

Sliedrecht 13/5/2024

15^e brief

Ingediend: 15/5/24

Aan:

- Het college van B&W van de gemeente Sliedrecht.
- Voorzitters en leden van alle politieke partijen in de raad.
- Projectleider [REDACTED], op het project van de Maaslaan en het W. Dreespark.
- De ontwerper en planoloog van dit project, [REDACTED].
- Alle klankbordleden van de Maaslaan-W. Dreesparkproject.
- Alle leden van de actiegroep voor het behoud van het W. Dreespark.

Van:

- De heer H.A. ten Brinke en de heer A.D van Gool, in hun hoedanigheid als leden van de actiegroep en mandaathouders voor meer dan 1000 verontruste omwonenden en parkbezoekers.

Betreft:

De tweede participatieavond, d.d. 24/4/2024 met de klankbordgroep

Commentaar op het gepresenteerde, voorlopige plan, van [REDACTED]
zijnde:

- 1. De bebouwing aan de oostzijde van het W. Dreespark (woningen).**
- 2. Een plan nog in ontwikkeling maar wel gelanceerd voor een grote parkeerkelder bij de hoogbouwblokken.**

Beide zijn nog in de ontwikkelingsfase en de presentatie van de heren [REDACTED] en [REDACTED] beoogt feedback daarover te ontvangen van de klankbordgroep. We omschrijven eerst het gepresenteerde plan; daarna volgt daarop commentaar onzerzijds.

1.1) De bebouwing aan de oostzijde van het W. Dreespark.

- De bebouwing is binnen de grenzen gebleven van de huidige bebouwing.
- Er wordt dus nu niet meer in het park gebouwd (de locaties nummer 1 en 3 zijn dus opgegeven als bouwlocaties).
- Het ijzeren hekwerk rond de scholen en de fysio zijn en blijven dus parkgrenzen.

1.2) De watergang.

Daarover wordt niets gezegd of getoond. Wij willen graag bevestigd zien dat die watergang vervallen is.

1.3) Het fietspad door het park van zuid naar noord.

Daarover heeft de actiegroep reeds het een en ander geschreven; in brief nummer 3, d.d. 26/9/2023, boek 3.

Verder hebben wij een notitie in een memo gelezen waar van [REDACTED] [REDACTED] de schrijver is dat het fietspad vervallen zou zijn. Ook daarover graag een bevestiging naar ons.

1.4) De fysiolocatie.

Er is in de vergadering van 24-4-2024 niets gezegd over een nieuwe locatie voor de fysio. Wel is ons een aparte brief gestuurd door [REDACTED] [REDACTED], waarin hij aan de klankbordgroep mededeelt dat de fysio zal gehuisvest worden in de onderste laag van één van de 3 toekomstige hoogbouwblokken. Wij begrijpen daaruit dat die onderste laag dan dus niet meer meedoet om woningen te realiseren. Dit bovenstaande bereikte ons als nagekomen informatie.

Maar zo simpel ligt dat niet. Want door de voorgenomen nieuwe locatie van de 3 hoogbouwflats binnenwaarts het park in, zal ook de fysio bezoeker met zijn auto het park moeten inrijden en daar gaan parkeren. Wij zijn dus niet zo gelukkig met die locatiekeuze en willen daar nog wel een discussie over hebben.

1.5) De gekozen optie nummer 3 uit de gepresenteerde varianten.

- De voorkeur ging uit naar de derde optie met 3 gelijke woontorens, gebouwd op de parkgrens.
- Elke laag bevat 6 wooneenheden.
- Qua hoogte in bouwlagen werd ons gepresenteerd:
 - Blok 1: 6 hoog + extra laag voor penthouses
 - Blok 2: 6 hoog + extra laag voor penthouses
 - Blok 3: 5 hoog + extra laag voor penthouses
- Elke penthouse laag als “set-back” uitgevoerd met 4 wooneenheden.
- Voor privacy redenen denkt [REDACTED] om deze 3 hoogbouwblokken 70cm omhoog te halen, d.w.z. de begane grondvloer komt 70cm boven het maaiveld.

