

Gemeente Nijmegen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum 29 november 2021
Betreft inspraakreactie vast te stellen bestemmingsplan
"Nijmegen Vossenpels-Noord"

Geachte leden van de raad,

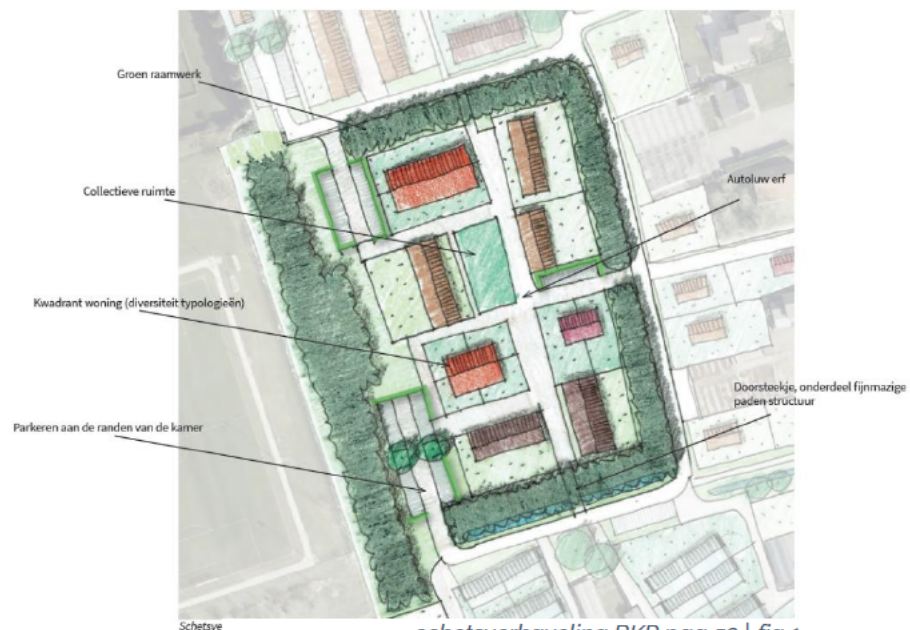
Dank voor de mogelijkheid en de tijd om mijn kant van het verhaal te belichten.
Mijn naam is Hanneke Knaapen. Ik woon met mijn gezin in het plangebied Vossenpels en spreek hier als bewoner op individuele titel.

Hoewel ik natuurlijk het liefste blijven wonen in het gebied zoals het nu is, snap ik dat er woningen gebouwd moeten worden. Omdat ik graag constructief wil mee denken ben ik actief betrokken geweest in de klankbordgroep.

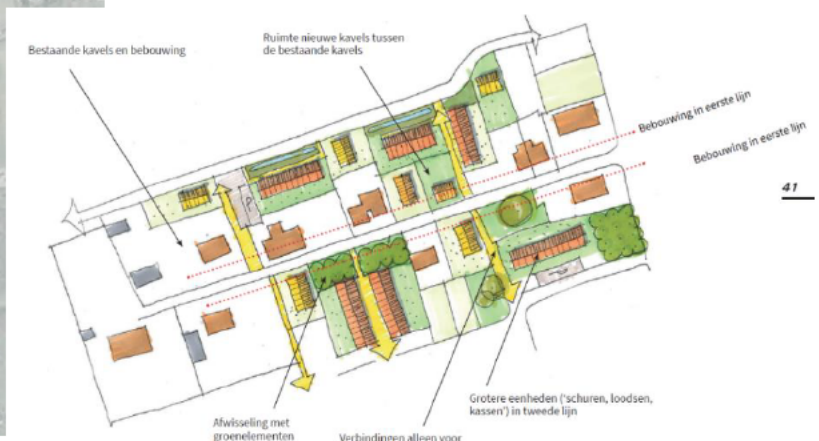
Allereerst wil ik benoemen dat ik enthousiast ben over het gemaakte beeldkwaliteitsplan. Het is een mooie vertaling van het ambitedocument. Het voor de bewoners essentiële onderdeel van dit plan, is de groene hoofdstructuur als drager van het plan.



