

Sliedrecht 19-02-2024
Brief nummer 12

Aan:

Het college van B&W gemeente Sliedrecht.

Tevens ter attentie van:

- Heer O. Laghzaoui – projectleider namens de gemeente Sliedrecht op het project Maaslaan.
- Voorzitters en leden van alle politieke partijen in Sliedrecht

Van:

H.A. ten Brinke en A.D. van Gool

Namens de actiegroep Maaslaan-W. Dreespark

Betreft:

Samenvatting van alle eerste participatie-avonden, van de 1^e fase, m.b.t. het aantal te bouwen wooneenheden. eerste participatie-avond

- | | |
|------------------------|------------|
| • Het Maaslaan project | 22-01-2024 |
| • De Middeldiepstraat | 29-01-2024 |
| • De Valkweg | 30-01-2024 |

Dit zijn de drie geselecteerde locaties voor uitruil met flatbewoners.

Die nieuwe tijdelijke bewoners komen uit de volgende flats:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| • De flats van de Thorbeckelaan | 05-02-2024 |
| • De flats van de Rembrandtlaan | 05-02-2024 |

Betreft specifiek:

Woningen te bouwen op de uitruillocaties.

1) Algemeen

Het toepassen van het uitruilprincipe kan alleen succesvol zijn als er plaatsvervangende woningen zijn. Dat is niet het geval in Sliedrecht; op geen enkele van de geselecteerde locaties. Als je dan toch 3 uitruillocaties uitzoekt dan heeft elke locatie zo zijn eigen problemen qua afbraak, grondeigendom e.a. waaronder niet te vergeten de wensen van de bewoners c.q. omwonenden.

Over deze problemen is qua oplossing niet goed genoeg nagedacht, laat staan dat de inventarisatie van wensen van de omwonenden niet zijn opgehaald en dus ook niet zijn uitgevoerd. Die problemen werden in de maanden voorafgaand aan de presentatie van de plannen voor de Maaslaan duidelijk; maar toch werd op 03-07-2023 het Maaslaanplan gepresenteerd, inclusief 2 hoogbouwflats aan de oostzijde in het W. Dreespark.

Daarover zijn inmiddels 11 brieven geschreven, zonder feedback of antwoorden te krijgen op onze vragen van de gemeente. We zijn 7 maanden verder nu. Die hoogbouwflats waren niet voorzien in de beginfase!!! Maar daarover later meer info.

2) Stand van zaken nu per 29-01 en 30-01-2024

Er is teruggegaan naar de 3 uitgekozen uitruillocaties voor fase 1:

- De Maaslaan
- De Middeldiepstraat
- De Valkweg

Op 03-07-2023 bleek dat het bouwvolume voor de Maaslaan 120 wooneenheden moest worden: 120 voor uitruil! Een getal dat niet bekend was binnen de raad. (lees onze brief 2^e brief daarover d.d. 22-09-2023). Heer Timo Pauw van Pro-Sliedrecht schreef daarover al eerder een brief naar B&W (lees onze 3^e brief d.d. 02-10-2023). In paniek gebracht voegde de wethouder-wonen spontaan toe aan de lijst van 3 locaties: De Schaepmanstraat.

Maar die wijk heeft slechts kort rond gecirkeld op die lijst, want die woningen aan de Schaepmanstraat waren recentelijk nog gerenoveerd, dus te vroeg om weer te worden afgebroken en dus doorgeschoven op de lijst van renovaties naar de laatste plaats (aan de beurt dus pas na 15 jaar). De raad en B&W besloot toen maar weer terug te keren naar de oorspronkelijke geselecteerde 3 locaties voor uitruil en moest toen wel de Middeldiepstraat en de Valkweg nader gaan onderzoeken waarom daar nu juist in eerste instantie nee was gezegd tegen woningbouw.

Hoe dat onderzoek in juni 2023 verlopen is, daartoe werd de wethouder-wonen, de heer T. Spek, gedwongen openheid van zaken te doen in de raadsvergadering van 26-09-2023. (lees onze 3^e brief daarover d.d. 02-10-2023 en met name de blz. 4t/m9 + bijlage zijnde de brief van B&W aan de Heer Timo Pauw gevende antwoord op zijn eerder gestelde 5 vragen).

