

Geachte leden van de Raadscarroussel,

Graag richtten wij ons tot u met een korte reactie op de raadscarroussel van 17 mei betreffende de vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10.

Als bouwbedrijf SDO zijn wij als initiatiefnemer zeer betrokken zijn bij de totstandkoming van het kleinschalige woningbouwplan Hofje Prinses Margrietstraat 10, dat voorziet in de bouw van 10 duurzame levensloopbestendige woningen voor Zwijndrechtse senioren.

De bespreking door de raadscarroussel op 17 mei is voor ons onbevredigend verlopen. Naast het feit dat tijdens deze bijeenkomst onze goede naam is aangetast, terwijl niemand van de aanwezige raadsleden noch de voorzitter daarop ingreep, hadden wij ons de behandeling van het raadsvoorstel heel anders voorgesteld. In ieder geval zodanig dat wij ons inhoudelijk hadden kunnen verweren. In plaats van een inhoudelijk debat over de voorliggende stukken, waaronder de Notitie Zienswijzen, is alle vergadertijd opgesoupeerd door een drietal bezwaarmakers die meer dan de beschikbare inspreektijd hebben gebuikt voor het uiten en herhalen van hun ongefundeerde bezwaren, beschuldigingen en onwaarheden, hetgeen ons projectplan ten onrechte bezoedeld. En vervolgens een raadscarroussel die hier niet of nauwelijks op reageert, laat staan op de vergaderstukken. Het perspectief dat nu blijft hangen is dat van de eenzijdige inbreng van drie hardnekkige bezwaarmakers. Dit is ons inziens een onjuiste en onevenwichtige gang van zaken.

Een belangrijke reden voor de ontwikkeling van de locatie Hofje Prinses Margrietstraat 10 is de enorme vraag naar woningen binnen Zwijndrecht. Zeker als dat, in plaats van in het buitengebied, binnenstedelijk ingepast moet worden en zeker ook als het voorziet in een realisering in een segment dat binnen de Zwijndrechts woningmarkt te klein is, namelijk dat van de grondgebonden levensloopbestendige woningen. Dit is waar uw raad zich hard voor maakt in uw visie, uw beleidstukken en uw eerdere besluitvorming.

Natuurlijk ga je het merken als je in een buurt wat gaat veranderen. Wij als SDO hebben daar uitgebreid aandacht aan geschonken, door onder meer het aanbieden van informatie en actieve participatie. Die participatie heeft een aantal belangrijke veranderingen tot gevolg gehad waarin aan omwonenden tegemoet gekomen is. Zoals het verlagen van de nokhoogte van de woningen, het verschuiven van bouwblokken, een kleinere 1^e verdieping, ruime aandacht voor het bomenplan en het actief voorkomen van wateroverlast door realisering van bovenwettelijke maatregelen. Al deze zaken zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en geven daarmee zekerheid en bescherming aan de directe omgeving en draagt zorg voor een prettig woon- en leefklimaat zowel binnen het Hofje als daarbuiten.

Het resultaat van het doorlopen ontwikkel- en RO proces is een plan met 10 woningen. In tegenstelling tot heel veel woningen in de markt en in de omgeving zijn deze woningen slechts 1 laag met een kap, en zijn de afstanden van de nieuwe woningen naar de bestaande woonbebouwing groter dan in veel binnenstedelijke woonwijken. Bij inspraak en acceptatie gaat het daarnaast vaak over dezelfde onderwerpen namelijk: parkeren, groen en uitzicht. Wij durven te stellen dat het plan op de onderdelen parkeren en groen een aantoonbaar betere score geeft dan in de huidige situatie en dat uitzicht een subjectieve maatstaf is. Zeker waar dit uitzicht nu veelal bestaat uit schuren, serres en schuttingen.

We willen in Zwijndrecht vooruit. Uw raad heeft in uw raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 en het nieuwe programma Krachtig Zwijndrecht 2.0 de richting van die veranderingen bepaald. Uw raad heeft prioriteiten gesteld. Woningbouw is essentieel. Laat u als raad u dan ook geen zand in de ogen strooien door drie mensen die roepen: “niet in mijn achtertuin”.

Ten overvloede: de flora en fauna wetgeving is bij wet geregeld en wij kunnen en willen daar niet van afwijken. Het lopende aanvullende onderzoek, door een onafhankelijk gecertificeerd bureau, is erop gericht om vast te stellen wat de voorwaarden moeten zijn hoe de nieuwe situatie het beste ingericht

kan worden zonder afbreuk te doen aan beschermde diersoorten. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van vervangende nestgelegenheid, Het aanvullend onderzoek zal niet leiden tot het niet kunnen realiseren van het plan. Het zal niet een bouwverbod opleveren. Een opschortende bestemmingsplanbepaling is dan ook een prima oplossing.

Ten aanzien van de bezwaarmakers is het voor u goed om te weten, dat het te realiseren plan ook waardevermeerdering met zich mee kan brengen. Op een enkel plek is het straks bijvoorbeeld mogelijk om een uitrit te maken op het achtererf, een mogelijkheid die er eerder niet was.

Overigens, waarom dienen alleen wij als SDO te zorgen voor groen en het voorkomen van wateroverlast als insprekende partijen daar op eigen terrein ook zelf ruime mogelijkheden voor hebben maar daar van afzien? Verder is er bekend dat er bij percelen van een paar klagers aanzienlijke grensoverschrijdingen zijn vastgesteld in het nadeel van de ontwikkelaar. Wij hebben aangeboden deze overschrijdingen te formaliseren en daarin partijen tegemoet te komen.

Ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast zijn er de nodige stofwolken opgeworpen, laat het duidelijk zijn dat wij allereerst voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke normen. En, dat wij daarboven op extra opvangcapaciteit voor water hebben geborgd in het plan en dat wij als “extra extra” een greppel aan kunnen aanbrengen tussen het nieuwe plan en de omgeving waardoor er geen enkele verslechtering voor de omgeving qua wateroverlast zal ontstaan. Er zal zelfs sprake zijn van verbetering.

Er ligt nu een hoogwaardig klein en intiem woningbouwplan voor, met respect voor de buurt. Wij hebben een uitgebreid informatie- en participatietraject gehad met de omgeving. Als raad heeft u terecht aandacht voor de burger en de individuele omwonenden. Mogen wij ook u aandacht vragen voor mensen die een woning zoeken, doorstromers, senioren die in een passend huis willen wonen, marktpartijen die uitvoering geven aan door u ingezet beleid en Zwijndrecht een stukje mooier willen maken?

Met vriendelijke groet,

Hans Oosterhoff namens SDO Zwijndrecht