

Opmerkingen bewonersavond Maaslaan

Mei 2024

Thema	Opmerking	Antwoord
Aantal woningen	Extra woningen in Sliedrecht vinden ook wij belangrijk, maar niet in deze aantallen in de Maaslaan.	Dit signaal is ook door de klankbordroep meegegeven en snappen we. De opdracht van de gemeenteraad is wel anders.
Aantal woningen	120 woningen? Is dit het definitief plan?	Voor de locatie Maaslaan zijn drie varianten uitgewerkt met een programma om en nabij de 120 woningen. De voorkeursvariant (wanneer dit financieel ook haalbaar is voor gemeente en Tablis Wonen) zal uiteindelijk voorgesteld worden aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Dan pas is het definitief. Het plan van de ontwikkelaar zou uiteindelijk moeten passen binnen deze kaders.
Aantal woningen	Gewenst zijn 70 woningen in plaats van 120	Deze wens is kenbaar bij de gemeente en is in een vroeg stadium ook door de klankbordgroep ingebracht. De gemeente heeft er naar gekeken en is de tot conclusie gekomen dat het voorstel is gebaseerd op een aantal aannames die niet overeenkomen met de opdracht van de gemeenteraad. Zie hiervoor ook de vastgestelde startnotitie en de vastgestelde stedenbouwkundige visie op de website sliedrechtbouwt.nl . 1) Het gaat namelijk niet alleen om de bouw van sociale huurwoningen van Tablis Wonen, maar ook koopwoningen van ontwikkelaars. 2) Voor de eerste 3 locaties zijn tussen de 150-200 woningen nodig. De aanname van 100-150 woningen is onjuist.
Aantal woningen	Bewoners hebben zelf een alternatief met 70 woningen voorgesteld en via de klankbordgroep ingebracht; ze zijn teleurgesteld/verbolgen dat dit alternatief niet is meegenomen in de varianten die nu worden voorgelegd.	Deze wens is kenbaar bij de gemeente en is in een vroeg stadium ook door de klankbordgroep ingebracht. De gemeente heeft er naar gekeken en is de tot conclusie gekomen dat het voorstel is gebaseerd op een aantal aannames die niet overeenkomen met de opdracht van de gemeenteraad. Zie hiervoor ook de startnotitie en de stedenbouwkundige visie op de website sliedrechtbouwt.nl . 1) Het gaat namelijk niet alleen om de bouw van sociale huurwoningen van Tablis Wonen, maar ook koopwoningen van ontwikkelaars. 2) Voor de eerste 3 locaties zijn tussen de 150-200 woningen nodig. De aanname van 100-150 woningen is onjuist.
Architectuur	Belangrijk punt: de dorpsschaal	De vastgestelde stedenbouwkundige visie en de verdichtingsnota zijn het uitgangspunt. Aan de Maaslaan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de dorpse schaal, door aan de straatkant te werken met 3 lagen, met daar achter meer woonlagen. Op straatniveau valt daarmee de achterliggende bebouwing weg.

