

Van [REDACTED]

Verzonden: zondag 19 november 2023 14:04

Onderwerp: Ingezonden stuk voor 27 november, Integraal Huisvestingsplan Onderwijs: Reactie op uitkomsten IHP onderwijs zoals gepresenteerd op 9 oktober jl

Onderwerp: Uitkomsten Quickscan Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, agendapunt voor Commissie Beraad en Advies Welzijn, d.d. 27 november 2023

Geachte leden van de Commissie Beraad & Advies Welzijn,

Op 9 oktober jongstleden is een presentatie gehouden over de Quickscan Integraal Huisvestingsplan onderwijs. Wat toen is gepresenteerd is niet wat naar ons als bewoners van Dorpsdijk [REDACTED] als directe burens van locatie 't Veerhuys toe is gecommuniceerd.

Meerdere gezinsleden binnen ons gezin zijn gediagnosticeerd met problemen bij onder andere de prikkelverwerking. Prikkel (zoals bv geluid en drukte) komen heftiger binnen als bij andere mensen. Wij zijn daarom genoodzaakt om hiermee rekening te houden. Zo is school al vaak een uitdaging. Eén van onze kinderen moet bij thuiskomst van school rust nemen om de volgende dag aan te kunnen. Bij een ander kind van ons escaleerde zijn problematiek dermate dat school momenteel niet haalbaar is.

Wij hebben daarom uit het zicht van de buitenwereld in en rond ons huis een atmosfeer gecreëerd waar onze kinderen zichzelf kunnen zijn en tot rust kunnen komen. Met de komst van de school en kinderopvang naast ons huis kunnen onze kinderen niet meer thuis komen of thuis zijn als de school of kinderopvang open is. Zeker met avondopenstellingen heeft dit vergaande consequenties.

Dit voorjaar kwamen mensen van de gemeente langs om aan te geven dat de gemeenten interesse had in o.a. de locatie 't Veerhuys voor het ontwikkelen van de dislocatie Don Bosco en dat de plannen als volgt waren:

- Het gebouw komt ongeveer waar 't oude Veerhuys gebouw stond, mogelijk iets uitgebouwd naar achteren. Daarbij was de ingang aan de pleinzijde.
- Er worden klaslokalen gerealiseerd.
- Vanuit het gebouw komt het schoolplein achter het gebouw, het zou niet recht achter onze tuin komen.
- Een hek zou worden geplaatst tussen ons perceel en die van de school in.
- Ons recht van overpad, zoals deze langs het veerhuis liep naar de openbare weg toe, blijft gehandhaafd.
- Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van geluidsoverlast.
- Ons perceel wordt ontzien.
- We zouden worden meegenomen in het proces en significante wijzigingen zouden worden doorgegeven.

In de presentatie op 9 oktober jl. werd met de massastudie het volgende getoond:

•—Gebouw komt ongeveer waar 't oude Veerhuys stond, maar het gebouw wordt aan de achterzijde veel groter dan het oorspronkelijke gebouw.

- Het schoolplein komt direct achter onze tuin over de complete breedte.
- Er komt kinderopvang.
- De voorkant van het gebouw wordt verplaatst en komt nu naast ons huis.
- Om geluidsoverlast tegen te gaan, wilt de gemeente een muur bouwen tussen ons perceel en die van de school in. Een muur plaatsen op de plek waar 't Veerhuys heeft gestaan, is logisch. Echter een muur plaatsen om het geluid te beperken, houdt in dat de muur naar schatting 4x zo groot wordt dan enkel de lengte van de muur van 't Veerhuys en de helft van ons perceel wordt ingebouwd. Ons uitzicht zijn we kwijt, we kijken grotendeels tegen muren aan. Daarnaast twijfelen we of de muur wel voldoende geluid tegen houdt.
- Als men het niet haalt om de geluidsnorm te halen, wil men de geluidsnorm verhogen!

