

Verslag informatieavond omwonenden Watertorenterrein

Locatie: De Lockhorst
Datum: 8 april 2008 om 19.30 uur
Aanwezig: ruim 200 belangstellenden/-hebbenden.

Opening en inleiding.

De heer F. Duijnhouwer heet de ruim 200 omwonenden en overige belangstellenden namens de gemeente Sliedrecht van harte welkom. Vooruitlopend op de informatie- verstrekking in het kader van de Bestemmingsplan procedure worden de direct omwonenden vanavond alvast geïnformeerd over de plannen voor woningbouw op het Watertorenterrein.

Voor de pauze wordt het stedenbouwkundige plan van bureau West 8 gepresenteerd en kunnen naar aanleiding daarvan alleen technische vragen worden gesteld. In de pauze kunnen schriftelijk vragen worden ingediend. Na de pauze volgt een reactie op de vragen door de heren Van Kooten (projectwethouder) Van 't Hoff (ambtelijk projectleider) en Bindels (stedenbouwkundige).

Presentatie stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundige E. Bindels van West 8 geeft een toelichting op het plan dat dit bureau in opdracht van ontwikkelaar Guis heeft gemaakt.

Belangrijke uitgangspunten zijn geweest: respect voor het dijklint, een plan met 2 voorkanten, herstel van de Gantel, zichtassen naar de rivier, afstand tot bestaande bebouwing, differentiatie van woningtypes, pandsgewijze bebouwing, hoogwaardige buitenruimtes, geïntegreerd parkeren, een openbare kade langs de rivier en de watertoren als inspiratie. Het plan moet een positieve bijdrage leveren aan Sliedrecht, met veel kwaliteit. Er is daarvoor een hoge opbrengst nodig, zodat minimaal 200 woningen moeten worden gerealiseerd.

Het huidige bestemmingsplan maakt bebouwing als bedrijfslocatie met goothoogte van 12 meter mogelijk.

De uitgangspunten hebben geresulteerd in een plan met:

- een brede groenstrook tpv de Gantel met een griend tussen dijkwoningen en nieuwbouw;
- een eiland in de rivier met een iets vergrote locatie op 4 meter plus NAP;
- een centrale auto-ontsluiting en twee langzaam verkeersontsluitingen aan oost en westzijde;
- laagbouw met tuin aan de Gantelzijde;
- aan de rivierzijde slanke appartementengebouwen met accenten op de oost- en westkop;
- alle gebouwen met een eigen vorm en verspringend ten opzichte van elkaar;
- smalle torens met 1 of 2 appartementen per bouwlaag en één hoogteaccent van 11 lagen;
- bebouwd parkeren onder het hele eiland (norm 2,3 pp/woning) autovrije openbare ruimte;
- een promenade langs de rivier op 2 meter plus NAP en pleintjes op de koppen op 4 meter plus NAP;
- restauratie van de watertoren met daarin kleinschalige functies;
- hele infrastructuur in het gebied is in beheer bij de V.V.E., incl. griend en promenade.

In het overleg met de wijkplatforms in maart zijn nog de volgende zaken naar voren gekomen:

- het wordt erg belangrijk geacht dat het gebied openbaar blijft;
- er leeft een wens om horeca in het gebied te realiseren. Dit wordt onderzocht;
- er staat een historische boom in het gebied;
- men wil graag dat het strandje behouden wordt. Dit wordt onderzocht;
- er zijn vragen over de verkeersveiligheid bij de autoverkeer aansluiting op de dijk. Dit wordt opnieuw onderzocht.

Technische vragen en reacties.

