

Dialoggroep Mariput



Datum 21 November 2016

Deelnemers Laurens Berns, Theo Knikkenberg, Ashley Korsman, Tannie Mourik, Nandy Onderdelinden, Ronald Nab, Connie van Os. Bos (namens C. Bos – van Opstal), Aad Reedijk



1.1 Doel en belang van de dialooggroep

De dialooggroep heeft als doel om een eigen advies aan de gemeenteraad te geven over zaken die belangrijk worden gevonden voor de locatie Mariput. Dit advies wordt toegevoegd aan het raadsvoorstel en aan de gemeenteraad aangeboden.

1.2 Basis indeling advies

Het advies is opgesteld aan de hand van de volgende onderwerpen:

Introductie plangebied
Stedenbouwkundige varianten
Planologie
Financiën
Juridische aspecten
Milieubelastende omstandigheden
Verkeer
Locatiegebonden aspecten
Overige aspecten
Adviezen van de dialooggroep

Deze indeling is voorgesteld door de gemeente en door ons gehanteerd om aansluiting te houden met de adviezen opgesteld door het projectteam van de gemeente.

Ondanks het advies van deze dialooggroep spreekt het voor zich dat individuele bezwaren/wensen mogelijk blijven bestaan. Wij vragen de Raad en het College met klem hieraan aandacht te besteden en op termijn wel met de belanghebbenden hierover in gesprek te gaan.

2. Het advies dialooggroep Mariput

2.1 Introductie plangebied

De dialooggroep Mariput beperkt zich tot het vraagstuk aangaande deze locatie. De overige locaties, al dan niet afgevallen, spelen geen rol bij ons advies.

Het gebied rondom de locatie wordt door de dialooggroep gezien als een kleinschalige wijk met authentieke lintbebouwing. (Kruisdijk) Het wordt ervaren als een rustige leefomgeving met een divers karakter.

De aangemerkte grond voor het onderzoek worden door de Raad en het College altijd genoemd als een wanorde. De direct omwonenden beamen dat de loodsen en het terrein niet onderhouden worden en dat hier op termijn verandering in moet komen. Voor hen is het daarentegen wel een groene buffer tussen de metrobaan en de Hofhoek.

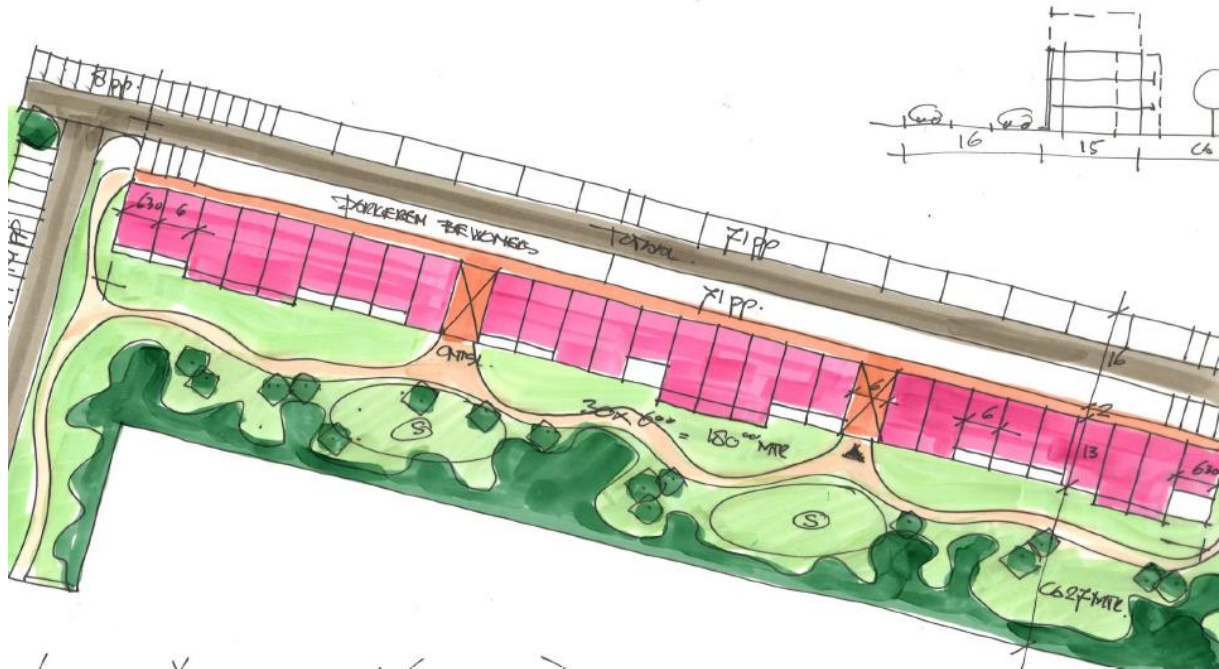
De huidige bebouwingsamenstelling is in absolute aantallen een mix van koopwoningen (10), sociale huur woningen (16) en een kantoorpand (1). De huidige bebouwing bestaat uit een aantal oude boerderijen waaronder één 17^e -eeuwse boerderij, twee-onder-een-kapwoningen en grondgebonden eengezinswoningen.