kaart BKP | fig 1



schetsverkeveling BKP pag 52 | fig 1

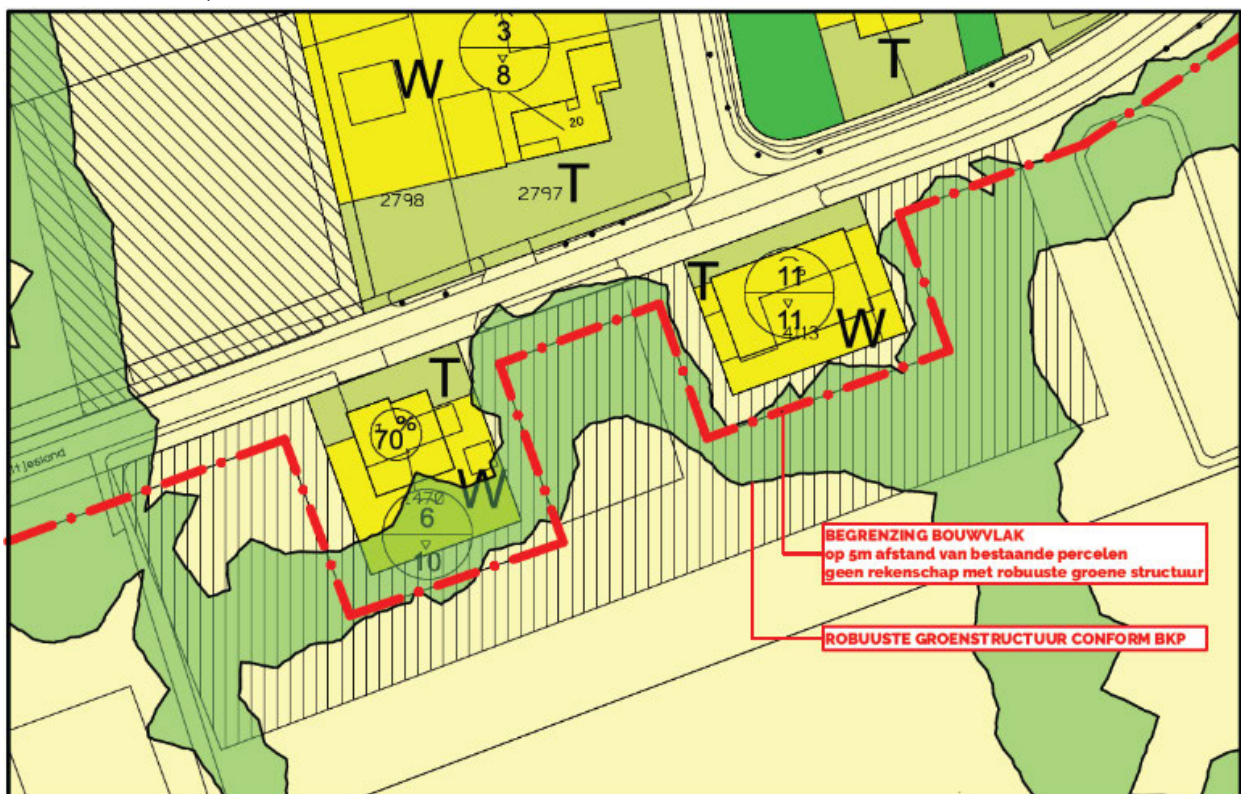


schetsverkeveling BKP pag 41 | fig 3

Wat wil ik met u bespreken:

Het volstrekt ontbreken van elke juridische borging dat het beeldkwaliteitplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd

