

door Henk Weiland

ROL: Voel je thuis in Leeuwarden!

Op 2 november jl. was er in de raadszaal een informatieve bijeenkomst waar de raadsleden vragen konden stellen aan het college, het COA en projectontwikkelaar Zwanenburg over de vestiging van een Regionale Opvang Locatie (ROL) op het voormalige terrein van Tuin! aan de Troelstraweg. Wat onbesproken bleef is dat het niet om een, maar om twee locaties gaat waar ook verschillende procedures voor gelden wat betreft woningbouw.

Het hele terrein, drie hectare groot, is begin oktober dit jaar door Kooistra aangekocht en wordt ontwikkeld door projectbureau Zwanenburg. Het gebied wordt doorsneden door de Kampweg met ten noorden een kavel van 1,5 hectare waar het tuincentrum was gevestigd en ten zuiden hiervan een braakliggend gebied van ook 1,5 hectare.

Op de noordelijke kavel is een asielzoekerscentrum voor 450 bewoners gepland en ten zuiden van de Kampweg 27 woningen voor reguliere woningbouw.

Het enige wat deze locaties, en de plannen die hiermee annex zijn, met elkaar gemeen hebben is dat ze dezelfde eigenaar hebben en gescheiden worden door dezelfde weg. Aan de gemeenteraad wordt het echter gepresenteerd als een groot onlosmakelijk geheel onder één noemer: ROL. Om te voldoen aan de beeldvorming wordt er gewag gemaakt van een overeenkomst van Zwanenburg met het COA om tot rendabele exploitatie te komen. Een businesscase die inhoudt dat er een AZC komt met daarnaast een flexibele schil om het AZC financieel rendabel te maken. Op de vraag aan Zwanenburg om inzage te krijgen in de intentieverklaring tussen Zwanenburg en het COA was het antwoord dat hiervan niets op papier staat.

Het enige wat het COA aan Zwanenburg te bieden heeft is dat ze de intentie hebben om een nieuw te bouwen AZC van hem te gaan huren. Wat de flexibele schil betreft, de 27 woningen aan de zuidzijde van de Kampweg, daar gaat het COA niet over. De grond is niet hun eigendom en het bestemmingsplan kan alleen gewijzigd worden door de gemeenteraad. Tijdens de informatieavond was Zwanenburg hier duidelijk over. Het exploiteren van het AZC is alleen rendabel wanneer de gemeente akkoord gaat met additionele woningbouw waarbij het bestemmingsplan gewijzigd wordt. Het is een packagedeal, waarbij het AZC als breekijzer fungeert voor permanente woningbouw.

Ongewenste grootschalige woningbouw

Jurist De Lange wees er in een steekhoudend betoog op dat er sprake moet zijn van een bredere afweging. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan kan de weg vrijgemaakt worden voor grootschalige woningbouw, in strijd met de woonvisie uit 2016.

Dat laatste is ook de vrees en het vermoeden van omwonenden van de Troelstraweg. Zeker gezien een ambtelijke notitie uit de hele brij van WOO-verzoeken waarin een ambtenaar schrijft dat het AZC als katalysator kan werken voor woningbouw achter de lintbebouwing van de Troelstraweg. Ook het feit dat Kooistra en Genee, twee vastgoedontwikkelaars gelieerd aan Zwanenburg, eigenaar zijn van het Stadskwartier waar de Stadskerk aan de Troelstraweg gevestigd is. Ironisch genoeg de plaats waar de chaotisch verlopen informatieavond voor de

omwonenden plaats vond. Dat de gemeentelijk projectleider van het ROL tot begin 2020 bij Zwanenburg in dienst was geeft ook voeding aan deze vermoedens. Wat dat laatste betreft valt dit alleen de gemeente aan te rekenen. Om alle schijn van belangenverstrengeling te vermijden hadden ze wijzer moeten zijn.

Het is al met al een discutabele businesscase waar niet alleen het COA, maar ook het college en Zwanenburg elkaar in gevonden hebben. Nog discutabeler is echter de locatiekeus die niet aan belangrijke voorwaarden voldoet zoals die door het COA en de gemeente zelf zijn vastgesteld. In de basisvereisten voor een opvanglocatie van het COA wordt als minimumeis gesteld dat het terrein groter moet zijn dan 3 hectare. (Ter vergelijking: Het AZC in Sint Annaparochie waar ook 450 mensen verblijven is 3,7 hectare groot). Het beoogde AZC op de locatie Tuin! komt te staan op 1,5 hectare. Op de vraag van Tuininga (FNP) aan de woordvoerder van het COA of het COA zijn eigen voorwaarden wel serieus neemt was het antwoord: "Wij nemen dit heel serieus, we passen de plannen dan gewoon aan".

