

Participatienota BHS

Stedenbouwkundig kader



Versie 1.0
Definitief
8-11-2024

1. Inleiding

Op 10 oktober jl. heeft u de Stedenbouwkundige Visie voor de herontwikkeling van zeven locaties in Sliedrecht vastgesteld. Deze locaties worden herontwikkeld binnen het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS), dat deel uitmaakt van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing (PRV). Met het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie heeft u tevens een motie aangenomen, waarin u het College verzoekt om te komen tot een heldere procesaanpak, zodat voor de gemeenteraad duidelijk is wanneer over welk product een besluit moet worden genomen en op welke momenten belanghebbenden kunnen participeren. Met deze brief informeren wij u over de wijze waarop deze participatie heeft plaatsgevonden en de resultaten die daaruit zijn voortgekomen.

Onze opgave

Sliedrecht staat voor grote maatschappelijke opgaven. Met de door u vastgestelde Stedenbouwkundige Visie heeft u het College opdracht gegeven om, samen met woningcorporatie Tablis Wonen, onder meer 400 nieuwe en duurzame sociale huurwoningen te realiseren voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast investeren we in een nieuwe 'groene long' in het dorp. Het project BHS draagt in belangrijke mate bij aan de aanpak van deze maatschappelijke opgaven en zal een groot positief effect hebben op de leefbaarheid van Sliedrecht-Oost.

Ruimtelijke procedure

De volgende stap in de uitvoering van de Stedenbouwkundige Visie was het opstellen van een stedenbouwkundig kader. In januari zijn we gestart met het participatieproces, waarmee dit kader in samenwerking met belanghebbenden en Tablis Wonen tot stand is gekomen. Het was een iteratief proces, waarbij we stap voor stap een steeds concreter beeld hebben geschetst van de gewenste ontwikkelingen op de zeven locaties. Dit bood de belanghebbenden een tastbaar kader waarop zij konden reageren en hun input konden leveren.

Het stedenbouwkundig kader zal dienen als basis voor het verdere ruimtelijk-juridische traject, waarbij nu de inschatting is dat een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' de juiste procedure (BOPA). Gezien de maatschappelijke impact van het project BHS, is het sterk aan te raden om deze procedure zo in te richten dat toekomstige ontwikkelaars in het proces van het opstellen van de bouwplannen opnieuw een participatietraject doorlopen met de belanghebbenden.

Participatieproces

Het participatieproces is zorgvuldig uitgevoerd, waarbij we ons hebben laten leiden door de waarden en doelstellingen uit onze Omgevingsvisie. De visie benadrukt het belang dat iedereen zich thuis voelt in Sliedrecht, zich veilig kan bewegen en betrokken is bij de gemeenschap. Deze maatschappelijke waarden zijn voor de realisatie van woningen en de stedenbouwkundige afwegingen die daarbij worden gemaakt niet alleen het doel, maar ook het middel om op gepaste wijze invulling aan de opgave te kunnen geven.

De Sliedrechtse Participatieleidraad vormde de basis voor de opzet van het participatieproces. Hierbij stonden twee uitgangspunten centraal:

- De mate waarin belanghebbenden invloed kunnen uitoefenen op het proces.
- De beschikbare tijd voor het participatietraject, parallel aan de projectplanning.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we gekozen voor het participatieniveau 'Raadplegen of adviseren'. Belanghebbenden zijn op specifieke momenten gevraagd om input te leveren tijdens het ontwikkelen en uitwerken van scenario's, om uiteindelijk tot een voorkeursscenario te komen. Onze keuzes om bepaalde input wel of niet op te nemen in het stedenbouwkundig kader hebben we gemotiveerd, en de afwegingen die wij hierin hebben gemaakt zullen expliciet worden toegelicht in het voorstel aan de Gemeenteraad.

Proceswaarden

Belangrijke proceswaarden die wij in de opzet van het participatietraject en tijdens de interactie met participanten hebben gehanteerd, zijn:

- **Openheid:** Ontvankelijkheid voor de perspectieven van anderen en het luisteren naar verschillende standpunten.
- **Transparantie:** Het actief openbaar maken van beschikbare informatie en het bieden van context waar mogelijk.
- **Gelijkwaardigheid:** Het gelijkwaardig waarderen van de inbreng van alle betrokkenen, waarbij er niet top-down wordt gestuurd, maar belangen worden afgewogen om keuzes te maken voor het voorstel aan de Gemeenteraad.

Doelen

Het participatietraject is gestart met als doel breed draagvlak te creëren, door zoveel mogelijk perspectieven een plek te geven in het proces. Dit heeft geleid tot een weloverwogen en zorgvuldig opgebouwd stedenbouwkundig kader.

Rol gemeenteraad

De Gemeenteraad draagt vanuit haar controlerende en kaderstellende rol een belangrijke verantwoordelijkheid in dit proces. Wij waarderen het om, ook na afronding van deze fase, met u in gesprek te blijven over de uitvoering van het stedenbouwkundig kader. In overleg met de griffie zullen we bekijken hoe we dit het beste kunnen organiseren.

Leeswijzer

Deze participatienota biedt inzicht in de uitvoering van het participatieproces, de afwegingen die zijn gemaakt bij het verwerken van de input in ons integrale voorstel, en daarmee in de uiteindelijke totstandkoming van het stedenbouwkundig kader.

2. Participatie aanpak

1^{ste} Bewonersbijeenkomsten

januari en februari

Ter aftrap zijn in januari en februari, per deellocatie, brede bewonersavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden kregen omwonenden een toelichting op de stappen die tot dan toe waren doorlopen bij de vaststelling van de Visie, en hoe het komende participatietraject voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader zou plaatsvinden en vorm krijgen. Daarnaast kregen omwonenden tijdens de bewonersbijeenkomsten de mogelijkheid zich op te geven voor de klankbordgroepen.

