

Gemeente Leeuwarden  
t.a.v. wethouder H. Deinum  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden

Leeuwarden, 25 januari 2017

Betreft: Open brief ontwikkeling laatste deelgebied Nieuw Vossepark

Geachte heer Deinum,

Afgelopen dinsdag 24 januari zijn wij geïnformeerd door een afvaardiging van het Nieuw Vossepark BV en de gemeente over de invulling van het laatste deelgebied van de nieuwbouwwijk Nieuw Vossepark. Wij maken ons na deze avond bijzonder veel zorgen over de invulling van dit laatste gebied dat momenteel braak ligt. Deze zorgen hebben ook onze direct omwonenden. Veel emoties kwamen los bij de presentatie van Nieuw Vossepark BV.

### **'Hoog Vossepark'**

In de zomer van 2015 zijn wij naar makelaar Hoekstra gegaan omdat we op dat moment geïnteresseerd waren in de woningen die stonden gepland aan de Tesselschadestraat. Het zogenaamde 'Hoog Vossepark' plan. Een plan om 16 statige stadvilla's te realiseren direct aan de Tesselschadestraat. We hebben daar een prettig gesprek gehad en werden ook gewezen op de woningen direct daarachter. Aan de Jan Luykenstraat en de Vondelstraat was destijds een project ontwikkeld van 20 woningen. Er stond nog een aantal te koop. Start realisatie was voorzien eind 2015. Hierover waren wij enorm enthousiast.

### **Bestemmingsplan en omgevingsvergunning**

Thuis hebben wij de woning en de direct daarbij horende omgeving bestudeerd. Het leek ons een mooie startwoning in een hoogwaardige omgeving waar wij de komende jaren graag wilden wonen. Bij het bestuderen van de nabije omgeving hebben we uiteraard gekeken naar de woningen waar wij in eerste instantie in geïnteresseerd waren. Het was niet zeker of de 'Hoog Vossepark' woningen wel gerealiseerd zouden worden. Stel de verkoop zou tegenvallen, dan zou het zo maar kunnen dat er een alternatief plan ontwikkeld zou worden. We hebben daarom het bestemmingsplan Leeuwarden – Vosseparkwijk bestudeerd (19 december 2011).

We hadden het plan bekeken en hadden daarbij grote zorgen over de bestemming van het 'Hoog Vossepark', waar wij in eerste instantie in geïnteresseerd waren. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw voor de ontwikkeling van 36 wooneenheden die maximaal 16 meter hoog mochten worden. We werden daarbij wel enigszins gerustgesteld door een passage in het bestemmingsplan waarin de wijkvisie was opgenomen. Woningbouw aan de Tesselschadestraat zou de vorm moeten krijgen "van woningbouw in de vorm van kleine woontorentjes". Overigens hebben Lont BV en makelaar Hoekstra ten tijde van de aankoop nooit gerefereerd naar het vigerende bestemmingsplan dat dergelijke bouwvolumes toestond.

Op het moment dat wij de woning kochten was net de inspraakperiode geweest van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aan de Jan Luykenstraat 31 t/m 45. Deze zogenaamde 'buitenplanse afwijking' maakte het mogelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dergelijke aanvragen moeten zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing van deze omgevingsvergunning stelde ons gerust. In de onderbouwing is de volgende passage opgenomen:

*"In verband met de geplande appartementen aan de Tesselschadestraat is in het bestemmingsplan extra ruimte gereserveerd voor het parkeren. Vanwege het aangepaste woonprogramma (grondgebonden woningen in plaats van appartementen) zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor is besloten om het bouwblok met rijenwoningen ten noorden van de nieuwbouw aan de Tesselschadestraat enigszins te verlengen."*

Dit was voor ons een belangrijk gegeven. Op basis van deze informatie zagen wij geen risico meer dat er nog appartementen zouden komen aan de Tesselschadestraat. Er waren geen zienswijzen binnengekomen tijdens de inspraakperiode. Het risico dat de omgevingsvergunning niet verleend zou worden hebben we om deze reden verwaarloosd op het moment van aankoop. Terecht, de vergunning is op 4 november 2015 verleend. Daar kwam nog bij dat er ook al een omgevingsvergunning voor de bouw van de stadsvilla's eerder was afgegeven. We kunnen namens alle direct aanwonenden zeggen dat niemand de verwachting heeft gehad dat er nog appartementencomplexen zouden worden gebouwd in het laatste deelgebied op het moment van aankoop. Niemand van de projectorganisatie heeft ons overigens ook op deze mogelijkheid gewezen.