Opmerkelijk was, dat het getal van 120 nog steeds niet onderbouwd werd. Wel werd duidelijk dat Tablis-wonen hierin stuurde en de wethouder-wonen, de heer T. Spek, gedwee volgde. 'Het was niet goed gegaan', dat alleen constateerde hij. Dus: geen spijt over het plan, spijt alleen omdat het niet gelukt was en niet geslikt werd door de omwonenden.

En de raad? Wat was hun reactie: lees daarover brief nummer 3: 'ze zaten erbij en keken ernaar'.

Alleen de fractie van Pro-Sliedrecht heeft niet zitten slapen, lees bijlage nummer 1, een brief die antwoord geeft op vragen gesteld aan de wethouder met datum 09-12-2021. Door ons, de actiegroep, opgedoken uit het gemeentearchief. Zie bijlage nummer 1 bij deze brief.

Deze brief geeft inzage in de plannen tot verkoop van de grond van de Maaslaan aan Tablis. Daardoor geeft de wethouder zijn eigen besluitkracht cadeau aan Tablis. Maar die grond, inclusief de fysio, is nog niet verkocht.

De actiegroep vervolgt haar onderzoek.

3) Wat is het volume dat nodig is voor de uitruil van één te slopen flat

Op 30-01-2024 waren Thorebeckeflats en Rembrandtflats aan de orde te bespreken betreffende de uitruil door de gemeente en Tablis. De heer A.D. van Gool, van de actiegroep, heeft op die avond getracht om getallen te horen te krijgen van de projectleider de heer O. Laghzaoui. Die discussie verliep heel moeilijk met de projectleider; hij wilde geen getallen noemen of hij kende ze niet.

De procesbegeleider, de heer S. Jansen, begroette de heer A.D. van Gool die avond met: "zo, jullie zijn er ook weer"? Jazeker, de reden dat wij weer zijn, is dat wij tot op heden nog geen enkel antwoord hebben ontvangen op al onze brieven aan de gemeente. Door alle bewonersavonden en informatiebijeenkomsten bij te wonen, proberen wij ons een beeld te vormen wat er allemaal gaande is. Met andere woorden wij proberen de puzzel compleet te krijgen.

Het getal van 120 van 03-07-2023 werd weliswaar niet meer genoemd, maar bleef wel in ons geheugen hangen. Want, op onze 1^e participatie-avond van 22-01-2024 voor de Maaslaan werd vastgehouden aan het plan van 03-07-2023. Maar de bijbehorende getallen voor de wooneenheden werden niet genoemd, ondanks verzoeken daartoe onzerzijds. Wel werd eindelijk de gevraagde visienota afgedrukt in het document: 'Bewoners avond Maaslaan – BHS – januari 2024'. En daar zaten weer de 2 hoogbouwflats in, weliswaar versluierd.

Geen aantallen dus voor de Maaslaan bouwlocaties nummer 1, 2 en 3.

Aan de bezoekers op 22-01-2024 werd ook niet verteld welk type woningen er langs de Maaslaan zouden worden gebouwd. De actiegroep ging nog steeds uit van 1/3 sociaal, 1/3 duurdere huur en verkoop en 1/3 eengezinswoningen zoals genoemd op 03-07-2023.

4) Wat werd ons verteld op 30-01-2024?

Dat:

- **De Maaslaan:** op alle bouwlocaties 100% sociale woningbouw/appartementen krijgt. Plus het fysiogebouw op locatie nummer 1 als een laagbouw, tegen het hoogbouwblok.
- **De Middeldiepstraat** wordt 100% sociale woningbouw (25 stuks).
- **De Valkweg** wordt 100% het duurdere verkoopsegment (37 stuks).

5) Vragen van de actiegroep Maaslaan-W. Dreespark

Deze uitkomst roept wel vragen op bij de actiegroep:

5.1 > Wanneer is tot deze wijziging besloten en op welke gronden?

5.2 > De omwonenden is altijd verteld dat op locatie nummer 2 ééngesins laagbouw-koop zou komen.

5.3 > Waarom draagt de Valkweg plotseling niet meer bij aan sociale woningbouw?

Waarom gaat nu toch weer in meerderheid de sociale woningbouw naar de Maaslaan?

De beantwoording van de vragen 5.1 t/m 5.3 volgt verderop in deze brief.

