

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.
- Tablis-Wonen

Van:

- [REDACTED] en de heer A.D van Gool, in hun hoedanigheid als leden van de actie- en klankbordgroep en mandaathouders voor meer dan 1000 verontruste omwonenden en parkbezoekers.

Betreft:

Het Maaslaan – [REDACTED]

Deze brief gaat over onze geschreven brieven en bevatten de daar uit voortkomende frustraties van de klankbordgroep. Onze bezwaren zijn gebaseerd op het laatst gepresenteerde plan van 14-10-2024; tijdens de vierde en laatste klankbordgroep bijeenkomst.

Wij zullen in deze brief onze bezwaren benoemen en hopen, neen, verwachten nu dat we wel gehoord worden.

Aanwezig op de laatste vergadering van 14-10-2024 waren namens de klankbordgroep Maaslaan – W. Dreespark:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] en
- [REDACTED].

Inhoud

1. Vierde en laatste klankbordgroep bijeenkomst 14 oktober 2024	3
2. De presentatie.....	3
3. Overwegingen van de klankbordgroep	5
4. Commentaar van de klankbordgroep m.b.t. het uitrustplan	6
5. Het groen in het park en de bomen	7
6. Wat vragen wij.....	9
Bijlagen	11

1. Vierde en laatste klankbordgroep bijeenkomst 14 oktober 2024

Een eigen verslag van de klankbordgroep. De vierde klankbordgroep bijeenkomst vond plaats op 14 oktober 2024 om 19.00 uur in het oude raadhuis te Sliedrecht. Aanwezig waren 5 leden van de klankbordgroep, 2 personen van architectenbureau Juurlink+Geluk en 3 personen van de gemeente. Ook waren er 3 fractievoorzitters aanwezig nl: [REDACTED] [REDACTED] (Pro Sliedrecht), [REDACTED] [REDACTED] (Slydrecht.nu) en [REDACTED] [REDACTED] (VVD).

2. De presentatie

Er werd een samenvattende presentatie getoond door de architect met het schema van 3 scenario's voor de bebouwing waarover in de drie voorafgaande klankbordgroep bijeenkomsten gesproken is.

Bijgaand, voor meer duidelijkheid, hebben wij de presentatie van de architect voorzien van maatvoering en opmerkingen en tevens de bladzijden genummerd. Zie deze bijlage: blz. 1 t/m 37.

De presentatie begint met het hoofdstuk "waar komen we vandaan" waarbij we de in het verleden getoonde maquettes zien met de scenario's 1,2,3. Hierna komt het voorkeursscenario nummer 3 ter sprake. Voorkeur van de gemeente en Tablis, maar zeker niet van de bewoners rond het W. Dreespark en de Maaslaan. Conclusie van deze vierde klankbordgroep bijeenkomst is dat van de compacte variant (scenario 3), van de gebouwen footprint acceptabel is, maar dat het volume veel te massaal is. Een tekening geeft een indruk van het effect van de verschillende hoogtes, jammer genoeg zonder enige maatvoering of schaalvermelding.

Het 2^e hoofdstuk "hoe hebben we hieraan gewerkt", geeft aan wat de uiteindelijke uitkomst van de opdracht van de gemeente en Tablis aan de architect geworden is. "Er moeten 43 sociale huurwoningen en 72 marktwoningen op de locatie komen": de huurwoningen in blok 3, de koopwoningen in [REDACTED] en 4t/m6. Gezien de beperkte beschikbare footprint, betekent dit dat men "de lucht" in moet, wat leidt tot drie massale woontorens welke totaal niet in het park en de huidige bebouwing van de omgeving past.

Ook met de huidige massale verkeersstromen, plus de toename daarvan door de geplande bebouwing, verwachten wij een groot verkeersinfarct bij de aansluiting op de Deltalaan en zal de chaos hierdoor alleen maar toenemen. Een belangrijk item waarvoor ons inziens onvoldoende aandacht is geweest en nog steeds wordt onderschat.

Het 3^e hoofdstuk "waar staan we nu". Dit toont ons allerlei tekeningen en aanzichtperspectiefschetsen hoe het eruit zou kunnen zien, gezien vanuit diverse invalshoeken. Twee tekeningen tonen ons dwarsdoorsneden met links de bomen van het W. Dreespark, in het midden de woontorens en rechts de bestaande Maaslaan met woningen aan de oostzijde. Hieruit blijkt duidelijk de MASSALITEIT van de nieuw te bouwen woontorens en wel speciaal blok 3.

Ons inziens geeft dit alles een ernstige verstoring van het beeld van de wijk en het park en hoort daar zeker niet thuis. Het park zal geen rustplaats meer zijn, maar overlopen worden; ook daar ontstaat dus massaliteit.

Bestudering van het "plan-document" van de architect.

Wij hebben als klankbordgroep dit document zorgvuldig bestudeerd en hebben veel opmerkingen en vragen daarover, die omschreven zijn in het bijgaand document van de architect. Wij hebben daartoe zelf een bladnummering aangebracht; lijkt ons wel zo handig. (Blz. 1 t/m 37)

3. Overwegingen van de klankbordgroep

De klankbordgroep vraagt zich dan ook af wat het doel is geweest van al die bijeenkomsten met input onzerzijds waar niets mee gedaan is. Het ligt zeker niet aan de opstelling van de klankbordgroep, deze heeft zich zeer coulant opgesteld en heeft de hierna volgende meegaandheid getoond:

- In eerste instantie zou er alleen gebouwd worden identiek aan de huidige bebouwing van de Maaslaan (oostzijde, bijlage no.1).
- Om dan toch ons inziens een stap in de goede richting te doen, is er door de actiegroep en de klankbordgroep een eigen voorstel ingediend voor twee rijen appartementen van 2 en 3 hoog met een capaciteit van 70 appartementen en een parkeergebied tussen de twee appartementengebouwen.
Een bebouwing evenwijdig aan de Maaslaan (zie brief no.12, d.d. 19-02-2024, deel 3). Maar ook hier werd niet op gereageerd.
- Gedurende het verdere klankbordproces is er nog een keer een stap gemaakt richting de wensen van de gemeente en Tablis en zijn de actiegroep en de klankbordgroep akkoord gegaan met een bebouwing van 3 hoog aan de Maaslaankant en 4 hoog aan de parkkant. En dat is nu nog steeds ons hoogtevoorstel.

Deze concessies mochten helaas ook niet baten. Daar is echt niets mee gedaan. De opdracht was en bleef 120 woningen op dit te kleine stuk bouwgrond.

4. Commentaar van de klankbordgroep m.b.t. het uitruilplan

In brief no.12, d.d. 19-2-2024, deel 3 hebben we aangetoond dat zelfs met 70 woningen van ons ingebrachte plan, alle 8 te slopen flats van Tablis, de respectievelijke bewoners woonplek kunnen vinden aan de Maaslaan en de Middeldiepstraat ($70+26=96$ woningen). (Dit zijn de laatste cijfers per 14-10-2024 / zie bladzijde 12 van de documentatie van de architect). Daarbij zouden in eerste instantie alle woningen in het W. Dreespark sociale woningen worden, nu zijn daar nog 43 woningen sociale huur van overgebleven.

Onze vraag: is het uitruilplan nu plotseling niet meer nodig? Wij kunnen ons namelijk niet voorstellen dat de dure verkoopwoningen 15 jaar gebruikt gaan worden voor het uitruilplan. Ook dit vraagt om uitleg. Toen wij informatie vroegen tijdens de vergadering aan de architect over deze vreemde en gewijzigde aantallen was het antwoord:

"Tablis wil dit zo".

Dat legt bloot dat niet de gemeente stuurt maar Tablis. Ook dit vraagt om uitleg.

