

11021483

## OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 12 oktober 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

Bouwbedrijf Lont B.V.  
Postbus 12  
9076 ZN ST.-ANNAPAROCHIE

voor het bouwen van 23 extended-stay-appartementen + penthouse. De aanvraag gaat over de locatie Achter de Hoven 1 en 3 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11021483.

### NIEUW BESLUIT OP AANVRAAG

Op 29 januari 2018, verzonden 30 januari 2018, is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 23 extended-stay-appartementen + penthouse op de locatie Achter de Hove 1 en 3 te Leeuwarden. Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar ingediend door omwonenden van het bouwplan. Op 23 april 2018 is een hoorzitting gehouden bij de Adviescommissie bezwaarschriften, Algemene Kamer, van de gemeente Leeuwarden. Deze commissie heeft in haar advies van 12 juni 2018 geadviseerd:

1. het bezwaarschrift van mevrouw mr. R.C.M. Kamsma, namens mevrouw H.G. Douma, de heer C.C.W. Popma, de heer T.E. Nijboer en de heer S.F. Siemonsma, allen uit Leeuwarden, gegrond te verklaren;
2. het bezwaarschrift van de heer J.R. van der Wal uit Leeuwarden niet-ontvankelijk te verklaren, en;
3. het bestreden besluit te herroepen.

Dit nadat per uitspraak van 17 april 2018 door de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening tegen de omgevingsvergunning was toegewezen.

In deze omgevingsvergunning volgt een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning van 12 oktober 2017 met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

#### OVERWEGINGEN BOUWEN;

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet. Onder de overwegingen handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening gaan wij hier op in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg 6 november 2017 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

#### OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet". Op het perceel rusten de bestemming "gemengd" en de dubbelbestemmingen "leiding-water", "waarde-archeologie", en "waarde-beschermd stadsgezicht". Het gebruik als extended-stay-appartementen voldoet niet aan de bestemming "gemengd" omdat deze functie niet is benoemd in de lijst onder artikel 7.1.a van het bestemmingsplan. Tevens mag bij recht niet worden gebouwd in de dubbelbestemming "leiding-water".

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo aangemerkt als een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de "Ruimtelijke Onderbouwing De Roode Boer, Zuidergrachtswal, Achter de Hoven" is deze ontwikkeling hier aanvaardbaar. Deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het deels bouwen in de bestemming "Leiding-Water" is advies ingewonnen van de leidingbeheerder. Uit dit advies blijkt dat het belang dat met de leiding wordt gediend niet onevenredig wordt geschaad zodat hier middels de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 22.3.a van het bestemmingsplan aan kan worden meegewerkt.

Omdat de oppervlakte van het gebouw kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> en de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 zal worden verstoord hoeft er op grond van de bestemming ex artikel 23 "Waarde-archeologie" van het bestemmingsplan geen archeologisch rapport worden overlegd alvorens deze omgevingsvergunning wordt verleend.

De bestemming ex artikel 24 Waarde-Beschermd stadsgezicht voorziet in de bouw van dit gebouw nu het hier herstel van een oude gevelwand betreft en ter



plaats van de aanduiding 'geveleijn' wordt gebouwd zoals is voorgeschreven in de bouwregels ex artikel 24.2. De naam van het gebouw, "De Roode Boer", verwijst naar een herberg die hier heeft gestaan.

Op 6 februari 2019 is een overeenkomst tussen gemeente Leeuwarden en Rizoem B.V. inzake het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm ten behoeve van het bouwen van 23 extended stay appartementen op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden gesloten. In deze overeenkomst heeft de gemeente zich verplicht tot het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm en heeft de aanvrager verklaard ermee akkoord te zijn dat de huurders/gebruikers van Achter de Hoven 1 te Leeuwarden nu en in de toekomst geen recht hebben, en geen parkeervergunning zullen krijgen voor het openbaar gebied.

Op 4 februari 2019 is een planschadeverhaalovereenkomst tussen gemeente Leeuwarden en Rizoem B.V. gesloten waarin, onder meer, is overeengekomen dat de aanvrager zich verbindt om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

#### OVERWEGINGEN MAKEN UITWEG

De omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg kan op grond van artikel 2:12 Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- indien op eigen erf niet minimaal over een ruimte voor het parkeren van een auto van 2,30 X 5 meter diep kan worden beschikt;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

De aanvraag is getoetst aan de hiervoor genoemde weigeringsgronden. Geen van de weigeringsgronden is aanwezig. De aanvraag wordt verleend op basis van bijgevoegde uitvoeringstekening.

#### UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE AWB

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 9 augustus 2018 tot en met 19 september 2018 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend door Comité de 'Groene Hoven' namens vier personen ontvangen op 17 september 2018.

In de tot dit besluit behorende "bijlage 1, Reactie- en antwoordnota zienswijzen Achter de Hoven 1, 3 te Leeuwarden" zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van reacties namens het college. De zienswijzen hebben geen



aanleiding gegeven tot herziening van het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van de extended stay appartementen heeft vanaf 9 augustus 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Op 23 januari 2019 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden conform het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018 met kenmerk 417786 besloten een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 3 van het besluit omgevingsrecht af te geven voor de bouw van extended-stay-appartementen aan Achter de Hoven 1, 3 te Leeuwarden.

Voordat deze besluitvorming plaatsvond is op 16 januari 2019 door de indieners van de zienswijzen een notitie voor de raadsleden ingebracht tijdens het 'Open Podium' van de gemeenteraad. In het daarop volgende politieke dialoog (meningsvormende bijeenkomst van de gemeenteraad) is door toenmalig wethouder Deinum de toezegging gedaan dat er een inhoudelijke reactie zou komen op genoemde notitie. In de memo van 21 januari 2019 van wethouder Deinum gericht aan de leden van de gemeenteraad is inhoudelijk op genoemde notitie ingegaan. Genoemde memo, inclusief de beantwoording van vragen van 14 januari 2019, maakt deel uit van de stukken behorende bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en is hierbij gewaarmerkt.

#### BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken

#### VOORSCHRIFTEN:

1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel in tweevoud aan het team Bouwen, Milieu en Monumenten (Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden), worden toegezonden:

- een voorstel voor de hoogte van het bouwkundige peil
- sondeerrapporten
- tekeningen en berekeningen van de gewapend beton, staal en hout constructies



- gegevens waaruit blijkt dat aan de geluids- en trillingsvoorschriften van het Bouwbesluit kan worden voldaan eventueel vergezeld van een aanvraag voor een geluidsontheffing (zie A t/m E van paragraaf 3 van de 'Beleidsregel geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden en tijdelijke overige werkzaamheden')
- tekeningen van de binnen- en buitenriolering in overleg met het Bedrijfsbureau van Gemeente Leeuwarden Email: gauke.schippers@leeuwarden.nl Telefoonnummer (058) 2338964;
- Nieuwe brandveiligheidstekening van Landstra blad 2 van 5: De trap met lift moeten 60 minuten gescheiden zijn van BC01, conform artikel 2.84 lid 1.
- attesten, waaruit de inbraakwerendheidsklasse van de toegepaste buitenkozijnen blijkt van het penthouse

***er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.***

2. Er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de reeds ingediende constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.
3. Blowerdoortesten in verband met de qv10 waarden van 0,3 en 0,4.
4. Door het milieuadviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie. Er is geconcludeerd dat er sprake is van een bodemverontreiniging. Er dient een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Leeuwarden). Mocht er in het plan op de begane grond groenvoorziening/ tuin worden gerealiseerd dan dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden afgestemd aan de functie 'wonen met tuin'. Indien er alleen sprake is van een verharding (bebouwing en bestrating) op het perceel dan zal dit dienen als afdekking en zal daarmee contactrisico's met de verontreiniging worden voorkomen. Grond dat vrij komt van de locatie mag niet zonder meer elders worden toegepast. Hiervoor zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Zie voor de spelregels grondverzet van gemeente Leeuwarden op de volgende site: <http://www.leeuwarden.nl/nl/grond-afgraven-en-verplaatsen>.

#### MELDING UITWEG:

- De gewenste uitweg(en) wordt/worden door of namens de gemeente aangelegd en onderhouden, met dien verstande, dat de daarbij gebruikte en vrijkomende materialen eigendom blijven van de gemeente.
- De kosten van de aanleg van de uitweg(en) worden in rekening gebracht bij degene, die meldt een uitweg te wensen.
- De uitvoering van de werkzaamheden van de uitweg zal niet eerder ter hand worden genomen, dan nadat de aanlegkosten zijn voldaan door degene die de melding doet / heeft gedaan.



