

Dordrecht, 15 februari 2018

Open brief aan raadsleden en college van B&W van Dordrecht

Geachte collega's,

Naarmate ik mij meer verdiep in het dossier Wielwijckpark stijgt mijn verbazing. De voorstellen voor het bouwen van villa's in het park bevatten ernstige inconsistenties en ongeloofwaardige argumenten. Er kan zelfs twijfel bestaan of hier wel een rechtsgeldig voorstel voorligt.

Voordat ik hier dieper op inga. Ik heb het niet over verschillende politieke opvattingen of inzichten. Sommige partijen geven meer om groen en sociale woningbouw, andere partijen meer om het faciliteren van de allerhoogste inkomens. Dat kan uiteraard leiden tot verschillende politieke keuzes.

Maar als een keuze voorgelegd wordt, dan mag wel verwacht worden dat deze intern consistent is, met valide argumenten onderbouwd, en waar nodig voorzien van een kostenplaatje.

Waar gaan we volgende week dinsdag nu echt over stemmen? Ons wordt gevraagd om in te stemmen met een wijziging van het bestemmingsplan voor een deel van het Wielwijckpark, en het verwerpen van de door bewoners ingediende zienswijzen. Het mogelijk maken van een "parklint" alias de Tromptuinen, een andere ontsluiting van de wijk, het is niet waar we nu besluiten over nemen. Het is belangrijk dit te beseffen, omdat de suggestie gewekt wordt dat het groen dat verloren gaat in het park "gecompenseerd" zou gaan worden door het "parklint". Dat "parklint" is echter een idee dat nog geen begin van uitwerking of voorbereiding laat staan van uitvoering heeft. Het biedt dus op korte of middellange termijn geen soelaas voor het groen dat nu verloren gaat. Dat zou het overigens ook niet doen als het wel onmiddellijk werd meegenomen en uitgevoerd, maar daarover verderop meer.

Het meest bijzondere van het besluit van dinsdag is de bekostiging: "1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;"

Je wordt dan toch wel benieuwd hoe die kosten verhaald gaan worden. Laten we eens aan nemen dat de toekomstige eigenaren van de maximaal 15 kavels ieders 400.000 euro voor hun lap grond gaan betalen. Het kan een ander bedrag zijn, maar onwaarschijnlijk dat het hoger is. Opbrengst 6 miljoen. Hieruit moet betaald worden:

- bouwrijp maken van de grond
- aanleg riolering, wegen, straatverlichting
- inrichting van nieuwe waterpartijen
- verhogen van ligweides
- aanleggen ontsluitingswegen
- herinrichten fietsstraat voor aanwezigheid autoverkeer
- aanleg parkeerplaats.
- heraanleg van groen

En als dit allemaal gebeurd is, dan moet er nog genoeg overblijven om in de toekomst de Tromptuinen aan te gaan leggen, en daarnaast kennelijk nog andere zaken. Want stelt het voorstel (p.2 "Vaststellen bestemmingsplan..."): "Het plan vormt een belangrijke kostendrager voor de herstructurering van Wielwijck, waaronder het doortrekken van het park naar het Admiraalsplein."

Je zou van minder erg nieuwsgierig worden naar het exploitatieplan. Het volledig ontbreken van enige financiële onderbouwing, in combinatie met de verplichting in de Wet Ruimtelijke Ordening, maakt naar mijn idee dat het raadsvoorstel niet aan de wettelijke normen voldoet. Nu ben ik geen

jurist, maar ook buiten dat zou je als raadslid een dermate niet onderbouwd voorstel niet eens in overweging moeten willen nemen.

Het tweede argument om een deel van het park op te offeren voor de bouw van villa's - naast dat dit niet alleen de kosten dekt voor realisatie van het plan op zichzelf, maar ook nog voor al het moois wat we in een onbepaalde toekomst in Wielwijk willen doen - is dat dit de sociale veiligheid zou vergroten.

Bij gesprekken met gebruikers van het park zijn wij nog geen mensen tegen gekomen die het park onveilig vinden. Met name het hondenuitlaat gebied zorgt voor veel wandelaars met honden en daarmee sociale controle. Laat nu net dat uitlaatveld in de plannen verdwijnen.

