



Detaillijst MAG advies Nota Verdichting

Het advies dat de MAG heeft opgesteld is gebaseerd op de conceptversie van de Nota Verdichting (versie 2 mei 2023). De keuze voor het adviseren op een conceptversie is voortgekomen uit overleg met het college, waarbij dit moment van advisering is gekozen om het advies nog te kunnen meenemen bij het finaliseren van de Nota Verdichting.

Deze detaillijst is bedoeld om mee te nemen in de redactionele slag die het document nog zal ondergaan. Zo komen de ideeën, voorkeuren en opmerkingen die de MAG heeft in- en over dit document op hoofdstukniveau naar voren. Het is aan de ambtenaren van de gemeente en de adviseurs van West8 om de afweging te maken in hoeverre de opmerkingen uit deze detaillijst overgenomen in de eindversie. De opmerkingen van de MAG zijn in het groen weergegeven.

Opmerking Verdichtingsopgave en Ruimtelijke Kwaliteit (3)

In dit stuk tekst wordt naar Sliedrecht gerefereerd als 'stad', maar Sliedrecht is een dorp.

"De nota ordent argumenten om de verdichting te laten aansluiten bij het dorp Sliedrecht:

- Waar wel
- Waar niet
- Op welke wijze"

Opmerking MAG: De opsomming zou moeten zijn:

- Waarom? (is door de stroomversnelling in de ontwikkelingen in Sliedrecht Noord de noodzaak hetzelfde gebleven?)
- Waar wel
- Waar niet
- Op welke wijze
- Met welke houdbaarheid? (welke ontwikkelingen begrenzen de voorgelegde verdichtingsvisie)
-
- "Rekening houdend met:
- -Inpassing in het bestaande stedelijke weefsel,
- -Microklimaat: bezonning, windhinder, schaduw
- -Parkeren,
- -Omgevingskwaliteit
- -Beeldkwaliteit"

Opmerking MAG: in de opsomming ontbreekt 'woningbehoefte' (demografische ontwikkelingen ed. Zoals onderzocht door ABF). Een alternatief voor 'stedelijk weefsel' is dorpse karakter

Opmerking Analyse Sliedrecht (4)

"Sociale kenmerken:

Sliedrecht is een hechte gemeenschap wat blijkt uit:

- een sterk verenigingsleven
- er zijn veel vrijwilligers
- de organisatiekracht voor evenementen is groot

Economische kenmerken:

De innovatieve maritieme sector is kenmerkend voor de werkgelegenheid in Sliedrecht. Van pioniers op baggergebied tot off-shore industrie. Sliedrecht vervult daarnaast een regionale functie met haar woonboulevard en groothandels. En een groot deel voor Sliedrecht zijn zorg gerelateerde bedrijven. Er wordt gewerkt in vier economische sectoren:

- de Maritieme - industriële sector
- de Woonboulevard
- de Zakelijke dienstverlening (zorg)
- het Dorpscentrum"

Opmerking MAG: Zowel bij sociale kenmerken als economische kenmerken wordt een andere opsomming/opdeling gehanteerd dan bij de in het visiedocument geformuleerde kernwaarden. Graag consequent gebruiken:

1. De kernkwaliteiten volgens Sliedrecht
 - 1.1. Het dorpse karakter
 - a. de gemeenschapszin
 - b. het sterke verenigingsleven
 - c. de vele Sliedrechtse vrijwilligers
 - d. de organisatiekracht voor evenementen
 - 1.2. De werkgeneratoren
 - a. de detail- en groothandelsvoorzieningen
 - b. de innovatieve maritieme sector
 - c. de diverse zorg-gerelateerde dienstverleners
 - d. de maakindustrie

Opmerking analyse groei van Sliedrecht (5)

“De groei van Sliedrecht is beperkt gebleven, mede vanwege de beperkte beschikbare ruimte en de nabijheid van andere concurrerende steden zoals Dordrecht en Rotterdam.

Toch heeft Sliedrecht in de afgelopen jaren enige groei doorgemaakt. Op 1 januari 2021 werd een inwoneraantal van ongeveer 25.500 bereikt, wat een lichte toename is ten opzichte van de afgelopen jaren. Deze groei komt vooral door natuurlijke aanwas (geboorteoverschot) en een positief migratiesaldo.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 5)

Opmerking MAG:

Visueel wordt de ontwikkeling van Sliedrecht tussen 1850 en 2022 weergegeven. Van een mager bebouwd dijklint naar een bebouwing tussen de zuidelijke watergrens, de oostelijke en westelijke gemeentegrenzen en de noordelijke spoorlijn. Dat is toch wel iets anders dan ‘enige groei’.

