

# Gesprek met Stichting Sliedrecht Groen

Woensdag 16-10-2024

14:30-15:30

Gemeentekantoor Sliedrecht

Aanwezigen:

Shirley Lanser

Christine Snoeijer

Jeannette Boogaard

Cor Geluk (Stedenbouwkundig bureau JENG)

Omar Laghzaoui (Projectmanager BHS Sliedrecht)

Mautaz Al Sabbagh (Projectsecretaris BHS Sliedrecht)

## Opening

Cor opent de vergadering: Tijdens de vorige bijeenkomst hebben we samen de varianten per locatie besproken. De door jullie aangeleverde input is meegenomen in de verdere uitwerking. Vandaag presenteren we de laatste stand van zaken, met name met betrekking tot de bomen in en rondom het te bebouwen kavel aan de Maaslaan.

## Bomenonderzoek

De gemeente heeft een bomenanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een uitgebreid Excel-document. In dit document was het nog niet direct duidelijk om welke specifieke boomlocaties het gaat. Voor de Maaslaan is de analyse inmiddels gekoppeld aan de betreffende bomen, maar voor de overige locaties is deze koppeling nog niet tot stand gebracht.

*Stichting Groen: Door wie is dit bomenonderzoek gedaan? Er is namelijk pas ook nog een jaarlijkse schouw gedaan.*

Omar geeft aan dat hij het onderzoek van Bert de Ruiter heeft ontvangen, en dat hij dit onderzoek met Stichting Sliedrecht Groen zal delen.

## Stedenbouwkundige opzet Maaslaan/Dreespark

Cor verteld dat het doorlopen proces begon met een aantal volumestudies. Hieruit kwam naar voren dat het wenselijk was om de toekomstige bebouwing te beperken tot de voetafdruk van de huidige kavelinvulling. Het door JENG uitgevoerde variantenonderzoek heeft geleid tot een voorkeursvariant die in mei met de stichting is besproken. Hierin is een doorkijk door het complex en een gedeelde binnentuin opgenomen. Daarnaast heeft Cor in de uitwerking de bestaande boomkroonhoogte aangehouden als leidraad voor de toekomstig te realiseren bebouwing.

Aan zowel de noord- als de zuidzijde van de nieuwbouw vouwt het park als het ware om de bebouwing heen. Met name het park aan de oostzijde is momenteel nog niet goed ontsloten, door het toegankelijker te maken, ontstaat hier meer ruimte voor recreatie.

## Boomstudie Maaslaan/Dreespark

Cor heeft de bestaande bomen geïnventariseerd en gekeken hoe deze zo veel mogelijk kunnen worden behouden. De bomen die zich op de daadwerkelijke bouwlocatie bevinden, kunnen helaas niet gehandhaafd worden omdat daar de bouw plaatsvindt. Echter, langs de rand van het kavel staan enkele grote bomen die bij voorkeur allemaal behouden blijven.

Cor Geluk neemt ze stuk voor stuk door, waarbij hij de volgende constatering doet:

- De vleugelnoot op de zuidelijke hoek, een meerstammig en prachtig exemplaar, kan behouden blijven.
- De linde, iets verderop, kan eveneens behouden blijven, aangezien de kroon niet ver uitsteekt.
- Wat betreft de drie eiken:
  - Twee daarvan kunnen behouden blijven, zo pleit Cor.
  - Over de derde twijfelt Cor, omdat deze stevige uitkragende stijltakken heeft die diep het kavel in reiken. Hiervoor wil Cor graag met een boomdeskundige overleggen of de kroon deels kan worden gesnoeid, zodat de bouw mogelijk is en tegelijkertijd de gezondheid van de boom gewaarborgd blijft.  
(Cor benadrukt dat dit zijn idee is als landschapsdeskundige, maar dat dit ook nog met een boomdeskundige moet worden afgestemd)
- De esdoorn iets verderop kan behouden blijven.
- Zo ook de abeel.
- Voor de esdoorn op de hoek geeft Cor aan dat moet worden onderzocht of het haalbaar is om deze te behouden. Hoewel deze net buiten het bouwkegel staat, rijkt de kroon wel deels over de kavelgrens.

Het advies van Cor aan de Gemeente/Tablis is dus dat de bomen aan de rand van de bouwlocatie grotendeels behouden kunnen blijven. Mogelijk moeten ze worden gesnoeid of getailleerd om de kroon compacter te maken en de stabiliteit van de bomen te waarborgen. De bomen die zich op het bouwkegel zelf bevinden, kunnen echter niet behouden blijven vanwege de geplande bouwactiviteiten. Bij de eventuele herplanting van deze bomen, is het voorstel om de focus op het zuidoostelijke deel van het park te leggen, waar een nieuwe doorgang bij de huidige speelplaats komt. De essen bij deze speelplaats hebben momenteel namelijk te lijden onder de hoge grondwaterstand. Ook in de zuidwesthoek van het Dreespark is het advies om bomen toe te voegen, omdat dit deel nu vrij kaal is. Daarnaast voorziet het plan in extra beplanting langs de straat.

