

M E M O

Aan: Leden van de raad
Van: Wethouder Deinum
Datum: 21 januari 2019
Onderwerp: Toezeggingen vvgb Achter de Hoven (De Roode Boer)

Wethouder Deinum heeft tijdens het politiek dialoog op 16 januari 2019 onderstaande toezeggingen gedaan. In onderstaande memo gaan wij in op deze toezeggingen.

Toezegging 1: Er komt een reactie op alle punten zoals genoemd in de notitie van Gina Kamsma;

1.
Mevrouw Kamsma stelt dat u de uitspraak van de rechtbank en vele andere stukken niet heeft ontvangen, hetgeen betekent dat u onvoldoende bent geïnformeerd om een verklaring van geen bedenkingen af te kunnen geven.

Op 18 juli 2018 bent u vanuit de griffie per mail geïnformeerd over de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1. In deze mail is u gevraagd in te stemmen met de tervisie legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. In de ontwerpraadsbrief die als bijlage bij deze mail was gevoegd maar ook in de thans voorliggende raadsbrief bent u geïnformeerd over de voorgeschiedenis van deze aanvraag en zijn wij ingegaan op de uitspraak van de rechtbank. De adviescommissie bezwaarschriften heeft op 28 juni 2018 besloten het bezwaarschrift gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. Hiermee was de eerder in gang gezette reguliere procedure beëindigd.

Vervolgens is de aanvraag omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure inclusief verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad in procedure gebracht. Omdat de uitspraak van de rechtbank en alle daarbij behorende stukken geen betrekking hebben op deze procedure is de uitspraak niet als bijlage bij de stukken gevoegd maar hebben wij u, zoals in vorige paragraaf is weergegeven, wel geïnformeerd over de uitspraak. Omdat de vraag is gesteld of u kunt beschikken over deze uitspraak treft u deze als bijlage aan.

In het kader van de uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en in deze ruimtelijke onderbouwing zijn waar nodig en mogelijk de eerder ingediende gronden betrokken en zijn onderwerpen verduidelijkt dan wel toegevoegd.

Mevrouw Kamsma heeft niet concreet gemaakt welke stukken u niet heeft ontvangen. Wij denken dat mevrouw Kamsma doelt op de door haar, namens de omwonenden, ingediende zienswijze. Het klopt dat deze zienswijze niet bij

de openbaar raadpleegbare stukken is gevoegd vanwege privacy wetgeving maar u heeft deze wel ontvangen. In de zienswijze worden de namen en adressen van de indieners genoemd en deze mogen wij niet zondermeer openbaar maken. In openbare stukken dienen wij deze gegevens te anonimiseren en op dat moment zou u niet kunnen zien wie de indieners zijn en waar deze woonachtig zijn. Gelet hierop hebben wij de zienswijze als niet openbaar stuk bij de raadstukken gevoegd (deze wordt dan niet op de website geplaatst). Na vergunningverlening wordt de zienswijze geanonimiseerd bij de openbare stukken gevoegd.

In artikel 3.12 lid 4 Wabo staat: het bevoegd gezag zendt het orgaan dat bevoegd is een verklaring te geven het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerpbesluit, alsmede een afschrift van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning. U heeft de volgende stukken ontvangen:

- Besprekvoorstel voor de raad;
- Raadsbrief en -besluit;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Zienswijze;
- Reactienota zienswijzen;
- Marktonderzoek;
- Tekeningen.

Wij zijn van oordeel dat u alle benodigde informatie heeft ontvangen om een besluit te kunnen nemen over de gevraagde verklaring van geen bedenkingen.

Ter voorbereiding op het open podium en het politiek dialoog op 16 januari 2019 zijn er vanuit de PvdA fractie vragen gesteld. Volledigheidshalve treft u deze vragen en de beantwoording van deze vragen geanonimiseerd als bijlage aan.

2.

