

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadsinformatiebijeenkomst van 6 april jl. bent u meegenomen in de gebiedsvisie van de Pracht en omgeving. In die bijeenkomst zijn scenario's gepresenteerd voor zowel de noordzijde als de zuidzijde. Tijdens de vergadering hebben bijna alle fracties de voorkeur uitgesproken voor scenario 4 - Appartementen in het groen - voor de zuidzijde. Het heeft ons verbaasd dat tijdens een raadsinformatiebijeenkomst, zonder verder debat, deze keuze lijkt te zijn gemaakt.

Wie zijn wij en waarom deze brief

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst werd gesteld dat scenario 4 (appartementen in het groen) erg goed is geland bij bewoners. In het afwegingskader is aangegeven dat er weinig weerstand is. Deze weerstand zou slechts bestaan bij een enkele bewoner uit de Maria van Bourgondiëlaan. Dat is niet juist. In de Maria van Bourgondiëlaan liggen aan de westzijde 12 woningen, die met de achterzijde zijn gericht naar de boerderij. Dit zijn de woningen die het dichtste bij het te bouwen appartementencomplex liggen. Juist bij de bewoners van deze 12 woningen is het essentieel om draagvlak te verkrijgen voor de ontwikkeling van het perceel. Bij 11 van de 12 huishoudens bestaat echter geen draagvlak voor scenario 4. Wij zijn de bewoners van deze 11 woningen en voelen ons genoodzaakt nu te reageren.

Uitgangspuntennotitie

Uw raad heeft op 3 maart 2020 de "Uitgangspuntennotitie ontwikkeling Frederik Hendrikstraat" vastgesteld. In deze notitie zijn onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De locatie kan worden herontwikkeld naar woningbouw. Er zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen in de directe nabijheid waardoor het gebruik van de boerderij als maatschappelijke voorziening niet voor de hand liggend is.
- Op de locatie wordt sociale woningbouw gerealiseerd deels onder de 1ste en 2de aftoppingsgrens.
- De boerderij zal hoogstwaarschijnlijk gesloopt moeten worden.
- Uitgangspunt is dat een woningbouwontwikkeling een kwaliteitsverbetering aan het groen dient te leveren. Voorkomen moet worden dat de beschikbare ruimte en het aanwezige groen versnipperd worden middels een verkaveling met voor- en achtertuinen. Tevens dient de groenstructuur, van bomen langs de doorgaande wegen, zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk versterkt.
- Uiteindelijk heeft de gemeente wel het laatste woord maar gestreefd dient te worden naar het optimaal inzetten van burgerparticipatie in herstructureringsprocessen. Om te komen tot een gedragen stedenbouwkundige visie op het gehele gebied de Pracht wordt de buurt en andere belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.

Met deze uitgangspunten is voorgesorteerd op een voor Stichting 'thuis rendabele ontwikkeling, op sloop van de boerderij en op de bouw van 25 tot 30 appartementen voor 1 en 2-persoonshuishoudens in de sociale huursector.

Onze zienswijze uitgangspuntennotitie

- Stichting 'thuis koopt in 2007 de boerderij aan met het perspectief om een gebiedsontwikkeling te gaan doen samen met de gronden van de sporthal en de Pracht. Een paar jaar later blijken de plannen anders te lopen en blijft 'thuis met de boerderij "zitten". De aankoopprijs was destijds marktconform voor een vrijstaande woning op een ruim perceel. Om nu een financieel haalbare ontwikkeling te gaan realiseren op de gronden zonder de Pracht en de sporthal in het sociale segment is de aankoopwaarde te hoog geweest. Om de ontwikkeling financieel haalbaar te krijgen moet de gemeente dus gronden inbrengen (lees groen) en moet 'thuis een minimaal aantal eenheden van 25-30 appartementen realiseren. Het kan nu toch niet zo zijn dat doordat er een te hoge grondwaarde aanwezig is de omwonenden hierdoor alle daarbij horende consequentie moeten accepteren.
- Het afschrijven van de boerderij in de gehele ontwikkeling is ons inziens ook te snel besloten. Dit komt natuurlijk door bovenstaande, immers met behoud zijn er minder eenheden te realiseren in de boerderij en omgeving. De sloop wordt mede ingegeven door de notitie van Laride over de kwaliteit en het onderhoud van de boerderij waar wij vraagtekens hebben bij deze notitie.
De boerderij is 14 jaar lang verwaarloosd wat begrijpelijk is als vanuit het oogpunt van ontwikkeling van het gehele gebied. Met de huidige uitgangspunten had een ontwikkeling met de boerderij prima gepast. Dit levert dan waarschijnlijk wel een deficit voor 'thuis op.