Wij voelen ons niet meegenomen in het proces, terwijl de wijzigingen wel degelijk significant zijn:

- Door de ingang te verplaatsen is de kans groot dat hindernissen zoals fietsen, rijen kinderen, wachtende ouders of een door school geplaatst hek een belemmering vormen waardoor ons huis onbereikbaar is. Wij willen daarom garanties dat het recht van overpad ten aller tijden wordt gehandhaafd.

- Door de speelplaats over de volledige breedte van onze tuin te plaatsen, is niet alleen onze rust verdwenen, maar ook onze vluchtroute afgesloten. Vanuit de veiligheidsregio is eerder aangegeven dat dat onze vluchtroute is en als dan ook ons recht van overpad wordt belemmerd, is onze woning niet meer te bereiken of te ontvluchten in geval van een calamiteit.

- Door de locatie ook voor kinderopvang aan te merken wordt ook de overlast vele malen groter. Niet enkel tijdens schooltijd maar ook daarvoor en daarna. Niet enkel op het schoolplein maar ook bij de ingang komen er dan continu ouders die hun kinderen bij de opvang komen brengen of ophalen van s morgens vroeg tot aan het einde van de werkdag in plaats van half negen tot half vier.

- Met de laatste uitbater van 't Veerhuys spraken we vaak over de geluidsoverlast. Deze was veel hoger dan bij de uitbater daarvoor en zorgde voor behoorlijk wat problemen bij onze kinderen. De milieudienst is erbij gekomen, en gaf aan de normering zoals deze is afgegeven voor deze locatie, onvoldoende rekening heeft gehouden met de werking van de dijk en met de actuele wetgeving. De milieudienst wilde dan ook gaan kijken of zij iets aan de vergunning van de uitbater konden doen. Niet veel later is 't Veerhuys afgebrand en heeft de milieudienst geen actie meer ondernomen. Echter, de geluidsnormen verhogen zoals de heer [REDACTED] dit voorstelt is iets wat haaks staat op de mening van de Milieudienst destijds toen werd gekeken vanuit onze locatie en past zeker niet bij onze beleving van geluid.

In deze is het ronduit pijnlijk te moeten lezen dat in de beantwoording van de vragen van de commissieleden wordt gesteld dat onderzoek geluid richting kerk en begraafplaats nodig is omdat de verwachting is dat zij last kunnen hebben van het geluid van de school. Waarom wordt onze woning, waar elke dag bewoners aanwezig zijn, niet meegenomen in dit onderzoek?

Bij de Sportlaan wordt aanbevolen om de speelplaats af te schermten in verband met geluidsoverlast. Bij de Rivierweg wordt zelfs gesproken over een speelplaats aan de binnenzijde van het gebouw. Gezien onze ligging ten opzichte van de bouwlocatie, lijkt ons dat deze

oplossingen minstens óók van toepassing zijn bij locatie 't Veerhuys.

Ook staat ons pand op 2 meter afstand van de bouwlocatie. Naar onze mening zou ook hier geluidsarm gebouwd moeten worden. Het lijkt mij dat er geen verschil is met bouwen zoals dit is aanbevolen bij locatie Sportlaan, dus dat het logisch is, dat ook hier geluidsarm gebouwd moet worden.

Daarnaast zijn er nog enkele punten die we nergens terugzien in de presentatie:

- Onze tuin in combinatie met de tuin van de kerk blijkt genoeg ruimte te bieden om een bijzonder habitat te kunnen bieden aan een groot aantal dieren. Op deze percelen bezoeken en wonen vleermuizen, egels, diverse soorten vogels en vlinders, salamanders, kikkers en padden. Wij missen een onderzoek naar deze dieren en hoe deze beschermd worden bij deze bouwplannen. Dat terwijl met name vleermuizen een beschermde status hebben. Daarnaast is de luchtkwaliteit gemeten van de locatie zoals deze nu is. Voor de bouw van de dislocatie op locatie 't Veerhuys zullen er heel wat bomen en bossage worden gekapt. Een logisch gevolg hiervan is dat de NO₂-niveau zal gaan stijgen evenals het stikstofgehalte. We vragen ons dan ook af in hoeverre dit is doorberekend.

