

Verslag: 2^e Klankbordgroep bijeenkomst Rembrandtlaan, Thorbeckelaan en Professorenbuurt

Datum: Woensdag 13 maart (19:00 t/m 20:30)

Aanwezig: Cor Geluk, Wesley Gijsen, Omar Laghzaoui, Marc Schipper, deelnemende omwonenden van de deelgebieden Thorbeckelaan Oost en West, deelgebied Rembrandtlaan Oost en West en Professorenbuurt

Status: Concept

Inleiding

Op woensdag 13 maart vond de eerste klankbordgroep plaats voor de omwonenden aan de Rembrandtlaan, Thorbeckelaan en Professorenbuurt. 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. Vragen op voorhand

- Blijkbaar zijn er geen uitnodigingen ontvangen voor de informatie avonden eind mei in de complexen Nachtegaallaan en Merelnest; aan dit verslag wordt toegevoegd dat dit inderdaad klopt; er is een uitnodiging verstuurd aan de omwonenden van de deellooties en niet aan de bewoners van deze deellooties
- Er is een vragenlijst verzorgd door de leden van de klankbordgroep in het complex Nachtegaallaan; de antwoorden c.q. vragen welke hieruit volgen worden door de klankbordgroepleden tijdens deze sessie gebracht.
- Aandacht in het algemeen voor de te treffen voorzieningen t.a.v. grof vuil.
- Tijdens de informatieavonden in februari 2024 is er te weinig informatie gegeven over de herontwikkeling van de Rembrandtlaan Oost en West; er is te veel de focus gelegd op de Thorbeckelaan Oost en West; graag een andere toelichting verzorgen welke woningen er aan de Rembrandtlaan Oost en West gesloopt gaan worden en welke niet; er is toegelicht dat het uitgangspunt in de stedenbouwkundige visie van Palmbout luidt dat de grondgebonden eengezinswoningen zowel t.p.v. Rembrandtlaan Oost en West gehandhaafd blijven.
- Aandacht voor gescheiden fietspaden.

2. Voorgaande resume klankbordgroep d.d. 16 februari 2024

- Er zijn geen opmerkingen op het resume.
- De aandachtspunten uit het voorgaande resume zijn doorgenomen, een aantal toelichten:
 - Diversiteit aan doelgroepen c.q. bewoners wordt zeer op prijs gesteld; graag dan ook aandacht voor een diversiteit aan typologieën IN de te realiseren gebouwen, zodat de verschillende doelgroepen (weer) samen in de nieuwe gebouwen kunnen wonen.
 - Toelichting Groene Long; de Groene Long is een werknamen welke is toegepast voor de groene verbinding welke bedacht is van noord naar zuid. Deze verbinding is bedacht als een langzaam-verkeer-verbinding (voetgangers en fietsers) in een groen verblijfsgebied; het dient dus een interessante en kwalitatieve verbinding te worden door een groen gebied waarin ook prettig verbleven (ontspanning, sport en spel) kan worden. In het project BHS is dit gebied meegenomen tot de Rembrandtlaan. Echter is in de stedenbouwkundige visie van Palmbout dit gebied getekend tot en met Kromme Stoep (in de nieuwe situatie heet dit gebied Groene Stoep). Dit is het deel van de noord-zuidverbinding ten zuiden van de Rembrandtlaan. Dit deel is een toekomstperspectief maar geen onderdeel van het project BHS.

- De inrichting van een grote centrale entree als aandachtspunt voor het ontwerp van appartementengebouwen geldt in het algemeen; de entree van het gebouw wordt graag gezien als ontmoetingsruimte en een vriendelijke uitnodiging

3. Toelichting op het proces

Het project BHS bevindt zich op dit moment in de Samenwerkingsfase. Door de gemeente en Tablis Wonen zijn reeds doorlopen de Verkenningsfase, de Intentiefase en na de Samenwerkingsfase wordt de Realisatiefase doorlopen. Deze laatste fase zal aanvangen in de 2e helft van dit jaar. Het uitgangsdokument c.q. kader voor de Realisatiefase is het door de gemeenteraad vast te stellen stedenbouwkundig kader en een tussen de gemeente en Tablis Wonen te sluiten realisatieovereenkomst. Binnen het stedenbouwkundig kader wordt per deellocatie het architectonisch ontwerp c.q. de vergunning uitgewerkt en op basis hiervan worden de daadwerkelijke gebouwen gebouwd. De realisatiefase is dan ook een zeer lange periode, welke zal lopen vanaf einde 2024 tot en met de realisatie van de laatste deellocatie ca 2039.

Het stedenbouwkundig kader zal dan ook enerzijds concreet dienen te beschrijven wat de eisen zijn welke gesteld worden aan de hoogtes, omvang, uitstraling van de gebouwen als wel de (maximaal) te realiseren woningen en de inrichting van het landschap als wel voldoende flexibiliteit te geven aan Tablis Wonen de nader te bepalen marktpartijen welke de woningen en het landschap gaan realiseren tot 2039. Immers zullen er in deze lange periode tal van wijzigen kunnen optreden in wet- en regelgeving, de economie/markt etc. enerzijds en dient het project ook financieel haalbaar te blijven. Het stedenbouwkundig kader geeft dan ook niet expliciet een architectonisch uitgewerkt gebouw per deellocatie, maar geeft hiervoor de basisuitgangspunten.