Daarnaast wordt het dorp Sliedrecht vergeleken met de steden Dordrecht en Rotterdam. Sliedrecht identificeert zich als een ondernemend en betrokken baggerdorp en heeft de ambitie voor een dorps karakter. Dat lijkt niet te passen bij het stedelijke karakter van de referentiekaders Dordrecht en Rotterdam. Ook heeft Sliedrecht juist groei meegemaakt door overloop van de nabij liggende steden.

Graag benoemen over welke periode de groei van Sliedrecht wordt bekeken en tegen welke gepaste referentie groei wordt gezien. Dit draagt bij aan het inleven, verbeelden en de inspiratie die gevonden kan worden in gemeente met vergelijkbare identiteit en ambitie.

Gesteld wordt dat grondgebonden woningen en portiekwoningen het grootste aandeel vormen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan het aantal andersoortige appartementen dat over Sliedrecht verspreid is gerealiseerd en bij elkaar opgeteld een behoorlijk aantal woningen betreft.

Opmerking kenmerkende bebouwing I – het dijklint (6-9)

Lintbebouwing langs de Sliedrechtse Dijk. De Grote kerk is het hoogste gebouw. Ongeveer 30 meter tot de punt van de spits. Van hieruit vormden zich straatjes loodrecht op de dijk, de dijkstoepen. Hieraan stonden arbeiderswoningen, haaks op de dijkbebouwing.

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 7)

Opmerking MAG:

Een lint met vertakkingen kenmerkt met name de ontwikkeling van de Dijk vanaf 1850. Ook bij de herbouw van de binnendijkse huizen aan de Rivierdijk in de jaren 1910 komen stoepwoningen terug. In hoeverre kan een dergelijke opzet ook worden geplaatst langs de ‘linten’ Deltalaan, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Stationsweg, de groene longen en in Sliedrecht-Noord?

Op p.8 staat een foto van het 'Raadshuis', geen van ons kan het Raadshuis hier echter in herkennen, graag even nagaan of dit ook daadwerkelijk ons raadshuis is of dat er een verkeerde foto of verkeerde titel is gebruikt. Ook vragen we ons af of deze pagina wel over 1950 gaat en niet over 1850.

Opmerking kenmerkende bebouwing II – de hoogbouw (10-14)

Vanaf ongeveer 1960 tot heden worden portiekflats, galerijflats, wooncomplexen en (gevarieerde) appartementencomplexen gerealiseerd. De flats uit deze begintijd zijn deels gerenoveerd en kregen een modernere uitstraling. De complexen hebben een grote verscheidenheid als we de uitstraling bekijken.

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, pp. 10–14)

Opmerking MAG:

De MAG steunt bouwrichtlijnen die zorg dragen voor een uitstraling die de eenheid van het dorp karakteriseert, past bij de groene waterrijke omgeving en rekening houdt met een karaktervolle uitstraling die ook over 50 jaar nog in de smaak valt, dan wel is aan te passen aan de wensen van die tijd.

In de analyse ontbreekt een aantal appartementencomplexen en hoogbouw, zoals Oranjehof, Hobbemastraat, Arcadia, Boog. Ook zou meer aandacht voor de Noord-Zuid markeringsfunctie van de hoogbouw aan de Lijsterweg op zijn plaats zijn.

Opmerking kenmerkende bebouwing III – de laagbouw (15-18)

Opmerking MAG:

De afgelopen jaren zijn residentiële en/of rij woningen gebouwd op locaties Baanhoek-West, Deltalaan (ter hoogte van Rijnstraat) en Rivierdijk-Kerkbuurt (ter hoogte van de Oosterbrugstraat). Deze kenmerken zich als smal(ler) en hoog. De MAG adviseert om de onbewuste keuze voor de uitstraling en bouwstijl, vorm en type -waar relevant- op te nemen in het toetsingskader en bouwrichtlijnen die dit document verwoorden.

Opmerking Sliedrechtse structuur (19)

“Sliedrecht heeft een heldere structuur, *tussen* de Merwede en A15, Betuwelijn, Merwede Linge Lijn ingeklemd. De hoofdwegen die van oost naar west lopen zijn van noord naar zuid: de Parallelweg, Craijenstein-Deltalaan-Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en de Rivierdijk.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 19)

"Sliedrecht is tussen de Merwede, de A15 en de Spoorzone 'vol gegroeid'. De druk op de bestaande wegen is hierdoor de laatste jaren toegenomen. Deze druk veroorzaakt negatieve milieueffecten als geluidsoverlast en verminderde luchtkwaliteit. Maatregelen zijn nodig om de negatieve effecten te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren."

