

Voorzitter, leden van de commissie,

Mijn naam is Frank Lelieveld en ik woon aan de Ursulinenlaan. Ik spreek hier op persoonlijke titel, alhoewel ik weet dat velen van mijn burens mijn standpunt geheel of gedeeltelijk delen. Laat ik voorop stellen dat ik het een goede zaak vind dat, nu het terrein en de gebouwen voor de zusters Ursulinen te groot geworden zijn, het gebied wordt herontwikkeld voor woningbouw.

Het bestemmingsplan om die ontwikkeling mogelijk te maken, kent inmiddels een lange geschiedenis, die voor mij begon in 2008. In die tijd sloten de zusters een intentieovereenkomst met AM om het terrein te ontwikkelen voor woningbouw. Uitgangspunt was, en nu citeer ik uit een stuk van AM: “dat met behoud van alle karakteristieken van het kloosterlandgoed en met respect voor de omgeving op bescheiden schaal woningen worden ontwikkeld” einde citaat. Woorden om in het achterhoofd te houden bij het beoordelen van de plannen.

Met het oog op de tijd maak ik nu een sprong naar 2013. Het bestemmingplan is nog steeds in ontwikkeling, er wordt een bewonersavond georganiseerd waarop nieuwe plannen worden gepresenteerd en door AM is toegezegd dat (citaat) “voor het verder betrekken van omwonenden samen te werken met een klankbordgroep” einde citaat.

Voor de in die tijd uitgewerkte plannen was een redelijke mate van acceptatie bij omwonenden. Maar de vertaling van die plannen naar het bestemmingsplan gaf een onacceptabele vrijheid aan de ontwikkelaar. Het terrein zou op basis van dat bestemmingsplan ingevuld kunnen worden met een bouwplan dat in de verste verten niet leek op het gepresenteerde bouwplan. Dit alles om de ontwikkelaar de ruimte te geven toch flexibel in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen, ten koste van de rechtszekerheid van omwonenden.

Meerdere bewoners hebben daarop een zienswijze ingediend waarop, bij de vaststelling van het plan in 2014, de noordoosthoek uit het bestemmingsplan is gehaald.

In de toelichting van het college bij de raadsvoordracht is daarbij vermeld: (citaat) Door dit te besluiten kan voor dit gebied opnieuw met de omgeving in overleg worden getreden waarna een bestemmingsplan kan worden opgesteld dat meer recht doet aan de wensen van omwonenden en toekomstige kopers. Einde citaat.

Dit overleg heb ik node gemist en nu ligt er weer een ontwerpbestemmingsplan waar ik, en velen met mij, bepaald niet gelukkig mee ben. En weer zijn er zienswijzen ingediend. De geschiedenis herhaalt zich.

Het eerstvolgend signaal over het bestemmingsplan kwam drie jaar later, in april 2017, in de vorm van een uitnodiging voor een inloopavond. Daar werd een toelichting gegeven op nieuwe plannen waarbij geen enkele vorm van debat, laat staan inspraak, was. Post-its plakken en verder *zijn dit de plannen*.

Een verzoek om overleg van de bewoners aan de gemeente, gedaan in juni 2017, werd eind november (sic) negatief beantwoord.

De volgende stap was kort daarop een mededeling in de Duinstreek dat het ontwerpbestemmingplan ter inzage zou komen te liggen. Een ontwerp dat wellicht het resultaat was van samenwerking tussen AM en een afdeling van de gemeente maar in ieder geval niet het resultaat van de toegezegde samenwerking met een klankbordgroep van de bewoners. En dus is er onvrede en zijn er zienswijzen ingediend, een frustrerend proces dat wellicht met goede samenwerking vermeden had kunnen worden.

Ik heb een zienswijze ingediend en op een paar onderdelen wil ik hier nader ingaan. Op inhoud gelden mijn bezwaren de volgende planonderdelen: Groen, Bebouwing en Verkeer.