- Wanneer 3 maanden na verzending van de nota voor de aanlegkosten het bedrag nog niet is voldaan, wordt niet tot uitvoering van de uitweg overgegaan.
- Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, moet zich wat het gebruik van de uitweg betreft, stipt houden aan de aanwijzingen, welke door of namens de directeur Stadsontwikkeling en -beheer of de Commissaris van Politie worden gegeven.
- Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, mag geen werkzaamheden van welke aard dan ook aan de uitweg(en) verrichten of doen verrichten.
- Indien het gebruik van de uitweg(en) zodanig is of wordt dat naar het oordeel van de directeur (voornoemd) een wijziging van de uitweg(en) noodzakelijk is, wordt deze wijziging voor rekening van degene, die melding heeft gedaan van de uitweg, door of namens de gemeente uitgevoerd.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan aan artikel 2.1 en artikel 2.12 van de Wabo en voor de activiteit maken uitweg aan artikel 2.2 Wabo en artikel 2:12 APV Leeuwarden. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **In beroep gaan**

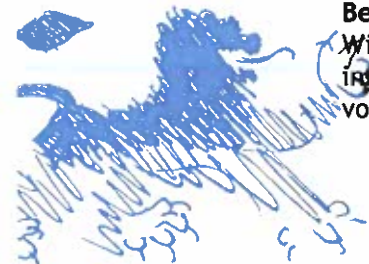
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u tegen dit besluit binnen zes weken, vanaf de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet in ieder geval bevatten:

- a. uw naam, adres en ondertekening;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden (motivering) van het beroep.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient uw wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op genoemde site.

### **Besluit tijdelijk opschorten**

Wilt u dat de gemeente een besluit waartegen u een beroepschrift heeft ingediend, niet uitvoert? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen. Dit



kan alleen in spoedeisende zaken. Ook dit kan digitaal via de hierboven genoemde link.

Bouwsom: €1.698.750,00

Leeuwarden, 12 februari 2019 , verzonden:

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,  
namens dezen,



M.M. Stam,  
teamleider Vergunningen en Leefomgeving.



**Opgave bijgevoegde stukken**

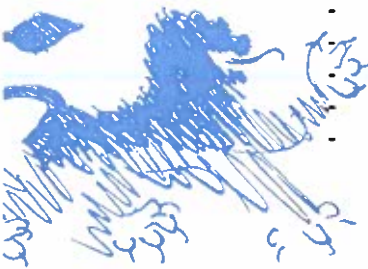
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 12 februari 2019 aan Bouwbedrijf Lont B.V. voor het project bouwen van 23 extended stay appartementen + penthouse op de locatie Achter de Hoven 1 en 3 te Leeuwarden.

**Niet gewaarmerkt:**

- Bezwaarschriftbijsluiter nummer 1
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden

**Gewaarmerkt:**

- aanvraagformulier
- berekening voorzetwand
- Capaciteitsberekening riolering
- Tekening 1705031
- Toelichting aanvullende stukken
- OV.105
- OV.607 18-12-2017
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- BLVC-plan 6 juli 2018
- Bouwtekeningen A3
- OV.601 16-10-2017
- OV.101 " "
- OV.102 " "
- OV.103 " "
- OV.104 " "
- OV.105 " "
- Voorzieningen brandveiligheid 17058 (T01)
- Brand- subbrandcompartimentering begane grond
- Brand- subbrandcompartimentering 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping
- Brand- subbrandcompartimentering 3<sup>e</sup> verdieping
- Brand- subbrandcompartimentering 4<sup>e</sup> verdieping
- Toetsing Bouwbesluit 2012 17058N01, d.d. 11 oktober 2017
- VO.1 19-09-2017
- VO.2 " "
- VO.3 " "
- VO.4 " "
- Brief geluidwering Landstra 17058b01a + bijlagen
- Brandoverslag Landstra
- OV.101 05-10-2017
- OV.102 " "
- OV.103 " "
- OV.104 " "
- OV.105 " "
- Rapportage freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw
- Quickscan Wet natuurbescherming





- Ruimtelijke Onderbouwing De Roode Boer, Zuidergrachtswal Achter de Hoven
- Reactienota zienswijzen inclusief marktonderzoek De Roode Boer
- Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen
- Memo toezeggingen vvgb Achter de Hoven van wethouder Deinum aan raad van 21 januari 2019.
- Parkeerovereenkomst
- Planschadeovereenkomst
- Watertoets Wetterskip Fryslân
- Reactie Brandweer Fryslân

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Stadsontwikkeling en -beheer  
team Toezicht en Handhaving  
Antwoordnummer 5105  
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet ten minste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

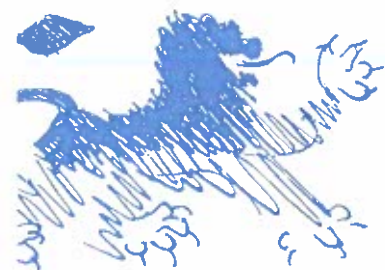
Betreft: kennisgeving AANVANG der werkzaamheden  
Dossier: 11021483

Bouwinspecteur : dhr. B v/d Bosch,  
Telefoon : 14058

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen starten op: .....

Handtekening :

Datum :  
Plaats :



Stadsontwikkeling en -beheer  
team Toezicht en Handhaving  
Antwoordnummer 5105  
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft: **kennisgeving BEËINDIGING der werkzaamheden**  
Dossier: 11021483

Bouwinspecteur: dhr. B v/d Bosch,  
telefoon: 14058

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen worden beëindigd op: .....

Handtekening :

Datum :  
Plaats :



MK

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018  
(kenmerk 417786);

BESLUIT:

1. de reactienota zienswijzen vaststellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, afgeven voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1 te Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2019,

voorzitter,

griffier.



## **Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1 te Leeuwarden**

---

**Kenmerk 417786**

Aan de gemeenteraad.

### **Inleiding**

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 23 extended stay appartementen (verblijfseenheden voor minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden voor tijdelijk werk, tijdelijke aanstelling (expats), kennisuitwisseling, gastdocenten) en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1 te Leeuwarden.

### **Voorgeschiedenis**

Op 29 januari 2018 hebben wij een omgevingsvergunning (reguliere procedure met afwijking op grond van de Wabo) verleend voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1. Tegen dit besluit hebben omwonenden een bezwaarschrift ingediend en de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Op 17 april 2018 is het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening toegekend en is het bestreden besluit geschorst.

De omgevingsvergunning is geschorst op een procedureel aspect (onjuiste toepassing van artikel 4, eerste lid, en artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor (kruimellijst)). De rechtbank baseert zich hierbij op een uitspraak van de Raad van State d.d. 21 maart 2018. De vergunning van de gemeente Leeuwarden d.d. 29 januari 2018 was verleend voor deze uitspraak van de Raad van State. Tot deze uitspraak van de Raad van State op 21 maart 2018 was het landelijk de vaste lijn om met toepassing van voornoemde artikelen (via een reguliere procedure zoals de door ons verleende vergunning van 29 januari 2018) medewerking te verlenen.

Op 28 juni 2018 is besloten het bezwaarschrift gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. Hiermee is de gerechtelijke procedure beëindigd. De bezwaarmakers zijn hier 28 juni 2018 schriftelijk over geïnformeerd.

Op basis van van de uitspraak van de Raad van State en de Rechtbank wordt om deze reden alsnog de uitgebreide procedure inclusief verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad doorlopen.

### **Planologische situatie**

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet, aangezien het gebruik van het perceel ten behoeve van extended stay niet past binnen de geldende bestemming 'Gemengd'. Het te realiseren penthouse (regulier wonen) past wel binnen het bestemmingsplan. De bouw van het pand past wel binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is enkel sprake van strijdig gebruik.

**Afwijkingsmogelijkheid**

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van uw gemeenteraad vereist.

**Projectenlijst**

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat de projectenlijst niet voorziet in de voorziene vorm van wonen, zijnde extended stay.

**Overwegingen**

De afwijking van het bestemmingsplan ten dienste van extended stay is passend binnen de Provinciale verordening Romte. Vanuit wonen wordt deze ontwikkeling gestimuleerd omdat deze doelgroep nieuw is voor de stad en binnen de huidige woningvoorraad nog niet wordt bediend. Het is goed voor de stad en de woningvoorraad om deze nieuwe (groeiende) doelgroep te bedienen in daarvoor passende huisvesting. Daarnaast vormen de omgevingsaspecten geen belemmering voor het plan. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing.

**Ter visie legging**

De aanvraag met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen van Comité de 'Groene Hoven' namens vier personen. De zienswijze is samengevat weergegeven in de zienswijzennota en voorzien van onze reactie. De zienswijze heeft niet geleid tot planaanpassingen. De zienswijze en zienswijzennota met bijlagen treft u als bijlage aan.


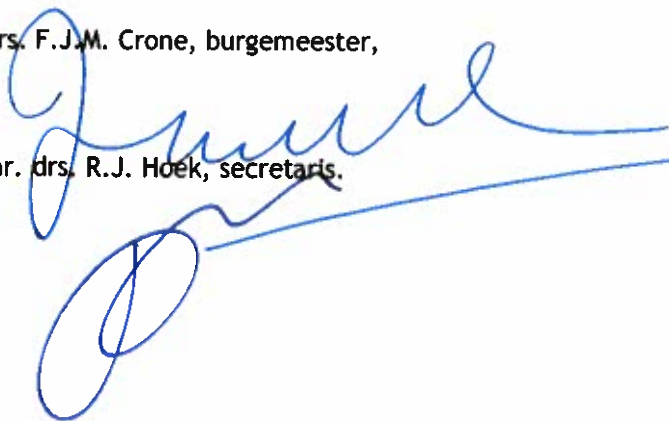
Wij stellen u voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1 te Leeuwarden.

Leeuwarden, 27 november 2018

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,

mr. drs. R.J. Hoek, secretaris.