Omdat ten tijde van de behandeling bij de adviescommissie Bezwaarschriften, gelet op de uitspraak van de Rechtbank, duidelijk was dat het primaire besluit geen stand zou houden en herroepen zou worden kwam de commissie op dat moment niet toe aan de inhoudelijke beoordeling van de ingediende gronden. Deze inhoudelijke beoordeling vindt plaats in de thans voorliggende uitgebreide procedure met vvgb. In het kader van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin is ingegaan op de omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing zijn, zoals ook al onder punt 1 opgemerkt, waar nodig en mogelijk de eerder ingediende gronden betrokken en zijn onderwerpen verduidelijkt dan wel toegevoegd.

3.

In de reactienota zienswijzen (reactie op opmerking A) hebben wij reeds aangegeven dat de complexen die zijn aangedragen als vergelijkbare projecten verschillen in doelgroep t.a.v. extended stay. Voor de kansen en successen van de doelgroep voor extended stay verwijzen we graag naar het verhaal van Reinoud van der Bos zoals verteld tijdens het open podium.

In de ruimtelijke onderbouwing en de raadsbrief wordt onderbouwd wat verstaan wordt onder extended stay. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning waarmee de borging is gewaarborgd. De initiatiefnemer heeft met betrekking tot de borging het volgende afgesproken. Om te voorkomen dat de doelgroep uit studenten gaat bestaan, wordt in de huurcontracten een voorwaarde opgenomen dat de appartementen niet verhuurd zullen worden aan kandidaten met een studietoelage.

Met betrekking tot de opgerekte doelgroep. Op 30 november 2018 heeft de initiatiefnemer u een brief gestuurd waarin een zinsnede is aangehaald uit het 'Kloppend Hart' (scheidingsperikelen, 'yn it Heitelân' etc.).

4.

In tegenstelling tot hetgeen mevrouw Kamsma stelt biedt het Bouwbesluit geen enkele verplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bouwbesluit gaat in zijn totaliteit niet in op parkeren. Voorheen was het parkeren geregeld in de bouwverordening maar vanaf 29 november 2014 moeten voorschriften met betrekking tot parkeren in het bestemmingsplan worden opgenomen. In het bestemmingsplan voor onderhavige situatie is in artikel 32.1 bepaald:

- dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Het parkeren binnen de gemeente Leeuwarden is geregeld in het parkeerbeleidsplan. In het parkeerbeleid is een stappenplan opgenomen over parkeren. Uitgangspunt is dat de parkeerdruk in de openbare ruimte door een initiatief niet toeneemt. In onderhavige situatie is punt 5 van het stappenplan van toepassing.

Indien de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein financieel of ruimtelijk niet mogelijk is, kan het college van B&W besluiten een om een bouwinitiatief goed te keuren zonder dat de parkeerbehoefte volledig wordt gerealiseerd. Aanvragers dienen in dat geval de parkeervraag in de gemeentelijke parkeergarages op te lossen door het afnemen van voldoende parkeerabonnementen tegen vastgestelde tarief.

De locatie zelf heeft niet voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Op de locatie wordt voorzien in 1 parkeerplaats (garage) ten behoeve van het penthouse. Voor de extended stay appartementen wordt een overeenkomst 'afwijken van de gemeentelijke parkeernorm' gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Dit houdt in dat er geen aanspraak gemaakt kan worden op bewonersparkeervergunningen en dat bij een parkeerbehoefte gebruik gemaakt dient te worden van de aanwezige parkeergarages.

Bezoekers kunnen betaald parkeren in de omgeving van de locatie zoals Zuiderplein-Zuidergrachtswal en de parkeergarage Klanderij. Bezoekers

kunnen met een parkeerschijf parkeren in de parkeerschijfzone (max 2 uur). Bezoekers komen niet in aanmerking voor een vergunning.

Met betrekking tot elektrische auto's wordt in de brief van 30 november 2018 niet gesproken over de mogelijke aanschaf van elektrische auto's maar over onderzoek dat nog verricht zal worden naar de behoefte en haalbaarheid van twee elektrische deelauto's. Onderdeel van dat onderzoek is of c.q. waar er ruimte is om deze te parkeren. Als die ruimte ontbreekt, dan kunnen deze auto's er ook niet komen.