1.6) Langs de Maaslaan komen 3 blokken met elk 4 woningen, totaal 12 wooneenheden.

Deze woningen verzorgen dus de zg. “ontspannen aansluiting” op de bestaande woningen van de Maaslaan. Gemakshalve worden hierbij dus de daar achterliggende hoogbouw over “het hoofd” gezien. Maar die hoogbouw komt toch echt massaal op je af en is zeker geen “ontspannen overgang”.

1.7) Totaal aantal woningen volgens het plan van de gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen.

3 woonblokken

Blok 1:	6 lagen x 6 woningen per laag	= 36 wooneenheden
Blok 2:	6 lagen x 6 woningen per laag	= 36 wooneenheden
Blok 3:	5-1= 4 lagen x 6 woningen per laag	= 24 wooneenheden
Penthouse:	3x4 (duurdere segment)	= 12 wooneenheden

Totaal voor 3 hoogbouwblokken = 108 wooneenheden

Bebouwing straatzijde

3 laagbouwblokken van elk 4 woningen = 12 wooneenheden

Totaal = 120 wooneenheden

1.8) Berekening van de hoogten van de 3 bouwblokken.

- [REDACTED] wil ze voorzien van een plint van 70cm. De begane grondlaag komt dus op 70cm + maaiveld. Dit om reden van privacy.

- Blok 1 en 2

Plinthoogte	0,70 m
6 lagen x 2,50 m	15,00 m
1 penthouse laag x 2,50	2,50 m

Totaal ----- 18,20 m

Daar komt nog een dakrand opbouw bij: dus 18,50 m.

- Blok 3

Met een laag minder 15,70 m

Met dakrand 16,00 m.

- 3 blokken met elk 4 woningen langs de Maaslaan krijgen de max-hoogte van de bestaande bebouwing van de Maaslaan.

Dat komt dus overeen met de documenteisen; echter alleen voor deze 12 woningen toegepast.

1.9) Soort woningen per hoogbouwblok.

Ondanks dat genotuleerd is bij de participatievergadering van de Middeldiepstraat, dat de Maaslaan 100% sociale woningbouw zou worden, is dit uitgangspunt toch weer verlaten en is teruggekeerd naar wat ook reeds op 3/7/2023 werd gepresenteerd.

1/3 sociale woningen

1/3 duurdere huur en verkoop

1/3 duurdere segment (verkoop)

1.10) Het bovenstaande is datgene wat is gepresenteerd over de woningen.

De bouwblokken hebben de volgende aantallen bouwlagen:

Blok 1 en 2	7 bouwlagen (incl. de penthouse laag)
Blok 3	6 bouwlagen (incl. de penthouse laag)

Tot zover wat gepresenteerd werd over de woningen. Hierop hebben wij actiegroep het volgende commentaar.

1.11) Commentaar en conclusies van de actiegroep voor het behoud van het W. Dreespark.

- Er is feitelijk niets veranderd sedert 13/7/2023. Toen waren er 2 hoogbouwblokken in het W. Dreespark gepland.
- Nu wordt binnen de lijnen gekleurd maar wordt het aantal hoogbouwblokken 3 (van 2 naar 3 dus). En die zijn max 2 bouwlagen hoger dan oorspronkelijk gepland.
- Nu naar achteren richting het park geschoven, maar uiterst grote en hoge blokken, boven het groen van het park uitkomend.
- Uiterst dominant!
- Met 108 woningen in de hoogbouwblokken.
- Een enorme groei van bewoners, die het "rustgehalte" van het W. Dreespark geen goed gaat doen!!!
- Deze hoogtes zijn niet acceptabel. T.o.v. de flats aan de Deltalaan, zijn deze 3 nieuwe blokken zelfs 3 lagen hoger.

Absoluut onacceptabel!!!

Het is niet conform de eis uit de gemeentelijke documenten van de gemeente Sliedrecht, nl:

Quote:

Er moet een ontspannen aansluiting ontstaan op de bestaande woningen aan de Maaslaan.

