

Gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam

Cortgene 2

2950AA Alblasserdam

26 JAN. 2024

Alblasserdam, 24 januari 2024

Betreft: Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Zuidelijk Havengebied.

Geachte leden van de raad,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid mijn zienswijze met betrekking tot het hiervoor genoemde ontwerpbestemmingsplan aan u bekend te maken.

Als eigenaar van de woning Zuiderstek : te Alblasserdam, word ik al jaren geconfronteerd met sinds het begin van deze eeuw ontwikkelde nieuwe ontwikkelingsplannen voor het gebied Haven Zuid (thans genoemd Zuidelijk Havengebied). Er was in de regel weinig samenhang te ontdekken tussen de opvolgende plannen van de gemeente en de bewoners en/of eigenaren van de zes woningen aan de Zuiderstek (nrs 10 t/m 20) werden daar meestal niet of in geringe mate bij betrokken. Dit terwijl hun woonsituatie en leefomgeving juist uitermate (negatief) zou worden beïnvloed door het realiseren van de gepresenteerde plannen. De eerder ontwikkelde gedachten en plannen als "een rondje haven", "het Royal House of Holland", het (primair ten behoeve van het molengebied in Kinderdijk ontwikkelde) transferium met een hotel van 100 kamers", en "de bouw van een nieuwe loopbrug over de haven", ze zijn allemaal door veelal verschillende redenen in de prullenbak verdwenen, net als de wethouders die zich er druk voor gemaakt hebben.

De bewoners van de bestaande woningen aan de Zuiderstek maken zich zorgen over de gevolgen van de uitvoering van de huidige plannen op het gebied van hun woongenot, maar ook van de verkeer-, parkeer- en veiligheid situatie in de omgeving. We hebben de indruk dat de in diverse besprekingen geopperde bedenkingen in ruim onvoldoende mate zijn meegewogen in de planvorming. Ook verwacht ik (thans nog niet gedetailleerd uitgewerkte) problemen op het gebied van geluid, bezonning, waterhuishouding et cetera.

Eerdere met de gemeente besproken plannen en beloften over de parkeersituatie ten behoeve van de reeds bestaande woningen en het autoluw maken van het Zuiderstek zijn geheel niet meegenomen in de huidige projectplannen. Op 28.02.2012 schrijft de gemeente aan het Wapen van Alblasserdam en andere betrokkenen:

Ten behoeve van het autoluw maken van het Zuiderstek is een ontwerp gemaakt voor (privé parkeren achter de woningen (nrs 10 t/m 20) . Dit idee is door de bewoners van het Zuiderstek positief ontvangen. Bij de aanleg van deze parkeerplaatsen is de mogelijkheid bekeken voor ontsluiting via de Marineweg, waarmee eveneens de parkeerplaats van het Wapen van Alblasserdam ontsloten kan worden. De herinrichting van het Zuiderstek zal na realisatie van het Royal House of Holland in 2014 worden uitgevoerd. Met betrekking tot het realiseren van een in- en uitrit aan de kant van de Marineweg heeft reeds technisch onderzoek plaats gevonden en gesteld wordt: Het hoogteverschil tussen de Marineweg en de parkeerplaats wordt overbrugd met een hellingbaan van 1:10 (10%). De hellingbaan heeft 2 uitritten: één voor de woningen en één voor het Wapen van Alblasserdam.

Zoals u kunt constateren is er de achterliggende tien jaar niets aan de verbetering van de verkeerssituatie op het Zuiderstek gedaan, noch aan het creëren van de beoogde parkeerplaatsen achter de woningen. Aan de voorkant van de woningen ligt alleen een openbare parkeerstrook, die door de toenemende verkeersdrukte en bezoekers van het restaurant zelden beschikbaar is voor de

bewoners. Op grond van meerdere overwegingen zou bij de herontwikkeling van het gebied gestreefd worden naar minimaal een verkeersarm Zuiderstek, waar alleen een calamiteitenroute zou resteren!

Volgens uitspraken van burgemeester en wethouders in de regionale pers voldoet het plan aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van een fit en groen dorp en het rondje haven. Dit laatste doel, het lopen van een rondje haven, vergt aanzienlijke verbeteringen van het Zuiderstek, vooral ter plaatse van de zes resterende woningen en het Wapen van Alblasserdam.

Waar in het hiervoor genoemde artikel niet over gesproken wordt is de ambitie van de gemeente om daar waar het enigszins kan nieuwe woningen te bouwen. Men laat hier echter een **optimale kans** liggen om aanzienlijk meer woningen te bouwen binnen het plangebied, door de zes bestaande woningen (tegen een redelijke prijs) kopen, te slopen en de hoogbouw door te trekken tot aan het perceel van het Wapen van Alblasserdam. Er wordt gesteld dat de projectontwikkelaar een poging heeft gedaan om te kijken of deze huizen opgekocht zouden kunnen worden, maar dat dit op niets is uitgelopen. Met mij is als eigenaar van één van die woningen geen contact gezocht om hierover te praten of onderhandelen en voor zover mij bekend ook met de overige eigenaren niet. Het argument dat het te duur is om op een dergelijke gecompliceerde locatie (kavelgrootte, hotel, dorps karakter, vervuilde grond en parkeren) passende woningen te bouwen, is in diverse opzichten ongegrond. Bij het punt "kavelgrootte" zou het alleen maar tot een grotere totale kavel leiden; dus ongegrond. De opmerking "hotel" hoeft een plan niet per definitie onmogelijk maken, maar een bespreking met de ondernemer om een mogelijke aankoop te toetsen heeft voor zover mij bekend niet plaats gevonden. Wat bedoeld wordt met het argument "dorpse karakter" is mij niet duidelijk, in die zin dat het een duidelijke constatering is maar geen belemmering. De "vervuilde grond" bestaat ook op het perceel dat thans onderdeel uitmaakt van het ontwikkelplan en niet aangetoond is dat de grond achter en onder de woningen in een ernstiger mate vervuild is. De "parkeersituatie" zou in een goed opgezet plan er zeker niet slechter op behoeven te worden.

Er wordt geschreven "ontwikkelaar en gemeente hebben daarnaast aangegeven in de verdere planuitwerking speciale aandacht te willen geven aan de tuinen, de sloot, de aankleding en het vergroenen van de parkeergarage en het openbaar groen achter de woningen aan het Zuiderstek. Gedacht wordt aan een landschapsplan dat bewoners, gemeente en ontwikkelaar samen uitwerken."

Diverse bewoners/eigenaren van de betreffende woningen hebben elk punten aangevoerd waarover nog diverse vraagtekens bestaan die voor het merendeel door de anderen en mij worden gedeeld.

Indien de plannen van de ontwikkelaar en het bestemmingsplan naar aanleiding van de diverse zienswijzen niet naar tevredenheid zal worden aangepast, deel ik reeds nu voor alsdan mede dat daartegen te zijner tijd bezwaar zal worden gemaakt. Ik verzoek u tenslotte om goed te onderzoeken of de aangegeven opkoop van de onderhavige woningen niet alsnog gerealiseerd kan worden, (waardoor u in elk geval van de toekomstige bezwaren van deze groep verontruste personen af bent), of op korte termijn in overleg met mij en/of ons te treden om te trachten aan de geopperde bezwaren en wensen tegemoet te komen, door beloften om te zetten in concrete afspraken die bij het niet nakomen daarvan kunnen leiden tot juridische ingebrekestellingen.

Uiteraard ben ik graag bereid met u in contact te blijven en eventuele vragen te beantwoorden.

Met hoogachting,

n. a. w. gegevens

bekend bij quiffie