(Gemeente Sliedrecht & Kuiper Compagnons, 2021, p. 30)

Er is het historisch centrum en drie sub-centra en een zorg-cluster:

1. Rijnstraat
2. Populierenhof
3. Fazantenplein

4. Zorg voorzieningencentrum ASVZ

Opmerking MAG:

De indeling 'historisch centrum' en drie sub-centra en een zorg-cluster lijkt de lading niet te dekken.

Allereerst is wat als 'historisch' centrum wordt getypeerd, op te delen in het historisch centrum (Kerkbuurt) en het praktisch centrum (B&W plein e.o.). Door beide als één te benoemen wordt gesuggereerd dat er sprake is van verbinding. Terwijl de verbinding tussen die gebieden juist de uitdaging/kans vormt, waar met de nota verdichting mogelijk ook een bijdrage kan worden geleverd.

Het sub-centrum Rijnstraat bestaat slechts uit een discount supermarkt. Die op de nominatie staat om verplaatst te worden.

Het zorg/diensten cluster Bonkelaarplein ontbreekt.

Het zorgcluster Lijsterweg/Thorbeckelaan ontbreekt.

Opmerking Burgemeester Winklerplein en Het Watertorenterrein (21)

Op pagina 21 van het document wordt in een mate van detail gesproken over de ontwikkelingen op (verdichtings)locaties Burgemeester Winklerplein en Het Watertorenterrein.

Opmerking MAG:

Zoals in het formele advies ook is gesteld lijkt het de MAG handiger om alle lopende projecten te benoemen en te verwijzen naar bestaande vastgestelde stukken om verwarring te voorkomen. Het benoemen van de projecten, vertellen dat ze hun eigen kaders hebben en naar die kaders verwijzen moet voldoende zijn.

Opmerking Rivierdijk met centrum en stationsweg (24)

Principieel niet verdichten

Het historische hart en de Rivierdijk zijn de kenmerkende locaties voor Sliedrecht. Het behoud van dit karakter en ter versterking is historiserende bebouwing hier meer op zijn plek.

Verdichten door hoogbouw is hier onwenselijk. Vooral aansluiting vinden en versterken van de historische structuur is hier passend.

Opmerking MAG: onduidelijk is of met Rivierdijk echt de Rivierdijk wordt bedoeld of de complete merwededijk (inclusief Kerkbuurt, Molendijk en Baanhoek). Los daarvan wordt op pagina 23 bij verdichtingsprincipes 'D zichtlocaties aan de rivier de Merwede' genoemd. Onduidelijk is hoe deze dan moeten worden gezien, aangezien ze deel uit maken van 'de Rivierdijk' (bijvoorbeeld Watertorenterrein, maar ook in de toekomst vrijkomende bedrijfslocaties). Op het gebied van appartementen op zichtlocaties aan de rivier is het aanbod in Sliedrecht zeer beperkt vergeleken met omliggende gemeenten. Bewoners zijn voor een dergelijke woning nu feitelijk aangewezen op Papendrecht. Door geen verdichting (met doorloop en – doorkijkbehoud) aan de Merwede toe te passen wordt een unieke kwaliteit van Sliedrecht niet benut.

Opmerking hoofdwegen en ontsluitingsroutes (25)

Voor de toekomstige ontwikkelingen “aan de noordzijde, ‘over het spoor’” (p.21) wordt verwezen naar het programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030. In dat plan wordt duiding gegeven aan de kaders waarin gebouwd moet gaan worden.

Deze Nota verdichting Sliedrecht is een verdieping op de Koers 2030 en daaraan te relateren omgevingsvisie Sliedrecht. Het programma ruimtelijke vernieuwing is ‘slechts’ een uitvoeringsplan binnen de Koers 2030.