5. Het groen in het park en de bomen

- 1) De bomen in het park werden in de bijeenkomst nader besproken door de architect en met name de grote bomen aan de westkant van de nieuwbouw (blokken 1, 2 & 3). Die bomen hebben een te grote kruin met name aan de oostkant; Die gaan de nieuwbouw raken. Dus snoeien; maar omdat het speciale bomen zijn, kan niet iedereen dat snoeiwerk doen. De architect vraagt daar specialisten voor.
- 2) De architect heeft verder aan de westzijde een boomverkenning gedaan en heeft op een tekening in rood aangegeven dat een aantal van die mooie, grote bomen zou moeten worden gekapt; ze staan de nieuwbouw in de weg. (zie bladzijde 16.1 van het document van de architect).
- 3) Wij hebben als klankbordgroep daartegen heftig bezwaar aangetekend. Toegezegd wordt dan de bomen te handhaven maar wel d.m.v. zware snoei. Daar hebben wij grote twijfels over of dat op een acceptabele wijze gaat lukken. Want geraadpleegde deskundigen zijn van mening dat dit weleens het einde kan zijn van de bomen.
- 4) Het is een voorbeeld van slechte ontwerpvolgorde en precisie dat pas in dit eindstadium de bomen worden meegenomen in de afwegingen.
- 5) Het laat weer eens zien dat het aantal te bouwen woningen overheersende prioriteit krijgt en het park een 2^e rangs item wordt.
- 6) Het bewijst andermaal dat de footprint voor deze massaliteit aan woningen ook te klein is en er aan de westzijde veel groen gaat sneuvelen. Daarom willen wij: minder woningen.
- 7) Wij houden daarom vast aan een maximale hoogte van 4 lagen en vragen of de hoogbouwblokken 4 meter naar de oostzijde kunnen opschuiven. Dit spaart groen en voorkomt onnodige en ongewenste snoei.
- 8) De parkeerlocatie wordt dan kleiner, maar het verlagen van 6 naar 4 lagen, geeft ook 45 autoparkeerplaatsen minder, als volgt door ons berekend:

62 woningen voor het 1^e en 2^e hoogbouwblok, met autofactor 1,5, geven 93 auto's.

43 woningen voor het 3^e hoogbouwblok met autofactor 1, geven 43 auto's.

Totaal dus: $93+43= 136$ auto's; daarvan valt dus af $1/3$ deel = 45

Resteren totaal 91 auto's + $11 \times 1,5$ (door blokken 3, 4 & 5) = $91+17= 108$ auto's.

Besparing aan autoparkeerplaatsen is dus globaal $1/3$.

Voordelen:

- Groter behoud van essentieel groen in het park
- 45 autoparkeerplaatsen minder, dus minder uitlaatgassen en minder mechanische ventilatie en minder overlast van stank en lawaai voor de bewoners
- Minder verkeerschaos bij de aansluiting op de Deltalaan

6. Wat vragen wij

Overleg en herziening van het bouwplan. De mindere woningen kunnen hun plaats makkelijk vinden aan de overkant van het spoor; noordzijde.

- 6.1 voor de bouwblokken 1, 2 & 3, hoogte maximaal 4 lagen
- 6.2 daardoor minder woningen: totaal 45
- 6.3 geen kap van zeer oude bomen in het park: geen enkele
- 6.4 voorstel tot 2x in- en uitrit van de parkeergarage i.v.m. veiligheid
- 6.5 in het dak ook openingen aanbrengen in de betonnen plaat
- 6.6 versmalling van de parkeerruimte van 20_m naar 16_m. Dit i.v.m. minder auto's.

Hoogachtend,

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

[REDACTED],
Hr. [REDACTED] Hr. [REDACTED]

Correspondentieadres:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
bezwaar.[REDACTED]@gmail.com

Bijlagen

- Bijlage no.1 d.d. 13-9-2022 > uitgangspunten op visieniveau
- Het bouwplan van de Maaslaan – BHS Sliedrecht, zoals gepresenteerd door de architect op 14-10-2024. Het document is voorzien van nummering blz. 1 t/m 37

Uitgangspunten op visieniveau

1. Versterken en beter toegankelijk maken van het park
2. Een nieuwe watergang verbetert waterhuishouding
3. Nieuwe publieke wandelroutes tussen de Maaslaan en het park maken park beter toegankelijk
4. Nieuwe woningen geven 'ogen' op het park, verhoogt sociale veiligheid
5. Aansluiting op de bestaande woningen aan de Maaslaan met passende hoogte
6. Een accent kan aan de parkzijde worden voorzien
7. Parkeren grotendeels in het binnenterrein plaatsen



Statennotitie B.H.S. 13/9/2022.

Info v. Actie & Klankbordgroep:

*Locaties A, B & C zijn de 3 nieuwe locaties per 13/9/2022.
Locatie A & C worden daarbij onttrokken 9h Park.*

*Locatie B is de enige locatie met behuwing, waar wij
behuwing moeten accepteren - maar daarvoor
eisen wij wel acceptatie van onze inbreng.*

Bijslage #1.

Klankbordgroepen BHS Sliedrecht Maaslaan

Maatvoeringen met pen aangegeven, zijn v/d klankbordgroep.

d.d. 21-10-2024.

Het document is gemaakt door de Architect: [REDACTED].

En door de klankbordgroep voorzien van commentaar.

14 oktober 2024

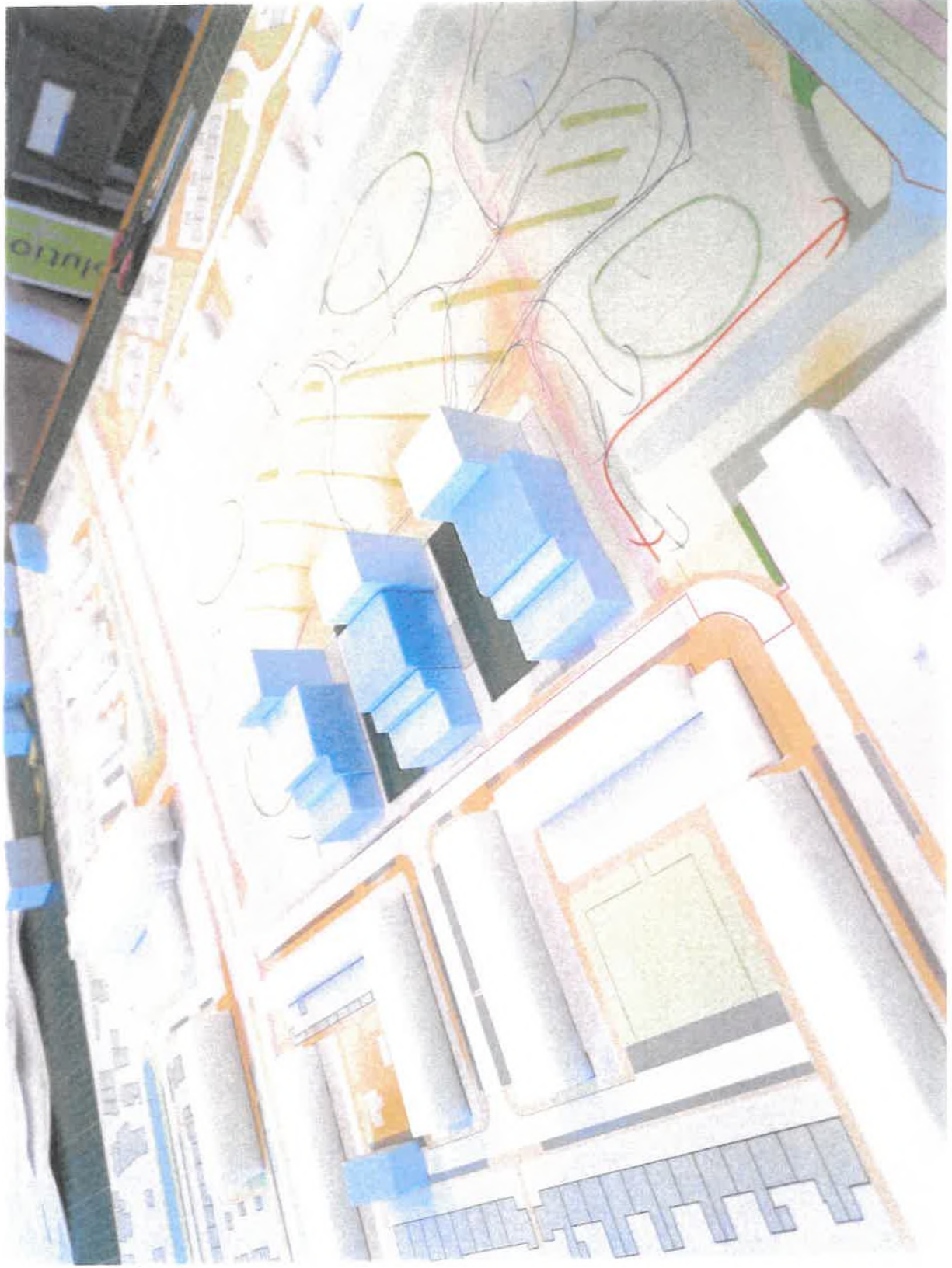
blz. 1^{te}/m 37.

Waar komen we vandaan?

hfdstuk 1.