Unquote:

- Daar wordt alleen aan voldaan door de 3-blokken van elk 4 woningen direct langs de Maaslaan.
- De hoogbouw levert juist spanning en massiviteit op.
- Er is veel misleidend woordgebruik, zoals:
“aan de parkzijde ‘kan’ een hoogteaccent worden voorzien”. Het ‘kan’ suggereert dat we daar niet aan vastzitten, maar dat ‘kan’ geeft dus een valse hoop.
- “een hoogteaccent”; neen, zelfs 3 hoogteaccenten.

1.12) De klankbordgroepbrief: d.d. 24/4/2024 (zie bijlage).

De brief van de klankbordgroep van de Maaslaan-W. Dreespark (d.d.) geeft als bouwhoogtewens:

Van de Maaslaanbewoners: 3 lagen

Van de Weresteijnbewoners: 4 lagen

- Dat is maximaal met als extra eisen >
- De bouwwerken mogen niet boven de top van de bomen uitkomen.
- Dat is een eis waar de actiegroep en klankbordgroep aan vasthouden.
- De bebouwing mag het park niet domineren en dat gaat met het plan van Tablis en de gemeente Sliedrecht wel gebeuren.
- De penthousebewoners hoeven geen open zicht op de achtertuinen van de woningen aan de Weresteijn te krijgen, want dat zal worden beschouwd en ervaren als een privacy-inbreuk.

1.13) Het voorstel van de actiegroep voor het behoud van het W. Dreespark.

(ons 3^e voorstel inmiddels – zonder penthouses)

We grijpen daarbij terug op ons voorstel nummer 2, zoals getoond aan u in onze brief nummer 12, d.d. 19/2/2024, boek 3. Daarvoor in de plaats dus nu ons voorstel nummer 3.

Voorstel nummer 3 – brief nummer 15, d.d. 13/5/2024, boek 3.

3 blokken, elk 3 lagen, 6 woningen per laag	= 54 woningen
3 laagbouwblokken langs de Maaslaan, 3x4	= 12 woningen

	= 66 woningen ●
Meegeteld voor de woninguitruil:	
Van de Middeldiepstraat	= 25 woningen ●
Van de Valkweg: duurder segment	= 37 woningen

Totaal (zonder penthouses)	= 128 woningen
(Voor Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkhof samen)	

Voor de woninguitruil ten behoeve van de te slopen en te herbouwen nieuwe flats, moet dit voldoende zijn., namelijk $66+25=91$ woningen (=●).

2) Een plan, nog in ontwikkeling maar wel gelanceerd, voor een grote parkeerkelder bij de hoogbouwblokken.

Op blz.1 staat onder: betreft een punt 2:

“de gedachten over een grote parkeerkelder”. Het idee daartoe wordt gelanceerd door ██████████ ██████████.

2.1) De gedachten over zo'n grote parkeerkelder.

Ja, dat parkeren komt nu levensgroot op ons af. Want dat aspect is volledig over het hoofd gezien, bij alle plannen voor de Maaslaan-W. Dreespark.

- De actiegroep voor het behoud van het W. Dreespark heeft daar in de beginfase ruim op gewezen zonder gehoord te worden.
- Dat ██████████ ██████████ daarop terugvalt en dit lanceert is een beetje naïef omdat het verschrikkelijk duur gaat worden.
- In de klankbordbrief worden paar accenten benoemd, maar lang niet alle
 - Ingang/uitgang. Zal zeker parkgrond vragen
 - Bemaling tijdens uitvoering, waardoor ook de watertoevoer naar de dichtbij staande bomen wordt belemmerd. En dat kan boomsterfte geven.
 - Opwaartse waterdruk zal je moeten compenseren met dood gewicht: dus een dikke betonplaat.
 - Een tuin daar bovenop vraagt extra dure maatregelen voor waterafvoer (regen-beregening). En de grondlaag er bovenop betekent nog dieper de grond in.
 - Toegang tot de hoogbouw is er niet voor de brandweer/verhuizer.
 - Sprinkler, brandalarmering, extra vluchtwegen, verlichting en afzuiging, enzovoorts enzovoorts.