De input en adviezen die tijdens deze bijeenkomsten zijn opgehaald, hebben wij van een reactie voorzien en is mee genomen in de hierop volgende klankbordgroepsessies. De presentatie van de bewonersbijeenkomsten, alsook de vragen en de antwoorden die hierop zijn gegeven, zijn terug te vinden op de website sliedrechtbouw.nl.

1^{ste} Klankbordgroepsessies

februari en maart

Tijdens de eerste sessie werd gebruikgemaakt van de zogenaamde "moodboardmethode". Deelnemers werden gevraagd om een foto of print mee te nemen van een belangrijke sfeerbepaler in hun woonomgeving, zoals een grote boom, de uitstraling van woningen, of een bijzondere tuin. Tijdens de sessie vertelden zij hierover. Daarnaast werd hen gevraagd om een foto of print mee te nemen van iets in hun woonomgeving dat hen stoorde, zoals parkeeroverlast, slecht onderhouden groen, of vervuiling.

Uit deze sessie is een samengesteld sfeerbeeld ontstaan, dat een belangrijk ijkpunt is geworden voor de gebiedsontwikkeling. Daarnaast is er een lijst met aandachtspunten opgesteld, waarin de door bewoners aangedragen gewenste verbeteringen zijn opgenomen.

2^e Klankbordgroepsessies

april en mei

Tijdens de tweede bijeenkomst heeft de groep gezamenlijk input geleverd op hoe het woonprogramma, vastgesteld door de gemeente en Tablis, stedenbouwkundig kan worden geïntegreerd. Voor de Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg werden meerdere scenario's gepresenteerd, voor de andere locaties was één ontwerp beschikbaar. Deze scenario's werden verduidelijkt met maquettes op een schaal van 1:500, wat het mogelijk maakte om verschillende bouwvolumes te verkennen en de groep de kans gaf om feedback te geven op de invulling van het programma.

Daarnaast hebben de leden van de klankbordgroep de geschiktheid van de betreffende locaties voor het woonprogramma beoordeeld. Dit was echter niet vrijblijvend; de opdracht was duidelijk. Als gezamenlijk werd geconcludeerd dat aanpassingen nodig waren, werden deze in deze fase onderzocht. De voor- en nadelen van elke optie zijn daarbij zorgvuldig in kaart gebracht.

Uiteindelijk is er uit deze tweede sessie een voorkeursmodel naar voren gekomen, waarbij specifiek is gelet op hoe de voorgestelde oplossingen aansluiten bij de gewenste sfeer die tijdens de eerste sessie is vastgesteld.

2^e Bewonersbijeenkomsten

mei

Eind mei vonden in het Griendencollege de tweede brede bewonersavonden plaats voor de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht. Tijdens deze avonden konden aanwezigen hun reactie geven op de voorkeursvarianten en vragen stellen. Daarnaast was er gelegenheid om in gesprek te gaan met de gemeente, woningcorporatie Tablis Wonen en leden van de klankbordgroepen.

Ook de input en adviezen die tijdens deze 2^e brede bijeenkomsten zijn opgehaald, hebben wij van een reactie voorzien en op de website sliedrechtbouwt.nl geplaatst.

3^e Klankbordgroepsessies

oktober

Tijdens de derde sessie werd het inmiddels verder uitgewerkte voorkeursscenario gepresenteerd. Het doel van de derde klankbordsessie was om input te ontvangen op nadere details, met aandacht voor aspecten zoals ontsluiting, parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, groenvoorziening, wandel- en fietspaden, de inrichting van de openbare ruimte op maaiveldniveau, architectonische uitstraling, afvalverzamelpunten en de positionering van entrees.

Ook in deze sessie werden de moodboards uit de eerste sessie gebruikt als ijkpunt voor input en adviezen van klankbordgroepleden.

3. Klankbordgroepregels

Wat was het doel en de rol van de klankbordgroepen?

De klankbordgroepen speelden een belangrijke rol in het participatieproces, als vertegenwoordigers van de bredere bewonersgroepen. Tijdens de klankbordgroepsessies brachten zij ideeën, meningen, knelpunten, visies en wensen in. Deze input hebben wij gebruikt om op transparante wijze tot weloverwogen afwegingen te kunnen komen tussen de diverse belangen en inbreng.

Wat waren de spelregels voor klankbordgroepleden?

Deelname aan de klankbordgroepen was niet vrijblijvend. De groepen waren actief van januari 2024 tot en met oktober 2024, waarbij deelnemers alleen bij uitzondering vervangen konden worden. Er werd van deelnemers verwacht dat zij een open, flexibele en constructieve houding aannamen en bereid waren compromissen te sluiten, om zo tot een passende invulling van de locatie te kunnen komen.

Samen met de projectleiders van Tablis Wonen, de Gemeente Sliedrecht en de ontwerpers werd gezocht naar passende oplossingen voor de deellocaties. Personen die het niet eens waren met de uiteindelijke variant, zijn gewezen op de mogelijkheid om hun individuele standpunt via de politieke besluitvorming kenbaar te maken.

Leden committeerden zich aan het proces, maar waren niet automatisch gebonden aan de gemaakte keuzes. De uiteindelijke besluitvorming lag, via het College, bij de Gemeenteraad van Sliedrecht.

Hoe zijn de klankbordgroepen samengesteld?