Scenario 1



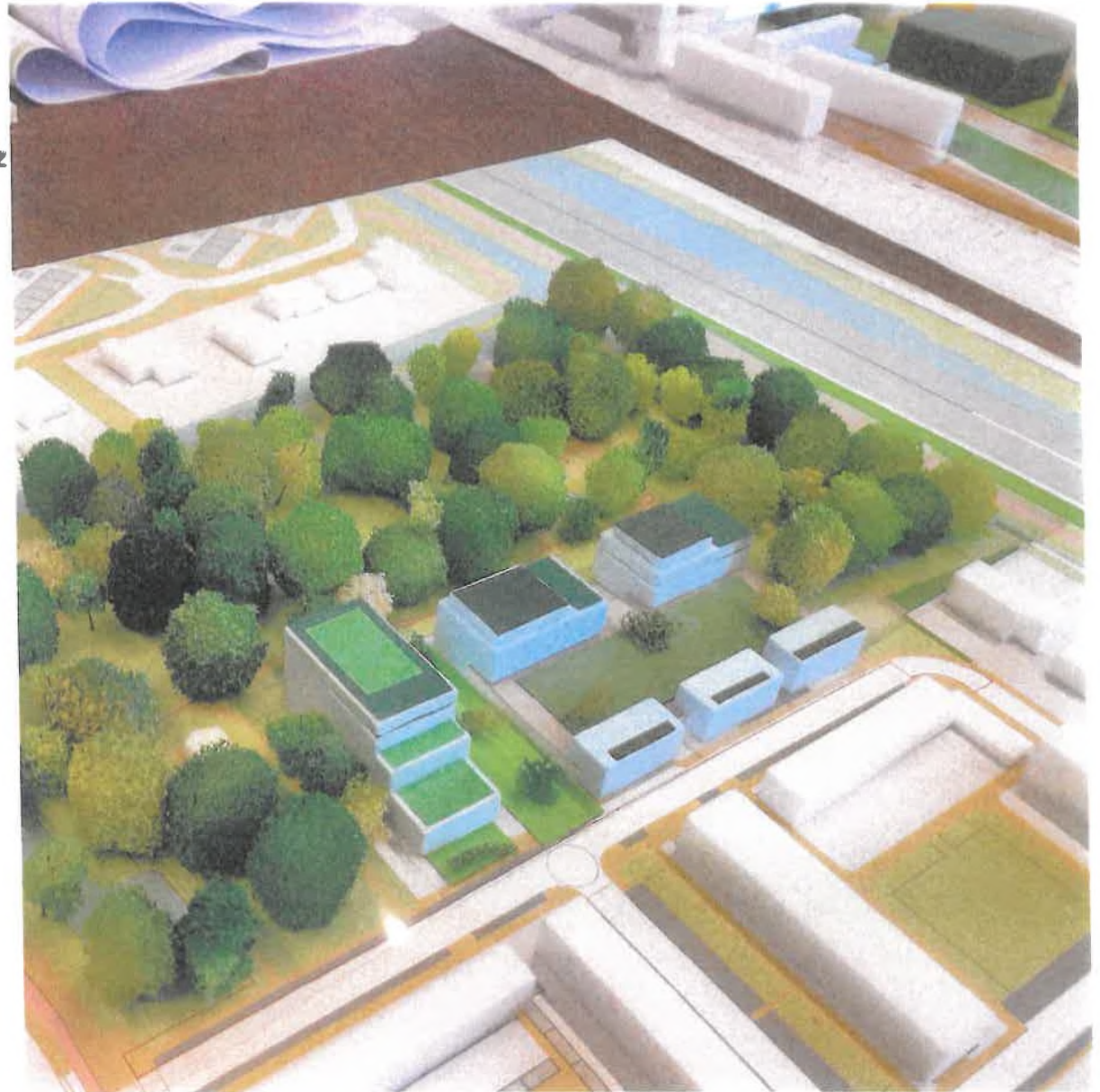
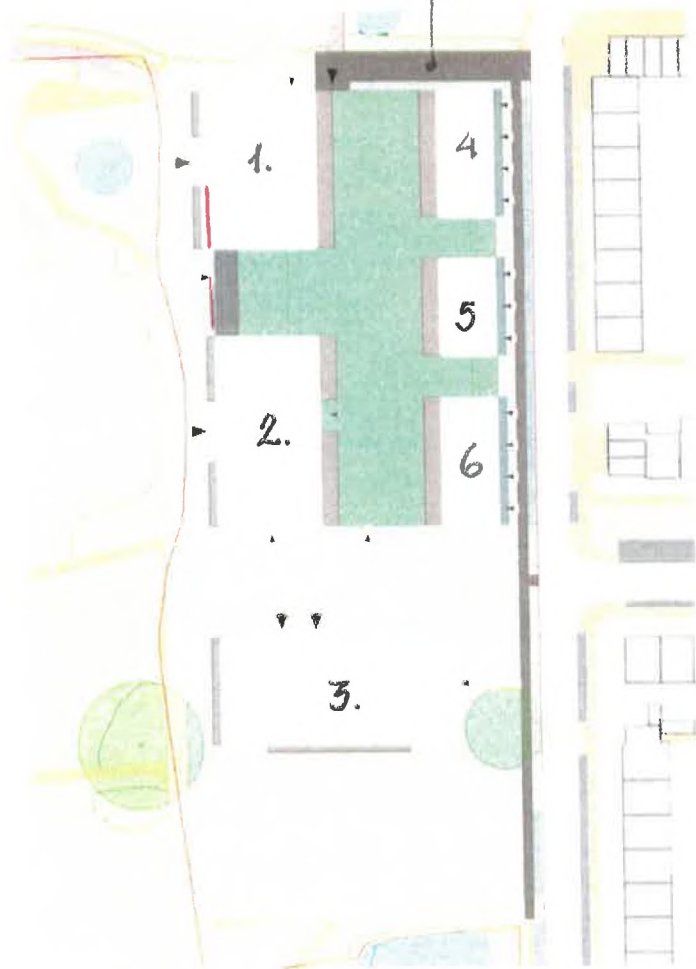
Scenario 2

Scenario 3



Voorkeursscenario #3.