6) Zoektocht naar het getal A; zijnde het aantal sociale woningen voor de Maaslaan

Nu de verdeling van de soort woningen is veranderd, wordt het zoekplaatje voor het getal "A" bij ons, de actiegroep, neergelegd. We willen dan de lijn van denken volgen vanaf het begin!!

- 1. Oorspronkelijk was de doelstelling voor de 4 locaties (fase 1). 150-200 wooneenheden voor de BHS.
- 2. Het aantal locaties in fase 1 is echter teruggebracht naar 3, dus ook de doelstelling wordt aangepast.

Dus: 150-200 voor 4 locaties, wordt
100-150 voor 3 locaties.

- 3: Wat is de volgorde van sloop en herbouw van de diverse flats? Zie daarvoor bijgaand lijstje van Tablis, aangeduid met 1 t/m 6 (zie bijlage 2). Zie ook het overzicht op blz. 6

- 4: De actiegroep heeft een plan gemaakt op de gegevens van punt 3 en komt daarbij tot een bebouwingsschema van de locatie van de oude school alleen:
 - 2 rijen appartementen van elk 14 woningen per laag
 - 2 hoog aan de straatzijde (Maaslaan)
 - 3 hoog aan de parkzijde
 - 4 zie bijlage 3

Totaal dus 5 lagen x 14 = 70 appartementen (Maaslaan)

Het getal A is dus 70.

Dit komt totaal voor fase 1 op:

Maaslaan	70
Middeldienstraat	25
Valkhof	37

Totaal	132 wooneenheden

De norm 100-150 voor 3 locaties wordt dus ruim gehaald.

7) Planning sloop van wooneenheden van Tablis

De volgorde is aangegeven op de bijgaande informatie van Tablis (zie bijlage 2) >

- 1: 80 appartementen (flatwoningen) + 18 eengezinswoningen
- 2: 88 appartementen (flatwoningen) + 12 eengezinswoningen
- 3: 80 appartementen (flatwoningen)
- 4: 80 appartementen (flatwoningen)
- 5: 30 etagewoningen/portiek
- 6: 50 beneden + bovenwoningen (2-lagen)

408 appartementen

30 eengezinswoningen

Voor alle 6 locaties (zie blz. 5) wordt dus ruim de gevraagde uitruil gehaald.

Controle berekening

Voor 1:

Benodigde sociale huur 80

Benodigde duurdere segment 18

Gehaald worden:

Maaslaan 70 (sociale huur) 95 (een plus v 15)

Middeldiepstraat 25 (sociale huur) (-----)

Valkhof (duurdere segment) 37 (een plus v 19)

Voor 2:

Benodigde sociale huur 88

Benodigde duurdere segment 12

Gehaald worden:

Maaslaan 70 (sociale huur) 95 (een plus v 7)

Middeldiepstraat 25 (sociale huur) (-----)

Valkhof (duurdere segment) 37 (een plus v 25)

8) Conclusies

8.1 > In ons voorstel, zie bijlage 3, zijn geen hoogbouw appartementen van 5 hoog om te worden gebouwd in het W. Dreespark.

8.2 > Bebouwing vindt alleen plaats op de locatie van de oude school

1 x blok van 2 lagen

1 x blok van 3 lagen

Totaal: 5 lagen x 14 = 70 appartementen

8.3 > Ons plan heeft als voordeel dat de kinderspeelplaats, de volière en de hondenuitrenlocaties gehandhaafd kunnen worden, conform de wens van de ingediende en goedgekeurde motie hierover van de SGP, CU, VVD, CDA.

8.4 > Er hoeft geen overschrijding van de parkgrenzen plaats te vinden; met uitzondering echter van de nieuwe locatie van de fysio op locatie 1 als laagbouw + parkeergelegenheid. De toegang hiertoe is dezelfde als naar de binnen-parkeerplaatsen voor locatie 2. Deze toegang is ook dezelfde als tot de ingang van het park.

8.5 > Voor de binnen-parkeerruimte voor locatie 2 hebben we een parkeernorm aangehouden van 1.0. daar zit nog ruimte op. Die binnen-parkeerruimte zal ingericht moeten worden met additioneel groen.

8.6 > Additioneel te voorzien:

- Toegang tot de bouwblokken

- Eventueel liften, trappenhuisen en centrale hal(len)

8.7 > Mochten de blok lengten te groot zijn, dan kan gedeeld worden. Bij 1 x delen kost dit:
 $1 \times 2h + 1 \times 3h = 5$ woningen.