Per deellocatie bestonden de klankbordgroepen uit maximaal zeven personen met een diverse samenstelling, gericht op een brede vertegenwoordiging van de verschillende belangen. De brede input die dit opleverde, diende als waardevolle informatiebasis voor de verdieping en het iteratieve ontwerpproces per deellocatie.

Deelnemers, als vertegenwoordigers van de bredere bewonersgroepen, waren zelf verantwoordelijk voor het verzamelen van informatie bij andere bewoners, het afstemmen van verschillende perspectieven en fungeerden als aanspreekpunt voor de bewoners. Hoewel zij als individu met een eigen belang deelnamen aan de klankbordgroep, vertegenwoordigden zij daarnaast ook deze bredere groepsbelangen en niet *uitsluitend* voor hun eigen belang.

Hoe kreeg het proces vorm?

Na de eerste bewonersavond werden per deellocatie leden geselecteerd voor de klankbordgroepen. Dit gebeurde op basis van twee criteria: de bereidheid om volgens de spelregels mee te denken over de ontwikkeling van de locatie, en de mate waarin de samenstelling van de klankbordgroepleden representatief was voor het behartigen van de belangen van de bredere bewonersgroepen. Doel daarvan was om zoveel mogelijk perspectieven en belangen aan tafel te hebben. De selectie werd uitgevoerd door de onafhankelijke procesbegeleider, in overleg met de initiatiefnemers Tablis Wonen, de Gemeente Sliedrecht en het stedenbouwkundig bureau.

De uitkomst van de selectie is op transparante wijze gecommuniceerd. In een korte toelichting werd onderbouwd welke aanmeldingen zijn geselecteerd, welke niet, en waarom. Na de bekendmaking kregen de geselecteerde deelnemers een week de tijd om eventuele aanpassingen door te voeren in de samenstelling. Daarna werd de definitieve samenstelling van de klankbordgroep vastgesteld.

Nadat de samenstelling was vastgesteld werd aangevangen met de sessies, deze werden onder leiding van het stedenbouwkundige bureau uitgevoerd. De inhoud van deze sessies werd tevens bepaald door dit bureau. Van elke sessie werd een verslag gepubliceerd op de projectwebsite, zodat ook mensen buiten de klankbordgroep het proces konden volgen.

De opbrengst van de klankbordgroep werd weergegeven in een ontwerp met toelichting, dat gepresenteerd werd tijdens een bewonersavond. Algemene communicatie verliep via de nieuwsbrief en de projectwebsite sliedrechtbouwt.nl.

Wat was de werkwijze van de klankbordgroepen?

De klankbordgroep functioneerde vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid om tot gedragen en kwalitatief goede plannen te komen. Tijdens de sessies werden visies uitgewisseld, belangen besproken en werd er gezamenlijk gezocht naar haalbare en passende oplossingen voor de locatie. Flexibiliteit, het vermogen compromissen te sluiten, en open communicatie vormden daarbij de belangrijkste pijlers van de werkwijze van de groep.

4. Input stichting Groen

In het kader van de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader voor het binnenstedelijk herstructureringsproject (BHS) heeft de gemeente Sliedrecht op verschillende momenten overleg gevoerd met Stichting Sliedrecht Groen. Tijdens deze gesprekken heeft de stichting belangrijke bijdragen geleverd met betrekking tot het behoud van bestaande bomen, natuurinclusief bouwen en de inrichting van groene ruimtes in het nieuwe ontwerp.

1^e Overleg *februari*

Het eerste overleg had als doel de rol en positie van de stichting binnen het proces te bespreken en te waarborgen. De stichting benadrukte dat het voor hen essentieel is om vanaf het begin betrokken te zijn bij de planvorming, met name waar het gaat om bomen en groenvoorzieningen. Er werd afgesproken dat zij de mogelijkheid zouden krijgen om te reageren op de schetsmaquettes en om input te leveren voor de verdere uitwerking van de plannen.

2^e Overleg *mei*

Tijdens een vervolgoverleg in mei, waarbij een vertegenwoordiger van het stedenbouwkundig bureau samen met leden van Sliedrecht Groen een rondleiding in het park gaf, leverde de stichting meer specifieke input aan de gemeente, met de nadruk op het behoud van de bestaande bomen langs de Maaslaan en de afstand tussen de bebouwing en deze bomen.

Daarnaast adviseerde zij om groene gevels te implementeren en natuurinclusieve maatregelen te treffen, met een verwijzing naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen. Ook werd er gewezen op de noodzaak om te voorkomen dat gebouwen te dicht op de bomen worden geplaatst.

3^e Overleg *oktober*

Tijdens dit gesprek presenteerde het stedenbouwkundig bureau, namens de gemeente, de definitieve uitwerking van de voorkeursvariant, waarbij specifiek werd ingegaan op de ontwikkelingen aan de Maaslaan en het Dreespark, met de nadruk op het behoud van bestaande bomen langs de randen van het bouwkegel. Een gedetailleerde bomenstudie, uitgevoerd door het stedenbouwkundig bureau, wees uit dat de meeste bomen aan de rand behouden konden blijven, terwijl de bomen op het bouwkegel zelf verwijderd moeten worden. Het bureau adviseerde over hoe het behoud van deze bomen in het vervolgproces kan worden gewaarborgd. Stichting Sliedrecht Groen is hierbij de mogelijkheid geboden om tijdens de bouwfase een controlerende rol te vervullen.

Conclusie

De actieve betrokkenheid van Sliedrecht Groen heeft ervoor gezorgd dat het behoud van groen een centrale plaats inneemt in de plannen, waarbij specifieke aandacht is uitgegaan naar deellocatie Maaslaan. De stichting heeft waardevolle input geleverd met betrekking tot het behoud van bestaande bomen en het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. Hoewel er zorgen waren over het tempo waarmee de scenario's en de uitwerking hiervan tot stand kwamen, heeft de gemeente de stichting steeds betrokken en op vaste momenten de gelegenheid geboden om input te leveren tijdens de totstandkoming van het stedenbouwkundig kader.