Gelet op deze samenstelling vinden wij het opmerkelijk dat er een schets is gepresenteerd met enkel gestapelde bouw in 5 bouwlagen (136 woningen). Wij stellen voor meer aansluiting te zoeken bij de huidige bebouwing en het landelijke karakter wat deze gemeente voorstaat.

2.2 Stedenbouwkundige varianten

Aangaande de stedenbouwkundige varianten hebben wij ons alleen kunnen richten op de gepresenteerde modellen door Stijn van Tuijl, op dinsdag 25 Oktober.

Variant A



Gemeente Albrandswaard - Poortugaal

Onderzoeksgebied: 7 Mariput

Variant: A

Aantal woningen: 136 won. Uitgaande van gemiddeld 5 bouwlagen en 1,2p/w

Type: meergezinswoning max 75 m² opp

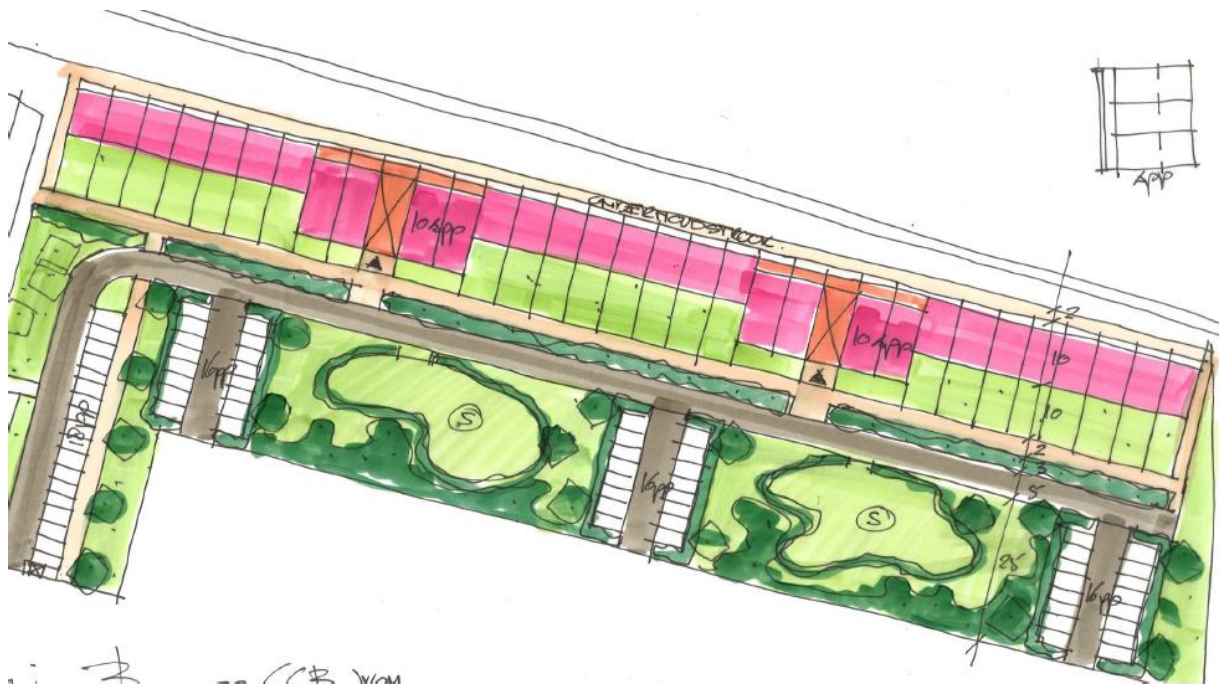
Parkeren: Norm huurhuis/sociale huur- weinig stedelijk gebied