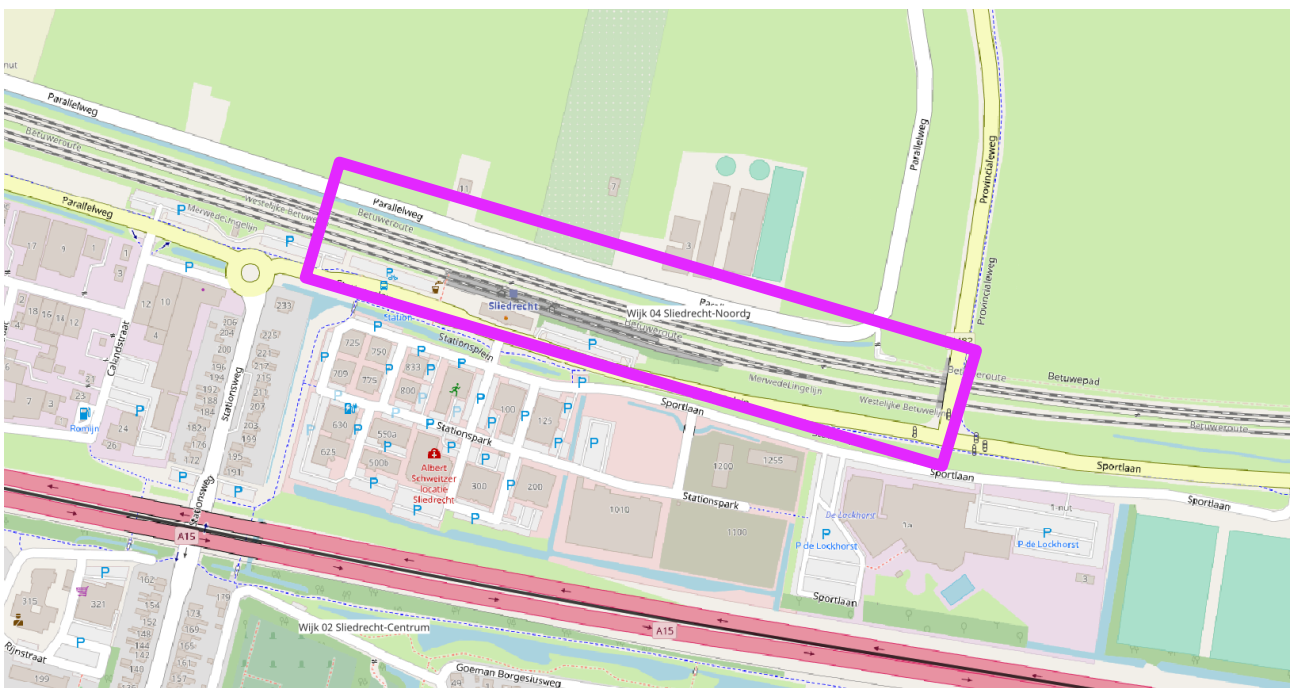
Opmerking MAG:

De MAG positioneert onderliggend document als een sturend en richtinggevend stuk voor heel Sliedrecht in de aankomende 10-15 jaar. Wij zien dan ook graag de bouwkundige uitgangspunten voor Sliedrecht-Noord opgenomen worden in het toetsingskader voor verdichting en bebouwing in het gebied waarover de Nota uitspraken doet. Dit kan een mooi voorbeeld zijn waar de versnelling op een deelproject leidt tot articulatie van beleid voor de hele gemeente. Ook draagt het bij aan de eenheid van het dorp en voorkomt het sub optimalisatie op wijkniveau.

Opmerking stationslocatie (26)

“De Stationslocatie moet een openbaar karakter hebben met de nadruk op ontmoeting. Gebouwen moeten levendige plinten hebben die hierbij aansluiten. Daarnaast moet het gebied worden verbonden door goeie langzaam verkeerroutes. Het OV-knooppunt moet dienen als bestemming voor wonen, werken, onderwijs en andere voorzieningen.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 26)



Opmerking MAG:

Op pagina 26 van het document worden uitgangspunten voor een visie op de stationslocatie benoemd. Het voelt wat onwennig om in het kader van verdichting over toekomstig te realiseren locaties te spreken omdat verdichting vooral betrekking heeft op bestaand bebouwt gebied. De stationslocatie raakt aan verschillende deelgebieden en thema's (Omgevingsvisie Sliedrecht), daarom snapt de MAG dat dit gebied wel een visie verdient. Het is goed om waar mogelijk stappen vooruit te zetten in de plannen en realisatie van de Ruimtelijke Vernieuwing. Wel is het daarbij belangrijk om bewuste keuzes te maken met oog voor de gevolgen op het grotere programma en overlappende aspecten. Daarom enkele adviezen rondom de stationslocatie.