[REDACTED]

Aan het college van burgemeester en wethouders

van Leeuwarden

Postbus 21000

8900 JA Leeuwarden

**Per e-mail: [gemeente@leeuwarden.nl](mailto:gemeente@leeuwarden.nl)**

Uw kenmerk: 11021483

Mijn kenmerk: De Groene Hoven, zienswijze

ZIENSWIJZE, met verzoek om ontvangstbevestiging

Leeuwarden, 17 september 2018

Geacht college,

Namens [REDACTED]

[REDACTED], Comité 'De Groene Hoven' dien ik in bijgaande zienswijze met twee bijlagen (**bijlage**) betreffende de ontwerp-omgevingsvergunning onder bovenvermeld kenmerk en de daaraan toegevoegde concept ontwerp-verklaring van geen bezwaar van de gemeenteraad. Het betreft het voornemen 23 extended stay appartementen en één penthouse te bouwen op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden.

Ik verneem graag van u. Van u ontvang ik graag direct een ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
Oldehoofsterkerkhof 2  
Postbus 21000,  
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 17 september 2018

Geacht College,

Bij deze maken wij bezwaar tegen de voorgenomen “Verklaring van geen bedenkingen” en de voorgenomen omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 extended stay appartementen en een penthouse op het perceel Achter de Hoven 1 te Leeuwarden”.

Onze eerder kenbaar gemaakte bezwaren tegen de bouwplannen voor “De Roode Boer” hebben geresulteerd in het geground verklaren van onze bezwaren: het bouwplan is geen kruimelgeval wat betreft het toestaan van “extended stay” (zie advies Hoorcommissie d.d. 12 juni 2018, door het College overgenomen).

Onze eerdere stukken, inclusief die van onze jurist dienen overigens als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd (zoals 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). Deze stukken zitten in uw dossier met kenmerk BZW.1.18.0029.01.

Desondanks wil het College het realiseren van extended stay op deze locatie mogelijk maken omdat er enkel sprake zou zijn “van strijdig gebruik” binnen het bestemmingsplan, een goede ruimtelijke onderbouwing mogelijk zou zijn èn omdat de Gemeenteraad in de toekomst dat standpunt ook moet innemen. Via een bypass, verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad, wil het College vrij baan geven voor het realiseren van het bouwplan.

Wij handhaven onze bezwaren tegen dit bouwplan ( zie onder andere pleitnotitie van [REDACTED] d.d. 4 april 2018) omdat opnieuw geen rekening wordt gehouden met de samenhangende problemen die wij voorzien in de buurt en de alternatieven voor extended stay die elders in Leeuwarden ontwikkeld (kunnen) worden. Zowel de rechtbank als de hoorcommissie heeft deze aspecten niet beoordeeld, omdat een ruimtelijke onderbouwing ontbrak.

Wij willen hierna, mede in reactie op de nota “Ruimtelijke onderbouwing De Roode Boer” van 22 juni jl., nog een aantal punten verder toelichten.

#### BEHOEFTE 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.

#### 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. van 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.

#### 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.

#### STEDENBOUW/WAARDE-BESCHERMD 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.

#### 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 spoorstrans 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 studentenhuisvesting 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.

#### 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.

#### 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 bezorgers. Het parkeren dient op het eigen perceel plaats te vinden. Zie ook de pleitnota d.d. 4 april 2018 onder nr. 8.

#### 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 ██████ 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 ██████. 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.

#### KETTINGBEDING

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

#### 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.

## SAMENVATTING

Samenvattend verzoeken wij uw College en de Gemeenteraad om **niet** een vergunning en een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan De Roode Boer. Het plan gaat voorbij aan de behoefte aan meer permanente bewoning in dit deel van de Oranjewijk i.p.v. de uitdijende tijdelijke bewoning met zorg- en studentenhuisvesting. Het plan past duidelijk niet bij de huidige bebouwde omgeving qua omvang, vormgeving en uitstraling. Het plan is qua doelstelling m.b.t. extended stay niet nodig, niet te handhaven en brengt veel overlast met zich mee. Met dit plan wordt een onvoorspelbare, oncontroleerbare en ongewenste ontwikkeling in gang gezet die de buurt verder achteruit helpt. Wij verzoeken u dringend de koers te verleggen naar een bouwplan met meer permanente bewoning of uitbreiding van het groen.

Wij hopen dat u inziet dat de belegger met het zogenaamde extended stay predicaat uitsluitend probeert het bouwplan erdoor te krijgen, met als doel: maximaal rendement. Daarnaast gelden er beduidend minder zware (bouw)voorschriften en eisen omtrent voorzieningen, dan ingeval van permanente bewoning of wanneer er sprake zou zijn van logiesfunctie.

In afwachting op uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Comité de 'Groene Hoven'

## Bijlage

### Zorginstellingen Zuidergrachtswal en omgeving

ZGW, 15 Limor Dagopvang

ZGW, 16, Zienn Dagopvang en gebruikruimte drugsverslaafden

ZGW, 17, Sreep drugsverslaafden

ZGW, 19, "Sterke Vogel" DOMUM Zorg, begeleid wonen

ZGW, 20, Wijkcentrum Oost

ZGW 22, DOMUM Zorg

ZGW 25, STUMASS Zorg, begeleid wonen

ZGW 25a, Reik Zorg, begeleid wonen

Kanaalstraat 6a, Reik Zorg, begeleid wonen

Achter de Hoven, 15, 17, 19, ontmoetingsruimte achter gelegen 'bergingen' DOMUM Zorg, begeleid wonen

Voormalig Politiebureau Garderniersweg, DOMUM Zorg, begeleid wonen

KadastraleKaart.com

De gratis online kadasterkaart

Zoek op adres, postcode of perceel. Q I X BLOK HUISPOORT



## **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-beschermd 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<sup>e</sup> eeuwse, dan wel begin 20<sup>e</sup> 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 welstandscommissie 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 spoorslags 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 studentenhuisvesting 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 geluidzoneringsplichtige 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 bezorgers. 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 parkeerduur, of buiten de tijden waarop de blauwe zone geldt. Door middel van een parkeerovereenkomst 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 in pandig 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 bouwkavel met bouwtitel waar een gebouw tot op de gevelrooilijn gebouwd kan worden. In het verleden heeft ook altijd een

gebouw bestaan 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.

# Marktonderzoek De Roode Boer

Eindrapport

oktober 2018

## Achtergrond van de onderzoeksvraag

- Op de hoek Zuidergrachtswal en Achter de Hoven in Leeuwarden beschikt Rizoem over een bouwlocatie. Rizoem ziet als ontwikkelaar mogelijkheden om op deze locatie 23 extended stay appartementen (verblijf voor 1 tot 12 maanden) te realiseren en één woonappartement. De gemeente Leeuwarden is verzocht planologische medewerking te verlenen. Ten behoeve daarvan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
- De bestemming ‘extended stay’ past niet binnen de geldende bestemming ‘gemengd’. Daarnaast zijn uit de buurt bezwaren gekomen. De gemeente heeft daarom verzocht om een onafhankelijk marktonderzoek uit te voeren naar de behoefte aan extended stay appartementen op de hoek van de Zuidergrachtswal en Achter de Hoven in Leeuwarden. Rizoem heeft aan het gespecialiseerde onderzoeksbureau Enneüs de opdracht gegeven om het marktonderzoek uit te voeren.

## Doel van het onderzoek

Enneüs toetst in hoeverre er bij expats, tijdelijke Nederlandse werknemers en organisaties behoefte is aan extended stay appartementen op de hoek van de Zuidergrachtswal en Achter de Hoven in Leeuwarden. Om tot een eenduidige conclusie te komen zijn in samenspraak met Rizoem de volgende deelvragen geformuleerd:

- In hoeverre is in de gemeente Leeuwarden behoefte aan extended stay appartementen voor expats of tijdelijke werknemers?
- Welke rol spelen organisaties bij het regelen van of zoeken naar een tijdelijke woning voor hun werknemers?
- Hoe oriënteren expats en werknemers die tijdelijk in Leeuwarden zijn zich op een woning?
- Welke wensen en behoeften hebben expats en tijdelijke werknemers met betrekking tot woonruimte?
- In hoeverre sluiten het ontwerp en de plannen voor De Roode Boer aan bij de wensen en behoeften van expats en tijdelijke Nederlandse werknemers?

## Definities

- **Economisch-actieve, internationale werknemer:** een economisch-actieve, internationale werknemer is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.
- **Extended stay:** Verblijf van minimaal 1 maand tot maximaal 12 maanden.
- **Kenniswerker of expat:** een kenniswerker of expat is een economisch-actieve internationale werknemer die tenminste € 27.860 (onder de 30 jaar) of € 38.003 (30 jaar of ouder) loon voor belastingen per jaar ontvangt (in 2015, zie Decisio, 2017).

## Onderzoeksofzet (1/4)

De doelgroep (bestaande uit expats en andere werknemers die tijdelijk in de gemeente Leeuwarden werken) is moeilijk bereikbaar. Om toch goed in beeld te krijgen wat de wensen en behoeften van de doelgroep zijn én te identificeren wat het beleid van bedrijven is omtrent het huisvesten van hun personeel, heeft Enneüs gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden.

Om te borgen dat het onderzoek onafhankelijk blijft, heeft Enneüs alle analyses uitgevoerd. Voor het marktonderzoek is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeksmethoden:

- Deskresearch;
- Interviews onder (middel)grote organisaties die zijn gevestigd in de gemeente Leeuwarden;
- Enquête en verdiepende interviews met expats die wonen en werken in Noord-Nederland.