Ook de gemeente stelt een flink aantal voorwaarden. In een brief van januari 2021 aan de raad worden ook de criteria genoemd waar de locatiekeuze aan moet voldoen. Een daarvan luidt: "Buitenruimte: De kwaliteit van de buitenruimte als belangrijke factor voor het woongenot van de bewoners". Een buitenruimte die nu beperkt wordt tot 1,5 hectare en waar mensen blootgesteld worden aan het lawaai van vliegtuigen. Ook veelzeggend is de zinsnede uit de brief van 27 juni 2022 aan de raad: "Door sloop van het tuincentrum verdwijnt bebouwing die een akoestische afscherming vormt voor woningen aan de Troelstraweg". Daar moeten de bewoners van de Troelstraweg blij mee zijn. Het toekomstige AZC als buffer tegen geluidsoverlast. Daar mogen ze de eerste en hardste klappen opvangen.

Vals dilemma

Helaas, we kunnen niet anders. Een AZC naast een vliegbasis of buiten slapen in Ter Apel. Dat is volgens Buma en ook volgens een medewerker van Vluchtelingenwerk op de insprekavond de keus waar Leeuwarden nu voor staat. Zo redenerend zou je ook asielzoekers onder kunnen brengen in de parkeerkelder van het Zaailand. Alles beter dan buiten slapen. Zo lang er andere locaties mogelijk zijn is dit gewoon een drogreden, een vals dilemma. Maar volgens Buma zijn die locaties er niet.

Al tijdens de zoektocht naar een locatie voor een AZC gaf Femke Molenaar, fractieleider van GroenLinks aan dat er ook nadrukkelijk gekeken moest worden naar Blitsaerd of De Zuidlanden. In de Zuidlanden, het gebied ten westen van de Overijsselse Laan waar nu de nieuwbouwwijk de Fellingen is gepland, zou zonder veel problemen een AZC gerealiseerd kunnen worden.

Het is in alle opzichten een veel gunstiger locatie dan Tuin! aan de Troelstraweg. Er is ruimte genoeg om aan de minimumeis van 3 hectare oppervlak van het COA te voldoen. Er is geen sprake van lawaai-overlast van vliegtuigen en er is ook geen overlast voor buurtbewoners wanneer daar gebouwd gaat worden. Ook is de ligging gunstig voor schoolgaande kinderen van asielzoekers. Deze kinderen krijgen geen regulier onderwijs maar krijgen les in een internationale schakelklas. Voor middelbare scholieren is dat in het Pieter Jelles Aldlân en voor basisschoolleerlingen De Weide, ook in het Aldlân. Beide locaties zijn via een veilige korte fietsroute te bereiken. Dit in tegenstelling tot Tuin! waar je de hele stad van noord tot zuid door moet fietsen. Dat kan gevaarlijke situaties

opleveren, zeker voor kinderen die vaak amper gefietst hebben, laat staan dat ze gewend zijn aan het fietsverkeer in Nederland.

Toch viel deze locatie af in de zoektocht van het COA en de gemeente. Er worden hiervoor twee redenen gegeven. Ten eerste: De locatie ligt te ver af van een winkelcentrum. Echter het dichtstbijzijnde winkelcentrum is het Willem Alexanderplein in de wijk Nijlân en dat ligt binnen de twee kilometer die het COA hanteert als bovengrens voor de nabijheid van een winkelcentrum. Ook de Lidl in Techum ligt binnen die grens. Bovendien is het een veilige route via een tunneltje. Dit in tegenstelling met Tuin!, waarbij het winkelcentrum dichterbij is, maar waar wel een drukke weg overgestoken moet worden.

De tweede reden om geen AZC in de Zuidlanden te vestigen vonden we terug in een ambtelijke notitie. Het AZC zou een negatief stempel drukken op dit stadsdeel. Nee, liever geen AZC in een wijk waar woningen gebouwd worden voor mensen met een goed gevulde portemonnee en waar geen huis te vinden is dat minder kost dan drie ton. Projectontwikkelaars vinden dat maar vervelend en de gemeente loopt het risico dat haar grond straks onverkoopbaar wordt. Liever een AZC waar de asielzoekers kunnen integreren in een sociaal economische zwakke wijk (Bilgaard). Zo degradeer je niet alleen asielzoekers tot tweederangs medeburgers maar ook een deel van je eigen bevolking.

Ongedeelde stad

Terwijl het toch allemaal zo mooi beschreven staat in het voorwoord van wethouder Hein de Haan (PvdA) in de Volkshuisvestingsvisie van de gemeente Leeuwarden:

De rode draad die door de hele volkshuisvestingsvisie loopt, is dat van de 'ongedeelde stad'. We vinden het belangrijk dat Leeuwarden een samenleving is waarin iedereen erbij hoort en iedereen daadwerkelijk deel kan uitmaken van de samenleving. Dat levert een fysieke opgave op: voorkomen dat er (te grote) ruimtelijke verschillen in de stad ontstaan, bij voorkeur biedt elke wijk plek voor een brede doelgroep en willen we voorkomen dat de allerlaagste inkomens noodgedwongen zich in een beperkt aantal gebieden in de gemeente concentreren. En het levert een sociale opgave op: dat overheden, maatschappelijke organisaties en zorgaanbieders samenwerken en zich inzetten om alle mensen mee te laten doen aan de samenleving.

Waarvan akte.