Technische vragen vanuit de zaal en daarop gegeven antwoorden waren:

- Wat gebeurt er met de Gantel? De Gantel blijft bevaarbaar en er komt veel groen;
- Diverse vragen over bebouwingshoogten. Zie hiervoor de bijgevoegde tekening bijlage 1;
- Diverse vragen over de breedte van de groenstrook. Zie bijlage 1;
- Hoeveel woningen komen er? Antw. Tussen 200 en 225 woningen;
- Aan welke kant van de griend komt de watergang? De ligging van de watergang varieert in de griend;
- Waar gaat de groenstrook af? Van het eiland;
- Wat komt er waar nu het strandje is? Bebouwing van 6 tot 8 lagen;
- Wat is het H-vormige gebouw bij de entree? Een poortgebouw met 2 lagen wonen, maar de vorm kan nog anders worden;
- Hoe hoog ligt de griend? Circa 1 meter plus N.A.P.;
- Wat gebeurt met de hemelwaterafvoeren in de Gantel? Die worden zonnig aangepast;
- Waar komt de extra verlanding? Aan de zuidkant vanaf het midden in westelijke richting.

Schriftelijke vragen en reacties.

Er zijn tijdens de pauze door aanwezige belangstellenden vragenformulieren ingeleverd. Deze kunnen op de avond zelf niet allemaal stuk voor stuk behandeld worden. De vragen zijn daarom op hoofdpunten gerubriceerd en daarop wordt mondeling gereageerd. In een beantwoordingsverslag zal op alle vraagpunten een reactie worden gegeven. Afsproken wordt dat nog tot vrijdag 18 april schriftelijk vragen kunnen worden ingediend bij het college van B en W van Sliedrecht. Daarna worden de antwoorden opgesteld en medio juni verzonden aan de direct omwonenden, aan iedereen die de presentielijst heeft ingevuld en het verslag wordt op de gemeentelijke internetsite geplaatst.

Mondelinge beantwoording op hoofdlijnen door Van Kooten (projectwethouder) Van 't Hoff (ambtelijk projectleider) en Bindels (stedenbouwkundige) .

1 Verkeer: hoe zit het met de hoofdontsluiting en met de bereikbaarheid voor hulpdiensten?

De dijk is een drukke verkeersroute en daarom komt er nog een nader onderzoek naar de beste oplossing voor de auto ontsluiting van het gebied. De twee langzaam verkeer routes kunnen ook door ambulances gebruikt worden.

2 Wat is de status van het overleg met Rijkswaterstaat (RWS)?

Het overleg is al in 1994 gestart en RWS heeft toestemming verleend voor dit plan. Het Watertorenterrein is een pijplijnproject bij de invoering van de nieuwe regeling Ruimte voor de rivier. De verleende toestemming blijft daardoor van kracht.

3 Wat voor soorten woningen komen er in het gebied?

Er komt geen sociale woningbouw, maar er komen middeldure en dure koopwoningen. De appartementen zijn deels bedoeld voor de oudere doelgroep. De lage blokken aan de Gantel zijn grondgebonden woningen. Er is in Sliedrecht behoefte aan woningen in het duurdere segment, voor eigen inwoners en mensen uit de omgeving.

4 Wat is de invloed van de gemeente op de plannen en hoe staat men erin?

De grondpositie bepaalt wie de uitgangspunten opstelt. De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. B en W en Raad zijn meer volgend en beoordelen aan de hand van de Woonvisie. In het kwaliteitsteam Drechtoevers is mede bepaald wat op deze plek het beste past. De gemeente beslist uiteindelijk over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan.

De gemeente rekent op aanwas van het bewonersaantal van Sliedrecht.

De mogelijkheid van nieuwe woningbouwlocaties is beperkt. Ten noorden van de spoorlijn mag niet gebouwd worden. De ruimte is daardoor beperkt en we ontkomen er niet aan om de lucht in te gaan.

5 Hoe staat het met de reactie van Royal Haskoning op de plannen?

Royal Haskoning heeft tien punten van verbetering genoemd. Daarvan zijn zeven al gehonoreerd. De andere punten vragen nog aandacht.

