

Van: Jan van der Wal [mailto:threma@gmail.com]
Verzonden: maandag 10 december 2018 1:36
Aan: Griffie
Onderwerp: Omgevingsvergunning 11021483 De Roode Boer

Geachte raadsleden van de gemeenteraad van de gemeente Leeuwarden,

A.s. woensdag, 12 december, wordt u gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een omgevingsvergunning voor een Extended stay verblijf, gesitueerd Achter de Hoven 1, en onderhevig aan het bestemmingsplan Het Vliet, Oranjewijk, Tulpenburg. Wat in de reguliere procedure en de rechter niet gelukt is, wordt nu via de raad geprobeerd.

Door B&W wordt gesteld dat het een **afwijking van het bestemmingsplan** betreft. In werkelijkheid is het een **wijziging van het bestemmingsplan**.

In het onderliggende rapport van de aanvraag staan aannames, feitelijke onjuistheden, vooronderstellingen en is er sprake van “wishful thinking”. Zowel wat betreft de doelgroep als de parkeerproblematiek. Daar is niet of nauwelijks gedegen onderzoek naar gedaan.

Maar de “hamvraag” is onder welke categorie valt Extended stay. Is het een woning, fabriek, hotel, kantoor, kamerverhuur, winkel, etc. Dit is essentieel om de aanvraag aan het bestemmingsplan te kunnen toetsen.

Extended stay is logies verstrekking en valt in de gemeenten (o.a. Haarlem en Amsterdam), waar extended stay al ingeburgerd is, onder **Horeca categorie V of VI**. Maar dat wil de gemeente Leeuwarden niet, omdat het dan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan waar in artikel 5.3 “Nadere toelichting op de regels” horeca op deze plek niet is toegestaan.

*Binnen deze bestemming zijn op de eerste bouwlaag bij recht detailhandel, bedrijven in categorie 1 en 2 en dienstverlenende bedrijven en -instellingen toegestaan. **Horeca is hierbij niet toegestaan** tenzij op de verbeelding respectievelijk een aanduiding 'horeca categorie groter of gelijk aan 2, 3 of 4' is opgenomen. Op één locatie binnen deze bestemming, aan het Zuidvliet, is een coffeeshop gevestigd die de bestemming horeca 4 heeft gekregen. Voor de tweede en eventueel hogere bouwlaag geldt dat hier enkel wonen is toegestaan.*

Volgens een ambtenaar van de gemeente is het geen horeca, omdat er geen receptie is. Maar dat is niet juist. Er zijn veel hotels (F1, Qbits, Boutique hotel) die geen fysieke receptie meer hebben, maar via internet geboekt kunnen worden en de gast met een code de hotelkamer kan gebruiken.

Maar als het geen horeca is, dan is het **kamerverhuur**. En als er ergens een overdaad aan kamers is ontstaan, dan is dat wel in de Oranjewijk. Ieder leeg kantoorpand wordt omgebouwd voor kamerverhuur en gezinswoningen worden opgedeeld in twee appartementen.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aandeel van eenpersoonshuishoudens gaat richting de 65% en dat de leeftijdscategorie 15-24 jarigen met bijna 40% de grootste groep is. Het gemiddelde huishouden bestaat in de hele wijk nog maar uit 1,5 persoon.

Dit wijkt allemaal sterk af van de landelijke en gemeentelijke cijfers.
Op termijn heeft dit nadelige gevolgen voor de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk!

Met vriendelijke groet,
Jan van der Wal