gevolgen van het niet eens zijn met verkeersonderzoek.*

*Reclamanten zijn het niet eens met het verkeersonderzoek uit bijlage 10 van de toelichting (zie punt 2). Reclamanten vragen of dit verkeersonderzoek integraal kan worden overgedaan. Omdat voor de onderzoeken in de bijlagen 17 en 18 ook gebruik wordt gemaakt van gegevens die RHDHV heeft verzameld, wordt gevraagd aan de gemeente om vast te stellen of dit consequenties heeft voor de beide geluidsonderzoeken. Indien dit het geval is wordt gevraagd aan te geven op welke wijze hiermee wordt omgegaan in het geluidsonderzoek. Indien de gemeente dit niet met reclamanten eens is wordt verzocht aan te geven waarom dat zo is.*

Reactie:

Het is correct dat het verkeersonderzoek de basis vormt voor het geluidsonderzoek verkeerslawaa. Voor wat betreft het verkeersonderzoek is de aanpassing met de nieuwe ontwikkeling Cambuur geclassificeerd als een gemengd woon-werkgebied. Dit is overeenkomstig en passend bij de situatie. Het betreft een gemengd bedrijventerrein, met aangrenzend een woonwijk. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is per afzonderlijke activiteit op basis van CROW kencijfers het aantal voertuigen gekoppeld aan de oppervlakte bepaald. De genoemde classificatie is hier verder niet van invloed op. In het verkeersonderzoek is dan ook uitgegaan van correcte gegevens, die vervolgens vertaald zijn naar het geluidsonderzoek. Er bestaat dan ook geen aanleiding om dit onderzoek over te doen.

**C. Onderzoek verkeer en parkeren**

1. *Wethouder Douwstra heeft op 23 januari 2019 een motie van Lijst058-FNP-CU inzake een goede verkeersafwikkeling kruispunt Harlingerstraatweg, Slauerhoffweg en entree Westeinde*

*overgenomen. De knelpunten / problemen die de Schrijversbuurt dagelijks ondervindt worden daarin echter niet genoemd. Daarnaast is er ook een werkgroep Verkeersafwikkeling opgericht die naar een totaaloplossing van het gebied moet gaan kijken (Slauerhoffweg - kruispunt Crystallic - Harlingerstraatweg West - Europaplein - Heliconweg tot aan de paperclip. Deze werkgroep is, in aanwezigheid van wethouder Douwstra, al één keer bijeen geweest. Daar zijn toen allerlei kritische vragen gesteld door de Schrijversbuurt om tot goede proces- en procedureafspraken te komen. Reclamanten gaan er van uit dat de gemeenteraad hier niet van op de hoogte is omdat de notulen van die vergadering (15 april 2019) nog niet openbaar zijn gemaakt, althans reclamanten hebben ze nog niet ontvangen.*

*Daarom vinden reclamanten van de Schrijversbuurt dat de gemeenteraad kennis moet nemen van de opvattingen van de Schrijversbuurt over dit onderzoek en de inhoud van bijlage 10 nog eens (kritisch) tegen het licht moet houden. Reclamanten vinden namelijk dat dit onderzoek niet deugt en vrezen dat de knelpunten die zij ervaren niet voldoende worden herkend en onderkend. Reclamanten delen dan ook de conclusie op p. 35 van de toelichting niet en vinden dat dit onderzoek in zijn geheel overgedaan zou moeten worden of dat tenminste een second opinion uitgevoerd zou moeten worden.*

#### Reactie:

Op basis van het verkeersmodel van 2012 en de tellingen uit januari 2018 is de te verwachten verkeerssituatie met en zonder de gebiedsontwikkeling rond WTC/Cambuur doorgerekend met behulp van simulaties. Uitgangspunt daarbij is dat de verkeersafwikkeling aan de westkant van de stad niet verslechterd door de ontwikkelingen in het WTC/Cambuur gebied. Aan de hand daarvan zijn aanpassingen aan het verkeerssysteem bedacht en ontwikkeld om te borgen dat verkeersafwikkeling in 2030 niet minder goed verloopt dan in de huidige situatie.

Op basis van de doorrekening zijn er aanvullende maatregelen nodig om de huidige verkeersafwikkeling te kunnen handhaven. Het gaat hierbij om:

- de aanleg van een extra aansluiting op de Slauerhoffweg ter hoogte van het Wetterskip; een extra ontsluiting op de Slauerhoffweg voor de uitsupporters ter hoogte van het stadion (tevens te gebruiken tijdens grote evenementen);
- het aanleggen van een parkeerterrein op de Zwette;
- het vergroten van de capaciteit van kruispunt Westeinde door aanpassing van de verkeerslichten en een optimalisatie van de rijstrookindeling.

In het bestemmingsplan is de noodzakelijke ruimte gereserveerd om de aanpassingen in het verkeerssysteem uit te kunnen voeren. Daarnaast worden aanvullend op de voorgenoemde maatregelen tijdens de grote evenementen en voetbalwedstrijden verkeersregelaars en stewards ingezet om het verkeer in goede banen te leiden. Dit in combinatie met een goede bewegwijzering en informatie op diverse websites en de inzet van social media. Al deze maatregelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zorgen voor het in stand houden van het huidige niveau van de verkeersafwikkeling na realisatie van het programma. Daarmee is de gebiedsontwikkeling rond Cambuur/WTC op het gebied van verkeer voldoende gewaarborgd.

In de huidige situatie worden met name in de spits door de bewoners / bedrijven ook knelpunten ervaren. In de werkgroep Infra onderzoeken bewoners / bedrijven samen met de gemeente naar de optimalisatie van de verkeerssituatie rondom het WTC gebied. Ook de optimalisatie van de rijstrookindeling bij Westeinde wordt door de werkgroep nog nader onderzocht. De uitkomsten worden in het najaar van 2019 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De gebiedsontwikkeling rond Cambuur/WTC kan onafhankelijk van de uitkomsten van dit proces worden uitgevoerd

aangezien het hier gaat om een verbetering van de verkeersafwikkeling ten opzichte van de huidige situatie.

2. *Het verkeersmodel is verouderd en niet representatief; het verkeersmodel moet worden aangepast. Het verkeersmodel van de gemeente Leeuwarden is opgesteld tijdens de economische crisis (2014-2016) en heeft als basisjaar 2012. Daarmee is het opgesteld voordat het Europaplein op de schop ging en voordat de Haak om Leeuwarden gereed was. Hierdoor deugt de kruispuntenanalyse niet en zijn er geen verkeersmetingen op de Harlingerstraatweg-West gedaan). Was het verkeersmodel wel goed, dan was het kruispunt Bilderdijkstraat- Harlingerstraatweg West-Euterpestraat wel meegenomen in de analyse van de huidige situatie (anno 2018/2019) en waren de knelpunten van de Schrijversbuurt zodanig tijdig ontdekt, dat hiermee enerzijds in de te nemen maatregelen rekening was gehouden. Anderzijds was het dan niet nodig geweest om alsnog een werkgroep Verkeer in te stellen die deze knelpunten nu integraal mag gaan oplossen.*

Reactie:

Het verkeersmodel is op basis van verkeerstellingen in 2018 aangepast/geactualiseerd voor het gebied rondom het WTC-terrein. De simulaties die vervolgens op basis van dit model gedaan zijn zullen niet significant wijzigen wanneer er een nieuw model met nieuwe intensiteiten gebruikt wordt. Voor het overige wordt verwezen naar onze beantwoording onder C.1 van deze zienswijze.

3. *Reclamanten zijn van mening dat de kruispuntenanalyse niet deugt en moet worden overgedaan. De Schrijversbuurt is door het vernieuwde Europaplein sinds eind 2016 in belangrijke mate afhankelijk geworden van de Bilderdijkstraat die op de Harlingerstraatweg-West uitkomt voor de ontsluiting (in en uit) van de buurt (de Bilderdijkstraat is 50% van de ontsluitingswegen die de Schrijversbuurt heeft). Daarom is het kruispunt Bilderdijkstraat-Harlingerstraatweg- Euterpestraat een heel belangrijk kruispunt voor de Schrijversbuurt dat men in de microsimulaties en de kruispuntenanalyse zou verwachten. Dat is echter niet het geval; reclamanten vinden dat onvolledig en onzorgvuldig (vgl. vijfde bullet p. 34 toelichting en p. 5, figuur 3 bijlage 10). Was deze kruising wel meegenomen dan zouden de knelpunten die de Schrijversbuurt ondervindt om de wijk in en uit te komen, ontdekt zijn tijdens het onderzoek en was daar in de gekozen maatregelen rekening mee gehouden. De gemeente is hier veelvuldig tijdens het open en interactieve planproces op geattendeerd. Het gaat nl. wel om de huidige situatie (en die mag niet verslechteren ten opzichte van de gebiedsontwikkeling). Echter, p. 12 bijlage 10 zegt onder Conclusie en advies: "Op basis van de bevindingen uit de simulaties komen een aantal knelpunten naar voren zoals die hierboven zijn beschreven. Daarnaast worden er in de huidige situatie ook een aantal knelpunten door de omgeving ervaren die niet direct naar voren komen in de microsimulaties. Het gaat hierbij o.a. om het moeilijk kunnen oprijden van de Harlingerstraatweg vanuit de Bilderdijkstraat (en daaraan toegevoegd, het moeilijk kunnen afslaan de Bilderdijkstraat in vanaf de Harlingerstraatweg).*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder C.1 van deze zienswijze.

4. *Er zijn geen verkeerstellingen op de Harlingerstraatweg-West uitgevoerd. P. 3 van bijlage 10 figuur 2 geeft aan dat er geen verkeerstellingen op de Harlingerstraatweg-West zijn uitgevoerd, waardoor belangrijke meetgegevens ontbreken. Waarom niet gemeten is, is niet duidelijk aangezien hier wel veel verkeer langs gaat, zo niet het meeste verkeer (hoogste getal auto's zie tabel 2 p. 9 bijlage 10). Reclamanten vinden dit onzorgvuldig en vinden dat dit alsnog moet gebeuren.*

Reactie:

Er zijn geen aanvullende tellingen gedaan op de Harlingerstraatweg-West omdat deze gegevens uit de verkeerslichten van VRI Westeinde zijn gehaald. De meetgegevens zijn dus bekend en ook verwerkt.

5. *Er is nu geen goede nulsituatie (2018/2019) aanwezig (overdag - voetbalwedstrijden - evenementen) om vast te kunnen stellen dat de situatie zonder ontwikkeling op deze locatie niet verslechterd. Vergelijk doelstelling p. 2, bijlage 10; "De doelstelling van het onderzoek is het in beeld brengen van de toename van verkeer als gevolg van de gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur. En wat gedaan moet worden om de situatie op hetzelfde niveau te houden wanneer de ontwikkeling niet plaats vindt.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder C.1 van deze zienswijze.

6. *De functiebestemmingen op het te ontwikkelen terrein zijn gewijzigd in 2018 waardoor het aantal bezoekers en verkeersbewegingen wijzigt. Deze wijzigingen zijn, omdat de verkeersmetingen voor de functiewijzigingen hebben plaatsgevonden in januari 2018, echter nooit verwerkt in de microsimulaties die daarmee niet kloppen met de werkelijkheid.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder C.1 van deze zienswijze.

7. *Evenementen zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Onduidelijk is waarom niet. Juist evenementen, heeft de geschiedenis geleerd (denk aan Fader Paard, denk aan Stormruiter) zorgen nu al voor vastzittende wegen en onbereikbaarheid van de Schrijversbuurt die tussen alle drukke verkeersaders (Heliconweg - Europaplein - Harlingerstraatweg West - Kruispunt Crystallic/Westeinde - Slauerhoffweg) is ingeklemd. De Schrijversbuurt is als het ware een eiland dat is omgeven door allerlei activiteiten met de grootste bezoekersaantallen van de stad en die aantallen zullen alleen maar toenemen in de toekomst. Reclamanten vinden dan ook dat evenementen ook moeten worden meegenomen.*

Reactie:

Een voetbalwedstrijd is maatgevend voor het verkeersaanbod. Als de toestroom van het verkeer bij een voetbalwedstrijd verwerkt kan worden, dan zal dit bij de evenementen ook mogelijk zijn. Vandaar dat de evenementen niet apart zijn gemodelleerd.