6 De Gantel en de griend, hoe zit het met bereikbaarheid over water en onderhoud e.d.?

De kavels die nu over water bereikbaar zijn, blijven dat. De Gantel wordt slingerend doorgetrokken van oost naar west. De griend krijgt een harde kade aan de eilandzijde en aan de dijkzijde een zachte overgang.

Wie nu verantwoordelijk is voor het onderhoud wordt uitgezocht.

7 Is er een regeling voor schades aan bestaande panden door dit plan?

Er zijn verschillende schades mogelijk:

Het bestaande pand kan minder waard worden, bijvoorbeeld door verlies van woongenot. Als uit een analyse blijkt, dat de waarde van het pand gedaald is, wordt dit vergoed. De eigenaar moet dit zelf aankaarten. Een onafhankelijk bureau adviseert hierover, waarna de raad een besluit neemt.

Er kan schade aan een pand ontstaan tijdens de bouw. De bouwer is daarvoor verzekerd. Hij maakt opnames van alle omliggende panden voor aanvang van de bouw. Schade moet aan de bouwer gemeld worden.

8 In hoeverre wordt de kwaliteit, die nu gepresenteerd wordt, ook gerealiseerd?

De architectuur van de bouwblokken moet nog bepaald worden, maar met de ontwikkelaar is afgesproken dat de kwaliteit die nu gepresenteerd wordt, ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

9 Hoe lang duurt de bouw?

Het plan wordt gebouwd, los van de verkoop, in 3 afgeronde fases in een bouwtijd van totaal 7 jaar. Er wordt gebouwd van oost naar west.

10 Welke functie krijgt de watertoren en wat kost de renovatie?

De restauratie kost 2 miljoen. Er zijn diverse suggesties gedaan voor de functie, waarover nagedacht wordt. Er is nog geen besluit genomen.

11 Wordt er wel geluisterd naar de bewoners van Sliedrecht?

De inspraak is gestart in maart met het informeren van de wijkplatforms. Zij hebben een reactie gegeven op het plan.

We luisteren ook naar alle vragen en opmerkingen van vanavond. Daarna komen we terug met een reactie.

De heer De Winter van de wijkplatforms geeft een mondelinge toelichting: “we zijn al jaren betrokken bij het Watertorenterrein en hebben 2 brieven geschreven. De laatste in maart 2008. De belangrijkste punten van aandacht uit die brief zijn: vrij uitzicht, de verkeersontsluiting, het openbare gebied, behoud van het strandje/een bootje te water kunnen laten. Het is een ambitieus plan, vooral omdat er geen auto's in het openbare gebied aanwezig zijn. Dit is prima.” De heer de Winter adviseert omwonenden om zelf een wijkcomité op te richten en bied aan om hen te adviseren.

13 Kan het strandje blijven?

Dit is op een andere plaats in Sliedrecht onderzocht en stuitte toen op onoverkomelijke weerstand van Rijkswaterstaat. We proberen het nog een keer.

Planning en verdere procedure.

De heer D. van 't Hoff geeft een toelichting op het verdere verloop van de procedure.

De visie op het gebied is vanavond gepresenteerd en omwonenden geven hun eerste reactie. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om het allemaal mogelijk te maken. Het Voorontwerp Bestemmingsplan is bijna klaar. Er volgt nu nog een bijstelling op een aantal punten, onder anderen op basis van vanavond gegeven reacties. In september is dit afgerond en daarna volgt de formele

inspraakprocedure. Deze inspraak leidt weer tot aanpassingen en zo ontstaat het Ontwerp Bestemmingsplan. Dit ontwerp wordt ter inzage gelegd. Tevens wordt het rijk en andere instanties om commentaar gevraagd. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen. Dit kan weer leiden tot aanpassingen. Hierna wordt het Bestemmingsplan, inclusief zienswijzen, aan de raad voorgelegd voor vaststelling. Er is voor omwonenden dus 3 keer mogelijkheid om te reageren op de plannen

Afsluiting

De heer Duijnhouwer bedankt alle aanwezigen voor hun aandacht en hun adviserende inbreng.