

INSPREEKTEKST L. Harmsma com. EGZ 1-2-2018, Best.plan Alphen Stad, 4^e bouwlaag drive-in woningen Componistenwijk

Voorzitter, geachte commissieleden,

Mijn naam is Louise Harmsma, ik spreek hier in mijn hoedanigheid van

Componistenwijkbewoner en bewoner van een drive-in woning in de Händelhof, ik voer tevens het woord namens diverse medebewoners.

INFORMATIE AVOND 29 november 2017.

Commissieleden, het was goed dat wethouder Van As aanwezig was op de roerige bijeenkomst op 29 november, een avond voor alle wijkbewoners en bedoeld om met commissieleden in gesprek te gaan. Hoewel er slechts 10 aanmeldingen waren, kwamen er uiteindelijk 150 geïnteresseerde bewoners in de hoop duidelijkheid te krijgen.

Dat laatste is niet gelukt, men name de essentiële kernvragen over de technische en constructieve haalbaarheid voor een opbouw als vierde bouwlaag zijn niet beantwoord. Bewoner De Vries stelde al aan het begin van de avond de vraag: zijn de fundering, het casco en het dak geschikt voor deze uitbreiding en kunnen de draagmuren hiermee worden belast? Men zou dat nog nagaan, zo luidde het antwoord.

Dus werd er een plan toegelicht zonder dat op dat moment een bouwkundig rapport van een onafhankelijk extern bouwkundig adviesbureau voor handen was. Terwijl de huizen in de Componistenwijk gebouwd zijn in 1971, dus 46 jaar oud zijn en de bouwkundige eisen van die tijd minder stringent waren dan nu het geval is.

BETONPROBLEMEN.

Onze drive-in woningen kwamen 27 jaar geleden in het nieuws omdat er betonrot was geconstateerd in de balkonplaten, de consoles en dakranden. Bij 100 drive-ins zijn uiteindelijk de aangetaste betonnen balkonplaten vervangen door nieuwe platen van Betonindustrie De Veluwe die, ik citeer: “aan de slanke kant zijn. Dit is opgelegd door de maximaal toelaatbare belasting op de consoles”. De consoles vormen het verlengstuk van de draagmuren en die muren zijn dus ook aan de “slanke kant”, t.w. slechts 18 cm dik.

Als dus installatie van een betonnen balkonplaat van normale dikte al niet mogelijk is, rijst de vraag hoe dat zit met het veel grotere gewicht van een vierde bouwlaag?

EUROWONINGEN.

De aanvraag van projectontwikkelaar Eurowoningen voor de bouw van 322 drive-ins dateert van 2 maart 1970, de bouw is uitgevoerd door de Uithoornse Bouw-en Aannemingmaatschappij en onderaannemers. Bij de bouwaanvraag zitten de bouwtekeningen met de maatvoering en bouwkundig/technische gegevens. Daaruit blijkt dat de enkele mandelige tussenmuren die als draagmuur dienen inderdaad slechts 18 cm dik zijn, zie bijlagen 1 en 2. Met zulke dunne draagmuren mag tegenwoordig niet meer gebouwd worden. Het casco en de draagmuren zijn absoluut niet geschikt voor extra zware belasting, zo is ons door een bouwadviesbureau meegedeeld. Daar komt bij dat een draagmuur niet voor de helft belast kan worden maar in zijn geheel het gewicht moet torsen.

Wij, bezorgde tegenstanders van de 4^e bouwlaag, hebben ons verdiept in een aantal aspecten. Er werd op 29 november bij de presentatie gewerkt met voorbeeldmateriaal van de gemeente Lansingerland, waar in de Berkelse Componistenwijk inmiddels 1 à 2 opbouwen gerealiseerd zijn. Echter, bij de besluitvorming in Lansingerland (Berkel/Rodenrijs) over de bestemmingsplanwijziging hoort de Inspraaknota Berkel 1, daarin wordt vermeld: “Omdat de dakvloer zwak is, ziet de constructeur van de aanvrager als enige oplossing het leggen van een extra nieuwe houten vloer over de bestaande die direct OP DE BOUWMUREN DRAAGT. De

hele constructie moet nog worden uitgewerkt waarbij moet worden aangegeven welke en hoeveel belasting wordt toegevoegd en wat dit betekent voor de bestaande fundering”.

Is de feitelijke situatie in Alphen aan den Rijn anders, kunnen de dunne mandelige draagmuren hier wél worden belast met een extra dakvloer plus verblijfsruimte van drie meter hoogte en het gewicht van personen en meubilair? Het antwoord luidt nee volgens een advies van een gespecialiseerd bouwconstructiebureau. Wij menen dat de raad, alvorens te besluiten, recht heeft op duidelijkheid en zou moeten eisen dat er een onafhankelijk bouwkundig onderzoek komt van een extern bureau.

WOONFUNCTIE OF BEDRIJFSFUNCTIE?