in en uitgang 1/2 parkeer-ruimte

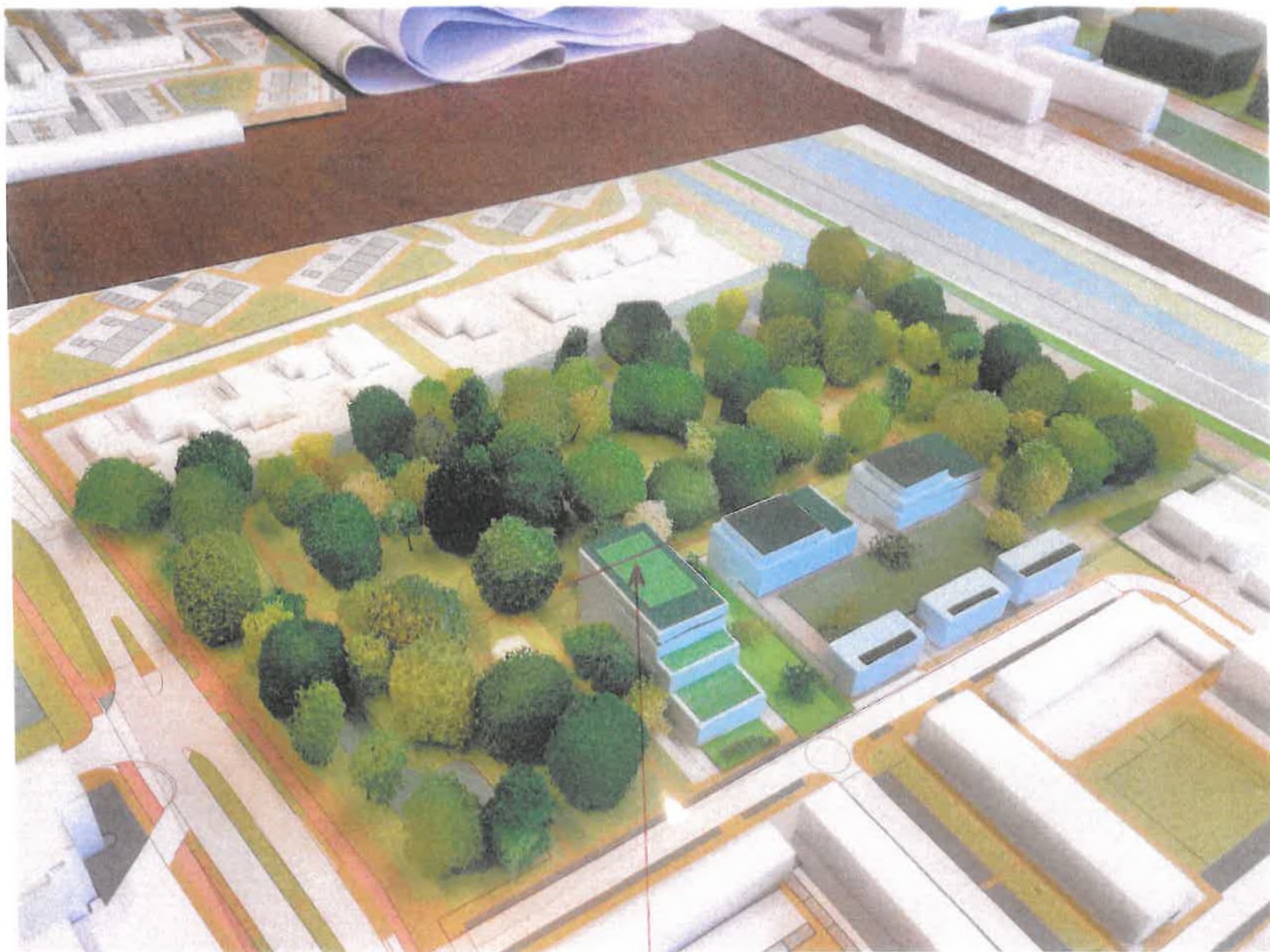


zie ook blz 16. & blz 8.

maquette is niet correct betreffende
de vele bomen op het site (overal)

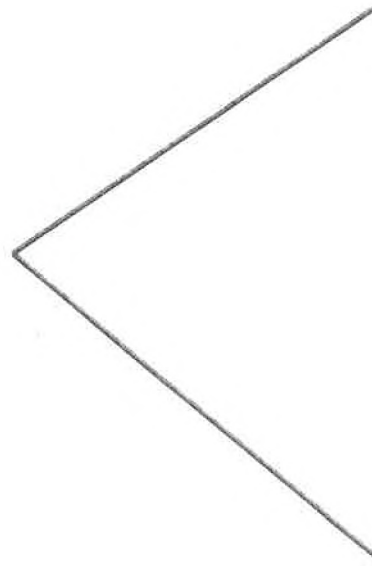
Conclusie vorige klankbordgroepsessie

hfdstuk 2



de dakrand van blok 3 gaat duidelijk door de parkgrens !!!

Compacte variant
(no.3).

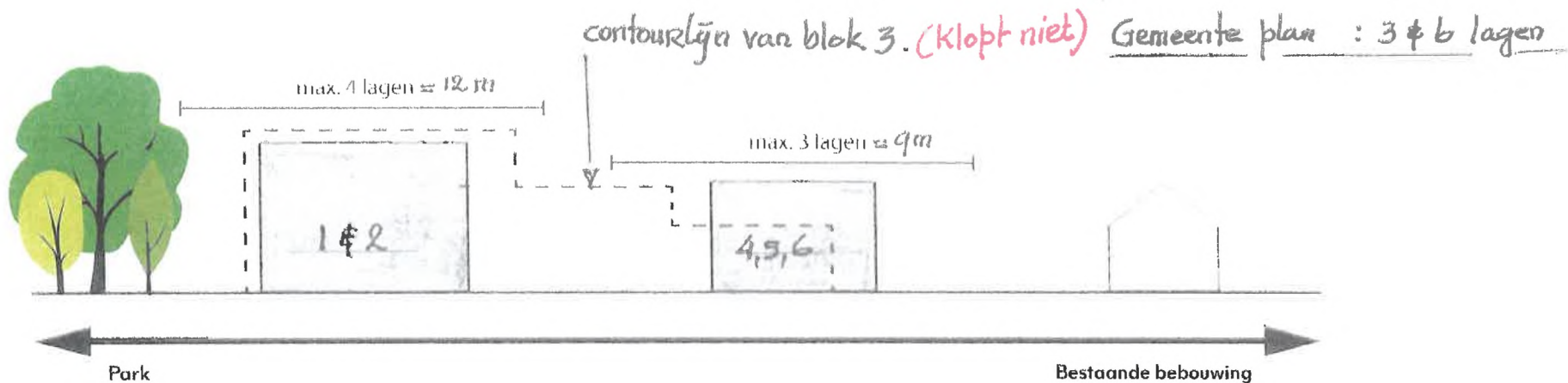
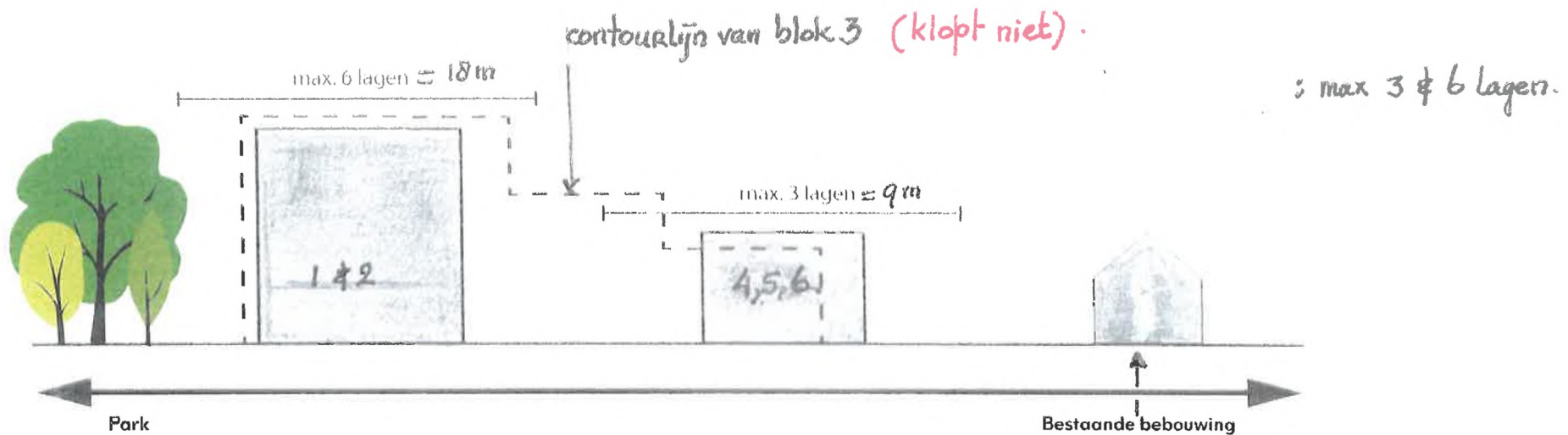


Footprint -> goed

Volume -> te massaal

Hierover was de mening v/d klankbordgroep: te massaal - te hoog.

: dat was feitelijk ook de mening v/d Architect.



welke schaal is hier gehanteerd?
(verticale schaal is : 1:545.)
(H.L.B.).

n.b. contourlijn blok 3 klopt
niet met maquette v. blad 6.
en tek. v. blz 25.

klankbordgroep : 3 & 4 lagen.

Hoe hebben we hieraan gewerkt?