Het leest prettig als de term ontwikkelgebied Stationsgebied (Omgevingsvisie Sliedrecht) wordt gebruikt en daarin onderscheidende gebieden voor Stationspark 1, 2 (bestaande kantoorparken) en het Station (OV-knooppunt) worden aangewezen. De MAG adviseert om de visie op het ontwikkelgebied Stationsgebied integraal te blijven beschouwen maar in de uitwerking te splitsen in een visie op het OV-knooppunt en een visie op de kantoorparken. Daarmee kan een deel worden meegenomen in het Vervoers- en Mobiliteitsplan en een deel in de plannen van de Noord-zuid verbinding en Sliedrecht-Buiten.

De uitgangspunten voor een OV-knooppunt rondom Station Sliedrecht zijn positief. De MAG merkt daarbij op dat een mooi ogend en veilig bereikbaar OV-knooppunt met voldoende capaciteit voor de aankomende decennia cruciaal is voor Sliedrechtse ambities voor onder andere woning(bouw), bereikbaarheid en duurzaamheid, maar ook de ambitie voor vitale bedrijventerreinen en een levendig centrum. Daarbij kunnen wij ons voorstellen dat in de ambitie en visie van een OV-knooppunt een integrale beschouwing en plan komt voor locaties Station Sliedrecht en Station Sliedrecht-Baanhoek in samenhang met wandel, hardloop en fietsroutes.

Naar mening van de MAG zou het OV-knooppunt bij Station Sliedrecht (grofweg het Stationsplein en Parallelweg tussen Stationsweg en Provinciale weg) vooral in het teken moeten staan overstap van eigen vervoer naar openbaar vervoer en deelmobiliteit. Hier zijn ook kansen voor het integreren van nieuwe vormen van multifunctioneel ruimtegebruik door bijvoorbeeld in te zetten op solar carports en dergelijke. Bij de transformatie van het gebied moet het historische stationsgebouw als cultureel erfgoed behouden blijven. Ook moet zorgvuldig omgegaan worden met het toevoegen van andere functies aan deze locatie, omdat dit hét punt is waar verschillende gebieden in Sliedrecht samenkomen. De MAG adviseert om het OV-knooppunt Station Sliedrecht gelijkwaardige parkeer en stallingscapaciteiten te geven aan de noordzijde zodat de reizigers vanuit Noord en omringende dorpen gemakkelijk toegang hebben tot het openbaar vervoer en het knooppunt ook een ontsluiting vormt voor recreatieve activiteiten in Sliedrecht en de Alblasserwaard.

Tot slot is onduidelijk welk gebied precies bedoelt wordt met 'Stationsgebied 3'. Het is wenselijk dat dit gebied gedefinieerd wordt.

Opmerking Sliedrechtse stadsentrees (27)

“Er worden hoge eisen gesteld aan de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte bij deze entrees. Het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van deze entrees is bedoeld om de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van Sliedrecht te vergroten.

De entrees van Sliedrecht zijn de eerste kennismaking voor bezoekers die via de snelweg het dorp binnenkomen. Ze dienen als visitekaartje voor het dorp en worden vaak geaccentueerd door kunstwerken of landmarks in de vorm van bebouwingsaccenten.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 27)

Opmerking MAG:

Sliedrecht identificeert zich als een dorp. De keuze qua terminologie en het concept stadsentree sluiten dan ook niet aan bij de beleving van de inwoners, de keuze voor de aangewezen locaties ook niet. Ook lijkt hier geredeneerd te zijn vanuit het autogebruik en worden bestaande entrees en de wijk Baanhoek-West niet meegenomen. De ambities, visie en kaders lijken weg te lopen van het Sliedrechtse adagium “niet lullen maar poetsen”.

De MAG adviseert een heroverweging op de entrees. Entrees passend bij de Sliedrechtse identiteit die slim gepositioneerd zijn op de diverse ingangen van het dorp lijken ons beter op hun plaats. Daarbij kunnen de bestaande markeringen bij Baanhoek-West en de ovonde Sportlaan-Schapendrift bijdrage aan de inspiratie voor de eisen en wensen van Sliedrechtse markeringen.

Opmerking Zichtlocaties aan de rivier (28)

“De gemeente heeft al randvoorwaarden gesteld met betrekking tot de hoogte van het watertorenterrein in relatie tot het historische lint, de Rivierdijk.”

Opmerking MAG:

Hierbij graag verduidelijken welke randvoorwaarden dat dan zijn en verwijzen naar eventueel vastgestelde stukken. Die kunnen namelijk een doorwerking vinden op andere zichtlocaties.

