

Geacht college en gemeenteraadsleden,

Ondanks bezwaren van 70 omwonenden, heeft de gemeenteraad op 22 februari 2022 groen licht gegeven voor de bouw van drie achtertuinbungalows in het groene gebied tussen Westkade, Prinses Wilhelminastraat, Opweg en Goejanverwelledijk in Hekendorp. Een alternatief plan dat omwonenden aan de gemeenteraad hebben voorgelegd – met twee woningen – is niet door college en gemeenteraad behandeld.

Dertien inwoners van Hekendorp zijn daarom naar de Raad van State gegaan. Omdat de gemeente belangrijke informatie te laat leverde, konden bewoners hun zaak bij de Raad van State niet winnen. Zo kreeg het bouwplan, met enkele aanpassingen, alsnog groen licht.

Eerste vraag die wij hebben is of deze manier van woningbouw afdwingen een juiste is.

Het proces richt grote schade aan in het groene gebied en nog grotere schade aan de onderlinge verhoudingen in ons dorp. Het vertrouwen in de integriteit van lokale overheid is inmiddels ernstig geschaad. Dit alles om welgeteld één woning extra te realiseren.

We willen graag duidelijke afspraken maken voor de toekomst, dit om misverstanden en verdere problemen te voorkomen. De uitwerking van deze acht voorstellen vindt u in de bijlage.

Dit zijn onze voorstellen:

1. Compensatie huurders: Huurders van de Prinses Wilhelminastraat krijgen compensatie voor overlast en verlies van woongenot door de bouw.
2. Schade aan funderingen: Er moet een nulmeting van omliggende huizen zijn en een fonds voor mogelijke schade.
3. Geen bewoning bovenetage: Nu vastleggen dat er geen bewoonbare bovenetages of dakkapellen komen, zoals ook door gemeenteraad voorgesteld.
4. Geen ramen of deuren aan de Noordzijde, teneinde de privacy van de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat te waarborgen, afdoende maatregelen om waterafvoer in brandgang te verbeteren.
5. Compensatie verloren parkeerplaatsen: Vervanging van twee openbare parkeerplaatsen die door de bouwplannen verdwijnen.
6. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding: Deze regels moeten snel vastgelegd worden voor Westkade 2.
7. Helder bouwprotocol: geen aanvoer bouwmaterialen over eigen weg Westkade, duidelijke bindende afspraken over planning bouwactiviteiten en toezicht van de gemeente.
8. Het bouwplan draagt bij aan het voorzieningenniveau in Hekendorp. We zien echter alleen verslechtering. Wanneer en hoe gaat gemeente starten met het op peil brengen van voorzieningen?

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

(namens de gedupeerde bewoners van de Westkade en Prinses Wilhelminastraat in Hekendorp.)

Bijlage:

Uitwerking en toelichting van de punten brief aan college en gemeenteraad Oudewater over bouwplannen Westkade 2.1 tot en met 7 uit

1. Compensatie huurders

Bewoners van de Prinses Wilhelminastraat krijgen compensatie voor overlast tijdens de bouw en een compensatie wegens derving van het woongenot. De nieuwbouw heeft grote impact op met name de acht oostelijke woningen van de Prinses Wilhelminastraat. Tuinen worden nagenoeg zonloos en het uitzicht zal bestaan uit een vijf meter hoge stenen muur.

Omdat huurders geen aanspraak maken op planschade, ligt er een taak bij het college en de projectontwikkelaar om met de verhuurder (Woningraet) afspraken te maken. Daarnaast zijn afspraken nodig om het wonen (en thuiswerken) mogelijk te maken tijdens de bouwactiviteiten.

2. Schade aan funderingen

De bouw mag niet leiden tot schade aan bestaande woningen. Een aantal woningen op Westkade heeft een slechte fundering (Westkade 1 en 3) waarbij in het verleden schade is opgetreden door eerdere bouwactiviteiten. Om herhaling te voorkomen willen wij dat er:

- a. Een nulmeting plaatsvindt van omliggende woningen
- b. Vooraf een fonds wordt gerealiseerd om eventuele schade uit te vergoeden
- c. Geen bouwverkeer is langs de woningen Westkade 1, 1a, 1b en 3
- d. Er geen heiwerkzaamheden zijn, maar funderingswerkzaamheden met andere methoden worden uitgevoerd.