Rest bebouwde kom + Buitengebied: 1,2-2,0; gerealiseerd 164 pp.

Een plan waarin 136 woningen geschetst zijn, is een aantal dat door ons als absurd veel wordt bevonden. Vervolgens vindt de dialoggroep de bouwhoogte van 5 lagen onacceptabel hoog; mede door het aan 1 stuk schakelen van het gebouw wordt dit een bouwwerk wat qua maat en schaal niet aansluit bij het landelijk karakter van de gemeente. Daarnaast vragen wij ons sterk af of een dergelijk gebouw vervult in de behoefte in de categorie van de overige 70% van de woningen.

Momenteel is er in de kern Poortugaal nauwelijks hoogbouw. Om het karakter van het dorp te behouden past deze variant dan ook niet in het beeld van het dorp.

Variante B



Gemeente Albrandswaard - Poortugaal
Onderzoeksgebied: 7 Mariput

Variante: B

Aantal woningen: 42 won.

Type: 22 grondgebonden woning 2 lgn. + kap / 20 meergezinswoning max 75 m2 opp

Parkeren: Norm huurhuis/sociale huur- weinig stedelijk gebied

Rest bebouwde kom + Buitengebied: 1,2-2,0; gerealiseerd 66 pp.

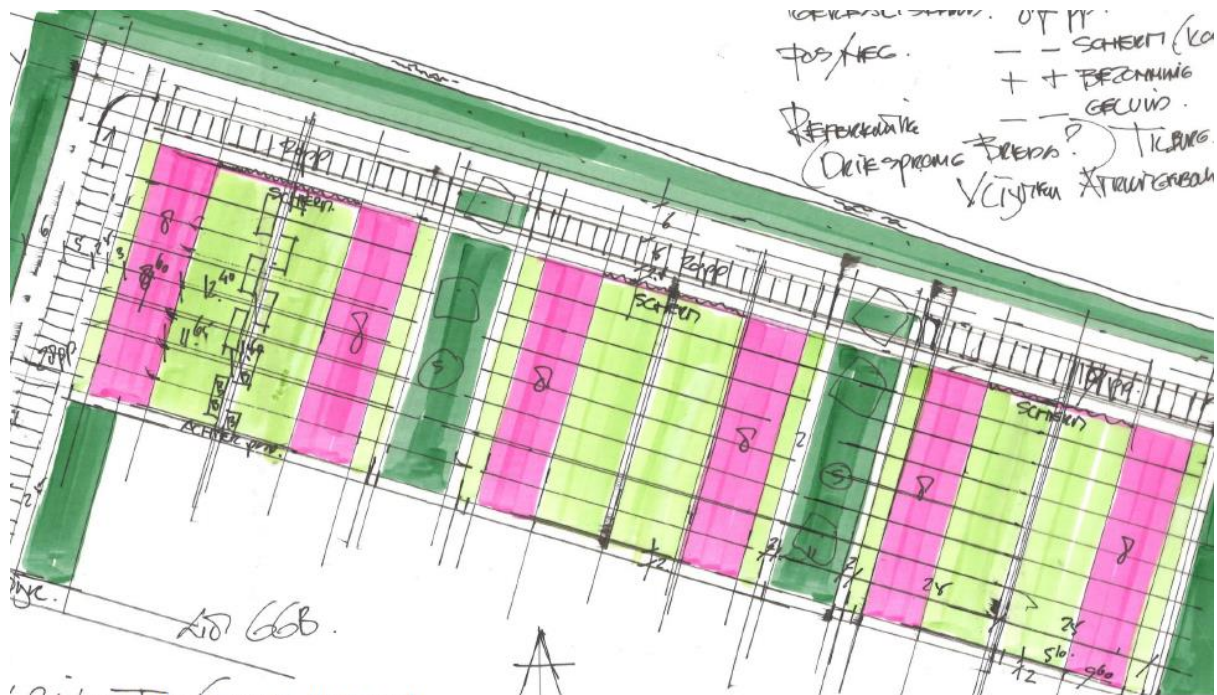
Een plan waarin 42 woningen geschetst zijn. Dit aantal komt als acceptabel over en lijkt ons meer in verhouding tot de overige bebouwing. Door het plaatsen van grondgebonden woningen, afgewisseld met tussenliggende appartementen van 3 hoog, krijg je een veel minder kolossaal beeld. Deze variant sluit beter aan voor wat betreft de maat en schaal bij de huidige bebouwing. Tevens sluit dit plan beter aan bij de woonwensen van de huidige bewoners van de gemeente. (Ouderen en jongeren vanuit de gemeente.)