## Onderzoeksopzet: deskresearch (2/4)

Enneüs heeft gebruik gemaakt van deskresearch om documenten en data te vinden die ingaan op:

- Het beleid van lokale overheden en marktontwikkelingen omtrent extended stay;
- De aantallen expats en tijdelijke werknemers in de gemeente Leeuwarden, Noord-Nederland en Nederland;
- Hoe expats en tijdelijke werknemers zich oriënteren op de woningmarkt en wat hun behoeften zijn met betrekking tot tijdelijke woonruimte.

## Onderzoeksoopzet: interviews onder organisaties (3/4)

Als verdieping op de kwantitatieve cijfers hebben we ook gebruik gemaakt van kwalitatieve methoden. Hierbij brengen wij in kaart wat de wensen en behoeften van de doelgroep zijn en onderzoeken wij wat het beleid van organisaties is omtrent het huisvesten van hun personeel. Hiervoor zijn we in gesprek gegaan met (middel)grote organisaties die zijn gevestigd in de gemeente Leeuwarden. Met behulp van het handelsregister van de Kamer van Koophandel hebben wij een longlist gemaakt van 98 ondernemingen. Alle bedrijven met a) een hoofdvestiging in de gemeente Leeuwarden en b) tenminste 25 fulltime medewerkers zijn hierin meegenomen.

Wij hebben telefonisch contact gezocht met alle organisaties die mogelijk expats of tijdelijke Nederlandse werknemers in dienst te hebben, de shortlist. Enneüs heeft uiteindelijk gesproken met HR-medewerkers (of personen in een vergelijkbare functie) van 20 organisaties. Vooraf hebben wij als doel gesteld om ten minste 15 interviews uit te voeren, omdat doorgaans na 10 of meer interviews verzadiging optreedt en de daarop volgende interviews geen nieuwe inzichten opleveren.

## Onderzoeksoopzet: enquête en verdiepende interviews (4/4)

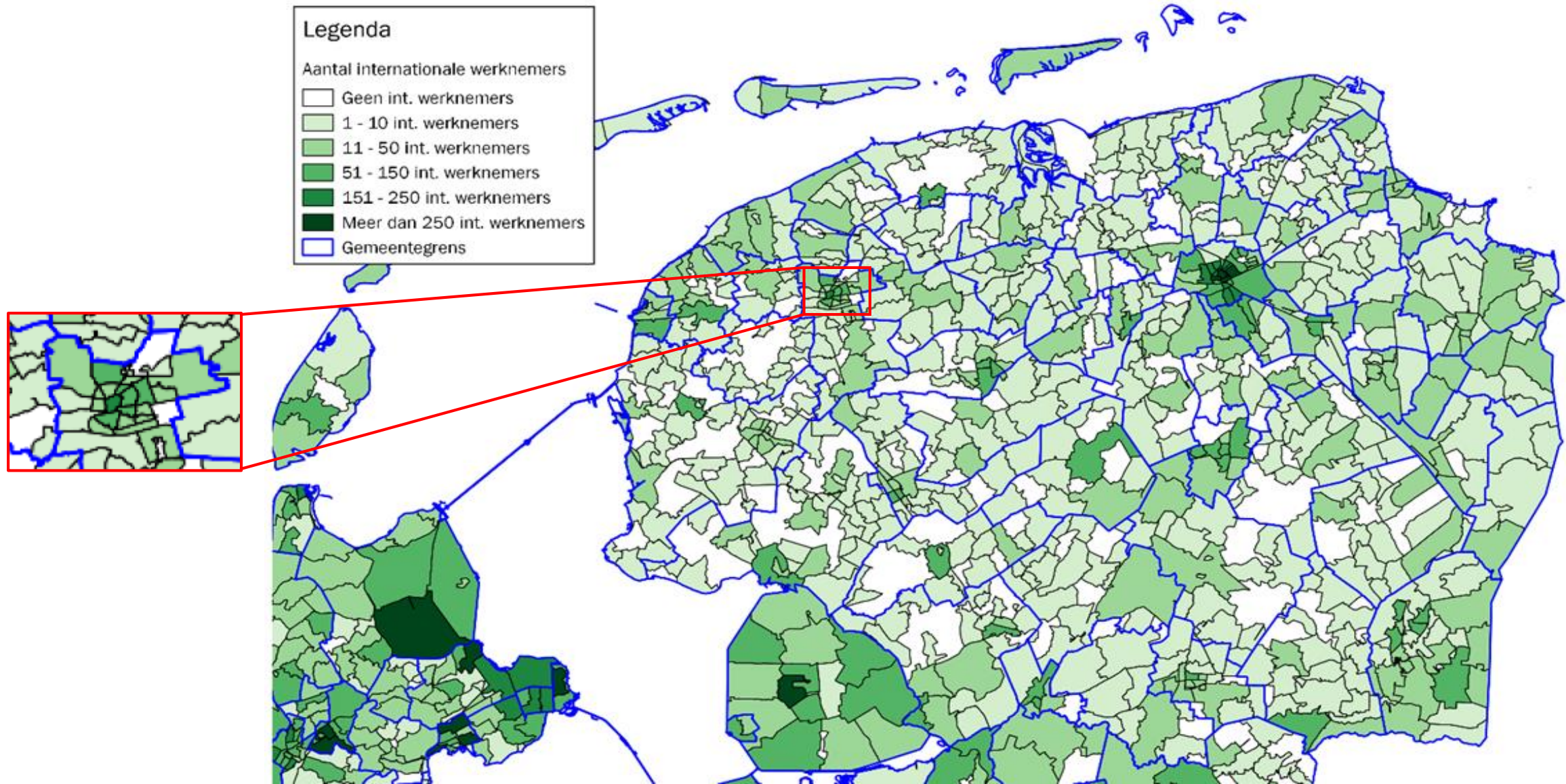
Rizoem heeft in een eerder stadium zelf al onderzoek gedaan naar de wensen en behoeften van expats/kenniswerkers in Leeuwarden en hoe zij zich oriënteren op de woningmarkt in Leeuwarden. Hiervoor is een enquête uitgezet onder 41 expats in Noord-Nederland en zijn verdiepende interviews gehouden met acht expats. Enneüs heeft de oorspronkelijke data ontvangen en geanalyseerd ten behoeve van marktonderzoek. Door het deskresearch en de interviews onder bedrijven aan te vullen met deze informatie verkrijgen wij een completer beeld van de situatie.

# Onderzoeksresultaten

## In hoeverre is in de gemeente Leeuwarden behoefte aan extended stay appartementen voor expats of tijdelijke werknemers?

- In 2015 waren er 1.098 economisch-actieve internationale werknemers in de gemeente Leeuwarden volgens Decisio (Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, 2017). Dit is een ruime verdubbeling ten opzichte van 2009; De in- en uitstroom is hoog en het verblijf wordt steeds korter (Decisio, 2017).
- 177 van deze 1.098 economisch-actieve internationale werknemers in 2015 waren kenniswerkers of expats. Dit aantal groeide in Noord-Nederland gemiddeld met 7% per jaar sinds 2009 (Decisio, 2017);
- Op basis van bovenstaande aantallen heeft de gemeente Leeuwarden in 2019 naar verwachting 232 internationale kenniswerkers. Ieder jaar stroomt ongeveer 40% nieuw in (berekend op basis van cijfers uit Decisio, 2017). Dit zou betekenen dat 93 internationale kenniswerkers instromen in Leeuwarden in 2019.
- PhD-studenten vallen (net) buiten de definitie van kenniswerker van Decisio. Met de komst van RuG Campus Fryslân en de groei van Wetsus is de doelgroep voor De Roode Boer (mogelijk) groter dan de voorspelde 232 kenniswerkers.
- Volgens de HR-medewerkers van de geïnterviewde organisaties hebben zij geen Nederlandse werknemers in dienst die tijdelijk in Leeuwarden werken en op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. De HR-medewerkers vermoeden dat deze werknemers pendelen of op termijn verhuizen.