- Het beeldkwaliteitplan is niet eens opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt alleen in de afwijkingsregels verwezen naar het beeldkwaliteitplan.
- Op de bestemmingsplankaart is niets terug te vinden van het, voor de bewoners zo belangrijke, groene raamwerk. Sterker nog de groene hoofdstructuur wordt gedefinieerd als wonen. De bouwvlakken knallen letterlijk door de in de het beeldkwaliteitsplan aangegeven groenstructuur heen tot op de erfgrans van alle bewoners van dit gebied (zie fig 4)
- Juridisch gezien is het mogelijk om het hele gebied te bebouwen, waarbij aan- en bijgebouwen overal tot op de erfgrans mogen worden gebouwd.
- De enige restrictie is een bouwhoogte van 11m. Even voor uw beeldvorming: Er staat momenteel nergens een woning van 11 m in het hele plangebied.
- De uitwerking van het bestemmingsplan geeft daarnaast geen enkele houvast over de plaats van de beoogde 650 woningen. Mede door de extreem ruime definitie van de bestemming "wonen" is er geen enkele garantie dat de woningen evenredig verdeeld worden over het gebied zoals het beeldkwaliteitplan dat in diverse principeschetsen toont.
- In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 2 horecavoorzieningen van 200 m² in het gebied te bouwen. Er wordt hiervoor geen beoogde bestemming aangegeven. Gevolg is dat het overal gebouwd kan worden. Ook op 5m van erfgransen af! Een café zou dus zonder probleem bij bewoners naast de achtertuin kunnen komen!



Kaart combinatie BKP + bestemmingsplan tpv smitjesland 5/7 | fig 4

Deze bezwaren zijn natuurlijk allemaal in de klankbordgroep bijeenkomsten en in onze zienswijzen aangegeven. De gemeente blijft echter zeer standvastig vast houden aan de behoefte aan flexibiliteit.

Deze flexibiliteit wordt nu echter zo extreem doorgevoerd dat bewoners van het gebied geen enkele juridische zekerheid hebben over wat er letterlijk in hun achtertuin kan gebeuren.. Daarom is het belangrijk de rechten van de huidige bewoners, waarvan sommigen er al generaties lang wonen, te beschermen en duidelijke kaders vast te leggen in het bestemmingsplan.

Het concept van het beeldkwaliteitplan is sterk genoeg om voor de gemeente voldoende flexibiliteit in te bouwen, maar ook rekening te houden met de bewoners.

Dit kan volgens mij heel simpel bereikt worden door op de erfgronden van particulier en gemeentelijk eigendom groenbestemming met een breedte van 20m aan te geven zoals in het beeldkwaliteitplan en inspraaknota is aangegeven. Opmerkelijk is overigens dat er wel bestemming groen is aangegeven op verschillende particuliere percelen aan Smitjesland en Pelseland.

In 2019 hebben gesprekken met gemeente en diverse omwonenden plaatsgevonden om de wensen met betrekking tot aankoop van grond te inventariseren. Hier is in de uitwerking van de plannen niks mee gedaan.

De gemeente heeft ons op de diverse klankbord- en informatieavonden gevraagd om haar te vertrouwen dat de plannen volgens het beeldkwaliteitplan zullen worden uitgewerkt.

Wat wij van de gemeente vragen is zekerheid dat deze belofte wordt waargemaakt.

Op dit moment is het beeldkwaliteitsplan een loze belofte.

We zijn als bewoners in feite volledig afhankelijk van de inzichten van de gemeente. Ons wordt geen enkele juridische zekerheid geboden

Als de gemeente daadwerkelijk het beeldkwaliteitplan tot stand wil brengen, zou het geen enkel probleem mogen zijn het bestemmingsplan aan te passen, zodat het in lijn is met het beeldkwaliteitplan. Dit zal veel bezwaren voorkomen bij de realisatie van de toekomstige bouwplannen.

Wij krijgen als bewoners de komende jaren veel voor onze kiezen met alle bouwactiviteiten. Het minste wat de gemeente kan doen is ons meer duidelijkheid geven en heldere juridisch toetsbare afspraken.