8.8 > Ook over bergingen in het plint moet worden nagedacht.

8.9 > Een brede watergang in het park is o.i. niet nodig, waardoor veel groen en bomen gespaard worden.

9) Wat is er nog meer te zeggen over Sliedrechts:
"bouwplannen en grondbeleid"

No. 1 > want

: er is open bouwruimte in Sliedrecht aanwezig namelijk ter plaatse van de inmiddels gesloopte apotheek. Daar is een geweldige kaalslag verricht en zien we nu pvc-buizen in opslag; maar geen enkele bouwactiviteit; dat duurt reeds meer dan 1,5 jaar.

: daar wordt "schande" over gesproken in het dorp.

: waarom wordt daar niet gebouwd?

: wie houdt dit tegen en waarom dan?

Als geld het probleem is, leg dat dan aan ons uit, aan de Sliedrechtenaren, want daarop hebben we recht. Het recht om te weten wat er is "bekokstoofd" en of dit wel de toets van rechtvaardigheid en rechtschapenheid kan doorstaan. Bestuurders van Sliedrecht: doorbreek deze stilstand, want dit gaat ten koste van onder andere de Maaslaan en het W. Dreesparklocatie.

Want deze stilstand heeft binnen het BHS-project in Sliedrecht geleid tot een "overkill" van aandacht voor de Maaslaan. De uitruil had veel eenvoudiger en sneller gekund als het boven omschreven project doorgang had gevonden. Het is lachwekkend en een niet te verklaren besluit dat "dan alles maar naar de Maaslaan moet, met 2 x hoogbouw van 5 hoog in het W. Dreespark" als resultaat van ad-hoc besluitvorming.

No. 2 > want

: er is nog een hoogbouwplan op het Winklerplein aan de westzijde -8 hoog- waar nu de Chinese eetgelegenheden is en o.a. ook de Primera.

Voor dit geldt (met een 'dt') hetzelfde als voor no. 1. Dit project ligt nog veel langer stil. Ook hier willen we weten waarom hier niets gebeurt. De Sliedrechtse ergeren zich enorm aan deze "dead-lock": Windroos, met Sliedrechtse roots. Deze patstelling is onacceptabel, wat niet schijnt door te dringen tot de grijze cellen van de bestuurders en de bouwers.

10) Ons gepresenteerde plan voor de Maaslaan

Berust op de allereerste uitgangsgedachten namelijk:

“alleen maar stenen ter plaatse van de oude school” (zoals omschreven: “steen voor steen”).

Dit wordt ondersteund door meer dan 1000 inwoners via onze mailactie.

Hopelijk zegt u dat wat!

Namens,

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

Deze brief bevat 9 pagina's en 4 bijlagen.

Bijlagen:

1. Brief van wethouder de heer T. Spek aan: gemeenteraad en fractie Pro Sliedrecht de heer T. Pauw (d.d. 09-12-2021)
Betreft: antwoorden op 6 vragen van de heer T. Pauw
2. Volgorde 1 t/m 6 van flats te slopen op de locaties zoals aangegeven
3. Plattegrond van de nieuwe indeling van de oude-schoollocatie
4. Hoogbouw Windroos westzijde Winklerplein

Bylage # 1.
bij brief no. 12

MEMO

Voor : Gemeenteraad, Fractie PRO Sliedrecht, de heer T. Pauw
Van : Wethouder Ton Spek
Datum : 9 december 2021
Betreft : Beantwoording technische vragen van de heer T. Pauw (PRO Sliedrecht), d.d. 6 december 2021 inzake het dossier "Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing - Maaslaan.

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de technische vragen van 6 december 2021 inzake de locatie Maaslaan uit het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing.

1. *Klopt het nog steeds dat deze locatie in zijn geheel wordt verkocht aan Tablis?*

Antwoord:

Het voornemen van het College is om hiermee te beginnen. Om de bewoners van sociale woningbouw uit Oost te kunnen blijven huisvesten, is het essentieel om eerst sociale woningbouw elders te bouwen voordat woningbouw in oost vervangen wordt. De Maaslaan is grotendeels in eigendom van de gemeente en een noodzakelijke locatie om een hoog aantal sociale woningbouw te realiseren waarmee de schuifoperatie op gang kan worden gebracht.

