

Wij hebben de volgende vragen voor de gemeente:

1. *Allereerst willen we weten of het voorstel van de Actiegroep zoals omschreven is in hun brief met nummer 12, inhoudelijk is beoordeeld. Zo ja, wat zijn de gemaakte afwegingen om hier niet op door te gaan? Dit is tijdens de tweede avond weer benoemd maar een inhoudelijke reactie blijft tot nu toe uit.*

Het voorstel en de brief is doorgenomen, net als de voorgaande brieven van de actiegroep. Het voorstel bevatte aannames die niet overeen komen met de uitgangspunten van de vastgestelde startnotitie uit 2022 en de vastgestelde stedenbouwkundige visie uit 2023.

In de brief werd gesteld dat het alleen om uitruil van sociale huurwoningen gaat. Dat is onjuist. De opdracht van de gemeenteraad was om voldoende sociale huurwoningen te bouwen voor de schuifoperatie en om marktwoningen te bouwen. Marktwoningen zijn nodig omdat er vraag naar is en zijn ook nodig voor de financiële haalbaarheid.

In de brief is ook de aannahme gedaan dat in de visie een bandbreedte wordt gehanteerd van 100 t/m 150 woningen. Deze aannahme is niet juist. In de stedenbouwkundige visie is de bandbreedte opgenomen van 150 t/m 200 woningen voor de locaties maaslaan, middeldiepstraat en Valkweg. Binnen deze bandbreedte zijn we tot ruim 180 sociale huurwoningen en marktwoningen woningen gekomen met Tablis Wonen. Ruim de helft zou een sociaal programma kunnen bevatten en door Tablis afgenomen kunnen worden en de andere helft zou een marktprogramma kunnen bevatten en gerealiseerd worden door een ontwikkelaar.

2. *Hoe wordt de verkregen binnengesleepte subsidie uitgegeven? Is er een denkrichting voor, bijvoorbeeld voor het kunnen afschalen van het aantal woonlagen of zijn daar andere gedachten over?*

De stedenbouwkundige visie, zoals deze is vastgesteld door de raad, heeft gediend als uitgangspunt voor de aanvraag van de subsidie. In principe is de subsidie bedoeld als dekking voor het financiële tekort wat voor het gehele project Binnenstedelijke Herstructurering (BHS) berekend is (tot en met de locatie Rembrandt laan). De wijzigingen van het plan zullen ook worden voorgelegd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken. Een lager aantal woningen behoort in ieder geval niet tot de mogelijkheden vanuit het ministerie.

3. *Het voorstel voor een ondergrondse parkeergarage zal duur zijn en technische uitdagingen kennen. Tijdens de bouw van de parkeergarage zal er bronbemaling toegepast moeten worden met mogelijk desastreuze gevolgen voor houten fundatie palen onder de woningen langs m.n. de Maaslaan, Waalstraat en Kilstraat. Kan uitgesloten worden dat de lagere bemaalde waterstand leidt tot paalrot bij woningen in de omgeving?*

Er wordt terechtgesteld gesteld dat een ondergrondse parkeergarage duurder en technische uitdagingen met zich mee kan brengen. In de eerste 2 varianten kan worden gewerkt met een ondergrondse parkeergarage of een half verdiepte parkeergarage voor meer ruimtelijke kwaliteit op maaiveld. Dat kan inderdaad risico's met zich meebrengen voor de grondwaterstand. Dat is echter nog niet onderzocht. Eventuele beheersmaatregelen ook niet. Het alternatief is variant 3 waarin gewerkt wordt met bebouwd parkeren op maaiveld met op het dak groen voor de inwoners.

Twee vragen voor Cor Geluk:

- 4. Is de ondergrondse parkeergarage met het groene dak geen belemmering voor de bereikbaarheid voor bijvoorbeeld brandweer/ verhuishagens, die dan over het groene dak moeten rijden? De in- en uitritten worden lang, komen die niet in het park terecht?*

Goed punt. De woningen zullen met de kennis tot op heden een ingang op begane grond (centraal/decentraal) hebben. De wijze waarop de nood en hulpdiensten vervolgens de woningen kunnen bereiken zal nader uitgewerkt worden. Daar is nu nog te vroeg voor en wordt meegenomen als uitwerkingsvraag. De veiligheidsregio zal uiteindelijk ook advies moeten geven.

- 5. Tijdens de tweede avond werd voorgesteld om een bezoek te brengen aan de Maaslaan en samen te bekijken hoe de zichtlijnen lopen. Hoe spreken we een passend moment af? En twee praktische vragen waar we graag duidelijkheid over willen:*

Tijdens de klankbordgroep is besproken om tijdens de bewonersavond in beeld te brengen hoe de zichtlijnen zijn wanneer je in de straat staat en hoe de hoogte van de woningen beleefd kan worden vanuit de wijk. Afsproken is om dit in 3D op beeld te zetten tijdens de bewonersavond.

En twee praktische vragen waar we graag duidelijkheid over willen:

6. *Om goed helder te hebben over hoeveel woonlagen we spreken: Is de kleinere laag boven op de torens een extra laag, zodat de bouwtorens niet 5 en 6 hoog worden, maar 6 en 7 hoog? Of is de kleinere laag inbegrepen in het aantal verdiepingen van 5 en 6 hoog zodat het aantal wooneenheden verminderd?*

Met de kennis tot op heden geven de scheten de volgende massa's aan:

In de eerste variant: 6 woonlagen, met op 6e woonlaag een set back.

In de tweede variant: 3 woonlagen aan de straatkant die met set backs/getrapt oplopen tot 7 woonlagen aan het park.

In de derde variant: 3 woonlagen aan de straatkant die met set backs/getrapt oplopen;

- Linker gebouw tot 7 lagen aan het park
- Middelste gebouw tot 6 lagen aan het park
- Rechter gebouw tot 6 lagen aan het park

7. *Hoe gaan de voorlichtingsavonden op 27 en 30 mei 2024 geregeld worden? Graag ontvangen we uitleg over de uitnodigingen, per post, krant, of andere vorm van publicatie (voornamelijk inlichten van de bewoners in de directe omgeving van het dr W. Dreespark en de Maaslaan).*

De tweede bewonersavond heeft tot doel mensen in bredere zin te informeren over de uitwerking tot een schetsontwerp en hen uit te nodigen input te leveren voor het definitieve ontwerp, zodat de klankbordgroep in een laatste bijeenkomst richting een definitief ontwerp kan gaan.

De stedenbouwkundigen van Juurlink + Geluk nemen in groepjes van maximaal 25 mensen de omwonenden 1,5 uur lang mee in de sfeerimpressies, maquettes en 3D beelden. Omwonenden kunnen vragen stellen aan de stedenbouwkundigen, gemeente en klankbordgroepsleden. De gespreksbegeleider (Sander Jansen of Stef Fleischeuer) begeleidt het gesprek.

De klankbordgroepsleden kunnen bijv. toelichting geven op het proces, de inbreng die is gegeven en de keuzes die gemaakt zijn en kunnen ook andere vragen beantwoorden die aan hen gesteld worden.

Voor het Dreespark en de Maaslaan hebben we overigens ruim 700 adressen een brief toegestuurd. Dat is ook in januari gebeurd. Op sociale media, de gemeentewebsite, de krant en via persberichten zijn omwonenden ook gevraagd om zich aan te melden voor de bewonersbijeenkomst.