Op dit moment zijn er in de Händelhof volgens opgave van de Kamer van Koophandel 43 bedrijven gevestigd waarvan een aantal veel bezoekers trekt, zoals kapsalons, een schoonheidssalon, nagelstudio, tattoo-shop etc. Voor de hele Componistenwijk zal e.e.a. uitkomen op een aantal van ongeveer 300. Vanzelfsprekend hebben wij begrip voor bewoners die een boterham verdienen door hun huis beroepsmatig te benutten, maar er is wel sprake van veel hinderlijk verkeer in de doodlopende hofjes die als “woonerf” zijn bestempeld. Nu al is het de hele dag een komen en gaan van bezoekers, vrachtwagens en bezorgdiensten. De eventuele extra verblijfsruimte op de vierde verdieping zal vast niet gaan dienen als slaapkamer voor de genoemde grote gezinnen. Eerder komen er door de toegenomen mogelijkheden nog meer bedrijven bij. Tevens moet er ook rekening worden gehouden met kamerverhuur, air b&b, bed- and breakfast etc.

BEPERKT RENDEMENT VAN ZONNEPANELEN.

De raad heeft de afgelopen twee jaar krachtig ingezet op duurzaamheid en milieu en beijvert zich de burgers daarbij zoveel mogelijk te betrekken. De inzet van burgers komt met name goed tot uiting bij de plaatsing van zonnecollectoren, dit is nl. vér uit de meest populaire milieumaatregel omdat men zelf de regie en controle kan houden. Daarom verzoek ik u: ga dit dan niet extra moeilijk maken en alsnog belemmeringen opwerpen! Bij de presentatie op 29 november bleek immers dat op veel tijdstippen de zonnepanelen in de schaduw komen te liggen door de dakopbouw van een aangrenzend pand.

AANSPRAKELIJKHEID, WIE?

Als de gemeenteraad eventueel besluit toch een 4^e bouwlaag toe te staan op onze drive-ins rijst de vraag waar wij de juridische aansprakelijkheid moeten neerleggen. De strofe dat door een binnenplanse afwijking voorwaarden kunnen worden gesteld, stelt ons niet gerust. “Daarnaast wordt dan met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten”, luidt de tekst. Echter tegenwoordig verlopen planschadeovereenkomsten zeer moeizaam en moeten gedupeerde bewoners vaak de gang naar de rechter maken om hun belangen te waarborgen. Zadel onze wijk svp niet op met dit probleem!

KEUZE VOOR LAAGBOUW.

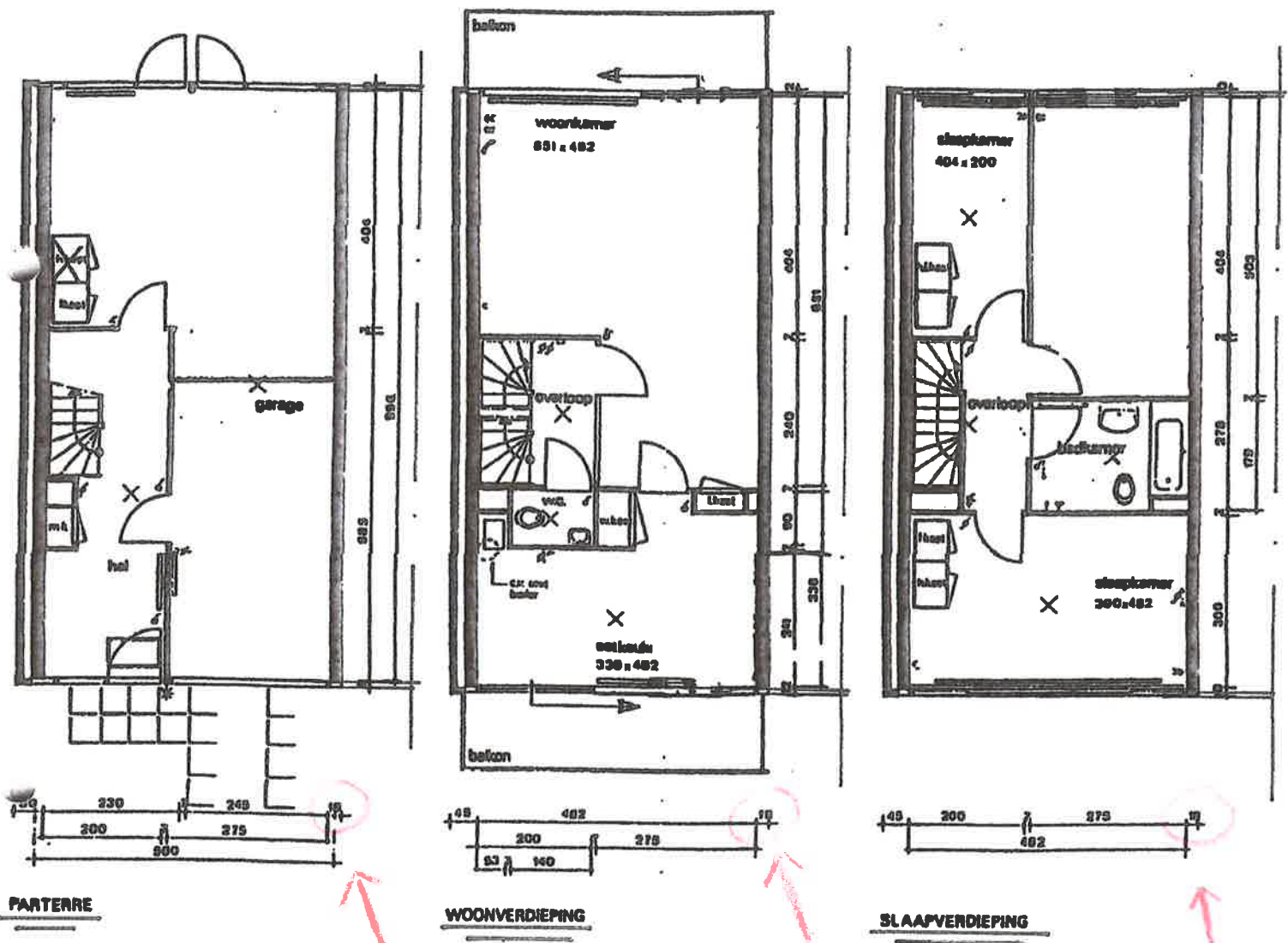
Veel bewoners kozen bewust voor een laagbouwwijk. Door een 5 meter brede opbouw als vierde bouwlaag krijgen de toch al grote drive-ins de hoogte en het uiterlijk van een appartementencomplex. De vele opgestoken handen van tegenstanders maakten op 29 november duidelijk dat hiertegen veel bezwaren zijn.