Opmerking voorzieningenclusters (29-31)

“Verdichten in Sliedrecht kan rondom de voorzieningenclusters. Mede voor het behoud van deze voorzieningen en het voorzien van verhuisbewegingen in de buurt. Ouderenhuisvesting rondom de clusters creëert ontmoetingsplekken.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 29)

Opmerking MAG:

Het aanreiken van ideeën voor ‘verdichte voorzieningslocaties’ brengt de kwaliteit van leven in Sliedrecht een grote stap voorwaarts. De MAG ziet graag dat ambitie, visie en criteria op dit vlak in lijn met elkaar, in breder perspectief en slim verspreid over het hele dorp worden uitgewerkt.

In het document lijkt het alsof enkel de aanwezigheid van een supermarkt leidt tot een locatie met voorzieningen. Opnieuw wordt Baanhoek-West niet meegenomen in de analyse en gezien de bestaande plannen zetten wij vraagtekens bij het voortbestaan van de voorziening Rijnstraat. Het opnemen van het ASVZ als voorzieningslocatie kunnen wij niet plaatsen.

Mede door het benoemen van ouderenhuisvesting lijkt een verdichting rondom gezondheidsvoorzieningen (en vice versa) wenselijk. De voorzieningslocatie Baanhoek-West is daarmee betrokken en kan zelfs dienen als verdere inspiratie voor de toetsingscriteria van verdichten en bebouwen. Dit geldt ook voor voorzieningenlocatie Bonkelaarplein die wel wordt getoond maar niet wordt benoemd en ook niet is opgenomen in de plattegrond. Ook missen Maaslaan/Dreespark, Kerkbuurt en zorgcluster Thorbeckelaan/Lijsterweg. Door voorzieningen breder te zien en te visualiseren op de kaart wordt ook inzichtelijk dat juist in Sliedrecht-Oost (met name richting de wijk De Grienden) een aantal voorzieningen ontbreken bij bestaande en geplande verdichtingslocaties.

Wanneer het Rondeel ook als onderdeel van het Bonkelaarplein wordt gezien, dan is daar reeds bebouwing tot 7 hoog (hoek Zuiderzeestraat/Deltalaan).

Het is jammer dat het aanmerken van het Bonkelaarplein als verdichtingslocatie recent geen aanleiding is geweest om de bestemming van de oude Rabobank locatie om te vormen naar wonen.

Opmerking rivierlocaties & groenblauwe corridors (28, 32-33)

Opmerking MAG:

De uitwerking van criteria voor de groenblauwe corridors vindt de MAG opnieuw een mooie stap voorwaarts rondom de ambities 'ruimtelijke kwaliteit', 'sociaal, veilig en gezondheidsbevordering' en 'sport, cultuur en recreatie'.

De visualisatie kan bij sommige inwoners gevoelig liggen omdat er corridors ontstaan op plaatsen waar dat zonder grote ingrepen niet mogelijk is. Zo staat een extra kruising met de A15 ingetekend tussen afslag Sliedrecht-West en het viaduct bij de Stationsweg. Gemist worden de groenblauwe locaties van de Tiendweg, Adriaan Volkeringel en Baanhoek (dijk). Mede door de plannen voor de Noord-zuid verbinding verwachten wij een ambitie, visie en criteria voor de gehele Tiendweg waarin de groenblauwe corridors worden verbonden en uitnodigen tot bewegen langs de zuidzijde van de rijksweg. Tot slot zien wij kansen voor het openstellen van een groene verbinding van het oude Kleindiep. Een verbinding tussen Havenstraat en Baanhoek via de oude Gantel ontsluit een schitterende waterpartij (oude jachthaven De Jong) en wandel, (hard)loop en fietsroute langs de rivieroever.



Gouden randen en verdichting (34)

Opmerking MAG:

Op deze pagina lijkt er een conflict te ontstaan tussen dit document en het eerder vastgestelde Ambitiedocument op vlak van het contrast tussen parkrand en polder. De manier waarop de tekst en de verbeelding in dit stuk uitspraken doen over de gouden randen als verdichtingslocaties laat het lijken alsof zowel aan de parkrand als aan de polderzijde verdicht kan worden. Het ambitiedocument stelt echter dat er alleen verdichting aan de "gouden rand" met het toekomstige park plaats zou moeten vinden. En dus geen verdichting aan de polderzijden. Zie Ambitiedocument Sliedrecht bouwt op o.a. pagina 39.



