

Afzender: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan: Slokker Vastgoed
[REDACTED]
[REDACTED]

Kopie: Gemeente Leeuwarden
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreft: Inspraakreactie nieuwbouwplannen Slokker Vastgoed
Potmargegebied, locaties Smedingterrein en zuidelijk deel Parkhoventerrein

Leeuwarden, 23 juni 2021

Geachte [REDACTED],

1. Op 10 juni 2021 hebben wij de digitale informatiebijeenkomst bekeken over de nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed in Leeuwarden in het gebied ten noorden van de Potmarge, locaties Smedingterrein en zuidelijk deel Parkhoventerrein. Met deze brief geven wij onze reactie op deze plannen.

Inspraakreactie

2. Ons standpunt is dat de bouwplannen voor het zuidelijk deel van het Parkhoventerrein niet mogelijk zijn. De bouwplannen voor het Smedingterrein zijn alleen in aangepaste vorm mogelijk. Hieronder lichten wij ons standpunt gemotiveerd toe.

Toelichting

Samenhang met eerdere plannen

3. In 2007 heeft de gemeente Leeuwarden de *Ontwikkelingsvisie Potmarge* vastgesteld, in overleg met omwonenden en diverse betrokken partijen. De visie heeft ter inzage gelegen en is door de gemeenteraad vastgesteld. Er zijn geen bezwaren ingediend. Deze visie wordt dus gedragen door alle partijen.
4. In 2013 is de Ontwikkelingsvisie Potmarge verankerd in het *bestemmingsplan "Achter de Hoven"* door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In deze procedure is door omwonenden een enkel bezwaar ingediend, met het inhoudelijk doel om te garanderen dat de uitgangspunten van de visie integraal en ongewijzigd in het bestemmingsplan worden overgenomen. Dat uitgangspunt heeft de gemeente ook beoogd. Daarmee is het bestemmingsplan, net als de visie, gedragen door alle partijen.
5. Naar aanleiding van concrete bouwplannen van Palet heeft de gemeente Leeuwarden in 2014 de *Stedenbouwkundige randvoorwaarden* voor de herontwikkeling van Parkhove vastgesteld. Dit stuk is vastgesteld door de gemeente Leeuwarden. In deze procedure hebben negen (groepen van) omwonenden bezwaren ingediend. De teneur van de bezwaren is dat de plannen niet in overeenstemming zijn met de Ontwikkelingsvisie Potmarge. De gemeente Leeuwarden is voor het grootste deel niet tegemoet gekomen aan de bezwaren. De Stedenbouwkundige randvoorwaarden worden derhalve niet gedragen door de omwonenden.

6. De gemeente Leeuwarden heeft in 2015 aan Palet een *omgevingsvergunning voor de bouw van een woonzorgcentrum op het noordelijke deel van het Parkhoventerrein* verleend. Tegen de vergunning zijn geen bezwaren ingediend. Dit deel van het plan wordt dus gedragen door de omwonenden.
7. De aanvraag voor een *omgevingsvergunning voor de bouw van twee appartementengebouwen op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein*, die tegelijk was ingediend, is door Palet ingetrokken *“op basis van de resultaten van de beoordeling van de aanvraag”*. Palet heeft de aanvragen voor het zorgcentrum en de appartementengebouwen bewust in twee delen geknipt *“met het oog op ‘risicospreiding’, om te voorkomen dat de niet of minder omstreden plandelen vertraagd worden als gevolg van bezwaren uit de buurt tegen plandelen die wel gevoelig liggen”*. Duidelijk is dat de bouwplannen voor de appartementengebouwen niet gedragen zouden zijn door de omwonenden.
8. Het huidige bouwplan van Slokker Vastgoed omvat de bouw van (patio)woningen op het Smedingerterrein en twee appartementengebouwen op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein. Deze plannen zijn niet in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Potmarge en voldoen niet aan de (wijzigingsbevoegdheden van) het bestemmingsplan “Achter de Hoven”. Het plan voor het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein wijkt bovendien substantieel af van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eerdere aanvraag omgevingsvergunning uit 2015 voor dat deel. Uit de reacties (vragen en chat) tijdens de recente digitale informatiebijeenkomst bleek ook duidelijk dat de nieuwbouwplannen niet worden gedragen door de omwonenden.

Uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Potmarge

9. De Potmarge is sinds 1967 een Rijksmonument. De Potmarge wordt door de gemeente Leeuwarden gezien als *“De Blauwe Diamant”*. Aan het gebied rond de Potmarge wordt door de gemeente Leeuwarden ook gerefereerd als *“De Groene Long”*. De Ontwikkelingsvisie is er op gericht dat eigen karakter te behouden en te versterken. De tuinderswoning is een beeldbepalend element in het gebied. Belangrijke karakteristieken en bindende elementen in de zonering van de verschillende gebieden zijn de Potmarge, oevers met beplantingen, groene lobben met plas-drasgebieden en fiets- en voetpaden langs het water. Het zuidoostelijk deel van het Smedingerterrein en het zuidelijk deel van het Parkhoventerrein zijn in de Ontwikkelingsvisie aangewezen voor een nieuw te ontwikkelen groenlob.
10. Het uitgangspunt bij Ontwikkelingsvisie was *“een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied, waarbij ruimtelijke kwaliteit zwaarder weegt dan maximalisatie van de bebouwingsmogelijkheden”*.
11. In de Ontwikkelingsvisie zijn 5 modellen gemaakt van de invulling van het Parkhoventerrein, met feitelijk 2 varianten: laagbouw (modellen 1 en 5) of hoogbouw (modellen 2, 3 en 4).
12. De laagbouw, met een maximale bouwhoogte van 9 meter, is goeddeels op het noordelijke deel van het Parkhoventerrein geprojecteerd met ofwel een invulling met zichtlijnen (model 1) ofwel een compacte invulling met groengebied ten behoeve van spelen (model 5).
13. In de variant hoogbouw is voor het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein sprake van twee ranke appartementengebouwen met een maximale bouwhoogte van 9 meter (west) en 12 meter (oost) en veel openbaar groen.

14. Voor het Parkhoventerrein wordt gekozen voor vrijstaande woongebouwen in een (semi) openbaar gebied. Parkeeroplossingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de woonbebouwing. Er zijn zowel compacte blokjes grondgebonden woningen als kleine appartementsgebouwen mogelijk.
15. Voor het Smedingterrein is in de Ontwikkelingsvisie één model opgenomen: laagbouw met een maximale bouwhoogte van 7 meter en parkeren aan de achterzijde van de woningen, aansluitend op de ontsluitingsroute.
16. Kenmerkend voor zowel het Smedingterrein als het Parkhoventerrein zijn voetpaden in combinatie met plas- en drasgebieden en een ruime zonering tussen de bebouwing en de Potmarge.

Bestemmingsplan "Achter de Hoven"

17. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is de handhaving van de historisch- ruimtelijke structuur en identiteit. De belangrijkste kenmerken daarvan zijn de Potmarge (één van de weinige waterlopen in Nederland die is aangewezen als rijksmonument) en het (deels nog) groene, open gebied ten noorden daarvan.
18. Voor het Smedingterrein geldt een enkelbestemming "Kwekerijbedrijf" met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
19. Voor het Parkhoventerrein geldt een enkelbestemming "Wonen – Wooncentrum" met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50%.
20. Op het Smedingterrein en het Parkhoventerrein is grondgebonden woningbouw gewenst. Omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn voor deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" opgenomen. Door het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheden worden uitsluitend de ontwikkelingen zoals beschreven in de Ontwikkelingsvisie planologisch mogelijk gemaakt en verankerd.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