Figuur 1: Aantal economisch actieve internationale werknemers in 2015 in Noord-Nederland en Leeuwarden, per postcodegebied



## Welke rol spelen werkgevers bij het regelen van of zoeken naar een tijdelijke woning voor hun werknemers?

- Ter aanvulling van de kwantitatieve cijfers uit de deskresearch hebben wij ook organisaties geïnterviewd. Uit deze interviews blijkt dat een kwart van de geïnterviewde organisaties expats in dienst hebben (gehad):
  - De bedrijven met expats in dienst hebben behoefte aan tijdelijke woonruimte voor hun werknemers;
  - Een organisatie heeft een werknemer niet kunnen aannemen omdat hij/zij geen tijdelijke woonruimte kon vinden.
- De geïnterviewde organisaties geven aan geen huisvesting te regelen voor hun werknemers.
  - Slechts een enkele organisatie beschikt over woonruimte.
- De bedrijven zien het vinden van woonruimte als de verantwoordelijkheid voor de werknemers zelf:
  - Een gedeelte van de organisaties ondersteunt werknemers door hen van informatie te voorzien over het vinden van een woning. Sommige organisaties zien extended stay als een waardevolle toevoeging;
  - Andere organisaties maken op dit moment gebruik van B&B's voor hun werknemers.\

## Hoe oriënteren expats en werknemers die tijdelijk in Leeuwarden zijn zich op een woning?

- In aanvulling op het deskresearch beantwoorden wij deze vraag deels met behulp van de enquête en interviews die eerder door Rizoem zijn uitgevoerd.
- Op één persoon na, gaven alle geënquêteerde expats aan dat zij zelf woonruimte hebben gezocht;
- Ongeveer de helft van de expats geven in de enquête aan voornamelijk gebruik te hebben gemaakt van makelaars, websites en sociale media om woonruimte te vinden;
- Een grote meerderheid van de expats die deelnamen aan de enquête vonden het (heel) moeilijk om woonruimte te vinden in Leeuwarden.
- De gemeente Amsterdam bevestigt dat het voor internationale personen lastig is om geschikte woonruimte te vinden (Beleidsnotitie Short Stay, 2009).
- Een meerderheid van de expats gaf in de enquête aan dat zij tenminste twee maanden nodig had om een geschikte woning te vinden; de alternatieven waren voornamelijk Airbnb, hotels en B&B's.
- Het International Welcome Center North geeft aan dat het nodig is om eerst tijdelijke woonruimte te benutten voordat expats permanente woonruimte vinden (IWCN, 2018). Voor het vinden van woningen verwijzen zij voornamelijk naar makelaars.



## Welke wensen en behoeften hebben expats en tijdelijke werknemers met betrekking tot woonruimte?

- 93% van de economisch-actieve internationale werknemers in de gemeente Leeuwarden huurt woonruimte (Decisio, 2017). Bij kenniswerkers huurt 72% en heeft 28% een koopwoning in bezit.
- Uit de enquête blijkt dat een ruime meerderheid van de expats op zoek is naar gedeeltelijk of geheel gemeubileerde woonruimte.
- Uit deskresearch (gemeente Amsterdam, 2011; andere aanbieders van woonruimte voor expats) en de interviews komt naar voren dat expats op een centrale locatie willen wonen en gebruik kunnen maken van openbaar vervoer. Deelnemers willen zich verder voornamelijk met de fiets of te voet verplaatsen.
- De resultaten uit de enquête komen overeen met de advertenties van aanbieders van tijdelijke woonruimte (zoals Corporate Housing Factory, Xpat Rentals). Zij bieden vaak aanvullende diensten zoals schoonmaak aan en hun appartementen worden vaak inclusief voorzieningen zoals internet en televisie verhuurd.

## In hoeverre sluiten het ontwerp en de plannen voor De Roode Boer aan bij de wensen en behoeften van expats en tijdelijke Nederlandse werknemers?

- De Roode Boer is gepland in de gemeente met de meeste internationale werknemers van Friesland. Voor zover bekend is er geen of slechts beperkte concurrentie in Leeuwarden.
- De centrale ligging, dichtbij de binnenstad en openbaar vervoer, sluit aan op de behoeften van expats.
- De voorzieningen zijn vergelijkbaar met die van een hotel (gestoffeerd, met internet en televisie). Toch vormen de appartementen een eigen woonruimte om langer te verblijven.
- Extended stay is flexibeler dan de reguliere huurmarkt (met een minimale huurperiode van één jaar) en past daarmee beter bij de relatief korte verblijftijd van expats.

# Conclusies

- In 2019 verblijven er naar verwachting 232 expats in de gemeente Leeuwarden en stromen er 93 nieuwe internationale kenniswerkers in.
- Een kwart van de geïnterviewde organisaties in de gemeente Leeuwarden heeft expats in dienst (gehad);
- Organisaties in de gemeente Leeuwarden ondersteunen expats vrijwel niet bij het vinden van woonruimte;
- Expats zoeken zelf naar woonruimte. Dit doen zij voornamelijk via makelaars en online kanalen. Vier op de vijf expats huurt een woning.
- De Roode Boer is zowel voor expats die korter als langer dan een jaar in de gemeente Leeuwarden willen verblijven interessant.
- De Roode Boer biedt tijdelijke woonruimte voor nieuwe internationale werknemers en expats, voordat zij permanente woonruimte vinden voor een verblijf dat langer dan een jaar duurt.
- De locatie van De Roode Boer is door de ligging nabij de binnenstad van Leeuwarden en het openbaar vervoer zeer geschikt voor expats;
- De extended stay voorziening van De Roode Boer bevordert de doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Leeuwarden. Op dit moment wonen er namelijk expats en andere internationale werknemers in reguliere huur- en koopwoningen.



*Voor meer informatie, neem contact op met:*

**W.B.P.M. Snelting, MSc.**

050 7115 255 / 06 4081 7620

w.snelting@enneus.nl

**M.J. van der Staaij, MSc.**

050 7115 255 / 06 40939202

m.vanderstaaij@enneus.nl

# Bronvermelding

Decisio (2017). Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland: Regiorapportage Noord-Nederland.

Gemeente Amsterdam (2009). Beleidsnotitie Short Stay: Kort woning in Amsterdam.

Gemeente Amsterdam (2011). Handreiking extended stay: wonen versus hotel.

International Welcome Center North (2018). Finding a Home.

Notitie voor de raadsleden van Leeuwarden, Open Podium d.d. 16 januari 2019, van [REDACTED]  
 [REDACTED] (de  
 omwonenden van Achter de Hoven 1 te Leeuwarden)

1. Op 17 september 2018 heb ik namens de omwonenden bij het college van burgemeester en wethouders (het college) een uitgebreide zienswijze ingediend, met als kern dat niets is gedaan met de bekende bezwaren van de omwonenden. De ontwerp-vergunning van augustus jl. lijkt een kopie van de eerdere vergunning, behoudens een wezenlijke verwijzing naar een ander wetsartikel van de Wabo. Daarom moet de gemeenteraad een besluit nemen, moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten en moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het lijkt alsof er geen procedure is geweest bij de rechtbank, die heeft geleid tot de uitspraak van 17 april 2018. U hebt deze en vele andere stukken niet ontvangen, hetgeen betekent dat u onvoldoende bent geïnformeerd om een verklaring van geen bedenkingen te kunnen geven (vergelijk de uitspraak van de rechtbank over het besluit van de raad van Heerenveen over de Tjongerschans).
2. De rechtbank heeft bepaald (r.o. 6), dat het college in de heroverweging in de bezwaarprocedure over de eerdere vergunning de door de omwonenden naar voren gebrachte inhoudelijke gronden betreft. In het besluit op bezwaar gaat het college echter niet in op deze gronden. De vergunning wordt simpelweg ingetrokken. In de ontwerp-vergunning behandelt het college deze gronden evenmin. Op de oude vergunningsaanvraag wordt opnieuw op dezelfde manier besloten. Omdat de nieuwe besluitvorming voor het eerst een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening vraagt door de raad, is dit extra opvallend.
3. Een belangrijk bezwaar van de omwonenden betreft de doelgroep voor welke het bouwbedrijf wil bouwen. In de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van augustus 2018 noteert het college, dat de doelgroep bestaat uit mensen, die minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden in Leeuwarden verblijven voor tijdelijk werk of een tijdelijke aanstelling. Dat zou een nieuwe (groeierende) doelgroep zijn, waarvoor nu geen passende huisvesting is. De omwonenden hebben aangegeven, dat deze doelgroep niet nieuw is en nu al prima in de stad kan verblijven. Het jaar 2018 heeft dat wel bewezen. Het markonderzoek van Rizoem is flinterdun. Bovendien is van borging in de vergunning geen sprake. Er wordt een vergunning voor extended stay verleend, zonder enige definiëring. Dat weet de ontwikkelaar ook. In de brief van 30 november 2018 van Rizoem wordt de doelgroep behoorlijk opgerekt: "personen met scheidingsperikelen, emigranten die voor een bepaalde tijd terug zijn 'yn it Heitelân' en wat dies meer zij." De omwonenden zijn van mening dat tijdelijk verblijf op deze plek in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het wordt te onrustig in de wijk, hetgeen B&W in de Reactienota zienswijzen (blz. 2) feitelijk bevestigen.
4. Parkeren moet wettelijk op het eigen terrein plaatsvinden bij nieuwbouw. De ontwikkelaar wil dit niet omdat dat duur is. Er wordt verteld dat de toekomstige bewoners geen behoefte

hebben aan de auto bij de deur. In de brief van 30 november 2018 wordt echter gesproken over de mogelijke aanschaf van elektrische auto's. Er zullen 24 adressen komen op dit stukje grond. Komen alle bijbehorende bezoekers evenmin met de auto?

