

Verslag: 2^e Klankbordgroep bijeenkomst Middeldiepstraat

Datum: Dinsdag 23 april (18:30 t/m 20:00) en 14 mei (20:30 t/m 22:00)

*Aanwezig: Cor Geluk, Wesley Sneijder, Omar Laghzaoui
Gijs van der Leeden, Stef Struijk, vanwege privacy niet weergeven (x4)
Marko Redelijkheid*

Status: Concept met aanvullingen van de vervolgbespreking van 14 mei

Inleiding

Op dinsdag 23 april vond de tweede klankbordgroep plaats voor de omwonenden aan de Middeldiepstraat. Tijdens deze bijeenkomst zijn diverse belangrijke belangen en ideeën besproken om de omgeving te verbeteren, rekening houdend met de behoeften en zorgen van de buurtbewoners.

1. Proces

- Op 15 april heeft Omar Laghzaoui de gemeenteraad op de hoogte gebracht van het proces dat momenteel wordt doorlopen met de klankbordgroep. Hoewel dit proces al bekend was bij de klankbordgroep, was het nog niet bekend bij de gemeenteraad. Er is afgesproken dat de klankbordgroep ook op de hoogte zal worden gehouden van vergaderingen waarin BHS wordt besproken.
- Op 27, 29 en 30 mei zullen de tweede bewonersbijeenkomsten plaatsvinden, waarin omwonenden in kleinere groepen worden bijgepraat over de voortgang, inclusief de maquettevarianten, sfeerimpressies en het straatbeeld. Bewoners worden in de uitnodigingbrief hiervan ook op de hoogte gebracht. De klankbordgroep zal hierbij ook een rol spelen. De bijeenkomsten voor de Middeldiepstraat vinden plaats op 27 en 30 mei tussen 18:30 tot 21:45 uur. Omwonenden dienen zich aan te melden vanwege de beperkte capaciteit.
- Van elke klankbordgroep wordt een beknopt verslag gemaakt door JENG en de gemeente, dat wordt afgestemd met de klankbordgroep en op de website geplaatst. Hierdoor wordt het proces voor de omwonenden navolgbaar. Dit vergemakkelijkt ook het werk van de klankbordgroep om af te stemmen met hun achterban. De foto's maken deel uit van het verslag.

2. Resume voorgaande klankbordgroep van 4 maart

Cor Geluk, de stedenbouwkundige, heeft een beknopte samenvatting gegeven van de klankbordgroepsbijeenkomst van 5 maart en de input die daar is verzameld. De verzamelde beelden zijn vertaald naar sfeerimpressies die tijdens de klankbordgroep werden gepresenteerd in een "moodboard", verzameling van beelden.

3. Moodboard – sfeerimpressies

De klankbordgroep is op basis van het resume van de vorige klankbordgroepen tot 4 thema's gekomen die de klankbordgroepen belangrijk vinden: "mobiliteit en parkeren", "begane grond", "openbaar groen" en "vriendelijke architectuur". Rondom de platen zijn er over een weer afbeeldingen besproken en hebben klankbord groepsleden input gegeven. De sfeerimpressie, zijn vanwege de grootte als aparte bijlage opgenomen bij dit verslag.

- **Mobiliteit en parkeren**

Tijdens de bespreking lag de focus vooral op afbeeldingen die laten zien hoe het parkeren geïntegreerd kan worden ondergronds of in het gebouw. De ondergrond aan de Middeldiepstraat lijkt goed geschikt te zijn voor een parkeergarage. De brandweerkazerne ligt aan de zijde van de Gantelweg hoger. Het wegstoppen van de auto betekent vaak dat er op maaiveld meer ruimte ontstaat voor groen. Er zijn ook voorbeelden waarbij een parkeergarages half verdiept zijn aangelegd, met openbaar groen bovenop. Deze oplossingsrichtingen bieden voordelen op maaiveldniveau (waardoor parkeren uit het straatbeeld verdwijnt), maar brengen ook hogere kosten met zich mee voor het project dan tot op heden werd gerekend.