Maar met de bouw van villa's zouden er "ogen op het park" gericht worden. Serieus? De mensen met hun grote tuinen en behoefte aan privacy gaan geen schuttingen neer zetten? Of coniferenhagen, of andere vormen van weelderig groen? Ze zijn altijd thuis en houden ook in de avond de gordijnen open? Tenslotte, als je ogen op de wijk hebt, heb je van de andere kant ogen in de huiskamer. Is het college voornemens met potentiële kopers bindende afspraken te maken over een maximale hoogte van enig te plaatsen groen tussen de ramen van de woningen en de overblijfselen van het park? Om te bepalen dat er regelmatig iemand thuis moet zijn met de gordijnen open?

Bij het ongegrond verklaren van de zienswijze wordt uitdrukkelijk alleen gekeken naar het extra verkeer voor de woningen in het park en de vijf woningen achter nummer 54 t/m 68. Er wordt geen berekening gemaakt voor het extra verkeer dat ontstaat voor de woningen die op de plaats van de Volkstuinen komen. Dan te zeggen dat 700 autobewegingen over de Reeweg Zuid "acceptabel" zijn, terwijl al bekend is dat het er veel meer gaan worden kun je niet wegwuiven met "Wanneer deze plannen daadwerkelijk in procedure komen zal op dat moment daarover verantwoording moeten worden afgelegd en ook worden gedaan." (p. 5 "Beantwoording zienswijze..."). Wat als blijkt dat er dan geen auto's meer bijpassen, blazen we dan alsnog de bouw van huizen af op de plek van de Volkstuinen die we dan voor niets verplaatst hebben?

In de beantwoording zienswijze wordt ook vermeld dat er zeven parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen in het park zullen worden aangelegd. Die parkeerplaatsen zijn niet ingetekend in de "Verbeelding", die daarmee dan ook onvolledig is. Maar belangrijker: hoe voorkom je dat mensen denken: het is mogelijk in het park te parkeren, dus we pakken de auto. Met daarmee dus een hoop extra verkeer, grote kans op een volle parkeerplaats (want maar zeven plaatsen), dus rondjes rijden om de auto alsnog ergens kwijt te kunnen... Hier lijkt niet over te zijn nagedacht.

Tenslotte nog een enkele opmerking over het ooit aan te leggen "parklint" en de compensatie die dit zou bieden. In principe is, als in de toekomst op de aan te leggen Admiraal de Ruyterweg, veel verkeer om de wijk zou worden geleid, er binnen de huidige ruimte op de MH Trompweg al voldoende plek voor een met veel groen omgeven fietsweg waar de auto te gast is. Maar dat is daarmee natuurlijk nog geen onderdeel van het park. De MH Trompweg sluit aan op het kleinste en smalste stukje park dat na realisatie van de huidige plannen nog over zou blijven.

Mogelijkerwijze is niet iedereen het met alles wat hierboven aangehaald is eens. Maar ik zou er dringend bij het college en de raadscollega's op aan willen dringen om besluitvorming uit te stellen tot:

1. Er een gedegen onderbouwing is hoe de gronduitgifte niet alleen de herstructurering van het park en de kosten van infrastructuur gaat financieren, maar ook de overige plannen met Wielwijk, met name de aanleg van het "parklint";
2. Er een berekening ligt van de hoeveelheid te verwachten verkeer op de Reeweg Zuid, als alle nu in voorbereiding zijnde plannen daar zijn uitgevoerd;

3. Er een nieuwe verbeelding ligt met daarin ingetekend de aan te leggen parkeerplaats, met een plan hoe voorkomen kan worden dat deze parkeerplaats extra autoverkeer aan gaat trekken;
4. Er een indicatie is wanneer de plannen voor het "parklint" uitgevoerd gaan worden (waarbij dat wat de SP betreft op zo'n manier vorm gegeven wordt dat de voorraad betaalbare sociale woningbouw niet nog verder wordt aangetast);
5. Er een uitleg komt hoe gegarandeerd kan worden dat de op de grote kavels aan te leggen villa's leiden tot "ogen op het park".

Hoogachtend,

Ronald Portier

Hieronder: kaart van het park, met daaroverheen de uit te geven kavels uit de verbeelding. Let op hoe de punt van de kavels, in combinatie met de aanwezige poel het park als het ware in tweeën knipt.

