
BESPREKINGSVERSLAG

Onderwerp : Bewonersinformatieavond Herontwikkeling Van Sleenstraat
Datum : 13 mei 2015
Tijd : 19.30 - 21.00 uur
Aanwezig : Wethouder Andre Schoon, projectmanager Ad Lodder, projectsecretaris Anne-Marie Kraak, Rob Sips (Rho), Xavier Delnoij (Blauwhoed), Rob Kotte (Juli architecten), Cees Zoetemeijer (Merula), 24 omwonenden

1. Wethouder Schoon heet alle aanwezigen van harte welkom, en stelt de sprekers van vanavond voor.
2. Dhr. Lodder geeft op hoofdlijnen het proces tot heden aan: er zijn twee informatieavonden gehouden, dit is de 3^e. Vorige keer ging het vooral over de herontwikkeling van fase 1, vanavond wordt een nadere toelichting gegeven op de fases 2 t/m 4. Tijdens de laatste bijeenkomst zijn ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling aan de orde gesteld, vanavond wordt daarvan de laatste versie gepresenteerd. De herontwikkeling is een dynamisch proces, nieuwe ontwikkelingen krijgen zo goed mogelijk een plaats. Dhr. Lodder meldt dat tijdens en na het slopen van de schoolgebouwen (fase 2 t/m 5) archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Vooral in de fase 2 (naast appartementengebouw/vml.Belastingkantoor) en fase 5 (locatie de Nieuwe Poort) zijn archeologische resten gevonden. Op dit moment wordt onderzocht hoe daar het beste mee om kan worden gegaan. Ook wordt een totaalontwerp gemaakt voor de openbare ruimte/groeninrichting. Op niet al te lange termijn zal een nieuwe informatiebijeenkomst worden belegd, met name rondom het Groenplan.
3. Dhr. Sips (stedenbouwkundig bureau Rho) gaat terug tot het moment van de eerste planontwikkeling, in 2006. De uitgangspunten die toen geformuleerd zijn voor de herontwikkeling zijn nader uitgewerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het huidige plan is ruim aandacht voor doorzichten met voldoende maat. Vanuit de stad kunnen de wallen daardoor beter "beleefd" worden en vice versa. Veel rommelig groen (opschot) zal verwijderd worden, zodat er zoveel mogelijk goed zicht komt op de wallen. De stedenbouwkundige heeft bouwvelden in het groen geplaatst. Ook is daarna een proefverkaveling gemaakt: hoe zou het er uit kunnen zien? Met name voor de fases 3 en 4 zijn zgn. kavelpaspoorten ontwikkeld. Potentiële ontwikkelaars moeten zich in de toekomst houden aan de uitgangspunten voor de bouw die nu zijn geformuleerd. Het uitgangspunt voor de gehele locatie is: 2 laags met (schuine) kap, of incidenteel 3laags met plat dak. De bouwvolumes moeten minimaal 5 meter uit de oever van de sloot onderaan de wallen blijven, en minimaal 7 meter uit de Van Sleenstraat. Voor fase 2 wordt uitgegaan van 21 grondgebonden woningen rondom een open ruimte. Deze ruimte sluit aan op de open ruimte in fase 1 zodat een aaneengesloten gebied ontstaat waar de Bgm.van Sleenstraat doorheen loopt, maar waar de auto te gast is. Voor fase 3,4 wordt uitgegaan van 4 patiobungalows, 6 – 8 stadswoningen en ca. 20 beneden/bovenwoningen (appartementen) in de sociale huur/koop.

De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de gehele strook loopt. Het bestemmingsplan is deels globaal en flexibel, maar gedetailleerd waar

nodig. In het bestemmingsplan worden ook kwalitatieve uitgangspunten zo goed mogelijk juridisch verankerd. Het bestemmingsplan voor fase 2 t/m 5 wordt binnenkort als voorontwerp ter visie gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Het bestemmingsplan voor fase 1 is deze week als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Zienswijzen kunnen binnen de daarvoor gestelde termijn worden ingediend. Voor het definitieve rapport moet nog een aantal deelonderzoeken worden uitgevoerd of uitgewerkt, bijv. archeologie.

