

Alblasserdam, 17 januari 2014

Aan de gemeenteraad van Alblasserdam
T.a.v. de griffier
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Betreft: **zienswijze inzake raadsvoorstel Dijk- en havenwoningen en technische afronding openbare ruimte Alblasserwerf (commissie grondgebied 21 januari 2014 / gemeenteraad 28 januari 2014)**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief geven wij onze zienswijze op bovengenoemd raadsvoorstel. Deze zienswijze wordt ingediend namens de bewoners van Fregat en Klipper grenzend aan het mandelig gebied E, zoals blijkend uit bijgevoegde situatieschets.

Allereerst spreken wij onze waardering uit voor de voornemens om de wijk aan de dijkzijde af te ronden en het hiervoor verzette werk. Afronding komt de buitenruimte ten goede, maakt het mogelijk het fietspad door te trekken en bevordert de verkeersveiligheid langs de dijk.

Als bewoners hechten wij veel belang aan de wijze waarop de wijk wordt afgerond. Wij vinden het belangrijk dat wij hierbij worden betrokken en dat de gemeenteraad over de juiste informatie beschikt om een verantwoorde beslissing te nemen. Hierom willen wij in deze zienswijze op een aantal punten commentaar leveren bij de gevolgde procedure en de huidige plannen.

Voorgaande plannen

Om de huidige plannen in het juiste perspectief te zien, is van belang te onderkennen dat de oorspronkelijke plannen niet de situatie 2008/2009 betrof, maar de situatie 2004/2005. Gebaseerd op deze plannen hebben wij destijds onze koopbeslissing genomen om onze huidige woningen aan de Fregat en Klipper te betrekken. De plannen voor de dijkwoningen voorzagen in gelijkwaardige woningen als die van ons, te weten 2 en 3 onder 1 kap woningen. Aan ons mandelig gebied zou dit leiden tot 8 dijkwoningen, waarvan 7 eigenaar van het mandelig gebied, zoals blijkt uit de bijgevoegde situatieschets.

In 2008/2009 zijn nieuwe plannen ontworpen, met 14 a 15 woningen aan ons mandelig gebied. Voor deze plannen was (gedeeltelijke) buitenwerkingstelling van de beeldkwaliteitstoets nodig. Wij hebben destijds bezwaar gemaakt tegen deze plannen. Over deze plannen en het buitenwerkingstellen van de beeldkwaliteitstoets heeft echter nooit besluitvorming in de gemeenteraad plaatsgevonden omdat het plan werd ingetrokken door de ontwikkelaar.

In de huidige plannen borduurt het college van B&W voort op de situatie 2008/2009, die nu ten onrechte als vertrekpunt wordt genomen. Het juiste vertrekpunt is gelegen in de oorspronkelijke plannen 2004/2005, inclusief de toen geldende beeldkwaliteitstoets.

Gevolgte procedure

Als bewoners zijn wij niet goed en niet tijdig geïnformeerd over de huidige plannen. Op geen enkele wijze heeft communicatie met de bewoners plaatsgevonden gedurende de huidige planvorming. Gezien de impact van deze plannen op onze woonsituatie, is een gedegen bewonersconsultatie noodzakelijk.

De enige door ons ontvangen uiting is een op 13 januari ontvangen uitnodiging voor een informatieavond in Landvast op 22 januari a.s. Wij wijzen er op dat:

- Deze avond pas plaatsvindt na de commissievergadering van 21 januari a.s. Qua volgorde is dit op zijn minst bijzonder. Als bewoners hebben wij hierdoor niet de mogelijkheid om gedegen kennis te nemen van de plannen en onze zienswijze in te brengen in de commissievergadering. De gemeenteraad is hierdoor niet in staat om tijdens de commissievergadering op verantwoorde wijze haar visie te vormen.
- De behandeling in de gemeenteraad al op 28 januari a.s. is gepland. Dit is zeer kort na de commissievergadering en de informatieavond. Wij krijgen als bewoners hierdoor onvoldoende gelegenheid om ons op de plannen te beraden en verantwoorde zienswijzen en bezwaren in kunnen dienen. De gemeenteraad kan hierdoor geen goede en afgewogen beslissing nemen.
- Het beeld bij de bewoners is dat de het college van B&W met deze procedure een afstemming met bewoners wil suggereren, terwijl deze praktisch gezien niets voorstelt.
- Samenvattend is deze handelswijze bestuurlijk niet behoorlijk en naar de bewoners toe onzorgvuldig. De gemeenteraad kan hierdoor geen verantwoorde beslissing nemen.

Als bewoners vragen wij nadrukkelijk meer tijd en stellen voor om een overleg te plannen tussen de bij de plannen betrokken wethouder, ontwikkelorganisaties en de huidige bewoners. Ook de bewoners van Cortgene en Kade dienen hierbij te worden uitgenodigd. De voorgestelde informatieavond kan hiervoor niet dienen, deze is slechts bedoeld om ons te informeren.