8. *Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende integraal is gekeken naar effectieve maatregelen (die niet alleen infrastructurele maatregelen hoeven te zijn) die moeten waarborgen dat de gebiedsontwikkeling niet leidt tot een verslechterde situatie ten opzichte van de huidige bestaande situatie. Te treffen maatregelen met bijbehorend budget moeten daarop zijn toegespitst (vgl. p. 1 bijlage 10). En de toelichting geeft aan: "aandachtspunt is het openhouden van de wegen voor regulier verkeer" (p. 13), "GVVP 2016: de complete stad bereikbaar"(p. 21). Daar is naar mening van reclamanten geen sprake van. De nu in bijlage 10 opgenomen maatregelen op pp. 12-13 werken volgens reclamanten niet, het zijn schijn- oplossingen, dan wel oplossingen die de bestaande knelpunten alleen maar groter maken en dus de bestaande verkeerssituatie verergeren. De effecten van de verschillende maatregelen op elkaar zijn niet goed afgewogen. De voorgestelde maatregelen met het maken van een extra rijbaan (busbaanoplossing) zorgt ervoor dat er meer verkeer komt dat van 2 naar 1 rijbaan terugmoet (net voor de kruising Bilderdijkstraat- Euterpestraat). Hierdoor ontstaat een continue stroom aan auto's waardoor de*

*verkeerssituatie verslechterd. Datzelfde geldt voor de rechtsaf- oplossingen vanaf de Slauerhoffweg en het langer op groen zetten van stoplichten de stad in. Dat lost dus het probleem helemaal niet op (terwijl gezegd wordt dat dat wel zo is). Andersom geldt dan ook dat komend vanaf het Europaplein, het niet meer mogelijk is makkelijk links af te slaan de Schrijversbuurt in. Verder zijn alternatieven die echt iets doen aan de oorzaak van het probleem (= minder auto's tussen kruising Crystallic/Westeinde en Europaplein) niet betrokken bij de voor te stellen maatregelen (denk bijvoorbeeld aan de oplossing die de Adviesgroep Cambuur op de vergadering van belanghebbenden d.d. 21 februari 2018 heeft voorgesteld (zie verslag pp. 4/5: auto's op bedrijventerrein Hemrik parkeren (net als in Bremen op 5-10 km afstand van het stadion) en dan per bus van daaruit naar het stadion vervoerd worden, en andere aan- en afvoer van verkeer (altijd buitenom via de Haak en niet via Europaplein en Harlingerstraatweg en Heliconweg), dan wel extra ontsluitingsweg ter hoogte van de Woonloodz, vanaf Noordelijke Rondweg).*

Reactie:

De beschreven busbaanoplossing betreft de route stad uit. Niet stad in. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder C.1 van deze zienswijze.

9. *Het (zeer) beperkte budget voor verkeersoplossingen van € 1,5 miljoen kan geen excuus zijn om geen extra maatregelen te onderzoeken op hun merites en deze uit te voeren. Gelet op het moment van bekend zijn dat de maatregelen niet effectief waren (al in 2018) had het college de raad al veel eerder om extra budget kunnen vragen, maar dat is niet gedaan. Er is tijdens het meelezen van het bestemmingsplan ineens besloten dat er een werkgroep Verkeer geïnstalleerd wordt die mag meedenken over oplossingen over de huidige knelpunten die worden ervaren zonder dat bekend is welk budget aanwezig is. Reclamanten vinden dat de knelpunten onderdeel zouden moeten zijn van één integrale oplossing bij vaststelling van het bestemmingsplan. En niet dat een werkgroep na de zomer 2019 nog een extra onderzoek moet doen om alle knelpunten integraal op te lossen. Bij een juist verkeersmodel zou dat niet nodig zijn geweest.*

Reactie:

Het verkeersonderzoek dat is gedaan naar de effecten van de toevoeging van de gebiedsontwikkeling is uitgevoerd voor het wegennet rondom het plangebied. Deze maatregelen maken onderdeel uit van de kostenraming en daarmee ook onderdeel van het project. Dit is ook door de gemeenteraad vastgesteld. Zie voor het overige ook onze beantwoording onder C.1 van deze zienswijze.

10. *Op basis van de informatie die er nu ligt, kan de gemeenteraad met inachtneming van het principe van een goede ruimtelijke ordening geen objectieve belangenafweging maken inzake de effectiviteit van de maatregelen en daarmee vaststellen dat de situatie met gebiedsontwikkeling niet minder wordt dan de huidige situatie. Immers de “totaaloplossing” moet nog komen en de vraag daarbij is wat (on)mogelijk is en wat het kostenplaatje uiteindelijk wordt (terwijl er nog geen budget beschikbaar is, c.q. gereserveerd is). De Schrijversbuurt ligt namelijk wel ingeklemd tussen wegen die steeds drukker worden die voor de aan- en afvoer van het verkeer moeten zorgen, en dat zal altijd zo blijven.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder C.1 van deze zienswijze.

11. *Reclamanten vragen om op grond van het voorgaande het verkeersgeneratieonderzoek uit bijlage 10 opnieuw uit te laten voeren, dan wel van een second opinion te laten voorzien. Indien de gemeente er voor kiest dat niet te doen vragen reclamanten aan te geven welke waarborgen de Schrijversbuurt krijgt dat de situatie met gebiedsontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de huidige situatie en de knelpunten daadwerkelijk met effectieve maatregelen worden opgelost.*

Reactie:

Er bestaat voor ons geen aanleiding om het onderzoek uit bijlage 10 opnieuw uit te laten voeren dan wel een second opinion te laten doen. Inhoudelijk verwijzen wij u naar onze beantwoording zoals opgenomen onder C.1 van deze zienswijze.

12. *Reclamanten vinden dat de blauwe zone ten opzichte van de huidige situatie op maat moet worden aangepast voor de Schrijversbuurt, rekening houdend met voetbalwedstrijden en evenementen. Inzake het parkeren valt op dat in het hele bestemmingsplan op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de afspraken die met de Schrijversbuurt zijn gemaakt inzake parkeren. In de werkgroep Belanghebbenden (vgl. verslag van 21 februari 2018 p. 5) is aangegeven hoe het parkeren wordt ingevuld. Het standpunt van de gemeente is om vast te houden aan de blauwe zone om zoveel mogelijk overlast te voorkomen. De blauwe zone moet dan wel naar de avonduren worden uitgebreid. Het voorstel is om de blauwe zone met name bij wedstrijden (te verkorten van 3 uren (moet zijn 2 uren) naar 1 uur). Bij de ingangen van de buurt wordt met verkeersregelaars gewerkt (voor een half jaar). Bezoek kan via een kraskaart of digitaal aanmelden via website gemeente, geregeld worden. Er wordt door middel van een enquête bepaald of de blauwe zone voor 1 of 2 uren moet zijn. 50% van de bewoners moet het eens zijn met deze oplossing.*

Reactie:

Het parkeerregime op het WTC-terrein zal blauwe zone gaan worden. In de huidige situatie is er tijdens evenementen betaald parkeren. De kans op zogenaamd uitwijkgedrag (bezoekers willen niet betalen voor parkeren) is dan aanwezig, bijvoorbeeld naar de Vosseparkwijk. Wij verwachten dat door de invoering van blauwe zone op het WTC-terrein in plaats van betaald parkeren, in combinatie met de inzet van verkeerregelaars / stewards tijdens grote evenementen en voetbalwedstrijden, het parkeren van bezoekers in de Vosseparkwijk wordt ontmoedigd / voorkomen. Bovendien zijn er voldoende (gratis) parkeeralternatieven waar bezoekers middels bebording en informatie op diverse websites naar toe worden verwezen.

13. *Reclamanten zijn niet gelukkig met deze blauwe zone-oplossing omdat er een heleboel nadelen aan kleven. In de voorgestelde oplossing wordt de blauwe zone nu alleen toegepast op voetbalwedstrijden. De regeling zou ook van toepassing moeten zijn op evenementen die alle dagen van de week kunnen plaatsvinden. Daardoor zal het regime op alle dagen van de week (dus van maandag t/m zondag) moeten gaan gelden. Van maandag t/m vrijdag voor een periode van 1 uur, in ieder geval na 18.00 uur 's avonds en in het weekeinde hele dag (i.v.m. voetbalwedstrijden op de middag). Gebeurt dat niet, dan ligt parkeeroverlast in het verschiet. Maar het kan nog eenvoudiger: gewoon blauwe zone voor 1 uur parkeren 24 uren per dag 7 dagen per week. Hierdoor wordt de bebording ook eenvoudig: altijd maximaal 1 uur parkeren. Dat schept duidelijkheid.*

Reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 12 van deze zienswijze. Aanvullend gaan wij zoals toegezegd (ondanks onze verwachting dat met de vorenstaande maatregelen de parkeeroverlast in de wijk wordt ontmoedigd / voorkomen), een enquête in de wijk

(Schrijversbuurt) uitzetten over het aanpassen van de tijden / dagen van de blauwe zone. Alleen bij voldoende draagvlak > 50% worden aanpassingen doorgevoerd. Over de exacte invulling / opzet van de enquête treden wij vooraf in overleg.

14. *Reclamanten geven te kennen zich ernstig zorgen te maken over de handhaving. De gemeente ontvangt nu al klachten van wijkpanels uit andere stadsdelen dat er niet/onvoldoende wordt gehandhaafd (bron: gesprek ambtenaar met buurtbewoner Schrijversbuurt op 20 mei 2019). Zelf zijn reclamanten overigens ook door bewoners van de binnenstad en daaraan gerelateerde buurten gewaarschuwd. Deze mensen melden dat er vrijwel nooit gecontroleerd wordt. Aangezien beleid - uitvoering - handhaving een drieslag is die bij elkaar hoort, verwacht de Schrijversbuurt dat er iedere wedstrijd en ieder evenement gehandhaafd wordt om parkeeroverlast voor de buurt zelf te voorkomen.*

Reactie:

Naast de inzet van de gemeentelijke handhavers worden tijdens de grote evenementen en voetbalwedstrijden ook verkeerregelaars en stewards ingezet om er voor te zorgen dat de bezoekers van de evenementen en de voetbalwedstrijden gaan parkeren op de daarvoor aangewezen plekken, en niet in de wijk. Hier zal ook op worden gehandhaafd.

14. *Reclamanten zijn van mening dat verkeersregelaars en stewards niet slechts een half jaar ingezet moeten worden, maar over een veel langere periode; in ieder geval minstens de eerste twee seizoenen en bij ieder evenement (gedrag van voetbalsupporters moet inslijten en bezoekers van evenementen kunnen steeds andere mensen zijn). Verder dient er een waarborg voor de buurt te komen dat wanneer er na verloop van tijd geen verkeersregelaars en stewards meer zijn, er ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt tijdens wedstrijden.*

Reactie:

In de werkgroep Mobiliteit hebben zowel Cambuur als ook WTC aangegeven verkeerregelaars en stewards te blijven inzetten zolang dit nodig is. De werkgroep Mobiliteit blijft ook in stand na realisatie van de ontwikkelingen op het WTC-terrein. Deze werkgroep heeft ook als doel om te evalueren en bij te sturen indien nodig.

15. *De uit te voeren enquête kost extra geld dat naar de mening van reclamanten beter op een andere wijze, ten gunste van de inrichting van het WTC-Cambuurgebied, kan worden uitgegeven. Dit omdat reclamanten tijdens het inrichtingsplan is verteld dat er weinig budget beschikbaar is voor de inrichting.*

Reactie:

Wij hechten aan een zorgvuldig proces. We willen dat iedere bewoner anoniem in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar mening te geven over het mogelijk aanpassen van de blauwe zone tijden / dagen. Overigens zal dit niet ten koste van het beschikbare budget voor de inrichting van het WTC-gebied.

