

Reactienota zienswijzen voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden heeft in de periode vanaf donderdag 9 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen van Comité de 'Groene Hoven' namens vier personen.

Naast de ingediende zienswijze handhaven indieners hun eerdere bezwaren zoals opgenomen in het bezwaarschrift d.d. 17 februari 2018, aanvullend bezwaarschrift d.d. 11 april 2018, pleitnota bij de rechtbank d.d. 4 april 2018 en pleitnota d.d. 23 april 2018 bij de hoorcommissie.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze en indien nodig de overige stukken samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1

A. Behoeftte tijdelijke huisvesting / uitvoerbaarheid

Opnieuw is geen onderzoek verricht naar de omvang en aard van benodigde tijdelijke zelfstandige huisvesting, de aanwezige capaciteit op dat vlak en de noodzaak van uitbreiding daarvan in de vorm van extended stay. In de nota wordt gesteld dat de doelgroep nieuw zou zijn en nog niet bediend wordt. Naar ons oordeel is tijdelijke huisvesting van alle tijden (geweest) en worden momenteel allerlei (grote) kantorencomplexen in de stad (binnenkort) verbouwd voor tot kleinere zelfstandige woonruimten resp. appartementen (denk bijv. aan Stationsweg boven TAO, Oostergoweg 3, Achmeacomplex, enz.). Het kan toch niet waar zijn dat de behoefte aan kleinere wooneenheden afhankelijk is van deze locatie of dat het niet bouwen van De Roode Boer het beleid van de gemeente ter zake zou stagneren. Op grond van de jurisprudentie is een onderzoek van de behoefte nodig. Zie ook de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 4.

Reactie:

Tijdelijke zelfstandige huisvesting (extended stay) is een niche in de huidige woningmarkt. Nu de woningmarkt onder druk staat zien we deze vorm van huisvesting ontstaan in de grote en middelgrote steden. Ze voorzien in een behoefte aan zelfstandige woonruimte voor mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben en die niet vast willen/kunnen zitten aan een reguliere huurwoning waarbij de minimale huurperiode veelal één jaar is en waarbij ook bijvoorbeeld een hotel geen optie is omdat de periode langer is dan één à twee weken.

Statistisch gezien is deze behoefte moeilijk te onderbouwen omdat we hier te maken hebben met een zeer klein aandeel op de woningmarkt. Uit marktonderzoek, uitgevoerd door de initiatiefnemer, blijkt dat het project een aanvulling is op de woonbehoefte van expats en tijdelijke werknemers. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende potentiële kandidaten zijn en bovendien past de ligging van het plan bij de wensen van deze doelgroep. In 2019 verblijven er naar verwachting 232 expats in de gemeente Leeuwarden en stromen er 93 nieuwe internationale kenniswerkers in. Het onderzoek biedt de initiatiefnemer/investeerder voldoende vertrouwen om met het nu voorliggende plan door te gaan. Wij herkennen ons in de uitkomsten van het onderzoek. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

De complexen die als voorbeeld worden aangedragen als vergelijkbare objecten verschillen in doelgroep t.a.v. extended stay. Het gaat hierbij om huisvesting voor studenten met hierbij ook contractvormen die voorzien in het kunnen overleggen van een inschrijving bij een hogeschool / universiteit (Oostergoweg 3 en Achmeacomplex) of het gaat om huisvesting van bijvoorbeeld starters op de woningmarkt waarbij een inkomenstoets en een minimaal huurcontract van één jaar van toepassing is (Stationsweg boven Tao).

B. Woongebied (permanent of ambulant)

Het betreffende deel van de Oranjewijk is de laatste jaren enorm van karakter veranderd. Het buurtdeel tussen de Zuidergrachtswal, Kanaalstraat en Oostergoweg is van een woonwijk een

zorgwijk geworden (zie bijlage met woontypen). Het permanent wonen wordt schaars a.g.v. toename van ambulant/begeleid wonen en een groot aandeel studentenhuisvesting. De gemeente heeft in haar "Afwegingskader woningbouw" van juni 2016 aangegeven maar "zeer beperkt mee te werken aan het uitbreiden van het aantal nieuwe zorgwoningen". Tevens is opgenomen niet meer te zullen meewerken aan studentenhuisvesting in dit deel van de Oranjewijk. Uit de genoemde bijlage blijkt de buurt overheerst te worden door tijdelijke/ambulante bewoning. De locatie Achter de Hoven 1 is ons inziens eventueel geschikt voor ca. 4 tot 6 woningen voor permanente bewoning om enigszins tegenwicht te bieden aan de trend van tijdelijke huisvesting.