5. Deellocatie Maaslaan

1^e Klankbordgroepsessie 12 maart

Tijdens de eerste klankbordgroepsessie brachten de leden foto's mee en stelden samen een moodboard op, wat de dialoog opende over hun belangrijkste wensen voor de inrichting:

- **Beperking bouwvolume:** Bewoners willen het bouwvolume beperken tot het bestaande bebouwde oppervlak om het groene, open karakter van het park te behouden.
- **Behoud groen en biodiversiteit:** Groen en (ruig) gevarieerd landschap behouden en versterken, met aandacht voor de biodiversiteit en de uitstraling van het park.
- **Flexibele invulling open veld:** Het open veld biedt ruimte voor verschillende functies zoals speelruimte en ontmoetingsplekken, deze flexibiliteit moet behouden blijven.
- **Ontmoetingsplekken en overkapping:** Er is behoefte aan meer overdekte ontmoetingsplekken om sociale activiteiten, ongeacht het weer, mogelijk te maken.
- **Fietspad als veilige route:** Het fietspad, onderdeel van een regionale route, moet behouden en verbeterd worden voor de veiligheid, vooral van schoolgaande kinderen.
- **Aanpak wateroverlast:** De wateroverlast in het park moet worden aangepakt om het aantrekkelijk en bruikbaar te houden, ongeacht het weer.

2^e Klankbordgroepsessie 14 mei

Met de wensen van de bewoners, zoals geuit in de eerste klankbordgroepsessie in het achterhoofd, zijn door het stedenbouwkundig bureau een drietal scenario's opgesteld. Ieder scenario wordt gekenmerkt door eigen voordelen en nadelen:

Variant 1

- + Groen en leefkwaliteit op maaiveldniveau.
- + Ruimte tussen gebouwen verbetert lichtinval woningen.
- Volledig ondergrondse parkeergarage: Hogere investeringskosten en risico grondwateroverlast in wijk.
- Van hoogbouw naar laagbouw: minder goede stedelijke aansluiting op omliggende lage bebouwing.
- Minder diversiteit aan woontypologieën.
- Minder gedeelde buitenruimte voor inwoners.



Variant 2

- + Groen en leefkwaliteit op maaiveldniveau.
- + Ruimte tussen gebouwen verbetert lichtinval woningen.
- + Betere stedelijke aansluiting op omliggende bebouwing.
- + Meer woontypologieën.
- Volledig ondergrondse parkeergarage: Hogere investeringskosten en risico grondwateroverlast in wijk.
- Minder gedeelde buitenruimte voor inwoners.



Variant 3

- + Groen en leef kwaliteit op maaiveldniveau.
- + Ruimte tussen gebouwen verbeter lichtinval woningen.
- + Betere stedelijke aansluiting op omliggende bebouwing.
- + Verscheidenheid aan woontypologieën.
- + Bebouwd parkeergarage leidt tot minder investeringskosten en grondwater risico's.
- + Meer gedeelde buitenruimte voor bewoners.
- Hoge bouwkosten en wellicht lagere grondopbrengst, vanwege diversiteit aan woonproducten en overdekt parkeren.



Vraag en Antwoord: Klankbordgroep 22 mei

Tijdens een vraag en antwoordsessie zijn door de klankbordgroepleden de volgende onderwerpen ingebracht en besproken:

- **Alternatief voorstel vanuit de actiegroep:** Naar aanleiding van een brief van de actiegroep met een alternatief voorstel voor de ontwikkeling van de Maaslaan is gereageerd. De actiegroep ging er met haar voorstel ten onrechte vanuit dat het uitsluitend om de uitruil van sociale huurwoningen gaat. Dit komt niet overeen met de startnotitie uit 2022 en de vastgestelde stedenbouwkundige visie uit 2023. Naast sociale huurwoningen zijn ook markt woningen nodig, deels om de financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen, maar ook deels omdat hiernaar vraag is.
- **Mogelijkheid tot afschalen woonlagen/ woonprogramma:** De stedenbouwkundige visie, zoals deze is vastgesteld door de raad, heeft gediend als uitgangspunt voor de aanvraag van de subsidie. In principe is de subsidie bedoeld als dekking voor het financiële tekort wat voor het gehele project Binnenstedelijke Herstructurering (BHS) berekend is (tot en met de locatie Rembrandtlaan). Een lager aantal woningen behoort niet tot de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor deze subsidie.
- **Paalrot a.g.v. lagere grondwaterstand bij aanleg ondergrondse parkeergarage:** Tijdens de bouw van de parkeergarage zal er bronbemaling toegepast moeten worden met mogelijk desastreuze gevolgen voor houten fundatiepalen onder de woningen langs met name de Maaslaan, Waalstraat en Kilstraat. In de eerste 2 varianten kan worden gewerkt met een ondergrondse parkeergarage of een half verdiepte parkeergarage voor meer ruimtelijke kwaliteit op maaiveld. Dat kan inderdaad risico's met zich meebrengen voor de grondwaterstand, maar dit moet nog worden onderzocht.
(De uiteindelijk uitgewerkte voorkeursvariant bevat een parkeergarage op BGG-niveau)
- **Bereikbaarheid bij groen parkeerdek:** Er zijn zorgen geuit over de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten en verhuishagens als de binnenplaats niet toegankelijk is voor verkeer. In reactie hierop is aangegeven dat alle woningen een centrale of decentrale ingang op de begane grond zullen hebben. Hoe nood- en hulpdiensten de woningen vervolgens kunnen bereiken, moet nog nader worden uitgewerkt. Dit wordt meegenomen in het verdere planproces, waarbij de veiligheidsregio uiteindelijk advies zal geven.