16. *Gevraagd wordt om voorbij te gaan aan een enquête in de Schrijversbuurt en de blauwe zone zodanig in te richten dat de blauwe zone op alle dagen van de week geldt (van zondag t/m zaterdag) voor maximaal 1 uur parkeren.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie onder punt 12 van deze zienswijze.

#### D. Duurzaamheid

1. *Op p. 23 van de toelichting staat: “Bovenstaande maatregelen worden zo mogelijk toegepast bij de uitvoering van dit plan”. “Zo mogelijk” betekent “kan” en niet “moet” waardoor er een grote mate van vrijblijvendheid is met daardoor een grote kans dat diverse klimaatadaptatiemaatregelen niet worden gerealiseerd, terwijl uit het gemeentelijk beleid blijkt dat gemeente Leeuwarden dit wel heel belangrijk vindt.*

##### Reactie:

“Zo mogelijk” betekent inderdaad dat een en ander niet zal worden afgedwongen. Ondanks dat wij als gemeente duurzaamheid erg belangrijk vinden achten wij het bij deze private ontwikkeling te ver gaan om dit middels regels af te dwingen. Wel zijn betrokkenen zich er allen van bewust dat er een opgave is op dit gebied. Zoveel als mogelijk zullen diverse klimaatadaptatiemaatregelen worden doorgevoerd (o.a. in het openbaar gebied door de gemeente). Dit kan direct tijdens het bouwrijp maken en de bouw plaatsvinden, maar ook op een later moment. Wij zullen hier gedurende het hele proces met betrokkenen over in gesprek blijven en dit zo veel mogelijk stimuleren.

2. *Op de hittestresskaart die is opgenomen in bijlage 14 (pagina 4) is goed te zien dat het gedeelte van het terrein dat grenst aan de Schrijversbuurt/Nicolaas Beetsstraat een enorme hittestress heeft bij hoge(re) temperaturen. Dat houdt in dat bij hoge(re) temperaturen de warmte daar blijft hangen, dan wel met een (zuid)westen wind over de Schrijversbuurt waait die daardoor wordt opgewarmd, en dus warmer wordt dan het omliggende gebied. Dat is geen goede zaak en slecht voor met name oudere mensen en chronisch zieken.*

##### Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 6 onder E.1.

3. *Eigenaren van niet-openbare gronden en gebouwen kunnen nu niet verplicht worden tot het uitvoeren en realiseren van klimaatadaptatiemaatregelen. Het is echter wel mogelijk, rekening houdend met het een goede ruimtelijke ordening en het principe van toelatingsplanologie, om het treffen van klimaatadaptatiemaatregelen te borgen in de regels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Reclamanten vinden dat voor het borgen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen op niet-openbare gronden en gebouwen de voorwaardelijke verplichting gebruikt kan worden met het oog op de realisatie van een bestemming die afhankelijk is gesteld van het realiseren en in stand houden van een klimaatadaptatiemaatregel. Als voorbeeld wordt genoemd: het gebruiken en laten gebruiken van de voor supermarkten aangewezen gronden is alleen toegestaan als ter plaatse uiterlijk 1 jaar nadat de bebouwing van supermarkten is gerealiseerd, een klimaatadaptatiemaatregel als watervasthoudend dak of een groen dak is uitgevoerd en in stand wordt gehouden conform <beleidsdocument> dat als bijlage x bij de regels is gevoegd. Dergelijke bepalingen komen nu niet voor in de regels, terwijl die in de (nabije) toekomst wel van toepassing zullen zijn (met de Omgevingswet).*

*Gevraagd wordt om in artikel 23 regels nadere bepalingen op te nemen waarin eigenaren van niet- openbare gronden en gebouwen via een voorwaardelijke verplichting gedwongen kunnen worden klimaatadaptatiemaatregelen te realiseren en in stand te houden bij het realiseren van een bestemming; in ieder geval ten aanzien van het voorkomen van hittestress. Indien geen voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen wordt gevraagd aan te geven op welke wijze eigenaren van niet-openbare gronden en gebouwen klimaatadaptatiemaatregelen gaan toepassen.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze beantwoording bij zienswijze 6 onder E 1, 3 en 4.

4. *Reclamanten vinden dat de gemeente Leeuwarden een voorbeeldfunctie heeft als het gaat om het toepassen van klimaatadaptatiemaatregelen in de openbare ruimte. Reclamanten zijn van mening dat er meer gedaan kan worden dan nu wordt aangegeven als het gaat om compensatie van verharding.*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 6 onder punt E.

5. *Paragraaf 4.5 van de toelichting (pp.42-43) geeft aan dat het bestemmingsplan aan de normen van Wetterskip Fryslan voldoet en dat de adviezen van Wetterskip Fryslan worden uitgevoerd. Bijlage 14 geeft echter op p. 7 aan dat er 980 m2 compensatie voor verharding ontbreekt. Dat heeft ermee te maken dat de gemeente met 5% voor verharding en 3,75% voor halfverharding heeft gerekend terwijl het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte van de gemeente Leeuwarden uitgaat van 10% compensatie voor verharding. De invulling voldoet nu minimaal zegt bijlage 14, terwijl het gemeentelijke beleid aangeeft dat dit heel belangrijk is. Een goed voorbeeld doet goed volgen, zeggen de reclamanten als Schrijversbuurt. Gevraagd wordt om nog eens goed te kijken naar de compensatie voor verharding; is deze nu volledig gecompenseerd?*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 6 onder punt E.2.

6. *Gevraagd wordt of de gemeente bereid is met het oog op de toekomst ook extra maatregelen te nemen en het goede voorbeeld te geven? Indien nee, waarom niet?*

Reactie:

De gemeente zal in de verdere uitwerking steeds op zoek blijven naar kansen om nog meer maatregelen te nemen. Binnen de beschikbare kaders is op dit moment een zo goed mogelijke invulling gegeven aan deze opgave.

**E. Externe veiligheid**

1. *De Fumo en de brandweer hebben situaties op het WTC/Cambuurterrein beschouwd en in orde gevonden. Naar de mening van reclamanten hoort tot de externe veiligheid ook het waarborgen van het op tijd aanwezig zijn van hulpdiensten in de Schrijversbuurt bij calamiteiten als brand, hartinfarct etc. Dit is nu niet onderzocht, althans er zijn geen gegevens over opgenomen in het bestemmingsplan (noch in de toelichting, noch in de bijlagen, noch in de regels).*

Reactie:

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen (via buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen) en het gebruik van luchthavens. Het op tijd aanwezig zijn van hulpdiensten maakt hiervan geen onderdeel uit. Brandweer Fryslân heeft echter de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Van deze mogelijkheid is door de brandweer gebruik gemaakt voor het onderhavige bestemmingsplan (en bijbehorend plangebied). Dit advies

maakt onderdeel uit van de brief van de brandweer inzake externe veiligheid d.d. 22 januari 2018 (zie ook bijlage 16 bij de toelichting). In dit advies wordt ook ingegaan op de opkomsttijden. Conclusie hierbij is dat hieraan wordt voldaan.

2. *De Schrijversbuurt ligt ingeklemd tussen de Slauerhoffweg, de Harlingerstraatweg West-Europaplein en Heliconweg. Uit paragraaf 4.2 van de toelichting en bijlage 10 Rapport Verkeersgeneratie nieuwe locatie Cambuur blijkt dat deze wegen nu al druk zijn en richting 2030 een enorme verkeerstoename laten zien, zowel autonoom (zonder ontwikkeling) als in de spits als met de ontwikkeling van het WTC/Cambuurterrein en bij wedstrijden (tabel 2, p. 9 bijlage 10). Er worden opstoppen en files verwacht. De bereikbaarheid in en uit de Schrijversbuurt wordt daardoor (veel) minder dan zij nu is. Welke zekerheid hebben reclamanten van de Schrijversbuurt dat bij een vastzittend wegennet de hulpdiensten op tijd aanwezig zijn bij een calamiteit?*

Reactie:

De hulpverleningsdiensten komen er altijd door, ook bij opstoppen. De Veiligheidsregio (VRF) en politie hebben de plannen gezien en inspraak gehad in het ontwerp. Zij hebben geen problemen geconstateerd met in- of uitstroom van hun vervoer bij calamiteiten in combinatie met evenementen.

3. *In het ergste geval kan het nodig zijn dat bewoners de buurt moeten verlaten. Is/wordt hiervoor een calamiteitenplan o.i.d. opgesteld?*

Reactie:

De VRF en hulpdiensten beschikken altijd over een aanvalsplan voor een wijk of buurt met specifieke kenmerken zoals druk bezochte evenementen of een calamiteit te beschikken. In principe zijn alle buurten te allen tijde bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten. Daarnaast ziet de politie en stadstoezicht er op toe dat het parkeerbeleid wordt gehandhaafd. Hierdoor zijn de wegen door de hulpverleningsdiensten beschikbaar. Wel kan het zijn dat er door veel verkeer de hulpdiensten vertraagd worden. In de praktijk geeft men te kennen hier echter weinig hinder van te ondervinden ( zelfs bij het grootste evenement "De Reuzen").

4. *Hoe worden deze zaken met de bewoners van de Schrijversbuurt gecommuniceerd?*

Reactie:

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3 van deze zienswijze.

## **F. Overige zaken**

1. *Reclamanten zijn van mening dat er een nulopname moet komen van de huizen in de Schrijversbuurt om herhaling van hetgeen bij het vernieuwen van het Europaplein is gebeurd, te voorkomen. Bij het vernieuwen van het Europaplein zijn vragen gesteld over nulopnames van huizen in verband met potentiële schade door heien. Gemeente Leeuwarden vond dat toen niet nodig want de Schrijversbuurt lag > 50 meter af van de heiput. Toch is het zo dat diverse huizen schade hebben opgelopen en daarvan melding hebben gedaan bij de gemeente. Gemeente Leeuwarden heeft daarvoor de aansprakelijkheid altijd ontkend en de bewoners met behoorlijke kosten opgescheept om dit te herstellen. En er zijn meer locaties binnen de gemeentegrenzen waar hetzelfde heeft plaatsgevonden. Reclamanten gaan er van uit dat de gemeente Leeuwarden een lerende gemeente is, die wil voorkomen dat dit nogmaals gaat gebeuren.*

*Gevraagd wordt te bevorderen dat er een nulopname van de huizen in de Schrijversbuurt plaatsvindt. Indien de gemeente hier niet in mee wil gaan, wordt gevraagd wat de gemeente gaat doen als blijkt dat er toch schade aan de huizen ontstaat door de realisatie van de gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur.*

Reactie:

Als duidelijk is op welke manier, met welke bouwmethode, de realisatie van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgevoerd wordt onderzocht wat het mogelijke effect van die bouwmethode is op de omgeving en welk deel van de omgeving. Als er risico is op schade door die werkzaamheden zal er voor de bouwwerken die in het mogelijke invloedsgebied liggen in eerste instantie bekeken worden of er een andere bouwmethode mogelijk is en zal er een nulmeting gedaan door een onafhankelijk bureau. Hiermee is geborgd dat het risico op schade aan gebouwen in de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen en indien het zich toch voordoet objectief aantoonbaar is of er schade door de bouwwerkzaamheden optreedt.

**Zienswijze 9, 10, 11 en 12 (eensluidend)**

Ondernemersverenigingen Binnenstad, drie individuele ondernemers, Inretail en Stichting Binnenstadsmanagement Leeuwarden (adhesiebetuiging)

- A. *Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het te realiseren winkelareaal in het plangebied moet worden ingevuld door verplaatsing van winkels elders, met name van de Snekertrekweg. Hoewel reclamanten aangeven niet blij te zijn met de de komst van een derde winkelgebied naast de binnenstad en De Centrale kan men met enige aarzeling instemmen met het voornemen om op de WTC/Cambuurlocatie alleen detailhandel toe te staan die elders moet verdwijnen. Dit is ook vastgelegd in specifieke gebruiksregels (art. 6.3 sub g en 7.3 sub d).*

Reactie:

Wij zijn reclamanten erkentlijk voor de reactie op dit punt.