Tevens verzoeken wij om de behandeling in de gemeenteraad hiervoor uit te stellen, zodat de gemeenteraad over de voorliggende plannen een verantwoorde beslissing kan nemen.

Wij wijzen er op dat dit dossier zich ook in de afgelopen jaren heeft gekenmerkt door onzorgvuldig optreden door het college van B&W. Er is reeds vele malen door de gemeenteraad over dit dossier gesproken en steeds was de conclusie dat essentiële informatie ontbrak of procedurele fouten zijn gemaakt. Zo heeft in 2009 wel een besloten overleg in commissieverband plaatsgevonden, maar is niet met bewoners gesproken. Als burgers van Alblasterdam vinden wij het teleurstellend dat het college van B&W in dit dossier opnieuw onzorgvuldig omspringt met de te volgen procedure en de informatieverschaffing.

Beeldkwaliteit

De wijk is tot dusver gerealiseerd onder toepassing van de normen, zoals vastgelegd in de beeldkwaliteitstoets 'De Werven'. De gemeenteraad heeft bij de start van dit project bewust

gekozen voor een hoge kwaliteit bebouwing zowel in de wijk als langs het dijklint. In het plan kregen de Dijk- en Havenwoningen destijds de status ‘bijzonder’. Dit vanwege het sterk beeldbepalende karakter en de historie van deze locatie. Voor velen, waaronder de vele toeristen, is dit de entree van Alblasserdam en Kinderdijk. Voor de vele passanten - komend vanaf de Blokweerweg - vormen de dijkwoningen een kwaliteitsbeeld waar zij dagelijks tegenaan kijken. De hoge kwaliteitsnormen kwamen tot uiting in de oorspronkelijke beeldkwaliteitstoets.

Kenmerkend voor de dijkwoningen in het oorspronkelijke plan was de goothoogte van 5 meter en de langwerpige verticale ramen. Ook viel het beperkte aantal woningen op – 8 stuks – en de bebouwing langs de dijk i.p.v. haaks er op. Dit werd uiteraard mede bepaald door de beperkte terreinoppervlakte. De dijkwoningen waren qua uitstraling, prijsstelling en bouwkwaliteit consistent met onze woningen in het Rietgorspad.

Wij verzoeken nadrukkelijk om deze beeldkwaliteit ook te handhaven bij de afronding van de wijk. Juist immers de buitenring is van groot belang voor de uitstraling van de gehele wijk en gezichtsbepalend voor het dorp. Ook voor ons ervaren woongenot vinden we dit punt van groot belang. Wij verzoeken de gemeenteraad daarom om niet in te stemmen met de voorgestelde buitenwerkingstelling van de beeldkwaliteitstoets.

Onderdeel van de beeldkwaliteit is het aantal woningen en de uitstraling hiervan. Het voorgestelde plan wijkt op deze punten sterk af van de woningen aan de Fregat en Klipper en past hiermee niet bij de rest van de wijk. Minder woningen in een hoger segment doen meer recht aan de uitstraling van de wijk als geheel.

Wij vragen als huidige bewoners aan het college en de gemeenteraad er op toe te zien dat de uitstraling zoals bedoeld in de oorspronkelijke beeldkwaliteitstoets bij nieuwe plannen gehandhaafd blijft. Dit houdt naar onze mening in dat behalve het uiterlijk van de woningen ook het aantal, de kwaliteit en het prijsniveau niet moeten afwijken van de oorspronkelijke beeldkwaliteitstoets.

Tevens merken wij op dat het college van B&W in de aan de gemeenteraad verstrekte stukken niet inhoudelijk duidelijk heeft gemaakt op welke punten de beeldkwaliteitstoets zou moeten worden aangepast en waarom dit nodig is. De gemeenteraad kan hierdoor geen verantwoorde beslissing nemen.

Economische situatie

Als argument voor de afwijking van de beeldkwaliteitstoets en de huidige plannen wordt de economische situatie genoemd. Wij betwijfelen dit argument sterk. De economische onhaalbaarheid van het oorspronkelijke plan is niet aangetoond, aangezien dit plan nooit in verkoop is gebracht. De oorspronkelijk beoogde woningen hadden een vergelijkbaar prijsniveau als het project Rietgorspad (de huidige Fregat- en Klipper woningen). Op andere locaties in Alblasserdam en Kinderdijk zijn en worden woningen van een vergelijkbaar prijsniveau ontwikkeld, die goed worden verkocht. Wij vragen ons af, waarom dit niet zou gelden voor de dijkwoningen volgens het oude plan.

Wij verzoeken het college van B&W om aan gemeenteraad en bewoners een gedegen onderbouwing te leveren waarom de economische situatie moet leiden tot aanpassing van de

plannen, mede in relatie tot andere projecten met een hoger prijsniveau in Alblasserdam en Kinderdijk die wel gerealiseerd zijn / worden.