Reactie:

Na de wettelijk verplichting van het splitsing van Wonen en Zorg zien we in Leeuwarden dat zorgpartijen reguliere woningen gaan huren voor hun cliënten. Ook gebeurt het dat cliënten die zorg nodig hebben zelf een woning/appartement gaan huren waar de zorg wordt verleend. Het lijken dan zorgwoningen terwijl het in reguliere woningmarkt plaatsvindt. Dit fenomeen is op dit moment lastig te tackelen en wordt ook niet door het afwegingskader woningbouw gereguleerd. In het afwegingskader worden tevens kaders gesteld aan het toevoegen van studentenwoningen (kamerverhuur). Dit mag alleen nog plaatsvinden in de binnenstad en rondom de kennisinstellingen (o.a. Oostergoweg en de Kenniskampus). Door op deze locaties zelfstandige wooneenheden toe te voegen willen we forceren dat woningen die nu als onzelfstandige wooneenheden (kamers) worden verhuurd in de wijken weer terugvloeien in de reguliere woningmarkt. (De prijs voor een zelfstandige wooneenheid, met aftrek van huurtoeslag, staat op dit moment gelijk aan de prijs van een onzelfstandige wooneenheid (kamer)). We zien inmiddels dat woningen in de wijken terugvloeien naar de reguliere huur/koop of verbouwd worden tot appartementen. Dit versterkt de woonrelatie in de wijken. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning gaat niet uit van 4 tot 6 woningen want er zijn 23 extended stay appartementen en een penthouse aangevraagd. Het bestemmingsplan staat woningen, zonder begrenzing van het aantal, toe. Wij moeten een besluit nemen op de aanvraag zoals die is ingediend.

C. Woonkwaliteit

Hiervoor is reeds de trend van als maar meer tijdelijke huisvesting in ons deel van de Oranjewijk aangegeven. Het meer ambulante karakter van de bevolkingssamenstelling resulteert in minder betrokkenheid en meer geluids- en parkeeroverlast. Met het voorliggende plan voor De Roode Boer worden deze zaken versterkt. In de genoemde nota Ruimtelijke Onderbouwing wordt opgemerkt dat de doelgroep van De Roode Boer "relatief weinig interactie (heeft) met de omgeving. Door de duur van de huurovereenkomst te beperken, ontstaat er geen duurzame woonrelatie." Het college bevestigt hier dat zij het ambulante karakter van de beoogde bewoning positief beoordeelt en wil versterken. Naar ons oordeel dient de trend gekeerd te worden richting meer permanente bewoning om een meer duurzame woonrelatie in het gebied te versterken.

Reactie:

In de woonwijken zie je veelal dat de randen van de wijk een soort van buffer zijn voor de achterliggende woonhuizen. Deze panden hebben van oudsher veelal minder binding met de wijk en de focus ligt naar buiten. Ook de locatie waar het hier om gaat is gericht op de binnenstad en staat met de achterkant naar de woonwijk. Het pand geeft de wijk zijn karakter en de bewoners zijn meer georiënteerd op deze binnenstad. De beoogde doelgroep is hiermee passend bij de locatie en zal zich gast voelen in de wijk en zijn omgeving. Indiener stelt daarnaast dat het ambulante karakter van de bevolkingssamenstelling resulteert in meer geluids- en parkeeroverlast. Indiener heeft deze stelling niet nader gemotiveerd. Met betrekking tot het aspect parkeren verwijzen wij naar de beantwoording onder punt G.