- De monumentale status van 't Veerhuys zorgt ervoor dat ook het nieuwe pand moet voldoen aan de eisen zoals deze waren gesteld aan 't Veerhuys. De "look-and-feel" van het gebouw zal hetzelfde moeten zijn. Dat betekent ook dat met de huidige technologie het nog niet mogelijk of kostprijsverhogend zal zijn om het gebouw neer te zetten in de combi van alle vereisten op het gebied van duurzaamheid, met het uiterlijk van 't Veerhuys zoals deze oorspronkelijk was. Onze ervaring is dat deze combinatie flink prijsverhogend werkt, en dit zien we niet in de plannen terug.

Ons huis heeft ook een gemeentelijke monumentale status. Dat betekent dat wij beperkt worden in het beschermen van ons pand tegen geluidsoverlast.

Het feit dat ons pand een monument is, heeft ook andere gevolgen voor het bouwproces. Ons pand is niet onderheid, er zal dus trillingsvrij gebouwd moeten worden. Dit staat in de presentatie wel vermeld bij locatie Sportlaan, maar niet bij locatie 't Veerhuys.

- In de presentatie wordt genoemd dat er geen aandachtspunten zijn voor locatie 't Veerhuys voor wat betreft veiligheid, terwijl we hier toch regelmatig merken dat de kabels & leidingen niet goed zijn vastgelegd. Bij iedere klus in de grond, is het raak en zitten we zonder internet of elektriciteit. En het duurt uren, zo niet dagen eer dit is opgelost. Dat is voor ons elke keer een probleem. Wij werken regelmatig thuis en er moeten ook door de kinderen thuis schoolopdrachten gemaakt worden.

- De parkeerdrukke was met 't Veerhuys in bedrijf en de bewoners van de vogelbuurt erg hoog. Het kwam regelmatig voor dat werkelijk alle plekken bezet waren, ook de plekken waarbij er niet geparkeerd mocht worden. Vaak werden wij gedwongen om de auto te zetten op de parkeerplaats bij de Don Bosco school of verder. Ondertussen gebruikt ook taxibedrijf "De Haarsgroep" de parkeerplaats als basis (+8 plaatsen) en ook de ouders van de kinderen die naar de Don Bosco gaan, maken gebruik van deze parkeerplaats. Ondertussen is een sportschool gevestigd aan de Dorpsdijk, waarvan de leden de parkeerplaatsen (+3) gebruiken. Dit gedurende de hele dag. Van de 42 parkeerplaatsen bij 't Veerhuys zijn dus al 11 in gebruik en met het bouwen van de dependance waar 15 parkeerplaatsen voor nodig zijn, zijn dan 26 parkeerplaatsen bezet. Er blijven van de 42 parkeerplaatsen nog 16 over voor bewoners van de Dorpsdijk, en organisaties die ook gebruik maken van de parkeerplaats, zoals De Gouden Arend. Dat is iets minder dan het aantal huizen aan de Dorpsdijk wat aan de toekomstige fietsstraat is gelokaliseerd en voldoet daarmee niet aan de

parkeernorm van 1,7 parkeerplek per woning. En dan heb ik nog niet gekeken naar de behoefte aan parkeerplaatsen in de Vogelbuurt en in de Bomenbuurt. Ook bezoekers van deze bewoners of van bijvoorbeeld de Gouden Arend zijn genoodzaakt om van deze parkeerplaatsen gebruik te maken.