5.

In de (ontwerp)omgevingsvergunning wordt ingegaan op de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen 'Leiding-Water', 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'. In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van de te verlenen vergunning, wordt ingegaan op alle omgevingsaspecten. In de paragrafen 2.4.1, 2.4.3 en nader gemotiveerd in onze reactie op opmerking D in de reactienota zienswijzen is ingegaan op het aspect 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. In paragraaf 3.9 is ingegaan op de beschermde fauna (paragraaf 3.9). Uit de ruimtelijke onderbouwing en de nadere motivering in de zienswijzennota blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op het BLVC plan en de evidente privaatrechtelijke beperkingen. Het BLVC plan is een bouwbesluit vereiste en ook in die zin beoordeeld en akkoord bevonden. In zowel de reactienota zienswijzen als in deze reactie (punten 6 en 7) is ingegaan op de privaatrechtelijke beperkingen.

6.

Vanuit de initiatiefnemer hebben wij volgende reactie gekregen. Het is vervelend te constateren dat zaken anders uitgelegd worden dan de wijze waarop ze verlopen zijn. Met de heer Popma heeft overleg plaatsgevonden (zowel telefonisch als via de mail) en op 17 oktober 2018 heeft de reconstructie plaatsgevonden in aanwezigheid van de heer Popma, de heer Hoekstra (voormalig grondeigenaar) en het Kadaster. Toen is geen opmerking over de omheiningen gemaakt. Tijdens het bezoek is geconcludeerd dat het bouwproject de grenzen van het perceel niet overschrijden.

7.

In 2007 heeft de gemeente de grond verkocht en bij die gelegenheid zijn aan de toenmalige koper een aantal voorwaarden opgelegd. Het betreft gemeentelijke voorwaarden die gebruikelijk zijn bij verkoop van grond die bestemd is voor bebouwing. Daarbij wordt altijd een link gelegd naar de door de koper beoogde bebouwing. Het college van B&W besluit over verkoop van grond en over privaatrechtelijke rechtshandeling in brede zin.

De gemeenteraad is echter te allen tijde bevoegd te besluiten om planologische kaders te wijzigen. Dan kan het gebeuren dat de in oude akten opgenomen (beoogde) bebouwing planologisch niet meer mogelijk is dan wel dat er andersoortige bebouwing mogelijk wordt. Nakoming vorderen door de gemeente van de oorspronkelijk beoogde bebouwing is dan privaatrechtelijk door het raadsbesluit niet meer mogelijk. Het staat de gemeente (bevoegdheid daarvoor ligt bij het college van B&W) sowieso vrij om te bepalen dat het kettingbeding inhoudelijk wordt aangepast, wordt opgeheven of dat er toestemming wordt gegeven voor uitstel van uit het beding voor de koper (of

zijn rechtsopvolgers in de eigendom van de grond) voortvloeiende verplichtingen. In dit geval is dat overigens ook al eens gebeurd. De huidige grondeigenaar heeft in 2017 van de gemeente al uitstel van de bebouwingsplicht gekregen.

In het onderhavige geval kan het college van B&W namens de gemeente eigenstandig bepalen dat het kettingbeding inhoudelijk wordt gewijzigd zodat het in lijn is met de thans voorliggende vvgb. Ook kan het college van B&W toestemming verlenen voor verdere verlenging van de termijn waarbinnen de verplichtingen uit het beding moeten worden nagekomen. Ten slotte heeft het college van B&W zelfs de bevoegdheid om eventueel te besluiten afstand te doen van het hele kettingbeding. Dat laatste ligt overigens niet in de rede omdat de gemeente er belang bij heeft dat bebouwing van de grond plaatsvindt.

8.