5. Ook de gronden van de omwonenden aangaande de strijdigheid met de bestemming "Waarde-Beschermde stadsgezicht", het BLVC-plan, de beschermde fauna en evidente privaatrechtelijke belemmeringen zijn niet inhoudelijk in de ontwerp-vergunning beoordeeld, zoals de rechtbank voorschreef. Al deze gronden hebben betrekking op de ruimtelijke ordening.
6. Wat de privaatrechtelijke belemmeringen betreft geldt nog dat de projectontwikkelaar op de zitting van 4 april 2018 bij de rechtbank heeft toegezegd het kadaster in te schakelen en met ██████████ in overleg te treden over de erfgrans. ██████████ heeft niets vernomen van Rizoem. Het bezoek van het kadaster heeft duidelijk gemaakt dat minimaal de omheiningen van het perceel op de grond van ██████████ staan.
7. Ook de raad heeft een privaatrechtelijke rol. Tussen het college en de omwonenden staat vast dat op dit perceel een kettingbeding van 30 januari 2007 rust op grond waarvan de raad/de gemeente bij iedere eigenaar van het perceel kan afdwingen dat woonappartementen worden gebouwd (een bouwplicht). Ziet de raad daar uitdrukkelijk van af? Is een notaris ingeschakeld? Ik wijs u op de recente Bauhaus-uitspraak van de rechtbank.
8. Ook de omwonenden wensen dat er woningen komen op deze plek, want dat past in de omgeving en in het bestemmingsplan en dat betekent wel een goede ruimtelijke ordening. Bouwen voor wonen is echter duurder dan bouwen voor "tijdelijk verblijf", waarvoor bijvoorbeeld geen specifieke, de bewoners beschermende geluidseisen gelden. Naar zelfstandige woningen is wel vraag op deze plek.
9. De ontwikkelaar heeft haast en is met de werkzaamheden begonnen, zonder vergunning. De omwonenden hebben al diverse handhavingsverzoeken ingediend. Het terrein is ontdaan van alle groen, er is gegraven, de stoep is weggehaald, waterleiding is aangelegd, een bouwkast is geplaatst ... Netwerkbeheerder Liander heeft mijn cliënten bevestigd, dat haar werk ten behoeve van de nieuwbouw is. Het college heeft alle handhavingsverzoeken direct afgewezen. Wij hopen, dat u de nodige aandacht aan deze kwestie besteedt en vervolgens verklaart tegen dit plan te zijn. De wijk verdient dat.
10. ██████████ wil graag nog enkele aanvullende opmerkingen maken.

## 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:

- Bespreekvoorstel 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 studentenhuysvesting 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).



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 januari 2019 15:11  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Roode Boer

Beste [REDACTED],

Dank voor je vragen. In samenspraak met de initiatiefnemer tref je onderstaand de beantwoording van de vragen aan.

**Wat mag daar nu al bij recht volgens het bestemmingsplan worden gebouwd (wat de gemeente niet kan keren)?**

Zoals wij ook hebben opgenomen in de reactienota zienswijzen (onze reactie op opmerking E) is de locatie 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 geluidzoneringsplichtige 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. 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.

Volgens het bestemmingsplan moet een gebouw in de gevellijn worden gebouwd (zie reactienota zienswijzen reactie op opmerking D en onderstaande afbeelding) en is een maximale goothoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Het aangevraagde gebouw van drie bouwlagen heeft een bouwhoogte van 9 meter. Bovenop het gebouw wordt een penthouse gerealiseerd. Inclusief deze terugliggende penthouse bedraagt de maximale bouwhoogte van het bouwplan 12,7 meter. Dat is ruim binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.

Op het moment dat er een aanvraag wordt ingediend welke aan voornoemde criteria voldoet kunnen wij niet anders dan medewerking verlenen.

**Wat zijn de huurprijzen van de appartementen?**

Voor de gemiddelde huurprijs houdt de initiatiefnemer rekening met ca. € 1.000,- á € 1.100,- per maand. We kiezen voor het hogere segment: het gaat om compacte, luxe en volledig ingerichte appartementen. Het betreft een nichemarkt, deskundigen geven aan dat hier behoefte aan is. Tijdens het open podium zal de initiatiefnemer dit ook nader onderbouwen.

**Wat houdt short stay precies in vergelijking met normaal wonen?**

Initiatiefnemer spreekt niet van Short-stay maar van Extended-stay, een verblijf variërend van minimaal 1 maand tot maximaal 1 jaar (dit is langer dan bij Short-stay het geval is). Het verschil met gewoon wonen is dat men vanwege bijvoorbeeld werk of studie enige tijd elders verblijft maar in veel gevallen nog een thuisfront heeft, waar men feitelijk woont. Het kan bijvoorbeeld gaan om een medewerker van Wetsus die vier dagen in de week in

Leeuwarden verblijft maar in de weekenden weer thuis bij zijn gezin is. Bij regulier wonen is de insteek vaak voor onbepaalde tijd, hier kiest initiatiefnemer voor een duidelijke afbakening in tijd gezien.

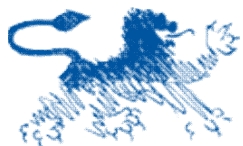
**Wat gaat de ontwikkelaar doen als dit plan niet door gaat, wat is het alternatief?**

Uitgangspunt voor de ontwikkelaar is dat het plan in zijn huidige opzet kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer zien het als een concept dat Leeuwarden in deze vorm niet kent maar duidelijke kansen heeft. Hiervoor hebben heeft initiatiefnemer marktonderzoek verricht en kijkt daarbij naar het succes elders. Een mooi voorbeeld is het verblijf van een directeur van een betonbedrijf uit Brabant dat omwille van zijn werk tijdelijk vier dagen in de week in De Bank (short-stay) in Harlingen vertoeft. Daar verblijven overigens ook buitenlandse werknemers van een luxe jacht dat in Makkum gebouwd wordt. Wordt voor het plan ‘geen verklaring van geen bezwaar’ afgegeven, dan zou een alternatief kunnen liggen in eenzelfde soort plan 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.)



Fragment verbeelding met de verplichte gevellijn in het rood weergegeven.

Met vriendelijke groet,



[Redacted] | Adviseur planontwikkeling / ruimtelijke ordening

E [Redacted]  
T [Redacted]

---

Gemeente Leeuwarden  
Oldehoofsterkerkhof 2  
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN  
T 14 058 | [Leeuwarden.nl](http://Leeuwarden.nl) | [Twitter](#) | [Facebook](#)





# ECLI:NL:RBNNE:2018:1413

Instantie Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak 17-04-2018

Datum publicatie 18-04-2018

Zaaknummer LEE 18-500

Rechtsgebieden Bestuursrecht

Bijzondere kenmerken Voorlopige voorziening

Inhoudsindicatie

Bijbehorend bouwwerk. Samenloop van artikel 4, eerste lid, en artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor. Op te richten hoofdgebouw is in strijd met de bestemming en kan om die reden niet aangemerkt worden als hoofdgebouw. Het op te richten hoofdgebouw is niet noodzakelijk voor verwezenlijking van de geldende en de toekomstige bestemming. Nu er geen hoofdgebouw aanwezig is, kan het op te richten gebouw evenmin worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Bestuursrecht

locatie Groningen

zaaknummers: LEE 18/500

#### uitspraak van de voorzieningenrechter van 17 april 2018 in de zaak tussen

**1 a[verzoekster], te [plaats] ([adres]), verzoekster sub 1.a.,**

**1.b. [verzoeker], te [plaats] ([adres]), verzoeker sub 1.b.,**

**1.c. [verzoeker], te [plaats] ([adres]), verzoeker sub 1.c.,**

**1.d. [verzoeker], te [plaats] ([adres]), verzoeker sub 1.d.,**

hierna gezamenlijk te noemen: verzoekers,

(gemachtigde: mr. R.C.M. Kamsma),

en

**het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden**, verweerder,  
(gemachtigde: A.J. Grondsma).

**Als derde-partijen hebben aan het geding deelgenomen:**

1. [vergunninghoudster]., gevestigd te [plaats]-[plaats], vergunninghoudster,  
(gemachtigde: [naam]);
2. [belanghebbende], gevestigd te [plaats], derde-belanghebbende,  
(gemachtigde: [naam]).

**Procesverloop**

Bij primair besluit van 29 januari 2018 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan vergunninghoudster een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 23 extendend stay-appartementen en een penthouse op het perceel [adres] te Leeuwarden.

Tegen het bestreden besluit hebben verzoekers een bezwaarschrift bij verweerder ingediend. Tevens hebben verzoekers op 17 februari 2018 de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het verzoek is behandeld op de zitting van 5 april 2018.

Namens verzoekers zijn [naam] verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde en M. Kaspers.

Namens vergunninghoudster is voornoemde gemachtigde verschenen.

Namens derde-belanghebbende is voornoemde gemachtigde verschenen.

Overwegingen

**Feiten en omstandigheden**

1. Bij haar oordeelsvorming betreft de voorzieningenrechter de navolgende feiten en omstandigheden.

1.1. Vergunninghoudster heeft op 12 oktober 2017 een aanvraag om omgevings-vergunning voor het bouwen van 23 extendend stay-appartementen en een penthouse op het perceel [adres] te Leeuwarden bij verweerder ingediend.

Deze aanvraag heeft betrekking op de navolgende activiteiten:

- bouwen;

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- aanleggen van een uitweg.

- 1.2. Verweerder heeft het bouwplan ter advisering voorgelegd aan Hûs en Hiem welstandsadvisering en monumentenzorg (hierna: de welstandscommissie). In een advies van 6 november 2017 heeft de welstandscommissie te kennen gegeven dat het bouwplan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- 1.3. Bij het bestreden besluit heeft verweerder aan vergunninghoudster een omgevings-vergunning verleend voor het bouwen van 23 extendend stay-appartementen en een penthouse op het perceel Achter de [adres] te Leeuwarden.