Met bovenstaande punten stellen wij dat er alleen vanuit de financiële haalbaarheid wordt gekeken naar de ontwikkeling en niet naar een stuk historie en de belangen van de omgeving/omwonenden. Hiermee zeggen wij niet dat we tegen een ontwikkeling zijn, immers is de verwaarloosde omgeving nu ook een doorn in het oog, maar zal er naar passende uitgangspunten gezocht moeten worden.

Burgerparticipatie

- Geen burgerparticipatie bij Uitgangspuntennotitie
Bij de voorbereiding van de Uitgangspuntennotitie heeft in het geheel geen burgerparticipatie plaats gevonden.
- Organisatie burgerparticipatie
We hebben per post een uitnodiging ontvangen voor een bijeenkomst in de Pracht op 6 november 2020. Niet iedereen heeft hier gebruik van kunnen maken. Enerzijds door werk in de avonduren; anderzijds omdat het een fysieke bijeenkomst betrof en men deze vanwege Corona niet kon of wilde bezoeken. Vervolgens is de fysieke bijeenkomst gewijzigd naar een digitale bijeenkomst op een andere datum, maar inwoners die zich niet hadden aangemeld voor de fysieke bijeenkomst zijn hierover niet geïnformeerd. Vervolgens is de digitale bijeenkomst wegens technische problemen tot 2 maal toe niet doorgegaan. Ook hierdoor zijn mensen afgehaakt. Bij de bijeenkomst van 30 en 31 maart jl. lukte het een enkeling niet om in te loggen, waardoor deelname niet mogelijk was. Dit heeft tot gevolg gehad, dat niet iedereen die wilde participeren, heeft kunnen participeren.
- Uitkomst was al bekend
In de informatieavond is tijd en aandacht besteed aan mogelijke maatschappelijke functies op de zuidzijde en scenario's voor grondgebonden woningen op de zuidzijde. Dat heeft bij ons de indruk gewekt, dat er ruimte was voor het gesprek hierover. Uit uw raadsinformatiebijeenkomst blijkt nu, dat al eerder is bepaald dat uw raad de voorkeur geeft aan appartementen om zo veel mogelijk van het groen te behouden. Nu wetende dat dat uw wens is, vragen we ons af wat de hele opzet is geweest van de burgerparticipatie. Nu uw keuze reeds eerder bepaald lijkt te zijn, voelen wij ons niet serieus genomen en lijkt de hele opzet van burgerparticipatie een verplicht te doorlopen traject te zijn geweest.

- Vragen niet beantwoord

In de bijeenkomst van 7 december werd gebruik gemaakt van de zogenaamde “mentimeter” waarin vragen gesteld konden worden. Vragen zijn zeer selectief beantwoord tijdens de presentatie, echter is het merendeel niet beantwoord. Ook is hiervan geen verslaglegging van gedaan. Hiermee voelen wij ons wederom niet serieus genomen.

- Bewonersbijeenkomsten 30 en 31 maart jl.

Bij de informatiebijeenkomst van 30 en 31 maart jl. zijn scenario's gepresenteerd. Bij deze presentaties is het voor een deel van de aanwezigen niet duidelijk geweest dat zwijgen zou worden opgevat als draagvlak. De presentaties zijn meer als kennisgeving gebracht en dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Door het opsplitsen in 4 groepen is het voor ons als bewoners niet mogelijk een goed beeld te krijgen van de standpunten van de verschillende deelnemers. Het feit dat er door de gemeente nu wordt aangegeven dat er weinig weerstand is, was dan door ons ook niet tegen te spreken totdat we het initiatief hebben genomen om alle individuele bewoners zelf te polsen over hun mening.

- Financiële haalbaarheid

De scenario's die getoond zijn in de informatiebijeenkomst van 7 december 2020 waren niet beoordeeld op de financiële haalbaarheid. Het is voor ons als leken niet te beoordelen of deze haalbaar zijn. Nu blijkt dat er een aantal scenario's afvalt (vooral de noordzijde) terwijl dit wel als doorkijk werd gegeven voor de gehele ontwikkeling. Dit lijkt ons niet een wenselijke situatie om omwonenden met plannen te laten meepraten die komende 15 jaar toch niet doorgaan. Dit voelt als een verplicht nummer vanuit de uitgangspuntennotitie!