Opmerking sociale veiligheid aan de verbindende routes (35)

Opmerking MAG:

De MAG is positief over de eis om belangrijke verbindende wegen sociaal veilig in te richten. Echter de uitwerking kunnen wij niet plaatsen aangezien het lijkt dat juist de bedrijventerreinen worden geanalyseerd en de verbindende routes niet overeenkomen met bestaande of geplande wegen. Wij merken op dat groenvoorzieningen of bouwwerken ook kunnen leiden tot gevoelens van onveiligheid.

De MAG adviseert om – los van locaties of wegen – uitgangspunten en criteria op te stellen voor de sociale veiligheid van wandel, (hard)loop, fiets- en autoroutes en openbare verblijfsgebieden. Daarbij denken wij aan verdichting, bebouwing, verlichting, overzicht, inrichting, begroeiing, multifunctioneel gebruik en alternatieve/uitwijk routes.

De verdichting op de aangewezen locaties vraagt ook om een ander voorzieningsniveau. Voorzieningen zijn nu 'ver' bij dubbel gebruik en er lijkt weinig mogelijkheid tot ontmoeting te zijn. Wellicht is het relevant om de afstand tot bepaalde voorzieningen in kaart te brengen en hier randvoorwaarden en/of beleid voor op te stellen. Vooral met de demografische trend (vergrijzing) in het achterhoofd lijkt dit wenselijk. Zie ter inspiratie bijvoorbeeld onderstaande link:

<https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/monitor-ouderen-wonen-zorg/afstand-tot-voorzieningen>

opmerking mogelijke locaties voor bebouwingsaccenten (36)

Vragen MAG:

In Sliedrecht-Noord zijn vier 'zoekgebieden hoogbouwaccenten' ingetekend. De twee hoogbouwaccenten dicht bij het station, voor welke voorzieningen zouden die kunnen dienen (woningen lijkt onwaarschijnlijk i.v.m. spoor)?

Wat is de reden dat bij de 'Verdichtingszone gouden randen' op enkel twee van de vier locaties een 'zoekgebied hoogbouwaccent' is ingetekend?

Opmerking de Sliedrechtse laag (37-54)

Opmerking MAG:

De MAG is zeer positief over de gedachte-uitwerking van uitgangspunten voor verdichting en bebouwing die in het document op pagina's 37 tot 52 zijn uitgewerkt. De combinatie van bebouwing en groen zien wij graag terug in ons toekomstig dorp. Wij zijn benieuwd hoe de uitgangspunten kunnen worden uitgewerkt in toetsingscriteria zodat publieke en private partijen bij hun (bouw)projecten invulling kunnen geven aan de onderliggende ambitie, visie en uitgangspunten.

Op p37 Kenmerkende bebouwing wordt de term 'oude uitbreidingswijken' gehanteerd. In Sliedrecht is de 'oude uitbreiding' de vooroorlogse buitendijkse uitbreiding. Wordt deze hier ook bedoeld of gaat het hier ook om naoorlogse uitbreidingen en zo ja, tot welke periode? Graag specificeren.

P40 Wonen aan de straat: Dit is bij uitstek een onderwerp om mee te nemen in burgercommunicatie en participatie. Wat vinden toekomstige bewoners en gebruikers van deze oplossingsrichting in termen van leefbaarheid en leef genot (ter illustratie: bij de woningen aan de dijkopgang Thorbeckelaan worden enkele voortuinen als terras aan en zelfs op de straat gebruikt, tot ergernis van buurtgenoten en wandelaars).

P42: verdichten in samenhang met een kwalitatief maaiveld: hier wordt alleen 'voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers' genoemd. Zeker zo belangrijk is voldoende ruimte voor kinderen en jeugd.

p.43. Mogelijke bebouwingsaccenten:

- We merken op dat de huidige locaties niet zijn ingetekend (Lijsterweg, Valkweg, Zuiderzeestraat/Valkweg, Baanhoek West).
- Het B&W plein lijkt zich ook te lenen voor één of enkele bebouwingsaccenten ter markering van het centrumplein en ter versterking van het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen. Met name de west zijde (Golden City/Primera zijde) lijkt uitermate geschikt door het geringe effect op noordelijke bestaande bebouwing.

P. 44 In pasbaarheid bebouwingsaccenten: 'accenten dienen te worden bekeken op niveau van de gehele stad'. Sliedrecht is en blijft een dorp!