Onwerkbaar parkeersituatie

De ingediende plannen gaan uit van een forse uitbreiding van het aantal woningen aan de dijk. Dit heeft directe gevolgen voor de parkeersituatie. De ingediende plannen leiden tot een tekort van meer dan 15 parkeerplaatsen in ons gedeelte van de wijk. Onze conclusie is dat op basis van de eerder vastgestelde parkeernorm minimaal 15 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd bij de woningen aan dit mandelig gebied. Dit is onder meer te realiseren door minder woningen te bouwen en deze ruimte aan te wenden als parkeerplaats.

Ten aanzien van dit punt vragen we de gemeenteraad er op toe te zien dat er pas een bouwvergunning voor de dijk- en havenwoningen wordt afgegeven als de parkeerproblematiek op acceptabele loopafstand van de woningen is opgelost.

Veiligheid in het geding

Realisatie van het nieuwe plan zal leiden tot zeer onveilige situaties in de wijk. Tussen de nieuw te bouwen huizen en de woningen aan de Klipper komt zo'n smalle doorgang, dat 2 auto's elkaar niet eens kunnen passeren in combinatie met een onoverzichtelijke bocht. Hier kunnen levensgevaarlijke situaties ontstaan. Naast de parkeerperikelen is ook de verkeersveiligheid in het geding, vooral voor de spelende en fietsende kinderen die in onze wijk in grote getale aanwezig zijn.

Wij vragen het college van B&W om een impactanalyse van de onderliggende plannen op de veiligheid in de wijk en de wijze waarop de veiligheid kan worden gewaarborgd.

Conflict met eigendomsrechten

Het aantal nieuwe dijkwoningen was in het oorspronkelijke plan contractueel ingeperkt vanwege de link met ons mandelig parkeergebied. Het contract biedt ruimte voor maximaal 20 eigenaren, die met elkaar de beschikking zouden hebben over 30 parkeerplaatsen, de garages niet meegeteld.

Uitbreiding van het aantal eigenaren van het mandelig gebied is in strijd met onze koop- en leveringsakte. Hoewel dit een privaatrechtelijk punt betreft, is de gemeente hierin wel partij en heeft zij er op toe te zien dat belangen van burgers, zeker waar dit een collectief betreft, niet worden geschaad. Het onderhavige plan is alleen te realiseren indien onze koop- en leveringsakte wordt aangepast. Alleen bij onze medewerking is dit mogelijk. Zonder compensatie in de vorm van extra parkeerruimte zijn wij hiertoe niet bereid.

De ruimte tussen de dijk en de reeds bestaande woningen aan Kade, Fregat en Klipper betreft een mandelig gebied. In dit gebied zijn aan sommige eigenaren ook parkeerplekken in persoonlijke eigendom verkocht. Zo krijgt het mandelig gebied achter de woningen aan de Kade volgens onze koopovereenkomst en de hierop gebaseerde akte 20 eigenaren. Elk van deze eigenaren krijgt 1/20e onverdeeld aandeel in het mandelig gebied. Inmiddels zijn 13 van deze 20 eigenaren reeds bewoner aan het gebied; de andere 7 eigenaren betreffen toekomstige bewoners langs de dijk. De ontwikkelaar is momenteel slechts voor 7/20 eigenaar van dit mandelig gebied, zodat deze slechts met onze instemming aanpassing van de verdeling hiervan kan realiseren.

Een toename van het aantal woningen leidt tot een toename van het aantal eigenaren van het mandelig gebied en tot minder parkeerruimte per eigenaar. Dit is niet te realiseren zonder aanpassing van onze akten.

De projectontwikkelaar weigert tot dusver om deze privaatrechtelijke issues op te lossen. De destijds verantwoordelijk wethouder (Dekker) heeft aan bewoners toegezegd dat er geen nieuwe bouwvergunning voor de dijk- en havenwoningen wordt afgegeven aan de ontwikkelaar totdat alle privaatrechtelijke issues met huidige bewoners zijn opgelost. Wij verzoeken de gemeenteraad toe te zien op naleving hiervan.

Tot slot

Wij verwachten dat u onze bezwaren serieus neemt. Wij verzoeken u geen afwijking van de oorspronkelijke beeldkwaliteitstoets toe te staan, het college van B&W te dwingen tot een correcte procedure en goede informativerschaffing aan gemeenteraad en bewoners en het college van B&W tot herbezinning van de plannen te bewegen. Wij zijn zeker bereid om onze visie in een persoonlijk gesprek nader aan u toe te lichten. Graag horen wij zo spoedig mogelijk van u.

Hoogachtend, namens de bewoners van Fregat en Klipper grenzend aan mandelig gebied E,



D. Pieplenbosch / M. Verschoor
Fregat 19 en 25
2951 JD Alblasserdam

Bijlage: kopie oorspronkelijke situatieschets mandelig gebied E