21. De Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor het Parkhoventerrein uitsluitend gebaseerd op het concrete bouwplan van Palet. Voor zowel het Smedingterrein als het Parkhoventerrein zijn de Stedenbouwkundige randvoorwaarden niet gebaseerd op de ontwikkelingsvisie Potmarge (en de doorvertaling daarvan zoals vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Achter de Hoven").
22. Voor het Smedingterrein voorzien de Stedenbouwkundige randvoorwaarden in bebouwing die bestaat uit 1 of 2 lagen, waarbij de tweede bouwlaag als een zadeldak of lessenaarskap mag worden uitgevoerd (gedeeltelijk of in zijn geheel). De maximale bouwhoogte bedraagt 8,0 meter.
23. Dit is in afwijking van de Ontwikkelingsvisie, waarin de maximale bouwhoogte 7 meter bedraagt.
24. Voor het overige zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Smedingterrein redelijk in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie (hoewel ook de verharding voor parkeren aan de oostzijde van het gebied in de randvoorwaarden ruimer is weergegeven dan in de visie).

25. Voor het Parkhoventerrein is de titel in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden “Bescheiden bebouwing in het park”. Het Parkhoventerrein wordt onderverdeeld in het noordelijk deel (woonzorggebouw) en een zuidelijk deel (appartementengebouwen). Deze twee delen zijn in architectonische zin familie van elkaar. Het is voor de doelgroep van belang dat de bebouwing goed toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking. Een appartementengebouw bestaat in de basis uit een rechthoek welke als het ware boven het maaiveld zweeft door een verhoogde eerste woonlaag. Het westelijke appartementengebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen en het oostelijke gebouw wordt maximaal 5 bouwlagen hoog.
26. In de Stedenbouwkundige randvoorwaarden is nu dus sprake van een maximale bouwhoogte van respectievelijk 13 en 16 meter (zijnde 3 meter per bouwlaag en een eerste bouwlaag die één meter verhoogd is). Dit is in afwijking van de Ontwikkelingsvisie, waarin de maximale bouwhoogte respectievelijk 9 en 12 meter bedraagt. Bovendien sluit een bouwhoogte van 16 meter niet aan bij “Bescheiden bebouwing in het park” (zie randnummer 25).
27. Het parkeren is zoveel mogelijk geclusterd op plekken waar het uitzicht naar de Potmarge niet belemmerd wordt. Er zijn geen langspaarkeervakken langs de wegen toegestaan. Het heeft de voorkeur het parkeren deels half verdiept onder de appartementengebouwen te plaatsen.
28. In het raadsvoorstel staat dat *“binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden alleen de ontsluiting voor autoverkeer afwijkt van de Ontwikkelingsvisie Potmarge”*. Hierboven is echter vastgesteld dat ook de maximale bouwhoogtes die in de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vermeld, afwijken van de Ontwikkelingsvisie Potmarge.
29. Het college heeft de raad hierover dus onjuist geïnformeerd!
30. Als reactie op diverse bezwaren maakt de gemeente Leeuwarden een vergelijking met de voormalige situatie, waarin op het Smedingerterrein een tuindersbedrijf was gesitueerd en op het Parkhoventerrein een woon-zorgcentrum. Die vergelijking is echter niet meer relevant.
31. Met het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Potmarge moet nu een vergelijking worden gemaakt met de uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie.
32. In de reactie- en antwoordnota staat letterlijk: *“In algemene zin wordt met de Stedenbouwkundige randvoorwaarden ingezet op minder bebouwing in een groene omgeving, met veel en goed toegankelijk (semi) openbaar gebied”*. Anderzijds stelt de gemeente Leeuwarden dat op grond van het geldende bestemmingsplan het Parkhoventerrein tot maximaal 50% bebouwd mag worden, ondanks dat een dergelijk groot bebouwd oppervlak niet in overeenstemming is met de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Volgens de gemeente Leeuwarden is het beperken van de bebouwingsmogelijkheden namelijk juridisch niet mogelijk, zonder risico op schadeclaims.
33. Dat laatste is precies de crux. De Ontwikkelingsvisie beperkt namelijk de bebouwingsmogelijkheden op de Parkhoventerrein in zekere zin, omdat de ambitie voor het terrein juist een groene en minder bebouwde invulling is. Dat bij het vaststellen van dergelijke Ontwikkelingsvisie een risico op schadeclaims bestaat, was de gemeente natuurlijk bekend. Dit argument kan daarom bij het opstellen van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden niet betrokken worden, als het een afwijking van de Ontwikkelingsvisie betekent.
34. Als de nieuwbouwplannen voor het Parkhoventerrein volledig in overeenstemming zouden zijn met het geldende bestemmingsplan, dan zou de Ontwikkelingsvisie Potmarge volgens de gemeente geen toetsingscriterium zijn.

