

Onderstaand treft u mijn reactie op de conceptnota.

Ik ben bewoner in de '19e eeuwse ring' in Zuid, en daarmee belanghebbende.

De beleidskeuzes in de nota zijn onvoldoende gemotiveerd vanuit principiële keuzes over wat we willen met ons stadsdeel

De voorliggende nota lijkt voort te komen uit het technocratische gegeven dat er nu eenmaal kruimelgevallen zijn waar beleid voor gemaakt moet worden. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de kans om beleid te maken vanuit een visie op wat we eigenlijk met ons stadsdeel willen.

De beleidsregels zouden m.i. in dienst moeten staan van de onderstaande doelen:

1. vergroening en verduurzaming
2. beperken van bouwoverlast
3. verbeteren van de balans in belangen: eigenaren (meer vierkante meters!) versus de omgeving (leefbaarheid; welstand; lichtinval, etc.)
4. leefbaarheid voor bewoners en gebruikers van de stad wat betreft toegestaan gebruik van bouwwerken

Mijn concrete aanbevelingen over aanpassing van de beleidsregels zijn erop gericht om het beleid aan bovenstaande doelen aan te sluiten.

Het accent in de nota ligt op de verkeerde onderwerpen

Als het doel is om te vergroenen, bouwoverlast in te dammen, de belangen van de niet-verbouwende bewoners te dienen en leefbaarheid in de stad te waarborgen, dan legt de conceptnota de verkeerde accenten.

Dakterrassen zijn het probleem niet

Dakterrassen veroorzaken weinig bouwoverlast (vergeleken met bijvoorbeeld de aanleg van kelders); kunnen een positieve rol spelen bij vergroening, en verstoren niet intrinsiek de belangen van de omgeving.

De voorgestelde beleidsaanpassing voor de aanleg van dakterrassen is heel heftig; van bijna het hele dak naar slechts 30% van het oppervlak. Onduidelijk welk belang dat dient.

Liever zou het dakterrassenbeleid moeten worden aangegrepen om te vergroenen en te verfraaien:

- Groendak op het niet-terras deel van het dak en beplanting & waterberging op het terras opnemen als randvoorwaarde voor de realisatie van dakterrassen
- Meer eenvormigheid en harmonie afdwingen in de plaatsing en vorm van hekwerken. De rommeligheid van dakterrassen zoals die nu gebouwd worden komt grotendeels voort uit verschillen in materiaalgebruik en plaatsing. De beleidsregels zouden kunnen aansturen om visuele aansluiting van nieuwe dakterrassen op de bestaande dakbebouwing. Net als met geveltuintjes kan de gemeente bewoners aanspreken op gebruik van het dakterras dat ongewenst is. Een mooi aangelegd en onderhouden terras is ook een groene aanwinst voor de omgeving.
- Het aanbrengen van installaties voor warmtepompsystemen, zonneboilers en PV is niet per se strijdig met de realisatie van (grotere) terrassen. Wel is het wenselijk om verder optimaal

gebruik van daken te faciliteren, zoals het aanbrengen van zonnecellen/PV aan de gevel of dakrand, zeker waar dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Dakopbouw: helemaal stoppen

Ik ondersteun het voorgenomen beleid om de bekende 6 m²-dakhuisjes voor toegang tot het dakterras niet langer toe te staan. In het verlengde daarvan zouden dan andere opbouwen van hele of gedeeltelijke verdiepingen ('optoppers') op het dak niet meer moeten worden toegestaan.

Optoppers verrommelen het daklandschap ongeacht de manier waarop ze gebruikt worden, tasten de architectonische kwaliteit van de bebouwing aan en vormen voor opportunistische eigenaren een uitnodiging om vierkante meters te realiseren ten koste van wat bouwkundig gezien verstandig is.

Aan- en uitbouwen: 0 meter

Aan- en opbouwen scoren slecht op meerdere van de hierboven genoemde criteria voor beleidsvorming. Ze leiden tot verstening binnentuinen, zijn een belangrijke bron van langdurige bouwoverlast en vormen een aantasting van de belangen van aan- en omwonenden. Grote terughoudendheid is dus geboden.

De praktijk laat zien dat de bestaande mogelijkheden opportunistisch gebruik oproepen, gericht op het creëren van dure extra vierkante meters voor de verkoop. De visuele kwaliteit van het resultaat voor omwonenden is het slachtoffer, evenals de doelstellingen rond vergroening en verduurzaming. De onbalans met de voorgestelde maatregelen op daken is opmerkelijk: op daken blijft 70% ongebruikt voor terrassen, hoewel die in potentie een positieve invloed hebben op vergroening en waterbuffering op de daken. In tuinen mag tot 50% bebouwd en versteend worden, zonder enige compenserende maatregel om iets positiefs voor vergroening en verduurzaming te bereiken.

Voorstel:

- Mogelijkheden voor aan- en uitbouw minimaliseren. Liefst naar nul meter
- Indien er wél mogelijkheden voor aan- en uitbouw worden opgenomen in het beleid: groendak en faciliteiten voor waterberging opnemen als randvoorwaarde

Het stadsdeel heeft geen aantrekkelijkheidsprobleem. Soms lijkt het wel of heel Nederland in Zuid wil wonen, en de prijzen van vastgoed zijn navenant. Er is dan ook geen enkel 'risico' voor het stadsdeel om het standpunt te betrekken dat dit is wat het is: bestaande panden zijn zoals ze zijn, en niet 2,5 of 4 meter dieper. Uitbreiding ten koste van het groen is niet toegestaan.

