



Dorpsraad Serooskerke

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heren van Halderen en Steketee
Postbus 1000
4357 ZV DOMBURG

Datum : 8 oktober 2019
Ons kenmerk :
Behandelaars : Jan H Kousemaker, Izaak R Geschiere
Onderwerp : Maatschappelijk vastgoed

Geachte heren van Halderen en Steketee,

Wij hebben kennisgenomen van de drie scenario's maatschappelijk vastgoed Serooskerke die zijn gepresenteerd op 17 september en waarop op 24 september commentaar gegeven is.

Wij hebben de scenario's op 3 oktober besproken met een vertegenwoordiging van de bevolking en een aantal belanghebbende organisaties. Op basis van de tot heden ontvangen informatie en het overleg met de bevolking hebben wij ons een oordeel gevormd over de gepresenteerde plannen. Navolgend doen wij u onze overwegingen toekomen.

1. Algemeen

De uitkomst van scenario 3 wordt positief ontvangen en wordt in grote lijnen onderschreven. Wel worden er een aantal kanttekeningen geplaatst die wat ons betreft tot de conclusie leidt dat het zwembad niet verplaatst moet worden maar dat het zwembad in gerenoveerde/aangepaste vorm gesitueerd moet blijven in de Zandput. Verder zullen er waarborgen getroffen moeten worden ten aanzien van het vastgoed dat geprivatiseerd zal worden en zullen er maatregelen getroffen moeten worden ten aanzien van de infrastructuur. Navolgend zullen wij een en ander nader toelichten.

2. Proces

Wij zijn geconfronteerd met een proces dat gekenmerkt wordt door grote voortvarendheid. Dat betekent dat de verstrekte informatie heel globaal is en dat een belangrijk deel van de dorpsbewoners totaal niet geïnformeerd is. Met dit laatste werden wij geconfronteerd tijdens onze ingelaste, goed bezochte, dorpsraadvergadering. Ook zijn de belanghebbenden nauwelijks in staat geweest om de plannen te bespreken met hun achterban. Alvorens verdere stappen ondernomen worden is het gewenst dat er eerst een presentatie gegeven wordt aan de bevolking zodat zij voldoende geïnformeerd worden en er draagvlak zal ontstaan voor de keuzes die gemaakt worden.

3. Serooskerke Oost

Het verplaatsen van de School en de bewegingsruimte naar Serooskerke Oost wordt positief beoordeeld door betrokken organisaties. Dit biedt kansen en ruimte voor een verdere ontwikkeling van ons dorp. Zeker als dit gecombineerd zal worden met het ontwikkelen van een gezondheidscentrum en het verplaatsen van Fitnescentrum De Driehoek naar Serooskerke Oost. Door een aantal partijen wordt zelfs aangedrongen op enige haast. Vanuit de sport wordt een verplaatsing van het zwembad naar Oost onderschreven en in eerste aanleg lijkt er zo ook een mooie combinatie te ontstaan.

Er zijn echter ook argumenten die pleiten tegen het ontwikkelen van een zwembad in dit gebied. Deze zijn:

- Vanuit de bewoners Bisschopstraat/ Bogerdweie wordt geluidsoverlast verwacht vanuit het zwembad. Deze overlast kan negatief beïnvloed worden door een commerciële exploitatie van het zwembad hetgeen tot extra bezoekers en openingstijden kan leiden en grotere attracties tot gevolg kan hebben. Daarenboven wordt dit gebied al geconfronteerd met grotere geluidsbelasting dan verwacht door de N57;
- Het dorpse-karakter van het zwembad zal verdwijnen en wij vragen ons af of een zwembad, dat voornamelijk bestemd is voor jongere kinderen, zo nabij de N57 gewenst is;
- Wij schatten in dat het ontwikkel risico van een dergelijk zwembad hoog is en willen niet het risico lopen dat er uiteindelijk geen zwembad meer zal bestaan;
- Een zwembad zal leiden tot extra verkeersdruk in de nabijgelegen wijk;
- Vanuit de zwembadleiding worden vraagtekens geplaatst bij een dergelijk zwembad;
- Een nieuw zwembad dat commercieel geëxploiteerd zal worden heeft het risico in zich dat de tarieven voor de bewoners belangrijk zullen stijgen;
- Deze optie is strijdig met de visie dat het centrum van Serooskerke versterkt moet worden.