Wat Groen betreft: Privacy is een groot goed. Op dit moment wordt het terrein zeer extensief gebruikt, een paar tuinlieden en een enkele non. Dat gaat veranderen als er woningen komen. Dat is niet erg, als er een robuuste buffer tussen onze achtertuinen en de nieuwbouw komt. Onze achtertuinen zijn open en de meeste huizen hebben aan de achterzijde serres, dus veel glas. Dat kon zolang het kloosterterrein extensief gebruikt werd en kan nog steeds met voldoende buffer. Dat is niet het groenstrookje van krap een paar meter, waarvan een deel op het sloottalud, dat nu in het ontwerpbestemmingsplan staat.

In de nota van beantwoording die bij de stukken zit geeft het collegae aan dat (citaat) "De in het bestemmingsplan opgenomen buffer bestaande uit Groen en Water in combinatie met de vastgelegde tuinbestemming biedt voldoende buffer tot omliggende woningen waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening." Einde citaat. Zonder verdere onderbouwing wordt gesteld dat Groen, Water en Tuin voldoende buffer zijn. Water is een sloot van een paar meter breed en groen en tuin kunnen gras zijn zodat er totaal geen sprake is van een buffer. De invulling van de bestemming Groen is niet gedefinieerd zodat niet vastligt of dit afschermend groen zal zijn. De strook met bestemming Groen wordt eigendom van de nieuwe bewoners. Het toekomstig onderhoud en instandhouding is niet geregeld. In de nota van beantwoording wordt vermeld dat de *huidige* bomen en beplanting in deze strook zijn beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Het is m.i. naïef om te denken dat daarmee deze strook is veiliggesteld. Zelfs vergunningsvrije bouwsels zijn niet uit te sluiten.

Daarbij komt dat in mijn situatie in het stedenbouwkundig plan (en dat is vooralsnog toch het plan dat de ontwikkelaar voor ogen heeft om te realiseren) door de toch al te smalle groenstrook een achterpad wordt aangelegd om schuurtjes van een gepland rijtje woningen achterlangs te kunnen bereiken.

Kortom: een te smalle groenstrook met onvoldoende bufferwerking en niet gedefinieerde kwaliteit en instandhouding. Alleen door de strook in beheer en eigendom bij de gemeente onder te brengen is enige garantie voor de instandhouding te verkrijgen. En laat het dan een buffer worden van een meter of 10 breed.

Wat Bebouwing betreft: De bouwhoogte is inmiddels aangepast al vind ik de onderbouwing voor mij als bewoner een zorgwekkend beeld geven van wie er aan de touwtjes trekt: er staat in de nota van beantwoording (citaat): Omdat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat een maximum bouwhoogte van 7,5 meter voldoende is voor de voorgenomen bouwplannen, hebben wij besloten ter tegemoetkoming aan omwonenden de maximale bouwhoogte aan te passen naar 7,5 meter etc." Als ik dit zo lees maakt het college dus geen belangenafweging en moet ik de ontwikkelaar dankbaar zijn voor zijn genereuze gebaar.

Een ander punt is dat er bij mij achter in het stedenbouwkundig plan een rijtje woningen wordt gepland. Dit past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft tevens tot gevolg dat er een achterpad komt en er parkeerplaatsen nodig zijn in het openbaar gebied. AM heeft eerder gesteld dat het karakter van het gebied gerespecteerd zal worden, evenals de omgeving. Het karakter is m.i. een zekere mate van openheid met structurerend groen. Om de openheid van het gebied nog enigszins te waarborgen dienen aan de buitenrand van het gebied alleen vrijstaande woningen te worden gebouwd. Het realiseren van een rijtje woningen zorgt voor een gesloten bebouwing die onevenredig afbreuk doet aan de openheid van het gebied en daarmee aan mijn woongenot. Daarnaast zal het gebruik van het bij rijtjeswoningen noodzakelijke achterpad een inbreuk vormen op mijn privacy.

