

Verslag van werkgroep belanghebbenden gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur

<i>Uitgenodigd:</i>	belanghebbenden
<i>Datum:</i>	25 september 2018
<i>Namens de samenwerkende partijen:</i>	Fijke van Berkom, Ynze Haitsma, Jos van Langen, Hayo van der Meer, Hilly Seepma, Marianne Swart (gemeente) Arend Donker (NAA) Douwe Terpstra (BügelHajema) Namens de samenwerkende partijen: Dirk Jan de Rouwe (BGDD)

1. Opening:

Ynze Haitsma opent de vergadering en heet een ieder van harte welkom. Het project is inhoudelijk weer opgepakt en we zijn nu weer op het punt in de planning waar we 14 maart ook waren. Inhoudelijk zijn er wel een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd, deze worden tijdens de vergadering toegelicht.

2. Verslag 14 maart 2018:

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Toelichting aanpassingen na juli 2018 - randvoorwaarden, stedenbouwkundig plan, verkeer:

Besluit juli 2018:

- **De commerciële ruimte in het WTC is verplaatst.** De Karwei waar Anker afspraken mee had gemaakt is afgehaakt. Dit betekent dat de hal aan de noordzijde (Keltenham) niet meer wordt omgezet naar een bouwmarkt, maar dat deze als evenementenhal wordt aangehouden.
- **Er is duidelijkheid over financiering parkeerterrein.** Hier zijn aanvullende afspraken over gemaakt waarbij de bijdrage van de provincie een grote rol speelt.
- **De bijdrage van de provincie is maximaal 5 miljoen.** De toezegging van de bijdrage van de provincie is een feit maar de hoogte van het bedrag staat nog niet vast. Er moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Onder andere het detailhandelsbeleid moet passen bij de provinciale visie en er moet aangetoond worden dat het project het geld echt nodig heeft.
- **Woonfunctie op Snekertrekweg is door de Raad akkoord bevonden.** De m2 van de Jumbo en de Lidl worden naar het WTC gebied verplaatst. Het bestemmingsplan van het pand aan de Snekertrekweg wordt aangepast om daar woningbouw mogelijk te maken. De raad is akkoord met deze wijziging naar wonen en er wordt nu onderzocht wat op deze locatie mogelijk is. De gemeente geeft hierin alleen planologische medewerking, de feitelijke bouw zal door een andere partij moeten worden opgepakt.
- **De gemeente doet een extra bijdrage van 0,5 miljoen.** De raad is akkoord gegaan om dit bedrag extra in het project te investeren. Alle partijen hebben water bij de wijn gedaan om het project te kunnen realiseren.

Wijzigingen/verschuivingen stedenbouwkundig plan:

1. De m2 waar Karwei getekend was zijn verplaatst naar de Friezenhal. De invulling is nog niet bekend maar er wordt gedacht aan leisure of detailhandel. Het WTC gaat de ingang niet veranderen.
2. Minder verkeer waardoor minder parkeerplaatsen op het overloopterrein gerealiseerd hoeven te worden.
3. Op verzoek van Wyckerveste zijn aan de oostzijde van het stadion een aantal parkeerplaatsen toegevoegd. Het stadion is daarvoor 3 meter naar het westen verschoven.
4. Het Van Wieren terrein zat al bij de plannen in en is nodig om een kwalitatief goed gebied op te leveren. De aankoop van het Van Wieren terrein kost extra geld en daardoor komt hier 3000 m2 commerciële ruimte in een apart gebouw. Van Wieren zelf vertrekt vanaf deze locatie.
5. Wonen in het gebied. In plaats van het toevoegen van commerciële ruimte werd in eerste instantie gedacht aan woningbouw. De gemeente heeft echter beoordeeld dat de functie wonen in dit gebied geen passende functie is en niet binnen het woonbeleid van de gemeente past. De ontwikkelaar heeft daarom besloten om commerciële ruimte toe te voegen (zie punt 4).

Planning:

Onderdelen eerste besluitvorming raad:

