

VvE Catsstaete

p/a Jacob Catsstraat 4°
3362 XE Sliedrecht.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 AA Sliedrecht.

Betreft: bouwplan v/m Groen van Prinstererschool.

Sliedrecht, 25 september 2024.

Hierbij willen reageren op het voorstel van het College van B en W inzake de stedenbouwkundige kaders voor de verdere ontwikkeling van de locatie v/m GvP school. In bijgaande brief aan het college zijn onze bezwaren op het concept kort vermeld.

Ook vindt u als bijlage de samenvatting van het gesprek dat wij als bewoners van de Catsstaete op 2 september jl. hebben gehad met de wethouder en enige ambtenaren.

Vanuit het Ministerie van VROM is voor het ontwikkelen van de woningen voor ouderen eind november 2022 aangegeven dat het de voorkeur geniet om dit te doen in de vorm van een hofje om zo de sociale contacten te stimuleren. Wij hebben dit als bestuur van de VvE opgepakt en een idee ontwikkeld in de vorm van een art-impression. Met de achterliggende, maar niet nog uitgewerkte gedachte voor een woongebouw in 2 en 3 lagen. Zodat enige variëteit zou passen in de woon- en leefomgeving. Dit idee hebben wij in het voorjaar van 2023 ter kennis gebracht van de gemeente (politiek en ambtelijke dienst).

Wij vinden het jammer dat de gemeente hieraan volledig is voorbij gegaan. Ja, nog sterker. Het blijkt bij de medewerkers die wij gesproken hebben op 2 sept. jl. in het geheel niet bekend te zijn. In de plaats daarvan wordt er nu een compact woonblok voorgesteld in 5 woonlagen, waarvan deskundigen die wij gesproken hebben, dit getypeerd als een dissonant in het geheel van de bestaande woon- en leefomgeving. Verder verbaasd het ons dat de parkeerruimte voor deze woningen is geprojecteerd klem voor ons complex. Als dit zo door uw raad wordt vastgesteld zullen wij daar tegen formeel bezwaar gaan maken. Hierdoor zal geplande voortgang ernstig in gevaar komen.

Ook wij vinden dat woningbouw op deze locatie een mogelijkheid is, waar wij in principe niet tegen zijn, getuige onze inspanningen in het recente verleden. Alleen kan dit gerealiseerd worden als er rekening wordt gehouden met een evenwichtige balans in de belangen voor zowel de gemeente als de omwonenden. In allerlei stukken hebben wij aangegeven wat voor ons de meest belangrijke zijn.

In de raadsstukken wordt gewezen op het feit dat het realiseren van 23 wooneenheden noodzakelijk is voor een dekkende grondexploitatie. Bij het uitgeven van grond in erfpacht, ligt de haalbaarheid van het te ontwikkelen plan bij de ontwikkelaar en niet bij de gemeente.

Wij stellen u voor om op korte termijn een echt overleg te hebben met de gemeente over de meest essentiële bezwaren die wij hebben tegen de nu voorgestelde stedenbouwkundige kaders. Dit ook mede om een eventuele juridische procedure te voorkomen.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van VvE,

Drs. H. Kazen MA, secretaris van het bestuur.

Bijlagen: - Brief d.d. 25.09.2024 aan het College van B en W.
-Samenvatting van het gesprek over de locatie v/m GVP op 02.09.2024

VvE Catsstaete

p/a Jacob Catsstraat 4°
3362 XE Sliedrecht.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
Industrieweg 11
3361 AA Sliedrecht.

Betreft: bouwplan v/m Groen van Prinstererschool.

Sliedrecht, 25 september 2024.

Uit de pers hebben wij vernomen dat uw college de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bovengenoemde heeft plan vastgesteld. In dit bericht staat dat dit alles is uitgewerkt na overleg met de omwonenden. Dat klopt en wij hebben zelfs nog de gelegenheid gehad om als de meest nauwe belanghebbenden afzonderlijk met de wethouders en twee ambtenaren te kunnen overleggen. Er is wel gesproken en geluisterd, maar het concept is met enkele kleine wijzigingen uw aan college voorgelegd en vastgesteld. Op de door ons ingebrachte fundamentele bezwaren is verder niet gereageerd.