Bouwhoogte	Kan de bouwhoogte hier omlaag en bij een ander project (in het programma) omhoog?	De vastgestelde stedenbouwkundige visie en de verdichtingsnota zijn het uitgangspunt. In de eerste fase is weinig ruimte meer om de bouwhoogte significant te verlagen, zonder dat dit ten koste gaat van de schuifoperatie voor sociale woningen of anders de koopwoningen.
Bouwhoogte	De gebouwhoogte is te hoog	De vastgestelde stedenbouwkundige visie en de verdichtingsnota zijn het uitgangspunt. Aan de Maaslaan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de dorpse schaal, door aan de straatkant te werken met 3 lagen, met daar achter meer woonlagen. Op straatniveau valt daarmee de achterliggende bebouwing weg.
Bouwhoogte	Liever een lagere bouwhoogte dan dat er "doorkijken" zijn	De doorkijken geven meer zicht op het park, lucht in het plan en meer groen. Het park wordt daardoor toegankelijker voor de buurt, zichtbaarder en sociaal veiliger. Dit waren tevens de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie.
Bouwhoogte	De voorgestelde opzet (voorkeur C) is op zich niet verkeerd, maar het moet wat betreft de bewoners aan de Maaslaan terug naar 3 lagen en aan de parkzijde naar 4 lagen.	Zie eerder punt. De schaal is passend bij de Maaslaan en de boomgrens van het park.
Bouwtype	We kijken tegen een steen aan	Aan de voorzijde komt een goede groene inpassing, met bomen en eventueel gevelgroen.
Bouwtype	Hoe zit de verhouding van de hoogte van de gebouwen en het zonlicht dat naar binnenkomt	De vastgestelde verdichtingsnota geeft hier ook ontwerprichtlijnen voor. Voor de verdere planontwikkeling door de ontwikkelaar is een bezonningsstudie (volgens de lichte TNO-norm) verplicht. De verwachting nu is dat dit niet tot een onacceptabele verslechtering van de bezonning zal leiden in de 3 uitgewerkte varianten
Bouwtype	Hoe toont het gebouw zicht tov het park (kijkend op de westgevel)	Het beeldkwaliteitsplan wordt nog uitgewerkt. Belangrijk is een goede groene aansluiting op het park.
Constructie	Waar komt het bouwterrein en materialen	Dat zal nader uitgewerkt worden door Tablis Wonen en de ontwikkelaar. Belangrijk is dat omwonenden hier zo min mogelijk last van moeten hebben.
Fietspaden	Het fietspad in het park is zeer nalatig-sommige delen stopt de asfaltering opeens	Fietsen vindt de gemeente Sliedrecht belangrijk. Het voorstel van de JENG en de klankbordgroep is om de huidige fietsroute eerder te laten aansluiten op de fietsverbinding die parallel loopt aan de A15. Er hoeft dan niet meer door het park gefietst te worden.
Groen	Het toevoegen van groen in de huidige straat zal het zicht van de huidige bewoners positief beïnvloeden - meer privacy	Er zijn verschillende mogelijkheden om de privacy van omwonenden te borgen. Door afstand te houden tussen de omliggende bebouwing en door aan de voorzijde niet te hoog te bouwen, zal er al minder effect zijn op de privacy. Daarnaast wordt aan de voorzijde gezorgd voor een goede groene inpassing met bomen.

Groen	Blij dat het park blijft; de gemeente heeft geluisterd	uitgangspunt is altijd geweest: integrale eindkwaliteit van bebouwing en groen
Groen	Het park moet niet een bouwterrein worden	Dit wordt nader uitgewerkt per deellocatie.
Groen	Groene gevels zijn wenselijk	Zo is dit ook meegenomen.
Groen	Jullie vinden het belangrijk om het groen wat er is te behouden en het groen wat we toevoegen, juichen jullie toe.	uitgangspunt is altijd geweest: integrale eindkwaliteit van bebouwing en groen
Parkeren	Hoe zullen de parkeergarages aansluiten op de doorgaande weg	De Maaslaan is geen doorgaande weg, maar een erftoegangsweg (ZONE 30). De parkeergelegenheid/-gelegenheden sluiten via een uitrit ondergeschikt aan op de Maaslaan. Al het verkeer, inclusief voetgangers en fietser hebben voorrang ten opzichte van het autoverkeer dat de parkeergelegenheid binnen/uitrijdt.
Parkeren	Er zijn op het moment parkeerproblemen, hoe worden deze opgelost?	Bij nieuwe planontwikkelingen moet de parkeeropgave (op basis van parkeernormen) binnen de ontwikkeling op eigen terrein worden opgelost. Wanneer parkeerdruk wordt ervaren in de huidige situatie, kan deze geïnventariseerd worden om na te gaan hoe groot de parkeerdruk is. In de huidige situatie bevinden zich functies in het huidig schoolgebouw, die ook kunnen bijdragen aan de parkeerdruk. Deze functies verdwijnen, waardoor die parkeervraag afneemt en er een andere parkeerbezetting van de huidige aanwezige parkeercapaciteit op kan treden..
Privacy	Hoe zal de privacy van de bewoners geborgt worden, je kan overal naar binnen kijken	Uitgangspunt is de verdichtingsnota. Er zijn verschillende mogelijkheden om de privacy van omwonenden te borgen. Door afstand te houden tussen de omliggende bebouwing en door aan de voorzijde niet te hoog te bouwen, zal er al minder effect zijn op de privacy. Daarnaast wordt aan de voorzijde gezorgd voor een goede groene inpassing met bomen.
Proces	Hoe gaat het nu verder?	Voor de locatie Maaslaan zijn drie varianten uitgewerkt met een programma om en nabij de 120 woningen. De voorkeursvariant (wanneer dit financieel ook haalbaar is) zal uiteindelijk voorgesteld worden aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Dan pas is het definitief. Het plan van de ontwikkelaar zou uiteindelijk moeten passen binnen deze kaders.
Proces	Hoe lang zal de bouw duren? Hoe lang zit je in de rootzooi?	De bouw zou tussen 2 a 4 jaar kunnen duren. Belangrijk opdracht voor de bouwers is om de bouwoverlast zoveel mogelijk te verkleinen en daar contact over blijven te houden met omwonenden.