- B. *De zorg betreft het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in artikel 24.2. Dit artikel bepaalt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Als het overgangsrecht de detailhandel ter plaatse van de bestemming "Wonen - Uit te werken" niet kan beëindigen zijn de specifieke gebruiksregels niet meer dan een mooie poging.*

Reactie:

In de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:499 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat het niet voldoende is om de bestemming op een locatie weg te bestemmen omdat de functie op die locatie dan onder het overgangsrecht kan worden voortgezet. Bij het bestemmen van een nieuwe locatie voor bijvoorbeeld een supermarkt waarbij het de bedoeling is dat die supermarkt op een andere locatie zal worden verwijderd en verwijderd moet blijven, moet daarom aanvullend een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Leeuwarden - Cambuur/WTC hebben we een gelijksoortige gebruiksbeplanning opgenomen. In de bepaling is aangegeven dat 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 WTC/Cambuur.

- C. *Reclamanten geven aan te verwachten dat volledig wordt geborgd dat de detailhandel die in het bestemmingsplan is voorzien alleen bestemd is voor bedrijven die worden verplaatst en dat ter plekke van de verlaten locatie in de toekomst geen detailhandel meer mogelijk is.*

Reactie:

Om detailhandel op de locatie WTC/Cambuur mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de metrages van de locatie Snekertrekweg. Zoals in onze reactie onder B van deze zienswijze is aangegeven wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat er geen detailhandel op beide locaties kan plaatsvinden (via art. 6.3 sub g en 7.3 sub d). Een bestemmingsplan regelt echter alleen functies in het algemeen (in dit geval bijvoorbeeld supermarkten). Een bestemmingsplan gaat niet zover dat afgedwongen kan worden dat er bijvoorbeeld alleen een Jumbo of een Lidl mag komen.

Zienswijze 13

Werkgroep Toegankelijkheid

- A. *Kwaliteit van openbare ruimte en woningen ontstaat als alle gebruikers, dus ook gebruikers die niet jong, snel, fysiek fit of mobiel zijn of goed oriëntatie vermogen hebben, gebruik kunnen maken van woning, gebouw, straat of plein. Soms kost dit iets meer, maar meestal niet. Aandacht voor toegankelijkheid is nu nog meer van belang inzake het 'VN Verdrag handicap' en de Lokale Inclusie Agenda. Dit verdrag geeft mensen met een beperking het recht om zonder belemmeringen mee te doen aan de samenleving. Dat zal ook steeds meer in alle wetgeving zichtbaar worden. Het gaat niet over de toegankelijkheid van een gebouw. Het gaat over bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid van de activiteit.*

Reactie:

De ambitie die in de reactie is opgenomen wordt onderschreven, maar wordt niet specifiek in het bestemmingsplan opgenomen. In de bouwplannen zal hier zo veel als mogelijk rekening mee worden gehouden.

- B. *Voor het bepalen aan welke eisen de gebouwde omgeving moet voldoen, gebruiken ontwerpers wanneer zij er toevallig aan denken normen en richtlijnen die door de overheid en belangenorganisaties zijn vastgesteld. Architecten en projectontwikkelaars maken ook financiële afwegingen en gebruiken deze normen en richtlijnen vaak als bovengrens. Men heeft vaak geen idee dat deze werkwijze nauwelijks kwaliteit en onvoldoende bruikbare woningen en openbare ruimte oplevert. Men is bang voor hoge kosten of geeft prioriteit aan andere zaken zoals vormgeving. De normen zijn echter vaak een minimum en onvoldoende voor een werkelijk bruikbare voorziening. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het middenterrein van de Elfstedenhal, alsmede de invalideparkeerplaatsen die kort geleden besproken zijn. Reclamanten willen benadrukken dat het van groot belang is dat opdrachtgevers en ontwerpers zich vanaf de startfase bewust zijn van wat alle gebruikers nodig hebben om gebruik te kunnen maken van het gebouw of de ruimte. Wanneer opdrachtgevers, architecten en projectontwikkelaars van nabij ervaren wat het betekent om in een rolstoel te zitten, niet te kunnen zien, angstig te zijn, slecht ter been te zijn, minder evenwicht te hebben et cetera, dan houden zij in het ontwerpproces veel meer rekening met de wensen van deze gebruikers.*

Reactie:

Een gebouw moet aan de eisen voldoen zoals geformuleerd in Bouwbesluit 2012. Het betreft hier de minimale eisen waar het gebouw aan moet voldoen. Naast deze eisen wordt met betrekking tot het stadion bijvoorbeeld intensief overleg gevoerd met de supporterscommissie over aan te brengen voorzieningen. De positie en toegang van bezoekers met een functiebeperking is daar onderdeel van. Ook UEFA vraagt aandacht voor mensen met een functiebeperking. In hun document "Access for all" staan diverse aanbevelingen voor het ontwerpen en realiseren van een voetbalstadion. Ook dit document wordt als leidraad gebruikt bij de verdere uitwerking van het nieuwe stadion. Zie daarnaast ook [www.cafefootball.eu](http://www.cafefootball.eu).

- C. *Het gemeentelijke grondgebied is de afgelopen jaren toegenomen. Ook doen zich nieuwe ruimtelijk-economische kansen en uitdagingen voor. Reden genoeg om in dialoog met de samenleving tot een nieuwe visie te komen op de ruimtelijke ontwikkeling van stad en regio. Daarmee geven we richting aan onze eigen inzet en investeringen en aan die van andere partijen. Met deze zogenoemde 'omgevingsvisie' sluiten we aan bij de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht is. Het is een goede start geweest dat tijdens de bijeenkomsten voor de belangengroepen in het project WTC Cambuur de Werkgroep Toegankelijkheid Leeuwarden betrokken is geweest en er zeker aandacht is geweest voor een aantal zaken met betrekking tot toegankelijkheid. Toch wordt aangegeven dat men in het bestemmingsplan niet specifiek de aandacht voor toegankelijkheid terug ziet. Volgens reclamanten zou hier de gemeenteraad de Leeuwarden Standaard Toegankelijk op kunnen nemen. Hiervoor is een opzet gemaakt door de Werkgroep Toegankelijkheid naar voorbeeld van Utrecht. Hiermee zou de toegankelijkheid geborgd zijn in de toekomst. Het is een gemiste kans wanneer deze Leeuwarder Standaard Toegankelijkheid niet met het verdere proces van WTC Cambuur mee zou worden genomen.*

Reactie:

Bij ontwerpprocessen van de openbare ruimte wordt door de gemeente Leeuwarden al jaren vooraf overleg gevoerd met de werkgroep Toegankelijkheid. Ook in het ontwerpproces van het WTC-gebied. In de ogen van de gemeente levert dit een belangrijke meerwaarde op voor de kwaliteit van de plannen. toevoegenextra regels leidt niet tot een nadere borging van het beoogde doel.

- D. *Aansluitend wordt een aantal aandachtspunten aangegeven waar specifiek rekening mee moet worden gehouden om de toegankelijkheid voor alle gebruikers van WTC Cambuur te waarborgen. Dit betreft de onderwerpen: parkeerplaatsen, opritjes, rolstoeltoilet, bioscoop, kleurcontrast, oplaadpunt, bushalte en kiss en ride.*

Reactie:

De aandachtspunten die hiervoor zijn benoemd zullen worden betrokken bij de afwegingen die gemaakt moet worden om tot een definitief integraal ontwerp tekomen en meegenomen worden in het ontwerpproces van de openbare ruimte.

- E. *Verzocht wordt voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid voor iedereen. Hiervoor zou de Leeuwarden Standaard Toegankelijk een insteek kunnen zijn om ook bij deze gebiedsontwikkeling meer ruimte te creëren voor het gezamenlijk uitvoeren van de Lokale Inclusie Agenda.*

Reactie:

In het ontwerpproces tot nu toe is de werkgroep Toegankelijkheid betrokken. Wij zijn de werkgroep erkentelijk voor het aandragen van de Standaard. In het vervolgkader van het ontwerpproces zal dat nader worden voortgezet. De hiervoor genoemde documenten zullen hierbij worden betrokken en bekeken zal worden welke aspecten hiervan kunnen worden toegepast c.q. opgenomen. aangehouden.

Zienswijze 14

Winkeliersvereniging TjerkHiddes Cambuursterhoek en eigenaar supermarkt Huizum

- A. *Reclamanten spreken hun grote zorg uit over de toevoeging van de vele m2's detailhandel in de gemeente. Tevens wordt te kennen gegeven dat men grote zorgen heeft over toekomstige leegstand door deze duurzame ontwrichting en is men van mening dat met name de binnenstad hierdoor zwaar zal worden geraakt.*

Reactie:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onder meer de afweging te worden gemaakt of de voorziene gebiedsontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor is de laddertoets in opdracht van de Stadion Ontwikkeling Cambuur BV uitgevoerd door de STEC groep en aangeboden aan de gemeente Leeuwarden. De op de WTC/Cambuur locatie voorziene detailhandel meters zijn merendeels ondersteunend aan het profiel, namelijk voor zover het om niet-dagelijkse detailhandel gaat op het gebied van sport en spel. Daarnaast is er nog ruimte voor twee supermarkten en kleinschalig ruimte voor overige dagelijkse detailhandel.

*Metrages supermarkten*

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. Wel geeft het STEC-rapport aan dat er effecten kunnen optreden ten aanzien van bestaande supermarkten, afhankelijk van de afstand tot WTC. Gelet op het nieuwe verblijfsgebied dat wordt gecreëerd en de functies die hiervan deel uit maken, waaronder de supermarkten en de sluiting in hetzelfde gebied van de locatie Snekertrekweg, wordt dit vanuit het een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ook vanuit toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking aanvaardbaar geacht.

*Metrages niet-dagelijkse detailhandel*

Gezien de planologische verplaatsing van meters niet-dagelijkse detailhandel naar het WTC gebied, en de nabije ligging van beide gebieden, wordt het voorziene programma aan niet-dagelijkse detailhandel verantwoord gevonden vanuit een goede ruimtelijke ordening.

*Metrages overige dagelijkse detailhandel*

Het voorziene programma overige dagelijkse detailhandel wvo is passend binnen de markuitbreidingsruimte zodat medewerking verlenen aan deze functie verantwoord is vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente geeft zich er rekenschap van dat door de toevoeging van het programma, qua orde van grootte vergelijkbaar met De Centrale, zich effecten gaan voordoen op o.a. detailhandel. De effecten kunnen zich, in termen van omzetverlies, voordoen in de binnenstad, op De Centrale en in mindere mate in de regio. Eventuele effecten op de detailhandel in Leeuwarden en omgeving achten wij op basis van hetgeen is aangegeven in het STEC-rapport echter niet van dien aard dat dit

tot gevolg zal hebben dat er sprake zal zijn van structurele leegstand in de stad dan wel regio. Vanuit een oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' zal dit dan ook niet tot gevolg hebben dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie. Mogelijk vrijkomende panden hebben, met name in de binnenstad, over het algemeen een ruime bestemming zodat er ook andere functies mogelijk zijn.