4. Toelichting doelstelling van deze klankbordgroep sessie

- Als vervolg op de 1^e klankbordgroep sessie, wordt in deze klankbordgroep sessie een toelichting gegeven door JENG op de per deellocatie samengestelde scenario's.
- Deze scenario's zijn door JENG samengesteld op basis van:
 - De door de gemeenteraad vastgestelde documenten:
 - Verdichtingsnota
 - Stedenbouwkundige Visie Palmbout
 - Uitgangspunten zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.
 - De informatie welke is opgehaald bij de 1^e klankbordgroep sessie en de informatie avonden
 - Kennis per heden; er zal nog vervolgonderzoek dienen plaats te vinden inzake de haalbaarheid van deze scenario's op het gebied van o.a.:
 - Ruimtelijke haalbaarheid, denk hierbij aan:
 - Eisen parkeren
 - Eisen flora, fauna
 - Eisen en wensen t.a.v. groen
 - Eisen geluid
 - Eisen t.a.v. hittestress en waterberging
 - Etc.
 - Financiële haalbaarheid
 - Maakbaarheid en betaalbaarheid woningen
 - Betaalbaarheid parkeeroplossingen
 - Prijs-kwaliteitverhouding betaalbare woningen (zowel sociaal als markt)

- **Stedenbouwkundig kader**

Het stedenbouwkundig kader zal door de gemeenteraad worden vastgesteld en dient als kader bij de verdere uitwerking van de verschillende deellocaties. Onderdeel van het stedenbouwkundig kader zijn ook de eisen aan de (beeld)kwaliteit ten aanzien van de gebouwverschijning (architectuur, opbouw van de gebouwen) als wel de inrichting van het openbaar- en privaat terrein.

De te realiseren eindkwaliteit binnen het stedenbouwkundig kader betreft een INTEGRALE eindkwaliteit; met andere woorden wat is de eindkwaliteit van het totaal aan hoogtes, gebouwopzet, architectuur, woonprogramma en inrichting van het landschap; bij de beoordeling hiervan wordt gevraagd dit integraal te benaderen en niet de focus te leggen op 1 van deze aspecten (bijvoorbeeld alleen de hoogte). Na realisatie van gebouwen en landschap is de beleving dan ook integraal.

Binnen dit kader worden door Tablis Wonen de sociale huurwoningen gerealiseerd. Binnen dit kader worden ook de zogenaamde marktwoningen gerealiseerd. Deze marktwoningen kunnen bestaan uit middeldure- en dure huurwoningen (niet zijnde sociale huurwoningen), al dan niet met zorg, en koopwoningen. Ten behoeve van de realisatie van deze marktwoningen, worden nader marktpartijen (ontwikkelaars en/of aannemers) geselecteerd welke deze woningen gaan realiseren binnen het stedenbouwkundig kader. Tablis Wonen mag als woningcorporatie, op basis van wet- en regelgeving, geen marktwoningen realiseren.

- **Mobiliteit en parkeren**

In de uitwerking van zowel gebouwen als landschap, dient rekening te worden gehouden met mobiliteit in de meest brede zin, denk aan:

- Niet alleen aandacht voor het organiseren van voldoende en kwalitatieve autoparkeerplaatsen, maar ook voor fietsparkeerplaatsen IN de gebouwen maar ook in het (openbaar) gebied.
- Aandacht voor oplaadpunten voor zowel auto's als fietsen.
- Het ontwerpen van kwalitatieve en efficiënte fiets- en wandelpaden; maak het interessant om de auto te laten staan.
- Voorgaande staat echter niet los van het organiseren van een efficiënt OV-netwerk; dit houdt echter niet op bij het project BHS en dit is natuurlijk ook dorp/regio-overstijgend.
- Nader onderzoek naar de haalbaarheid van een parkeerhub; dit is een zogenaamd overstappunt van fiets/voetganger naar OV of (deel)auto.

Ten aanzien van parkeren en sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen is een gebouwde parkeeroplossing financieel zelfstandig niet haalbaar. Het uitgangspunt in het project BHS luidt dan ook dat onder de sociale huurwoningen geen ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossingen financieel mogelijk zijn. Binnen het project BHS wordt wel gestudeerd naar de haalbaarheid van een gebouwde parkeeroplossing op het maaiveld bij de combinatie van sociale huurwoningen en marktwoningen. Onder de duurdere marktwoningen is een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing vaak wel financieel mogelijk. E.e.a. is ook afhankelijk van de bodemgesteldheid en de hoogte van de grondwaterstand.