Ook in deze variant is de hoogbouw niet wenselijk. Dit zal voor veel omwonenden ingrijpende consequenties hebben aangaande het huidige woongenot/privacy.

Het later toegevoegde voorbeeld wat betreft het uiterlijk van deze variant past ons inzien niet bij het geschetste plan. Het getoonde voorbeeld is veel te stedelijk. Onderstaand een voorbeeld van wat wij wel vinden passen bij deze variant. (Kleidijk Rhoon)



Variant C



Gemeente Albrandswaard - Poortugaal
Onderzoeksgebied: 7 Mariput
Variant: c
Aantal woningen: 48 won.
Type: grondgebonden woning
Parkeren: Norm huurhuis/sociale huur- weinig stedelijk gebied
Rest bebouwde kom + Buitengebied: 1,2-2,0; gerealiseerd 84 pp.

Deze variant wordt ervaren als onbespreekbaar. De stedenbouwkundige Stijn van Tuijl gaf in zijn presentatie te kennen dat het onuitvoerbaar is en de primaire reacties in de dialooggroep waren ook geenszins positief.

Het aantal woningen past beter bij het gebied dan de aantallen uit de eerste variant. De geschetste indeling komt veel te dicht bij de huidige bebouwing. Het later toegevoegde plaatje ter indruk van deze schets spreekt de dialooggroep wel aan.

Stedenbouwkundige aandachtspunten voor welke variant dan ook

- Privacy in zijn algemeenheid
- Privacy (achter)tuinen (niet de tuin in kijken van alle woningen)
- Lichtinval woningen/percelen
- Dorpskarakter behouden
- Aansluiten huidige bebouwing / dorpskarakter
- Creativiteit woningen, geen stedelijke bebouwing.
- Bouwhoogtes beperken (huidige bestemmingsplan 10m)

Planologie

Het inpassen van een totaal omringd stuk grond is een lastige opgave vandaar dat wij ook de nodige knelpunten zien.

- Privacy in zijn algemeenheid

Voor de huidige bewoners is het waarborgen van de huidige privacy van onschatbare waarde.

- Privacy achtertuinen (niet de tuin in kijken)

De absolute bouwhoogte is niet het enige waar naar gekeken moet worden, ook de functie van bouwlagen, bijvoorbeeld een balkon op drie hoog, ervaar je heel anders dan een slaapkamer op de zelfde hoogte als je met een kop thee in de tuin zit.

- Lichtinval in huidige woningen/percelen

De hoeveelheid lichtinval die momenteel aanwezig is in woningen en op percelen dient gehandhaafd te blijven. (conform bouwbesluit)

- Veiligheid (toegankelijkheid hulpdiensten)

Het grote aantal woningen voorgesteld in variant 1 is te hoog om in geval van calamiteiten het gebied te ontruimen cq te betreden door de hulpdiensten.

- Verkeer

De ontsluiting van een doodlopende weg met een aantal van 42 tot en met 136 woningen geeft een te zware verkeersbelasting op het totale gebied (ook voor Valckesteijn II). De mogelijke ontsluiting tussen de metrobaan en het kantoorpand van Burger levert een potentieel gevaarlijke verkeerssituatie op. In de schetsontwerpen missen wij een keerlus aan het einde van de doodlopende weg en de Kruisdijk is als ontsluiting voor een complete wijk ongeschikt. De Kruisdijk kan de huidige verkeersdrukte nauwelijks aan.