## Vraag en antwoord

*We zien een aantal bomen heel erg dicht tegen de nieuwbouw staan. Als daar straks mensen gaan wonen die geen bladeren op hun balkon willen, ontstaat dan geen nieuw gevaar?*

Goede vraag, hoe ga je om met bomen die relatief dicht bij de gevel staan? Hoe zullen mensen hierop reageren? Dit houdt Cor al zijn hele leven bezig, want, zo legt hij uit, de helft van de mensen vindt bomen fantastisch en de andere helft vindt ze helemaal niks. Je kunt niet van tevoren zeggen dat iedereen het geweldig zal vinden. Er zijn echter appartementen die uitzicht hebben op het park; 80% van de appartementen heeft vrij uitzicht, terwijl 20 tot 30% bomen dicht bij de gevel heeft. Cor geeft aan dat het straks de kunst is om, als deze woningen worden verkocht, ervoor te zorgen dat mensen die niet van bomen houden hier niet komen wonen. Dit is een zorgvuldige taak voor de verkoopafdeling. Het moet duidelijk worden gemaakt waar men voor kiest.

*Maar de appartementen worden verkocht door een ontwikkelaar?*

Cor antwoordt dat het meest zuidelijke blok wordt ontwikkeld door Tablis. De twee noordelijke blokken zijn echter koopwoningen. Bij koopwoningen is het communiceren en garanderen van bepaalde voorwaarden makkelijker dan bij sociale huurwoningen. Dit komt omdat bij sociale huur geen woningen mogen worden toegewezen op basis van persoonlijke voorkeuren, zoals of iemand bomenliefhebber is of niet. Bij koop is dit echter wel mogelijk.

*De bomen zijn dus niet gegarandeerd veilig?*

Cor legt uit dat de boom ook rechten heeft. Sommige staan er al 40 jaar. Het kan niet zo zijn dat iemand de gemeente belt met de klacht dat zijn uitzicht is verpest is, en de gemeente vervolgens in één keer de boom laten kappen.

*We zijn er niet gerust op. Er zijn toch altijd manieren om onder dergelijke regels uit te komen?*

Er zijn altijd manieren om onder regels uit te komen, zo redeneert Cor. Maar we beginnen ons steeds meer te realiseren hoe belangrijk bomen zijn voor het binnenklimaat. De zomers worden steeds warmer, en bomen spelen een cruciale rol bij het verlagen van de temperatuur. In dit park zorgen ze ervoor dat de gemiddelde temperatuur wel 7 graden lager is dan op het plein of in de straat. Dit verschil is binnenshuis ook duidelijk merkbaar.

*Jullie hebben uitgezocht hoe om te gaan met de kronen van de bomen, maar hoe gaan jullie om met de wortels van de bomen die langs de plangrens staan?*

Cor legt uit dat als de kronen van de bomen naar beneden geprojecteerd, je hiermee uitkomt bij de wortelprojectie. De huidige plannen voorzien niet in een verdiepte parkeergarage; de garage wordt op maaiveldniveau voorzien. Dit betekent dat er relatief weinig grond hoeft te worden uitgegraven, maar er zal altijd grondwerk nodig zijn. Hierover moeten duidelijke afspraken worden gemaakt met de bouwer.

*Dus, als we het over garantie hebben, kunnen we er zeker van zijn dat de wortels van de bomen niet beschadigd zullen worden?*

De wortels van de bomen die zich langs de rand van het bouwplot bevinden mogen niet worden beschadigd. Om dit te kunnen borgen stelt Cor voor dat dit proces zorgvuldig wordt aangepakt, samen met de aannemer.

*En wie maakt deze afspraken?*

Omar geeft aan dat de gemeente een opzichter heeft, die erop toeziet dat bij alle verleende vergunningen de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals afgesproken.

*We spreken uit ervaring. Het is voorgekomen dat een gebouw in uitvoer toch verder naar voren is aangelegd om een hogere opbrengst te krijgen, ten koste van bestaande bomen.*

Cor geeft aan dat het plan voor deze locatie zo gedetailleerd mogelijk is uitgewerkt, juist om te voorkomen dat de ontwikkelaar later afwijkt van wat is afgesproken. Hij stelt voor om in de procedure vast te leggen dat, zodra de aannemer begint met het uitzetten van de piketpalen waarmee de bouwgrens wordt aangegeven, Stichting Sliedrecht Groen ter plaatse kan komen kijken om dit te controleren.

