

3^e Klankbordgroep Maaslaan

Maandag 15-10-2024

19:00-20:30

Raadhuis Sliedrecht

Aanwezigen:

Klankbordgroepleden

Cor Geluk (Stedenbouwkundig bureau JENG)

Wesley Gijzen (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 voorgaande klankbordgroepen. Een belangrijk punt dat daarbij naar voren kwam, is dat de groep het voorgestelde bouwvolume te massaal vond. Daarnaast heeft de groep duidelijk de wens uitgesproken om de bouwhoogte te beperken tot maximaal vier bouwlagen.

Programma

Binnen het te realiseren woonprogramma was weinig ruimte om te schuiven, toch heeft enige verandering plaatsgevonden. In de uitwerking van het voorkeursscenario is gekeken naar een balans tussen het kunnen realiseren van voldoende woningen, vergroening van de buitenruimte en de parkeeropgave. Daarom is besloten om overkapt parkeren toe te passen. Bovenop deze overkapping komt een gedeelde, groene binnentuin.

Om dit plan financieel haalbaar te maken, is er een verschuiving binnen het programma doorgevoerd. Het aantal woningen is teruggebracht van 121 naar 115. Daarnaast daalt het aandeel sociale woningen, terwijl het aandeel marktoningen stijgt. Cor legt uit dat marktoningen een hogere opbrengst genereren dan sociale huurwoningen, waardoor de ontwikkelkosten van de parkeeroplossing beter kunnen worden gedekt.

Integratie met het park

Binnen de kaders van het te realiseren programma, is gewerkt aan een optimale integratie van het realiseren programma met het park. Aan zowel de noord- als zuidzijde is ervoor gezorgd dat het park zich als het ware rondom de nieuwe bebouwing vouwt. Daarnaast zal de bebouwing niet boven de bestaande hoge eiken in het park uitkomen, waardoor de bebouwing vanuit het park minder massaal zal ogen.

De bestaande bomen en de omvang van hun kronen zijn geïnventariseerd. Sommige bomen, dicht bij de perceelsgrens, zullen licht gesnoeid moeten worden. Er is een gesprek gepland met Stichting Sliedrecht Groen om samen te bekijken hoe dit zorgvuldig kan worden verankerd in het kader en in het vervolgproces naar realisatie toe.

Vanuit de klankbordgroep wordt erop aangedrongen dat het snoeien van de bestaande bomen door een goed bedrijf wordt uitgevoerd. Tevens wordt benadrukt dat dit niet alleen voor de bouw gebeurt, maar is het advies dat dit ook tijdens de gebruiksfase wordt voortgezet.

Stedenbouwkundige integratie

Het is niet gelukt om aan de wens van de klankbordgroep te voldoen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van vier lagen. Middels perspectiefschetsen vanaf ooghoogte, is aangetoond dat de manier waarop de zes geplande bouwlagen nu trapsgewijs zijn voorzien, ervoor zorgt dat de woonblokken vanuit de wijk minder massaal ogen. Vanaf de Maaslaan en de achterliggende wijk kijk je niet over de eerste drie bouwlagen heen.

De klankbordgroep maakt de vergelijking met de bestaande vierlaagse bebouwing aan de overkant van de Maaslaan, die door de groep al als te hoog en te massaal wordt ervaren. De groep erkent echter ook dat dit gevoel deels te wijten is aan de minder aantrekkelijke architectuur en de pontificale stedenbouwkundige opzet van deze bebouwing. Daarbij benadrukt zij dat dit niet betekent dat zij instemt met de geplande zeslaagse bebouwing.

Beeldkwaliteit en groen

Niet alleen de getrapte stedenbouwkundige opzet, maar ook de manier waarop de gebouwen worden vormgegeven, vermindert het gevoel van massaliteit bij de geplande bebouwing. Zo zouden de gevels bijvoorbeeld kunnen worden bekleed met groen. Bij de keuze voor het type gevelbeplanting wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de gevels, waarbij het alleen op de noordelijke gevels lastig zal worden om beplanting goed te laten groeien. Het stedenbouwkundig kader voorziet, onder voorbehoud van financiële haalbaarheid, in de gewenste beeldkwaliteit en in een kader van aanpak voor het groen. Binnen dit kader maakt de ontwikkelaar een plan.

In het ontwerp van de gebouwen zal duidelijk onderscheid komen tussen de verschillende lagen. 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 zouden uit natuurlijk materiaal kunnen worden vervaardigd. Dit zorgt ervoor dat het gebouw echt een ander aanzicht krijgt dan wanneer er, simpel gezegd, gewoon een vierkante doos zou worden neergezet.