3^e Klankbordgroepsessie 14 oktober

Tijdens deze bijeenkomst werden het uitgewerkte voorkeursscenario gepresenteerd en kreeg de klankbordgroep opnieuw de ruimte om hierop input te geven.

1. **Bouwhoogte en -volume:** De klankbordgroep bleef bezorgd over de voorgestelde bouwhoogte van zes lagen en sprak de wens uit om het aantal bouwlagen te beperken tot vier. De gemeente gaf aan dat het plan zes lagen nodig heeft om het aantal woningen en de financiële haalbaarheid van het project te waarborgen.

Echter, om tegemoet te komen aan de zorgen over massaliteit, is een trapsgewijze opbouw van de bebouwing toegepast. Door middel van perspectiefschetsen werd voor de groep inzichtelijk gemaakt dat de gekozen stedenbouwkundige opzet ervoor zorgt dat de bebouwing, vanaf de Maaslaan en vanuit de wijk, minder massief oogt.

2. **Verschuiving in het woonprogramma en parkeeroplossing:** Om de kosten de gebouwd parkeeroplossing te dekken, is besloten het aantal sociale woningen iets te verminderen en het aandeel marktwoningen te verhogen. Deze keuze zorgt voor meer financiële draagkracht binnen het project, waardoor er ruimte is om de gewenste parkeeroplossing te realiseren.
3. **Groen en integratie met het park:** Een belangrijk punt van de klankbordgroep was het behoud van groen en de integratie met het park. De gemeente heeft hier veel aandacht aan besteed en ervoor gezorgd dat het ontwerp binnen de bestaande voetafdruk van het plot blijft. Er wordt dus niet in het park gebouwd. Bestaande bomen aangrenzend het bouwplot in het park worden zoveel mogelijk behouden, hoewel bij enkele bomen lichte snoeiwerkzaamheden nodig zullen zijn om de bouw mogelijk te maken.

Conclusie

De klankbordgroep heeft op diverse punten invloed kunnen uitoefenen. Zo is de integratie van het project met het park aangepast, met veel aandacht voor het behoud van groen en de bestaande bomen, en is een gepaste parkeeroplossing voorzien. Toch kon niet aan alle wensen van de klankbordgroep tegemoet worden gekomen. Zo bleek het niet mogelijk om, met het voorziene woonprogramma, een maximale bouwhoogte van vier lagen te hanteren. Desalniettemin is de input van de klankbordgroep serieus genomen en waar mogelijk aantoonbaar verwerkt in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

6. Deellocatie Middeldiepstraat

1^e Klankbordgroepsessie 5 maart

Tijdens de eerste klankbordgroepsessie brachten de leden foto's mee en stelden samen een moodboard op, wat de dialoog opende over hun belangrijkste wensen voor de inrichting:

- **Parkeerproblematiek en buurtfunctie:** De huidige parkeerdruk wordt als probleem genoemd, met de wens om via dit project bij te dragen aan de oplossing.
- **Multifunctioneel ruimtegebruik, sociale cohesie:** De ruimte voor de kazerne wordt gebruikt als speel- en ontmoetingsplaats, het toekomstige ontwerp zal dit (beter) moeten gaan faciliteren.
- **Vergroening van de omgeving:** De omgeving mag een stuk groener mag worden, er is momenteel sprake van verstening en hittestress.
- **Brandweergebouw:** De huidige brandweerkazerne wordt genoemd als referentie voor de maximaal gewenste bouwhoogte. Daarnaast bestaat de wens om dit karakteristieke gebouw te behouden.
- **Wederopbouw monument:** Er is gesproken over de integratie van een wederopbouwmonument om historische waarde toe te voegen aan de omgeving.

2^e Klankbordgroepsessie 23 april

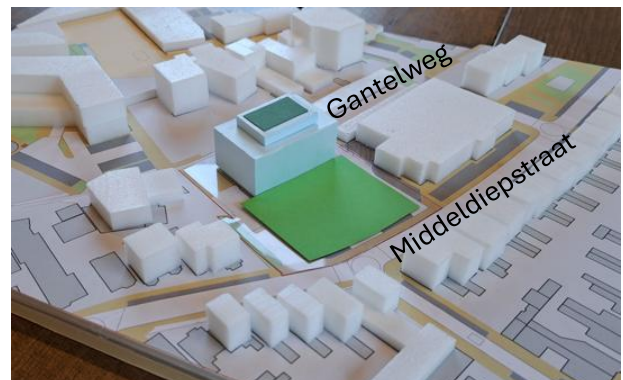
Met de wensen van de bewoners, zoals geuit in de eerste klankbordgroepsessie in het achterhoofd, zijn door het stedenbouwkundig bureau een drietal scenario's opgesteld. Ieder scenario wordt gekenmerkt door eigen voordelen en nadelen:

Variant 1 (Behoud kazerne)

- + Behoud karakteristieke brandweerkazerne.
- Geen woonbestemming mogelijk (gebouw kazerne niet geschikt).
- Verhoogde investeringskosten voor renovatie en herbestemming naar een maatschappelijke of commerciële functie.
- Geen mogelijkheid voor toevoegen groen op maaiveldniveau.

Variant 2 (Nieuw blok)

- + Ondergronds bewonersparkeren, netto geen toename parkeerdruk en meer ruimte voor groen.
- + Talud Gantelweg, inrijden parkeergarage op maaiveldniveau.
- + Woonfunctie mogelijk.
- Kosten parkeergarage.
- Geen behoud van historisch waardevolle elementen kazerne.