## Terugkerende zorgen

Op een gegeven moment is Hoog Vossepark van de markt gehaald. De verkoop viel tegen. Er waren signalen dat er opnieuw zou worden gekeken naar appartementen. De zorgen van ons kwamen terug. Alle direct omwonenden deelden deze zorgen en zijn ook meerdere keren gedeeld met onze bouwer Lont BV, die partner is in Nieuw Vossepark BV. Zelf hebben we bij Nieuw Vossepark BV nog voorgesteld om mee te denken in de planvorming. Het bleef stil. Ze zouden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen toch wel rekening houden met de uitgangssituatie van direct omwonenden op het moment dat zij hadden gekocht?

## De informatieavond

Op dinsdag 24 januari was het dan zover. Nieuw Vossepark BV zou de plannen voor het laatste deelgebied toelichten. In de uitnodiging werd het al aangekondigd waar we bang voor waren: appartementen. Voor het overleg startte, vroegen we ons af wat het doel was van de bijeenkomst om onze verwachting voor de avond scherp te krijgen. Is het de bedoeling om het plan te bespreken, of is inspraak alleen via een formeel proces mogelijk? We kregen geen helder antwoord. Al vrij snel werd het duidelijk.

## Appartementencomplexen

De plannen bestaan uit de realisatie van appartementencomplexen die 4 en 5 verdiepingen hoog worden, gesitueerd direct aan de Tesselschadestraat. Dit is in ieder geval in strijd met de onderbouwing op de afgegeven omgevingsvergunning. Daar komt overigens nog bij dat het bestemmingsplan ruimte biedt voor 36 wooneenheden. De plannen gaan nu uit van 48 wooneenheden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Er is nog expliciet aandacht geweest voor woningaantallen tijdens de Raadsvergadering, waarin het bestemmingsplan is vastgesteld. Toch wil de ontwikkelaar te allen tijde het bouwvolume realiseren zoals gepresenteerd. Minder woningen zou dan grotere woningen betekenen. Met een rekensom werd uitgelegd dat er voldoende parkeergelegenheid zou zijn. Overigens was juist dat het argument geweest om bij de afgegeven omgevingsvergunning van 4 november af te zien van appartementen. De bouw zou in de zomer starten omdat een verkorte omgevingsvergunningprocedure kan worden gevolgd. Een jaar later moet het plan klaar zijn.

We hadden nog wel de mogelijkheid om een keuze te maken waar precies 4 verdieping hoge appartementen mogen komen en waar 5. Zo, dat is nog eens inspraak! Wij kwamen dan ook al snel tot de conclusie dat er geen rekening is gehouden met de direct aanwonenden. Dat had gezien de geschiedenis op zijn minst wel aardig geweest, al helemaal als in oenschouw wordt genomen dat het om onze eigen bouwer ging.

*“De hoogte passen we niet aan, het zakelijk belang telt alleen voor ons”.*

Dit werd meermaals aangegeven. Enige vorm van empathie voor de situatie van ons ontbrak in elke denkbare vorm. De ontwikkelaars willen het plan alleen op details nog aanpassen. Dat wij de woningen in 2015 kochten met een ander idee werd voor kennisgeving aangenomen. Hoe is het mogelijk dat je een planproces waarin zoveel gevoeligheden zitten op deze manier inricht? Het leek wel een enorm slechte film. Een grote projectontwikkelaar die meer en hoger wil. Dat het ten koste gaat van direct omwonenden, doet er niet toe. Kennelijk heeft een eerder mislukt plan ertoe geleid dat geleden schade hersteld moet worden en dat elke vorm van dialoog onmogelijk is geworden. We stonden werkelijk perplex. Alle direct omwonenden hebben dit gevoel overgehouden aan deze avond. Alle direct omwonenden keurden de plannen af. De gemeente stond erbij, keek ernaar en zweeg bovenal.

## Stadsvilla's vs appartementen

De boodschap dat een appartementencomplex een ander soort dynamiek in de directe leefomgeving met zich meebrengt dan hoogwaardige woningen werd niet begrepen. Dat alle direct omwonenden zich nu enigszins besodemieterd voelden moesten we beargumenteren. Reden voor ons om hier wat concreter invulling aan te geven:

- De appartementen ogen als een 'muur' gezien vanuit de woningen aan de Jan Luykenstraat. Een straatbeeld met hoogwaardige woningen met achtertuinten verschilt significant.
- De straat heeft een oost-west ligging. De appartementen zijn gesitueerd aan de noordkant van de straat. Dit betekent logischerwijs dat de straat donker wordt. Al helemaal met 4 en 5 verdieping hoge appartementen. Er was nog geen groen ingetekend in de voorlopige ontwerpen. Verstandig, want grote delen van de straat blijven het hele jaar donker.
- Er werd met wat rekenwerk aangetoond dat aan de parkeernorm zou worden voldaan. Dat de doodlopende donkere straat verandert in een autopark moeten we maar voor lief nemen. Het gaat om 94 (!!) extra parkeerplekken in een relatief klein verkeergebied. Hierbij is aanvullend geen rekening gehouden met de toegang tot deze parkeerplaatsen. Dit is alleen mogelijk via de entree van de Jan Luykenstraat waardoor de verkeerbewegingen ook hier enorm toenemen en veiligheid afneemt. Het is overigens nog maar de vraag of er alleen bestemmingsverkeer gebruik gaat maken van de (vrije) blauwe zone plekken. Hoe anders oogt een straat met langsparkeren en parkeren op eigen perceel voor onze achterburen?

