

Artikel 40 vragen VVD betreffende woningen Vrijheer van Esiaan

De fractie van de VVD Papendrecht is benaderd door een aantal bewoners van de Vrijheer van Esiaan die de wens hebben om hun woning uit te breiden door een opbouw te realiseren. Hiermee willen zij hun woning geschikt te maken en houden voor hun gezin, zodat zij kunnen blijven wonen in hun huis, dit lijkt ons meer dan wenselijk gezien de drukte op de woningmarkt. Deze bewoners hebben echter tot nu toe geen groen licht van de gemeente ontvangen voor hun plannen. Na het inzien van de plannen en de briefwisselingen tussen de bewoners en de gemeente, rijmt de fractie van de VVD de afwijzing van de aanvraag niet met de bepalingen uit de Omgevingswet, noch met de ambitie die het college in het bestuursakkoord 2022-2026 heeft verwoord. In paragraaf 11.1 van dit akkoord wordt immers gesteld dat er ruimte moet zijn voor innovatieve oplossingen die tijdelijke huisvesting mogelijk maken in bestaande bebouwing.

De VVD-fractie stelt daarom de volgende vragen aan het college:

1. Meerdere stedenbouwkundige adviezen

Gezien de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en de wens van meerdere bewoners om hun woning uit te breiden, kan het college het standpunt dat eerdere stedenbouwkundige adviezen negatief waren, blijven handhaven? Is het niet een kans om in deze tijd flexibeler om te gaan met woninguitbreiding? Zeker als verschillende bewoners al hebben aangegeven voor deze uitbreiding in aanmerking te willen komen. Dit is doormiddel van een handtekeninglijst aan het college kenbaar gemaakt tijdens het vooroverleg.

2. Horizontale geleding en uitbreiding

De horizontale geleding van het blok blijft intact wanneer er een extra laag wordt toegevoegd, aangezien de lengte altijd groter blijft dan de hoogte. Het college is echter van mening dat deze uitbreiding de verhoudingen van het blok verstoort. Op welke wijze kan er ruimte worden gegeven voor deze wijziging zonder afbreuk te doen aan de esthetiek van het gebied?

3. Gevelbeëindiging en architectonische stijl

Het college heeft aangegeven dat de gevelbeëindiging een bezwaar vormt, maar de architectuur van het blok betreft een zogenaamde "strengpers" stijl zonder veel architectonische verrijking. Naar aanleiding van eerder stedenbouwkundig advies is er gekozen voor een dakopbouw met een setback. Hiermee wordt de gevel beëindiging juist geaccentueerd. Zou het college kunnen overwegen de uitbreiding over het volledige blok door te trekken zonder een setback? Dit zou de strakke lijnen van de huidige architectuur behouden en wellicht zelfs versterken. Zo niet, wat is de reden dat dit voorstel als onwenselijk wordt beschouwd?

4. Sterke samenhang en uitbreiding op alle blokken

Het college spreekt over de sterke samenhang tussen de blokken, maar wij begrijpen deze opmerking niet goed. Samenhang met wat? Moeten de uitbreidingen op alle blokken plaatsvinden om de samenhang te bewaren? In het vooroverleg is aangegeven dat de voorgestelde uitbreiding op alle blokken mogelijk is en dat dit op termijn het geheel van de blokken kan versterken. Wat is de visie van het college hierover?

5. Verstoring van collectieve uitstraling door dakopbouw

Het college merkt op dat de collectieve uitstraling van de blokken met hetzelfde aantal lagen verstoord wordt door één uitbreiding. Gezien de huidige woningnood en de wens van meerdere bewoners om uit te breiden, vindt de VVD-fractie dat de voordelen van de uitbreiding opwegen tegen dit bezwaar. Is het college bereid te onderzoeken of een gezamenlijke aanvraag en uitvoering, die de kosten zou verlagen en de uitstraling uniformer zou maken, een haalbare optie is?

6. Set-back van de dakopbouw

Het college stelt dat de dakopbouw te dicht op de voorgevel staat. Wij stellen voor om de hoogte van de opbouw te gebruiken als set-back vanaf de voorgevel, met een afstand van circa 3,0 meter, en de opbouw volledig door te trekken tot de achtergevel. Is het college bereid om deze optie te overwegen? Wat is de reden dat de huidige set-back van 2,0 meter onvoldoende wordt geacht?

