

3^e Klankbordgroep Middeldiepstraat

Dinsdag 15-10-2024

18:30-20:00

Raadhuis Sliedrecht

Aanwezigen:

Klankbordgroepleden

Cor Geluk (Stedenbouwkundig bureau JENG)

Omar Laghzaoui (Projectmanager BHS Sliedrecht)

Mautaz Al Sabbagh (Projectsecretaris BHS Sliedrecht)

Opening

Cor Geluk opent de presentatie met een korte terugblik op de eerdere bijeenkomsten van de klankbordgroep. Tijdens de vorige sessies zijn verschillende scenario's gepresenteerd, waaronder nieuwbouw en de herbesteding van het bestaande pand van de brandweerkazerne. Het bleek echter niet haalbaar om het bestaande pand te herbesteden tot woonfunctie. Aangezien onze opdracht was om woningbouw te realiseren, verviel deze optie.

Vervolgens hebben we gezamenlijk verschillende mogelijkheden voor de nieuwbouw verkend, waarbij jullie de volgende aandachtspunten als belangrijk hebben aangegeven:

- De klankbordgroep acht het van belang dat het bouwvolume van de nieuwbouw niet groter wordt dan dat van de bestaande kazerne.
- Een krachtig signaal vanuit de klankbordgroep dat een langdurige verbouwingsperiode met bouwput en overlast ongewenst is.
- De wens om, gezien de huidige parkeerdruk, minimaal hetzelfde aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen (32) in het plan op te nemen als er nu zijn.
- De parkeerplaatsen langs de weg moeten toegankelijk blijven, ook voor grotere voertuigen zoals werkbusjes e.d.

De klankbordgroepleden merken op dat zij, tijdens het uiten van de wensen met betrekking tot het parkeren, nog niet op de hoogte waren van de herontwikkeling van de voormalige Groen van Prinstererschool tot woningbouw. De groep spreekt haar zorgen uit over de mogelijke verdere toename van de parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling.

Bouwhoogte

De huidige bouwhoogte kan grotendeels behouden blijven. Aan de zijde van het pand dat momenteel 10,5 meter hoog is, is een ontwerp voorzien van 9 meter, en aan de zijde die momenteel 9,7 meter hoog is, is een ontwerp uitgewerkt tot 12 meter. Daarnaast voorziet het scenario in een hoogte-accent, waardoor het historisch kenmerkende element van de brandweerkazerne, zij het in een andere vorm, behouden kan blijven.

Parkeren

De te ontwikkelen locatie aan de Middeldiepstraat bevindt zich in het centrum. Hoewel de ligging aantrekkelijk is, is het plein momenteel sterk versteend. In het kader van het voorkomen van hittestress is het belangrijk om, naast de parkeeropgave, een goede balans te vinden en ervoor te zorgen dat ook aandacht wordt besteed aan de vergroeningsopgave die hier speelt.

Een oplossing is ontworpen waarbij bewoners- en bezoekersparkeren direct onder het gebouw plaatsvindt, onder de voetprint van het gebouw. Dit biedt het voordeel dat de parkeergarage gelijktijdig met de bouw van de woningen kan worden gerealiseerd binnen hetzelfde bouwstramien. Daarnaast blijft het plein voor het gebouw open in volle grond, waardoor er ruimte is voor bomen en bosschage, en wordt hiermee de omvang van de bouwput beperkt.

Om extra ruimte op maaiveldniveau te creëren, is het gebouw iets verschoven. Hierdoor is er meer ruimte ontstaan voor openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Aan de achterzijde, bij de Gantelweg, zijn haaksparkeervakken toegevoegd in het talud, wat het totaal aantal openbare parkeerplaatsen op 30 brengt, een afname van twee openbare parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

De klankbordgroep maakt zich zorgen over het voorgestelde aantal openbare parkeerplaatsen (30) en vindt dit onvoldoende. Temeer omdat het huidige parkeerterrein bij de brandweerkazerne onderdeel is van het compensatiegebied aan de Kerkbuurt. De verwachting was dat het aantal openbare parkeerplaatsen niet zou worden verminderd. De groep kan zich nadrukkelijk niet vinden in deze situatie en wijst opnieuw op de bestaande parkeerdruk.

De opgave is het vinden van een balans tussen leefbaarheid, wonen en de parkeervraag. Met dit project kan de bestaande parkeerdruk in de wijk niet worden opgelost. Echter, toekomstige bewoners en bezoekers van de nieuwbouw kunnen hun auto straks in de garage parkeren. Daarnaast worden in het huidige ontwerp slechts twee openbare parkeerplaatsen ingeleverd. Als deze behouden zouden blijven, zouden jullie dan meer vrede hebben met het plan?

Onze onvrede komt voort uit het feit dat we in beginsel tegen verdichting zijn, vooral op een locatie als deze, waar al een hoge parkeerdruk wordt ervaren. Het realiseren van extra woningen op deze locatie is daarom wat ons betreft niet realistisch.