- **Begane grond**

Het activeren van de begane grond voor meer interactie is vaak een uitdaging in projecten. Dit wordt veroorzaakt door verschillende factoren. Juurlink + Geluk wil hier verandering in brengen door juist de interactie te stimuleren voor sociale cohesie, kwaliteit van leven en sociale veiligheid. Dit kan vaak worden bereikt met eenvoudige aanpassingen, zoals ooghoogten, de oriëntatie van het gebouw, openslaande deuren en hoofdingangen. Bij de middeldiepstraat liggen de woningen bijv. op ooghoogte wat niet altijd prettig is, waardoor raamstickers en dergelijke worden toegepast en een straat anoniem kan aanvoelen.

- **Openbaar groen**

Het thema groen is een veelbesproken thema in de eerste klankbordgroep. Het gaat om thema's als "ruimte om te spelen", "plaatsen om te ontmoeten", "ruimten voor gezellige sferen" en "groene paden".

- **Vriendelijke architectuur**

Architectuur kent diverse vormen en schaalniveaus. In plaats van te werken met contrasten en massieve bebouwing, wordt voorgesteld om te kiezen voor vriendelijke architectuur die beter aansluit bij de directe omgeving. Dit houdt in dat er gewerkt wordt met kleinere schaalniveaus, groene gevels en terugleggende gevels (set-backs). Op straatniveau leidt dit vaak tot aangenaamere zichtpunten.

4. Voorlopige schetsen – maquette



Op basis van de input van de klankbordgroep heeft Juurlink + Geluk een aantal schetsen gepresenteerd die een antwoord geven op de grote parkeerdruk die omwonenden ervaren en het tekort aan groen. Het gaat in beide varianten om het ondergronds oplossing van de huidige parkeervraag en de nieuwe parkeervraag. In de stedenbouwkundige visie ging de gemeente uit van parkeren op maaiveldniveau. De nieuw voorgedragen parkeeroplossingen brengen echter hogere kosten met zich mee. Hiervoor zouden een aantal maatregelen getroffen moeten worden om te kijken

hoe dit gedekt kan worden. Denk aan subsidies, een woningmarktprogramma (i.p.v. sociaal) of andere ideeën.

1. Behoud van de kazerne

In de eerste variant, blijft de kazerne in al zijn elementen bestaan. Het is echter niet mogelijk om hier vervolgens goede woningen van te maken, met logische indelingen, buitenruimten en daglicht. De huidige opstal, inrichting en opstelling van de kazerne zou daarmee niet geschikt zijn voor een woonbestemming, maar eerder voor een maatschappelijk of commerciële bestemming. Echter heeft de gemeenteraad de locatie aangewezen als woonbestemming in het programmaplan en stedenbouwkundige visie. Belangrijke opdracht is om vervolgens verschillende karakteristieke elementen van het gebouw terug te laten komen in het nieuwe gebouw. Denk daar bijv. aan de slangen toren en de opstelling van het gebouw.

Reactie klankbordgroep:

De klankbord heeft aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar variant 1: behoud van de kazerne (die opgeknapt wordt) met een maatschappelijke functie. Hiervan is door de gemeente aangegeven dat deze locatie door de gemeenteraad in het programmaplan, startnotitie en stedenbouwkundige visie is aangewezen als woonlocatie.

2. Nieuwe blok

Een tweede variant is om de brandweerkazerne te slopen en daarvoor een nieuw gebouw neer te zetten, wat niet de structuur heeft van de oude brandweerkazerne. Met in ieder geval een parkeergarage ondergronds voor de nieuwe bewoners en de huidige gebruikers van het brandweerterrein.

De opbrengsten van een sociaal woningbouwprogramma zijn financieel niet toereikend voor een ondergrondse parkeergarage. Woningen in het middelduur en hoger segment kunnen de kosten beter dekken. De afweging moet uiteindelijk nog gemaakt worden door college en gemeenteraad.