P49 Randvoorwaarden: de 45m diagonaal eis resulteert in een maximale bouwbreedte van slechts 32m. Uitgedrukt in appartementenbreedte, betekent dit 3 a 4 per laag. Dit is een keuze, maar ben je wel bewust van de keuze die je maakt. Dit betekent in ieder geval dat bebouwing als de Hoge Lijster niet meer kan.

Opmerking parkeren, stallen en bergen (54-55)

“Het voorkomen van extra parkeerdruk op de straat vraagt erom dat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het parkeren mag geen visuele hinder opleveren vanaf de straat. Belangrijk hierbij is het realiseren van veilige in- en uitritten.

Grote open parkeervelden zoals bij de bestaande galerijflats doen afbreuk aan de beoogde kwaliteit en zijn daardoor niet toegestaan.”

“Het fiets parkeren is functioneel en goed toegankelijk aangelegd”

“Geen utilitaire functies voor afval en stalling in de buitenruimte;”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, pp. 55–56)

Opmerking MAG:

Het is goed om integraal aandacht te besteden aan parkeren, stallen en bergen op verdichtingslocaties in de hele gemeente. Wij missen echter een duidelijke ambitie en visie hierop die aansluit op o.a. het STOMP-principe, een vervoer en mobiliteitsplan en de huidige afval-inzamelstromen. De voorgestelde uitgangspunten voor bebouwing lopen daarmee naar onze mening uit de pas met huidig beleid, het dorpse karakter en toekomstige ontwikkelingen.

Verder elektrificeren van wielvoertuigen leidt tot (brand)veiligheidseisen die niet passen bij inpandige parkeer en stallingsontwerpen. Daarnaast houden de uitgangspunten (ook bij bestaande locaties) niet of onvoldoende rekening met gasten en gebruikers van de voorzieningenplint die hun wielvoertuig moeten parkeren of stallen, terwijl de plinten juist de ideale plaats zijn om ontmoeting te stimuleren. Tot slot zetten wij vraagtekens bij de handhaving van resulterende criteria na realisatie van een gebouw.

De MAG adviseert om voor het parkeren, stallen en bergen een betere balans te vinden tussen de private en publieke ruimte waarbij oog is voor netheid, capaciteit, veiligheid en bereikbaarheid. Daarbij dient de Gemeente Sliedrecht naast voorschrijvend ook adviserend op te treden naar private partijen zoals VvE's die nu en in de toekomst een belangrijke rol vervullen als eigenaren, toezichthouders en onderhouders van de verdichtingslocaties.

Opmerking bestaande kwaliteit als inspiratie (57-61)

“Van belang is te komen tot bebouwing die op een goede manier ingebed kunnen worden in de omgeving. Dit kan door een architectuur en materialisering die aansluiting zoekt op het Sliedrechtse (inspiratie oude raadhuis). Deze kenmerkt zich door een monumentale en gedetailleerde bouwstijl, de Beaux-Arts. Bij deze stijl wordt vaak gebruik gemaakt van symmetrie en verhoudingen, waardoor er een gevoel van evenwicht ontstaat. Waardoor iedere toevoeging een kwalitatieve aanvulling wordt voor Sliedrecht.”

(Gemeente Sliedrecht & West 8, 2023, p. 57)

Opmerking MAG:

De aanpak voor inspiratie in bestaande bebouwing heeft de MAG positief verrast en geïnspireerd. In deze detail-lijst komt daarom vaak verwijzing terug naar bestaande verdichting en bebouwing. De vraag die onbeantwoord blijft gaat over het draagvlak bij de gemeenschap. Zijn de smaken uit b.v. het Raadhuis in lijn met het toekomstbeeld van de Sliedrechtse. Wat ons betreft een prima aspect voor brede participatie. Bijvoorbeeld door een fotowedstrijd waarin de mooiste bouwelementen van Sliedrecht worden ingezonden of samenkomsten waar bouwelementen, materialen, kleuren en uitstraling worden gewaardeerd en genormeerd door de inwoners.

Het betrekken van de Historische Vereniging, bijvoorbeeld met de vraag wat kenmerkende architectuur voor Sliedrecht is en hoe deze is ontstaan, zou van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Je zou hier ook een link kunnen maken met de kernwaarden die eerder in kaart zijn gebracht, die verwerkt kunnen worden in een architectonische visie.

Inspiratie ophalen uit bestaande bebouwing om de nieuwe gebouwen aan te laten sluiten bij het geheel lijkt ons goed voor het behouden van onze identiteit als dorp. Wel moet worden opgepast dat hang naar het verleden de innovatie en verduurzaming niet in de weg komt te staan.