Deze bezwaren zijn (kort samengevat):

- er ontbreekt een stedenbouwkundige visie

In het nu voorgestelde ontwerp wordt de stedenbouwkundige samenhang, die door de tijd in dit gedeelte van de wijk is ontstaan, verbroken. Er is geen afstemming met de omliggende bebouwing en een project van 5 hoog in deze bouwvorm is een dissonant in de omgeving.

- tevens ontbreekt ook geen duidelijk omgevingsperspectief. In 3-D had voor de omgeving zichtbaar gemaakt kunnen worden hoe één en ander architectonisch in de bestaande woon- en leefomgeving zou passen.

- tenslotte is niet duidelijk wat de impact zal gaan worden op het totale woon- en leefmilieu. Op het parkeren en vervoersbewegingen enzovoort, in relatie tot de privacy: van met name de bewoners op de begane grond.

Wij zullen formeel bezwaar maken tegen het besluit van uw College bij de gemeenteraad. Gaarne vernemen wij uw reactie hierop.

Als naaste bewoners zijn wij niet tegen de bouw van enige woningen; wij hebben zelfs een idee in de vorm van een art-impression laten opstellen, met als uitgangspunt 2 en 3 bouwlagen aan de zuidkant van de locatie. Het verbaasde ons dat dit in het geheel niet bij de ambtelijke dienst bekend was.

Wij staan open voor inhoudelijk overleg, maar daarnaast beraden wij ons op een concrete bezwaar- en beroepsprocedure.

Een kopie van de ze brief sturen wij naar de gemeenteraad.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van VvE,

Drs. H. Kazen MA, secretaris van het bestuur.

Bijlage: Samenvatting van het gesprek over de locatie v/m GVP op 02.09.2024

Samenvatting van het gesprek over de locatie v/m GvP op 2 september 2024.

Aanwezig: *[naam]*, medewerkers van de gemeente Sliedrecht, wethouder R. Bijderwieden en 14 bewoners van de Catsstaete. Aanvang 16.30 uur

Afgesproken wordt dat *[naam]* het gesprek zal leiden en dat dhr. Kazen daarvan een korte samenvatting zal maken.

[naam] heet allen hartelijk welkom en stelt de concept-agenda aan de orde. Deze bestaat uit:

- I. Opening door
- II. Toelichting planvorming door de gemeente Sliedrecht
- III. Vragen/opmerkingen van de bewoners Catsstaete
- IV. Toelichting idee VvE door dhr. Kazen
- V. Afronding en afspraken
- VI. Rondvraag en sluiting om 18.00 uur.

I. *[naam]* memoreert dat het goed is om na de voorlichtingsbijeenkomst van jl. dinsdag 27 aug. met de bewoners van de Catsstaete een vervolg overleg te hebben. Hierbij bestaat de mogelijkheid om een rectie te geven op het verhaal van de gemeente.

II. *[naam]* geeft een toelichting op het nu voorliggende conceptplan voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie v/m GvP. Het uitgangspunt zijn de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de binnenstedelijke verdichting. Het is een verplichting vanuit de provincie om eerst binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk tot verdichting te komen met woningbouw en daarna kan aan de noordzijde van de A15 gebouwd worden. Het is een conceptplan dat nog vatbaar is voor verbeteringen die aangebracht kunnen worden o.m. door opmerkingen van omwonenden of andere belanghebbenden. Bij deze stedenbouwkundige verdichting wordt per locatie de algemene voorwaarden toegepast c.q. aangepast. Dit betekent voor de locatie GvP een bouwhoogte van 5 woonlagen. Het gebouw is gesitueerd in de zuidwest hoek van de locatie in een woonvorm met een midden-corridor. Het parkeren vindt op de locatie en in de Jacob Catsstraat plaats. Het parkeren op de locatie is direct naast het gebouw Catsstaete, met een groenstrook tussen het parkeren en het geplande woonblok. Er zijn 3 denkbare varianten ontwikkeld qua architectuur en de bestemming is voor senioren en starters. De gedachten hierachter is dat dit het samenleven zou kunnen versterken. Als starters worden aangemerkt: een eenpersoonshuishouden onder de 35 jaar.

Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst is gevraagd naar de gevolgen van de bezonning door de voorgestelde bouwhoogte. *[naam]* laat de uitkomsten hiervan zien en krijgt daarvoor een compliment voor de vlotte reactie.

III. Vanuit de bewoners komen de volgende reacties/opmerkingen:

- Waarom hebben wij geen reactie ontvangen op de door ons gemaakte en bij de gemeente bezorgde art. impression? Het blijkt dat deze bij de twee ambtenaren niet bekend is.
- De gemeenteraad heeft gepleit voor het opnemen van een ruimte voor maatschappelijke bestemming. In de planvorming komt niet terug.
- Er ontbreekt een duidelijke stedenbouwkundige visie. Waarom 5 bouwlagen, het hadden net zo goed 3 of 4 bouwlagen kunnen zijn. Spelen hier economische motieven een rol? Waarom voor een gedraaide vorm gekozen? Nu komt de afschuwelijke achterkant van het winkelcentrum nog meer in beeld.
- In de koopsector hebben senioren en starters heel andere belangen. Waarom is daar voor gekozen? Tijdens de gemeenteraad is ook gesproken over de mogelijk van of/of.
- De balkons van de complexen komen wel heel dicht bij elkaar. Is er nog respect voor de privacy?
- Er is een mogelijkheid geopperd van een parkeergarage onder de hele locatie, zodat ondergronds geparkeerd kan worden? Dat is niet concreet onderzocht.
- De bewoners hebben unaniem grote bezwaren tegen de voorgestelde bouwhoogte en de vraag is op welke hiertegen formeel bezwaar kan worden gemaakt. Dat kan door in te spreken tijdens één van de raadsvergaderingen. Ook na het genomen raadsbesluit kan een beroepsprocedure worden gestart; het bestemmingsplan zal ook aangepast moeten worden. Ook dit is vatbaar voor beroep.
- Gevraagd wordt naar een duidelijke omgevingsverkenning. Deze is niet aanwezig/opgesteld.
- In de gemeenteraad is aandacht gevraagd voor het behoud van de in en aan de school aangebrachte ornamenten. Dit heeft nog geen aandacht gekregen.

IV. Dhr. Kazen geeft een toelichting op het tot stand komen van het idee dat de bewoners van de Catsstaete hebben over de invulling van de locatie GvP. Allereerst is advies gevraagd aan een stedenbouwkundige, die dhr. Kazen nog kent van zijn arbeidzaam leven. Het is *[naam]* die al tientallen jaren in Nederland woont en werkt. Het is een advies in de relationele sfeer en komt kort samengevat hierop neer:

1. De Jacob Catsstraat is stedenbouwkundig een 'doodlopende' straat met aan de oostzijde eengezinswoningen in de kenmerkende na-oorlogse stijl. Aan de westzijde is enige variatie in bouwvormen en bouwhoogten. Een soort golvende beweging, die eindigt in een saaie achterzijde van het gebouwde winkelcentrum. Hij noemde dit: vreselijk.
2. Vervanging van het schoolgebouw door een nieuw te bouwen opstal mag niet leiden tot versterking van de stedenbouwkundige samenhang van de huidige situatie en het bestaande omgevingsperspectief.
3. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen opstal zou aan de noordzijde 2 lagen kunnen zijn, met aan de zuidzijde eventueel drie bouwlagen om het golvend perspectief van de westzijde van de Jacob Catsstraat te handhaven.
Aan de zuidzijde zou sprake kunnen zijn van een aantal functionele sprongen in de gevel, zoals dat nu ook al het geval is in het huidige schoolgebouw.
4. Hij adviseerde ook om op de muur van de achterzijde van het winkelcentrum een muurschildering aan te brengen om het geheel van de locatie aantrekkelijker te maken.