4. Dhr. Kotte gaat nader in op het ontwerp voor fase 2. Er bestaat een duidelijke relatie met fase 1. In fase 1 wordt het schoolgebouw zo veel mogelijk in stand gehouden. Noodzakelijke aanpassingen, om de transitie van school naar woningen mogelijk te maken, worden juist uitgevoerd in moderne materialen. Zo is ook later nog te zien wat origineel is, en wat later is aangebracht. Fase 1 krijgt ook een fraai kunstwerk op de kopse kant. Dat kunstwerk is een verwijzing naar de voormalige ambachtsschool die ooit in het gebouw was gehuisvest. De gymzaal wordt nog afgebroken. Voor deze fase 1 is de verkoop gestart. Het grootste deel van de (21) woningen (appartementen en grondgebonden) is reeds verkocht of in optie. Voor de gehele locatie geldt de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Ook fase 2 krijgt 21 woningen, maar dit zijn allen grondgebonden woningen, zeer divers in typologie. Er komen starterswoningen, maar ook duurdere stadswoningen en bungalows. De woningen worden rondom een open ruimte gebouwd, met de leefkant aan deze ruimte. Zo wordt het een levendig verblijfsgebied. Voor de gevels kunnen de toekomstige kopers kiezen uit verschillende opties t.a.v. de gevelopeningen (ramen, deuren). De architect van Blauwhoed zorgt er voor dat er toch een samenhangend beeld ontstaat.
Dhr. Delnoij meldt dat op 17 juni 2015 de eerste "co-creatiesessie" wordt gehouden, in de Hoofdwacht. Hierbij kunnen potentieel geïnteresseerden hun wensen t.a.v. de woningen bespreken met de architect en ontwikkelaar. In fase 1 is dit een grote succesformule gebleken. In de lokale bladen zal aandacht aan de co-creatiesessie worden gegeven. Ook staat er info op de projectwebsite www.heerenvanmaerlant.nl.
5. Dhr. Lodder meldt dat voor de fase 3,4 drie partijen zich hebben gemeld, die elk geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van een deel van deze fases. De drie partijen bieden zeer onderscheiden woonproducten aan. De ontwikkeling daarvan gebeurt overigens in nauw overleg met de Monumentencommissie. De partijen zijn: Atelier PRO (Slimhus), Stichting Merula Weeshuis (beneden/bovenwoningen), SIR55 (bungalows). SIR-55 bouwt voor mensen die lid zijn van de eigen organisatie (i.c. senioren), deze woningen worden dus niet via de markt aangeboden.
6. Dhr. Cornelis, directeur van architectenbureau Atelier PRO presenteert het concept Slimhus. Deze woningen worden geheel in de fabriek gemaakt. De daadwerkelijke bouw neemt uiteindelijk maar een aantal dagen in beslag. Het architectenbureau Atelier PRO maakt het ontwerp, en het bouwbedrijf Barli engineer en bouwt de huizen. Op enig moment staat het gehele huis als pakket in de fabriek, wordt naar de locatie getransporteerd, en daar vervolgens in paar dagen gebouwd. Atelier PRO is op zoek naar mensen die – binnen het concept - samen met de architect het (geschakelde) huis op hun eigen maat willen ontwerpen. Aan dit concept zal ook aandacht worden besteed in de lokale bladen. Aanmelden als potentieel geïnteresseerde kan ook, via www.slimhus.nl.
7. Dhr. Zoetemeijer, bestuurder van Stichting Merula Weeshuis, geeft aan dat Merula op deze locatie 20 appartementen wil bouwen: 10 senioren(beneden)woningen en

10 starters(boven)woningen. Een soortgelijk concept heeft Merula eerder ontwikkeld op de locatie van de vml. sportschool van Van Unen. Alle woningen worden in de sociale sfeer (huur of koop) gerealiseerd. Ook hier wordt de parkeernorm van 1,6 pp per woning gehanteerd. De verwachting is dat de woningen medio 2018 zijn gerealiseerd. Stichting Merula Weeshuis zal ook de omwonenden bij de planvorming betrekken.

Vragen:

1. Komen er garages bij de woningen?

Nee, voor zover nu bekend niet. Wel geldt m.n. voor de patiobungalows dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd.

2. Worden er extra wegen in het gebied aangelegd?

Nee, in principe kunnen alle woningen met de huidige wegen ontsloten worden. Dhr. Lodder geeft aan dat er een t.z.t. een extra informatieavond over de inrichting van de openbare ruimte (groen, wegen en parkeren) zal worden georganiseerd.

3. Is er al onderzoek gedaan naar de waterhuishouding? Moet binnen het plangebied extra oppervlaktewater worden gerealiseerd

Nee, vroeger stonden er grote scholen met schoolpleinen. Er komen nu woningen. Er zal geen sprake zijn van veel extra verharding, en juist wel van groen (tuinen). Daarom is naar verwachting geen watercompensatie noodzakelijk. Maar in het kader van het bestemmingsplan wordt dit nog goed berekend en getoetst, ook door het Waterschap.

