Geachte college en raadsleden,

Op woensdag is m'n dochter jarig en daarom kan ik woensdag niet inspreken betreffende de nieuwe parkeernota. Vandaar dit bericht aan u allen.

Vanaf 9 november 2020 zijn wij al bezig om op de Havenstraat 49 op de woningen te realiseren en waar momenteel het parkeerbeleid deze ontwikkeling tegenhoudt. De gemeente heeft aangegeven dat de parkeernota aan te passen en eerlijkheidshalve ben ik in het algemeen zeer tevreden over de nota parkeernormen 2023. Ik vermoed dat dit beleid een mooie stimulans is om meer woningen te realiseren aangezien het aanvoelt als een eerlijk en logisch beleid. Ik ben ook blij dat er geluisterd is naar onze feedback. M'n complimenten daarvoor.

Ik mail u allen omdat er een obstakel in het beleid zit. In de nota parkeernormen wordt het parkeerbeleid gekoppeld aan het nieuw te maken regeling meervoudige bewoning beleid. Dit betekent dat elke ontwikkeling op de Havenstraat niet mogelijk zijn tot 1 januari 2025. Door de koppeling kunnen wij geen parkeerplaatsen afkopen tot het nieuwe beleid Meervoudige bewoning er is (deadline 1 januari 2025). Ik hoop dat u kunt inzien dat dit onredelijk en onwenselijk is aangezien elke ontwikkeling op de Havenstraat (en ook Gijsbrecht) tegenwerkt en er hierdoor geen betaalbare woningen bij kunnen komen en er geïnvesteerd kan worden in deze straat. In ons geval staat wij al sinds 2020 stil, hebben wij het parkeerprobleem voor deze straat inzichtelijk gemaakt, meegedacht aan het nieuwe beleid om vervolgens, drie jaar later, geconfronteerd te worden met nog langer uitstel.

De bottleneck zit In de slot- en overgangsbepalingen (6.3.) van het nieuwe nota parkeernormen 2023. Hier staat beschreven :
2. De inwerkingtreding van de regel dat de parkeereis tot maximaal 3 parkeerplaatsen geheel afgekocht kan worden, wordt uitgesteld tot de dag na het moment dat het toekomstige nieuwe beleid meervoudige bewoning in werking treedt. Om zekerheid te bieden voor aanvragers van een omgevingsvergunning is de uiterste ingangsdatum van deze regel 1 januari 2025.
3. De inwerkingtreding van de regel dat de parkeereis tot maximaal 3 parkeerplaatsen geheel afgekocht kan worden gaat voor "wonen boven winkels" in na inwerkingtreding van deze Nota Parkeernormen voor de ontwikkelingen van maximaal 1 appartement boven een winkel. Nadrukkelijke kanttekening hierbij is dat dit niet automatisch betekent dat de omgevingsvergunning verstrekt wordt als aan dit onderdeel voldaan wordt. Iedere aanvraag wordt op alle beleidsaspecten getoetst (denk daarbij bijvoorbeeld aan kwaliteitseisen en overconcentratie).

Als deze regels in het nieuwe beleid aangepast kunnen worden dan kunnen meerdere ontwikkelingen in deze straat door. En niet alleen onze straat maar ook de Gijsbrecht waar dan leegstand op de verdiepingen omgezet kunnen worden naar betaalbare woningen d.m.v. de afkoopregeling.

Ik snap ook de essentie om het huidige beleidsstuk Meervoudige bewoning (2021!) aan te passen want dit is een restrictief beleid wat amper adaptief is. Dit beleid is gemaakt is om het splitsen van woonhuizen tegen te gaan/ ontmoedigen. Geheel logisch en wenselijk echter hoort dit beleidsstuk transformaties, daar waar nodig, niet tegen te werken. In dit geval gaat het beleid gaat over het verbieden van splitsen woonhuizen (Oosterstraten en Nieuwstraten) en past de transformaties betreffende de Havenstraat binnen de afwijkingsmogelijkheden. Daarvoor zijn kwaliteitseisen meegenomen die wij natuurlijk in acht nemen.

Zie hieronder de quotes uit het beleidsstuk:

Overconcentratie en overlast tegengaan

De gemeentelijke doelstelling is niet om altijd en overal nieuwe meervoudige bewoning tegen te gaan. Het kan vaak een goede herbestemming voor bestaande gebouwen/panden zijn. De knelpunten liggen
vooral in de onevenredige concentratie van meervoudige bewoning van gebouwen/panden in de 'oude'
woonwijken ten oosten en ten zuiden van het centrum, de bewoning van krappe binnenterreinen en in de
vaak matige kwaliteit en beperkte grootte van de aangeboden woonruimte, samen met de hiermee gepaard gaande overlast voor de omgeving. Juist voor dit soort gevallen wil de gemeente meer sturing op
het gebied van spreiding en kwaliteit.

Meervoudige bewoning kan ook een goede invulling zijn voor bestaande panden die bedreigd worden door leegstand en verkrotting, omdat er binnen de bestaande functie gerelateerd aan de plek, geen vraag meer naar is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het overschot aan kantoren, winkels buiten de winkelcentra en de grote bovenwoningen in de klassieke winkel/woonhuizen, vooral in het centrum.

Herbestemming of transformatie
Er bestaat een zekere spanning tussen voorgaande doelstelling en een andere gemeentelijke wens, namelijk de herbestemming van panden die door leegstand, verkrotting of laagwaardig gebruik worden
bedreigd. Gelet op de markt zal de gevraagde herbestemming vaak meervoudige bewoning zijn. Uiteraard wordt ook bij herbestemming rekening gehouden met in deze regeling geformuleerde richtlijnen op het gebied van kwaliteit, zoals minimale grootte, parkeervoorzieningen, buitenruimte en bergruimte. Dat betekent dat herbestemming wordt nagestreefd, maar dat daarbij wel moet worden voldaan aan de voorwaarden.

Echter zien ambtenaren deze regelgeving als een algehele restrictie en wil men hier niet vanaf wijken (zie mailverkeer) ondanks de ontheffingsmogelijkheid van het college. Er zit dus ruis in de (presentatie van de) regelgeving en dus ook in uitvoering.

De makkelijkste route lijkt mij om de slot-overgangsbepalingen anders te formuleren zodat de Havenstraat weer kan opbloeien en hier leegstand omgezet kan worden naar betaalbare woningen. Anders wil ik u vragen om mee te werken aan de afwijking van het beleid.

Ik hoop op deze manier voldoende geparticipeerd te hebben en kijk uit naar een constructieve oplossing.

Indien u vragen heeft kunt u altijd telefonisch of per mail contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Raoul van de Wetering
06-24950434