Programma

Met deze parkeerdruk in gedachten is het programma aangepast. Oorspronkelijk was het plan om hier markt woningen te realiseren, omdat deze financieel meer opleveren en de kosten voor de aanleg van de parkeergarage konden dekken. Dit plan is echter herzien. Sociale huurders bezitten gemiddeld minder auto's, en door nu te kiezen voor een sociaal woningbouwprogramma in plaats van een marktprogramma, wordt de toekomstige parkeervraag verminderd. Dankzij de onderlinge koppeling van de BHS-projecten kan deze 'luke' situatie met een sociaal programma worden bekostigd uit de opbrengsten van andere locaties.

De voorziene parkeergarage kan ruimte bieden aan 24 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet de garage ruim aan de nog door de gemeente vast te stellen bewonersparkeernorm volgens de CROW-richtlijnen, evenals aan de norm voor bezoekersparkeren bij sociale huurwoningen.

De klankbordgroep heeft verzocht om te onderzoeken of deze norm van de CROW, specifiek in Sliedrecht voor de 'Oude Uitbreiding' wel realistisch is. Deze is namelijk gebaseerd op de veronderstelling dat sociale huurwoningen zich bevinden in een omgeving met brede toegangswegen en voldoende openbaar vervoersvoorzieningen. Het is echter zeer de vraag of deze regel toepasbaar is in een reeds dichtbebouwde wijk.

Beeldkwaliteit en groen

De vormgeving van de gebouwen vermindert het gevoel van massaliteit bij de geplande bebouwing, wat wordt geïllustreerd met perspectiefschetsen vanaf ooghoogte. De gevels kunnen worden bekleed met groen, wat bijdraagt aan een natuurlijke uitstraling. Ook is rekening gehouden met de buitenruimte: bestaande bomen kunnen worden aangevuld met nieuwe aanplant. Daarnaast zijn er wandelpaden in het groen gepland, met één centrale entree.

In het ontwerp zal een duidelijk onderscheid tussen de verschillende bouwlagen zichtbaar worden. De gevels op maaiveldniveau kunnen worden voorzien van halfverdiepte openingen, en waar dit niet mogelijk is, wordt een onverharde, groene strook rondom de bebouwing aangelegd. De balkons kunnen, afhankelijk van de situering en kosten, halfverdiept worden uitgevoerd. De bovenste bouwlagen zullen uit natuurlijk materiaal worden vervaardigd, wat ervoor zorgt dat het gebouw een ander aanzicht krijgt dan wanneer er eenvoudigweg een vierkante doos zou worden neergezet.

Reacties

De parkeerplaatsen aan de achterzijde, bij de Gantelweg, zijn opgenomen in de telling van de parkeerplaatsen op het plein. Vallen deze plaatsen wel binnen de norm? Er geldt immers een maximale loopafstand vanaf de woningen.

Dit is gedaan op verzoek vanuit de participatie. Hier kunnen ook busjes parkeren, en door het hoogteverschil is het gemakkelijk om over de geparkeerde busjes heen te kijken.

De groep twijfelt of de parkeernorm voor sociale huur wel realistisch is.

De parkeernormen die de gemeente hanteert, zijn gebaseerd op publicaties van het CROW. Daarnaast heeft de gemeente zelf onderzoek gedaan naar het autogebruik van sociale huurders. Uit deze tellingen blijkt dat de lagere parkeernorm voor sociale huur ten opzichte van marktoningen overeenkomt met de realiteit.

Een klankbordgroepslid merkt op: De beste oplossing zou simpelweg zijn om de brandweerkazerne te behouden en hier geen woningbouw te realiseren. Er is immers sprake van een parkeeropgave in de wijk, en deze locatie zou kunnen helpen bij het oplossen van dat probleem. Een deel van de klankbordgroep stelt voor om de bestaande brandweerkazerne te slopen, zodat hiervoor in de plaats meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Het pleidooi van de klankbordgroep is duidelijk. De opdracht die de gemeente heeft meegekregen, is gericht op woningbouw. Wij hebben gezocht naar oplossingen om hier woningbouw te realiseren, met zo min mogelijk nadelige gevolgen voor parkeren en met oog voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij hebben we naar jullie geluisterd. Echter, jullie vinden woningbouw op deze locatie onverantwoord vanwege de al bestaande parkeerdruk. Hoewel jullie het initiatief niet hoeven te steunen, heeft jullie participatie er wel toe geleid dat we nu een ontwerp hebben waarin jullie zorgen zijn meegenomen.