2. *Klopt het dat er in dit plangebied nog een locatie in particulier bezit is?*

Antwoord:

Een klein deel van het plangebied is in particulier bezit. (i.e. de Fysio).

3. *Kunt u ons de door u aangegeven PALT afspraken rondom de verkoopprijs toezenden?*

Antwoord:

Deze afspraken zijn openbaar te raadplegen via:

[https://prestatie-](https://prestatie-opkaart.difersoverwonen.nl/report/Bestanden2020/L08670610_2016_095.pdf)

[opkaart.difersoverwonen.nl/report/Bestanden2020/L08670610_2016_095.pdf](https://prestatie-opkaart.difersoverwonen.nl/report/Bestanden2020/L08670610_2016_095.pdf).

Onder hoofdstuk 5 vindt u meer informatie over grondprijzen en bijbehorende uitgangspunten.

4. *In het nu vigerende beleidsplan zijnde het IAP zijn de eenmalige opbrengsten van deze verkoop onderdeel van bezuinigingsspoor Vastgoed. Kunt u aangeven hoe de verkoop aan Tablis past in dit raadsbesluit?*

Antwoord:

Het IAP was voorloper van het onlangs door uw Raad vastgestelde Vastgoedbeleid. In dit vastgoedbeleid staat dat de Maaslaan 6 & 10 niet tot de kern-portefeuille behoren. Daarmee is het doel om deze panden t.z.t. af te stoten.

5. *Heeft u al stedenbouwkundige randvoorwaarde opgesteld voor deze locatie. Zo ja verzoeken wij u deze aan ons te zenden.*

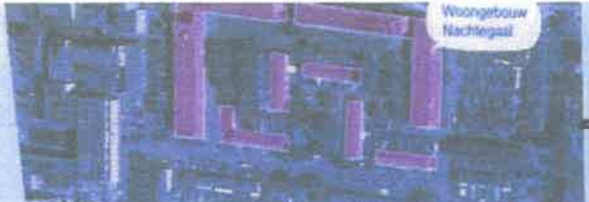
Antwoord:

Samen met de woningcorporatie Tablis heeft een globale verkenning plaatsgevonden naar de gehele schuifoperatie van sociale woningbouw. Deze verkenning wordt op termijn verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundige visie en vervolgens naar een stedenbouwkundig- en architectonisch plan per locatie. Bij de uitwerking naar een visie wordt de gemeenteraad, de bewoners en gebruikers betrokken. Hetgeen in één van de uitgangspunten van het nog vast te stellen Programmaplan landt.

6. *Is deze locatie ook open gesteld voor andere (commerciële) ontwikkelaars? Zo niet wat is hiervoor uw motivatie.*

Antwoord:

Deze locatie wordt in deze fase voor geen enkele marktpartij beschikbaar gesteld. De motivatie vindt u in het antwoord op vraag 1.



Woongebouw Nachtegaal

Sloop niet eerder dan: 2027
Aantal appartementen: 80

①

80 + 18 = 98

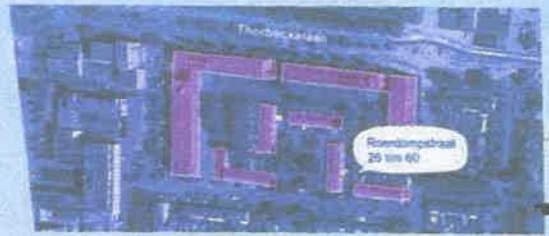


Woongebouw Lijsterhof

Sloop niet eerder dan: 2031
Aantal appartementen: 80

③

80



Roerdompstraat 26 t/m 60

Sloop niet eerder dan: 2027
Aantal eengezinswoningen: 18

④

80



Woongebouw Merelnest

Sloop niet eerder dan: 2033
Aantal appartementen: 80

⑤

30



Woongebouw Reiger

Sloop niet eerder dan: 2029
Aantal appartementen: 88

②

88 + 12 = 100



Prof. Lorentzlaan 221-255 (oneven nrs.), Rembrandtlaan 286-308 (even nrs.)

Sloop niet eerder dan: 2035
Aantal portiek/etagewoningen: 30

⑥

50



Roerdompstraat 2 t/m 24

Sloop niet eerder dan: 2029
Aantal eengezinswoningen: 12



Thorbeckelaan 78-96 (even nrs.), Dr. Schaepmanstraat 21-99 (oneven nrs.)