Wat vragen wij concreet van u als gemeenteraad:

1. Zorg dat het beeldkwaliteitplan op een gedegen manier onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.
2. Laat aanpassingen doen in de bestemmingsplankaart die recht doen aan het beeldkwaliteitplan:
 - o Geef bestemming groen aan conform het beeldkwaliteitsplan bij tenminste de overgang van particulier naar gemeentelijk eigendom
 - o Houd hierbij rekening met de aankoopwensen van bestaande bewoners
 - o Leg de bouwvlakken die grenzen aan achtertuinen van bestaande bebouwing op een grotere afstand dan 5m. Dit is absurd dicht bij.
3. Definieer de locatie waar de horecavoorzieningen een plek zou moeten krijgen. Maak horeca onderdeel van de afwijkingsregels.

Als het goed is heeft u deze inspraakreactie ook per mail ontvangen.

Daarin is naast deze tekst ook een toelichting toegevoegd waarin gedetailleerder ingegaan wordt op de besproken punten.

Dank voor uw aandacht. Als er behoefte is aan een nadere toelichting hoor ik dat graag.

Toelichting op inspreekreactie

Naar aanleiding van het raadsvoorstel met betrekking tot de gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels wil ik u vragen de volgende opmerkingen mee te nemen in uw overwegingen.

Nogmaals: wij zijn niet tegen woningbouw in het plangebied en zijn ook erg te spreken over de ambities die in het beeldkwaliteitsplan zijn weergegeven

De Bezwaren richten zich dan ook enkel op de juridische uitwerking van het bestemmingplan hieronder in het kort samengevat, daarna wordt per onderdeel een toelichting gegeven:

1. De groene hoofdstructuur is niet vertaald in het bestemmingsplan
2. Er wordt geen rekening gehouden met de bewoners / omwonenden en opmerkingen vanuit de klankbordgroep
3. Opmerkingen bij brief raadsvoorstel
4. Kanttekeningen bij uitwerking bestemmingsplanregels

1 De groene hoofdstructuur is niet vertaald in het bestemmingsplan

In het beeldkwaliteit wordt gesproken over een "Robuust Groen raamwerk". In de inspraaknota wordt in de tweede reactie op onze inspraakreactie het volgende aangegeven.

"In het Ambitiedocument Vossenpels Noord is een indicatie gegeven dat voor de hoofdstructuur een breedte van ongeveer 20 meter is vereist, dit is inclusief de ruimte voor o.a. ontsluiting, parkeren en wadi's," Op pagina 28 van het BKP wordt dit beeld ook aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan wordt overigens diverse keren verwezen naar het ambitiedocument dat uw raad heeft vastgesteld. Echter: in de bestemmingsplanregels en de verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is deze groenstructuur onvindbaar en dus niet formeel van toepassing verklaard.

Opmerkelijk is dat bij de afwijkingsbepalingen wel een verband wordt gelegd met het BKP. Waarom wordt alleen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid (art. 11.4 en 11.6) en de wijzigingsbevoegdheid (art. 19.5) gelet op 'uitvoering volgens BKP' en niet bij de invulling van het plangebied op basis van de (gewone) bouwregels? Het verwijzen naar het BKP in de regel over het kunnen stellen van nadere eisen (art. 11.3) is in dat opzicht behoorlijk vrijblijvend en is voor omwonenden ook zeker geen publiekrechtelijke garantie dat invulling van het plangebied ook daadwerkelijk gaat gebeuren overeenkomstig het BKP.

In de brief met betrekking tot het raadsvoorstel wordt bij de kanttekeningen voor het tegenover ons gelegen kavel "ten westen van Smitjesland 4" het volgende gesteld: *"Zoals in het beeldkwaliteitplan*

is aangegeven is de afwisseling tussen open en gesloten gebieden een belangrijk uitgangspunt voor de Vossenpels Noord. Om deze reden wordt aan de westzijde een groenbestemming opgenomen. Hierdoor blijft de westzijde van de kavel vrij van bebouwing en draagt op deze wijze bij aan het groene karakter van het gebied. Deze opzet sluit stedenbouwkundig aan met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan."