Variant 3 (Nieuw blok met structuur kazerne)

- + Ondergronds bewonersparkeren, netto geen toename parkeerdruk en meer ruimte voor groen.
- + Talud Gantelweg, inrijden parkeergarage op maaiveldniveau.
- + Woonfunctie mogelijk, terug laten komen waardevol historisch kazerne-element in nieuwbouw.
- Kosten parkeergarage.
- Kosten terug laten komen kazerne-element.



Vraag en Antwoord: Klankbordgroep 14 mei

Tijdens een vraag en antwoordsessie zijn door de klankbordgroepleden de volgende onderwerpen ingebracht en besproken:

- **Markt- i.p.v. sociaal programma:** De klankbordgroep merkt op dat er wordt afgeweken van het oorspronkelijke plan, zoals ook door Tablis tijdens de informatieavond aangekondigd, om sociale woningen te realiseren. Dit wordt toegelicht met het argument dat dit te maken heeft met de parkeerdruk en de wens voor een groene inrichting. Een dergelijk plan is niet financieel haalbaar met een sociaal programma.
(In het uiteindelijk uitgewerkte voorkeursvariant is toch gekozen voor een sociaal programma, parkeergaragekosten worden gedekt door andere deellocaties)
- **Ondergrondse parkeergarage:** Geconstateerd wordt dat er nog veel onduidelijkheden zijn over de parkeerexploitatie bij de nieuwe appartementen. Wie toegang krijgt tot de parkeergarage, de capaciteit ervan en de mogelijkheid voor bezoekers van de kerken en de Kerkbuurt om hiervan gebruik te maken, moeten nog worden onderzocht. Ook de hoeveelheid te installeren oplaadpunten en de vraag of hoge bedrijfsbussen in de garage passen, zijn onderwerpen die verder uitgewerkt moeten worden.
(In het uiteindelijk uitgewerkte voorkeursvariant wordt de parkeergarage enkel toegankelijk voor bewoners van het gebouw)
- **Parkeerdruk:** De groep uit zorgen over de huidige parkeerdruk. Het stedenbouwkundig kader voor de Middeldiepstraat is erop gericht deze niet te laten toenemen. Voor de berekening wordt uitgegaan van parkeernormen, gebaseerd op CROW-normen, zoals beschreven in het gemeentelijk parkeerbeleid.
- **Bouwhoogte en cultureel centrum:** De in deze sessie gepresenteerde bouwhoogtes zijn naar mening van de groep te hoog. De klankbordgroep had aangegeven niet hoger te willen bouwen dan de huidige kazerne. Daarnaast blijft de klankbordgroep pleiten voor een cultureel centrum in de brandweerkazerne. De opdracht voor deze locatie is echter gericht op woningbouw. De huidige opzet (kazerne) biedt onvoldoende mogelijkheden om woningen te realiseren. Daarom worden alternatieve varianten overwogen, waaronder ook de optie om hoger te bouwen. Maar dan wel met als voordeel dat er meer ruimte voor groen rondom het gebouw komt.
(In het uiteindelijk uitgewerkte voorkeursvariant wordt minimaal afgeweken van de huidige bouwhoogte en -volume)

3^e Klankbordgroepsessie 15 oktober

Tijdens deze bijeenkomst werden het uitgewerkte voorkeursscenario gepresenteerd en kreeg de klankbordgroep opnieuw de ruimte om hierop input te geven.

1. **Bouwhoogte en volume:** De klankbordgroep gaf aan de voorkeur te geven aan een bouwhoogte die niet hoger is dan de bestaande brandweerkazerne. In de uitwerking heeft de gemeente dit grotendeels kunnen vasthouden. Om tegemoet te komen aan de zorgen over massaliteit, is gekozen voor een trapsgewijze stedenbouwkundige opzet, met behoud van een historisch hoogte-accent als knipoog naar het torentje op de huidige kazerne. De algehele consensus onder de groep was dat met deze opzet aan hun wensen is voldaan.
2. **Parkeeroplossing en verdichting:** De klankbordgroep heeft aangegeven dat de bestaande parkeerdruk in de wijk al hoog is en dat dit voor hen een groot knelpunt vormt. Hoewel de voorgestelde plannen ervoor zorgen dat het aantal openbare parkeerplaatsen nagenoeg behouden blijft en er ondergrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners, ziet de groep liever een ontwikkeling op deze locatie die afdraagt aan de huidige parkeerdruk.

De gemeente heeft toegelicht dat het verlagen van de huidige parkeerdruk, met de opdracht om hier woningbouw te realiseren, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door vergroening en tot een financieel haalbaar plan te komen, niet mogelijk is. Wel heeft de gemeente geschoven met het programma. In plaats van marktwoningen is hier nu een sociaal programma voorgesteld. Sociale huurders beschikken aantoonbaar over minder auto('s). Hoewel de aanleg van een parkeergarage normaal gesproken financieel onhaalbaar is met een sociaal programma, kan deze in de voorgestelde opzet worden bekostigd uit opbrengsten van andere te ontwikkelen deellocaties.

De groep blijft echter kritisch op de voorgestelde verdichting en het toevoegen van extra woningen op deze locatie.

3. **Groen en duurzame inrichting:** De vergroening van het huidige versteende plein was een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp. Door het toevoegen van bomen en groenvoorzieningen wordt bijgedragen aan het verminderen van hittestress in het gebied. Daarnaast blijft het plein grotendeels open, en is de gevel van het gebouw iets naar achteren verplaatst om op maaiveldniveau extra ruimte te creëren, voor groen (maar ook voor meer parkeermogelijkheden).