1. **Stedenbouwkundig plan.**
2. **Positionering detailhandel.** De detailhandelsvisie komt in 2019-2020. Er moet nu bepaald worden hoe je als stad omgaat met de samenhang van de binnenstad, Centrale en WTC. De binnenstad heeft prioriteit als het gaat om het in stand houden van de kracht van de binnenstad. WTC en Centrale moeten zich tot elkaar verhouden maar mogen ook best enigszins concurreren. Insteek is dat het WTC gebied voor leisure, sport en spel is en de Centrale grootschalige detailhandel wat niet in de binnenstad past. Het WTC gebied wordt niet gezien als een tweede Centrale. Ook niet wat betreft m2 detailhandel. Bij de Centrale is nu circa 45.000 m2 detailhandel beschikbaar en er worden nog m2 toegevoegd. Bij het WTC gebied wordt 10.000-12.000 m2 detailhandel gerealiseerd. De visie op de 3 gebieden is een voorwaarde van de provincie en ook de raad hecht hier erg aan. De visie is in concept klaar en wordt de komende weken besproken met vertegenwoordigers van de binnenstad, Centrale, Federatie en partijen WTC gebied. Vervolgens wordt het stuk openbaar. De visie gaat niet in op alle detailhandel in de stad maar alleen de drie genoemde gebieden. In Westeinde wijzigt er niks aan het voorzieningen niveau. De m2 supermarkten in Westeinde blijven bestaan.
3. **Aanmeldnotitie MER.**
4. **Woonbestemming Snekertrekweg.**
5. **Diverse overeenkomsten.**

Onderdelen tweede besluitvorming raad:

1. Welstandsrichtlijnen.
2. Bestemmingsplan WTC/Cambuur.
3. Overeenkomst Snekertrekweg.
4. Ladder van duurzame verstedelijking.

Besluitvormingsdata (onder voorbehoud):

- | | |
|--|------------------|
| • Collegebesluit | 9 oktober 2018 |
| • Openbare informatiebijeenkomst | 16 oktober 2018 |
| • Politiek Podium | oktober/november |
| • Gemeenteraad | oktober/november |
| • Ter inzage leggen bestemmingsplan & Welstandsrichtlijnen | half november |
| • Besluitvorming | januari 2019 |

Aangezien er aan veel producten nog hard wordt gewerkt kan het zijn dat de planning nog iets veranderd. We zullen dit dan z.s.m. doorgeven en nieuwe data plannen.

De griffie bekijkt welke data er voor het politiek podium en de gemeenteraad inpasbaar zijn. Het verzoek is om z.s.m. de data voor de werkgroep belanghebbenden in te plannen. Er moet nog fijn geslepen worden wanneer alle informatie beschikbaar is. Daar worden de afspraken op ingepland. Mevrouw Dijkgraaf geeft aan dat er nog een aantal open einden zijn zoals het geluidsonderzoek en het lichtonderzoek. Voor de stop is afgesproken dat de buurt nog gelegenheid zou krijgen om een second opinion te doen. Dit moet in de planning opgenomen worden zodat hier door de buurt op ingespeeld kan worden en hier zo nodig ook nog discussie over gevoerd kan worden. Ynze Haitsma geeft aan dat hiervoor de ruimte is, mogelijk parallel aan het besluitvormingsproces.

De nieuwsbrief/uitnodiging voor de openbare informatiebijeenkomst wordt huis aan huis verspreid in het bekende gebied. Er komt ook een kennisgeving in de Huis aan Huis.

4. Geluidsonderzoek:

Het NAA (Noordelijke Akoestisch Adviesbureau) berekent op dit moment de mogelijke geluidseffecten van het gehele plan op de woonomgeving. Daarbij bekijken zij nadrukkelijk welke mogelijke oplossingen er zijn om geluidshinder te beperken. Daarbij wordt onder andere de toepassing van een geluidswal - of scherm meegenomen. Arend Donker specialist van NAA is vanavond aanwezig om de stand van zaken toe te lichten.

Arend Donker geeft een presentatie. Deze presentatie wordt bij het verslag gevoegd. Er wordt nog hard gewerkt aan de berekeningen. Vanavond is bedoelt om vast een indruk te geven wat er in de berekening zit en welke mogelijke oplossingen er zijn en welk effect bepaalde oplossingen hebben.

Voorgeschreven wetgeving:

“Handleiding meten en rekenen industrielawaai” van 1999.

- Metingen direct bij de woning.
 - Geluidsbronmetingen-uitwerking naar bronvermogen.
 - Modelleren geluidsbronnen, gebouwen, schermen, bodemgebieden etc.
 - Overdrachtsberekeningen naar omgeving.
-
- Door de SOC wordt onderzocht of er nog versoering aan het stadion nodig is. Hier wordt nog aan getekend. De hoeken van het stadion waren akoestisch altijd al open. Voor het beeld is het belangrijk dat het stadion een eenheid is. Voor het gebouw worden stalen beplatingen toegepast. Deze worden door een andere manier van bouwen nu horizontaal bevestigd in plaats van verticaal. De constructie is nu anders waardoor het stadion een andere uitstraling krijgt. Er zijn wettelijk voorgeschreven rekenmethoden waarbij de gemiddelde windrichting per jaar wordt meegenomen.