Sloop niet eerder dan: 2037
Aantal beneden/bovenwoningen: 50

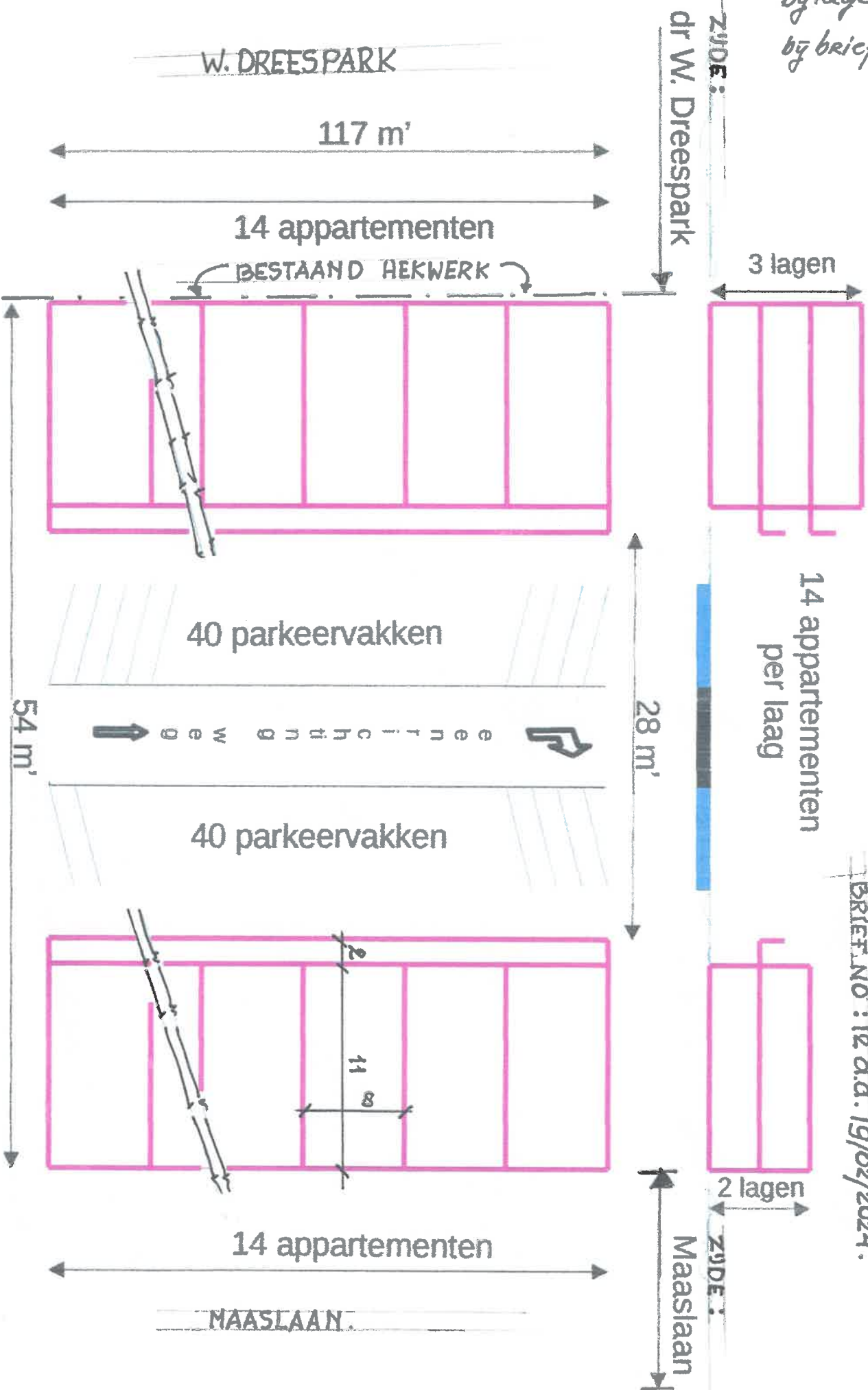
volgende : ① t/m ⑥ van sloop start.