Proces	Bewoners vinden het niet netjes dat de door hen verstuurde 15 (!) brieven niet worden beantwoord	We hebben er voor gekozen om via een brede vertegenwoordiging van omwonenden tot een aantal schetsontwerpen te komen. Over en weer brieven versturen draagt er niet aan bij om tot een voorkeursontwerp te komen, wat zoveel mogelijk recht doet aan de zorgen en belangen van omwonenden. De opstellers van de brief zullen uiteindelijk ook een antwoord krijgen op hun brieven.
Proces	Aandachtspunten bij de uitwerking: parkeren (tellingen bestaande situatie), bezonning, inventarisatie bomen, groene gevels, grondwaterstand i.r.t. fundering bestaande bebouwing, planshade, informatie/communicatie.	De voorkeursvariant zal nader gedetailleerd uitgewerkt worden door JENG op onder andere parkeren, bezonning, bomen, groene gevels. Overige studies over grondwaterstand (nulmeting) en dergelijke zullen later uitgewerkt worden door de ontwikkelaar, die uiteindelijk een definitief bouwplan/vergunning aangevraagd met alle onderliggende onderzoeken.
Tevredenheid	Veel onderdelen die de vorige keer zijn behandeld zijn toegepast en gehoord	Waarvan akte.
Tevredenheid	De trapsgewijze gevelloop ziet er netjes uit	Waarvan akte.
Tevredenheid	Over het bouwvlak is men tevreden, het park wordt niet verkleind; gedeeltelijke herinrichting van het park vindt men prima, belangrijk daarbij is dat bomen kunnen blijven staan.	Waarvan akte.
Verkeer	Hoe wordt de toenemende verkeersdruk opgevangen? Met name op de deltalaan?	Bij de studie naar de verkeerseffecten van BHS is ook gekeken naar de te verwachten verkeerstoename op de Deltalaan en welke gevolgen dit kan hebben voor de verkeersafwikkeling op het kruispunt Deltalaan/Maaslaan. Op basis van de resultaten van de doorrekening met het verkeersmodel, kan worden gesteld dat ondanks de verkeerstoename er in de toekomst geen knelpunten zijn te verwachten in de verkeersafwikkeling.

Water	De gebouwen in de wijk zijn gebouwd in houten palen er kunnen scheuren ontstaan tijdens de bouw	Dit is ook ingebracht door de klankbordgroep. 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. Ook dit zal nader onderzocht worden op financiële haalbaarheid.
Woningtypen	Gaan er dan ook penthouses komen?	Er wordt nu gekeken naar verschillende woningtypes, maar de definitieve woonvorm is nog niet vastgesteld.
Woningtypen	Wat is de ratio van het type woning dat op de locatie komt (sociaal, midden, hoog - koop/huur)	Het gaat om sociale woningbouw, een programma in het midden segment en hoog segment. Om en nabij de 60 woningen hebben in ieder geval een sociaal programma.
Woningtypen	Eengezinswoningen van 4 hoog	Dit zijn inderdaad ruime woningen, maar de 4de laag heeft ook een setback. In de verdere uitwerking wordt gekeken wat de daadwerkelijke woningen worden, of dat er bijv. ook andere typen mogelijk zijn, zoals benedenbovenwoningen.