- Losse bomen tellen niet mee voor de geluidsberekeningen. Als groen wordt meegenomen in geluidsberekeningen dan moet het gaan om een groenafscherming die opgebouwd is uit lagen en die groen blijvend is.
- Het pomphuis wordt in de geluidsberekeningen meegenomen.
- Als er maatregelen nodig zijn kan er gerekend worden met een geluidswand/scherm. Als een scherm effectief wil zijn dan moet het scherm tussen de bron en de woningen staan op een manier dat de zichtlijn ook onderbroken is. De rekenhoogte zal daardoor al snel op 4 ½ meter komen. Er wordt eerste gerekend met een situatie zonder geluidsscherm en vervolgens wordt gerekend met een situatie met geluidsscherm. De meest dichtbij gelegen woningen zijn de meest kritische woningen.
- Geluidsgolven kunnen technisch eventueel gebroken worden maar de wondermiddelen hiervoor zijn nog niet uitgevonden.
- Belangrijk voor de buurt zijn de dagelijkse geluiden zoals de installaties op daken etc. De airco voor de nieuwe gebouwen moeten geplaatst worden waar de wijk er het minste last van heeft. De situaties worden in beeld gebracht voor een doorsnee weekdag en een aparte wedstrijd dag.
- De buurt vindt het belangrijk om de reflectie van de gebouwen te verminderen. Het gebied is nu een klankkast. Er wordt een plan gemaakt om alle variaties uit te werken.
- Voor het geluidsonderzoek worden een aantal maatgevende woningen getoetst. Het effect van de seizoenen zit in de rekenmethode.
- Er wordt eerst een basisonderzoek gedaan. Als er te veel geluidsoverlast wordt veroorzaakt dan wordt er naar oplossingen gezocht. Een oplossingsrichting is om met verschillende materialen op het terrein te meten. Met de oplossingsmaatregelen die getroffen kunnen worden moet gezocht worden naar de meest optimale oplossing, de financiële en esthetische aspecten. De politiek moet de afweging maken wat redelijk is
- Er is voor NAA gekozen om als bureau het geluidsonderzoek uit te voeren. Een eventuele second opinion is aan de bewoners. Eind deze week worden de eerste resultaten verwacht. De resultaten worden nog toegelicht. Verzoek aan NAA is om het rapport zo leesbaar mogelijk te maken. Er wordt in ieder geval een oplegger gemaakt.

5. Lichtonderzoek masten Cambuurstadion:

Uit het rapport blijkt dat er ruim onder de normen wordt gebleven als er lampen onder de kap van het stadion komen te hangen. Voor Cambuur is dit niet een oplossing maar zij zijn alsnog bereid om hier naar te kijken. Cambuur heeft advies aan NAC gevraagd maar heeft hier nog geen reactie over ontvangen. Mocht dit geen oplossing zijn dan zal er conform eerdere toezeggingen na de realisatie met een fijnafstemming van armaturen die overlast geven voorkomen worden dat er in de praktijk overlast is.

6. Onderzoek naar planschade:

Het onderzoek met betrekking tot planschade is uitgevoerd. Er ligt een concept rapport waarbij nog een aantal aanpassingen moeten worden uitgevoerd en wat eenduidig leesbaar moet worden gemaakt, en het moet worden aangepast aan het aangepaste plan. De gemeente schrijft daarna ook een oplegger voor het rapport. De conclusie van het huidige rapport is dat er enige kans op een kleine waarde daling van een paar woningen is. Dit hangt ook af van welke maatregelen er in het gebied worden getroffen. Het rapport is in deze fase bedoeld om de SOC inzicht te geven in de kans op planschade.

Een procedure door eigenaren voor planschade kan gestart worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Monique Beckers geeft aan dat het ook kan zijn dat de ontwikkelingen in het gebied een boost aan de wijk geven en de huizen hierdoor meer waard worden. Mevrouw Dijkgraaf geeft aan dat er wel een 0 meting moet worden uitgevoerd dit in verband met huizen die van vorige

projecten al schade hebben opgelopen. De gemeente heeft die schade nog nooit formeel afgehandeld. Ynze Haitzma neemt dit met de betreffende collega op. Er wordt eerst een analyse gemaakt van de manier van bouwen. Vlak voor de bouw begint wordt een 0 meting gedaan. De woningen worden alleen in het risico gebied geschouwd.

7. Bestemmingsplan:

In opdracht van de SOC werkt adviesbureau BügelHajema het bestemmingsplan uit. Douwe Terpstra van BügelHajema licht vanavond toe wat het bestemmingsplan inhoudt en wat de stand van zaken is met betrekking tot de inhoud. De presentatie wordt aan het verslag toegevoegd.

Wat is een bestemmingsplan:

- Gemeentelijke wetgeving;
- Raad stelt het plan vast;
- Geldt voor iedereen (dus ook voor de overheid).