2.2) DOE HET NIET.

- Gebruik de binnenruimte voor bovengronds parkeren.
- Laat het plint van 70cm vervallen.
- Kleed die binnenruimte aan met groen.

Zie ons plan van brief nummer 12, d.d. 10/2/2024, boek 3, voor de parkeerplaatsen en de aanrij en uitrij en de binnenstraten.

3) Samenvatting.

De voorgaande bladzijden vatten samen een gepresenteerd voorlopig plan, weliswaar nog rudimentair, doch acht u als ontwerpteam dit voldoende om te presenteren aan de omwonenden op 27, 29 en 30 mei 2024?

Als dat wat U wilt presenteren niet beter wordt voorbereid, wordt het chaos, daar waarschuwen wij nu reeds voor. Want de omwonenden zullen ontdekken dat:

1. Er niets veranderd is sinds 3/7/2023
2. Dat er niets gedaan is met onze wensen om de bebouwing kleinschalig en laag te houden
3. Dat ons inmiddels duidelijk is geworden waar het getal 120 vandaan komt (lees onze brief nummer 14, d.d. 15/4/2024, boek 3)
4. Dat dit getal 120 een financiële onderbouwing heeft met als uitgangspunt: "break-even" uit te komen.
5. Dat wij als actiegroep dit punt 4 niet behoeven en niet willen accepteren met een plan voor een binnenstedelijke hervorming en een massale verdichting ter plaatse van het W. Dreespark
6. De Maaslaan wordt overbelast met auto's!!

Daarenboven zal er ook in die hoor & presentatiesessies gevraagd worden wat U hebt gedaan met de klankbordgroep- en de actiegroepadviezen, zoals verwoord in 2 brieven aan u gericht.

1^e : klankbordgroep e-mail per 1/5/2024 – zie bijlage nummer 1

2^e : actiegroep brief nummer 15, d.d. 13/5/2024, boek 3

We gaan de resultaten van de hoor & wederhoorzittingen afwachten.

Hoogachtend,

De actiegroep voor behoud van de Maaslaan en het W. Dreespark,

Mevr. S. de Groot, Mevr. M.A. Boertjes-van Gool, Hr. H.A. ten Brinke,
Hr. A.D. van Gool en Hr. N. Vleugel

Brief klankbordgroep

1 bericht

[REDACTED] en [REDACTED] <[REDACTED]@live.nl> 1 mei 2024 om 23:51
Aan: "[REDACTED] ([REDACTED])" <[REDACTED]@sliedrecht.nl>, "[REDACTED]@dietz.nl" <[REDACTED]@dietz.nl>, "[REDACTED]@jeng.nl" <[REDACTED]@jeng.nl>
Cc: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>, "[REDACTED]@outlook.com" <[REDACTED]@outlook.com>, [REDACTED] <[REDACTED]@kpnplanet.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@kpnplanet.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@daallin.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@daallin.nl>

Beste [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

De gehele klankbordgroep deelt graag bijgaande brief met jullie. Na zorgvuldige onderlinge afstemming vonden we het noodzakelijk om dit te delen n.a.v. de tweede participatie avond, om hiermee recht te doen aan onze rol in dit proces.

Op de gestelde vragen hopen we spoedig antwoord te mogen ontvangen.
Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]@sliedrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 17:31

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@dietz.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@jeng.nl>

Onderwerp: Gemeente Sliedrecht ontvangt van het Rijk € 2.2 miljoen subsidie voor het terugdringen van de woningnood in Sliedrecht

Beste klankbordgroep leden,

Wellicht hebben jullie het al voorbij zien komen, maar nog even een bericht vanuit mij. We hebben geweldig nieuws voor de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht! De gemeente heeft een subsidie van maar liefst € 2.2 miljoen van het Rijk binnengesleept. Met deze subsidie kan de prangende woningnood in Sliedrecht aangepakt worden. Er zullen vast vragen zijn over hoe de subsidie besteed kan worden. Een deel van de vragen worden beantwoord in het persbericht. In de bijlage tref je het persbericht wat vanmiddag naar de gemeenteraad is gegaan en naar de pers. Lang niet alle vragen worden daarmee beantwoord. Ik probeer intern nog even te kijken hoe we hier een vraag en antwoordformulier op kunnen maken. Gun ons ook even de tijd om dat nog goed uit te werken voor jullie.