Om de huidige parkeervraag ook onder te brengen in de ondergrondse parkeergarage, betekent dat hier extra financiële dekking voor georganiseerd moet worden. Als omwonenden interesse blijken hebben om een parkeerplek te kopen dan maakt het de plannen wel wat haalbaarder. Of dit toereikend is voor de totale kosten zal nog moeten blijken. Met het ondergronds parkeren kan op maaiveld het groen toegevoegd worden aan de buurt, als oplossing voor de hittestress in de wijk.

Reactie klankbordgroep:

De klankbordgroep heeft een reactie gegeven op variant 1 en 3.

3. Nieuwe blok met de structuur van de brandweerkazerne

Een tweede variant is om de brandweerkazerne te slopen en daarvoor een nieuw gebouw neer te zetten, wat de structuur en karakteristieke elementen heeft van de brandweerkazerne. Met in ieder geval een parkeergarage ondergronds voor de nieuwe bewoners en de huidige gebruikers van het brandweerterrein.

De opbrengsten van een sociaal woningbouwprogramma zijn financieel niet toereikend voor een ondergrondse parkeergarage. Woningen in het middelduur en hoger segment kunnen de kosten beter dekken. De afweging moet uiteindelijk nog gemaakt worden door college en gemeenteraad.

Om de huidige parkeervraag ook onder te brengen in de ondergrondse parkeergarage, betekent dat hier extra financiële dekking voor georganiseerd moet worden. Als omwonenden interesse blijken te hebben om een parkeerplek te komen dan maakt het de plannen wel haalbaarder. Of dit toereikend is voor de totale kosten zal nog moeten blijken. Met het ondergronds parkeren kan op maaiveld groen toegevoegd worden aan de buurt, als oplossing voor de hittestress in de wijk.

Reactie klankbordgroep:

De klankbordgroep geeft mee dat de footprint en de hoogte van het nieuwe gebouw niet mag toenemen in de uitwerking naar het definitieve ontwerp. Het stedenbouwkundig bureau JENG heeft aangegeven dat het gaat om een integraal goed ontwerp/eindkwaliteit en een toename niet nu al aan de voorkant uitgesloten kan worden. We zijn immers nog aan het schetsen. In de marges zal het bijv. in ieder geval toenemen.

Daarnaast geeft de klankbordgroep mee dat een ondergrondse parkeergarage voor de nieuwe inwoners van de kazerne logisch is. Deze zal dan wel zoveel mogelijk onder de huidige footprint opgelost moeten worden. Om de ondergrondse parkeergarage vervolgens groter te maken en uit te breiden met parkeerplekken voor de huidige bewoners ziet de klankbordgroep niet zitten. Het kost meer geld en het betekent dat er straks een bouwput staat voor een lange periode. Waar gaan de huidige 30 parkeerplekken tegen die tijd dan heen? Dat geeft volgens de klankbordgroep meer parkeerdruk tijdens de bouwperiode.

Ondergrondse parkeerplekken die opgekocht worden door omwonenden, dat ziet de klankbordgroep nog niet 1,2,3 gebeuren. Dat omwonenden daar toe bereid zijn, zal nog moeten blijken. De voorkeur van de klankbordgroep is om de huidige parkeervraag dan maar zoveel mogelijk op maaiveld te laten en goed in te pakken in het groen en nog ruimte te laten voor een groen parkje.

