

VvE Catsstaete

p/a Jacob Catsstraat 4^e
3362 XE Sliedrecht.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 AA Sliedrecht.

Betreft: Stedenbouwkundig kader locatie v/m Groen van Prinstererschool.

Sliedrecht, 11 november 2024.

Bezwaarschrift

Hierbij maken wij als rechtstreeks belanghebbenden bezwaar tegen het raadbesluit van 15.10.2024 inzake de stedenbouwkundige kaders van de locatie Groen van Prinsterer (GVP). In navolging van de eerder gevoerde correspondentie terzake, beperken wij ons tot de volgende onderwerpen.

1. Algemeen
2. Participatie
3. Bouwhoogte
4. Parkeren.

Wij stellen het op prijs om als belanghebbende bezwaarmakers gehoord te worden.

1. Algemeen

Tijdens de schorsing van de raadsvergadering van december 2022 waarin het besluit genomen werd om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen, waar wij in principe niet tegen zijn, hadden wij een kort onderhoud met wethouder Bijderwieden. Hij verklaarde dat woningbouw niet hoger en massaler zou worden dan het huidige schoolgebouw. En dat het er mooier zou gaan uitzien. Wij namen daar goede nota van.

Op grond hiervan hebben wij een idee ontwikkeld in de vorm van de artist-impression; een gebouw voor senioren (al dan niet met zorg) in de vorm van een hofje in 2 tot oplopend 3 in zuidelijke richting. In deze tijd had het ministerie van VROM aangegeven dat dit prioriteit had boven andere noodzakelijke bouwontwikkelingen. Dit ontwerp is in onze vergadering van de VvE uiteindelijk goedgekeurd op 06.03.2023 en op 15.03.2023 persoonlijk door één van de bestuursleden met een kort begeleidend schrijven afgegeven op het gemeentekantoor. Voor elke fractie één, voor de wethouder en voor de ambtelijke dienst. (projectleider). Vanaf dat moment tot aan 28.03.2024 is 8 keer contact gezocht met de projectleider en tot nu hebben wij er nog steeds geen enkele reactie op ontvangen. Sterker nog...op het overleg op 27.08.2024 bleek dat ons idee bij de ambtelijke dienst totaal niet bekend was.

Onze **eerste conclusie** is: de gemeente gaat totaal voorbij aan een naar ons oordeel waardevolle inbreng van bewoners. Wij hebben een eigen plan ontwikkeld en het eindresultaat voorgelegd aan de omwonenden van de GVP.
Over participatie gesproken!!!

2. Participatie

Door de gemeenteraad is op 11.08.2023 de Sliedrechtse Participatieleider vastgesteld. Deze nota (Participatieladder) begint met de volzin: “*Sliedrecht maken we samen*”. In deze nota worden zinvolle aanzetten gegeven om te komen tot “*actieve betrokkenheid van bewoners enz...bij plannen en projecten*”. En daarbij: “*het participatieproces goed voor te bereiden*”.

Om niet veel meer te citeren uit de Participatieladder, pagina 4 onder het kopje rol van gemeente: “*Daarnaast kan de gemeente zelf initiatieven realiseren in de openbare ruimte. Vanzelfsprekend gebruikt ze dan dezelfde regels*”.

De eerste stap van deze participatieladder is het vaststellen van de vorm (niveau) van participatie. Dit besluit is kennelijk niet genomen. In ieder geval is hierover niet gecommuniceerd.

2. Participatie (vervolg)

Vervolgens willen wij u wijzen op enige onjuistheden in de bespreking op 1 oktober jl. op de oordeelsvormende gemeenteraadsvergadering. Bij de vaststellende vergadering op 15.10.2024 is daar verder niet op terug gekomen.

In het voorstel was sprake van 3 participatiemomenten, te weten:

21.08.2024 Een gesprek met de projectleider alleen over de 1,5 mtr. die 4 jaar geleden al was toegezegd. Hierbij waren alleen de 4 eigenaren van de appartementen op de begane grond bij betrokken.