*Nog een vraag met betrekking tot de hoogte: tijdens de informatieavond was het destijds nog niet duidelijk hoe hoog de bomen precies waren. Is dit inmiddels al uitgezocht?*

Cor legt uit dat er in de huidige opzet aan de parkzijde zes bouwlagen voorzien zijn, waarbij de bovenste laag een setback heeft en dus wat terugligt. Het gebouw wordt hiermee in totaal ongeveer 18 meter hoog. Als Cor nu naar de hoogte van de bomen kijkt, schat hij deze in op ongeveer 17 meter. Hiermee zijn de bomentoppen dus vrijwel even hoog zijn als de bebouwing.

*Maar het is dus niet zo dat je in het park loopt en tegen een grote muur aankijkt?*

Cor Geluk toont de sfeerbeelden vanaf ooghoogte en legt aan de hand hiervan uit dat het niet zo is dat je vanuit het park tegen een grote muur aankijkt. Door de setback van de zesde bouwlaag ervaar je vanuit het park voornamelijk vijf bouwlagen. De terugliggende zesde laag maakt het gebouw minder massief, en de bomen, die bijna even hoog zijn als de bebouwing, zorgen ook voor een natuurlijke overgang.

*We hebben het ook over groene gevels gesproken. Is dit inmiddels verder uitgewerkt of opgenomen in de plannen?*

Ja, in de huidige plannen zijn aanzienlijke hoeveelheden klimplanten tegen de gevels opgenomen. Vooral de zuid- en westgevels die aan het park grenzen, zijn hier, zo pleit Cor, goed geschikt voor omdat deze gevels veel zonlicht krijgen.

*Krijgt deze gevelbeplanting dan wel voldoende zon om goed te kunnen groeien? Gezien de bomen die hier staan?*

Dat klopt maar, zo legt Cor uit, zelfs als er bomen voor staan, zorgt de beweging van de zon ervoor dat er momenten zijn waarop er toch zonlicht doorkomt. Klimplanten zoals klimop, wilde wingerd en kamperfoelie doen het goed op west-, zuid- en oostgevels. Klimop is bijzonder geschikt voor noordelijke gevels omdat het goed groeit in schaduwrijke omstandigheden.

*Is dit overlegd met Tablis? Want die willen volgens mij geen klimplanten aan de muur.*

Cor geeft aan dat er een wezenlijk verschil zit tussen zelfhechtende klimplanten en rankers. Voor de biodiversiteit is het inderdaad wenselijk om beide soorten toe te passen. Klimop maakt een dik pakket waar vogeltjes in gaan. Maar als er voor Tablis onoverkomelijke bezwaren zijn tegen bepaalde planten, kan eventueel worden overgestapt op een rankend systeem. Met behulp van spandraden kan dan alsnog een prachtig groen effect worden gecreëerd. Een goed voorbeeld hiervan is de blauwe regen, bij het kantoor van Cor (JENG, Little-C in Rotterdam), die in drie seizoenen tot 21 meter hoogte groeide.

*Is de eerder gepresenteerde sloot nu definitief van tafel want die hebben we liever niet?*

Cor legt uit dat in het huidige voorstel wordt gewerkt met een retentiedak, als onderdeel van de gedeelde tuin bovenop het parkeerdek. Hiermee kan water tijdelijk worden vastgehouden bij hevige regenbuien en daardoor zou een watergang/wadi in het park niet meer nodig zijn.

*Is er flora en fauna onderzoek uitgevoerd?*

Omar geeft aan dat deze is uitgevoerd. Er zijn insecten waargenomen, maar verder is alleen in het achterste gebouw een vleermuis geconstateerd. In de andere twee gebouwen niet.

*Het kaartje laat zien dat er 16 bomen worden toegevoegd, maar zijn dit de bekende sprietjes, of behoren ze tot een specifieke categorie?*

Cor verteld dat hij niet beslist over de plantmaat, desondanks is zijn advies om niet voor een te kleine maat te kiezen. Maten van 20-25 en 25-30 zijn voldoende groot maar nog steeds klein genoeg om goed aan te slaan. Met kleinere maten, ontstaat het risico dat er bomen uitvallen.

*Er is ook gesproken over een grasveld dat onder water liep. Wordt hier iets aan gedaan?*

Cor geeft aan dat dit inderdaad geconstateerd is. Zijn voorstel luidt om enkele maatregelen te nemen met betrekking tot het draineren van de toplaag. Het is lastig om hier water te laten infiltreren omdat de kleigrond hier is dichtgeslibd en slecht infiltreert. Dit betekent dat het water hier eigenlijk sneller moet worden afgevoerd.