Actiepunten

Na een uitgebreide bespreking zijn de volgende actiepunten vastgesteld:

- Het verslag van de 1^e klankbordgroep van 4 maart wordt opgesteld door gemeente en JENG en afgestemd met de klankbordgroep en zetten dit op de website, voor transparantie naar omwonenden.
- Gemeente en JENG maken het verslag van de 2^e bijeenkomst, stemmen dit af met de klankbordgroep en zetten dit alvast op sliedrechtbouwt.nl.
- Gemeente organiseert een vervolgoeverleg. De klankbordgroep stuurt voortijdig de vragen op. Deze worden mondeling besproken en daarvan wordt een verslag gemaakt.
- De klankbordgroep leden stemmen met elkaar hoe ze de inloopavonden van 27 en 30 mei kunnen verdelen om ook omwonenden te woord te kunnen staan voor toelichting op het proces en de schetsen. Klankbordgroepsleden hoeven zich niet aan te melden.
- Er wordt een onafhankelijk parkeeronderzoek uitgevoerd voor de gehele "oude uitbreiding". Het uitgevoerde parkeeronderzoek uit 2022 wordt gedeeld met de klankbordgroep.
- De klankbordgroep geeft aan dat de uitnodigingsbrieven voor de bewonersavond bij alle 700 adressen uit de oude uitbreiding bezorgd moeten worden en niet bij een deel. De gemeente heeft aangegeven dat daar werk van wordt gemaakt.
- De klankbordgroep vindt het belangrijk dat bij de aftrap nog eens benoemd wordt dat de klankbordgroep betrokken is om de belangen te behartigen en input te geven en niet afgerekend kan worden op de voorliggende schetsen of straks de ontwerpen.
- De klankbordgroep dringt er nog eens op aan dat Cor Geluk de toelichting doet voor de Middeldiepstraat. Gemeente heeft aangegeven dit nog even te bekijken. Er zal in ieder geval vanuit het stedenbouwkundig bureau JENG een toelichting worden gegeven op de plannen en vanuit de gemeente zullen er collega's aansluiten die achter de schermen intensief betrokken waren bij de schetsen.
- De laatste klankbordgroep vindt in de 3^e week van juni plaats. De exacte datum zal nader afgestemd worden over de e-mail.

Conclusie

De klankbordgroep bijeenkomst is de tweede stap in het proces van in totaal drie klankbordgroep bijeenkomsten. De input dient als leidraad voor verdere ontwikkelingen. Er is een duidelijke wens om de omgeving te verbeteren met respect voor de behoeften van de buurt. Dit verslag met het beeldmateriaal geeft een beknopte samenvatting van de belangrijke punten die zijn besproken tijdens de klankbordgroep bijeenkomst. Het dient als een referentie voor verdere stappen om tot een ontwerp te komen in de 3e klankgroep, dat onderdeel is van het stedenbouwkundig kader.

Z.O.Z. voor de sfeerimpressies

OPENBAAR GROEN



RUIMTE OM TE SPELEN



PLAATSEN OM TE ONTMOETEN



GEZELLIGE SFEER



TUINEN



GROENE PADEN



TACTILITEIT

VRIENDELIJKE
ARCHITECTUUR



SET BACKS



KLEINE KORRELEN



GROENE GEVELS

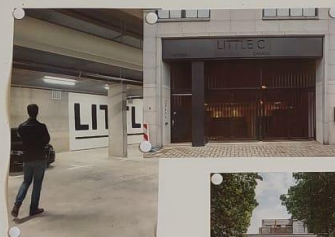


MOBILITEIT EN PARKEREN

MOBILITY HUB ALS SOCIAAL PUNT



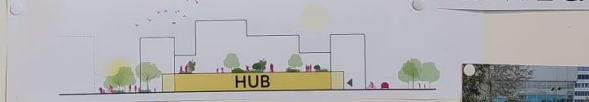
VERZONKEN PARKEERGARAGE



PARKEREN GEÏNTEGREERD IN HET GEBOUW



GROEN PARKEREN GEÏNTEGREERD IN HET



LANDSCHAP



BEGANE GROND



ACCENTUEER DE HOEKEN

ALZIJDIGE ORIËNTATIE



INTERACTIE BINNEN BUITEN

OPENSLAANDE DEUREN



HOOFDINGANGEN