### **Toepasselijke regelgeving**

2. Ingevolge artikel 8:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), kan, indien tegen een besluit bij de bestuursrechter voorafgaand aan een mogelijk beroep bij de bestuursrechter, bezwaar is gemaakt, de voorzieningenrechter van de bestuursrechter die bevoegd kan worden in de hoofdzaak op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

2.1. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het, voor zover thans van belang, verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder i, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo wordt de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, geweigerd, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo wordt de aanvraag in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a en ten tweede, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

2.2. De in artikel 2.12, eerste lid, onder a en ten tweede, van de Wabo bedoelde algemene maatregel van bestuur is het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ingevolge artikel 2.7 van het Bor worden als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten tweede, aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Bor komt voor verlening van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a en ten tweede van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, in aanmerking: een bijbehorend

bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Ingevolge artikel 1 van bijlage II van het Bor wordt onder een bijbehorend bouwwerk verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Ingevolge artikel 1 van bijlage II van het Bor wordt onder een hoofdgebouw verstaan: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

Ingevolge artikel 1 van bijlage II van het Bor wordt onder erf verstaan: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Ingevolge artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor komt voor verlening van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a en ten tweede van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

- 2.3. Ingevolge het bestemmingsplan "Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet" zijn aan het perceel de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemmingen "leiding-water", "waarde-archeologie" en "waarde-beschermd stadsgezicht" toegekend.

Ingevolge artikel 7.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
5. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf';
6. drugsopvang ter plaatse van de aanduiding 'drugsopvang';
7. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
8. horecabedrijven tot en met categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
9. horecabedrijven tot en met categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
10. horecabedrijven categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4';
11. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
12. (complexen) garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';

b. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, waarbij een woning ter plaatse van de aanduiding '-w' niet is toegestaan;

c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

d. verkeersdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

e. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';  
waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge artikel 22.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan zijn de voor "Leiding – Water" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een hoofdwaterleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingevolge artikel 22.2.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

Ingevolge artikel 22.2.2 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Ingevolge 22.3 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 22.2.1 en lid 22.2.2 en toestaan dat op grond van de basisbestemming toelaatbare gebouwen worden gebouwd, mits het belang dat met de leiding wordt gediend niet onevenredig wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder.

Ingevolge artikel 23.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan zijn de voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Ingevolge artikel 24.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan zijn de voor "Waarde – Beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden, 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.

## **Overwegingen**

3. Gesteld voor de vraag of er aanleiding bestaat om een voorlopige voorziening te treffen, overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

- 3.1. Aangezien vergunninghoudster gebruik kan maken van de aan haar verleende omgevingsvergunning, acht de voorzieningenrechter het spoedeisende belang aan de zijde van verzoekers gegeven.

4. Aan het bestreden besluit heeft verweerder ten grondslag gelegd dat het plan 23 logiesfuncties en een penthouse omvat, met een vloeroppervlakte variërend tussen de 36 en 51 vierkante meter voor de appartementen en circa 90 m<sup>2</sup> voor het penthouse. De doelgroep is divers maar richt zich op mensen die tijdelijk variërend van één tot twaalf maanden woonruimte nodig hebben (expats, gastdocenten). Die doelgroep is nieuw voor de stad en wordt door de huidige woningvoorraad niet bediend. Het is goed voor de stad Leeuwarden en de woningvoorraad om deze nieuwe doelgroep te bedienen in daarvoor passende huisvesting. Volgens verweerder leent deze locatie zich goed voor deze doelgroep.

- 4.1. Verzoekers betogen dat er in dit geval geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk in de zin van artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Bor, zodat verweerder niet bevoegd was om een omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij hebben verzoekers gewezen op een uitspraak van 21 maart 2018 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS), kenbaar uit ECLI:NL:RVS:2018:963.
- 4.2. Verweerder stelt zich op het standpunt dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, ten tweede van de Wabo, in combinatie met artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Bor is afgeweken van het bestemmingsplan. Verweerder wijst erop dat in de heroverweging in bezwaar ook de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor van toepassing, aangezien het gebruik als extended stay van de te realiseren appartementen strijdig is met de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Onder verwijzing naar uitspraken van 9 november 2016 en 16 november 2016 van de AbRvS, kenbaar uit ECLI:NL:RVS:2016:2953 en ECLI:NL:RVS:2016:3069, is verweerder van mening dat de kruimelgevallenregeling van toepassing is. In dit verband wijst verweerder erop dat voor de door gekozen lijn van de AbRvS veel te zeggen valt. Het zou in de visie van verweerder namelijk onredelijk zijn als een hoofdgebouw eerst zou moeten worden gerealiseerd, alvorens de met het bestemmingsplan strijdige uitvoering zou kunnen worden vergund met toepassing van de kruimellijst. In dit geval zou dan eerst het gebouw met een in het bestemmingsplan passend gebruik moeten worden gebouwd om het vervolgens weer te verbouwen tot een gebouw met extended stay-functies. Voor de bouwpraktijk is voormelde pragmatische uitleg van de AbRvS dan ook van waarde, aldus verweerder.
- 4.3. In een uitspraak van 21 maart 2018, kenbaar uit ECLI:NL:RVS:2018:963, heeft de AbRvS onder meer het volgende overwogen:
- 'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:744) is in de Nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014 (Stb. 2014, 333 p. 50-51) vermeld dat de verscheidene onderdelen van artikel 4 van bijlage II in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast en dat het zo mogelijk is om tegelijkertijd een omgevingsvergunning te verlenen voor een bepaald gebruik, bedoeld in artikel 4, onderdeel 9, van een bestaand hoofdgebouw en voor de bouw en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in artikel 4, onderdeel 1.*
- De Afdeling ziet, anders dan de rechtbank, gelet op de systematiek van artikel 4 van bijlage II behorende bij het Bor, aanleiding om eerst te bezien of omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van onderdeel 1 van dat artikel. Bij een gecombineerde toepassing van artikel 4, onderdeel 9, ten behoeve van een bepaald gebruik van een bouwwerk, met artikel 4, onderdeel 1, ten behoeve van bouw en gebruik van een bijbehorend bouwwerk, zal immers in ieder geval beoordeeld moeten worden in hoeverre een grondslag aanwezig is voor de realisatie, de bouw, van het aangevraagde bouwwerk. Daartoe dient allereerst te worden nagegaan of artikel 4, onderdeel 1, kan worden toegepast. In dat verband is het volgende van belang.*
- Met het bouwplan is beoogd de bestaande bebouwing op het perceel geheel te slopen en een supermarkt te realiseren die voor ongeveer 70% buiten het bestaande bouwvlak is geprojecteerd. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953, bevat artikel 4, aanhef en onder 1, van bijlage II bij het Bor niet de beperking dat het moet gaan om een*

*uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. In deze zin heeft de Afdeling eerder overwogen in onder meer de uitspraak van 18 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2808.*

*De Afdeling stelt vast dat ten tijde van het besluit van 16 februari 2016 aan het perceel de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen" alsmede een bouwvlak waren toegekend. De aanduiding "detailhandel" was niet aan het perceel toegekend. Gelet op het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de planregels behorende bij het bestemmingsplan waren ter plaatse bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage A Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De gewenste ontwikkeling, het bouwen en gebruiken van een supermarkt, was ter plaatse gelet op het vorenstaande niet toegestaan. Het bouwplan was derhalve in strijd met het bestemmingsplan.*

*Omdat de beoogde supermarkt in strijd was met de aan het perceel toegekende bestemming "Bedrijf" kon deze niet bijdragen aan de verwezenlijking ervan, zodat de supermarkt niet kon worden aangemerkt als hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor.*

*In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming. Volgens de Nota van Toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 132 en 133) bij voormeld artikel betekent dit dat er zonder hoofdgebouw op een perceel dus ook geen sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Bij gebreke van een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor op het perceel, heeft de rechtbank derhalve, zij het op andere gronden, terecht overwogen dat toepassing van artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II van het Bor niet aan de orde is aangezien de in het bouwplan voorziene supermarkt niet kan worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor.*

*Nu artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor ziet op het gebruiken van bouwwerken terwijl, gelet op hetgeen hiervoor is geoordeeld, van een bijbehorend bouwwerk geen sprake was, kon evenmin omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor.'*

- 4.4. De voorzieningenrechter stelt vast dat ten tijde van het bestreden besluit aan het perceel de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemmingen "leiding-water", "waarde-archeologie" en "waarde-beschermd stadsgezicht" alsmede een bouwvlak zijn toegekend. De gewenste ontwikkeling, het bouwen en gebruiken van 23 extendend stay-appartementen en een penthouse op voormeld perceel, is, gelet op artikel 7.1 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse niet toegestaan. Het bouwplan is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Omdat de beoogde extended stay-appartementen en een penthouse in strijd zijn met de aan het perceel toegekende bestemming "Gemengd" kunnen die naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet bijdragen aan de verwezenlijking ervan, zodat de extended stay-appartementen en een penthouse niet kunnen worden aangemerkt als hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor. Voor zover de gemachtigde van verweerder ter zitting naar voren heeft gebracht dat de in het bouwplan voorziene extended stay-appartementen en een penthouse strekken tot verwezenlijking van de toekomstige bestemming van voormeld perceel, overweegt de voorzieningenrechter dat dit niet aannemelijk is geworden. Door verweerder is niet aannemelijk gemaakt dat de raad van de gemeente Leeuwarden voornemens is om de in het bouwplan voorziene extended stay-appartementen en een penthouse op te nemen in een daartoe strekkend voorbereidingsbesluit en een daaropvolgend ontwerpbestemmingsplan. In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming. Volgens de Nota van Toelichting (Stb. 2010, 143, blz. 132 en 133) bij voormeld artikel betekent dit dat er zonder hoofdgebouw op een perceel dus ook geen sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Bij gebreke van een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor op het perceel is de voorzieningenrechter van oordeel dat toepassing van artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Bor in dit geval niet aan de orde is, aangezien de in het bouwplan voorziene extended stay-appartementen en een penthouse niet kunnen worden aangemerkt als

bijbehorend bouwwerk in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor (vgl. AbRvS, 21 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:963). Nu artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor ziet op het gebruiken van bouwwerken terwijl, gelet op hetgeen hiervoor is geoordeeld, van een bijbehorend bouwwerk geen sprake was, kan naar het oordeel van de voorzieningenrechter evenmin omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor. De grond van verzoekers slaagt.

