



Inspraaknotitie  
vergadering Raadscommissie Stedelijke ontwikkeling Leiden, 30 maart 2021  
Deze tekst mag openbaar geplaatst worden  
LEESTIJD 5 MINUTEN, 671 woorden

Leiden, 24 maart 2021

Geachte leden van de commissie,

Nadat vorig jaar de nieuwe beleidsregels **voor onttrekking en woningvorming 2019** van kracht zijn geworden is inmiddels glashelder geworden dat deze regels in de Vogelwijk hun doel grotendeels missen en slechts leiden tot onrust, onvrede en verslechtering van het leefklimaat in de wijk.

Het gaat ons hierbij om het deel van het beleid dat zich richt op **woningvorming**; dat is het opsplitsen van een bestaande woning in losse, zelfstandige wooneenheden. Het gaat dus *niet* om verkamering.

Sinds invoering van het beleid zijn de eerste twee panden in de wijk al opgekocht door commerciële partijen. Omdat deze partijen hun investering maximaal willen laten renderen - hebben zij zoals verwacht - meteen de **kwantitatieve grenzen van de regeling** opgezocht:

- Deze grenzen leiden er namelijk toe dat één eengezinswoning wordt opgedeeld in vier, respectievelijk vijf, losse mini-wooneenheden, allen voorzien van keuken, douche en toilet. De huizen in de wijk hebben geen achterom, dus de voortuin wordt ook nog eens voorzien van twaalf tot vijftien kliko's en fietsen. En eventueel extra auto's in de straat. De gemeente stelt dat bestaande normen zoals gegeven in het bouwbesluit aangeven dat dit gewoon moet kunnen. Het is echter volstrekt duidelijk dat dit op het leefklimaat voor zowel bewoners als omwonenden een onevenredig grote invloed heeft en dat de norm niet past in deze wijk. De gemeente geeft echter toch de voorrang aan de theoretische norm boven deze realiteit.
- Ons tweede bezwaar is het ontbreken van een quotum zoals wel aanwezig bij verkamering (daar geldt 5% per straat). Ook hier verwachten wij logischerwijs dat de commerciële partijen de kwantitatieve grenzen op zullen zoeken. Er is echter geen noodrem in het beleid ingebouwd om ongeremde groei te voorkomen, de markt kan vrijelijk zijn gang gaan in deze woonwijk. Volgens het beleid van de gemeente zou dus zelfs bij een 100% opsplitsing van de wijk het leefklimaat nog steeds niet in gevaar zijn – zo zijn de regels momenteel opgesteld, en dat kan natuurlijk niet kloppen. De gemeente geeft hier willens en wetens een krachtig beleidsinstrument uit handen aan commerciële partijen in de hoop dat dit zichzelf wel zal regelen. Wij zien dan ook graag een quotum, liefst gecombineerd en gebalanceerd met het verkameringsquotum om concentratie en ongewenste afwisseling van deze vormen te beperken.

Omdat nu al, binnen een jaar na invoering, blijkt dat deze kwantitatieve regeling tekortschiet en niet afdoende is gebleken, willen we vragen om het opnemen van aanvullende, **kwalitatieve** weigeringsgronden. Wij staan hierin niet alleen, dit inzicht hebben de gemeenten Utrecht en Den Haag ook al gehad. Deze gemeenten hebben hun beleid aangepast door het vastleggen van aanvullende weigeringsgronden van kwalitatieve aard:

- De gemeente Den Haag heeft een specifiek aantal gebieden en wijken aangewezen (artikel 5.6 van hun beleidsnota) waarin een vergunning kan worden geweigerd op grond van 'negatieve gevolgen door woningvorming op de kwaliteit van de woningvoorraad of het karakter dan wel de leefbaarheid van het gebied.'
- De gemeente Utrecht heeft dit ondervangen door *naast* de kwantitatieve toets een gelijkwaardige leefbaarheidstoets te plaatsen (artikel 2.2 van hun beleidsnota) waarbij zelfs maatwerk kan worden geleverd tot op individueel aanvraagniveau.
- De gemeente Leiden heeft voor woningvorming hier helemaal **niets** geregeld. Hoopt de gemeente, in tegenstelling tot Utrecht en Den Haag, dat dit vanzelf goed gaat?

Wij willen dan ook aan de commissie vragen het verworven inzicht en kennis van deze gemeenten in combinatie met de praktijkervaring uit de Vogelwijk te combineren en in te zetten om het beleid in Leiden doeltreffend te maken en er niet achteraf achter te hoeven komen dat het toch niet uitpakt als verwacht. De Vogelwijk heeft een rustig woonklimaat en is dus aantrekkelijk en faciliterend voor het Biosciencepark in het bieden van gezinswoonruimte, wij willen dit graag zo laten. In de omgeving Wassenaarseweg zijn al veel woonvoorzieningen voor studenten en starters, een verdere concentratie van dit soort woningen is onnodig en ongewenst. We staan in Nederland voor een grote opgave om de woningnood aan te pakken. We kunnen het ons niet permitteren hier fouten in te maken.

Namens het Wijkcomité Vogelwijk  
Mark Peerdeman (voorzitter)