Deze redenering is volledig tegenovergesteld aan de uitwerking van de gronden die in bezit zijn van de gemeente.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het bouwvlak overal op 5m afstand van de erfgrans aangegeven en het vlak wonen tot op de erfgrans. Het bestemmingsplan laat 650 woningen toe, hierbij wordt niet aangegeven hoe dit verdeeld wordt in het plangebied.

Juridisch is het dus toegestaan om op het aan ons belendende perceel het bouwvlak vol te bouwen met 650 woningen met aanbouwen tot op de erfgrans zonder dat we hier bezwaar tegen zouden kunnen maken. U zult begrijpen dat dit onacceptabel is.

Er wordt herhaaldelijk gesteld dat de gemeente flexibel wil zijn in de uitwerking en daarom kiest voor een globaal plan. Op zich is het begrijpelijk dat de gemeente wat ruimte wil hebben voor het

inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Dit kan echter ook door tegelijkertijd rekening te houden met de belangen van de bestaande bewoners:

- **Geef op erfgrenzen van particulier en gemeentelijk eigendom groenbestemming aan conform het BKP met een breedte van 20m**
- **Geef het bouwvlak op minimaal 5m afstand van de groenbestemming.**
- **Geef in het vlak wonen dat niet aan particulier eigendom grenst aan dat hierin groenstructuren conform het BKP zullen worden aangelegd. Dit kan als zoekgebied groenstructuur worden aangemerkt. Hiermee wordt flexibiliteit voor de gemeente geborgd.**

Op deze wijze is er voldoende zekerheid bij omwonenden en voldoende flexibiliteit voor de gemeente om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Een voorwaardelijke verplichting is voor omwonenden de enige afdwingbare garantie om de daadwerkelijke invulling van het BKP-groenaanleg af te dwingen. Het gegeven dat de gemeente eigenaar is van de grond is dat niet want daar kun je publiekrechtelijk niets mee afdwingen. Het schermen met op dit punt inmiddels achterhaalde jurisprudentie uit 2012 maakt dat niet anders.

Zie uitspraak ABRvS 25-8-2021 (nr. 202006067/1/R3): *de Afdeling oordeelt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende gewicht had toegekend aan het belang van appellant door niet te voorzien in een voorwaardelijke verplichting (i.c. voor het aanleggen van en uitweg)*

Daarom pleiten wij voor een voorwaardelijke verplichting die toeziet op een goede aanleg/behoud van het beoogde groen overeenkomstig het eveneens vast te stellen BKP. Alleen op deze manier wordt op een goede wijze rekening gehouden met de belangen van bestaande bewoners en kunnen zij de uitvoering zo nodig ook afdwingen. Als de gemeente daadwerkelijk van plan is om bij de nieuwbouw het BKP uit te voeren zoals dat wordt vastgesteld, dan kan het opnemen van zo'n voorwaardelijke verplichting eigenlijk geen probleem zijn.

De passages in de zienswijzennota over het behoud en de aanleg van groen doen echter vermoeden dat er nog veel onzekerheid bestaat over de vraag of e.e.a. wel overeenkomstig het BKP wordt uitgevoerd. Dit maakt dat de noodzaak voor een goede en juridisch verbindende vertaling ervan in het bestemmingsplan nog groter wordt omdat dat voor omwonenden de enige garantie waarmee uitvoering van het BKP wordt geborgd.

2 rekening houden met bestaande woningen/ bewoners

In het raadsvoorstel van 19 oktober 2021 (zie bijlage i) stelt het college bij **Argumenten 1.1** : *"De stedenbouwkundige structuur is zodanig opgesteld dat met de bestaande woningen rekening wordt gehouden"*. In het beeldkwaliteitsplan is dit door de groenstructuur het geval, dit is echter niet vertaald in de verbeelding van bestemmingsplan. Hier wordt het vlak "wonen" tot op de erfgrens van de bestaande bebouwing aangegeven. Dit houdt dus in dat bijgebouwen tot op de erfgrens mogen worden gebouwd! Het bouwvlak voor hoofdbebouwing ligt daar slechts 5m vanaf. Voor ons perceel houdt dit in dat de groenstructuur zoals aangegeven in het bestemmingsplan op geen enkele wijze is geborgd.

