

Betr. bezwaren tegen het bestemmingsplan 'Kethelweg-Plein Emaus'

20 februari 2023

Geachte fractie,

Per brief van 7 februari jl. heeft het College aan u voorgesteld het bestemmingsplan 'Kethelweg-Plein Emaus' vast te stellen. Hieronder een impressie van de te realiseren woningen in het plangebied: links het appartementsgebouw aan het Emaus met daarachter diverse woningen globaal parallel aan de Kethelweg, rechts geplande woningen aan het Bordesplein. De grijze blokken zijn bestaande woningen.



Rond begin juni 2022 hebben we u geïnformeerd over de visie van het Bewonersplatform Oud Ambacht op het op 23 maart 2022 gepubliceerde ontwerp daarvan. Bij brief van 27 april 2022 heeft het Bewonersplatform een uitgebreid onderbouwde zienswijze ingediend (zie bijlage 1) die wij destijds voor de raadsfracties kort hebben samengevat, inclusief een mogelijke oplossing (zie bijlage 2).

De wettelijke termijn voor een reactie van B&W op de 45 ingediende zienswijzen is overigens zonder enige noemenswaardige communicatie naar de bewoners zeer ruim overschreden.

Kernvraag voor het Platform is of tegemoet gekomen is aan de bezwaren tegen het tekort van ongeveer 25 parkeerplaatsen na realisatie van het plan en of het concrete voorstel van het Platform om tenminste 20 extra parkeerplaatsen aan de Kethelweg te realiseren is overgenomen. Het antwoord is neen. Er is niets gedaan met de bezwaren noch met het voorgelegde plan. Het is volstrekt onjuist zoals in de brief bij het raadsvoorstel staat dat de parkeerdruk in de bestaande wijk niet toeneemt.

Deelparkeerplaatsen

Het lijkt wel alsof voor een heel klein deel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren, maar dat is helaas schijn. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat in het plangebied twee deelauto's worden ingezet wat tot een reductie van 4 parkeerplaatsen zou leiden. In de beleidsregel parkeernormen wordt aangegeven dat het beleid is dat er een overeenkomst voor ten minste 10 jaar moet zijn, waarin deze beschikbaarheid is geregeld en dat de kosten vanuit de betreffende ontwikkeling worden gedragen, bijvoorbeeld in de vorm van een langjarige overeenkomst met de VVE. Er staat evenwel nergens dat de projectontwikkelaar zich heeft verplicht tot de realisering van deze plaatsen. Maar zelfs al zou dat wel zo zijn, wie garandeert dat een VVE zo'n overeenkomst sluit en zes bewoners van dit gebied zich verplichten voor tien jaar een deelauto te nemen en hun eigen auto afschaffen.

Ervaringen met deelauto's elders in het land wijzen uit dat dit vooral werkt in grote steden als Rotterdam en Amsterdam. Contact met Greenwheels wijst uit dat zij geen auto's zullen plaatsen op dit terrein. Als de deelparkeerplaatsen niet worden gebruikt, ontstaat zelfs een tegengesteld effect: in plaats van de besparing van vier parkeerplaatsen, staan er twee parkeerplaatsen leeg en is de parkeerruimte juist afgenomen.

Er is geen enkele garantie dat deelparkeerplaatsen worden gebruikt.

In het onderstaande wordt kort ingegaan op de eerder genoemde bezwaren en de vraag of daar in de reactie op de zienswijze op wordt ingegaan en zo ja op welke wijze.

Parkeergarage

Het **Platform** gaf aan dat een parkeergarage onder het appartementengebouw, waar dat terecht om vele redenen overal in Vlaardingen en elders wordt toegepast, vanzelfsprekend zou zijn en een deel van de problemen zou oplossen.

