STICHTING VLIETVAARDIG

Bestemmingsplan arken en woonschepen

Wij hebben met aandacht het debat omtrent het bestemmingsplan ‘Arken en Woonschepen’ gevolgd. Wij willen de raadsleden in verband met de leefbaarheid van de Vlietzone graag het navolgende meegeven.

Bestemmingsplan haaks op leefbaarheid Vlietzone
Wanneer het bestemmingsplan onverkort wordt vastgesteld dan is duidelijk dat zowel de ambtenaren, de gemeenteraad en het college de leefbaarheidsproblematiek van de Vlietzone niet serieus nemen. Dan is het manifest Vlietzone, het ambitiedocument Leeuwarden Oost en de energie die in diverse overleggen en rondleidingen is gestoken, verspilde energie geweest. Dit bestemmingsplan staat wat ons betreft haaks op de beloften en gemaakte afspraken om de leefbaarheid in de Vlietzone te verbeteren.

Wat de wethouder ook aanvoert, voor de Vlietzone is dit het GEEN consoliderend bestemmingsplan. Sterker nog, dit plan heeft een negatieve impact op de leefbaarheid. Wij blijven er op hameren dat, ten behoeve van de leefbaarheid, in elk geval de bouweisen en welstandsnormen die bij dit bestemmingsplan horen moeten worden aangepast.

Verhuur blijft toegestaan
In het bestemmingsplan staat op bladzijde 10 vermeld dat bêd en brochje is toegestaan. Bêd en brochje is niet anders dan Airbnb en gericht op kortstondige verhuur. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede. Voor zover de wethouder stelt dat de eigenaar bij verhuur in de ark moet wonen stelt de wethouder ook dat eigen bewoning niet kan worden afgedwongen. Voorts is het, gelet op de privacywetgeving, juridisch volstrekt ongeloofwaardig dat er op eigen bewoning kan worden gehandhaafd. Huisjesmelken en kortstondige verhuur blijft dus gewoon mogelijk. Het bestemmingsplan moet kortstondige verhuur simpelweg verbieden. Dit is de enige wijze om (kortstondige) verhuur en huisjesmelkerij te stoppen en de leefbaarheid te verbeteren.

Arken groter en hoger
Dit bestemmingsplan (waarin meegenomen de bouweisen en welstandsnormen) legaliseert de vestiging van grotere verhuur-arken dan er nu liggen. Arken mogen 22 meter lang en 4,5 meter hoog worden. Dit is een meter hoger dan de huidige norm. Op bladzijde 12 van het bestemmingsplan staat expliciet vermeld dat arken nu ook uit twee woonlagen mogen bestaan. De welstandeisen maken plastic arken mogelijk, zoals ook blijkt uit de nieuwe ark die onlangs geplaatst is. Dat de gekozen hoogte, lengte en welstandeisen volstrekt onacceptabel zijn voor een stadsgracht met monumentale pakhuizen behoeft geen betoog.

Wanneer de ambtenaren, de gemeenteraad en het college de leefbaarheidsproblematiek in de Vlietzone serieus neemt moeten dus minimaal de aan dit bestemmingsplan verbonden bouweisen en welstandseisen ten aanzien van arken gewijzigd te worden.

Wij willen hiertoe best een voorschot geven.
Een lengte van 15 meter en een hoogte van 2,50 meter past in het historische stadsbeeld, is ruim voldoende voor eigen bewoning en deze maatvoering maakt het onrendabel om een ark op te knippen in kleine verhuurbare units. Welstandseisen moeten daarbij afgestemd worden op het historische karakter, de monumentale panden en leefbaarheid aan de stadsgracht.

Tweederangs burgers
Dit bestemmingsplan voelt voor een groot deel van de bewoners van de Oostersingel alsof ze worden weggezet als tweederangs burgers. Waar alle grachtbewoners het uitzicht hebben op historische schepen kijken zij aan tegen vierkante plastic arken. Voorts is hen de titel “beschermd stadsgezicht” ontnomen. Als klap op de vuurpijl maakt dit bestemmingsplan de plaatsing van nog grotere, hogere en verhuurbare arken mogelijk. Waarom worden Vlietbewoners in negatieve zin anders behandeld? Deze handelwijze van de gemeente is niet uit te leggen anders dan dat de leefbaarheid van het Vliet en het woongenot van de Vlietbewoners voor ambtenaren, college en gemeenteraad klaarblijkelijk niet telt. Op geen enkele manier valt immers uit te leggen hoe dit bestemmingsplan de leefbaarheid van de Vlietzone ten goede komt.

Standpunt Stichting Vlietvaardig
Wij blijven dan ook op het standpunt staan dat het bestemmingsplan haaks staat op een goede ruimtelijke ordening en niet past in een toekomstvisie van een leefbare, prettig ogende en veilige wijk. De Vlietsterbrug vormt de toegangspoort tot de wijk. Deze toegangspoort en de gracht moet een visueel aanlokkelijk beeld vormen. De bewoner of toerist die deze brug oversteekt of door de gracht vaart wordt nu geconfronteerd met een groot aantal verwaarloosde arken, die worden verhuurd en die afbreuk doen aan het woonkarakter van een wijk. Dit moet anders.

Een bestemmingsplan is het fundament voor handhaving. In het bestemmingsplan moeten dan ook alle regels worden opgenomen. Het is niet wenselijk en ook niet handhaafbaar, om naast het bestemmingsplan allerlei aparte regels in het leven te roepen, hetgeen de stichting wel beproefde in het gevoerde debat. Het hebben van een open bestemmingsplan met daarnaast aparte beleidsregels maakt dat er allerlei afwijkingen mogelijk zijn en handhaving en bijsturing onmogelijk wordt. Hoe een dergelijke situatie uitpakt is helder zichtbaar in de Vlietzone. Wij pleiten er dan ook voor om voorgestelde wijzigingen in de tekst van het bestemmingsplan op te nemen.

Hoe de huidige regels uitpakken wordt pijnlijk duidelijk bij de vervanging van een vriendelijke kleine ark door de grote grijze doos ter hoogte van Oostersingel 26. Een goed voorbeeld zijn ook de grote witte sterk verwaarloosde dozen, die tot halverwege de vaarweg reiken en het waterverkeer danig hinderen.

In verband met de leefbaarheid van de wijk zouden wij dan ook graag het volgende zien terugkomen in het bestemmingsplan en de toelichting daarop.

Bij het vervangen van een woonark, gelegen aan de Oostersingel:

- Is de vervanging niet bestemd voor recreatief gebruik als bedoeld in artikel 1.29;
- Is de vervanging de eerste vier jaar niet bestemd om te worden verhuurd;
- Is de vervanging niet bestemd voor bêd en brochje als bedoeld in artikel 1.16;
- Is de vervanging niet bestemd voor Airbnb of daarmee vergelijkbare tijdelijke verhuurvormen;
- Dient de juridische eigenaar in de ark te wonen;
- Dienen de welstandseisen de plaatsing van vierkante kunststof dozen te voorkomen;
- Is de maximale lengte 15 meter en de maximale bouwhoogte 2,50;
- Danwel mag de woonark in lengte, breedte en oppervlakte niet groter zijn dan de woonark die vervangen wordt;
- Wordt het (financieel) aantrekkelijk gemaakt om de woonark te vervangen voor een woonschip (artikel 1.37) of museaal schip (artikel 1.24)