- Plannen al verder gevorderd

In de afgelopen raadsvergadering bleek het dat de plannen al verder zijn dan gepresenteerd. Er werd aangegeven dat de plattegronden van de appartementen vanuit 'thuis zijn ingebracht. Met deze informatie moeten ook de balkons, ontsluitingen (portiek, galerij) bekend zijn. Wordt deze informatie bewust niet gedeeld? Dit is namelijk essentieel voor de inijk in onze tuinen/woningen.

Gelet op het bovenstaande is onze inbreng van generlei waarde geweest. Met de presentatie van de 4 scenario's voor de zuidzijde stond op voorhand vast dat uw raad voor appartementen en daarmee voor scenario 4 zou kiezen. De andere scenario's voldoen immers niet aan de door u gestelde uitgangspunten. Ook uw raad heeft hierdoor feitelijk geen keuze in scenario's.

Geen draagvlak

Voor ons allen geldt, dat wij destijds de woning hebben gekocht vanwege de vrijheid en privacy aan de achterzijde. Appartementen aan de oostzijde van het perceel maken een inbreuk op deze vrijheid en privacy, omdat de appartementen op de tweede en derde verdieping inijk geven in onze woningen en tuinen. Dit is voor ons een ernstige aantasting van ons woongenot.

Uit de zonnestudie blijkt, dat de appartementen op de 3^{de} etage zon weg nemen uit onze tuinen. Deze tuinen zijn niet groot. Voor de tussenwoningen circa 38 m², de tuinen van de hoekwoningen zijn iets ruimer. Door de bomenrij achter de garages hebben wij in de winter vanaf circa 15 uur niet of nauwelijks zon in de tuinen, in de zomer is het vanaf circa 16 uur niet mogelijk om in de zon te zitten. Soms valt er nog wat licht door de bladeren. Appartementen op de 3^{de} etage houden dat licht echter volledig tegen.

Bij geen van ons bestaat draagvlak voor een derde woonlaag. De meningen over een tweede woonlaag zijn verdeeld. Er is echter (nog) geen draagvlak voor een tweede woonlaag, omdat gestelde vragen niet dan wel onvoldoende zijn beantwoord.

De raadsinformatiebijeenkomst zelf

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst is uitvoerig stil gestaan bij de ontwikkeling van de noordzijde, terwijl op voorhand duidelijk was dat daar de komende jaren geen ingrijpende ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Aanleiding voor de visie was de ontwikkeling van de zuidzijde. Hier resteerde nog slechts 5 tot 10 minuten, terwijl de ontwikkelingen op dit deel op korte termijn de meeste impact hebben. Door tijdgebrek is de terugkoppeling uit de bewonersavond in december in het geheel niet besproken en zijn gestelde vragen vanuit raadsleden niet beantwoord.

Tijdens de bijeenkomst werd voorgesteld om voor de noordzijde scenario 2 verder uit te werken en voor de zuidzijde de scenario's 2 en 4. Gevraagd werd naar een reactie. De meeste fracties spraken zich vervolgens uit voor scenario 4 voor de zuidzijde; een enkeling was verbaasd dat er al een keuze gemaakt moest worden en een ander wilde nog overleggen. Het maken van een keuze voor een scenario past niet in een raadsinformatiebijeenkomst, maar hoort thuis in een oordeelsvormende vergadering.

Concluderend

- Wij zijn niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de Uitgangspuntennotitie, waardoor de richting van de ontwikkeling al vaststond, namelijk de bouw van 25 tot 30 appartementen op de zuidzijde.
- De burgerparticipatie is niet gericht geweest op het in gezamenlijkheid uitwerken van scenario's die voldoen aan de uitgangspunten.
- Wij herkennen ons niet in het gestelde dat scenario 4 erg goed is geland bij bewoners.

Verzoek

Wij verzoeken u nog geen keuze voor scenario 4 te maken en ons serieus te betrekken bij te bepalen uitgangspunten en dus de huidige uitgangspuntennotitie in te trekken. Hierna verwachten wij dat we op een serieuze manier betrokken worden bij de verdere uitwerking.

We vertrouwen erop dat we met deze brief gehoord worden en alsnog tot een ook door ons gedragen visie kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Maria van Bourgondiëlaan

Kopie aan:
Wethouder Jan van Burgsteden
Projectleider Bram Daamen