In de ruimtelijke onderbouwing, de reactienota zienswijzen, het uitgevoerde marktonderzoek en de mondelinge toelichting tijdens het open podium is uitgebreid gemotiveerd waarom gekozen wordt voor deze doelgroep in plaats van regulier wonen. De initiatiefnemers zien het als een concept dat Leeuwarden in deze vorm niet kent maar duidelijke kansen heeft. De financiële haalbaarheid van reguliere huurwoningen is complex. Er kan sprake zijn van eenzelfde soort plan maar met een extra bouwlaag voor reguliere huurwoningen, passend binnen de kaders van het bestemmingsplan. (De extra woonlaag laat het bestemmingsplan in bouwhoogte toe en zou dan nodig zijn omwille van de financiële haalbaarheid.) Bovendien ligt er een aanvraag waarin gevraagd wordt om extended stay en moet worden beoordeeld of die functie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

9.

De werkzaamheden van de nutsbedrijven hadden te maken met het herstel van een fout uit een lang verleden. Een deel van de leidingen van de nutsbedrijven lagen op privéterrein en in december zijn deze verplaatst naar openbaar gebied. Voor de aanleg van de nutsvoorzieningen in openbare grond zijn afzonderlijke gemeentelijke goedkeuringen aan vooraf gegaan. KPN mocht op grond van een instemmingsbesluit d.d. 30 mei 2018 kabels en leidingen aanleggen. Voor Liander is op 3 oktober 2018 vergunning verleend voor de aanleg van kabels- en leidingen. Aan Vitens is op 29 oktober 2018 vergunning verleend. In de handhavingsverzoeken wordt verwezen naar de voorlopige voorziening van de rechtbank (d.d. 17 april 2018), welke tot herroeping van de omgevingsvergunning voor de bouw van 23 extended stay appartementen + penthouse op het perceel Achter de Hoven 1-3 heeft geleid. De aanleg van nutsvoorzieningen (in openbare grond) valt daar niet onder. Bovendien is voor de aanleg van de nutsvoorzieningen geen omgevingsvergunning bouwen vereist. Tot slot ligt de verantwoordelijkheid bij de opdrachtgever om vooruitlopend op de nog lopende uitgebreide aanvraagprocedure de nutsvoorzieningen nu al aan te leggen.

Toezegging 2: Het college gaat na welke stukken er missen en deze dan alsnog naar de raad sturen;

Hiervoor verwijzen wij u naar de reactie op opmerking 1 in toezegging 1.

Toezegging 3: Het college onderzoekt of het mogelijk is om juridisch te waarborgen dat appartementen niet gesplitst worden en als studentenhuisvesting kunnen dienen;

Deze juridische waarborging is er al. Krachtens de woonnota 2016 maar ook krachtens het bestemmingsplan 'Leeuwarden - kamerverhuur' is het gebruik van woningen als kamerverhuurpand in de hele gemeente niet toegestaan. In het bestemmingsplan 'Leeuwarden - kamerverhuur' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor locaties waar kamerverhuur wel is toegestaan maar onderhavige locatie valt niet binnen deze kaders (zie de reactie op opmerking E in de reactienota zienswijzen). Daarnaast gaat de initiatiefnemer (zie de reactie op opmerking 3 in toezegging 1) in de huurcontracten een voorwaarde opnemen dat de appartementen niet verhuurd zullen worden aan kandidaten met een studietoelage.

Toezegging 4: Het college zal samen met de buurt kijken of er iets met groen gedaan kan worden. Rizoem zegt toe om de mogelijkheid van een groen dak te onderzoeken.

De afspraak met de omgeving moet nog gemaakt worden. Als er in de wijk nog een of meerdere locaties zijn waar het groen versterkt kan worden door bijvoorbeeld het planten van bomen dan is de initiatiefnemer bereid daar een bijdrage in te leveren. De initiatiefnemer is bereid mee te werken aan de realisatie van een groen dak om daarmee het verloren groen enigszins te compenseren. Er worden sowieso plantenbakken op het dak geplaatst. De inhoud van de toezegging vanuit Rizoem tijdens het open podium vraagt om nog nader onderzoek, het kan bijvoorbeeld gaan om een sedum dak (zie afbeeldingen).