4. Er is nu veel groen, blijft dat zo?

Ja, er komt veel groen. Maar dat zal wel ander groen zijn. Veel "opschot" (struiken) worden verwijderd. Er zal meer laag groen komen (gras). Waar nodig voor de bouw, worden bomen gekapt. Maar zoveel mogelijk behoudenswaardige bomen blijven gehandhaafd. Zie verder antwoord 2. Er komt een extra informatieavond over het inrichtingsplan openbare ruimte.

5. M.n. bij de Jan de Klerkstraat lijkt er een heel andere groenbeleving te komen. Kan er een groensingel komen tussen gevel Gasthuis en speelveld?

Er zal inderdaad sprake zijn van een andere beleving aan de Jan de Klerkstraat. Er was sprake van een eenlaagse school met bomen er om heen. Er komt nu een hoger gebouw, met aan de zijde van de Jan de Klerkstraat voordeuren van de inleunappartementen. Bij de ontwikkeling van het gebouw is overigens de Monumentencommissie nauw betrokken. Een groensingel, met bomen, komt er niet. Maar het sportveldje blijft geheel intact. Dat betekent dat er altijd een ruime maat blijft bestaan tussen de huizen aan de Jan de Klerkstraat en het zorgcentrum. Dat vindt de gemeente van belang, ook gezien de sociale functie van het speelveld.

6. Komt er een extra kinderspeelplaats bij fase 2?

Er is op dit moment geen extra kinderspeelplaats voorzien. Het speelplaatsenbeleid van de gemeente geeft daartoe ook geen noodzaak aan. Maar de buitenruimte bij fase 2 wordt zo goed mogelijk kindvriendelijk ingericht, waardoor er wel ruimte is om te spelen in de buitenruimte.

7. Kan de sloop van de gymzaal en de bouw bij fase 1 en 2 schade berokkenen aan de bestaande woningen?

Dhr. Delnoij (Blauwhoed) meldt dat bij de bouw een funderingsplan wordt gemaakt, om de kans op schade op voorhand te minimaliseren. Bij de bouw van fase 1 en 2 wordt gebruik gemaakt van schroefpalen, een trillingsvrij systeem. Tevens wordt van de woningen een

vooropname gemaakt (0-meting). Waar nodig worden tijdens de bouw trillingsmeters geplaatst.

8. Fase 2 komt wel dicht bij het appartementencomplex van het vml. Belastingkantoor. De bewoners willen graag nauw betrokken worden bij de ontwikkeling van fase 2.

Betrokkenheid van omwonenden is uitgangspunt bij de herontwikkeling.

9. Hoe wordt parkeren opgelost? Er wordt nu al een hoge parkeerdruk ervaren in de binnenstad.

De parkeernorm is 1,6 parkeerplaats per woning. Dat is een gebruikelijke norm voor binnenstedelijk gebied. Een hogere norm is op deze locatie in de binnenstad niet wenselijk. Daarmee zou de binnenstad te zeer verstenen. De parkeerbalans geeft aan dat er voor bewoners voldoende ruimte is om te parkeren binnen 150 m.

10. Er is ook sprake van veel bezoekersparkeren. Kan de gemeente niet overgaan tot parkeren voor vergunninghouders?

Brielle is een stad, die aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers. Dat willen we zo houden. Gemeentebestuur zal scherp toezien op handhaving van de genoemde parkeernorm, maar er zal geen sprake zijn van een vergunninghouderssysteem in de binnenstad. Natuurlijk geven evenementen soms extra parkeerdruk, maar dat is inherent aan het wonen in een binnenstad. De extra parkeermogelijkheden worden niet in de binnenstad, maar buiten de Vesting gerealiseerd (terrein bij de Jumbo).

11. Zijn er mogelijkheden voor "gebouwde parkeervoorzieningen"?

Het realiseren van ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar, en, gezien de archeologische waarde van het gebied, niet wenselijk.

Afspraak

De presentaties van vanavond worden op de website van Brielle geplaatst (te vinden onder Bouwen, bedrijven en economie / bouwprojecten / Burgemeester van Sleenstraat) Ook het verslag van de bewonersinformatie zal daar geplaatst worden.

De omwonenden worden t.z.t. uitgenodigd voor een informatie avond over de inrichting van de openbare ruimte.

Sluiting

Wethouder Schoon sluit om 21.00 uur de bijeenkomst, onder dankzegging van alle inbreng.