Daarbij meegenomen dat sinds de Coronatijdperk de manier van werken is veranderd, en mensen veel meer flexibel werken en meer thuiswerken, is de kans op regelmatig een verkeersinfarct op deze plek, groot. Het argument dat de parkeerruimtes dubbel gebruikt zullen worden door aan de ene kant de bewoners en als zij werken, door de ouders, gaat niet op. Dan zouden we dit nu al merken maar de parkeerdruk is nog altijd hoog op deze parkeerplaats. Mensen werken nu eenmaal meer thuis dan voorheen en dat is te merken.

De parkeerruimte is gesitueerd naast een kerk. Als de parkeerruimte overvol is en er dubbel geparkeerd wordt, dan kan dit voor onwenselijke situaties zorgen bij bruiloften en begrafenissen. Deze parkeerplaatsen zijn ook bedoeld voor deze gebeurtenissen.

Al met al zijn de 42 parkeerplaatsen naast de kerk al zonder invulling van locatie 't Veerhuys te weinig, laat staan als hier nog 15 parkeerplaatsen gereserveerd worden voor de dislocatie van de Don Bosco. Geen rekenmethode zal dit kunnen veranderen en wil de gemeente de gok met deze cijfers wagen en zo het risico nemen om een gevaarlijke situatie bij een school creëren?

- Daarbij heeft de gemeente het voornemen om van de Dorpsdijk tussen de Tijsjesdijk en de Albrandwaardseweg een fietsstraat te maken, waarbij de fietsen voorrang hebben en de auto's worden gedoogd. Dit wil men doen door rood asfalt aan te leggen: De auto's zouden daarmee zich wel houden aan de verkeersregels en fietsers voorrang verlenen.

Enkele jaren geleden heeft de gemeente geprobeerd om in dit gedeelte de maximumsnelheid aan banden te leggen door een maximumsnelheid van 30 km/u in te stellen. Dat hielp niet: Bij een meting bleek dat zo ongeveer iedere auto zich niet aan die snelheid hield! Uit diverse onderzoeken blijkt ook dat een 30 km zone enkel te handhaven is, als deze als zodanig is ingericht, d.w.z. daadwerkelijk hindernissen voor de auto's en geen visuele hindernissen.

Nu wil men ervoor zorgen dat de auto's langzamer gaan rijden door rood asfalt neer te leggen. Wederom een visuele ingreep en geen daadwerkelijke hindernis. De werking van het gekleurde asfalt zal dan ook minimaal tot niets zijn.

Dit, terwijl de ligging van het zebrapad ten hoogte van "De Gouden Arend" direct achter een bocht ligt, en daarmee ook niet veilig is. De belofte om de problemen in dit gebied op te lossen in een totaal verkeersvisie wordt hopelijk sneller nagekomen dan de belofte van de fietsstraat: De fietsstraat is al een gespreksonderwerp sinds we dit pand hebben gekocht in 1999. We moeten dus uitgaan van de situatie zoals deze nu is en zoals deze in het gebied gaan veranderen in het project "Bouwen van de dislocatie Don Bosco op locatie 't Veerhuys". En dat is gewoon te weinig.

- Het komt over alsof de percelen voor vrije tijdsbesteding niet in aanmerking komen omdat men geen afbreuk wil doen aan vrijetijdsbesteding van de inwoners van de gemeente Albrandswaard, maar het geen probleem vindt om een woning onbewoonbaar te maken en een gezin in problemen te brengen.

Locaties zoals van de Rhoonse Ruiters en het parkeerterrein bij Tasman worden in de studie heel snel als ongeschikt betiteld omdat daar bijvoorbeeld eens in het jaar een evenement plaatsvindt, terwijl wij het hele jaar door naast locatie 't Veerhuys wonen.

Ook is het vreemd dat de Julianaschool van 2 naar 1 gebouw gaat en in ieder geval 1 schoolgebouw achterlaat, wellicht 2. Naar de meest goedkope oplossing wordt echter niet gekeken, namelijk 1 van de vrijgekomen schoolgebouwen of locatie daarvan toe te wijzen aan de Don Bosco.