35. Hierbij vergeet de gemeente in te gaan op het feit dat het geldende bestemmingsplan weliswaar 50% bebouwing toestaat, maar géén hogere bebouwing dan 6 meter. Een bouwplan met 50% bebouwing met een hoogte van 6 meter moet echter wel getoetst worden aan de Ontwikkelingsvisie. In de Stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt nu een bouwhoogte van 16 meter toegestaan! Ieder plan met een bouwhoogte van meer dan 6 meter moet echter altijd worden getoetst aan de Ontwikkelingsvisie. Dat heeft de gemeente Leeuwarden verzuimd.
36. In de reactie van de gemeente op de bezwaren is aangegeven dat de doelgroep van de grondgebonden woningen op het Smedingterrein “ouderen / zorgwoningen”. De woningen worden ontwikkeld op basis van de principes van het ‘Woonkeur Plus Pakket Zorg’.
37. Uit de Stedenbouwkundige randvoorwaarden blijkt ook dat de doelgroep van de bebouwing op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein mensen met een lichamelijke beperking is (zie randnummer 24).
38. In de reactie op de bezwaren stelt de gemeente dat de cultuur-historische kwaliteiten met name in de Potmarge zitten, en niet zozeer in de particuliere percelen (KM: het Smedingterrein en het Parkhoventerrein) rondom.
39. Deze reactie van de gemeente Leeuwarden is in tegenspraak met de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Potmarge en het bestemmingsplan (zie randnummers 9 en 17).
40. Op grond van de bezwaren zijn de bouwvlekken voor de appartementengebouwen verkleind. In de stukken is deze wijziging echter niet terug te vinden. In een e-mail van 18 juni schrijft [REDACTED] aan ons dat *“er geen ontwerprandvoorwaarden meer beschikbaar zijn”*.
41. Het baart ons zorgen dat de gemeente Leeuwarden deze informatie niet beschikbaar heeft. Zolang de versie van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden van 28 januari 2014 niet bekend is, kan dus niet worden vastgesteld dat de omvang van de bouwvlakken in de versie van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden van 2 juni 2014 daadwerkelijk al verkleind is. De Stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden derhalve geen betrouwbaar kader voor de omvang van het bouwvlak van de appartementengebouwen.

Omgevingsvergunning Parkhoven

42. De omgevingsvergunning voor het wooncentrum Parkhoven op het noordelijke deel van het Parkhoventerrein is grotendeels in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Alleen het uitgangspunt van vrijstaande woongebouwen en (semi) openbaar groen is losgelaten. De bouwhoogte is niet hoger dan 9 meter en de bebouwing is compact. Dit is daarom feitelijk een invulling van model 5 uit de Ontwikkelingsvisie.
43. Dit betekent dat op grond van de Ontwikkelingsvisie Potmarge, na de bouw van het nieuwe Parkhove, er geen mogelijkheid meer is voor bebouwing op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein. Het zuidelijke terreindeel dient verder te worden ingevuld met openbaar groen of groengebied ten behoeve van spelen.

