

## Aanvullende toelichting op zorgen en bezwaren bewoners gebouw Hercules

Versie 2021 06 06

### Inleiding

Naar aanleiding van het overleg 14 april jl. tussen Hercules, Rejoko (vertegenwoordiger voor familie Stigter en ZZDP) en de gemeente heeft Hercules aangeboden om aanvullende informatie en een toelichting over de zorgen en bezwaren van de bewoners op te sturen. In de periode tussen dit overleg en dit document is één en ander verandert: Het gevolgde proces is UPP1 geworden in plaats van UPP2; Rejoko heeft een aanvulling op het Q&A document opgestuurd en er heeft een bijeenkomst plaatsgevonden in het park met Rejoko (inclusief vertegenwoordiger <sup>5.1.2.e</sup>), de gemeente en vertegenwoordigers van een aantal bewonersgroepen die betrokken zijn. Waar mogelijk zal in dit document rekening gehouden worden met deze ontwikkelingen. Het is bijvoorbeeld bekend dat Rejoko en de gemeente in gesprek zijn over de volume van de geplande bebouwing. Echter, tot nu toe is er geen andere uitwerking voor de geplande bebouwing gepresenteerd dan de uitwerking zoals opgenomen in het intentiedocument. Dit blijft daarom punt voor de discussie.

### Bezwaren en toelichting op bezwaren

**I. Hoogte beoogde bebouwing: De beoogde hoogte van de geplande bebouwing strookt in het geheel niet met het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan, en is ruimtelijk onaanvaardbaar.**

Een bestemmingsplan is een **juridisch bindend** document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een **bestemmingsplan** worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied.. Het vigerende bestemmingsplan dat op 4 februari 2021 is vastgesteld gaat uit van maximaal 2 bouwlagen van 6 m hoog. Het initiatief met 8 bouwlagen en een half-verdiepte parkeerkelder wijkt substantieel af van dit recent vastgestelde vigerende bestemmingsplan. Verder **is** het verschil van de huidige 2 naar de geplande 8 bouwlagen dermate groot, dat de geplande woongebouwen uit stedenbouwkundig oogpunt niet zullen passen op deze locatie en in deze omgeving. Deze bebouwing sluit immers qua hoogte in het geheel niet aan bij de omringende bebouwing.

Voor bewoners houdt het initiatief geen rekening met de bestaande omgeving, zowel vanuit stedenbouwkundige oogpunt maar ook wat betreft de impact op de leefomgeving en de kwaliteit van leven van de huidige bewoners. Zoals hierna onder de a, b én c genoemde aspecten wordt uitgelegd, zijn bewoners van het gebouw Hercules van mening dat de beoogde bebouwing tot een **onevenredige** aantasting van hun woon- en leefklimaat zal leiden.

#### **a. Verminderd zon- en lichtinval, schaduwwerking.**

Tijdens het overleg op 14 april jl. is gebleken dat de ligging van de geplande bebouwing ten opzichte van het gebouw Hercules niet voor Rejoko helder was. Het figuur hiernaast geeft aan dat de beoogde gebouwen ten westen of zuidwesten liggen ten opzichte van het gebouw Hercules. Bewoners maken zich ernstig zorgen over de forse toename van de schaduwwerking van de beoogde 8 bouwlagen en de half-verdiepte parkeerkelder ten opzichte van de huidige schaduwwerking van de bestaande twee bouwlagen. Veel bewoners zijn hier gaan wonen vanwege de zon- en lichtinval. De vermindering in zon- en lichtinval zal het woonplezier van de bewoners van gebouw Hercules significant aantasten. Verder kan de schaduwwerking een significant negatief effect hebben op de plannen van het gebouw Hercules om zonnepanelen te leggen die nodig zijn in kader van de energietransitie.



### **b. Hinderlijke windvorming**

De bewoners maken zich zorgen over hinderlijke windvorming en windstoten die kunnen ontstaan door en rondom de twee geplande gebouwen. Met name de combinatie van de geplande bebouwing met de krachtige herfst- en winterstormen die uit de westelijke- en zuidwestelijke richtingen komen baart bewoners zorgen.

### **c. Verminderd uitzicht, en verminderd uitzicht op groen.**

Veel bewoners hebben een appartement in gebouw Hercules gekocht vanwege het uitzicht, zowel het vrije uitzicht als uitzicht op het groen: de bomenrij langs de sloot, de kersenbomen, de leilinden en het hele park. Met de verhoging van 2 bouwlagen naar 8,5 bouwlagen zal het uitzicht én het uitzicht op het groen fors minder worden en zal het woon- en leefklimaat worden aangetast.