In de nota wordt hier hoegenaamd niet op ingegaan. Wel wordt de gratuite vergelijking gemaakt met de huidige situatie waar een loods staat die overigens geen 10 maar 4 meter hoog is. Die situatie is niet vergelijkbaar met wat gepland is: De loods is relatief laag, is gesloten, levert hoegenaamd geen

verkeersbewegingen op (een paar tuinlieden die komen en gaan) en van inkijk is geen sprake. Hoe anders zal dat zijn met vier woningen op een rij die schuurtjes in de achtertuinen hebben en ook op de eerste verdiepen ramen die mijn kant op gericht zijn. Mijn serre wordt dan een etalage.

Kortom: Ik verzoek u het college te adviseren het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen, in die zin dat het rijtje niet mogelijk is en vervangen wordt door een of twee vrijstaande huizen.

Dan kom ik bij Verkeer: In het ontwerpbestemmingsplan heeft het doodlopende einde van de toegangsweg de bestemming "verkeer". Dit is in het stedenbouwkundigplan deels vertaald in een aantal haakspaarkeervakken. In de nota wordt hierover gezegd dat dit stukje ruimte biedt aan drie parkeerplaatsen. Dit is juist, maar het is het halve verhaal. Pal ernaast, net buiten de bestemmingsplanwijziging, zijn nog drie parkeerplaatsen gepland. We hebben het dus over zes parkeerplaatsen.

In de nota van beantwoording wordt dit gebagatelliseerd. Citaat: Gelet op het beperkte aantal parkeerplaatsen en bijbehorende geringe aantal verkeersbewegingen en de afstand tot de perceelgrens respectievelijk de woningen wordt als gevolg van de betreffende verkeersbestemming geen onaanvaardbare hinder verwacht. Einde citaat. En ook hier is het college van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige verkeersbewegingen zijn op werkdagen 's ochtends twee tuinlieden die komen en 's middags om vier uur twee tuinlieden die gaan. In het weekend en in de avonden is er totaal geen verkeer. In de toekomst zal dit een veelvoud zijn, op alle dagen en op alle uren.

Het gehele plan komt op mij erg *onbergens* over, ik herken het respecteren van de karakteristiek van het gebied en omgeving niet. Er vindt grootschalige rooi plaats, waaronder de structuurbepalende laanbeplanting langs de hoofdas. Het hele terrein wordt opgehoogd. In feite creëert de ontwikkelaar een leeg terrein dat hij gaat bebouwen. Dat is vast economisch verantwoord maar spreek dan niet van het respecteren van het karakter. En kennelijk faciliteert de gemeente dat.

De vergelijking met de ontwikkeling met de wijk Beekhove, waar ik woon dringt zich op: Beekhove is ook een voormalig kloosterterrein, ontwikkeld door het voormalig Bouwfonds met als stedenbouwkundige Van Empelen van Aalderen. Ook daar was uitgangspunt om het karakter te behouden. Dat is geslaagd: veel oude bomen zijn gespaard, de bebouwing is zorgvuldig in het bestaande terrein gepast. Openheid is geborgd, er zijn ook rijtjes woningen. Die zijn zo in het plan gesitueerd dat ze een subtiele overgang vormen tussen de relatieve openheid van het kloosterterrein en de wat compactere dorpsbebouwing van b.v. de Loudelsweg.

Het kan dus wel. Ik zal afsluiten.

Samenvattend verzoek ik u het college te adviseren het ontwerp bestemmingplan aan te passen op de onderdelen die ik zojuist heb benoemd en die ook in mijn zienswijze staan beschreven. En zo daadwerkelijk recht te doen aan de karakteristieken van het kloosterlandgoed en rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Het is aan u om het college te adviseren en straks als Raad een besluit te nemen. Het behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad, uw beleidsvrijheid, om de mate van gedetailleerdheid van een bestemmingsplan te bepalen. Ik vraag geen ander plan, ik vraag slechts aanpassing op onderdelen om daarmee tot een kwalitatief hoogwaardiger plan te komen met respect voor de gerechtvaardigde wensen van omwonenden.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid bij het nemen van een besluit.