Wij hebben daarna als VvE de volgende acties ondernomen:

1. Een student van de HBO-opleiding bouwkunde gevraagd als studie-opdracht een art-impression te ontwerpen in de lijn van het advies van de stedenbouwkundige met als invulling van het gebouwde: een woongebouw voor ouderen in de vorm van een hofje. Het ging ons daarbij in de eerste plaats over de bouwvorm waar wij vanuit ons complex tegenaan kijken.
Dit ontwerp heeft de volledige instemming van de bewoners van de Catsstaete en is ter kennis gebracht aan de gemeente; zowel bestuurlijk als ambtelijk.
2. Via oud-wethouder Van der Ven de suggestie van de muurschildering doorgespeeld naar de politiek. Dit vanuit de gedachte dat de muurschildering enige relatie zou kunnen hebben met Sliedrecht als baggerdorp. Het laatste bericht van enige maanden geleden is dat daar werk van gemaakt zal gaan worden.

Bij de gedachtevorming wat betreft de invulling hebben wij ons onder meer laten leiden door:

- het feit dat de toename van ouderen de komende jaren explosief zal zijn en dat er verhoudingsgewijs minder kinderen worden geboren; dus daardoor ook minder starters.
- een dienstbericht van de minister van Volkshuisvesting over het bouwen van woningen van voor ouderen in de vorm van 'een hofje', en
- het convenant van de gemeente Sliedrecht over een dementie-vriendelijke gemeente.

Dhr. Kazen geeft aan dat hij het voorstel van de gemeente Sliedrecht aan zijn contactpersoon heeft voorgelegd en zijn eerste reactie was: terrible. De man spreekt na zoveel jaar nog steeds onze taal niet. De schuine invulling van het bouwblok vond hij een verslechtering van de stedenbouwkundige samenhang en door deze situering wordt nog meer de vue gericht op de uiterst saaie achterzijde van het winkelcentrum.

Verder kwam hij vandaag, 2-9-2024 nog met de volgende suggestie:

- Bouw een aantal kleine woningen (2-kamer) tegen de achterzijde van het winkelcentrum op palen, zodat de Retail en de toegang naar het Kerkbuurt zichtbaar en gehandhaafd blijft. Daaronder kan dan geparkeerd blijven worden door auto's en fietsers, winkelkarren en enige vorm van straatverkoop. De bestaande lift kan hierin of hiernaast geïntegreerd worden.
- De bouwhoogte zal in 3 woonlagen kunnen zijn, zodat dit aansluit bij de omliggende gebouwen: de Vondelflat, de Zoutstoep en de bestaande bebouwing aan de rand van de Kerkbuurt.
- Benut de vrijkomende vrijkomende ruimte door de sloop van de v/m GvP door vanaf de zuidgevel van de Catsstaete:
 - Een strook van 25 mtr. breed met groen (nader in te vullen)
 - Een gebouw in 1 laag voor een maatschappelijke bestemming (Julius/huisarts)
 - Benut de overige ruimte voor het parkeren van auto's en andere voertuigen.
 - Voertuigen ontsluiting via de Frans Halsstraat en voor voetgangers via de Jacob Catsstraat.

V. Afronding en afspraken.

1. Het verslag van dit overleg zal aan de gemeente worden gezonden met het verzoek om dit bij de stukken voor de gemeenteraad te voegen
2. De resultaten van de bezonningsstudie zullen aan de bewoners per mail worden aangeboden.

VI. Rondvraag en sluiting.

uit zijn ongenoegen over het lang duren van de concretisering van de verkoop van 1,5 mtr. grond naast hun tuintje. Dit loopt nu al meer dan 3 jaar. Gevraagd wordt om dit bij voorrang af te handelen door het College van B en W. De VvE kan hierin geen partij zijn.

Niets meer aan de orde zijnde, om 18.00 uur de bijeenkomst, met dank voor de geboden ruimte in de v/m GvP.

HK. 3.9.2024