44. Over de aanvraag omgevingsvergunning voor de twee appartementengebouwen uit 2015 stelt de gemeente Leeuwarden in een e-mail van 18 juni 2021 dat *“de aanvraag enkel en alleen is ingetrokken vanwege nieuwe inzichten van de Kwadrantgroep”* en *“er geen ruimtelijke beoordeling heeft plaatsgevonden”*. Die beweringen zijn onjuist (zie randnummer 7). Dat is van belang, omdat de aanvraag voor de twee appartementengebouwen in 2015 bewust gesplitst is van de aanvraag voor het woon-zorgcentrum, omdat duidelijk was dat de omwonenden zich zouden verzetten tegen de plannen voor de appartementengebouwen (zie randnummer 7).

Nieuwbouwplannen Slokker Vastgoed

45. Zoals hierboven uiteengezet voldoen de nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed niet aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge. De appartementengebouwen op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein kunnen daarom niet gerealiseerd worden. De (patio)woningen op het Smedingterrein dienen maximaal 7 meter hoog te worden en dienen te worden ontwikkeld voor de doelgroep “ouderen / zorgwoningen”.
46. Voor wat betreft bouwhoogte voldoen de nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed niet aan het geldende bestemmingsplan “Achter de Hoven”. Voor wat betreft de invulling van het Parkhoventerrein zijn de plannen ook niet in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, die ontleend is aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge.
47. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat de nieuwbouwplannen door Slokker Vastgoed worden ontwikkeld ten behoeve van de vrije sector. Dat is niet in overeenstemming met de doelgroepen die genoemd zijn in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie randnummers 36 en 37).

Conclusie

48. De Stedenbouwkundige randvoorwaarden worden niet gedragen door de omwonenden. Bij het vaststellen van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden is de gemeenteraad voor wat betreft de bouwhoogte onjuist geïnformeerd door het college. De Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn bovendien ten onrechte niet (of in ieder geval niet juist) getoetst aan de Ontwikkelingsvisie Potmarge.
49. De nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed worden niet gedragen door de omwonenden.
50. De ontwikkeling van de nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed zal leiden tot aantasting van het woongenot van (onder anderen) de bewoners van de woningen aan de zuidkant van de Potmarge, voor wat betreft aantasting van het uitzicht en inbreuk op de privacy. Dat geldt met name voor de beeldbepalende tuinderswoning (zie randnummer 9).
51. De nieuwbouwplannen van Slokker Vastgoed dienen zodanig te worden aangepast dat deze volledig in overeenstemming zijn met de Ontwikkelingsvisie Potmarge. Daarnaast dienen de nieuwbouwplannen zodanig te worden aangepast dat deze geheel voldoen aan de Stedenbouwkundige randvoorwaarden, voor zover die niet in strijd zijn met de Ontwikkelingsvisie Potmarge.
52. Concreet betekent dat voor het Smedingterrein in ieder geval een bouwhoogte van maximaal 7 meter, een doelgroep “ouderen / zorgwoningen”, voetpaden in combinatie met plas- en drasgebieden en een ruime zonering tussen de bebouwing en de Potmarge.

53. Concreet betekent dat voor het Parkhoventerrein geen extra bebouwing, maar een invulling van het zuidelijke terreindeel met openbaar groen of groengebied ten behoeve van spelen.
54. Op het Parkhoventerrein is weliswaar op grond van het geldende bestemmingsplan een bebouwingsoppervlak tot 50% met een maximale hoogte van 6 meter toegestaan, maar op grond van de Ontwikkelingsvisie Potmarge is die bebouwingsoppervlakte niet acceptabel.
55. Op het zuidelijke deel van het Parkhoventerrein dient een nieuwe groenlob te worden ontwikkeld, die ook doorloopt in het zuidoostelijke deel van het Smedingterrein (zie randnummer 9).

Afsluiting

56. Wij behouden ons het recht voor om onze motivatie nog verder aan te vullen. Indien onze inspraakreactie niet leidt tot het (voldoende) aanpassen van de nieuwbouwplannen, dan zullen wij volledig gebruik maken van de juridische mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

Met vriendelijke groet,

Namens de familie [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gerechtelijk Omgevingsdeskundige
(LRGD-registratienummer D0418)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]