- Oppervlaktewater

In de huidige situatie is er een sterk fluctuerende grondwaterstand en een riool wat het niet aan kan bij een stevige bui. De hoeveelheid oppervlaktewater aansluitend op laaggelegen stukken zal aangepast moeten worden als de verharding toeneemt. De afwatering van de huidige percelen moet verbeterd worden omdat er nu al problemen zijn.

- Voorzieningen/ leefbaarheid/ speelplaatsen

Voorzieningen aangaande de leefbaarheid zijn in beperkte mate in de aangrenzende wijk aan de overzijde van de Metrobaan aanwezig. Bij de te realiseren woningen moeten voldoende voorzieningen getroffen worden om de leefbaarheid te waarborgen of te verbeteren. Ook hierbij dient rekening gehouden te worden bij het handhaven van privacy van huidige bewoners.

- Verhouding sociaal en overig

In de huidige situatie voldoet de wijk niet aan de gewenste verhouding als gesteld door de gemeente 70/30, een uitbreiding van de wijk in de voorgestelde verhouding lost dit niet op. Een te grote concentratie sociale woningen wordt dan het gevolg in de wijk. Daarnaast heeft de woonkern Poortugaal al het hoogste percentage van de drie woonkernen.

Onderstaande tabel als overzicht van de verhoudingen binnen de kernen. Gegevens uit de raadsvergadering van 20 juni 2016. Hierbij vermelden we dat in de kern Poortugaal ook de TBS Kliniek en Delta Psychiatrisch Centrum zijn gehuisvest.

Woningen	Rhoon	Portland	Poortugaal
Aantal woningen	3418	2426	4800
Huur	31,9%	20,1%	30,7%
Koop	68,1%	79,9%	69,3%
Sociale koop goedkoper dan € 225.000,=	46,0%	23,6%	28,9%
Huurwoningen	1090	488	1474
Sociale huur	75,3%	94,8%	99,2%
Markthuurst	24,7%	5,2%	80,0%
Aantal sociale huurwoningen	821	462	1462
Percentage sociale huurwoningen van het totale bestand aan woningen.	24,0%	19,1%	30,5%

2.3 Financiën:

Factoren die de dialooggroep als financieel nadeel ziet van deze locatie zijn de volgende:

- De belasting op het grondoppervlak ten aanzien van de grootte van het perceel is niet in verhouding als je kijkt naar de huidige bebouwing binnen de Gemeente.
- Ontsluitingen worden gerealiseerd over privé terrein en er moet drastisch worden aangepast nabij het metrostation.
- Gevels moeten geluidswerend worden gerealiseerd i.v.m. geluid van de metro.
- Rioolvoorziening moet drastisch aangepakt worden.
- Veel omliggende huizen zijn op staal gefundeerd waardoor veel extra voorzieningen genomen moeten worden tijdens het bouwproces (heien en transport)
- Grondvervuiling aanwezig op diverse stukken.

2.4 Juridische aspecten:

De volgende juridische aspecten achten wij minimaal relevant.

- Kruisdijk is eigen weg van de bewoners.
- Planschade procedures zijn niet ondenkbaar.

2.5 Milieubelastende omstandigheden:

De bij de dialooggroep bekende milieuaspecten zijn:

1. Geluidsbelasting door de metro en Groene Kruisweg.
2. Vervuilde grond.
3. Toename van uitstoot door verkeer.
4. Een zeer uitzonderlijke samenstelling van de flora en fauna

Op de locatie Mariput zijn naar hoge waarschijnlijkheid veel planten en dieren gehuisvest. Een nader flora en fauna onderzoek lijkt ons zeer gepast voor verdere ontwikkeling in gang wordt gezet.

2.6 Verkeer:

De verkeerstechnische problemen nemen logischerwijs toe met het aantal woningen. Een beoogt aantal van woningen van 42/136 geeft een verkeersbelasting die onacceptabel is voor de huidige bewoners. Op basis van de ervaringen uit eerdere projecten lijkt het ons van belang te overwegen wat redelijk is m.b.t. de belasting van het aantal woningen in het gebied.