- Opvallend bij locatie De Havendam is massastudie uitgaat van afzonderlijke secties: gedeelte voor lokalen en een gedeelte voor parkeren. Daarnaast geeft de studie aan dat omwonenden protesteren tegen meer lokalen i.v.m. meer geluidsoverlast. Elders in het rapport spreekt men van een mogelijke maatregel tegen geluid het strategisch neerzetten van gebouwen. Bij de locaties voor de Julianaschool adviseert men om een binnenspeelplaats te realiseren tegen de overlast.

De wethouder geeft aan creativiteit in te willen zetten bij de bouw van de schoolgebouwen. Waarom wordt de uitbreiding van de Don Boscoschool niet gebruikt om bij de hoofdlocatie een binnenspeelplaats te realiseren of om de klaslokalen boven de parkeerplaats te realiseren? Verder wil ik erop wijzen dat bij uitbreiding de extra geluidsoverlast minimaal is. Wanneer echter de locatie wordt opgesplitst is het gebied wat geluidsoverlast ervaart vele malen groter. De geluidsterkte blijft immers ongeveer gelijk. Spelende kinderen op een schoolplein kunnen wanneer zij gillen tot 90dB aan geluidsoverlast veroorzaken, dat is meer dan langs de groene kruisweg.

- Bij andere kosten zoals bij de Omloop worden de extra kosten genoemd die ervoor zorgen dat de kosten boven het budget uitkomen, terwijl bij de locatie 't Veerhuys de kosten niet zijn meegenomen wat het kost om naast deze locatie te kunnen blijven wonen of te moeten verhuizen. Deze kunnen best weleens het verschil in het voordeel van 't Veerhuys laten omslaan in het voordeel van De Havendam.

Ook is de getaxeerde waarde erg laag. Er wordt 235.000 euro gerekend voor de aanschaf van de grond van de kerk. De gemeente stelt voor de kavel bouwgrond bij de Slotvalckesteinseweg een minimumgrondprijs vast van 324, 50 euro per m². Dat houdt in dat de gemeente meent voor de locatie 't Veerhuys omgerekend 724 m² te moeten kopen. Dat terwijl een globale meting 1782 m² aangeeft wat de gemeente zou moeten kopen zoals de massastudie tijdens de presentatie laat zien. Dat betekent dat de grond zo'n 578.259 euro zou moeten kosten volgens de cijfers van de gemeente.

Als hiermee rekening wordt gehouden met de speciale status van dit stuk grond, (monumentaal, kosten voor vlermuizen etc, kosten voor geluidisolatie) dan rijst toch het vermoeden dat de werkelijke prijs van locatie 't Veerhuys weleens fors hoger zal zijn dan het nu lijkt en locatie De Havendam goedkoper is.

Wij concluderen dat met de quickscan voor het bouwen van de dislocatie van de Don Bosco op locatie 't Veerhuys men geen rekening heeft gehouden met alle regels en met de locatie van onze woning. Cijfers zoals kosten grondprijs, geluidsnormen en parkeernormen worden ten gunste van de gewenste situatie voor de Don Bosco school doorberekend. Er is te weinig meegenomen van de daadwerkelijk lokale problematiek om een beeld te krijgen over hoe een oplossing eruit zou kunnen zien.

Voor ons laat de quickscan dan ook geen representatief beeld zien van hoe een eventuele oplossing eruit kan zien. En dat terwijl de prijs die wij echter moeten betalen erg hoog is: Onze woning wordt onbereikbaar, voldoet niet aan de veiligheidseisen, en wij kunnen fysiek niet meer in onze woning wonen vanwege de beperkingen binnen ons gezin. Dit betekent dat wij planschade voor alle schade zullen aanvragen bij de gemeente.

Wij vragen de gemeente dan ook rekening te houden met onze argumenten en de locatie 't Veerhuys niet aan te wijzen.

Hoogachtend,