Bijlage # 3.
bij brief # 12

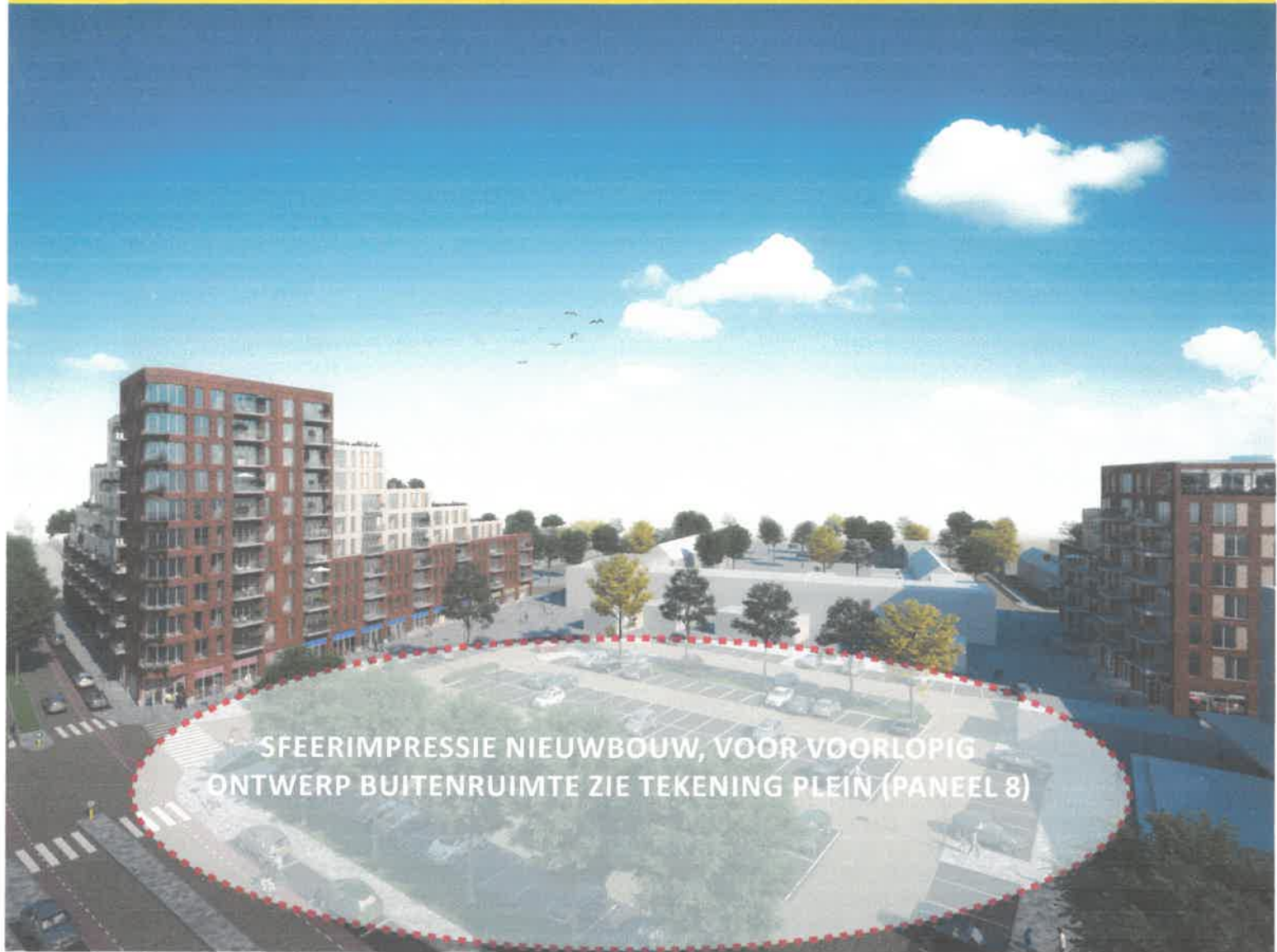
Voorstel 70 appartementen op het oude school terrein van de Maaslaan

VOORSTEL Y&I ACTIEGROEP

BRIEF.NO : 12 d.d. 19/02/2024.



Schaal niet naar schaal



SFEERIMPRESSIE NIEUWBOUW, VOOR VOORLOPIG ONTWERP BUITENRUIMTE ZIE TEKENING PLEIN (PANEEL 8)



SITUATIEKENING BURGEMEESTER WINKLERPLEIN



PRIJSVRAAG 2006



BLOK A - GEREALISEERD



BLOK D - RENOVATIE GEREALISEERD

