

3^e Klankbordgroep Valkweg

Dinsdag 15-10-2024

20:00-21:30

Raadhuis Sliedrecht

Aanwezigen:

Klankbordgroepleden

Cor Geluk (Stedenbouwkundig bureau JENG)

Omar Laghzaoui (Projectmanager BHS Sliedrecht)

Mautaz Al Sabbagh (Projectsecretaris BHS Sliedrecht)

Opening

Cor Geluk opende de presentatie met een korte terugblik op de participatie die het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden. Vanaf het begin was duidelijk dat het om een bijzondere locatie gaat, waar de overgang van hoogbouw naar laagbouw een belangrijk aandachtspunt is. Door middel van een scenariostudie hebben we verschillende mogelijkheden onderzocht om deze overgang vorm te geven. Daarnaast hebben jullie de aanwezigheid van een mooie grote plataan aangekaart. Om deze boom te behouden, hebben we besloten de bebouwing iets terug te plaatsen en zo ruimte te creëren voor de plataan.

Samenvattend vonden jullie het belangrijk om te zoeken naar een bouwvolume en stedenbouwkundige inpassing die zorgen voor een vloeiende overgang van de bestaande hoogbouw naar laagbouw, met daarbij aandacht voor een goede groene inbedding en voldoende bomen. Daarnaast hebben jullie aangegeven graag een groene wandelroute te willen, met het oog op het toekomstige park dat aan de westzijde van de planlocatie wordt ontwikkeld.

Bouwhoogte

Met dit in gedachten is een ontwerp uitgewerkt met een gebouw van vier verdiepingen aan de voorkant en vijf verdiepingen aan de achterkant, waarbij de bovenste laag iets wordt teruggezet (setback).

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, en er komen groene daken. Ook is rekening gehouden met de buitenruimte door het toevoegen van kwalitatief groen.

In het ontwerp zal een duidelijk onderscheid tussen de verschillende bouwlagen zichtbaar zijn. 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.

De klankbordgroep vraagt zich af of de wortels van de klimplanten geen schade veroorzaken aan de bestrating en de fundering?

In het ontwerp is rekening gehouden met een bufferzone van 80cm rondom de beplanting. Daarnaast kan voor beplanting en boomtypen worden gekozen die dit niet doen.

Zal het groene dak er hetzelfde uitzien als de zusterflat van de Sperwe? Dit was namelijk niet zo goed uitgewerkt, met slechts een dun laagje sedum en veel onkruid.

Grasvegetatie heeft minimaal 20 cm nodig, maar bij voorkeur 40 cm. Bij nieuwbouw kan de daksterkte hierop worden berekend. De benodigde daksterkte is vaak hoger dan verwacht, omdat het sowieso al moet worden berekend op een belasting van 1 meter sneeuw. Tijdens de uitvoering zullen we zorgvuldig kijken hoe dit gerealiseerd kan worden, maar een dunne laag sedum is niet voldoende, aangezien we hier ook water moeten vasthouden. Het probleem met de veen- en kleigrond, zoals hier in Sliedrecht, is dat deze nauwelijks water infiltreert. Daarom is het belangrijk dat het water op de plek waar het valt tijdelijk wordt vastgehouden voordat het kan worden afgevoerd.

De klankbordgroep reageert: Het zou inderdaad wel eens mooi kunnen worden. Wat er nu staat is ook niet bepaald fraai, dus we denken dat dit een verbetering zal zijn. Als we nu achter de sportschool lopen, denken we: wat een rommeltje is het hier toch. Het is wel groen, en de vogels zijn er misschien blij mee, maar in de huidige staat oogt het niet aantrekkelijk. Als we nu de plannen zien, krijgen we het gevoel dat het er alleen maar beter op kan worden.

Parkeren

We hebbende mogelijkheid onderzocht om één gezamenlijke parkeerplaats te creëren, aansluitend op de parkeerplaats van het naastgelegen pand. Helaas wil de eigenaar van dit pand op dit moment geen medewerking verlenen. Daarom hebben we twee opties uitgewerkt: één met een gedeelde parkeerplaats en één zonder. De bewonersparkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersdeel wordt deels buiten het terrein gerealiseerd. We hebben de beschikbare ruimte volledig benut.

Reacties

De groep vraagt zich af hoe het proces nu verder zal verlopen?

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.

Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het stedenbouwkundig kader, en dit heeft vastgelegd, zal het aanbestedingsproces van start gaan. Dit gebeurt echter niet meteen, omdat het gebouw eerst leeg moet worden opgeleverd. De school moet hiervoor eerst stappen zetten. Als dit proces vlot verloopt, kunnen we snel beginnen met de ontwikkeling. Met het kader dat we nu samen vaststellen, kan de ontwikkelaar een bouwplan opstellen dat binnen deze richtlijnen past. Vervolgens zal er een onderhandelingsproces plaatsvinden, waarbij we elkaar ergens in het midden tegemoetkomen. De ontwikkelaar zal daarna een vergunning aanvragen, waartegen jullie eventueel bezwaar kunnen maken.

We zijn blij dat we in een vroeg stadium betrokken zijn. Dit betekent echter ook dat er nog veel kan veranderen in de loop van het proces. Als de ontwikkeling pas over 5 jaar plaatsvindt, is het dan nog realistisch om aan te nemen dat het huidige stedenbouwkundig kader nog passend is? Moeten we dan niet opnieuw beginnen met het opstellen van een nieuw kader?

We streven ernaar om binnen nu en 2 jaar te beginnen. Toch bestaat altijd het risico dat het langer gaat duren. Het stedenbouwkundig kader zal straks dienen als referentiekader waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Het bouwplan van de ontwikkelaar kan inderdaad anders zijn dan het stedenbouwkundig kader. Vooral als de locatie een aantal jaren later wordt ontwikkeld. Als gemeente zullen we altijd blijven kijken naar het stedenbouwkundig kader om te beoordelen of het plan voldoet aan onze eisen en wensen.