

Alblasserdam, 24 februari 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 (gemeenteraad 26 februari 2014)**

Geachte fractieleden en leden van het presidium,

Van de griffier hebben wij als afvaardiging van de bewoners van Aak, Cortgene, Fregat, Kade en Klippervernomen dat het raadsvoorstel 'Dijk- en Havenwoningen en technische afronding openbare ruimte Alblasserwerf' op de komende gemeenteraadsvergadering van aanstaand woensdag 26 februari is geagendeerd.

In de commissievergadering van 4 februari heeft de commissie uitgesproken dat de projectontwikkelaar en bewoners eerst tot een compromis inzake het onderliggende plan moesten komen, voordat het voorstel op de gemeenteraad wordt geagendeerd. Het nieuwe plan voorziet slechts in enkele aanpassingen in blok 1 en 2, maar komt niet tegemoet aan andere belangrijke bewonerseisen.

Wij benadrukken daarom dat wij nog ver verwijderd zijn van een compromis met de ontwikkelaar. Wij ontraden u daarom ten stelligste om dit voorstel nu te agenderen. In dit memo geven wij aan op welke gronden wij tot dit advies komen.

Raadsmemo 19 februari 2014

Wij hebben kennisgenomen van het raadsmemo dd. 19 februari 2014 van wethouder S. Veerman. Dit raadsmemo ademt helaas de suggestie dat bewoners en projectontwikkelaar tot een compromis zijn gekomen inzake de uitvoering van de Dijk- en Havenwoningen. Helaas is de realiteit significant anders. De onderhandelingen met de projectontwikkelaar staan nog helemaal in het begin. Wij hebben één keer inhoudelijk met elkaar gesproken en zijn zeer verbaasd nu reeds een aangepast voorstel aan te treffen. In de inhoud van dit voorstel zijn wij vooraf niet gekend en inhoudelijk kunnen wij hiermee niet instemmen.

Gevolgte processtappen

Wenemen u graag puntsgewijs meenaar het uiteindelijke resultaat vanaf de laatste raadscommissievergadering van dinsdag 4 februari jl.:

- De afvaardiging heeft één verkennend gesprek gevoerd met de projectontwikkelaar d.d. 13 februari 2014, met de heren N. van Ginkel en G. Kokenberg, waarbij het doel van de gesprekspartners was te verkennen welke ruimte er is om tot elkaar te komen. Wij benadrukken dat het initiatief tot dit gesprek bij de bewoners vandaan is gekomen. Als bewonersafvaardiging hebben wij een oplossingsgerichte houding betracht. De projectontwikkelaar heeft aangegeven, niets te willen veranderen aan het voorliggende bouwplan, tenzij dit binnen zijn financiële kaders past. Na de oproep van de commissie op 4 februari hadden wij van de projectontwikkelaar een meer constructieve en creatievere houding verwacht, ook in financiële zin.
- Wij benadrukken dat er geen contact is geweest tussen de wethouder en de bewoners na de commissievergadering van 4 februari jl. Op vrijdag 21 februari jl. is de bewonersafvaardiging officieel door de griffier op de hoogte gebracht van het raadsmemo van de wethouder en het gewijzigde bouwplan.
- Op vrijdag 21 februari jl. heeft op ons verzoek een korte bespreking plaatsgevonden tussen projectontwikkelaar (in de persoon van de heer N. van Ginkel), Woonkracht 10 (in de persoon van de heer D. Aldenhoven), de gemeente Alblaserdam (in de persoon van de heer C. Sels) en de afvaardiging van de bewoners (de heren L. Groenenboom en D. Pieplenbosch). Deze bespreking had in onze beleving slechts het karakter informatie-uitwisseling naar bewoners toe over het nu te presenteren bouwplan Dijk- en Havenwoningen. Men stond niet open voor suggesties van bewonerszijde voor wijzigingen van het plan, wat toen overigens al aan de gemeenteraad was verzonden.

Inhoudelijke bezwaren tegen het gewijzigde plan

Bewoners staan nog steeds zeer ver af van hun instemming met dit plan. Er is geen enkel vertrouwen dat het bouwproject Dijk- en Havenwoningen op deze wijze tot een goede en leefbare woonomgeving leidt, voor zowel toekomstige als bestaande bewoners. Wij benoemen met name de volgende punten:

- De woningen staan nog steeds dwars op de dijk, waardoor er teveel woningen komen en de achtertuinen zeer ondiep zijn. Belangrijke eis voor de bewoners is dat de woningen in lengterichting langs de dijk worden gebouwd. Dit heeft namelijk tot gevolg dat een hoop van de potentiële problemen organisch worden opgelost.
- Het raadsmemo legt terecht een direct verband tussen woonkwaliteit en massaliteit. Wij stellen vast dat alleen bij blok 1 en 2 het aantal woningen (zeer) beperkt is afgenomen, namelijk met 3. Het aantal woningen bij blok 3, 4 en 5 is nog ongewijzigd. Het niet oplossen van de massaliteit van het aantal woningen heeft als belangrijkste gevolg een groot potentieel aan sociale onrust, te hoge fijn stof concentratie, enorme parkeerproblemen en verlaagde woonkwaliteit. Er komen teveel woningen, verkeer, leef bewegingen etc. op een te kleine locatie. Ook is er geen ruimte voor speelvoorzieningen voor kinderen.
- Over de extra parkeerplaatsen langs de Kade en Cortgene bestaat nog geen toezegging. Ook als deze worden gerealiseerd blijft er een groot tekort aan parkeerruimte op beide mandelige gebieden.

- De eigendomsrechten van de huidige bewoners inzake de mandeligheid zijn nog niet opgelost. Deze plannen kunnen slechts doorgang vinden met openbreking van bestaande akten. Bewoners zijn slechts bereid tot medewerking indien hun wensen ten aanzien van de afronding van de wijk serieus worden genomen.
- Nog steeds ontbreken fatsoenlijke achtertuinen bij blok 3. De tuin biedt geen ruimte voor spelende kinderen, klike's, fietsen en barbecueën, wat tot sociaal ongewenst gedrag leidt op het mandelig parkeerterrein. De ontwikkelaar is tot dusver kennelijk niet bereid om dit punt op te lossen uit rendementsoverwegingen.

Grote onduidelijkheid over financiering

Hiernaast bestaat grote onduidelijkheid over het financiële element van het voorstel. In de bespreking waarin Woonkracht 10 aan deel nam werd vanuit haar vertegenwoordiger gemeld, dat Woonkracht 10 geen financiering zou ontvangen van de gemeente Alblasserdam. Dit staat haaks op het raadsvoorstel.

Wij vermoeden dat vanuit de gemeente ook sprake is van aanzienlijke financiële bijdragen aan de projectontwikkelaar. Het raadsvoorstel is op dit punt zeer onduidelijk, o.a. in paragraaf 3: "Hiervoor is een samenwerking tussen Woonkracht 10, Alblasserwerf CV en de gemeente Alblasserdam nodig. Bij deze samenwerking geeft de gemeente Alblasserdam de twee andere partijen financiële ondersteuning om de realisatie van de 43 woningen te realiseren".

Het memo biedt geen enkel inzicht in de omvang en onderbouwing van de geldstroom naar Alblasserwerf CV. Wij dringen er bij de fracties op aan om op dit punt eerst duidelijkheid te verkrijgen, alvorens het voorstel te agenderen.

Strijdigheid met toekomstige wetgeving

Tot slot blijkt uit het recente raadsmemo, dat de urgentie van het voorstel mede gelegen is in het feit dat een op korte termijn te verwachten wetswijziging de combinatie tussen sociale huurwoningen en commerciële huurwoningen onmogelijk maakt. Wij vinden het onbehoorlijk om een bouwplan, dat indruist tegen een aankomende wetswijziging, voor te leggen aan de raad. De wetswijziging mag worden gezien als een uiting van de wens van de maatschappij. Het plan nu doorduwen met de wetenschap dat dit strijdig is met toekomstige wetgeving én met het leefgenot van de bewoners is ronduit laakbaar. Overigens zullen de bezwaartermijnen en mogelijk rechtszaken tegen een eventuele goedkeuring van de plannen opnieuw kunnen leiden tot noodzakelijke herziening van het plan, indien de wet inmiddels is aangenomen.

Conclusie

Concluderend stellen wij vast dat het voorstel te snel in de gemeenteraad is gebracht en zijn van mening dat voor een goede inhoudelijke afweging en het bereiken van een compromis tussen bewoners en ontwikkelaar meer tijd nodig is. De komende verkiezingen, de financiën van de ontwikkelaar en de op handen zijnde wetswijziging zijn zeer slechte argumenten om dit plan versneld door de gemeenteraad te loodsen.

Wij verzoeken u daarom om het voorstel niet te agenderen op de komende gemeenteraadsvergadering van 26 februari a.s., maar om het over de verkiezingen heen te tillen. Wel geven wij u in overweging om het nogmaals te bespreken op de commissievergadering van 25 februari a.s., zodat er ook nog een inhoudelijke discussie kan zijn.

Mocht u door deze e-mail de behoefte hebben om met ons in contact te treden dan kunt u ons bereiken via onderstaande gegevens:

Met vriendelijke groet,
namens de bewoners van Aak, Cortgene, Fregat, Kade en Klipper,

Dave Pieplenbosch – 06 - 39 54 88 80 (info@intresario.com)
Maarten Verschoor – 06 - 21 25 16 01 (maarten.verschoor@filternet.nl)