Kelders: balans is sterk negatief. Niet toestaan.

Aanleg van kelders veroorzaakt enorme en langdurige bouwoverlast. Heeft grote impact op de ondergrondse waterhuishouding, waarvan de gevolgen niet goed te overzien zijn. Aanleg geeft dikwijls aanleiding tot schade aan naburige panden en veroorzaken mede als gevolg daarvan een waterbedeffect: aanleg van één kelder leidt tot aanleg van nog een kelder bij de burens, omdat er toch ingrijpende herstelwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Zowel op duurzaamheid als bouwoverlast is de balans helemaal zoek. Het is schrijnend dat dit überhaupt als een kruimelgeval geklasseerd is, als je de impact op de omgeving in ogenschouw neemt.

Voorstel: geen aanleg van ondergrondse bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan toestaan.

Ook hier geldt: panden zijn wat ze zijn; geen buitenplanse uitbreidingen de grond in. Gezien de enorme populariteit van Zuid kan het stadsdeel zich dit standpunt makkelijk veroorloven. Sterker nog, het komt bewoners ten goede in hun belang van een aangenaam leefklimaat zonder continue stroom van heimachines, pompen en zwaar materieel.

Mengformules

Nutella- en wafelwinkels zijn een van de meest zichtbare plagen van onze stad van dit moment. Het is een race naar de bodem wat betreft kwaliteit en diversiteit van het aanbod en leidt tot een aanbod dat geen enkele relevantie heeft voor bewoners en reguliere gebruikers van de stad. Horeca-activiteiten brengen een eigen profiel van overlast met zich mee dat afwijkt van winkels: rokers, zwerfafval, ontremd gedrag.

De algemene trend in commercieel gebruik van de stad is dat horeca sowieso sterk opkomt ten koste van retail. De retail maakt een existentiële crisis door en is bezig zich te zetten in een andere rol in onze maatschappij dan de afgelopen decennia het geval is geweest. Het toestaan van mengformules is geen oplossing voor de crisis van retail (hoewel retailers dat misschien zullen bepleiten), en is ook niet wat de stad nodig heeft. Niet doen, ook om te voorkomen dat de grenzen worden opgezocht.

Concluderend

Het formuleren van een beleid vanuit een visie op wat voor stadsdeel ons voor ogen staat leidt tot (deels) heel andere keuzes dan in de nota is verwoord. Het democratische proces zou zich moeten concentreren op de visie die we voor ons stadsdeel hebben en de keuzes die daar uit voortvloeien. Uitgangspunt is daarbij het beoogd resultaat, niet bijsturen vanuit wat nu toevallig het vigerend beleid is. Om de balans terug te brengen en een groenere en duurzamere stad te bewerkstelligen is een veel restrictiever beleid nodig, waarbij afwijking van het bestemmingsplan alleen is toegestaan als het leidt tot méér duurzaamheid, minder overlast en een betere balans van belangen.

Extra

Enkele zaken komen niet aan de orde en vallen mogelijk buiten de scope van de beleidsregels. Toch wil ik ze hier niet onvermeld laten:

- Er is in het stadsdeel dringend behoefte aan meer regels en sturing op het minimaliseren van bouwoverlast. De druk van opportunisten is enorm, en de gemeente doet er goed aan om alle mogelijkheden aan te grijpen om zich te laten gelden. We noemen hier als excessen: onbegrensde doorlooptijd van bouwprojecten. Ongebreideld gebruik van de openbare ruimte voor verbouwingen: stoep, parkeerplaatsen, rijweg. Dit moet dringend ingeperkt worden.
- Toezicht en handhaving zijn, naar het lijkt, minimaal en intransparant. Belanghebbenden krijgen moeizaam of niet contact met toezicht. Of er gehandhaafd wordt en wat daarvan het resultaat is, is vaak niet te achterhalen. Illegale bouwsels, zelfs als de legalisatie ervan is afgewezen, blijven gewoon staan zonder enige zichtbare vorm van handhaving. Hier moet het roer echt om. De ambtelijke organisatie van de gemeente lijkt niet bereid of in staat. Hier is de politiek aan zet om richting te geven.
- Het is waanzin dat het veroorzaken van bouwoverlast, ook de meest extreme vormen zoals heien en boren, 6 dagen per week vanaf 7:00 uur legaal is. In de praktijk worden die grenzen

vaak nog aanzienlijk opgerekt zonder merkbare handhaving. Bewoners worden tot binnen de muren van hun eigen huis in hun leefgenot aangetast zonder mogelijkheid om zich aan de overlast te onttrekken. Gezien de aanzienlijke financiële voordelen van de veroorzakers van bouwoverlast (in casu de opdrachtgevers) lijkt er geen enkele belemmering om enige kosten bij opdrachtgevers neer te leggen om te besteden aan het minimaliseren van de inbreuk op tijd en ruimte en overlast die zij in hun omgeving veroorzaken.

Ik wens u veel wijsheid in het vervolg van het proces om de beleidsregels vast te stellen; indien mogelijk zou ik graag op de hoogte blijven van het eindverslag.