hfdstuk 3

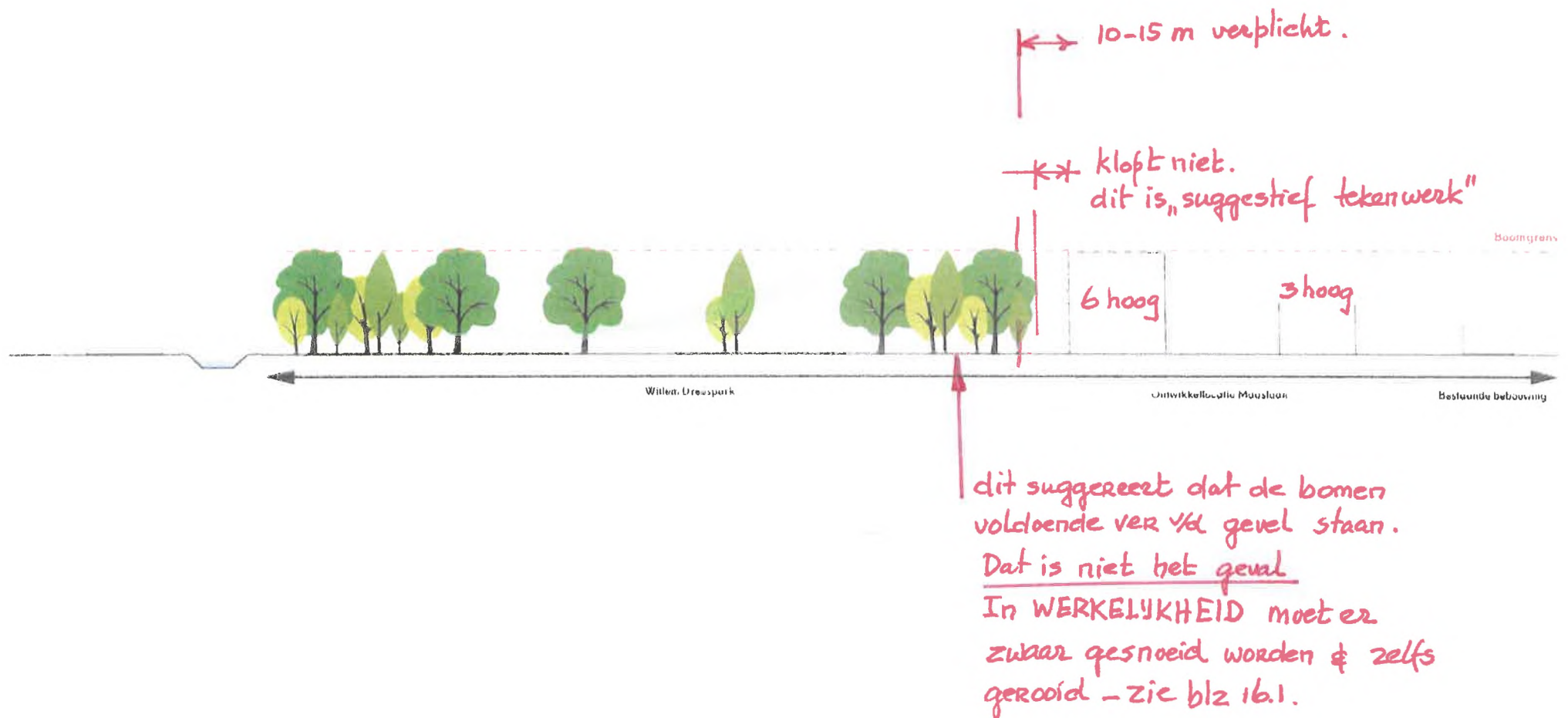
	sociale huurwoningen		marktwoningen	
	SOK	getekend	SOK	getekend
• Maaslaan	64	43 *	57	72 *
• Middeldiepstraat	25	26 * = 69.		
• De Valk			37	41 * = 114.
Thorbeckelaan Oost	93	80	60	54
Thorbeckelaan West	61	88	37	16
Rembrandtlaan Oost	76	80		
Rembrandtlaan West	76	80		
■	■	85	31	39
	482	482	222	222

S.O.K. = Samenwerkings Overeenkomst
(Gemeente + Tablis) : 121.

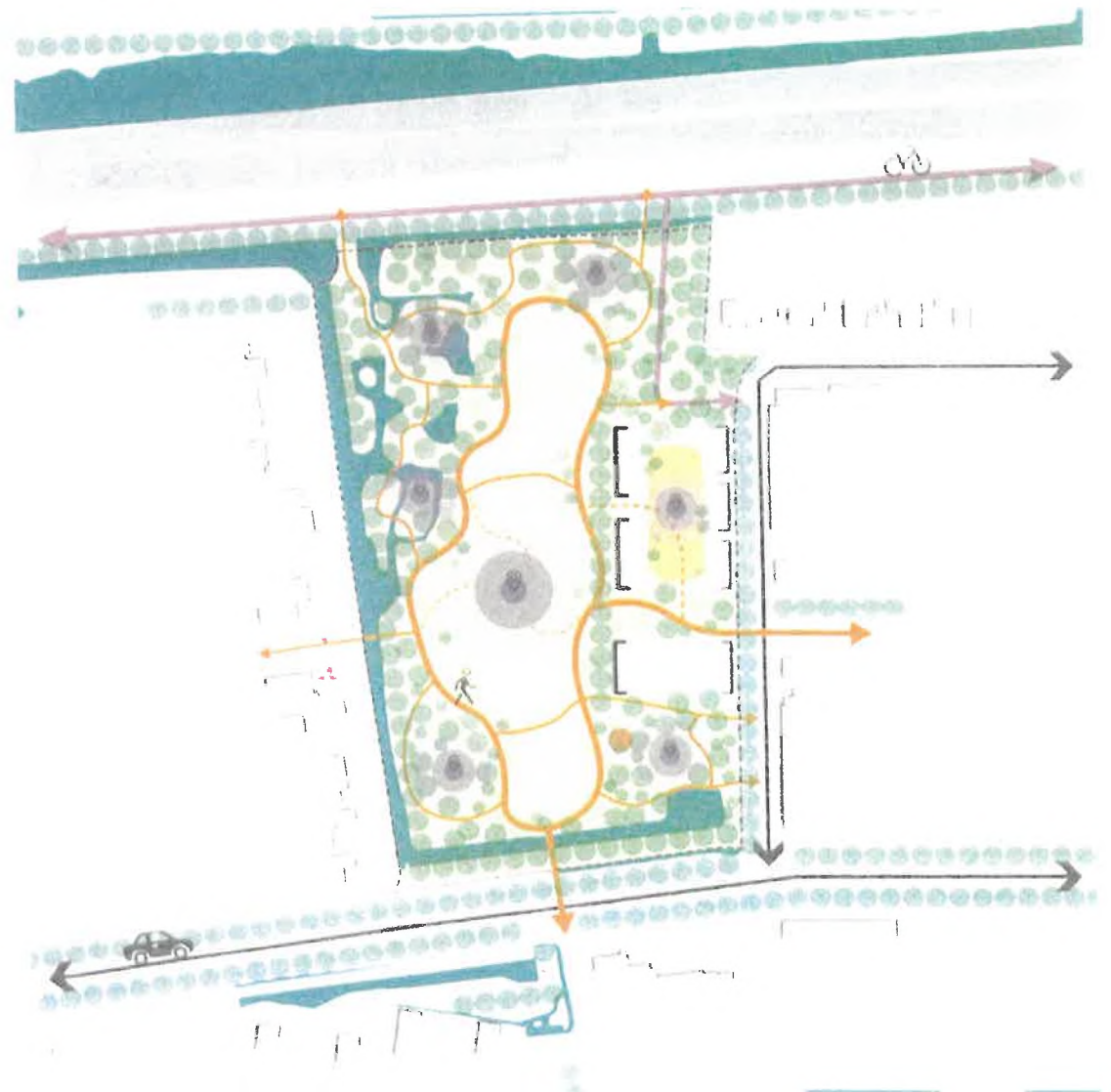
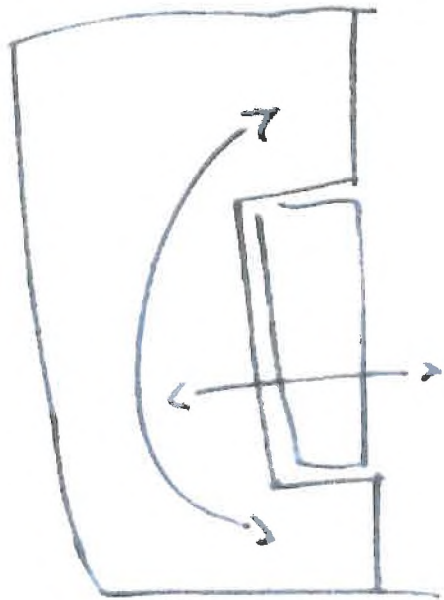
Waar staan we
nu?

Wfdstuk 4.

Maaslaan - Parkaanpak

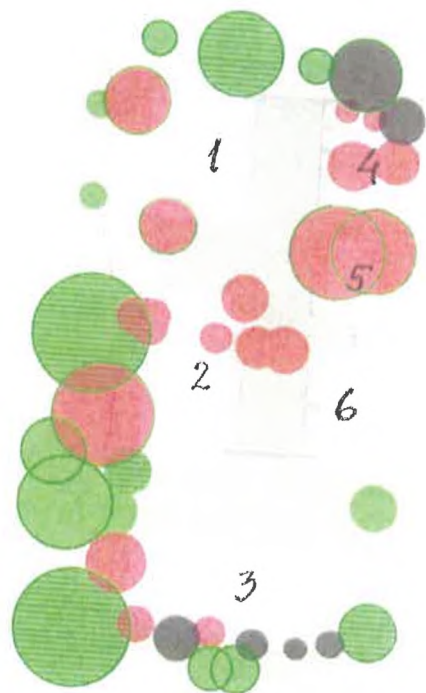


Maaslaan - Parkaanpak



zonder aangifte in- & uitrit 1/2 parkeerplaats.