Omdat de ontwikkeling leidt tot een maatschappelijk gewenste situatie (stadion), belangrijke investeringen in een binnenstedelijk gebied, wat de nodige positieve werkgelegenheidseffecten met zich meebrengt en het WTC gebied en complex een transformatie ondergaat die voor continuïteit en ontwikkeling van wezenlijke betekenis is, worden daarnaast de positieve effecten per saldo hoger ingeschat. Om de mogelijke negatieve effecten te mitigeren en om synergie te bewerkstelligen in de toekomstige drie verblijfsgebieden is in de visie "Profilering Leeuwarder binnenstad, de Centrale en WTC-ontwikkeling" een pakket maatregelen voorzien, waaronder ook de agenda binnenstad 2019 - 2022. Hiermee achten wij het geheel van de voorziene ontwikkeling in het WTC gebied vanuit zowel de ladder voor duurzame verstedelijking als vanuit de bredere context van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

- B. Tot voor kort voorzag de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente er in de leefbaarheid van de woonwijken te waarborgen. Door het toevoegen van alle meters ligt een kille sanering op de middellange termijn in het verschiet. Bovendien staan deze toevoegingen haaks op het landelijke beleid om de vierkante meters detailhandel terug te brengen.*

Reactie:

Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van meters niet-dagelijkse detailhandel aan het totaal aantal meters in Leeuwarden. De meters die in het plan opgenomen zijn worden uit de markt genomen elders in Leeuwarden. Daarnaast voorziet het plan in een verplaatsing van meters supermarkten. De totale toevoeging van supermarktmeters zijn beperkt en zullen, volgens Stec, op de totale supermarktbesteding in Leeuwarden geen tot nauwelijks impact hebben. Het - volgens ons deugdelijke Stec rapport - concludeert dat verplaatsing van beide supermarkten niet zal leiden tot sluiting (en dus leegstand) van supermarkten in Leeuwarden. Hiermee is het plan in lijn met het uitgangspunt instandhouding van buurt- en wijkwinkels voor dagelijkse boodschappen, uit de Detailhandelsstructuurvisie. Gezien de planologische verplaatsing van meters niet-dagelijkse detailhandel naar het WTC gebied, en de nabije ligging van beide gebieden, wordt het voorziene programma aan niet-dagelijkse detailhandel verantwoord gevonden vanuit een goede ruimtelijke ordening.

- C. De gemeente vergeet gemakshalve dat de toename van online kopen stijgt. Dit betekent dat de vraag naar fysieke winkels duidelijk afneemt. Juist door toevoeging van meters zal in de toekomst grote leegstand ontstaan.*

Reactie:

In de laddertoets is gerekend met een stabiel blijvende besteding van consumenten bij supermarkten terwijl de netto omzet per persoon in de afgelopen vijf jaar is toegenomen met 5% (Panteia, 2018). In de laddertoets zijn de bestedingen gelijk gehouden om te anticiperen op de groei in online verkoop bij pure internet spelers (zoals Picnic). Hierdoor ontstaat geen overschatting van de berekende marktruimte. Overigens, juist de uitgaven in de dagelijkse detailhandel stijgen de laatste jaren. Ook is het aandeel online bestedingen in de supermarktbranche zeer beperkt, zeker in relatie tot andere detailhandel branches. Tevens is er geen sprake van een toename van het aantal meters (zie ook onze reactie onder C van deze zienswijze).

- D. *De vierkante meters aan de Snekertrekweg zijn als volgt: Jumbo 1950 m2, Budgetfood 800 m2, Kruidvat 600 m2 en Jysk 800 m2. De overige meters van dit winkelcentrum hebben de bestemming detailhandel maar worden op dit moment hiervoor niet gebruikt. Reclamanten zijn dan ook van mening dat dit een toevoeging is van vierkante meters in Leeuwarden. Men is van mening dat het een manier van creatief boekhouden is om alle meters van de locatie over te hevelen terwijl deze meters al lang niet meer in gebruik zijn.*

Reactie:

Onbenutte planologische mogelijkheden worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als 'bestaand' en niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien (derhalve geen toevoeging van meters). Het uitgangspunt is derhalve de planologische, bestaande situatie en niet de feitelijke situatie. Daarbij komt dat de locatie aan de Snekertrekweg bij in gebruikname van de detailhandel op de WTC/Cambuur locatie komt te vervallen en zal plaatsmaken voor woningbouw. Er wordt slechts gebruik gemaakt van een zeer gering aantal planologische meters om te verplaatsen. Het merendeel wordt uit de markt gehaald (door vaststelling van het bestemmingsplan en geborgd door een artikel in de planregels dat hier zorg voor draagt).

- E. *Hetzelfde geldt voor de meters van de Albert Heijn in de Vosseparkwijk. Deze zijn verkregen uit het halveren van de Albert Heijn aan de Emmakade, echter de detailhandel bestemming is hier niet vanaf gehaald zoals is vereist. Daarnaast schijnt deze regeling ook maar voor 5 jaar te gelden zodat de meters daarna weer gewoon in gebruik kunnen worden genomen.*

Reactie:

Voor de Albert Heijn is destijds ook een ladderrapportage opgesteld. Hieruit bleek dat er nog ruimte was voor de betreffende supermarkt. Er is dan ook geen sprake van dat de Albert Heijn aan de Emmakade is verkleind om de supermarkt in de Vosseparkwijk mogelijk te maken. Ook geldt hiervoor geen regeling dat na 5 jaar de meters weer in gebruik mogen worden genomen. Om deze reden was er dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Emmakade aan te passen.

- F. *Het nieuwe stadion zal consumenten uit de binnenstad weg gaan trekken omdat de aanwezige supermarkten, horeca, leisure en bioscoop een bezoek aan de binnenstad niet meer noodzakelijk maken.*

Reactie:

De gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur is helder gepositioneerd en geprofileerd als zijnde één van de drie (boven)regionale verzorgingsgebieden van Leeuwarden. Er bestaat een duidelijk onderscheid in programmering/branchering, doelgroepen en ruimtelijke inrichting ten opzichte van onder meer de binnenstad. Hierdoor vormt de ontwikkeling een versterking van de verzorgingsstructuur.

- G. *In de binnenstad moet worden betaald voor parkeren en bij het stadion is het gratis.*

Reactie:

In het parkeerbeleidsplan is Leeuwarden opgedeeld in de binnenstad, de schilgebieden (gebied tussen de binnenstad en de stadsring) en restgebieden. In de binnenstad zijn de openbare parkeerplaatsen betaald parkeren. In de schil betaald parkeren of blauwe zone. In de gebieden daarbuiten is het parkeren gratis of blauwe zone. De locatie WTC is gelegen in dit laatste gebied, net als bijvoorbeeld De Centrale, winkelcentrum Bilgaard etc.

*H. De toevoeging van 10.000 m2 bij De Centrale gaat voor grote leegstand zorgen.*

Reactie:

De nog in te vullen meters bij De Centrale zijn door ons meegenomen in de beoordeling van de laddertoets. Dit valt ook te lezen in onze reactie op de laddertoets van Stec in paragraaf 4.1.3 van de toelichting onder het kopje "Marktruimte niet-dagelijkse detailhandel". In het STEC-rapport staat aangegeven dat er een beperkte maximale kwantitatieve uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse detailhandel is tot en met 2027 van circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Zoals aangegeven delen wij die conclusie niet. Reden hiervoor is dat wij hebben geconstateerd dat de nog niet gerealiseerde detailhandelsters op De Centrale niet zijn meegenomen in de berekening.

Het bestemmingsplan Leeuwarden - De Centrale en omgeving (vastgesteld in 2013) voorziet in realisatie van in totaal maximaal 44.800 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 42.000 m<sup>2</sup> aan detailhandel en 2.000 m<sup>2</sup> andere voorzieningen (horeca en fitness). Op dit moment is er nog planologische ruimte voor de realisatie van ruim 10.000 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel. Deze meters betreffen bestaande planologische ruimte en is meegenomen in de uiteindelijke afweging ten aanzien van de metrages niet-dagelijkse detailhandel op WTC/Cambuur locatie. Aangezien er geen sprake is van marktruimte voor dit type detailhandel zijn de meters gezocht in een verplaatser. Zoals hiervoor al aangegeven zijn de meters uitbreiding op De Centrale bestaande planologische meters in het daar geldende bestemmingsplan. Bestaande rechten dus, zodat deze niet meer ter discussie staan.

*I. De gemeente is niet consistent in het eigen beleid. De gemeente heeft in het verleden diverse supermarkten van De Centrale afgehouden, echter door een motie van D66 staat de gemeente hier niet langer onwelwillend tegenover. De motie is aangenomen en de procedure wijziging bestemmingsplan is inmiddels in werking.*

Reactie:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. Een zienswijze hiertegen kan worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan hiervoor ter visie ligt. Op dit moment is dat nog niet het geval.

*J. De omgeving van De Centrale kenmerkt zich nu al door de slechte verkeersdoorstroom. Het verkeer staat vaak vast. Verder geven reclamanten aan, aan te willen geven dat de impact van een supermarkt onderschat wordt op De Centrale waar mensen met de auto komen. De hoeveelheid bezoekers hebben een grote impact op de verkeersdoorstroming.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder punt I van deze zienswijze.

*K. Duurzame ontworpening kan grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid van de woonwijken door kille sanering zodat niet iedere woonwijk meer een supermarkt op loopafstand heeft. De volgende winkelcentra zullen hard worden getroffen: Binnenstad, Zaailand, Bilgaard, Camminghaburen en Cambuurplein.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder punt A van deze zienswijze, voorzover het het onderdeel supermarkten betreft.

*L. Er wordt bij de Albert Heijn XL nog gestart met de bouw van een Aldi van 1500 m2 waardoor het aantal meters verder stijgt en de omzet per vierkante meter steeds verder onder druk komt te liggen.*

Reactie:

Dit betreffen bestaande planologische meters op grond van het bestemmingsplan.

- M. *Er is een grote toename van het aantal maaltijdbezorgers en de hoeveelheid maaltijden die ze bij de klanten thuisbrengen waardoor ook hier duidelijk minder behoefte aan fysieke horeca zal zijn.*

Reactie:

Naast een (mogelijke) toename van maaltijdbezorging laat gedegen onderzoek zien dat mensen steeds meer 'buiten de deur' eten. Het Stec rapport toont aan dat er sprake is van een sterke omzetontwikkeling. Bij de onderbouwing van het initiatief is rekening gehouden met groeiverwachting, gebaseerd op de vooruitzichten (onder meer economisch tij, consumentenvertrouwen, consumentengedrag, toename aantal inwoners, (boven)regionale functie) en vergelijk met referentiegemeenten.

- N. *Alle genoemde ontwikkelingen zorgen er voor dat de ruimte voor nieuwe detailhandel en horeca er niet is, sterker nog, landelijk is er een duidelijke trend zichtbaar naar meer leegstand hierdoor. Het is dan ook moeilijk voor te stellen dat Leeuwarden dit door kan voeren zonder dat dit gevolgen heeft voor de wijkvoorzieningen en winkels in het centrum.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie onder punt A van deze zienswijze, voorzover het het onderdeel supermarkten betreft. Ten aanzien van horeca wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3. van de toelichting onder het kopje "Grootschalige horeca" met de hierbij behorende conclusie.

- O. *De beweringen van Wyckerveste dat de bezoekers van het WTC gebied andere zijn dan op voornoemde locaties en daardoor niet voor enige concurrentie zorgen is niet meer dan whisful thinking en snijdt geen hout. Uit het bijgevoegde onderzoek blijkt duidelijk dat er kannibalisatie gaat optreden met funeste gevolgen voor het huidige winkelbestand.*

Reactie:

De "Visie profilering Leeuwarder binnenstad, De Centrale en WTC-ontwikkeling" (vastgesteld in de Gemeenteraad op 23 januari 2019, zie ook bijlage 6 bij de toelichting) wil in de nabije toekomst zoveel mogelijk complementariteit en synergie bewerkstelligen in functies, profielen en bezoekers van de binnenstad, De Centrale en de WTC/Cambuur locatie, door af te stemmen en te sturen op de ontwikkeling van commerciële functies en voorzieningen in deze drie belangrijkste bezoek- en verblijfsgebieden in Leeuwarden. De visie vormt de leidraad voor de inzet van de gemeente ten aanzien van detailhandel en horeca in deze gebieden en daarmee ook voor het opstellen en uiteindelijk vaststellen van dit bestemmingsplan.

In de visie wordt beschreven en getypeerd wat de locatiekenmerken, type voorzieningen, doelgroepen en aanbod zijn voor de drie gebieden. Voor de toekomst bevat de visie tevens een richtbeeld voor de ontwikkeling van het profiel en verblijfsklimaat in de binnenstad, voor De Centrale en de WTC-locatie. Voorts bevat de visie uitvoeringsmaatregelen op het gebied van organisatie en samenwerking, promotie en marketing, bereikbaarheid en verbindingen, parkeren en een flankerend programma voor de binnenstad. De visie is onderschreven door vertegenwoordigers van het georganiseerd bedrijfsleven in Leeuwarden, de binnenstad en de ontwikkelaars van De Centrale en WTC/Cambuur. Samengevat komt het richtbeeld erop neer dat de binnenstad dé kwaliteitsplek is en blijft voor ontmoeting, verblijf, beleving en vermaak, met compleet aanbod van detailhandel, horeca en leisure, met specialisatie in bijzondere niet dagelijkse artikelen.