5. Gelet op de voorgaande overwegingen moet de houdbaarheid van het bestreden besluit in de bezwaarfase als overwegend negatief worden ingeschat. Dit brengt met zich dat de voorzieningenrechter aanleiding ziet een voorlopige voorziening te treffen, inhoudende dat het bestreden besluit van verweerder wordt geschorst tot zes weken, nadat verweerder op de wettelijk voorgeschreven wijze een besluit op het bezwaarschrift van verzoekers heeft bekendgemaakt.

6. Aangezien het verzoek om voorlopige voorziening, gelet op rechtsoverweging 5., wordt toegewezen, ziet de voorzieningenrechter thans geen aanleiding meer om de door verzoekers naar voren gebrachte gronden voor wat betreft de strijdigheid met de dubbel- bestemmingen "Leiding - Water" en "Waarde - Beschermd stadsgezicht", het parkeren, het BLVC-plan, de op het terrein aanwezige beschermde diersoorten en evidente privaat-rechtelijke belemmeringen inhoudelijk te beoordelen. Dit neemt overigens niet weg dat verweerder voormelde aspecten bij zijn heroverweging in de bezwaarfase dient te betrekken.

7. Aangezien het verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, ziet de voorzieningenrechter aanleiding verweerder ingevolge artikel 8:75 van de Awb in de proceskosten van verzoekers te veroordelen.

7.1. Verzoekers hebben verzocht verweerder te veroordelen in de proceskosten die zij redelijkerwijs hebben gemaakt. Daarbij heeft verzoekster sub 1.a. verzocht om vergoeding van verletkosten, als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder d, van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb), tot een bedrag van € 400,--. Uit de door eisers bij het verzoek gegeven toelichting volgt dat de verletkosten € 400,-- bedragen vanwege het niet kunnen uitvoeren van projectmanagement, advies en coaching in verband met het bijwonen van de zitting op

4 april 2018. Verder hebben verzoekers verzocht om vergoeding van hun reiskosten. Uit de door verzoekers bij het verzoek gegeven toelichting volgt dat hun reiskosten voor het bijwonen van de zitting op 4 april 2018 in totaal € 61,02 bedragen.

7.2. Als verletkosten komen slechts voor vergoeding in aanmerking de kosten van tijdsverzuim als gevolg van het bijwonen van de zitting en de heen- en terugreis (Nota van Toelichting, Stb. 1993, 763).

7.3.1. Onder toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb) kunnen de proceskosten van verzoekers worden begroot op € 1.002,-- wegens professioneel verleende rechtsbijstand, waarbij de zwaarte van de zaak als gemiddeld is aangemerkt.

7.3.2. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter heeft verzoekster sub 1.a. met de enkele vermelding van een bedrag van € 400,-- aan verletkosten om reden van het niet kunnen uitvoeren van projectmanagement, advies en coaching de hoogte van haar verletkosten onvoldoende met gegevens of bescheiden gestaafd. Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter aanleiding om de verletkosten van verzoekster sub 1.a. op een forfaitair bedrag vast te stellen (vgl. AbRvS, 21 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV9511). De voorzieningenrechter stelt de verletkosten van verzoekster sub 1.a. derhalve vast tegen het minimumtarief van € 7,-- per uur voor in totaal 3 uren in verband met het bijwonen van de zitting op 4 april 2018.



7.3.3. Gelet op artikel 2, eerste lid, aanhef en onder c, van het Bbp worden de reiskosten van verzoekers door de voorzieningenrechter vastgesteld op in totaal € 61,02 (Leeuwarden - Groningen v.v.).

7.4. Uit de rechtsoverwegingen 7.3.1., 7.3.2. en 7.3.3. volgt dat het totaal van de voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten van verzoekers door de voorzieningenrechter wordt vastgesteld op € 1.084,02. Verder ziet de voorzieningenrechter aanleiding om te bepalen dat verweerder het door verzoekers betaalde griffierecht ad € 170,-- aan hen dient te vergoeden.

Beslist wordt als volgt.

## **Beslissing**

De voorzieningenrechter:

- wijst het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening toe;
- schorst het bestreden besluit van verweerder tot zes weken, nadat door verweerder op de wettelijk voorgeschreven wijze een besluit op het bezwaarschrift van verzoekers bekend is gemaakt;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van verzoekers ten bedrage van € 1.084,02 en bepaalt dat verweerder deze kosten aan hen dient te vergoeden;
- draagt verweerder op het door verzoekers betaalde griffierecht ad € 170,-- aan hen te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.M. Visser, voorzieningenrechter, in aanwezigheid van mr. H.L.A. van Kats als griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 17 april 2018.

De griffier De voorzieningenrechter

## **Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.

Afschrift verzonden op:

11021483

## OVEREENKOMST

Tussen

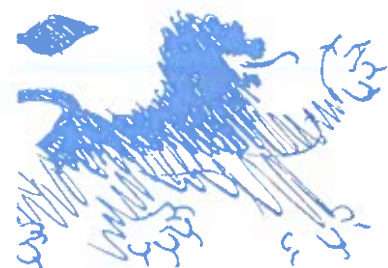
Gemeente Leeuwarden

en

Rizoem B.V.

inzake

het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm ten behoeve van  
het bouwen van 23 extended stay appartementen  
op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden.



## **Overeenkomst**

tussen de Gemeente Leeuwarden en Rizoem, inzake het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm ten behoeve van het bouwen van 23 extended stay appartementen op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden;

De ondergetekenden:

De gemeente Leeuwarden, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester van die gemeente; hierna te noemen: de gemeente;

en

Rizoem B.V., gevestigd en kantoorhoudende op het adres Gelkingestraat 48, 9711 NE te GRONINGEN en al zijn/haar rechtsopvolgers, onder algemene of bijzondere titel, ten deze ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen: de initiatiefnemer.

in aanmerking nemende de volgende overwegingen:

- A. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het bouwen van 23 extended stay appartementen op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden;
- B. dat deze aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- C. dat deze aanvraag planologisch aanvaardbaar is, met uitzondering van het parkeren;
- D. dat deze aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm;
- E. dat initiatiefnemer autoloos wonen heeft aangetoond waardoor huurders/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning;
- F. dat de gemeente bereid is om af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm, onder de voorwaarde dat overeen wordt gekomen dat de huurders/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning;
- G. dat aanvrager verklaart voorafgaand aan het tekenen van de huur-/koopovereenkomst huurders/gebruikers hierover te zullen informeren;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### **Artikel 1      *Verplichting gemeente***

1.1.

De gemeente verplicht zich tot het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm ten behoeve van het bouwen van 23 extended stay appartementen op het adres Achter de Hoven 1 te Leeuwarden;

### **Artikel 2      *Verplichting initiatiefnemer***

2.1.

De initiatiefnemer is bekend en akkoord dat de huurders/gebruikers van Achter de Hoven 1 te Leeuwarden nu en in de toekomst geen recht hebben en geen parkeervergunning zullen krijgen voor het openbaar gebied;

2.2.

De initiatiefnemer zal de huurders/gebruikers van Achter de Hoven 1 voorafgaand aan het tekenen van de huur- of koopovereenkomst informeren over het bepaalde in artikel 2.1.

### **Artikel 3      *Kettingbeding***

3.1.

De vorenstaande bepalingen hebben betrekking op het pand Achter de Hoven 1 te Leeuwarden. Indien dit gebouw wordt overgedragen aan derden dan blijven deze bepalingen onverminderd van kracht;

#### Artikel 4      Geschillenregeling

3.1.

Op de onderhavige overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daar uit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

3.2.

Alle uit de onderhavige overeenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen uitsluitend op basis van vrijwillige verschijning worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter te Leeuwarden.

#### Artikel 5      Slotbepalingen

4.1. Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening.


4.2 Deze overeenkomst wordt geacht te zijn geëindigd op het tijdstip, dat partijen hebben voldaan aan alle verplichtingen jegens elkaar, volgend uit deze overeenkomst, en/of uit deze overeenkomst voortvloeiende overeenkomsten.


4.3 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het plan niet wordt vastgesteld, resp. niet in werking zal treden.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden,  
F. Crone, Burgemeester

Rizoem B.V.  
[REDACTED]

Datum:  06-02-2019

Datum:  29 januari 2019