27.08.2024 Een bijeenkomst waarop het ontwerpplan werd gepresenteerd. Hiervoor zijn zowel belangenstellenden als belanghebbenden uitgenodigd. Er werd globaal uitleg gegeven over de planning, de concrete invulling van de locatie en het voorgestelde ontwerp van de concrete bouwlocatie.

02.09.2024 Een nader overleg op ons verzoek omdat wij tot nu toe niet echt gehoord waren over de ontwikkeling van deze locatie.

De eerste twee genoemde ontmoetingen kunnen niet bestempeld worden als momenten van participatie. Op zijn minst ging het over een zeer beperkte informatie. Dus wij moeten helaas vaststellen dat, er vanaf december 2022 waarin besloten werd tot het bouwen op de locatie, slechts sprake was van één moment van participatie. En dat over een voorstel dat al gereed lag om op 10.09.2024 op de tafel van het college van B en W terecht te komen ter vaststelling en inbreng als agendastuk in de gemeenteraad.

In de hierboven twee genoemde overlegmomenten bleek verder dat bij onze gesprekspartners de participatieladder deels onbekend was c.q. dat gezegd werd geen ervaring was met enige vorm van participatie te hebben.

Onze **tweede conclusie** is: de gemeente is ernstig in gebreke gebleven inzake de burgerparticipatie zowel bij de voorbereiding als bij de vaststelling van de stedenbouwkundige kaders voor deze locatie.

3. Bouwhoogte

De vaststelling van de stedenbouwkundige kaders is voornamelijk gebaseerd op de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht. Kortweg de nota 'verdichting'. In deze nota wordt een rekenmodel gegeven voor de beoogde bouwhoogte bij verdichten in bestaande wijken. Stedenbouwkunde is echter niet uitsluitend een kwestie van een rekenmachine: $2 \times 3 - 1 = 5$, maar de vraag is steeds of het ontwerp past in de bestaande omgeving. Op grond hiervan vraagt iedere locatie om maatwerk (zie de nota).

Inpassing van een verdichtingsproject vraagt om een zorgvuldige afweging van alle stedenbouwkundige aspecten, vandaar dat in de nota 'verdichting' een paragraaf is gewijd aan maatwerk. Trouwens is het de vraag of bij de locatie GVP sprake is van verdichting; hier wordt een bestaand gebouw vervanging door een ander gebouw. Uit de nota komt naar voren dat zo dicht in het centrum hoogbouw (ook 5 hoog is hoog) plegen, onwenselijk is (citaat).

Een kernbegrip is: aansluiting bij de bestaande bebouwing. Ook staat er dat verdichting niet wenselijk is aan de dijklinten. De Kerkbuurt is toch ook een dijklint en de locatie GVP ligt op steenworp afstand. Door hoger dan 3 woonlagen te bouwen, wordt het dorpskarakter ernstig verstoord.

Bij dit alles wordt voorbij gegaan aan het vaststaande feit dat voor het plangebied nog steeds het vigerende bestemmingsplan normatief is voor initiatieven voor bouwplannen. Op grond van de overgangsbepalingen van de Omgevingswet geldt nog steeds het vigerende bestemmingsplan, zolang er nog geen nieuw Omgevingsplan is vastgesteld. Dus voor een eventueel bouwplan op de locatie GVP gelden dezelfde voorwaarden, zoals die destijds golden voor de bouw van de Catsstaete nl. 2 bouwlagen met een 3^e bouwlaag met een setback van 2,5 mtr. Ook was op de locatie Catsstaete onvoldoende ruimte om nog voor meerdere parkeerplaatsen te kunnen zorgen. Er waren slecht 10 parkeerplaatsen mogelijk.