Maaslaan - Parkaanpak



- Groen (1) - Groen (1) - Groen (1)
- Rood (2) - Rood (2) - Rood (2)
- Zwart (3) - Zwart (3) - Zwart (3)
- Wit (4) - Wit (4) - Wit (4)

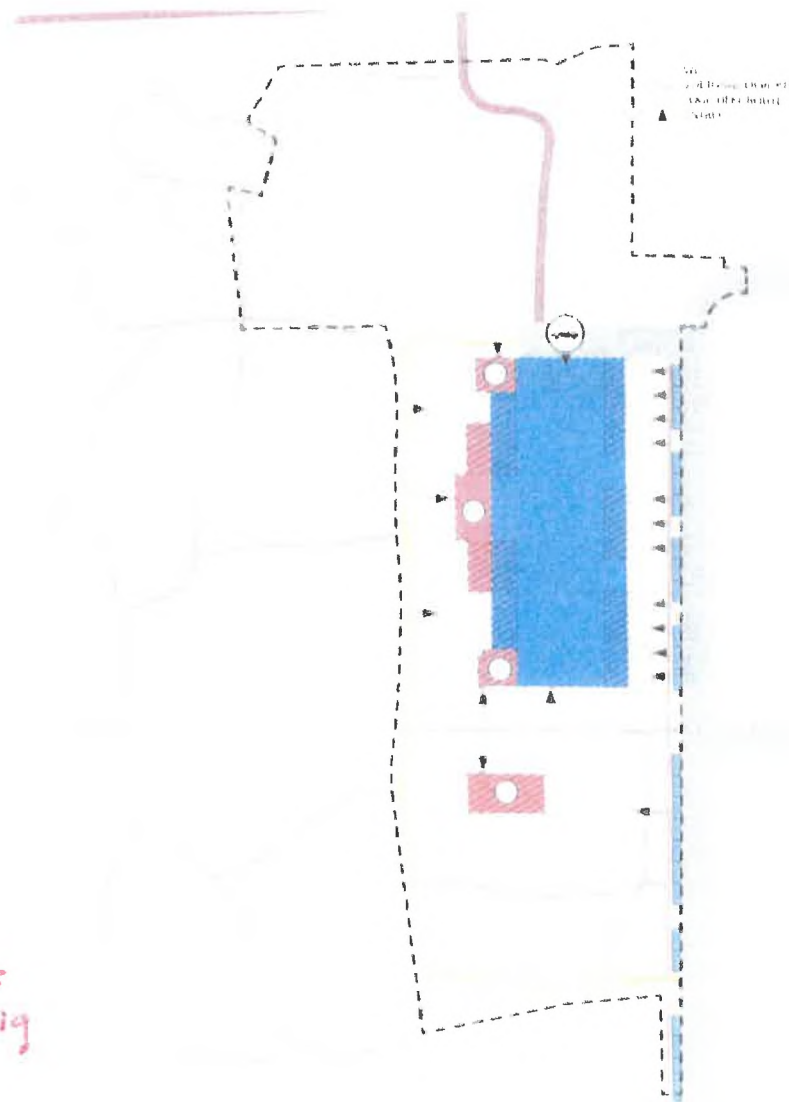
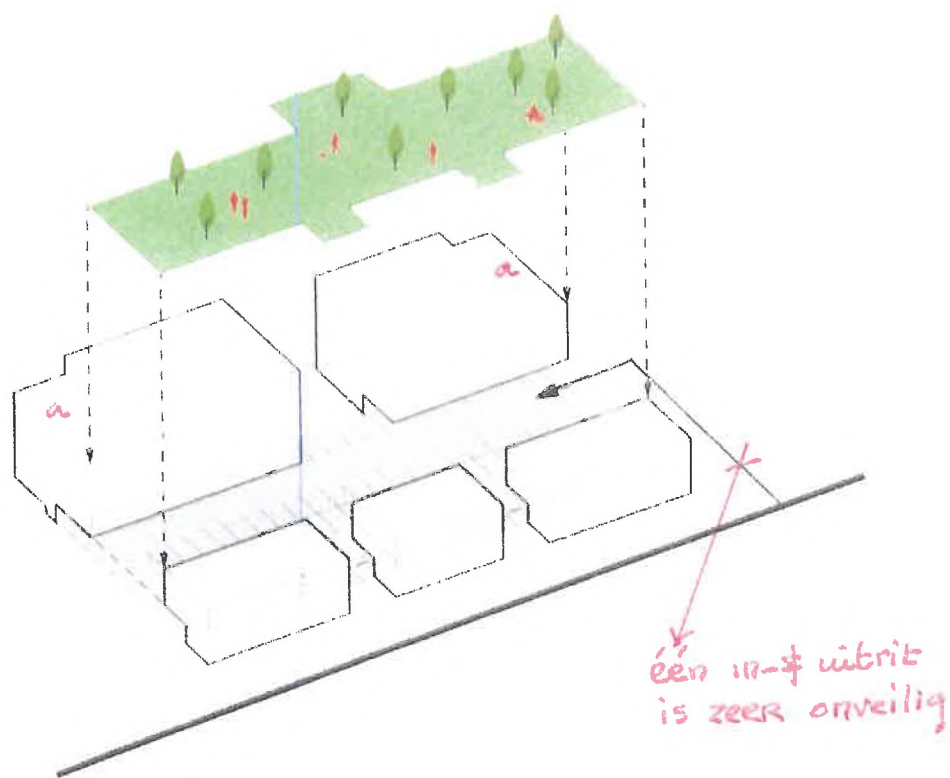
onleesbare tekst

16.1



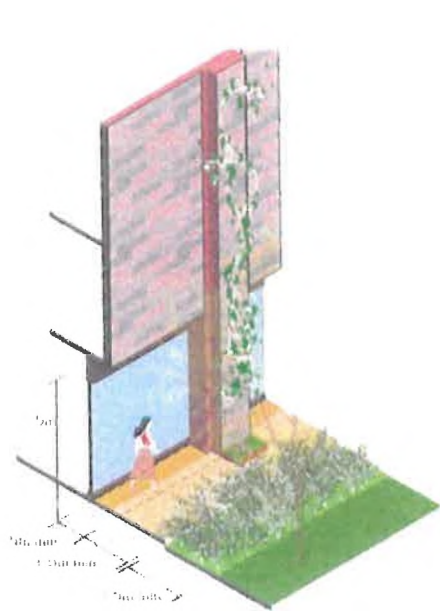
16.2

Maaslaan - Mobiliteitsstrategie

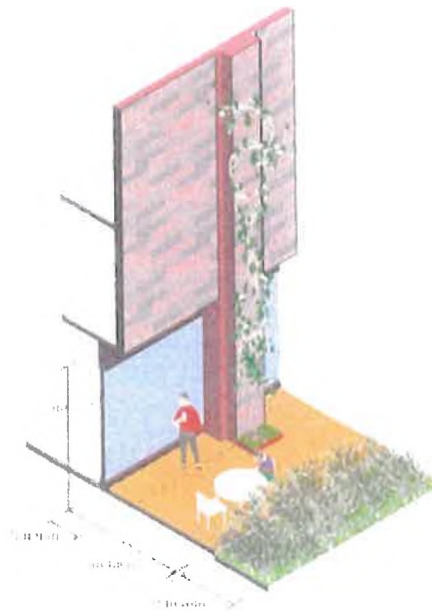


de 6^e laag op klopt qua sprong locatie.
niet met scenario: 3 van blz 6

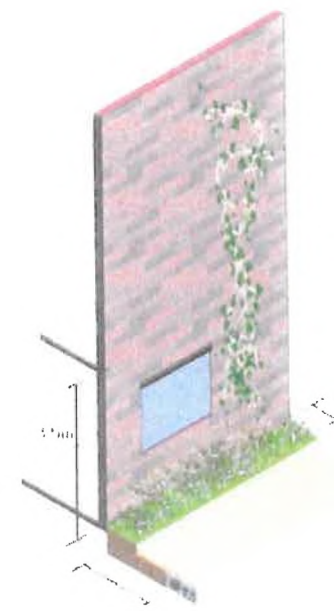
Beeldkwaliteit - Plinten



De ingangen van woningen op de begane grond moeten worden gescheiden van de straat door een terras van 1,5 meter en 1,5 meter beplanting. Bij de ingang is een terugwijking van 50 centimeter vereist, met een hoogte van minimaal 3,5 meter.



De ingangen van woningen vanuit tuinen of parken moeten van de groene ruimte worden gescheiden door een terras van 3 meter, dat 50 centimeter tot 1,5 meter in de gevel kan worden geïntegreerd, met een hoogte van minimaal 3,5 meter.