Waaruit bestaat een bestemmingsplan:

- De planverbeelding;
- Regels;
- Toelichting. De toelichting maakt geen deel uit van het plan zelf. De planverbeelding en de regels vormen samen het bestemmingsplan.

Waar vind ik een bestemmingsplan:

- Ieder bestemmingsplan wordt gepubliceerd op:
 - www.ruimtelijkeplannen.nl
 - www.leeuwarden.nl/nl/ruimtelijke-plannen-en-projecten
 - <https://0080.ropubliceer.nl>

Wat betekent de cirkel geluidszone die hoort bij het bestemmingsplan Schenkenschans. Deze cirkel begrenst de geluidszone van het industrieterrein. Dit betreft een cirkel die buiten de gangbare norm valt. Het betreft de invloed van een ander plan op het plan WTC/Cambuur.

Regels:

- Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn;
- Dus niet alle regels passen in een bestemmingsplan;
- Regels moeten wel passen binnen bestaande wetgeving.

Afval op een bepaalde tijd ophalen wordt niet in het bestemmingsplan meegenomen. Dit zou deels in de APV verwerkt kunnen worden. De gemeente mag specifiek beleid voeren als het een politieke afweging is.

Reclame uitingen, kleuren e.d. staan niet in het bestemmingsplan maar in de welstandsrichtlijnen. Dit is een kader voor de Welstandscommissie om het plan te beoordelen. Bouwhoogte, maat en locatie worden wel in het bestemmingsplan meegenomen.

De gemeente moet zich houden aan geldende wetgeving en regelgeving zoals:

- Wet geluidhinder: onderzoek verkeerslawaaï;
- Wet milieubeheer: onderzoek bedrijfslawaaï, onderzoek luchtkwaliteit;
- Wet natuurbescherming: ecologisch onderzoek.
- Eventuele uitspraken van de rechter.

- Er wordt een onderzoek gedaan naar de vleermuizen in het gebied. Als de situatie van de vleermuizen door het uitvoeren van het plan wordt benadeeld dan moet dit in het plan worden opgelost.
- De buurt heeft zorgen over stankoverlast van de Mc Donalds. Stankoverlast is een aspect van de wet milieubeheer. In het bestemmingsplan kan alleen vastgesteld worden of het plan uitvoerbaar is. Het is uitvoerbaar als aan de wet wordt voldaan. De vestiging moet voldoen aan het activiteitenbesluit. In de VNG notitie bedrijven en milieuhinder zijn zones bedacht voor de aspecten stank, geluid, stof en trilling. Van ieder bedrijf wordt bepaald hoe zij voldoen aan de norm. De VNG heeft een aantal maatgevende bedrijven bekeken. Voor dit gebied wordt niet alleen afgegaan op de VNG lijst maar NAA brengt het geluid goed in beeld. Er is geen speciaal stankonderzoek. Hiervoor wordt de VNG leidraad gevolgd.
- De Elfstedenhal valt buiten het nieuwe bestemmingsplan en is in een ander bestemmingsplan geregeld.

Bestemmingsplan procedure:

- Opstellen ontwerp bestemmingsplan;
- Ontwerp bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage;
- 6 weken voor indienen zeggswijzen;
- College stelt een reactie op de zienswijzen op;
- College stelt een advies aan de gemeenteraad op;
- Raad neemt een besluit;
- Raadsbesluit ligt 6 weken ter inzage;
- 6 weken voor indienen beroep bij Raad van State;
- Raad van State doet uitspraak;
- Bestemmingsplan definitief;

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld kan er een vergunning worden verleend. De gemeente probeert te voorkomen dat het indienen van de zienswijzen in de kerstvakantie valt.

8. Rondvraag:

- Wyckerveste heeft aangegeven dat de planning haalbaar is waardoor ROC Friese Poort zich tijdig kan huisvesten in het nieuwe stadion.
- Op 8 oktober staat een reservering voor de werkgroep ingepland. De planning wordt strak gemaakt en bekeken wordt of deze datum haalbaar is. Er moet wel voldoende tijd zijn voor overleg in de wijk. De stukken moeten een week van tevoren verzonden worden.
- Het fietspad van het Dokkumer Lokaaltje valt alleen binnen het plangebied en niet in de Schrijversbuurt.
- Er komt geen betaald parkeren. De koers is blauwe zone en daar houdt de gemeente aan vast.
- BGDD gaat bouwen en is al in de SOC opgenomen. Omdat er particulier aanbesteed wordt hoeft er niet Europees aanbesteed te worden. De openbare ruimte wordt wel Europees aanbesteed omdat dit via de gemeente loopt.
- De vervanger van wethouder Deinum wordt rond in het begin van het nieuwe jaar verwacht.