Dit roept enige vragen op onder de klankbordgroepleden, met name in betrekking tot de bestaande bomen aan de parkzijde. Want, zo wordt gesteld, hoe wordt voorkomen dat op deze balkons straks in de herfst veel bladeren vallen? En de bewoners aan de parkzijde straks gaan klagen en de bomen alsnog worden gekapt?

Er zullen altijd mensen zijn die van bomen houden en anderen die bomen minder kunnen waarderen. Bij de verhuur en verkoop is het daarom van belang om ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners goed geïnformeerd worden over de aanwezigheid van deze bomen. Voor degenen die hier liever geen hinder van willen ondervinden, zijn er woningen waar dit geen issue is.

Op een tekening is aangegeven welke bestaande bomen behouden kunnen blijven en welke binnen de huidige voetafdruk van bebouwing en verharding moeten worden gerooid of verplaatst naar een andere locatie. Het gebied aan de zuidzijde, waar zich nu de verharde volière bevindt, zal straks een integraal onderdeel vormen van de verbinding tussen het park, de Maaslaan en de achterliggende wijk. De bestaande bomen in dit gebied kunnen behouden blijven. Omdat bestaande boomsoorten hier last lijken te hebben van de hoge grondwaterstand, adviseert Juurlink + Geluk de gemeente om hier 3 á 4 bomen bij te planten van een andere soort. Daarnaast blijft de huidige waterstructuur in het park onaangetast.

Parkeren

Het advies van JENG is om een overkapte parkeeroplossing te realiseren die voldoet aan de parkeernorm voor bewoners en bezoekers. Deze parkeerruimte is bestemd voor zowel de toekomstige bewoners van het marktprogramma als de bewoners van het zuidelijke woonblok, waar sociale woningen zijn gepland.

Voor bezoekers is er langsparkeren mogelijk aan de Maaslaan. Op maaiveldniveau worden fietsbergingen gerealiseerd. De keuze om deze op de begane grond te plaatsen, is gemaakt om te zorgen dat fietsen droog en gemakkelijk toegankelijk staan, waardoor het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.

Het parkeerdek zou als retentiedek kunnen fungeren. Het regenwater dat van de daken wordt opgevangen, wordt hierin opgeslagen en gebruikt voor de irrigatie van het groen in de gemeenschappelijke binnentuin, die bovenop het parkeerdek wordt aangelegd. Dit retentiedek dient bij hevige regenval ook als buffer, zodat niet in één keer al het overtollige regenwater op het riool wordt geloosd.

Reacties

Een van de vragen betreft de levensduur van de nieuwe woningen. Men vindt het vreemd dat 50 jaar oude woningen, zoals die aan de Thorbeckelaan en Rembrandtlaan, worden afgebroken. De groep vraagt of de nieuwe woningen ook slechts een levensduur van 50 jaar zullen hebben, of dat er wordt gebouwd met een langere termijnvisie.

Daarnaast zijn de leden het niet eens met de voorgestelde bouwhoogte. Vanaf het begin heeft de klankbordgroep aangegeven dat het ongewenst was om aan de achterkant hoger te bouwen dan vier bouwlagen en aan de voorkant niet meer dan drie bouwlagen. De klankbordgroep heeft het gevoel dat hun zorgen over dit aspect onvoldoende zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Ondanks hun eerdere bezwaren wordt nu een ontwerp gepresenteerd met drie bouwlagen aan de voorzijde en zes bouwlagen aan de achterzijde.

Met de opmerkingen en input van de klankbordgroep is geprobeerd om het beoogde woonprogramma zo goed mogelijk vorm te geven. De klankbordgroep geeft immers input en adviseert. Vanuit de professie Stedenbouw/Landschap gaat het om het integraal eindplaatje waar we naar verlangen voor onze inwoners. In dat eindplaatje is Juurlink + Geluk en de gemeente van mening dat de massaliteit van de bebouwing niet opvalt.

Verder uit de klankbordgroep zorgen over de verkeersafwikkeling. Er wordt gevraagd hoe de Maaslaan al het extra verkeer van de nieuwe bewoners in de ochtendspits zal verwerken. De groep vindt dat het volume niet overeenkomt met wat het wegenplan van Sliedrecht aankan.

Het plan is onderzocht met behulp van verkeersmodellen, en hieruit is geconcludeerd dat de beoogde toename in het aantal woningen geen aanleiding geeft tot aanpassingen van de infrastructuur.

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.