### **d. Vermindering in privacy.**

Toekomstige bewoners van de geplande bebouwing zullen door de ramen recht in de woningen van de bewoners van het gebouw Hercules kunnen kijken. Daardoor zal er voor veel bewoners sprake zijn van een onaantvaardbare en onevenredige inbreuk op privacy.

## **II. Horeca categorie B**

Het café op A. Romerostraat 332-338 heeft een vergunning voor horeca categorie B. De bewoners hebben veel (geluids)overlast ervaren van de activiteiten van het café, met name door activiteiten 's avonds en 's nachts. Ook hebben bewoners veel sociale onveiligheid ervaren en maken ze zich ernstige zorgen dat het verhaal zich gaat herhalen indien horeca van categorie B weer in het pand komt.

De initiatiefnemers zeggen dat ze "... in hun ontwikkeling graag het kinderdagverblijf en horeca/retail een plek geven" (ref: aanvullend Q&A van Rejoko, gemaild 12 mei 2021). Verder, in motie M32 waar het college is opgedragen om "in overleg met de bewoners en ondernemer, te bekijken welke horecavoorziening passend is op deze plek" is ook verwezen naar de initiatiefnemer. Echter, tot nu toe zijn de zorgen van bewoners met betrekking tot horeca van categorie B in de beoogde herontwikkeling niet aan bod gekomen in de discussie.

## **III. Aantasting van het park en aantasting van bruikbaar voor de mens groen**

Het park naast de beoogde bouwlocatie is een van de weinige openbare groene ruimtes in Voordorp dat door de bewoners gebruikt wordt voor allerlei activiteiten zoals sporten; overleggen/vergaderen, verjaardagsfeestjes vieren, zonnebaden, picknicken, bijhouden moestuinen, speelplek voor kleine kinderen, sneeuwpoppen maken, honden uitlaten, enz. Het is een ontmoetingsplek voor vele diverse wijkbewoners. Het is daarom belangrijk dat dit park gehandhaafd blijft voor het welzijn van alle bewoners van de wijk.

In de RSU 2040 staat dat bij verdichting in de stad openbare ruimte en groen moet worden ontzien. Dit uitgangspunt wordt geschonden in het intentiedocument waarin wordt voorgesteld om het kinderdagverblijf te verplaatsen naar het park. Een recent door Rejoko beschikbaar gestelde plattegrond van het zoekgebied laat zien dat een gebouw gepland staat op de noordelijke kop van het park. Tijdens de bijeenkomst in het park op 12 mei jl. is door Rejoko geconstateerd dat Rejoko nog steeds kansen ziet voor een gebouw in de noordelijke kop van het park maar dat de gemeente dat nagenoeg heeft uitgesloten.

Voordorp heeft nu al te weinig openbaar groen. Door te bouwen in het park wordt het weinige groen in Voordorp aangetast en gaan de gebruiksmogelijkheden van deze percelen, die grenzen aan het gebouw Hercules onevenredig achteruit. Indien gebouwd wordt in het noordelijke kop van het park én er twee woontorens komen, is er geen ruimte over voor een buurtpark. Het kleine deel

groen dat over blijft fungeert dan slechts als ~~de~~ achtertuin van de twee woontorens en oprit van het kinderdagverblijf. In de discussie worden groene daken genoemd als mogelijke oplossing om groen te behouden. Bewoners van Hercules zijn het niet eens met deze redenering: een groen dak op een gebouw is geen compensatie voor een stukje park dat voor de gehele buurt/wijk te gebruiken is. De gebouwen zullen ook een flinke schaduw werpen over het park, wat het verblijf in het park sterk een stuk onaangenaamer zal maken.