Winkelpark De Centrale is en blijft een regiocentrum van aanbod voor doelgerichte niet dagelijkse (grootschalige) artikelen, met ondersteunende dagelijkse detailhandel, horeca en leisure.

WTC/Cambuur tenslotte is (op dit moment reeds voor een belangrijk deel) en wordt een regiocentrum voor sport, grootschalige leisure, beurzen en (indoor-)evenementen, met grootschalige dagelijkse detailhandel en ondersteunende niet-dagelijkse detailhandel en horeca.

De gemeente geeft zich er rekenschap van dat door de toevoeging van het programma, zich effecten gaan voordoen op bestaande leisure, detailhandel en horeca in Leeuwarden en Fryslân. De effecten kunnen zich, in termen van omzetverlies, voordoen in de binnenstad, op De Centrale en in mindere mate in de regio. Omdat de ontwikkeling leidt tot een maatschappelijk gewenste situatie (stadion), belangrijke investeringen in een binnenstedelijk gebied, wat de nodige positieve werkgelegenheidseffecten met zich meebrengt en het WTC gebied en complex een transformatie ondergaat die voor continuïteit en ontwikkeling van wezenlijke betekenis is, worden de positieve effecten per saldo hoger ingeschat. Om de mogelijke negatieve effecten te mitigeren en om synergie te bewerkstelligen in de toekomstige drie verblijfsgebieden is in de visie "Profilering Leeuwarder binnenstad, De Centrale en WTC-ontwikkeling" een pakket maatregelen voorzien, waaronder ook de agenda binnenstad 2019 - 2022. Hiermee achten wij het geheel van de voorziene ontwikkeling in het WTC gebied vanuit zowel de ladder voor duurzame verstedelijking als vanuit de bredere context van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

*P. Het schermen met het feit dat het WTC uit een verre omtrek klanten zal gaan trekken is een utopische gedachte. Er zullen geen echt vernieuwende projecten worden uitgerold. Veel meer van bestaand, hooguit in de leisure zal sprake zijn van een behoorlijke vernieuwing.*

Reactie:

In het Stec-rapport wordt door een deskundige partij onderbouwd wat de behoefte is aan het voorziene programma op de WTC/Cambuur locatie. Hierbij is per functie gekeken naar o.a. het verzorgingsgebied, koopkrachtbinding, koopkrachttoevloeiing, behoefte en trends/ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de termijn van het bestemmingsplan (derhalve ca. 10 jaar). Op basis hiervan zijn de uiteindelijke cijfers tot stand gekomen, waaronder ook de aantrekking van klanten van buiten Leeuwarden.

*Q. In Roermond en Kerkrade zullen de uitkomsten anders zijn, echter wordt vergeten dat het achterland in Leeuwarden nauwelijks aanwezig is, dit in tegenstelling tot de genoemde grenssteden die een enorm achterland hebben, met name in Duitsland.*

Reactie:

Uit het Stec-rapport blijkt met welke gebieden is gerekend. De uitkomst is dus ook op basis van de feitelijke ligging van Leeuwarden en niet op basis van Roermond of Kerkrade. Met andere woorden, hier is zeker rekening mee gehouden.

*R. Het is wrang te moeten vaststellen dat ook hier de detailhandel moet worden ingezet om het project te kunnen financieren en daarvoor de rekening gepresenteerd krijgt.*

Reactie:

Voor het realiseren van het project is het noodzakelijk om een combinatie van functies te realiseren. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is beoordeeld voor welke functies het verantwoord is om aan het gebied toe te voegen zonder dat het ten koste gaat van andere ondernemingen.

*S. Er zullen grote problemen ontstaan in aanvoerroutes en parkeermogelijkheden.*

Reactie:

De verkeerskundige effecten van de toename van de functies op het WTC-terrein zijn doorgerekend in een verkeersmodel. Op basis van de uitkomsten van de modelberekeningen wordt er een aantal maatregelen getroffen om de verkeersafwikkeling op het huidige niveau te handhaven. Het gaat hierbij o.a. om de aanleg van een extra ontsluiting ter hoogte van het Wetterskip, een extra aansluiting op de Slauerhoffweg voor uitsupporters, maar ook het inzetten van verkeerregelaars en stewards tijdens voetbalwedstrijden en grote evenementen in het WTC. Bovendien zijn er ook tijdens de piekmomenten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in en rondom het WTC-gebied.

Zienswijze 15

Provincie Fryslân

*A. De provincie geeft aan, in het advies op het voorontwerp, om nadere uitleg te hebben gevraagd over de niet-dagelijkse detailhandel en de aanvaardbaarheid van het toe te voegen aanbod in het licht van het bestaande en te realiseren aanbod in Leeuwarden inclusief het winkelgebied De Centrale. In het ontwerpbestemmingsplan is daarvoor een eerste aanzet gedaan, maar het is nog niet helemaal duidelijk geworden in welke mate er een overschot aanwezig is. Hierover is bestuurlijk overleg gevoerd en door de gemeente is een memo opgesteld met daarin een nadere uitleg over het overschot. In de memo komt de gemeente tot de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar overschot van 3.766 m<sup>2</sup> voor wat betreft niet-dagelijkse detailhandel. Dat is minder dan 1,75% van het totale aanbod in de gemeente Leeuwarden. Door de gemeente is aangegeven dat dit een acceptabel overschot is. De provincie geeft aan deze conclusie in beginsel te kunnen onderschrijven en gaat er vanuit dat de informatie uit de memo wordt vertaald in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Reactie:

De overlegreactie en de gemeentelijke reactie hierop zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan (bijlage 26 en 27 bij de toelichting). De tekst uit de memo is toegevoegd in subparagraaf 4.1.4 van de toelichting (onderdeel van de paragraaf die gaat over de ladder voor duurzame verstedelijking).

*B. Opgemerkt wordt dat de uitkomsten van de Aerius-berekening en het nadere ecologisch onderzoek nog niet bekend zijn. Deze uitkomsten konden om die reden nog niet worden beoordeeld. Relevant is of de bevindingen in de weg zouden staan aan de uitvoering van het plan. Op dit onderdeel wordt dan ook een voorbehoud gemaakt. Verzocht wordt de onderzoeken toe te sturen zodra deze beschikbaar zijn. De provincie geeft aan de landelijke bevindingen omtrent stikstof momenteel op de voet te volgen. Hoewel het op dit moment nog niet duidelijk is hoe deze actuele ontwikkelingen van invloed zijn op de voorliggende plannen is het zaak hier adequaat mee om te gaan. Hier wordt dan ook aandacht voor gevraagd.*

Reactie:

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen en om te bepalen of het plan een passende beoordeling vergt op grond van artikel 2.7 lid 1 jo artikel 2.8 Wet natuurbescherming, is een eerste inventarisatie in het kader van het ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin aandacht is besteed aan zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming (bijlage 12 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van

deze inventarisatie op verschillende momenten in 2017 en 2019 bezocht door een ter zake deskundige ecooloog.

### **Soortenbescherming**

#### *Eerste inventariserend soortenonderzoek*

Op basis van de in het najaar van 2017 uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek nodig was naar huismus, gierzwaluw en vleermuissoorten.

#### *Tweede inventariserend onderzoek*

Het eerste inventariserend onderzoek heeft een vervolg gekregen in de vorm van een tweede inventariserend onderzoek (begin april 2019), waarvan de uitkomsten zijn gerapporteerd op kaarten (bijlage 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Dit onderzoek is uitgevoerd met het oog op:

- het actualiseren van het verkennend ecologisch onderzoek uit het najaar van 2017;
- het begrenzen van het gebied waarvoor aanvullend ecologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Uit dit tweede inventariserend onderzoek is gebleken dat de conclusies van het eerste onderzoek uit 2017 kunnen worden herhaald en ingekaderd:

- het plangebied moet nader worden onderzocht op het voorkomen en verblijven van huismus, gierzwaluw en verschillende vleermuissoorten;
- de gebieden die nader onderzocht moeten worden zijn op de hiervoor genoemde kaart aangegeven;
- buiten de op deze kaart aangegeven gebieden kan op grond van het onderzoek worden gesteld dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is, omdat de hiervoor genoemde soorten (vleermuisen, huismus en gierzwaluw) daar kunnen worden uitgesloten;
- de aanvullende ecologische inventarisatie heeft verder opgeleverd dat het voorkomen van ransuil niet kan worden uitgesloten. De locaties die nader onderzocht moeten worden zijn eveneens op de kaart weergegeven. Ook deze soort zal in het nader onderzoek moeten worden meegenomen.

#### *Nader soortenonderzoek*

Het nader soortenonderzoek is in april 2019 gestart. Veldinventarisaties ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Ten behoeve van de eventuele vergunningverlening worden nog aanvullende inventarisaties verricht. De afronding daarvan wordt in oktober 2019 verwacht. Uit de uitgevoerde veldinventarisaties kunnen voor het bestemmingsplan de volgende conclusies worden getrokken:

- in het plangebied zijn geen nestplaatsen van gierzwaluw, huismus of ransuil aangetroffen; het voorkomen van deze drie soorten kan worden uitgesloten;
- in het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuissoorten aangetroffen; het gebied wordt beperkt gebruikt voor foerageren door vleermuisen.

Op grond van het nader soortenonderzoek concluderen wij dat het soortenbeschermingsregime uit de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Mocht een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist zijn - wat op basis van het verrichte onderzoek niet het geval is - dan is er geen reden om aan te nemen dat die niet kan worden verleend.

## Gebiedsbescherming

Uit het gebiedsonderzoek dat in het kader van de ecologische inventarisatie (zie bijlage 12) is uitgevoerd, is gebleken dat er geen sprake is van een negatief effect op door de Wnb of door het provinciaal beleid (Verordening Romte 2014) beschermd.

In het kader van dat onderzoek was op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog geen onderzoek verricht naar eventuele effecten van de productie van stikstof in het plangebied als gevolg van het realiseren en het gebruik van de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe functies. Dat onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. De uitkomsten van dat onderzoek zijn nieuw en worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan als bijlage 14. In de bijlage bij deze memo treft u de AERIUS-berekening aan.

De belangrijkste zaken (uit de berekening) zijn:

- Voor het bepalen of een plan wel of geen significant negatief effect kan hebben op voor verzuring en vermeting gevoelig Natura 2000-gebied waar sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde voor stikstof, is nagegaan wat de depositiebijdrage vanwege het plan voor stikstofgevoelige habitattypen en soorten per Natura 2000-gebied zal zijn. Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage op het meest nabij gelegen gevoelig Natura 2000 gebied, Groote Wielen, zowel tijdens de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar is.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van een emissie van stikstof vanuit het plangebied tijdens zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase die leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol stikstof/ha/jaar op voor verzuring en vermeting gevoelig Natura 2000-gebied.
- Op grond hiervan kan met wetenschappelijke zekerheid worden vastgesteld dat er geen sprake is van een significant negatief effect op voor verzuring en vermeting gevoelig Natura 2000-gebied (er is geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde op Groote Wielen waardoor dit evenmin het geval is voor verder weg gelegen gebieden als de Alde Feanen).
- Nader onderzoek in het kader van een passende beoordeling kan dan ook achterwege blijven.