Daarnaast zijn de bouwregels voor bestaande woningen met de bestemming 'Wonen' in combinatie met de aanduidingen over bouw/goothoogte op de verbeelding en de kleine bouwvlakken bizar streng en gedetailleerd in vergelijking met de bouwregels voor de nieuwbouw. Er wordt nota bene gewerkt met goothoogtes van soms maar 2 m (!) terwijl over de situering van de beoogde nieuwbouw, die bijna overal hoger mag worden dan de bestaande woningen en via art. 11.4, lid e zelfs kan toenemen tot 12,5 meter (15 m voor niet-grondgebonden woningen).

Bijna niets wordt geregeld. Resultaat is dat de bestaande woningen in een zeer strakke, op basis van inmetingen (!!) bepaalde jas worden geperst en de bewoners van deze woningen geen afdwingbare handvatten meekrijgen over de nieuwbouw in hun woonomgeving met aanzienlijk ruimere bouw mogelijkheden. Uit de beantwoording van de zienswijzen wordt ook niet duidelijk waarom de bestaande woningen nu eigenlijk in een (te) strak keurslijf moeten worden gegoten en

het voor de nieuwbouw kennelijk te bezwarend is om deze te verbinden aan een voorwaardelijke verplichting die slechts verwijst naar een globaal BKP!

Overigens is in de diverse bijeenkomsten van de klankbordgroep ook meerdere malen aangegeven dat het niet opnemen van de groenstructuur in de bestemmingsplanregels en verbeelding leidt tot een te vrijblijvende situatie. Deze discussies zijn overigens niet in de verslagen van deze bijeenkomsten verwerkt.

Dit is in de digitale informatieavond van de gemeente op 14-12-2020 weer ter sprake gebracht. De gemeente kiest er blijkbaar voor om op dit vlak geen enkele zekerheid te bieden aan de bewoners en omwonenden van het gebied. Dit is voor ons niet acceptabel.

3 Opmerkingen bij brief raadsvoorstel

Argumenten

1.1 wordt afgesloten met de zin *"De stedenbouwkundige structuur is zodanig opgezet dat met de bestaande woningen rekening wordt gehouden"*. Voor de stedenbouwkundige structuur zoals in het BKP aangegeven klopt dit. Van een vertaling of toepassing in het bestemmingsplan is echter op geen enkele wijze sprake

Er wordt terecht met veel zaken rekening gehouden maar het belang van de bestaande bewoners t.a.v. de daadwerkelijke planuitvoering kan alleen worden geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

1.3 Er wordt gesteld dat de woningen in het plangebied zullen worden aangesloten op het warmtenet. Hoe wordt omgegaan met bestaande woningen die voorzien zijn van een gasaansluiting?

1.9 De genoemde bijeenkomsten van de klankbordgroep en informatieavond hebben inderdaad plaatsgevonden. Van participatie was echter geen sprake; de wensen zijn geïnventariseerd en er is gelegenheid geweest voor vragen. Van inbreng in dit stadium was echter geen sprake. Met de zorgen over de zeer globale uitwerking van het bestemmingsplan is niets gedaan.

4.1 Hier wordt nog eens de noodzaak van het groene raamwerk als "ruimtelijke drager van het gebied" benadrukt. Aangezien het BKP niet wordt vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is dit juridisch niet geborgd.

5.1 het beeldkwaliteitsplan wordt hier omschreven als *"een gereedschapskist met hulpmiddelen"*. Daarnaast wordt aangegeven dat het geen *"dichtgetimmerd"* document is. In het BKP wordt dit ook genoemd en aangevuld met de tekst: *"Er is ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten (na instemming van het Ruimtelijke Kwaliteitsteam Waalsprong en de gemeente)"*.

Dergelijke teksten geven de gemeente ongelofelijk veel ruimte om het plangebied naar eigen inzicht anders in te richten dan in het BKP is weergegeven. De globale uitwerking van de bestemmingsplankaart maken dit ook mogelijk. Voor de huidige en toekomstige bewoners is er dan ook geen enkele juridische zekerheid over de voorgenomen plannen waar bovendien geen bezwaar tegen mogelijk is.