B&W geven aan dat een parkeergarage vanuit de parkeernorm niet noodzakelijk is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, bouwkundig en prijstechnisch (kostenopbrengsten) is, aldus B&W een parkeergarage niet haalbaar gebleken. Parkeren in de plint of half verdiept zal leiden tot een hogere bouwhoogte. Gelet op de zienswijzen op deze bouwhoogte heeft deze parkeeroplossing niet de voorkeur. Een ondergrondse parkeervoorziening zal naar schatting 18 extra (niet openbaar toegankelijke) parkeerplaatsen opleveren. De nu voorliggende parkeeroplossing wordt als oplossing gezien die voldoet aan het gemeentelijke beleid.

Commentaar Platform:

De stelling dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt, bouwkundig en prijstechnisch (kosten en opbrengsten) oogpunt een parkeergarage niet haalbaar gebleken, wordt op geen enkele wijze onderbouwd.

Vervolgens wordt gesteld: "Gelet op de zienswijzen op deze bouwhoogte heeft deze parkeeroplossing niet de voorkeur". Er is evenwel geen enkele zienswijze terug te vinden waarin bezwaar wordt gemaakt tegen een mogelijk iets hoger pand, waarbij nog wordt opgemerkt dat een ondergrondse parkeergarage in het geheel niet hoeft te leiden tot een hoger pand.

Er wordt dus geen enkel steekhoudend argument aangedragen waarom er geen parkeergarage zou kunnen worden gerealiseerd.

Bestaande parkeerplaatsen verdwijnen

Het Platform gaf aan dat er tenminste 15 bestaande parkeerplaatsen verdwijnen. Daarvan liggen er 9 aan de Kethelweg. Zie onderstaande schets.



B&W merken hierover op dat de 9 plaatsen in feite liggen binnen het terrein van de bedrijfsbebouwing en dat deze hiervoor ook waren bedoeld. Over de zes andere parkeerplaatsen aan de Jan Ligthartstraat en aan de zijkant van de Visscherschool wordt niets gemeld.

Het Platform constateert dat de 15 parkeerplaatsen nu feitelijk als openbare parkeerplaatsen worden gebruikt en niet worden gecompenseerd door openbare parkeerplaatsen elders.

De 15 openbare parkeerplaatsen die verdwijnen worden niet gecompenseerd.

Parkeernota 2019

Het Platform heeft aangegeven dat de normen uit de parkeernota slechts een momentopname zijn waarbij geen rekening is gehouden met allerlei factoren waardoor meer parkeerruimte nodig. Bijvoorbeeld als gevolg van:

- * autonome groei aantal auto's,
- * kinderen die langer thuis wonen en een eigen auto hebben
- * sterke groei aantal elektrische auto's die oplaadpunten nodig hebben
- * het ontbreken van openbaar vervoer
- * toename aantal bedrijfsbusjes die het benodigd aantal parkeerplaatsen

Per saldo zijn hierdoor, begin 2024. wanneer de woningen beschikbaar zijn, naar schatting tenminste tien meer parkeerplaatsen nodig.

B&W gaan in het geheel niet in op deze aspecten en doet alsof de situatie in 2024 wanneer de woningen wellicht beschikbaar zijn, nog hetzelfde is als in 2019.

Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met de vele factoren die veroorzaken dat de behoefte aan parkeerruimte tenminste 10 parkeerplaatsen hoger is dan voorzien op basis van de parkeernota 2019.

Mogelijkheden voor het creëren van extra parkeerruimte

In bijlage 2 is een plan opgenomen om 15 extra parkeerplaatsen te creëren langs de Kethelweg.

B&W geven op meerdere plekken aan dat het plan voldoet aan de parkeernota 2019.

Ten onrechte wordt niet aangegeven waarom uitvoering van het plan voor extra parkeerplaatsen niet mogelijk is.

Voor een meer gedetailleerde onderbouwing van bovenstaande onderbouwing verwijs ik u naar de bijlagen 1 en 2.

Graag ben ik bereid, wellicht in uw fractievergadering, u desgewenst mondeling nog wat bij te praten. Ik zal u een dezer dagen telefonisch benaderen.

Met vriendelijke groet,

Kees Clement,

Namens Bestuur en adviseurs Bewonersplatform Oud Ambacht.