## Conclusies

1. Het gebied is niet van belang voor door de Wnb beschermde soorten.
  2. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied vastgesteld.
  3. Een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden is niet nodig voor de activiteiten waartoe het bestemmingsplan kan leiden.
  4. Het plan is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte 2014.
  5. Het plan leidt niet tot stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitattypen en -soorten in Natura 2000-gebieden waar sprake is van een overschrijdingssituatie. Significant negatieve effecten op die habitattypen en -soorten zijn uitgesloten.
- C. *Er wordt aandacht gevraagd voor de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen. Hierbij wordt er op gewezen dat door Provinciale Staten een bijdrage is gereserveerd voor investering in de openbare ruimte en dat deze alleen beschikbaar komt als de voorgenomen ontwikkelingen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Hier zal bij de door de gemeente in te dienen definitieve subsidieaanvraag scherp op worden getoetst.*

Reactie:

Wij zijn ons er terdege van bewust dat de provinciale bijdrage nodig is voor de economische uitvoerbaarheid van het plan en dat deze alleen beschikbaar komt als de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Zienswijze 16

Bedrijvenvereniging De Zwette

- A. *Reclamanten geven aan in beginsel zeer positief te zijn ten opzichte van het voornoemde plan. De opwaardering van het gebied en de hiermee gepaard gaande economische en sociale activiteiten zullen het gebied naar verwachting een levendig deel van de stad maken.*

Reactie:

Wij zijn reclamanten zeer erkentelijk voor deze positieve reactie.

- B. *Op De Zwette IV wordt een "overloop parkeerterrein" voor circa 500 auto's aangelegd. Tevens wordt aangegeven dat er ook op de openbare weg in dit gebied geparkeerd mag worden. In de huidige situatie ontbreekt een voetpad / trottoir richting stadion of WTC. Reclamanten zijn van mening dat voetgangers van het overige verkeer, inclusief fietsers, gescheiden dienen te worden uit oogpunt van veiligheid. Gevraagd wordt hierin te voorzien door de aanleg van een trottoir op de Balthasar Bekkerwei.*

Reactie:

Wij zullen zorgdragen voor een veilige verkeerssituatie wanneer het overloopterrein in gebruik is. Op welke wijze wij dit gaan invullen komt terug in de werkgroep Mobiliteit. Reclamanten zijn in deze werkgroep vertegenwoordigd.

- C. *De kruising Westeinde kan in de toekomst het verkeersaanbod niet of nauwelijks aan volgens het verkeersrapport van Royal Haskoning DHV. De aangedragen oplossing tot verbetering t.b.v. het links afslaande verkeer is naar mening van reclamanten niet afdoende en nauwelijks uitvoerbaar. Om de situatie afdoende op te lossen en toekomst bestendig te maken wordt een voorstel gedaan: het aanleggen van een volwaardige ontsluiting vanaf de noordelijke invalsweg ter hoogte van de Woonloodz. Dit heeft tot gevolg dat het verkeer bij de wedstrijden via deze ontsluiting rechtstreeks op het "overloop parkeerterrein" terecht komt. De aanrijroute naar dit kruispunt is lang genoeg om doorstroming te bevorderen. Zowel op de nieuwe kruising als op de kruising bij Westeinde, waar immers bij wedstrijden de links-afvoer afgeblokt kan worden. Tevens kan via deze nieuwe ontsluiting het verkeer na afloop afgewikkeld worden.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar onze reactie bij zienswijze 8, onderdeel C.1.

- D. *Er wordt door reclamanten nadrukkelijk op gewezen dat in het rapport van Royal HaskoningDHV nergens gesproken wordt over de toenemende vestiging van bedrijven op De Zwette IV (deze zomer neemt Weidelco zijn vestiging in gebruik met een fors aantal verkeersbewegingen van zowel personen auto's als vrachtwagens). Ook de invloed van de in ontwikkeling zijnde Energie Campus, die in de komende jaren een forse toename van bedrijven en dus bedrijvigheid teweeg brengt en daarmee op de verkeersbewegingen, is buiten beschouwing gelaten.*

Reactie:

In het prognosejaar verkeersmodel Leeuwarden zijn toekomstige ontwikkelingen qua inwoners en arbeidsplaatsen meegenomen. In hoofdstuk 2 van het rapport verkeer is dit beschreven en is ook aangegeven dat nog niet rekening was gehouden met de ontwikkeling WTC-Cambuur, maar dat deze juist is onderzocht in onderhavig onderzoek.

- E. *In het rapport van Royal HaskoningDHV wordt de inzet van verkeersregelaars aanbevolen (zie laatste onderdeel "Opstellen mobiliteitsplan", laatste pagina van het rapport). Voor een goede afwikkeling van het verkeer bij wedstrijden en grote evenementen in het WTCexpo is de inzet van verkeersregelaars van cruciaal belang, aldus het rapport. In het ontwerp bestemmingsplan zien reclamanten geen borging van deze inzet. Naar hun mening dient deze in het ontwerp bestemmingsplan "structureel" opgenomen te worden.*

Reactie:

In de werkgroep Mobiliteit zijn hierover afspraken gemaakt met zowel het WTC als met Cambuur. Deze afspraken kunt u terug vinden in de notulen van 16 april 2019. Deze zijn reeds in uw bezit. De inzet zoals gevraagd is niet een aspect dat wordt opgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Deze reactie- en antwoordnota maakt echter onderdeel van het vast te stellen/vastgestelde bestemmingsplan. Daarmee is dit punt ook geborgd.

Zienswijze 17

Koninklijke Horeca Nederland

- A. *Koninklijke Horeca Nederland is voor een gelijk speelveld in de horeca en staat open voor concurrentie op de markt, maar als horeca Leeuwarden maakt men zich zorgen over de geplande toename van 7000 m2 (ondersteunende) horeca op het WTC gebied. De vraag wordt gesteld wat wordt verstaan onder ondersteunde horeca. In het Horecabeleid Leeuwarden wordt gesproken over horecacategorieën; ondersteunende horeca wordt hierin niet benoemd.*

Reactie:

Hiermee wordt bedoeld dat de aanwezige horeca (bestaande uit fast service en grotere restaurants) ondersteunend aan het totaal concept/profiel van de ontwikkeling WTC/Cambuur moet worden gezien. In het bestemmingsplan komt dit tot uitdrukking in de artikelen 4, 5, 6 en 9, waar de toegestane horecacategorieën nader zijn vastgelegd, één en ander conform het geldende horecabeleid van de gemeente.

- B. *Er wordt gezegd dat de binnenstad geen last moet krijgen van de ontwikkelingen bij het WTC gebied. Ooit is gesteld door vertrekkend wethouder Henk Deinum dat de binnenstad niet mag lijden onder de komst van nieuwe horeca/leisure bij het WTC. Ook de projectontwikkelaar Wyckerveste roept dat er geen klandizie wordt weggesnoept uit de binnenstad. Maar waar is de onderbouwing van deze uitspraken? Waar zijn de stukken waaruit blijkt dat de ontwikkelaars kunnen bewijzen dat er behoefte is aan meer horeca? De financiering van 5 miljoen door de provincie heeft als voorwaarde dat deze niet ten koste mag gaan van een 'krachtige binnenstad' en niet concurrerend mag zijn voor De Centrale. De vraag wordt gesteld dat men graag wil weten hoe er onderbouwd is dat de horeca/retail in de binnenstad geen last gaat krijgen van de nieuwbouw van het Cambuurstadion en dan met name de horeca en leisure.*

Reactie:

Om dit inzichtelijk te maken heeft de ontwikkelaar een zogenaamd ladderrapport laten opstellen. Dit rapport is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Hierin wordt ook ingegaan op horeca (paragraaf 3.4). Ten aanzien van restaurants blijkt dat middels distributieplanologisch onderzoek is bepaald dat de maximale marktruimte circa 2.500 m<sup>2</sup> vvo bedraagt. Daarnaast blijkt dat er extra marktruimte ontstaat door afgeleide bestedingen op de locatie WTC/Cambuur door de aanwezige leisure functies binnen het gebied van maximaal 720 m<sup>2</sup> vvo. Derhalve een totaal van 3.220 m<sup>2</sup> vvo. Dit betekent dat er voldoende marktruimte is voor de voorziene restaurants (3.220 m<sup>2</sup> vvo beschikbaar - 2.910 m<sup>2</sup> vvo programma). De maximale marktruimte voor fast service bedraagt ca. 3.150 m<sup>2</sup> vvo terwijl 1.467 m<sup>2</sup> vvo nodig is. Het voorziene programma past hiermee kwantitatief binnen de marktruimte.

Duidelijk blijkt ook uit de rapportage dat er (grotendeels) sprake is van het bedienen van verschillende doelgroepen die de WTC-locatie dan wel de binnenstad bezoeken. Ondanks de verschillende doelgroepen en voldoende marktruimte is er echter een effect te verwachten op de omzet van de horeca. Hierbij wordt een negatief omzeteffect verwacht van 5%, waarvan 2.5% landt bij restaurants binnen de gemeente Leeuwarden (waaronder dus ook deels in de binnenstad) en 2.5% in de bredere regio.

Het voorziene programma achten wij, gelet op de nieuwe vormen van grootschaligheid van horeca restaurants die we binnen Leeuwarden zo goed als niet kennen, in samenhang met een geheel nieuw verblijfsgebied kwantitatief en kwalitatief gezien een goede toevoeging aan hetgeen Leeuwarden te bieden heeft. Eventuele effecten op andere horeca in Leeuwarden en omgeving achten wij op basis van hetgeen is aangegeven in het Stec-rapport niet van dien aard dat dit tot gevolg zal hebben dat er sprake zal zijn van structurele leegstand in de stad dan wel regio. Vanuit een oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' zal dit dan ook niet tot gevolg hebben dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie. Mogelijk vrijkomende panden hebben, met name in de binnenstad, hebben over het algemeen een ruime bestemming zodat er naast horeca veel meer functies mogelijk zijn. Voor fast service is daarnaast meer dan voldoende marktruimte aanwezig.

- C. *Er is de laatste jaren al veel horeca bijgekomen in de binnenstad en dat is voor de stad zeker ook een mooie toevoeging geweest aan het al bestaande aanbod. Maar reclamanten denken dat als er nu zoveel horecameters bij komen dit wel eens te veel zou kunnen zijn en ten koste kan gaan van de horeca in de binnenstad. De vorming van een horecaboulevard met grootschalige horeca van o.a. landelijke ketens als de Beren en Happy Italy, een sportcafé, een wereldrestaurant en dit in combinatie met een bioscoop en andere leisure zaken zal zeker zware concurrentie zijn van de bestaande bedrijven in de binnenstad. De vraag wordt gesteld of er in Leeuwarden behoefte is aan grootschalige horeca en of dit onderzocht is.*

Reactie:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder B van deze zienswijze.

- D. *De gezamenlijke leisure bedrijven o.a. Grote Keizer, Lasergame, Monkey Town en kartbaan Leeuwarden spreken ook hun zorgen uit over de ontwikkelingen op hun vakgebied. Hun mening is dat er in zowel Leeuwarden als Friesland meer dan genoeg leisure aanbod is.*

Reactie:

In de laddertoets wordt gerekend met een horeca-programma van 4.377 m<sup>2</sup> vvo, waarvan 2.910 m<sup>2</sup> restaurants en 1.467 m<sup>2</sup> fastservice. Dit betreffen formules met als hoofdfunctie horeca (geen ondersteunende/ondergeschikte horeca) zoals dat het geval is bij de genoemde leisurebedrijven.

- E. *Concurrentie en marktwerving horen er bij en dan komt het neer op goed ondernemerschap. Maar er is de afgelopen jaren ca. 6000 m2 aan horeca bijgekomen. Dat houdt de binnenstad attractief. Maar deze 7000 m2 daarbovenop is teveel. Er is nu een bruisende binnenstad en dat wil men ook zo houden.*

Reactie:

Reclamant geeft aan dat het horeca-aanbod in Leeuwarden de afgelopen jaren met circa 6.000 m2 is toegenomen. In de laddertoets is de ontwikkeling van het aanbod restaurants en fastservice in gemeente Leeuwarden onderzocht en wordt geconstateerd dat het aanbod restaurants en fastservice in de afgelopen 10 jaar met 3.629 m2 vvo is toegenomen. Dit is lager dan de toename zoals aangegeven door reclamant. In de laddertoets wordt geconstateerd dat er voldoende kwantitatieve marktruimte is voor het realiseren van alle restaurant- en fastservice initiatieven op de WTC/Cambuur locatie. De ruimtelijke effecten op het bestaande restaurantaanbod in Leeuwarden, door het toevoegen van restaurants op de WTC/Cambuur locatie, worden dan ook ingeschat als beperkt.