**IV. Parkeerdruk.** De parkeerdruk op A. Romerostraat en de naaste omgeving van het ontwikkelingsgebied is nu al hoog. Door onlangs ingevoerd betaald parkeren elders in de wijk Voordorp is er momenteel al een hogere parkeerdruk in de wijk ontstaan en verwacht men een nog hogere parkeerdruk rondom het ontwikkelingsgebied. Er wordt nu gesproken over het invoeren van betaald parkeren op de Aartsbisschop Romerostraat. Ongeacht welke parkeernorm wordt gehandhaafd, de beoogde 70 appartementen hebben veel meer parkeer ruimte nodig dan nu beschikbaar is op de ontwikkellocatie. Ook zijn de parkeerplekken voor Ons Buiten, het kinderdagverblijf nodig. In het intentiedocument staat letterlijk *“Initiatiefnemer wil meedenken aan creatieve oplossingen voor de parkeervoorziening, bijvoorbeeld door de parkeerlaag groter te maken dan de footprint van de gebouwen en het dak aantrekkelijk met groen in te richten. Hierdoor ontstaan kansen om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, door bijvoorbeeld parkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van groen. Dit is goed mogelijk, omdat rondom deze locatie geen betaald parkeren is.”* Deze constatering is een aanname dat niet lijkt te rijmen met de huidige parkeerdruk en de voorziene invoering van betaald parkeren. Verder, we zijn van mening dat het opheffen van bestaande parkeerplekken voor een grotere parkeerkelder ten behoeve van de beoogde gebouwen de bestaande bewoners van de wijk onevenredig benadeeld, aangezien de parkeerdruk daarmee nog hoger wordt. Tot slot, we zijn verontrust dat een groen dak op een parkeergarage wordt neergezet als kwalitatief hoog openbaar groen (zie citatie hierboven). Een groen dak is geen equivalente vervanger voor het openbaar groen op de grond dat gebruikt wordt voor allerlei activiteiten.

#### **V. Verkeersdruk**

Met de beoogde extra 70 appartementen op de locatie zullen substantieel meer verkeersbewegingen plaats vinden op A. Romerostraat. Deze straat is de enige grote uitvalsweg in de wijk richting de stad. Met een kinderdagverblijf, scholen en sportaccommodaties in de buurt zijn er veel fietsers van alle leeftijden op de fietsbaan naast de weg. De toename in verkeersbewegingen verhogen de kans op het ontstaan van onveilige verkeerssituaties. Ook dragen deze verkeersbewegingen bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De bewoners zijn van mening dat dit een aantasting vormt van het woon- en leefklimaat.

#### **VI. Schade aan gebouw Hercules en onze leefomgeving door de bouwwerkzaamheden.**

Zoals we hebben aangegeven in de door ons eerder ingediende vragenlijst, maken de bewoners zich zorgen over schade aan de woningen, die door bouwwerkzaamheden kunnen ontstaan. Inmiddels heeft Rejoko beantwoord in de aanvullend Q&A dat een BLVC plan, nulmeting en verplichte verzekering een onderdeel zijn van de voorbereiding. Echter, deze maatregelen bieden geen garantie dat de bouwwerkzaamheden niet tot schade kunnen leiden. Indien schade ontstaat kan dat grote en langdurige gevolgen hebben voor bewoners van gebouw Hercules.

#### **VII. Waardedaling appartementen**

Door alle punten die hierboven zijn genoemd zijn er ernstige zorgen over de waardedaling van de appartementen in het gebouw Hercules. Indien de woningen in waarde dalen hebben bewoners recht op planschade. Echter, dat zal iedere betroffene bewoner veel tijd en geld kosten en ook nog een eigen risico dat in de regel 5% is van de geleden schade.

## **Wensen**

### **Ruimtelijk aanvaardbare bebouwing**

Bebouwing die ruimtelijk aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de hiervoor onder punt I a, b, c én d genoemde aspecten (vermindering zon- en lichtinval, schaduwwerking, hinderlijke windvorming, verminderd uitzicht en verminderd uitzicht op groen, vermindering in privacy). Veel bewoners zien het liefst dat de bestaande gebouwen opgeknapt worden.

### **Behoud van het gehele park**

Het park is een openbare ruimte dat door de hele wijk inclusief de bewoners van Hercules veel wordt gebruikt. Voordorp heeft al weinig openbaar groen. We willen dat het gehele park behouden blijft en dat daar niet gebouwd wordt. Een verfrissing van het park kan. Input van de gebruikers (de bewoners van de wijk) is daarbij zeer belangrijk. Een groen dak is geen vervanger voor een stuk park. Hoge gebouwen pal naast het park tasten het verblijf in het park niet alleen aan door de schaduwwerking en windvorming, maar ook doordat men het gevoel krijgt van boven bekeken te kunnen worden

### **Horeca**

Bewoners van het appartementsgebouw Hercules hebben niets tegen horeca in het café mits het geen (geluids)overlast gaat veroorzaken. Een daghoreca met een hapje, café of een rustig buurtrestaurant van een passende categorie zijn denkbare opties. Absoluut geen categorie B horeca meer! Conform de motie kunnen zowel projectontwikkelaar en buurtbewoners in ieder geval meedenken over een wenselijke invulling.

### **Buurthuis/buurtfuncties**

De bewoners van het gebouw Hercules staan open voor een buurthuis op de herontwikkelingslocatie. Dit zou gecombineerd kunnen worden met ruimte met bijvoorbeeld flex-werkplekken en lichte horeca; deze activiteiten leiden niet tot geluidsoverlast.