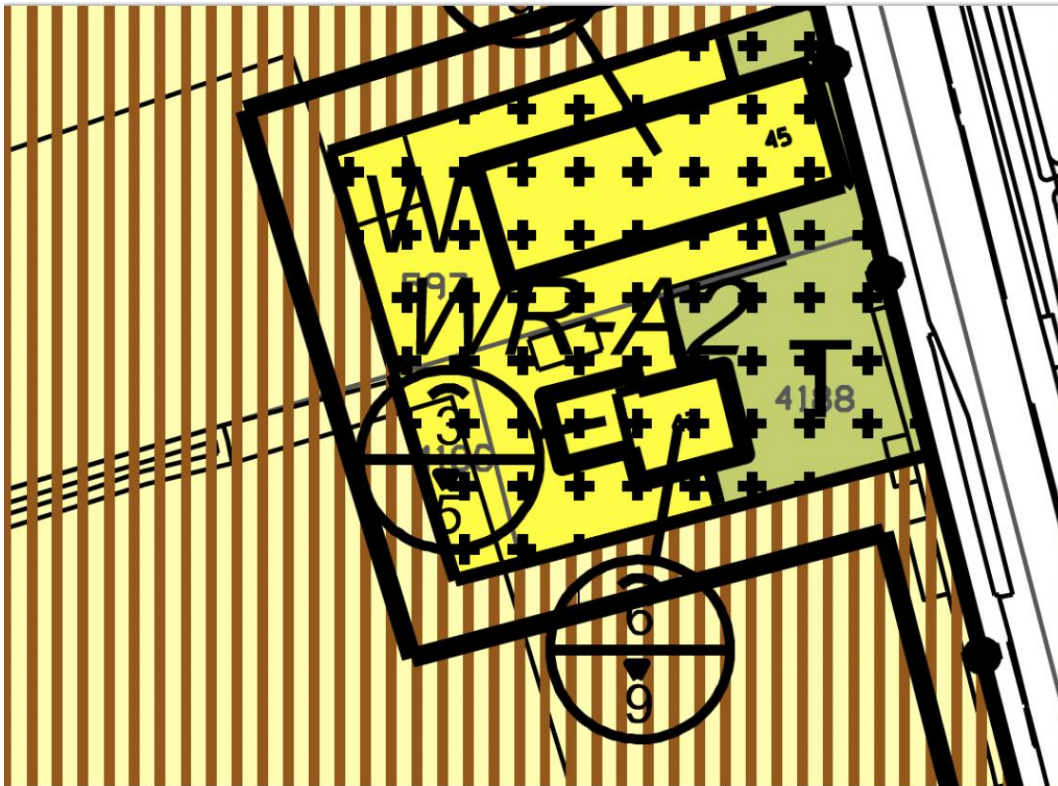






30-11-2021

Inspraak 1 december BSP vossenpels noord

Wie bent u:

Beste gemeenteraad,

Bedankt voor de gelegenheid tot inspraak.

Mijn naam is Martijn van Geffen, ik woon met mijn gezin aan de [REDACTED]. Ik spreek dus tot u als een van de bewoners van het plangebied.

Wij juichen toe dat de gemeente de krapte op de woningmarkt te lijf gaat en zijn erg te spreken over de visie van het beeldkwaliteit plan.

Om u een beeld te schetsen van hoe de plannen van invloed zijn op de huidige bewoners illustreer ik u graag onze woning als voorbeeld [zie afbeelding 1]. U ziet de ontbijttafel vanaf waar ik deze inspraak heb voorbereid en hoe het plangebied daar nog geen 3,5 meter vandaan begint. Omdat de tuin van ons huis destijds niet door de gemeente werd mee verkocht, spelen de ontwikkelingen zich dus niet alleen achter onze achtertuin af, maar letterlijk in 'onze' tuin. Al zes jaar leven wij in onzekerheid hoe ons huis, tuin en daarmee leven na de transformatie zal zijn.

Wat u de raad wilt duidelijk maken:

Onze situatie is niet uniek. De randen van het gebied zijn feitelijk een gatenkaas door het wegvallen van kassen. Tijdens inloopavonden, sessies met de klankbordgroep en een zienswijze hebben wij keer op keer aangegeven dat het bestemmingsplan veel te ruim is om deze gatenkaas op te vullen in lijn met het beeldkwaliteit plan.