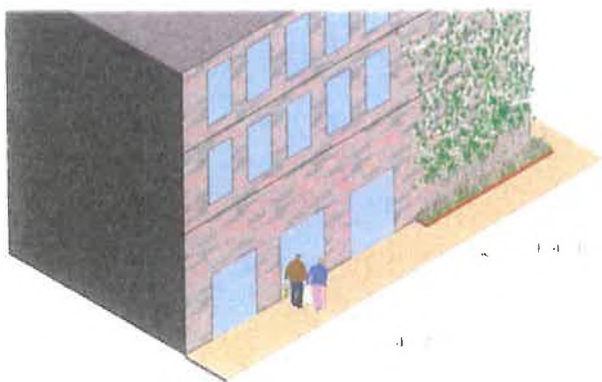


Wanneer gevels gesloten zijn, moeten ze een minimale buffer van 80 centimeter bevatten voor het plaatsen van klimplanten of plantenbakken.



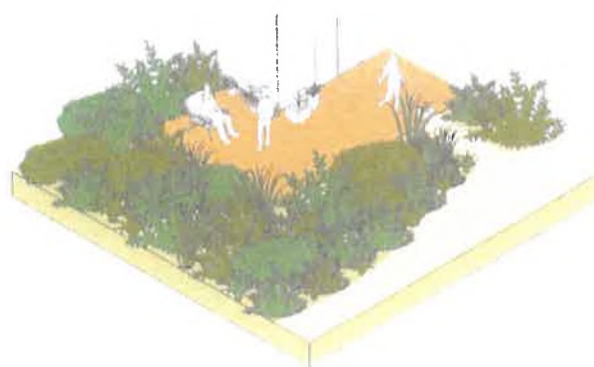
Beeldkwaliteit – Groen

Verticaal groen



Een deel van de gevels moet worden gereserveerd voor verticale beplanting, zoals klimplanten. Dit gebied moet tussen 1/4 en 1/3 van de gevel beslaan en bij voorkeur op één plek geconcentreerd zijn.

Groene buffers rondom gebouwen



Het wordt aanbevolen om struiken en meerstammige beplanting voor de terrassen te gebruiken om de noodzaak van poorten en hekken te vermijden. De groene buffer moet minimaal 1,5 meter breed zijn en een hoogte van ten minste 1 meter hebben.

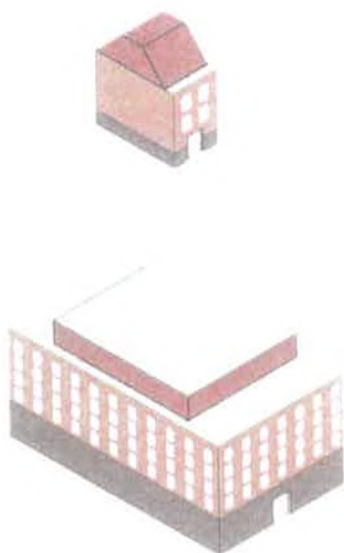
Groene daken



De daken moeten worden ontworpen als groene ruimtes. Alle logistieke en technische apparatuur moet zich ver van de randen van de gevel bevinden en volledig worden geïntegreerd in het groene ontwerp.

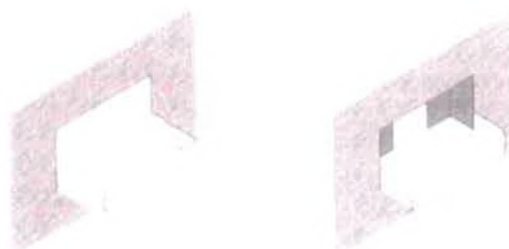


Beeldkwaliteit – Kleur en tactiliteit



Elk gebouw moet duidelijk onderscheid maken tussen de plint, het middengedeelte (de Sliedrecht-laag) en het bovenste deel.

22.1



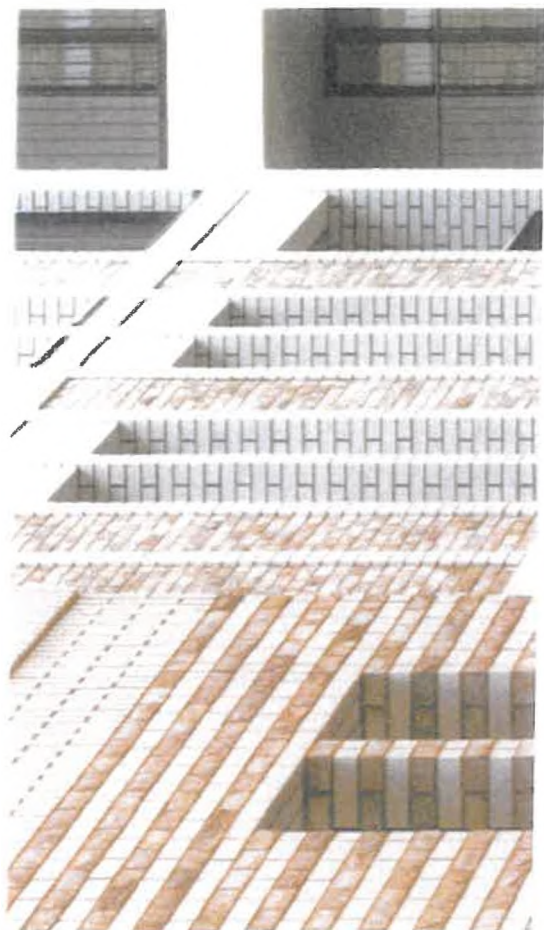
Balkons mogen niet volledig van de gevels uitsteken; ze moeten zo worden ontworpen dat ze minstens voor de helft binnen en voor de helft buiten zijn.

22.2



De plint moet doordacht worden ontworpen om elementen of kenmerken te integreren die het onderscheiden van de bovenste lagen. Dit kan worden bereikt door verschillende texturen, materialen of kleuren binnen het palet te gebruiken.

22.3



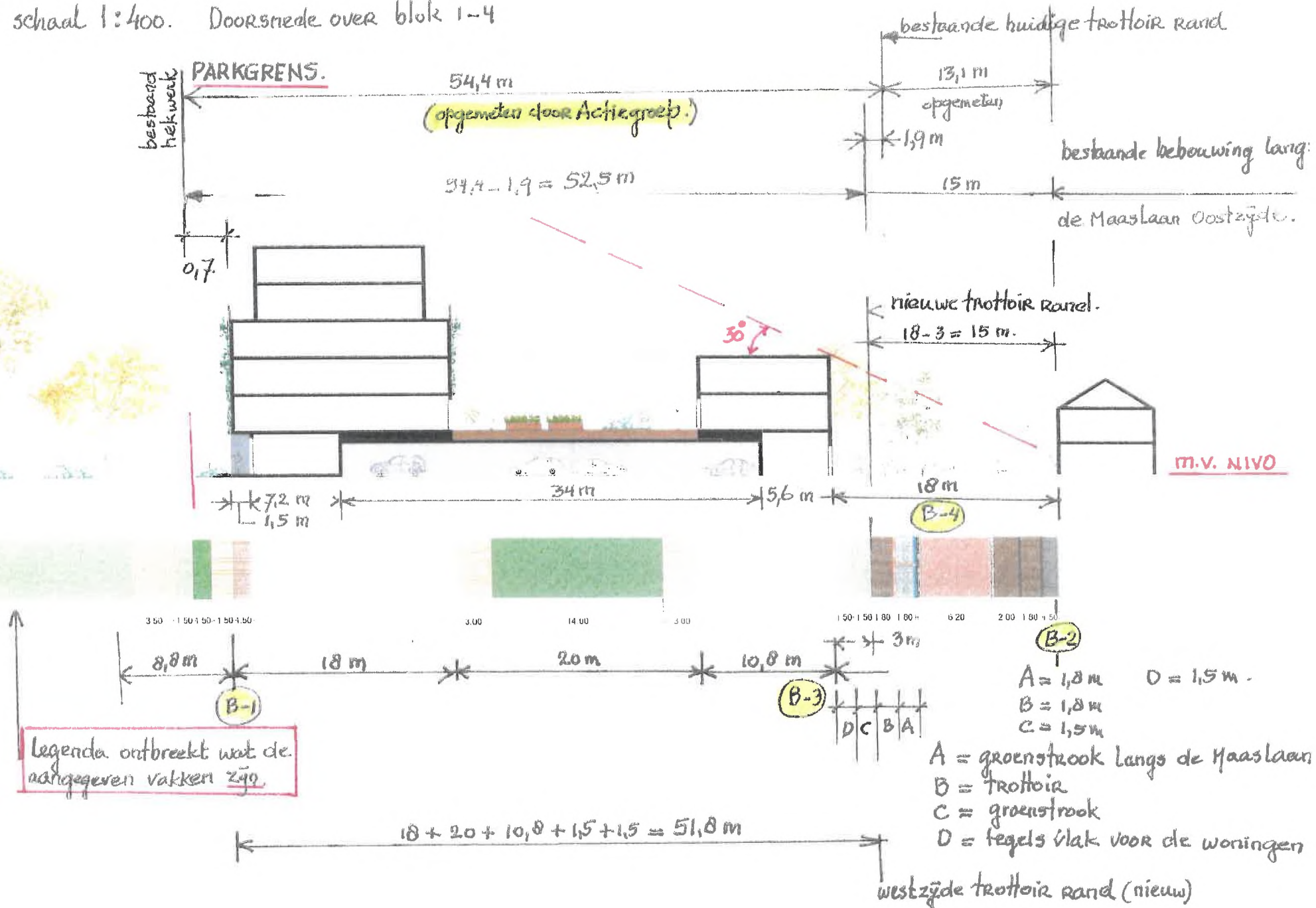
voorbeelden.