Wij gaan ervan uit dat dit duidelijke signaal en het hiervoor gestelde, bij u tot de conclusie leidt dat de 27 zienswijzen voor een 4^e bouwlaag Componistenwijk als ongegrond moeten worden beoordeeld.

L. Harmsma
1-2-2018

HANDELHOF

hoek huis,

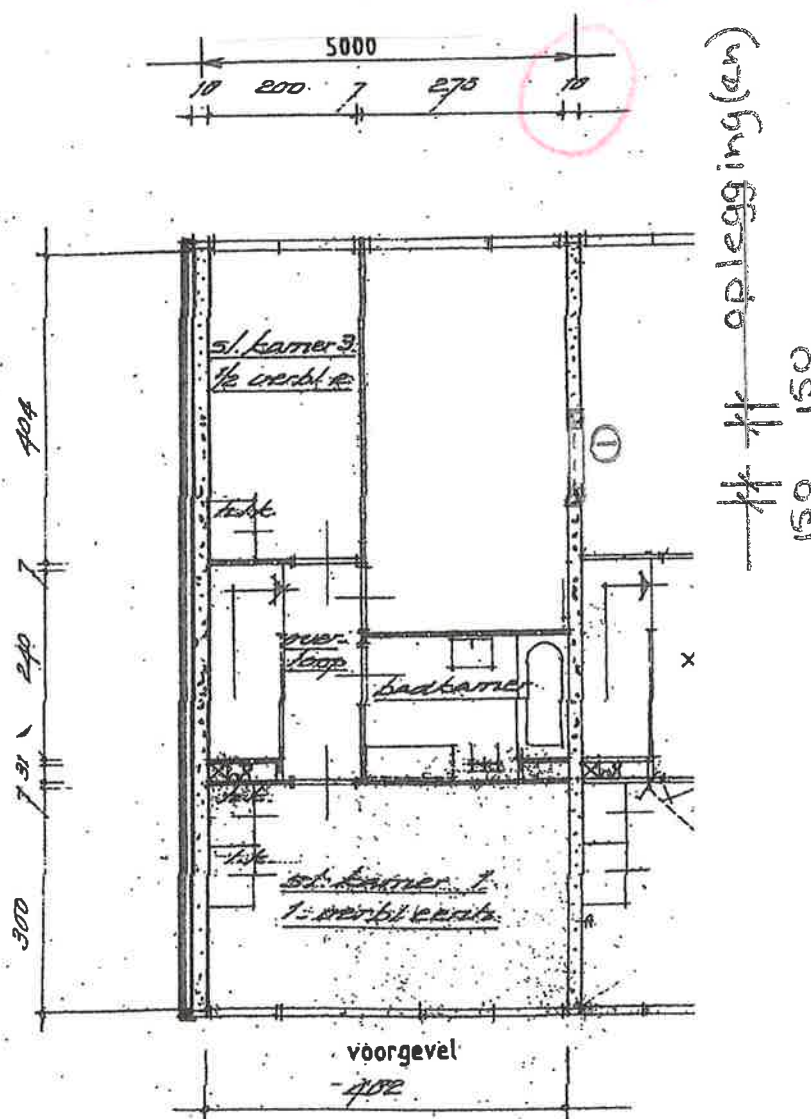


BESTAANDE SITUATIE

schraagmuur = 18 cm
to lewens tussenmuur

gesamenlijke draagmuur is 10 cm
mandelige tussenmuur

2e VERDIEPING



DOORBRAAK I

① = Stalen Ligger : HE 120 A