Conclusie: De klankbordgroep heeft op verschillende punten haar input kunnen leveren, met name op het gebied van bouwhoogte en vergroening. Hoewel niet alle wensen zijn overgenomen — zoals het middels deze ontwikkeling bijdragen aan het verlichten van de parkeerdruk in de wijk, en de wens om hier geen nieuwe woningbouw te realiseren — heeft de gemeente waar mogelijk input vanuit de groep, aantoonbaar in het ontwerp verwerkt.



7. Deellocatie Valkweg

1^e Klankbordgroepsessie 5 maart

Tijdens de eerste klankbordgroepsessie brachten de leden foto's mee en stelden samen een moodboard op, wat de dialoog opende over hun belangrijkste wensen voor de inrichting:

- **Verstedelijking en behoefte aan meer groen:** Er is een sterke wens vanuit de bewoners om meer groen toe te voegen en verstening te verminderen.
- **Tegengaan van 'Forten':** Er is bezorgdheid geuit over de vorming van 'forten' door hoge gebouwen. Dit leidt tot valwinden en komt de leefbaarheid van de buurt ten slechte.
- **Openbare groene plekken als Hof van Sliedrecht:** Het Hof van Sliedrecht, met zijn mooie binnentuin, is aangehaald als voorbeeld van een groene plek. Met de vraag of vergelijkbare groene ruimtes toegankelijk kunnen worden gemaakt voor alle bewoners.
- **Behoud van groene omgeving en kwaliteitsverbetering:** Belangrijk is het behoud en de verbetering van de kwaliteit en de diversiteit van bestaand groen.
- **Sociale voorzieningen en leefbaarheid:** Er is benadrukt dat een leefbare omgeving met aandacht voor sociale voorzieningen, zoals ontmoetingsplekken, van belang is.
- **Parkeerbeleid en flexibiliteit:** Parkeren speelt een belangrijke rol in de buurt. Er is gesproken over het behoud van de bestaande parkeergelegenheid en de noodzaak om flexibele oplossingen te vinden voor toekomstige ontwikkelingen.

2^e Klankbordgroepsessie 23 april

Met de wensen van de bewoners, zoals geuit in de eerste klankbordgroepsessie in het achterhoofd, zijn door het stedenbouwkundig bureau een drietal scenario's opgesteld. Ieder scenario wordt gekenmerkt door eigen voordelen en nadelen:

Variant 1 (Getrappt)

- + Stedenbouwkundige inpassing: Getrapte overgang tussen bestaande hoofdbouw en laagbouw.
- + Parkeerplekken 't Hof Sliedrecht gehandhaafd.
- Recht van overpad nodig, omdat de ontsluiting van de parkeerplekken via de Lijsterweg verloopt en niet via de Valkweg.



Variant 2 (Gebroken getrappt)

- + Stedenbouwkundige inpassing: Getrapte overgang tussen bestaande hoofdbouw en laagbouw.
- + Speelsere opzet, kwalitatief straatbeeld.
- Afspraken met 't Hof van Sliedrecht nodig.
- De speelse opzet kan mogelijk hogere bouwkosten met zich meebrengen door de afwijkende structuur van de gebouwen.



3^e Klankbörgroepsessie 15 oktober

Tijdens deze bijeenkomst werden het uitgewerkte voorkeursscenario gepresenteerd en kreeg de klankbordgroep opnieuw de ruimte om hierop input te geven.

1. **Bouwhoogte en groeninpassing:** De groep had eerder al het belang van een geleidelijke overgang tussen hoog- en laagbouw benadrukt. Het voorgestelde ontwerp speelt hierop in met vier verdiepingen aan de voorzijde en vijf aan de achterzijde, waarbij de bovenste verdieping teruggezet is. Dit vermindert de massaliteit. Ook is rekening gehouden met de wens om een grote plataan te kunnen behouden, door de bebouwing iets terug te plaatsen. De groene wandelroute, die aansluit op de aangrenzende sportvelden waar in de toekomst een park wordt gerealiseerd, werd positief ontvangen.
2. **Parkeeroplossing:** Een gezamenlijke parkeerplaats met het naastgelegen pand bleek niet haalbaar, omdat de eigenaar vooralsnog niet wil meewerken. Mocht dit in de toekomst veranderen, kan een integrale oplossing alsnog worden uitgewerkt.
3. **Behoud van beeldkwaliteit:** Het ontwerp, met groene gevels en daken, werd goed ontvangen. De groep uitte echter zorgen over het behoud van de nu gepresenteerde kwalitatieve uitstraling en opzet, ook na de vaststelling van het stedenbouwkundig kader, wanneer marktpartijen de ontwikkeling realiseren. De gemeente gaf aan dat er in dat stadium opnieuw participatie zal plaatsvinden, door de geselecteerde marktpartij, waarbij de groep weer kan worden betrokken. De kaders die de gemeente nu voorstelt vast te stellen, dienen als leidraad voor het selecteren van een ontwikkelaar en om het gewenste kwaliteitsniveau te waarborgen.

Conclusie

De klankbordgroep was positief gestemd over de gepresenteerde uitwerking van het voorkeursscenario. Het blijft echter belangrijk om de leden ook in de toekomst te blijven betrekken bij de participatie die in latere fases zal plaatsvinden. Dit geldt overigens ook voor de andere deellocaties.



8. Deellocaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en de Professorenbuurt

1^e Klankbordgroepsessies 16 februari

Tijdens de klankbordgroep zijn diverse belangrijke reacties van omwonenden besproken en foto's verzameld. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten:

Thorbeckelaan

De Thorbeckelaan, inclusief de kruisingen, wordt momenteel als gevaarlijke route ervaren. De huidige ruime opzet met veel groen biedt een prettige leefomgeving, maar de huidige situatie ten aanzien van het beheer van de binnentuin is een aandachtspunt, evenals het behoud van volwassen groen. De centrale entrees fungeren momenteel als ontmoetingsplekken en de diversiteit aan bewoners wordt gewaardeerd. Er is veel parkeerdruk, niet alleen voor auto's en fietsen, maar ook voor motoren moet naar mogelijkheden worden gekeken.

Rembrandtlaan

Er wordt benadrukt dat de huidige hoeveelheid groen al minimaal is. De huidige zichtlijnen zonder horizonvervuiling, vanuit woningen en tuinen of balkons worden echter als prettig ervaren. Er moet aandacht komen voor passend groen, grote bomen in compacte straten zouden namelijk overlast kunnen veroorzaken. Een afwisselende, fijnkorrelige bebouwingsopzet, wordt als positief gezien en draagt bij aan een speels straatbeeld.

Professorenbuurt

Er liggen kansen om met dit project ook aandacht te besteden aan nieuwe, veilige en logische oversteekplaatsen. Daarnaast is er behoefte aan meer ruimte voor fietsers in het straatbeeld. Het aanwezige groen draagt bij aan een prettige woonomgeving, en er is vraag naar (groene) ontmoetingsplekken voor alle doelgroepen, aangezien de jeugd zich momenteel vaak uit het zicht terugtrekt.

2^e Klankbordgroepsessie 13 maart

In tegenstelling tot de eerste drie deellocaties, zullen deze locaties pas verder in de tijd ontwikkeld worden. Met de wensen van de bewoners in het achterhoofd, heeft het stedenbouwkundig bureau per deellocatie één maquette opgesteld. Deze zijn tijdens de tweede klankbordgroepsessie, georganiseerd door Tablis Wonen, voorgelegd aan de klankbordgroep, onder voorbehoud van een nog uit te voeren financiële haalbaarheidstoets.

Reacties

De presentaties en toelichtingen van Tablis Wonen en de gemeente op het proces van de afgelopen maanden werden door de groep als zeer transparant ervaren. De klankbordgroepsessie verliep verder positief en constructief, en ook de reacties op de gepresenteerde plannen per deellocatie waren positief.

Thorbeckelaan



Doel: Gemeenschapsgevoel bevorderen en de corridor toegankelijk maken vanuit oost en west.

Opzet: Een coherente stedelijke structuur, verdeeld over twee zelfvoorzienende clusters.

Parkeren: Gebouwd, ruimte creëren voor groen.

Rembrandtlaan

Doel: Vrijmaken van de binnenkern, nu gebruikt voor parkeren, voetgangersvriendelijke, groene verbinding.

Opzet: Fijnkorrelig, appartementen met een kleinere voetafdruk die beter in het landschap passen.

Parkeren: Op twee hoofdlocaties.



Dr. Schaepmanstraat



Doel: Toegang tot de kade met intieme gemeenschapsruimtes, groen wandelpad.

Opzet: Stedelijke configuratie met groene verbindingen en wandelpad.

Parkeren: Parkeergelegenheid dicht bij de hoofdlaan, verkeersvrij terrein.

Professorenbuurt/ Groene Stoep

- Vergroening:** Lineaire vergroening langs fietspad met verblijfsplekken.
- Parkontwikkeling:** Robuust park als basis voor geïntegreerde woningbouw.
- Gebouwtypologie:** Alzijdige gebouwen activeren park en behouden doorlopende groenstructuur.



3^e Klankbordgroepsessie 16 maart

Tijdens deze bijeenkomst werd het uitgewerkte voorkeursscenario gepresenteerd en kreeg de klankbordgroep opnieuw de ruimte om hierop input te geven.

1. **Bouwhoogte en groeninpassing:** De spelregels voor de bouwhoogte en groeninpassing komen bij deze locaties overeen met de uitkomsten van de laatste participatiebijeenkomst, vanuit de groep waren hier geen vragen. Wel waren er vragen over de woningtypes aan de Roerdompstraat. Op deze plaats zijn nu quadrantwoningen, voorzien, hier waren eerder rijwoningen getekend. In het gesprek is aangegeven dat dit in de nadere uitwerking nog steeds rijwoningen kunnen worden, gezien het feit dat de geschetste stedenbouwkundige kaders voor de deellocaties in deze fase globaler zijn van opzet.
2. **Parkeeroplossing:** De parkeeroplossing in het Stedenbouwkundig Kader zijn bij het uitwerken niet gewijzigd ten opzichte van de laatste participatiebijeenkomst. Wel waren er vragen over de in- en uitritten. Er werden vragen gesteld over de gecombineerde in- en uitritten, maar ook hiervoor geldt dat hier bij de nadere uitwerking nog naar gekeken kan worden. De locatie van de in- en uitritten werd positief ontvangen.
3. **Behoud van beeldkwaliteit:** Het ontwerp, met groene gevels en daken, werd goed ontvangen. Tablis Wonen gaf aan te werken aan een maatschappelijke visie voor de locatie. Dit zou ook kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Tablis blijft hierbij graag in gesprek met de klankbordgroep. De kaders die de gemeente nu voorstelt vast te stellen, dienen als leidraad om het gewenste kwaliteitsniveau te waarborgen.

Conclusie

De klankbordgroep was positief gestemd over de gepresenteerde uitwerking van het voorkeursscenario. Het blijft echter belangrijk om de leden ook in de toekomst te blijven betrekken bij de participatie die in latere fases zal plaatsvinden. Dit geldt overigens ook voor de andere deellocaties.