D. Stedenbouw / Waarde-beschermde stadsgezicht

Volgens de nota Ruimtelijke Onderbouwing zou het beoogde complex zeer passend zijn op deze locatie Achter de Hoven 1. In een lyrische beschrijving in par. 2.4.3. wordt getracht te beweren dat het bouwplan perfect aansluit bij de historische panden aan de kade en de koepels in de skyline van de stad. Deze beschrijving tart elk voorstellingsvermogen in de realiteit. Er is geen enkele aansluiting met de Rijksmonumenten waardoor het direct omgeven is (die overigens in

par. 3 omschreven worden als “er zijn geen karakteristieke panden aanwezig”). Door het volledig volbouwen van het perceel duwt het zichzelf overheersend naar de straatkant en doet het tekort aan het groene karakter van Achter de Hoven met groene voortuintjes en de monumentale binnentuin van Popma. Met een potsierlijke opbouw voor de initiatiefnemer bovenop maakt het gebouw een protserige indruk die afdoet aan de allure van de belendende historische panden. Wat Hûs en Hiem er ook van moge vinden qua welstand, het gebouw sluit nergens bij aan in de omgeving. Zie ook de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 7.

Reactie:

De locatie is gelegen in het beschermd stadsgezicht Leeuwarden. Binnen het stadsgezicht zijn de belangen waarop de beschermende maatregel is gericht niet overal gelijk. Ter vaststelling daarvan hebben inventarisaties plaatsgevonden van de cultuurhistorische waarden binnen de verschillende onderdelen van de binnenstad. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat bij de aanwijzing gebruik gemaakt wordt van een zonering. Onderhavige locatie is gesitueerd in zone C met de volgende omschrijving:

De gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

In de waardering staat dat de Zuidergrachtswal ook thans nog sterk wordt bepaald door aaneengesloten wanden opgebouwd uit forse 19^e eeuwse, dan wel begin 20^e eeuwse woonpanden, die aan deze stadsgracht een voornaam voorkomen geven. Uit de historische ruimtelijke kwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden blijkt dat op de voorgenomen locatie kaalslag heeft plaatsgevonden.

Volgens hoofdstuk 3.11 van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan ‘Leeuwarden-Oranjewijk, Tulpenburg en ‘t Vliet’ blijkt dat Achter de Hoven tot de structuren behoort die in het huidige straatbeeld nog steeds herkenbaar zijn. Oude structuren worden beschermd door de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie”. Deze dubbelbestemming heeft onder andere betrekking op Achter de Hoven ter hoogte van de locatie. In artikel 24 ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de voor ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in hoofdstuk 3.11 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In hetzelfde artikel is bepaald dat voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’, de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw in de gevellijn zal (zullen) worden gebouwd.

Op deze hoek heeft altijd bebouwing gestaan die de gehele locatie in beslag nam. Met de toevoeging van de voorgenomen bebouwing wordt in feite stedenbouwkundig aangesloten op de hiervoor genoemde situatie waar het gebouw zich goed in past.

Het te realiseren gebouw wordt in de gevellijn gebouwd en de stratenpatronen en loop van de watergangen wijzigen niet door het bouwplan. Het bouwplan is niet in strijd met de beschermende maatregelen voor het beschermd stadsgezicht Leeuwarden.

De welstandsc commissie Hus en Hiem heeft een deskundig en onafhankelijk advies gegeven over het bouwplan en heeft bij de advisering de ligging in het beschermd stadsgezicht meegenomen.

E. Handhaving leefbaarheid

Diverse onderdelen van het plan De Roode Boer zijn bijzonder kwetsbaar wat betreft het handhaven van randvoorwaarden/bepalingen. De voornaamste zijn handhaving van de doelgroep resp. parkeerbeleid. Wie checkt de antecedenten en de contracten van huurders? Handhaving van de hoogopgeleide internationale doelgroep lijkt de verantwoordelijkheid van de eigenaren. Deze maakten er op een voorlichtingsavond geen geheim van dat bij geringe belangstelling de appartementen spoorwegs via een tussenmuurtje verbouwd worden tot studentenkamers. De eigenaren denken op die manier plan B te hebben maar realiseren zich niet dat krachtens de woonnota 2016 studentenhuysvesting op deze plek uit den boze is. Stel dat de bedoelde belangstelling tegenvalt, kan en gaat de gemeente dan de ‘doelgroep’

bestemming handhaven? Datzelfde geldt als er geen studenten in komen maar bouwvakkers uit Brabant of Bulgarije! Indien initiatiefnemers en gemeente beide overtuigd zijn, kan een bouwvergunning toch verleend worden onder restrictie van doelgroep. Nee, het college geeft liever een blanco cheque aan de projectontwikkelaar. Het college laat opnieuw de buurt in zijn sop gaarkoken net als bij de beloften om de Zienn-panden in de buurt te sluiten t.g.v. ingebruikname Wirdumerpoort.