Kanttekeningen

Bij de opmerkingen voor de percelen "ten westen van smitjesland 4" en vossenpelssestraat 51 worden groen- en tuinbestemmingen opgenomen. Hoe kan het mogelijk zijn dat voor de particuliere gronden het BKP wordt vertaald, terwijl dit op de gronden van de gemeente op geen enkele wijze gebeurt? Zoals hierboven aangegeven zou de groenstructuur van 20m breed verwerkt moeten worden op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is goed mogelijk zonder in te leveren op de toekomstige flexibiliteit

vervolg

Ter afsluiting van het raadsvoorstel wordt u als gemeenteraad meegedeeld dat belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die daartoe niet tijdig in staat waren beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij wordt echter vergeten dat sinds afgelopen voorjaar iedere belanghebbende beroep kan instellen, ook als hij/zij geen zienswijzen heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Dit komt voort uit de 'Varkens in Nood'-uitspraak die de Afdeling op 14 april 2021 deed en waarin de Afdeling zich baseerde op het Verdrag van Aarhus. Concreet betekent dit dat na de vaststelling van een bestemmingsplan zich nog nieuwe partijen tot de Afdeling kunnen wenden met een beroepschrift. Het is in de situatie van het bp "Nijmegen Vossenpels Noord" dus bepaald niet zo dat alleen de indieners van de 45 zienswijzen beroep kunnen instellen. Ook anderen (een groep bewoners, een organisatie op het gebied van ...) kunnen dat nog doen. Verder is het ook mogelijk voor de indieners van zienswijzen om nog in beroep nieuwe gronden aan te voeren over een vastgesteld bestemmingsplan, terwijl de gewijzigd vast te stellen onderdelen van een bestemmingsplan in volledige omvang openstaan voor beroep.

4 Kanttekeningen bij regels bestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan blijft naar onze mening sprake van discrepanties ten opzichte van onder meer de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan waarnaar deze plantoelichting voortdurend verwijst. Dit maakt dat het vast te stellen bestemmingsplan niet wordt gedragen door een goede motivering. Verder komt uit de vast te stellen planregels naar voren dat de belangen van de huidige bewoners van het plangebied onvoldoende worden meegewogen, zodat voorgestelde (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan zal leiden tot een onevenredige belangenafweging.

Een paar voorbeelden: In het gebied met de aanduiding 'overige – zone 1' mogen volgens de planregels "... uitsluitend vrijstaande, half vrijstaande en aaneen gebouwde woningen worden gebouwd". De plantoelichting geeft op pag. 14b echter aan dat in de 'Randen' (en dat is deze zone) alleen vrijstaande/half vrijstaande woningen worden gebouwd zodat er sprake zal zijn van een zachte overgang tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. Op dit punt sporen de planregels dus niet met de plantoelichting. De Afdeling beschouwt dit soort verschillen tussen planregels en plantoelichting al snel als een motiveringsgebrek waarbij het betrokken deel van de planregel dan veelal wordt vernietigd. Dit pleit er dus voor om deze planregel nog verder aan te passen door in art. 11.2.2, lid C, onder a de passage "...en aaneen gebouwde woningen..." te schrappen.;

In art. 11.2.2, lid A, onder a en b wordt bepaald dat binnen de bestemming 'Woongebied' maximaal 650 woningen mogen worden gebouwd, waaronder maximaal 80 niet-grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe deze aantallen worden verdeeld over het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Woongebied'. Dit betekent dat in theorie alle 650 woningen, waaronder 80 niet-grondgebonden woningen, mogen worden gerealiseerd ten zuiden van Smitjesland. Ook op dit punt geeft het bestemmingsplan dus op geen enkele manier een verplichting tot uitvoering overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

Daar komt nog bij dat de begrippen grondgebonden/niet-grondgebonden woningen niet zijn omschreven in de begripsbepalingen. Betekent dit dat direct naast onze woning ook niet-grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd?