Hieronder nog een link naar het persbericht vanuit de rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/04/25/zesde-ronde-woningbouwimpuls-zorgt-voor-28.828-nieuwbouwwoningen>

Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

projectmanager binnenstedelijke herstructurering

 **Brief klankbordgroep 30-4-2024.pdf**
519K

Vragen en opmerkingen na 2^e participatie-overleg

Datum: 24-4-2024

Plaats: ██████████

Betreft: Maaslaan – W. Dreespark – Sliedrecht

Aan:

- ██████████ + assistent | gespreksleider, planoloog en parkaanleg
- ██████████ | projectleider namens de gemeente Sliedrecht
- 6 leden van de klankbordgroep (cc)

Van:

- Klankbordgroep dr. W. Dreespark / Maaslaan

Tijdens de tweede klankbordgroep bijeenkomst werd ons een maquette getoond waarbij de watergang en twee woontorens links en rechts van het oude schoolterrein waren verdwenen.

Daarvoor in de plaats liet de maquette ons echter zien dat er binnen de hekken van de oude school bebouwing gepland staat. Aan de straatzijde van de Maaslaan 3 huizenblokken met elk 4 wooneenheden. Daar ten westen van, richting park, een woontoren van 5 hoog met 6 wooneenheden per laag en twee woontorens van 6 hoog met 6 wooneenheden per laag. Boven op de woontorens zagen wij ook nog een laag van kleinere afmetingen voor penthouses (aantal?).

Het totaal aantal wooneenheden zou dan uitkomen op 114 stuks namelijk 3 huizenblokken ($3*4=12$ stuks) en 3 woontorens ($17*6=102$) stuks.

Allereerst willen we onze waardering uitspreken dat de plannen binnen de hekken van de huidige bebouwing blijft. Hiermee is de wens voor behoud van het park gerespecteerd en tegemoet gekomen aan de aanvullende eis van de raad.

Na ons eerste getemperde enthousiasme realiseren we ons dat de eerdere woontorens in dit scenario dan wel weg zijn, maar dat er nu drie toren van 6 á 7 lagen voor in de plaats zijn gekomen.

Wij willen de belangen van de bewoners in de directe omgeving van het dr W. Dreespark en de Maaslaan in het bijzonder behartigen. Zij zijn degenen die direct tegen de woontorens aan kijken. Daarom hebben wij hen laten weten wat er op het tweede participatieoverleg op 24 april 2024 aan de klankbordgroep verteld en getoond is. Vervolgens hebben we ruggenspraak gehouden met de bewoners van de Maaslaan en Weresteijn. **Wij willen u graag meegeven dat de bewoners van de Maaslaan maximaal 3 woonlagen accepteren en de bewoners van de Weresteijn maximaal 4 woonlagen.**

Wij tekenen middels deze brief dan ook unaniem bezwaar aan tegen de huidige geplande hoogte. Dit doen we om...

...recht te doen aan de dringende wens van de direct omwonenden;

...aan te sluiten bij de bestaande laagbouw aan de oostzijde van de Maaslaan en/of Deltalaan;

...de impact op het park te beperken en niet boven de boomkruin te willen (mogen!) komen.

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.
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?
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 desastreus 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?

Twee vragen voor [REDACTED]:

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?
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:

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?
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).

Wij ontvangen graag ruim voor 27 mei reactie, zodat we dit als klankbordgroep ook intern kunnen bespreken en de betreffende avonden voorbereiden.

Bij voorbaat dank!

De klankbordgroep,

Ab van Gool, Henk ten Brinke, Gertjan van der Linden, Jolanda Bakker, Ad de Waard, Jolanda Lock

Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)