De ontwikkeling van 20 woningen zal positief bijdragen aan de ontwikkeling van Serooskerke en zal niet op bezwaren stuiten als er voldoende ruimte gelaten wordt tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen woningen. De bewoners vragen aandacht voor de maximale toegestane hoogte van de bebouwing.

Ter compensatie van de overlast die ontstaan is als gevolg van de aanleg van de N57 zou u kunnen overwegen om een brede groenstrook aan te leggen naast de parallelweg N57

4. Gemeenschapruimte

Het voorstel om de gemeenschapruimte van de Zandput naar de Petruskerk te verplaatsen begrijpen wij. Door deze verplaatsing wordt de centrumfunctie van het gebied de Zandput ondergraven maar het heeft als voordeel dat een zinvolle invulling aan de Petruskerk geboden wordt.

Deze verplaatsing heeft tot gevolg dat de Gemeenschapruimte geprivatiseerd zal worden in een geheel andere ruimte. Dit kan een goed oplossing zijn als voldaan kan worden aan de volgende randvoorwaarden:

- De bestaande functies van de Zandput voldoende in de nieuwe ruimte tot hun recht kunnen komen;
- De huurtarieven en de tarieven voor horeca bestedingen niet belangrijk zullen stijgen;
- Er voldoende ruimte overblijft voor parkeren, wat kan worden gerealiseerd op het terrein waar nu nog de school staat.

- Het voor de toekomst gegarandeerd zal zijn dat deze ruimte beschikbaar zal blijven als gemeenschapsruimte.

Wij merken op dat de locatie school een mooi inbreidingsgebied is die dan opgeofferd wordt. Verder menen wij dat, indien de Gemeenschapsruimte gesitueerd zal blijven in de Zandput de markt uiteindelijk wel een oplossing zal bieden voor de Petruskerk.

5. Zwembad de Zandput

Zoals uit ons dorpsplan blijkt hechten wij eraan dat het centrum van het dorp versterkt zal worden. Dit wordt ondergraven door het verplaatsen van een aantal functies naar Serooskerke Oost en gedeeltelijk door het verplaatsen van de gemeenschapsruimte naar de Petruskerk.

Voor een centrum van een dorp is het van belang dat er een reden is voor de bevolking om naar het centrum te gaan. Als het zwembad verplaatst zal worden zullen er geen belangrijke functies overblijven en zal er een min of meer “dood” centrum resten.

Daarenboven zal het verplaatsen van het zwembad vooralsnog een gat achterlaten en het is niet duidelijk op welke wijze en op welke termijn een goede invulling gerealiseerd zal worden. Verder zal een dergelijke onzekere situatie weer een reden vormen om de Torenstraat etc. niet te renoveren.

Onder meer om deze reden zijn wij van mening dat het Zwembad op de huidige locatie gesitueerd moet blijven. Natuurlijk zijn renovatie en upgrading noodzakelijk maar dan kan een aantrekkelijk zwembad ontstaan dat voldoet aan de behoefte van het dorp en de omliggende dorpen. Renovatie zal belangrijk minder kosten dan een geheel nieuw zwembad wat de kans op stijging van de tarieven kleiner maakt en renovatie lijkt een meer realistische optie dan nieuwbouw.