Onze **derde conclusie** is: de gemeente handelt in strijd met het bestaande bestemmingsplan en gaat voorbij aan de bepalingen die terzake zijn opgenomen in de Omgevingswet.

4. Parkeren.

Tijdens één van de vergaderingen van de gemeenteraad vroeg de heer Verheul van de partij Pro Sliedrecht, naar de onderbouwing van de door de inspreker gemaakte opmerking dat voor het parkeren tegenover een wooncomplex met tuintjes, in verordeningen of voorschriften concrete normen zijn opgenomen. Concreet bestaan deze normen in de gemeente Sliedrecht niet, maar er is jurisprudentie over geschillen in andere plaatsen, waar een rechter een uitspraak over heeft gedaan. In de meeste gevallen wordt verwezen naar plaatselijk gebruik. Ja, wat is het gebruik in de gemeente Sliedrecht. Dat was toen de vraag.

In Sliedrecht zijn een paar complexen met op de begane grond woningen met een kleine ruimte om buiten te zitten. Een zgn. tuintje. En waar in de nabijheid ook de mogelijkheid bestaat om te parkeren met auto's. Wij noemen er twee, maar er zijn er wellicht meer.

De Vondelflat, gebouwd in de eindjaren '60 van de vorige eeuw in onze omgeving, heeft zo'n situatie. De afstand tot de parkeerplaats met zijwaarts parkeren, bedraagt ca. 11 meter.

Een tweede situatie is de flat aan de Elzenhof, gebouwd in de beginjaren '80 van de vorige eeuw. Daar bedraagt de afstand ca. 14 meter met ook de mogelijkheid van zijwaarts parkeren. Dus minder overlast van koplampen en uitlaatgassen. Daar komt bij dat de totale ruimte tussen de omliggend bebouwing daar een grotere afstand is dan hier tussen de Jacob Catsstraat en de Frans Halsstraat. Hier gelden dus geen wetten of verordeningen. Daar zijn geschillen over gevoerd en in de uitspraken is verwezen naar plaatselijk gebruik. Wij hebben hier te maken met **regelend recht**. En elke jurist weet wat dit in de praktijk betekent.

In de loop van de jaren heeft het aspect privacy een steeds groter belang gekregen en nu in 2024 en in 2027/8 als er hier iets gerealiseerd gaat worden, is het hebben van privacy nog meer toegenomen. Hoewel privacy geen burgerrecht is in de strikte zin van de grondwet e.d. behoort het tot één van de belangrijkste fatsoensnormen in onze democratie.

Op grond hiervan achten wij een afstand van 20 minus 1,5 mtr., dus 18,5 mtr vanaf de zuidgevel van ons gebouw tot aan de plaats waar zijdelings geparkeerd gaat worden, realistisch. Dit gelet op regelend recht waarvan de uitkomsten duidelijk zijn geworden in andere plaatsen in ons land. Ons verzoek is om de situatietekening, behorende bij de vastgestelde stedenbouwkundige kaders aan te passen.

Hierdoor zal er niet de benodigde ruimte op het perceel overblijven voor het parkeren, maar dit is een gevolg van het feit dat het nagenoeg onmogelijk is om met deze bouwmassa, naast het bouwen, ook het parkeren en het nodige groen op deze locatie (postzegel) te realiseren.

Onze **vierde conclusie** is: de gemeente maakt het zichzelf en zeker de omwonenden nagenoeg onmogelijk om voor allen op een aanvaardbare wijze tot een acceptabel stedenbouwkundig concept te komen. In een eventuele verdere procedure zullen wij vast blijven houden aan de genoemde 18,5 mtr. teneinde ontoelaatbare schending van de privacy van de bewoners van de Catsstaete te voorkomen.

Nogmaals brengen wij uw raad onder de aandacht dat wij als bezwaarmakende partij gehoord willen worden.

Hoogachtend,

Namens het bestuur van VvE Catsstaete.



Drs. H. Kazen MA, secretaris van het bestuur.