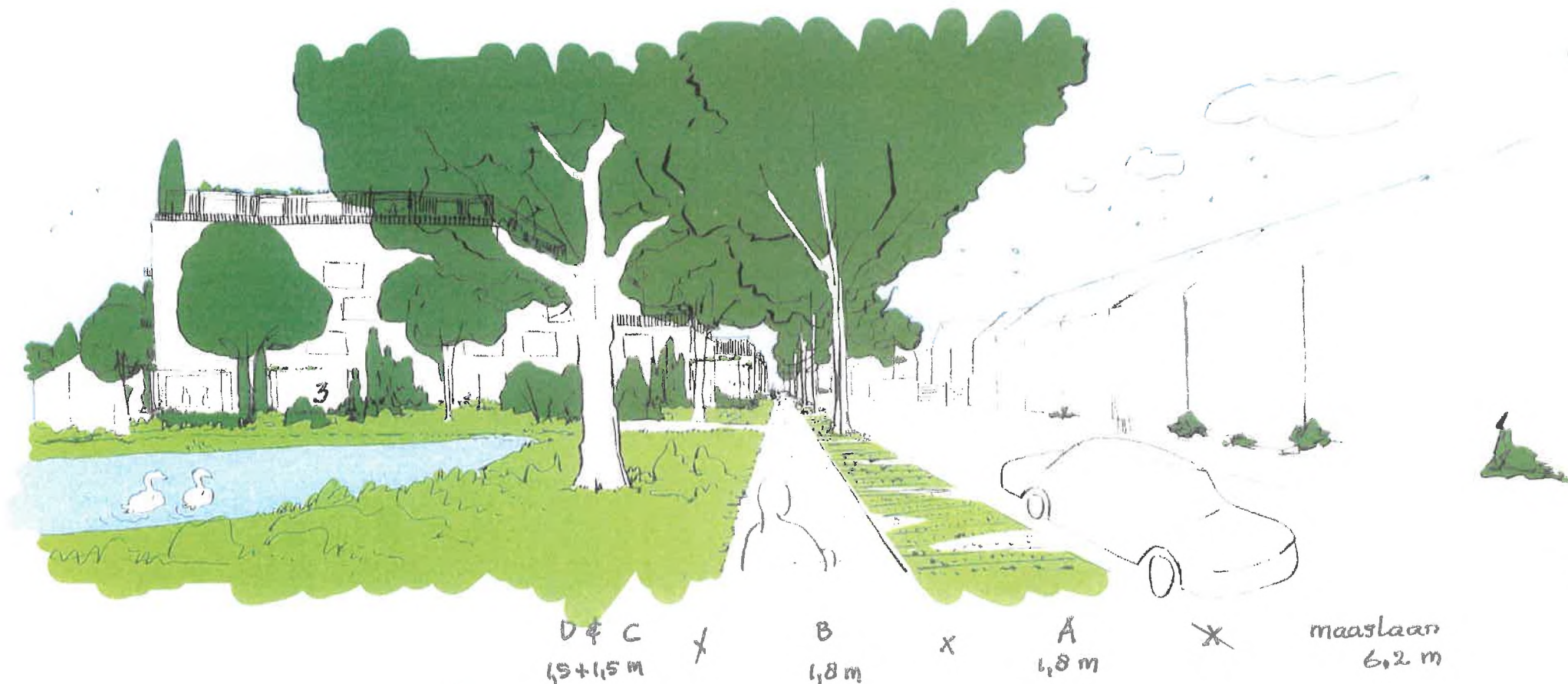


voorbeelden



schaal 1:400. Doorsnede over blok 1-4

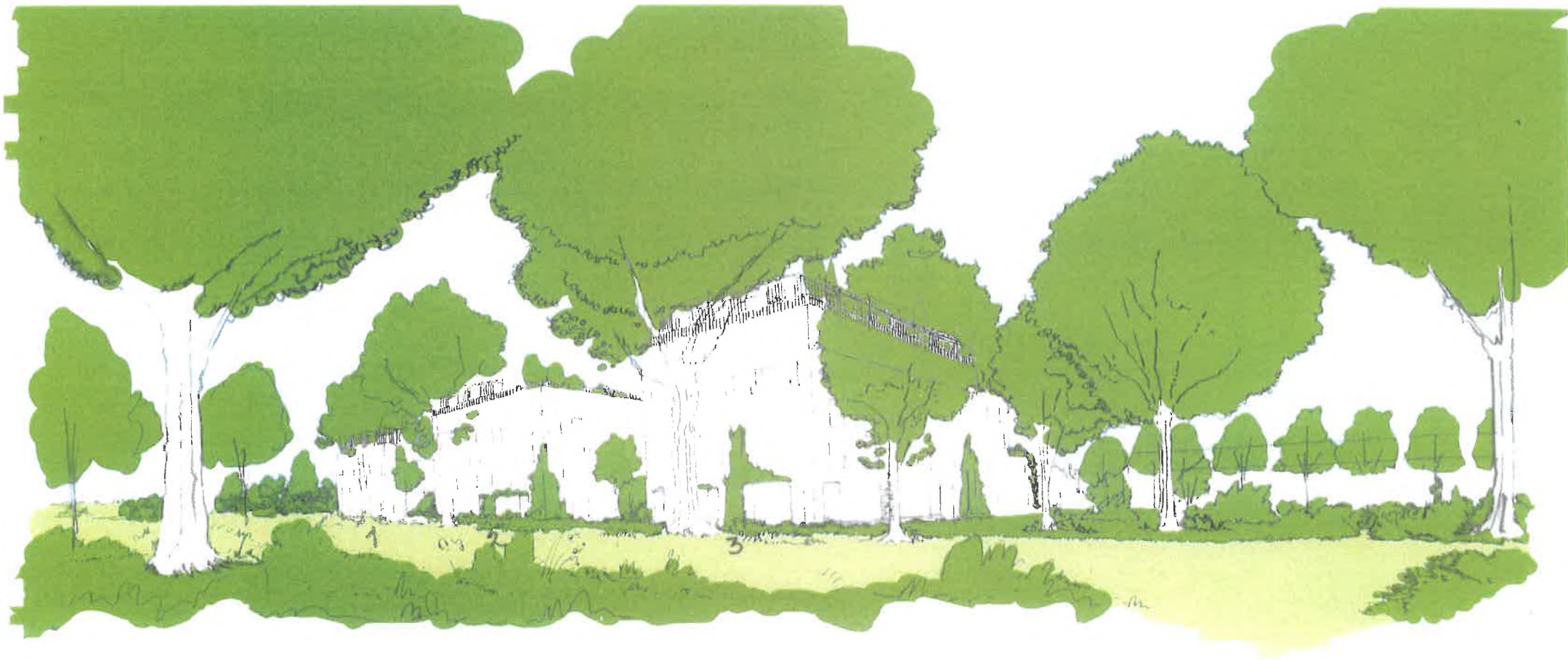




n.b. De woningen - bestaand langs de Maaslaan zijn niet in de juiste
hoogte-verhouding getekend tov de nieuwbouw.
Dit geeft een misleidende indruk.

zicht van zuid naar noord, met zicht tegen blok-3.





zicht vanuit het park - kijkend in Zuid - Noord Oostelijke Richting -
het massale karakter & de vele ramen is vaag en willekeurig ingetekend





Binnentuin - zicht v. zuid naar Noord.





waar precies is dit?









Waar is dit?

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