Een ander klankbordgroepslid verteld: Toen ik aan dit proces begon, zag ik vooral dat jullie samen met ons zo goed mogelijk probeerden mee te denken over oplossingen voor de opgave vanuit de gemeente. Ik deel het gevoel dat woningbouw hier niet ideaal is, maar als het dan toch gerealiseerd moet worden, is het belangrijk dat onze mening wordt meegenomen. Misschien kunnen we een suggestie doen: veel mensen uit de wijk zouden hun auto op een andere plek kunnen parkeren, bijvoorbeeld in de haven, waar veel vrije parkeerplaatsen zijn. Zou het mogelijk zijn om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken die voor iedereen werkt?

Hierop wordt gereageerd door een ander lid: Stel, ik werk buiten Sliedrecht en kom laat thuis. Als ik dan ver moet parkeren omdat er geen ruimte is, lever ik wel een stukje van mijn woongenot in.

Waarop de reactie volgt: Maar we moeten ook realistisch zijn. Er zijn mensen die twee of zelfs drie auto's hebben. Als bijvoorbeeld zowel de man als de vrouw een auto heeft, plus een busje van het werk, zouden we met deze mensen niet kunnen afspreken dat ze hun auto iets verderop parkeren? Hierop volgt reactie van één van de andere leden dat dit reeds gebeurt.

Even samenvattend, zeggen jullie eigenlijk: Dit gebied kan alleen worden ontwikkeld als er elders in de wijk een goede voorziening wordt getroffen voor de parkeerproblematiek. Is dat jullie advies? Jullie adviseren hiermee: Koppel deze ontwikkeling aan iets groters, zorg voor de ontwikkeling van een parkeeroplossing elders.

De groep vraagt even aandacht voor een eigen parkeertelling, die zelfstandig is uitgevoerd. Onze parkeertelling kwam hoger uit dan de telling die de gemeente heeft uitgevoerd. De parkeeraanalyse van het onafhankelijke bureau geeft, volgens de groep, geen realistisch beeld. Dit omdat ook enkele straten en een industrieterrein aan de uiterste rand van de wijk zijn meegeteld. Hierdoor lijkt de parkeerbezetting bijna 20% lager dan deze in werkelijkheid is. De projectgroep 'Brandweerterein', die de zelfstandige telling heeft uitgevoerd, heeft het gevoel dat de eigen telling niet serieus wordt genomen.

De parkeertelling is door een onafhankelijk bureau uitgevoerd en de resultaten zijn duidelijk: er is sprake van parkeerdruk, in beide tellingen. Het is duidelijk dat in deze wijk de noodzaak leeft naar een oplossing voor het parkeerprobleem.

Er staat hier een rij garageboxen, waarom worden deze niet meegenomen in het plan? Als je daar een parkeerdek op zou maken waar 30 à 40 auto's kunnen staan, los je daarmee niet het probleem van de parkeerdruk in het centrum op? Het is misschien geen esthetisch fraaie oplossing, maar het biedt wel een praktische uitkomst voor het parkeervraagstuk.

We hebben gesprekken gevoerd met de eigenaars van de garageboxen, en zij staan er niet voor open. Dat maakt het lastig om dit als oplossing mee te nemen.

Vanuit de instelling ZorgComfort is later via de mail reactie gegeven: Er zijn zorgen over de toegankelijkheid van de winkel voor oudere mensen met rollators, en de toegang van de roldeuren.

Er zijn geen parkeerplaatsen voor de roldeuren gepland. Daarnaast zijn alleen parkeerplaatsen gepland op in beheer van gemeente zijnde grond. De entree van de zorgwinkel zou hierdoor niet geblokkeerd moeten worden.

Vervolgproces

Dit is de laatste bijeenkomst van de klankbordgroep, maar dit betekent niet dat we nu afscheid nemen van elkaar. Wij stellen een integraal advies op voor de raad en het college van burgemeester en wethouders (BW). Als bijlage aan dit advies, wordt ook een participatieverslag aangeboden aan de raad. Dit participatieverslag bevat een samenvatting van de verschillende verslagen van de klankbordgroep en de bewonersbijeenkomsten. Het biedt inzicht in de input die wel of niet is verwerkt. De vraag aan de klankbordgroep is om te beoordelen of de belangrijkste informatie hierin is opgenomen, zodat het college en de gemeenteraad een weloverwogen, integraal besluit kunnen nemen.

Op 18 november vindt een raadsvergadering plaats, waarbij jullie, als leden van de klankbordgroep, de gelegenheid krijgen om in gesprek te gaan met de raadsleden. De raadsleden zullen vragen stellen, zodat zij een volledig beeld van de situatie krijgen. Op basis van deze informatie kan de raad in januari een besluit nemen.

Wanneer de gemeenteraad het stedenbouwkundig kader vaststelt, kunnen Tablis Wonen en de ontwikkelaar binnen deze kaders een definitief bouwplan opstellen. Het is wenselijk dat, zodra de ontwikkelaar en Tablis Wonen starten met het bouwplan, de klankbordgroep kan worden benaderd voor advies en afstemming.