- F. *Er wordt gesteld dat de horeca in de binnenstad 2.5% gaat inleveren. De voorwaarde van de provincie is dat het verstrekken van de 5 miljoen absoluut niet ten koste mag gaan van bezoek aan de binnenstad. Nu blijkt dat dit toch verwacht gaat worden. Gevraagd wordt naar een onderbouwing en verduidelijking van dit punt.*

Reactie:

De provincie heeft de definitieve versie van de ladder van duurzame verstedelijking beoordeeld en aangegeven zich te kunnen vinden in de resultaten en realisatie van het project verantwoord te vinden.

Zienswijze 18

Leisure branche

- A. *Reclamanten uit zorgen over de toevoeging van meer dan 14.890 m2 leisure (ex bioscoop). Dit betekent meer dan een verdubbeling van het aantal leisure meters in de stad (15.000 m2). Reclamanten denken dat een verdubbeling van het aanbod sterk marktontwrichtend zal werken. Daarbij is het tot nu toe bekende aanbod WTC gebied nagenoeg hetzelfde dan wat er al genoeg voor handen is, grotendeels gericht op de leeftijd 0-12 jaar. Men is van mening dat de bezoekers met name uit de eigen provincie zullen komen en zetten dan ook grote vraagtekens bij de onderbouwing van de behoefte conform ladder voor duurzame verstedelijking van bureau STEC.*

Reactie:

Wij zijn van mening dat het leisuredome een kwalitatieve toevoeging is ten opzicht van het huidige leisureaanbod. Het leisuredome is een grootschalige en bijzondere leisure-ontwikkeling en trekt naar verwachting bezoekers vanuit zowel de provincie Friesland als ook bezoekers van buiten de provinciegrenzen. Het aangeboden verzorgingsgebied en daarmee de doelgroep, is ruimer dan het huidige leisureaanbod in Leeuwarden. Wij hebben dan ook geen reden om aan te nemen dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten ontstaan. Inhoudelijk verwijzen wij u hiervoor naar het ladderrapport, waarin o.a. de volgende tekst is opgenomen:

“In de laddertoets wordt geconcludeerd dat het leisuredome voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Dit verzorgingsgebied (reikwijdte) is

groter dan alleen de gemeente Leeuwarden. Binnen het verzorgingsgebied is momenteel geen leisurecentrum gevestigd zoals met de ontwikkeling van het leasuredome wordt beoogd. De leisuremarkt is competitiever geworden: niet al het aanbod voldoet (kwalitatief) meer. Als gevolg hiervan zal ook sprake zijn van een natuurlijke uitval van bestaande (solitaire) leisurevoorzieningen op langere termijn. We schatten in dat de effecten als gevolg van een ontwikkeling van het leasuredome mogelijk merkbaar zijn bij één of enkele solitaire leisurevoorzieningen (een daling van het aantal bezoekers). We verwachten dat de potentiële afname van het aantal bezoekers over diverse leisurevoorzieningen in de regio (binnen een uur reistijd) verdeeld wordt. Effecten worden uitgesmeerd over een groot gebied (binnen een uur reistijd wonen 1 tot 1,5 miljoen mensen). Dit betekent dat sprake is van een minimaal effect als gevolg van de ontwikkeling.

Afsluitend verwijzen wij u op deze plaats ook nog naar onze reactie op het ladderrapport zoals opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder E van de toelichting.

- B. *De stad is reeds in het bezit van 1 bowlingbaan, 2 indoor speelparadijzen, 1 klimwand, 2 lasergame, 1 trampolinehal, 1x kartbaan, 3x4 =12 escaperoom kamers, 1x skibaan en een paintball hal. Daarbij zijn er heel veel tijdelijke activiteiten direct gericht op kinderen (kermis, disco in MFC, disco avonden zwembaden, diverse workshops bij bv taartenbakkers en Intertoys allemaal in de vorm van kinderfeestjes). Reclamanten vinden dat er meer dan een goed aanbod is om de bestaande markt te bedienen. Een verdubbeling van het aantal meters zal onherroepelijk en direct ten koste gaan van de bezoekersaantallen en de omzet van deze bestaande ondernemers. De afgelopen jaren merkten reclamanten dat door een lichte toename van het leisure aanbod in Friesland de bezoekersaantallen onder druk staan, ook de demografische ontwikkelingen zijn daar debet aan. Door het kunnen doorvoeren van enkele prijsverhogingen heeft een ieder de omzet op niveau kunnen houden. Verder hebben alle wat grotere plaatsen (Sneek, Drachten, Heerenveen, Dokkum, Franeker, Joure, Wolvega, Burgum) eigen leisure faciliteiten. In totaal telt Friesland 4 bowlingbanen, 5 bioscopen, 4 trampolineparken, 16 speelparadijzen, 25 escaperooms (kamers) 4 lasergamehallen, 2x indoorgolf, 2 skibanen, 3 klimwanden. Reclamanten zijn van mening dat de markt meer dan vol is. Het is een volwassen verdringsmarkt.*

#### Reactie:

Wij verwachten dat het leasuredome een andere (en vooral ruimere) doelgroep bediend dan waarbij sprake is in geval van de huidige leisure in Leeuwarden en omliggende kernen. Dit blijkt ook uit het ladderrapport. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten ontstaan. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar onze reactie onder A van deze zienswijze.

- C. *Reclamanten vinden dat de behoefte voor een soortgelijke leisure boulevard niet juist en onvolledig onderbouwd is in het Stec-rapport. In het Stec-rapport wordt ook aangegeven dat er geen standaard methodiek is om de behoefte kwantitatief te kunnen berekenen. Wel wordt een aantal kwalitatieve beoordelingen gegeven die dus niet kwantitatief/cijfermatig zijn onderbouwd. Deze lijken uit de lucht gegrepen. Nergens in Nederland is een partij onderbouwd nog in staat gebleken om op een succesvolle manier een zodanig concept te exploiteren. Negatieve voorbeelden zijn er wel; de Wall in Utrecht, FC Twente stadion en in de markt is ook bekend dat het Roda Kerkrade leisure dome moeilijk exploitabel is. Binnen de branche zijn intern wel wel cijfers bekend. Omdat de leisure branche nog niet heel volwassen is zijn er in de markt weinig cijfers bekend. De bij reclamanten bekende relevante kwantitatieve cijfers wil men graag met de gemeente delen. Ook reclamant (als organisaties Jump XL, Monkey Town, Pathé, Ballorig, Street Jump en de vereniging van Leisure ondernemers) zijn bereid om benchmarkcijfers, ervaring en kennis en cijfers met de gemeente te delen. Door reclamanten kan cijfermatig worden onderbouwd dat de behoefte*

*er niet is en dat het wel openen ten koste zal gaan van de huidige leisure ondernemers met name in Leeuwarden.*

Reactie:

Wij zijn reclamanten erkentelijk voor het aanbod om de relevante kwantitatieve cijfers met ons te willen delen, echter is er voor ons op dit moment geen aanleiding hiertoe over te gaan. Wij zijn de mening toegedaan dat er een laddertoets is aangeleverd door een deskundige partij op dit gebied die met de nodige zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Wij conformeren ons dan ook aan dit rapport. Voor het overige verwijzen wij u naar onze inhoudelijke reactie op het onderdeel leisure in het ladderrapport zoals dat is opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder E van de toelichting.

- D. *In Friesland zijn per hoofd van de bevolking de allermeeeste indoorindoor speelparadijzen en leisure concepten (3 x zo hoog als landelijk). Voor soortgelijke concepten zijn consumenten bereid om maximaal 30 auto minuten te besteden, de markt is dus Friesland en geen 1,5 miljoen consumenten, aldus reclamanten. De leisure concepten zijn gericht op kids van 1-12 jaar (Friesland 72.000 kids in deze categorie en aantal is dalende met 6% per jaar). De markt met betalende bezoekers is dus maximaal 72.000 kinderen groot. Reclamanten geven aan te weten dat kinderen in deze groep gemiddeld 3,5 keer per jaar een bezoek brengen aan een indoor speelparadijs. In Friesland zijn in totaal 16 speelparadijzen. Voor een trampolinepark zijn 300.000 mensen in de omringende regio nodig om succesvol te zijn. In Friesland zijn er 4. Verder geeft men aan te weten dat bowling sterk dalende is en bioscoopbezoek landelijk onder druk staat. Lasergame gedijt alleen als bijverkoop of gratis speelwaarde in indoor concepten, stand alone is heel lastig. Last but not least is de leisure branche qua omzet grotendeels afhankelijk (40%) van horeca verkoop intern. De conclusie is dus dat er geen behoefte is, in ieder geval niet kwantitatief onderbouwd.*

Reactie:

Uit het aangeleverde ladderrapport blijkt dat er behoefte is aan het leisuredome. Het leisuredome is een specifiek, bijzonder en grootschalig leisureconcept en moet als geheel worden beschouwd. Hierbij willen wij verwijzen naar de volgende passage uit het ladderrapport:

“De totaalontwikkeling van het leisuredome met circa 15.000 m<sup>2</sup> bvo aan leisurefuncties kan als grootschalig worden bestempeld. Belangrijker is daarbij dat het leisuredome meerdere leisurefuncties in één totaalconcept aanbiedt. Dit totaalconcept in combinatie met het grootschalige karakter van de leisuredome zorgt voor een ruime reikwijdte van het verzorgingsgebied. (...) In de laddertoets wordt uitgegaan van het totaalconcept van het leisuredome: een mix van leisurefuncties onder één dak.”

Op basis van het voorliggende rapport hebben wij geen reden om aan te nemen dat voor het (totaalconcept) leisuredome geen behoefte bestaat (zie ook de hier opgenomen passages afkomstig uit het ladderrapport):

- De intrinsieke aantrekkingskracht van een grootschalige leisureconcept is hoog door een unieke attractiewaarde.
- WTC/Cambuur ligt op een goed bereikbare locatie binnen een marktregio met circa 1 tot 1,5 miljoen inwoners.
- De leisuremarkt is een groeimarkt.
- Er is momenteel geen aanbod aan leisurecentra gevestigd binnen een uur reistijd. (verzorgingsgebied), het huidige aanbod bestaat nagenoeg enkel uit solitaire leisurevestigingen.

- In Friesland is het aantal moderne leisureconcepten ondervertegenwoordigd, dit geldt ook voor omliggende provincies als Groningen en Drenthe. Dit terwijl er juist een behoefte is aan vernieuwende leisureconcepten. Het leisedome speelt met het totaalconcept in op deze vraag naar vernieuwing.
- De concurrentie binnen de leisuremarkt is groot. Succes wordt bepaald door een vernieuwend concept (ondernemerschap) en schaalvergroting (zie onderstaande kadertekst). Vooral op het gebied van schaalvergroting en daaraan gekoppeld het combineren van meerdere leisurevoorzieningen onder één dak, weet het leisedome zich sterk te onderscheiden van het huidige aanbod.

*E. De situatie zoals deze gaat ontstaan in Leeuwarden zal marktontwrichtend werken.*

Reactie:

Wij zijn van mening dat er geen duurzame ontwrichting van de markt zal plaatsvinden en verwijzen daarbij naar paragraaf 3.5.5. in het ladderrapport en tevens naar onze reactie op dit rapport zoals opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder E van de toelichting.

*F. Er wordt zowel direct als indirect gemeenschapsgeld in dit plan gestoken waarvan mogelijk concurrerende ondernemers zullen profiteren. Nergens valt te concreet te lezen dat deze bijdragen direct of indirect in de huur of bijdrages zullen worden doorberekend. Dit is voor het gevoel van reclamanten een oneerlijk vorm van concurrentie.*

Reactie:

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het noodzakelijk om een combinatie van functies te realiseren. De bijdragen van de overheid (gemeenschapsgeld) worden gestoken in infra en de openbare ruimte. Hiermee is dan ook geen sprake van een oneerlijke vorm van concurrentie.