Reactie:

Het is aan de verhuurder om na te gaan of de huurder ook voldoet aan de criteria van extended stay. Het is ook in het belang van de verhuurder om hier goed op toe te zien om het concept dat ze aanbieden overeind te houden.

Het klopt dat krachtens de woonnota 2016 maar ook krachtens het bestemmingsplan 'Leeuwarden - kamerverhuur' het gebruik van woningen als kamerverhuurpand in de hele gemeente niet is 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. Het is de initiatiefnemer/investeerder voldoende duidelijk dat kamerverhuur niet is toegestaan. Zoals ook in onze reactie op A. 'Behoeftetijdelijke huisvesting / uitvoerbaarheid' is aangegeven blijkt uit marktonderzoek dat het project met de beoogde doelgroep een aanvulling is op de woonbehoefte van expats en tijdelijke werknemers. Het onderzoek biedt de initiatiefnemer voldoende vertrouwen om met het nu voorliggende plan door te gaan.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Leeuwarden-Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet'. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn voor onderhavige locatie bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. maatschappelijke doeleinden;
 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidsonderwerpsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast.

Het gebruik van extended stay voldoet niet aan de bestemming omdat deze vorm van wonen niet is genoemd in voornoemde bestemming. De aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorziet in het toestaan van de functie extended stay in aanvulling op de al toegestane functies. Het is op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk om te wonen (zonder beperking in aantallen) op deze locatie. De door indiener als voorbeeld genoemde bouwvakkers uit Brabant of Bulgarije mogen volgens het huidige geldende bestemmingsplan op onderhavige locatie woonachtig zijn zolang er sprake is van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (begripsbepaling wonen in bestemmingsplan).

Daarnaast is het op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk om functies als detailhandel (bijvoorbeeld een Hema, Kruidvat of Action), dienstverlenende bedrijven en/of instellingen (bijvoorbeeld een uitzendbureau of adviesbureau), maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg (verslaafdenopvang etc), volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, sport, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang) toe te staan op onderhavige locatie. Gelet op deze functies die mogelijk zijn op basis van het huidige bestemmingsplan zijn wij van mening dat de naastgelegen omgeving niet onevenredig wordt aangetast door de aangevraagde functie.

Op het moment dat er activiteiten plaatsvinden in strijd met de bestemming is handhaving het middel om daar tegen op te treden.

F. Leiding-water

In de ontwerp-vergunning staat dat een binnenplanse vrijstelling mogelijk is (en wordt gegeven) voor deze strijd met het bestemmingsplan. Dat is niet zo. Verwezen wordt naar de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 5.

Reactie:

Wij zijn het eens met indiener dat met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding-Water' er geen gebruik gemaakt kan worden van de binnenplanse afwijking zoals genoemd in artikel 22.3 van het vigerende bestemmingsplan aangezien er niet gebouwd wordt overeenkomstig de bestemming. Het bouwen in de dubbelbestemming 'leiding-water' valt ook onder de buitenplanse afwijking. Als motivering hiervoor geldt de toestemming die van de leidingbeheerder is verkregen.

G. Parkeren

Volgens de bouwaanvrager is er waarschijnlijk geen specifieke vraag naar parkeren, zo blijkt in par. 2.4.5. Het college neemt dit voor zoete koek aan en meent de problemen op te lossen door bewoners van De Roode Boer geen parkeervergunning op maaiveld te geven en dat dit wordt vastgelegd in de huurovereenkomst. Alsof die huurders, die wel een auto hebben, niet gewoon in de buurt op zoek kunnen gaan naar een parkeerplaats. De parkeerdruk in de buurt zal natuurlijk toenemen; als het niet van de huurders is, dan wel van bezoekers en bezoekers. Het parkeren dient op het eigen perceel plaats te vinden. Zie ook de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 8.