NB. De raad heeft de welstandsnota vastgesteld. Hierin zijn criteria opgenomen voor dakopbouwen (Object 5). Het voorgestelde plan voldoet volledig aan de criteria uit de welstandsnota. Wat is de motivatie van het college om het plan stedenbouwkundig af te wijzen, terwijl het plan wel voldoet aan de vastgestelde welstandsnota? Door deze afwijzing handelt het college in strijd met het vastgestelde gemeentelijk beleid.

7. Ruimtelijke impact van de dakopbouw op de naastgelegen school

De twee volumes van de school van 3 en 4 lagen met een gebogen dak bevinden zich aan de straat zijdes (Rozenstraat en Vrijheer van Esleen). De volumes bevinden zich op zo'n afstand dat de voorgestelde dakopbouw(en) niet zichtbaar zal/zullen zijn en in elk geval geen ruimtelijke impact zullen hebben vanuit de beleving vanaf openbare ruimte. Het lager volume van de school van 2 bouwlagen is van ondergeschikte rol en niet maatgevend voor de beleving van de school als accent in de openbare ruimte. De huidige blokken van 3 bouwlagen zijn nu ook al hoger dan de ondergeschikte 2 bouwlagen van het schoolgebouw, dus daar komt met een dakopbouw geen verandering in. Doordat de bouwblokken ca. 15 meter achter de voorgevelrooilijn van de school zijn gesitueerd zal vanuit perspectivisch oogpunt ten allen tijde de basisschool als (hoogte) accent gezien en ervaren worden.. Aangezien de schoolgebouwen al hoger zijn dan de huidige blokken en de dakopbouw niet zichtbaar zal zijn vanuit de voorgevel, is het college op basis van voorgaande nog steeds van mening dat de dakopbouw vanuit de openbare ruimte alsnog een ruimtelijke impact op de school zal hebben? Zo niet, verzoeken wij het college dit aspect te heroverwegen?

Woning- en ruimte nood

De aanvraag voor uitbreiding komt niet uit de lucht vallen, maar is een direct gevolg van de grote woning- en ruimtebehoefte die bewoners ervaren. In deze tijd van krapte op de woningmarkt is verhuizen voor veel gezinnen financieel en praktisch bijna niet haalbaar. Het verzoek om uitbreiding wordt gedaan uit de noodzaak om in de huidige woning te blijven, zonder de mogelijkheden om te verhuizen. De deskundigen zijn er ons inziens juist om binnen de kaders van de wet te zoeken naar oplossingen voor deze vraagstukken. Een reactie van het college als "wij hebben altijd negatief geadviseerd" komt daarom als een gemakkelijke weg. Wij vinden dat de veranderde omstandigheden, de wens van

de bewoners en de bestaande wet- en regelgeving voldoende ruimte zou moeten bieden om constructief naar een oplossing te zoeken.

Bezonning

Het college heeft in haar beoordeling geen aandacht besteed aan de bezonning van de woningen. Wij willen benadrukken dat de voorgestelde uitbreiding geen negatieve impact zal hebben op de bezonning van de omliggende panden. Het is belangrijk dat dit aspect serieus wordt meegenomen in de beoordeling, aangezien de bezonning van de woningen door de uitbreiding niet in gevaar komt. Wij verzoeken het college om deze factor opnieuw te overwegen en mee te nemen in de uiteindelijke afweging.

Wens van het overgrote deel van de bewoners

De wens van het overgrote deel van de bewoners van de panden is niet meegenomen in de besluitvorming. Gezien de grote vraag naar woninguitbreiding en de steun vanuit de bewoners, zou het college rekening moeten houden met deze wens. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als alle bewoners van het blok gezamenlijk een omgevingsvergunning aanvragen? Het college zou moeten overwegen of dit niet een meer eenduidige en efficiënte oplossing zou zijn, die de zorgen over de uitstraling en samenhang met de omgeving kan wegnemen.

Voorstel van 3,0 meter set-back

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de gemeente stellen de bewoners zelfs voor om de set-back te vergroten tot minimaal 3,0 meter (terwijl de minimale afstand vanuit de voorgevel niet in de welstandsnota is opgenomen). Hierdoor wordt de opbouw visueel minder aanwezig vanaf de openbare ruimte (op ooghoogte), wat de impact op de directe omgeving zal verminderen. Deze aanpassing kan het visuele effect van de opbouw aanzienlijk verlichten en zou een redelijke middenweg kunnen zijn om zowel de wens van de bewoners als de bezorgdheden van het college tegemoet te komen.

De fractie van VVD Papendrecht ziet de reactie van het college graag tegemoet.

Hartelijke groet,

Dirk Stouthart

Fractievoorzitter VVD Papendrecht