- Spelende kinderen achter huis op straat is sterk af te raden door de voorziene verkeersbewegingen. Ook nog eens niet praktisch. De berging voor de kinderfietsjes etc. zit juist aan de achterkant van de woningen.
- De hoogte van 4 a 5 verdiepingen hoge appartementen zorgen voor een afname van de privacy t.o.v. lagere woningen.
- Er is aangetoond dat we in de zomer de zon in de tuin hebben. Lachwekkend genoeg ontbrak een afbeelding van de situatie in de winter. Vooruitlopend op dit nog te ontwikkelen plaatje durven wij wel te stellen dat de slagschaduw in de winterperiode tot in onze woning reikt. De zon gaan we dan niet meer zien in de winter. Daarnaast brengt dit extra stookkosten met zich mee wat weer een nadelig gevolg oplevert voor het milieu.
- Er is gekozen voor een afwerking van de wijk die totaal niet past bij de overige stedelijke inrichting van Nieuw Vossepark.

Dit alles resulteert niet alleen in financiële waardedaling van onze woning maar bovenal daling van de kwaliteit van de directe leefomgeving die door een andere invulling van het laatste deelgebied zou ontstaan met dit plan. Het komt er simpelweg op neer dat een hoogwaardige, kindvriendelijke straat achter onze woningen lijkt uit te draaien op een donker en kil autopark waar veel verkeersbewegingen plaatsvinden. We hadden de woning niet gekocht als we dit hadden geweten. We spreken hierbij voor meerdere omwonenden.

### **Gemeentebestuur**

We zijn inwoners van uw gemeente en vragen daarom bij deze aandacht voor de ontstane situatie. De dienstdoende ambtenaar had kennelijk niet het idee dat het takenpakket van de gemeente breder was dan het louter afhandelen van een vergunning. Hij gaf aan dat de dienst voor het afgeven van dergelijke vergunningen gemandateerd is. Kennelijk vond hij deze situatie niet gevoelig genoeg om bestuurlijk te bespreken dan wel af te stemmen. Wij wel. Ons verhaal wilden we daarom graag met u, en wanneer u nodig acht, met uw college, te delen. We zijn namelijk erg nieuwsgierig naar het bestuurlijke standpunt van de gemeente over de gegeven situatie. Wat kunt, en wilt u voor ons als inwoners van Leeuwarden betekenen? Had u hier ook niet eerder bij betrokken willen worden om richting te geven aan dit planproces?

Wij doen een sterk beroep op de gemeente om hier de verantwoordelijkheid te nemen door samen met ontwikkelaars en omwonenden te kijken op welke wijze aan onze ernstige bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Gezamenlijk zouden we daarmee recht doen aan alle direct betrokkenen die zich op basis van de nu voorliggende informatie massaal tegen dit plan hebben gekeerd.

### **Meedenken**

Wat ons betreft hoeven we dan ook niet allerlei bezwaarprocedures in. We spreken daarbij voor alle direct omwonenden. Zoals al eerder in de brief is gemeld, willen we graag meedenken over de planontwikkeling. Versoberde uitvoeringen van het eerder uitgebrachte plan, soortgelijke woningen zoals nu aan de Jan Luykenstraat zijn gesitueerd, we hebben hier wel ideeën over. Onze verwachting is dat dergelijke plannen prima in de huidige huizenmarkt passen. We staan zelfs open voor appartementen die minder hoog worden in een vorm die we samen kunnen bespreken. Dit zou ook in lijn zijn met de onderbouwing van de omgevingsvergunning.

We kijken heel erg uit naar uw reactie en/ of een reactie van uw college.

Deze brief is ter kennisname toegezonden naar Nieuw Vossepark BV, de Leeuwarder Courant, het Friesch Dagblad en Omrop Fryslân.

Met vriendelijke groet,

Swancis de Vries en Richard Reitsma  
(Jan Luykenstraat 25, 8913 HW, Leeuwarden),

mede namens alle direct omwonenden van de nieuwbouwplannen voor het laatste deelgebied in Nieuw Vossepark.