Ter plaatse van de Thorbeckelaan en Rembrandtlaan wordt dan ook een gebouwde parkeeroplossing op het maaiveld, tussen de gebouwen, als uitgangspunt gehanteerd. Uitgangspunt is dat deze oplossing kwalitatief wordt ontworpen met een groen dak (daktuin) en een groene gevel. Tussen de woongebouwen en de parkeergebouwen is een groen doorwaadbaar gebied bedacht.

- **Sociaal Plan Tablis Wonen**

In het kader van de belangen van de huurders van Tablis Wonen ten aanzien van de nieuwe huisvesting en de slopen bestaande huurwoningen, wordt er een zogenaamd Sociaal Plan opgesteld. Dit is een document welke wordt opgesteld op basis van wet- en regelgeving welke geldt voor woningcorporaties bij sloop- en nieuwbouw. Dit document wordt opgesteld door Tablis Wonen en wordt besproken met SlimWonen (formele vertegenwoordiger van belangen van huurders Tablis Wonen) en met de klankbordgroep BHS. Dit document betreft afspraken ten aanzien van financiële tegemoetkoming voor de huurders van de te slopen sociale huurwoningen, het nieuwe huurprijsniveau, communicatie, planning etc.

De klankbordgroep BHS is door Tablis Wonen gevormd specifiek voor het project BHS. Deze klankbordgroep denkt mee in het kader van de nieuw te ontwikkelen sociale huurwoningen (doelgroepen, woning typologieën etc.) en de te maken afspraken inzake de te slopen sociale huurwoningen; denk hierbij aan financiële tegemoetkoming, tijdige communicatie, individuele aandachtspunten, tijdelijke huisvesting, verhuisproces etc.).

- **Algemene conclusie klankbordgroep**
- Zeer transparante presentatie c.q. toelichting op het proces van de afgelopen maanden.
- Zeer positieve en constructieve klankbordgroepsessie.
- Zeer positieve reactie op de gepresenteerde scenario's per deellocatie.

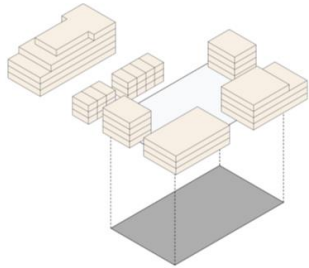
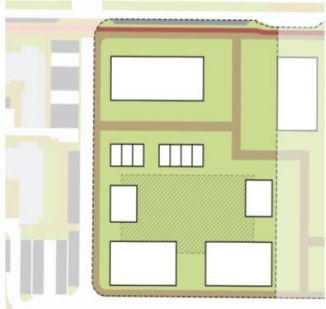
4. Vervolg

- Naar aanleiding van deze sessie kunnen de klankbordgroepleden in een tweede instantie gedachten of informatie delen met gemeente en Tablis Wonen; zij kunnen een mail verzorgen aan Omar (o.laghzaoui@sliedrecht.nl); deze gedachten of informatie wordt meegenomen en gewogen, en hierop wordt in een volgende klankbordgroep op terug gekomen.
- Informatie avonden eind mei voor omwonenden; graag hierbij ook een vertegenwoordiging van klankbordgroepleden.
- Voorkeursscenario wordt door gemeente en Tablis Wonen per deellocatie bepaald op basis van de resultaten van de participatie en nader onderzoek op hoofdlijnen inzake de (financiële en ruimtelijke) haalbaarheid.
- Derde en laatste klankbordgroep in te plannen eind juni ter bespreking van het voorkeursscenario per deellocatie.

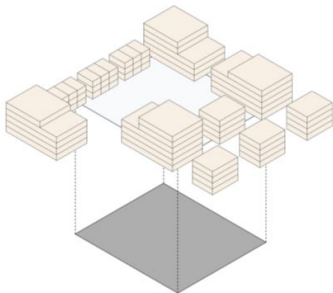
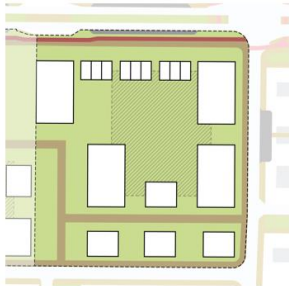
Z.O.Z. voor de maquettefoto's en sfeerimpressies

Thorbeckelaan

Scenario A - West

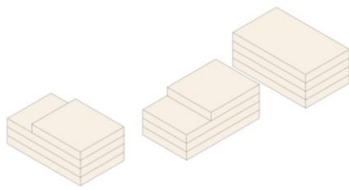


Scenario A - Oost

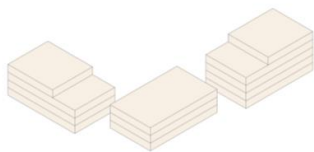


- Rembrandtlaan

Scenario A - West



Scenario A - Oost



- Professorenbuurt/Dr. Schaeapmanstraat



CONCEPT

OPENBAAR GROEN



RUIMTE OM TE SPELEN



PLAATSEN OM TE ONTMOETEN



GEZELLIGE SFEER



TUINEN



GROENE PADEN



TACTILITEIT

VRIENDELIJKE
ARCHITECTUUR



SET BACKS



KLEINE KORRELS



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