Opmerkelijk is dat bij de afwijkingsbepalingen wel een verband wordt gelegd met de BKP. Waarom wordt alleen bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid (art. 11.4 en 11.6) en de wijzigingsbevoegdheid (art. 19.5) gelet op 'uitvoering volgens BKP' en niet bij de invulling van het plangebied op basis van de (gewone) bouwregels? Het verwijzen naar het BKP in de regel over het kunnen stellen van nadere eisen (art. 11.3) is in dat opzicht behoorlijk vrijblijvend en is voor omwonenden ook zeker geen publiekrechtelijke garantie dat invulling van het plangebied ook daadwerkelijk gaat gebeuren overeenkomstig het BKP.

Art. 11.2.2, lid F biedt binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijkheden voor lichte horeca. Er kunnen binnen deze bestemming maximaal 2 horecavoorzieningen komen met elk een bvo van 200 m². Nog afgezien van het feit dat dit meer lijkt op een gebruiksregel dan op een bouwregel (11.2.2, lid F noemt bijv. geen maatvoeringen over bouwhoogte etc.) biedt dit in theorie mogelijkheden om tot op de bestemmingsgrens (=perceelsgrens met onze woning) horeca-activiteiten te ondernemen. Dit lijkt ons volstrekt onwenselijk omdat een goed woon- en leefklimaat van omliggende percelen niet wordt geborgd (de planregel zegt daar helemaal niets over). Overigens is ook op dit punt sprake van een aanpassing t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan (zie hieronder) die nadelig kan uitpakken voor omwonenden

Mocht het wenselijk zijn om horeca-activiteiten als gebruiksvorm toe te staan via het bestemmingsplan, dan zou het beter zijn te voorzien in een afwijkingsregel, juist omdat horeca in een woonomgeving niet overal wenselijk is en via een afwijkingsregel bijvoorbeeld rekening kan worden gehouden milieuhinder/parkeerbehoefte (ook al gaat maar om lichte horeca zoals bedoeld in de staat van bedrijfsactiviteiten). Als het gaat om (twee) bestaande horeca-locaties zou nog beter kunnen worden gekozen voor een aanduiding op de verbeelding waaraan dan planregels worden verbonden.

De afwijkingsbepaling in art. 11.4, lid a laat toe dat het aantal niet-grondgebonden woningen mag worden verhoogd tot 100. Nu wordt er plotseling wel een verband gelegd met het BKP. Wat ons betreft is het niet uit te leggen waarom het BKP niet in beeld is bij de bouw van maximaal 80 niet-grondgebonden woningen en pas in beeld komt als dit aantal wordt overschreden tot maximaal 100. Deze vraag kan overigens worden gesteld t.a.v. alle afwijkingsregels uit art. 11.4 omdat het niet logisch is dat het BKP pas in beeld komt bij de toepassing van de afwijkingsregels.

Opmerkelijk is dat de zienswijzen nota het volgende aangeeft: *"Omdat we echter wel een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing willen en tevens een gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst en dat is ook de reden dat we nu een beeldkwaliteitplan hebben opgesteld specifiek voor deze ontwikkeling"* en *"Waar die bouwkavel ligt, hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt, de uitstraling van de woning; voor deze aspecten staan de handvatten in het beeldkwaliteitplan"*. Dit zijn volstrekt loze uitspraken wanneer in de planregels het BKP alleen in beeld komt bij de afwijkingsregels/wijzigingsregels en niet bij de gewone bouwregels. De toetsing van een bouwplan aan het BKP is in juridisch opzicht namelijk van een geheel andere orde dan de toetsing van een bouwplan aan de planregels.

We hopen u hiermee een beeld te hebben gegeven van onze visie en bezwaren op het voorgenomen raadsvoorstel.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande behoefte hebben aan een toelichting, dan zijn wij daar graag toe bereid.

Met hartelijke groet,

Hanneke Knaapen-Hans & Ab Hans

[Redacted signature]

[Redacted signature]