Verder is het huidige zwembad gelegen in een besloten gebied, met een ligweide die gekenmerkt wordt door rust, waardoor het voor ouders aantrekkelijk is om samen met hun kleine kinderen op het zwembad te verblijven. Een dergelijke rustig en omsloten omgeving zullen zij niet aantreffen als het zwembad gesitueerd zal worden aan de N57.

Het zwembad kan versterkt worden door renovatie, verplaatsen ingang, wellicht verplaatsen van een gedeelte van de ligweiden en door de aanleg van een schaatsbaan zoals opgenomen in de vorige plannen. Een verdere versterking van het gebied kan verkregen worden door de aanleg van de door ons voorgestelde natuurspeeltuin.

Wellicht dat na herinrichting van het gehele gebied er nog ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van een aantal woningen (Er is overigens ook nog volop ruimte achter het plan Molenhoek). Zo zal een aantrekkelijk en meer levendig centrum ontstaan.

Indien het zwembad geprivatiseerd wordt dan zal continuïteit van de exploitatie gewaarborgd moeten zijn en zal dit niet mogen leiden tot een belangrijke stijging van de tarieven. Verder moet duidelijkheid bestaan over de mate van renovatie en de termijn waarop een realisatie hiervan verwacht wordt.

Tot slot wijzen wij u op het risico dat ontstaat door het onderbrengen van twee belangrijke functies (zwembad en gemeenschapsruimte) bij één private partij.

6. Infrastructuur

Vanuit de bewoners Bisschopstraat/ Bogerdweie wordt gewezen op het belang van een goede ontsluiting van het gebied Serooskerke Oost zodat de toename van de verkeersbelasting voor de wijk minimaal zal zijn.

Dit geldt ook voor een mogelijk parkeerterrein bij de Petruskerk.

7. Bedrijfswoningen

In scenario 3 wordt zijdelings de opmerking geplaatst dat onderzocht zal worden of 20 bedrijfswoningen gebouwd kunnen worden in Serooskerke Oost. Het is ons niet duidelijk hoe wij dergelijke woningen moeten duiden, wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn en in hoeverre dit in strijd zal zijn met gelijke rechten van de dorpsbewoners. Wij vragen ons af wat de bestemming van deze woningen zal zijn nadat de eerste bewoners die woning hebben verlaten.

De bouw van dergelijke woningen mag een verdere bouw van "normale" woningen niet in de weg staan.

Tot slot wijzen wij u op de cumulatie van belangen van de private investeerder.

8. Standpunt

Dit alles in overweging nemende zijn wij van mening dat het verder uitwerken van scenario 3 in het belang van Serooskerke is. Onze eerste keus is een scenario 3 min. Wij zijn van mening dat het zwembad in het dorp moet blijven, met schaatsbaan en natuurspeeltuin zodat de centrumfunctie wordt behouden en zelfs wordt versterkt. Door een renovatie van het gebied Torenstraat, Zandput en Vrouwenpolderseweg zal de aantrekkelijkheid van het centrum verder verhoogd moeten worden.

Er moeten afdoende maatregelen getroffen worden om de risico's als gevolg van de mogelijke privatisering van maatschappelijk vastgoed te mitigeren.

Wij stellen vraagtekens bij de ontwikkeling van 20 bedrijfswoningen.

Wij vragen uw aandacht voor de communicatie van de plannen met de bewoners.

Mocht besloten worden om scenario 3 uit te werken dan betekent dit niet dat wij per definitie tegen zijn. Aan dit scenario kleven echter voor ons een aantal grote bezwaren. In dat geval vernemen wij graag uw zwaarwegende argumenten en willen wij de negatieve gevolgen en de risico's die dan ontstaan met u bespreken.

Graag zijn wij bereid ons standpunt toe te lichten.

Zoals afgesproken verzoeken wij u deze brief samen met de andere stukken inzake het maatschappelijk vastgoed aan de Gemeenteraad te zenden.

Met vriendelijke groet,
Dorpsraad Serooskerke

Jan H Kousemaker

Sander Lobbezoo