Zo spreek het beeldkwaliteit plan over:

"De ruimte tussen bestaande woningen wordt niet 'uitgevuld' maar afgewisseld met groen... met voldoende 'lucht' ten opzichte van de bestaande woningen... oud en nieuw dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd. Het gaat hier om bouwhoogte, afstand tot de bestaande woningen..." etc.

Kijken we nu echter naar het bestemmingsplan dan is dit nergens geborgd. Zo mag bijvoorbeeld tussen onze nok van 7,2 meter, en de burens met 3 meter, tot 12,5 meter gebouwd worden. [zie afbeelding 2] Ter illustratie twee foto's uit vossenpelszuid. Je ziet hier woningen die nog geen 10 meter zijn naast huidige bebouwing. Niets in het bestemmingsplan maakt het onmogelijk om zelfs nog een slag hoger te gaan.

Ook mag vergunningsvrij uitgebouwd worden van kavelgrens tot aan kavelgrens. Terwijl de overgang tussen oud en nieuw, de zogenaamde "overige zone 1", in het beeldkwaliteit plan juist als groenstrook genoemd wordt, bijvoorbeeld

op pagina 14. Deze is dus niet bestemd in lijn met de handvatten voor het beoogde groen stedelijk woonmilieu. Bouwers dienen om economische redenen alle grenzen op te zoeken. Dus waar het bestemmingsplan het beeldkwaliteit plan niet met grenzen ondersteunt zal dit leiden tot bezwaren. En daar mee vertragingen op de al krappe woningmarkt.

Ondanks veelvuldig aangeven blijft de repliek dat het bestemmingsplan globaal dient te blijven omwille van mogelijk wijzigende inzichten tijdens de stedenbouwkundige uitwerking. Voor het open veld, waar geen vaste referenties zijn en misschien onduidelijkheid bestaat over geschikte locatie voor leidingen enz is dat te volgen. Maar aan de randen zorgt juist de nabijheid van bestaande bebouwing voor een vast referentie kader. Daardoor behoren inzichten niet meer te wijzigen maar moeten juist bouwregels duidelijkheid bieden. Om die reden is immers ook gekozen om de huidige bebouwing wèl gedetailleerd te bestemmen.

Wat u concreet vraagt aan de gemeenteraad:

Aangezien het mogelijk is de huidige bebouwing gedetailleerd te bestemmen, laat dit dan ook voor de strook met aangrenzende bebouwing gebeuren met het beeldkwaliteit plan als toolbox. De stedenbouwkundige invulling dient vroeg of laat toch te gebeuren. Door hier niet mee te wachten maar delen naar voren te halen en daar duidelijke bouwregels uit te destilleren wordt leed bij ons voorkomen.

Dit zou in ieder geval betekenen dat tussen en achter de huidige bebouwing specifieke maximale bouwhoogtes gesteld worden in lijn met de huidige bebouwing. Dus niet 12,5 meter naast 3, in een straat waar nu 8m de max is.

Daarnaast dat de 'lucht' tussen oud en nieuw uit het beeldkwaliteit plan ook daadwerkelijk geborgd is. Bijvoorbeeld door op zijn minst zone 1 daadwerkelijk als groen te bestemmen, zoals het beeldkwaliteit plan noodzakelijk acht.

En tot slot, veel buurtbewoners hebben al sinds de eerste plannen, ruim zes jaar geleden, herhaaldelijk aangegeven stroken grond te willen bijkopen. Dit om op eigen kosten de genoemde 'lucht en groen' te behouden. Hier zijn nog altijd geen toezegging gedaan omdat dit de verkaveling zou kunnen belemmeren. Dit is slecht te rijmen met een bestemmingsplan dat globaal moet blijven om juist met zaken als verkaveling later flexibel om te kunnen gaan. Ik wil dan ook vragen de aanvragen van geval tot geval te bekijken en daar waar mogelijk alvast stappen te nemen. Dit geeft de huidige bewoners de mogelijkheid tuinafschermingen definitief te maken. Dit helpt tegen toekomstige bouwoverlast en geeft bovenal perspectief.

Hartelijk dank voor uw aandacht.
Voor verdere toelichting benader mij gerust.

Martijn van Geffen