- De Kruisdijk is eigendom van de mensen die er aan wonen en de dijk is momenteel al te smal om elkaar te passeren.

2.7 Locatie gebonden aspecten:

Ook locatie gebonden aspecten zijn van belang en kunnen invloed hebben op de mogelijke ontwikkeling van een locatie.

- Ingesloten locatie
- Kruisdijk is eigen weg bewoners
- Kruisdijk is een zeer kwetsbare weg
- Hoogte ligging dijk/woningen i.v.m. afwatering
- Historische dijk en bebouwing
- Vrij uitzicht in de huidige situatie

2.8 Overige aspecten:

Alle voor de dialooggroep van belang zijnde elementen die naar hun oordeel in het advies opgenomen moeten worden.

- Veel omliggende huizen zijn op staal gefundeerd waardoor veel extra voorzieningen genomen moeten worden tijdens het bouwproces (heien en transport)
- Onderhouden omgeving bij voorkeur door gemeente.

2.9 Adviezen van de dialooggroep

De dialoog groep heeft de volgende adviezen:

- De voorgestelde variant B is de enige variant die de dialooggroep acceptabel vindt, in verhouding tot de landelijke en groene gemeente die we voorstaan en de omringende bebouwing.
- Het aantal woningen van 42 vinden wij een maximale hoeveelheid in verhouding tot de verkeersdruk en de leefbaarheid.
- Houd rekening met de verhouding koop/ huur / sociaal in de bestaande bebouwing.

- Een grootschalig gebouw met extreme bouwhoogtes (5 hoog appartementen) past absoluut niet in deze landelijke en groene gemeente en al helemaal niet in deze wijk.
- De verkeersbelasting moet in verhouding zijn met de te creëren situatie. De gemeente moet er zorg voor dragen dat de veiligheid gewaarborgd wordt.
- Het huidige vrije uitzicht van de bestaande woningen aan de Kruisdijk moet zoveel mogelijk behouden blijven voor alle omwonenden.
- Zorg dat leefbaarheid in verhouding blijft met wat er gerealiseerd wordt.
- Overweeg goed of de behoefte die er in de gemeente is van ouderen en jongeren om hier te kunnen blijven vervuld wordt door het plan op deze locatie?
- Het perceel is er te klein voor om een groot aantal woningen te realiseren; mede doordat het een ingesloten stuk grond is.
- Wij adviseren een woonbehoefte en woonwensen onderzoek te doen, onder de huidige (jongere en oudere) inwoners in de gemeente om de beoogde doorstroming te bereiken.
- Zorg dat we geen opvang creëren voor het gebrek aan sociale woningen in de omliggende gemeente.

3.0 Slotwoord

De dialooggroep heeft tot slot de behoefte een aantal constatering te delen met het College en de Raad.

- De dialooggroep heeft achterstand in informatie tijdens het proces.
- Het onderzoek naar de negen locatie is niet volledig afgerond. Voor het opstarten van de dialooggroepen zijn er al vijf locaties afgevallen zonder duidelijke redenen.
- Termijnen voor de dialooggroep zijn zeer beperkt en onduidelijk. De ambtelijke organisatie permitteert zich zonder aanwijsbare reden de termijn te overschrijden voor het aanleveren van stukken.
- Tijdens het beraad en advies, van 1 November jl., is een tussentijdse status getoond waarin maar één variant per locatie werd belicht. Terwijl aan de dialooggroep Mariput een presentatie met drie varianten is gepresenteerd.
- De Kern Poortugaal als enige van de drie kernen voldoet aan de gestelde norm van 30% / 70% voor sociale woningbouw. Hierdoor is het opmerkelijk dat in de kern Portland geen locatie meer onderzocht wordt voor sociale woningbouw.
- De locatiekeuze is onevenredig verdeeld over de kernen van Albrandswaard. (Zie bovenstaande tabel)
- De locaties zijn niet evenwichtig in behandeling genomen. Voor sommige locaties is het aantal woningen verhoogd tot kostenneutraal. Waarvoor is dit niet voor alle locaties toegepast.