Reactie:

De locatie Achter de Hoven 1 (extended stay appartementen) en 3 (penthouse) is gelegen in het gebied waar alleen met een vergunning mag worden geparkeerd. Er kan tegen betaling worden geparkeerd op de betaald parkeerplaatsen. Met het aantonen van autoloos wonen komen huurders niet in aanmerking voor een parkeervergunning in dit gebied. Ook krijgen zij geen ontheffing langer dan de toegestane tijd te parkeren in de omliggende blauwe zone. Parkeren in de blauwe zone is alleen mogelijk gedurende de maximale parkeerdruk, of buiten de tijden waarop de blauwe zone geldt. Door middel van een parkeervereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt vastgelegd dat de huurders van het complex geen parkeervergunning zullen krijgen in het openbaar gebied. De parkeerdruk in het gebied zal derhalve niet toenemen door dit initiatief.

De huurders krijgen per woning de beschikking over een fiets waarvoor inpandig stallingsruimte is. Het gevoerde onderzoek toont aan dat de meeste huurders ter plaatse niet over een auto beschikken en dat juist daarom de locatie nabij het station en de binnenstad geschikt is.

H. Groenbeleid

"Sommige tuinen of binnenhoven, zoals Pijlsteeg, (...etc) en Schoolstraat zijn ware groene oases met vaak oude bomen die de binnenstad een groene uitstraling geven.", zo kunnen we lezen in par 2.4.6. van de nota Ruimtelijke Onderbouwing. Lange tijd was Achter de Hoven 1 ook een groene oase. Meer dan 15 jaar geleden heeft buurtgenoot Chris Popma getracht dit perceel van de gemeente te kopen om met zijn aansluitende monumentale tuin een groene oase te stichten. Dat had het karakter van Achter de hoven versterkt, inclusief de aanwezigheid van een meer verscheiden fauna. Kennelijk paste dit toen nog niet in het gemeentelijk groenbeleid want hij kreeg geen medewerking. Met het huidige megalomane oversized bouwplan verdwijnt al het groen uit het gezichtsveld, ook het groen van de binnentuin van buurman Popma. Er kan zelfs geen flintertje voortuin af waar de rest van Achter de Hoven dat veelal nog wel heeft. Onze eerdere suggestie van 4 tot 6 woningen voor permanente bewoning biedt o.i. wellicht de ruimte om het eerdere groene karakter meer recht te doen. Zie ook de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 11.

Reactie:

Het groenbeleid van de gemeente Leeuwarden is vastgelegd in het beleidsplan Groen (18 april 2016). Het beleidsplan Groen geeft op hoofdlijnen aan hoe we met het openbaar groen in eigendom van de gemeente willen omgaan. Onderhavige locatie betreft een perceel in particulier eigendom met een bouwtitel wat inderdaad al lange tijd onbebouwd is. Ondanks dat het perceel thans onbebouwd is en een ruig groen karakter heeft, betreft het wel een bouwkegel met bouwtitel waar een gebouw tot op de gevelrooilijn gebouwd kan worden. In het verleden heeft ook altijd een

gebouw gestaan op deze locatie. Indiener stelt dat er sprake is van een megalomaan oversized bouwplan terwijl het voorgenomen bouwplan ruim binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan blijft. Het gebouw wordt 1 bouwlaag minder hoog dan maximaal is toegestaan.

I. Kettingbeding

Wij handhaven ons standpunt, zoals onder andere opgenomen in de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 10. Het college behandelt dit onderwerp niet in de ontwerp-vergunning.

Reactie:

Er is inderdaad een kettingbeding van 30 januari 2007 met daarin een bouwplicht tot het bouwen van appartementen en de termijn daarin genoemd is inmiddels verstreken. Het niet nakomen van dit kettingbeding vormt geen evidente privaatrechtelijke belemmering op basis waarvan de aanvraag omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd. Op de nu ingediende aanvraag dient een besluit te worden genomen met toepassing van de juiste procedure.

J. Eigendom

Bovendien handhaven wij het standpunt over de eigendomssituatie, zoals onder andere verwoord in de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 12. Ook aan dit aspect besteedt het College geen aandacht.

Reactie:

Op 17 oktober 2018 heeft in het bijzijn van de heer Popma door het Kadaster een grensreconstructie voor het perceel kadastraal bekend als Leeuwarden G 18168, met het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden plaatsgevonden. Uit de reconstructie blijkt dat de grens die de initiatiefnemer heeft aangehouden correct is.

Conclusie:

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en ons besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.