3. Geen bewoning op bovenetage

In de gemeenteraad is besloten de maximale bouwhoogte te wijzigen van 7 naar 5 meter, met als doel bewoning van de bovenetage tegen te gaan. Het bouwen van (vergunningsvrije) dakkapellen zou worden tegen gegaan met extra afspraken.

Wij zien graag dat deze toezeggingen (geen bewoonbare bovenetage, geen dakkapellen) zwart op wit worden vastgelegd. Het is nog onduidelijk wanneer de bouw gaat starten, maar het is van belang dat toezeggingen en afspraken die zijn gemaakt helder en onweerlegbaar zijn op het moment dat de bouw daadwerkelijk start.

4. Maatregelen noordzijde

Geen ramen of deuren aan de Noordzijde, teneinde de privacy van de woningen aan de Prinses Wilhelminastraat te waarborgen. Daarnaast hebben de woningen aan de Prinses Wilhelminstraat nu al te maken met slecht afwatering in de brandgang achter de woningen. Nu wordt dat water afgevoerd via de (lager gelegen) tuin van Westkade 2. Bij bebouwing zal de overlast toenemen. Er moeten dus afdoende maatregelen komen om bij regen de waterafvoer te verbeteren.

5. Compensatie verloren parkeerplaatsen

De projectontwikkelaar heeft voor de woningen zes parkeerplekken nodig. Twee daarvan realiseert hij niet op eigen grond, maar op grond die is onttrokken aan de openbare ruimte, door de aankoop van openbare parkeerruimte van het waterschap aan de waterkant. (We nemen aan dat projectontwikkelaar hiervoor een bijdrage heeft geleverd in het Oudewaterse parkeerfonds, maar weten dat niet zeker).

Omdat parkeerruimte voor bewoners en gebruikers van Westkade schaars is, en nu met twee verminderd is, zien we graag dat de twee parkeerplekken aan de Westkade die zijn verdwenen, elders worden gecompenseerd, zodat er voor bewoners van Westkade weer voldoende parkeergelegenheid is.

6. Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding

In 2021 heeft de gemeenteraad een motie van CDA en De Onafhankelijken aangenomen om zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding in te voeren. In 2023 heeft het college nogmaals bevestigd dat dit bij de lopende nieuwbouwprojecten is ingevoerd.

Omdat op locatie Westkade 2 in het verleden sprake was van illegale verhuur, zouden wij graag zien zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding op de kortst mogelijke termijn wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dit om mogelijk onwenselijke verhuurpraktijken en woningspeculatie in de toekomst te voorkomen.

7. Helder bouwprotocol

Voor omwonenden is het van belang dat voorafgaand aan de bouw er heldere afspraken komen over de bouwactiviteiten. In de nabije omgeving van de locatie wordt gewoond en gewerkt en dit is alleen mogelijk wanneer er helderheid is over overlastgevendende activiteiten.

Daarnaast is het van belang dat het toezicht vanuit de gemeente bij eventuele overtredingen van de bouwvoorschriften direct bereikbaar is. Vanwege de huidige verhoudingen, stellen wij voor dat de gemeente een bemiddelende rol speelt in het maken van afspraken en protocollen tussen projectontwikkelaar en omwonenden.

8. Niveau voorzieningen in Hekendorp

Het belangrijkste argument voor de gemeenteraad om in te stemmen met de drie achtertuinbungalows was de enorme bijdrage die het plan zou leveren aan het in stand houden van het voorzieningenniveau van Hekendorp. Tot nu toe merken wij daar echter niets van. Integendeel zelfs, de school in Hekendorp werd gesloten kort nadat de gemeenteraad instemde met de bouw van de achtertuinbungalows.

Onze vraag: hoe gaat gemeente Oudewater de belofte invullen dat het voorzieningenniveau op peil blijft dankzij deze woningen? Welke voorzieningen gaat de gemeente Oudewater in Hekendorp realiseren om het voorzieningenniveau op het peil van 2021 te krijgen? Wanneer

gaat gemeente Oudewater starten met investeringen om het gewenste voorzieningenniveau in Hekendorp te bereiken?