

Informatieavond actualisatie “Basisplan herstructurering Zoetendaal”

Datum : 21 maart 2005
Tijd : 19.30 – 22.30 uur
Locatie : Gemeentehuis Zevenbergen, Moerdijkzaal
Aantal aanwezigen : +/- 80 bezoekers

Opening:

De informatieavond wordt geopend door Wethouder Cors Punt, namens de gemeente Moerdijk bestuurlijk verantwoordelijk voor dit project. Hij heet de aanwezigen welkom en stelt het panel voor dat de vragen die deze avond gesteld gaan worden zal beantwoorden, te weten Dhr. H. Hendrixx (directeur van de Stichting Woningbouw Zevenbergen), Dhr. R. Maas (directeur van de firma Maas-Jacobs bouwbedrijf b.v.), Dhr. E. Kalle (adviesbureau SOAB en ook betrokken bij het eerste basisplan uit 2002) en Dhr. E. Alderliesten (projectleider gemeente Moerdijk). Daarna laat hij het programma van de avond zien en gaat in op bijvoorbeeld de rol van de aanwezigen en doet de toezegging dat het verslag van deze avond én de sheets die tijdens de presentatie worden getoond, worden toegezonden aan diegene die zich daarvoor op de presentielijst hebben aangemeld.

Presentatie van de plannen:

Na de opening door de wethouder wordt de presentatie van de plannen verzorgd door Dhr. E. Kalle. Daarbij gaat hij achtereenvolgens in op:

- De voorgeschiedenis
- Het eerder opgestelde basisplan
- Het nu geactualiseerde basisplan
- De bestemmingsplanprocedure én de inspraakmogelijkheden
- De planning van de bouw van de woningen etc.

Zie verder de bijgevoegde sheets en de op de avond uitgereikte leidraad.

Gestelde vragen en antwoorden (na de pauze):

Vraag 1:

In de presentatie is gesteld dat één van de doelen is om de openheid in de wijk terug te brengen. Nu is er echter een blok gepland met 5 bouwlagen. Dat bevordert de openheid niet. De afstanden tot de bebouwing die blijft bestaan worden in dit gebied kleiner. Daar bestaat bezwaar tegen.

Antwoord 1:

De openheid is juist gezocht in het open maken van de entree van de wijk vanaf de Meeren naar het hart van de wijk. In de huidige situatie is er slechts een kleine doorgang naast de supermarkt zodat het hart van de wijk afgeschermd blijft. Door het open maken van de entree vanaf de Meeren én de aanleg van een toegangsweg wordt de gewenste openheid verkregen. De 2 blokken (“verzorgingsblok 1” en het “commerciële blok 2”) vormen als het ware de poort naar het hart van de wijk. Om de entree van het gebied open te maken en de poort te kunnen maken is het inderdaad wel zo dat de bebouwing aan de randen van deze entree wat wordt “verdicht”. In het uitwerken van dit basisplan én bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het openbaar gebied zal worden gekeken hoe dit zo goed mogelijk kan worden ingepast. Daarnaast zal aan het verslag van deze avond een kaartje worden toegevoegd met de afstanden van de nieuw te bouwen woningen tot de bestaande bebouwing.

Vraag 2:

Een aantal bestaande parkeerplaatsen zijn in de schets verdwenen en teruggebracht op een onlogische locatie.

Antwoord 2:

Op de schets zijn niet de al bestaande parkeerplaatsen aangegeven, maar enkel de mogelijk nieuw te realiseren plaatsen. Dit is gedaan om aan te geven dat voor de nieuwe functies (woningen, voorzieningen) die in de buurt zullen worden gebracht, ook voldoende gelegenheid is. De exacte locaties van de parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van een uitgewerkte schets voor de inrichting van het openbaar gebied. Deze schets zal de komende maanden worden opgesteld en aan u (en o.a. aan de klankbordgroep), samen met het voorontwerp-bestemmingsplan, worden voorgelegd juni/ juli'05.

Vraag 3:

Wordt er bij de bouwwerkzaamheden rekening gehouden met de omgeving voor wat betreft a) schade door heiwerkzaamheden en b) het feit dat een deel van de mensen binnen Zoetendaal in ploegen werkt en dus overdag wel eens slapen. Waar kan ik bij eventuele schade door bouwwerkzaamheden terecht?

Antwoord 3:

De heiwerkzaamheden worden afgestemd op de afstand tot de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt van de bestaande bebouwing een "nulopname" gemaakt voor de werkzaamheden en een "eindmeting" na de werkzaamheden. Dit om eventuele schade vast te kunnen stellen. De bouwer (firma Maas-Jacobs bouwbedrijf b.v.) is vervolgens aansprakelijk voor de schade. De bouwwerkzaamheden worden wel op reguliere werktijden uitgevoerd. Er kan geen rekening worden gehouden met mensen met onregelmatige werktijden die eventueel een deel van de dag slapen.

Vraag 4:

Hoe is de planning van de bouwwerkzaamheden, worden blok 1 en 2 ook pas gerealiseerd gelijktijdig met de 24 grondgebonden woningen (2008-2009)?

Antwoord 4:

Nee, het is de bedoeling om zowel blok 1 als blok 2 zoveel mogelijk gelijktijdig (in een zo kort mogelijke periode) al vanaf 2007 te realiseren (na afronding van het bestemmingsplan én de herhuisvesting van de bewoners van de 18 te slopen panden). Hoe dit precies wordt uitgevoerd is nu nog niet bekend. Er zitten een aantal praktische haken en ogen aan die de komende maanden bekeken moeten worden. De bouwplanning voor de woningen en winkels is daarmee globaal:

- Sloop 18 woningen, winkels etc -> jan-feb '07
- Bouw blok 1 en 2 -> maart '07 – juli '08
- Bouw 24 grondgebonden woningen -> aug '08 – juli '09
- Project gereed -> juli '09

Vraag 5:

Verdwijnt het fietspad tussen de Okkerlaak en de noodlokalen?

Antwoord 5:

Dat is een vraag die later beantwoord zal worden bij de uitwerking van de schets voor het openbaar gebied (juni/juli a.s). Er zal in ieder geval een langzaamverkeersroute blijven ten behoeve van de school. Hoe deze er precies uit komt te zien is een volgende stap.

Vraag 6:

Op dit moment is vooral het illegaal parkeren in de buurt een probleem. Er wordt volop geparkeerd ook buiten de parkeervakken

Antwoord 6:

Het parkeren is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de schets voor het openbaar gebied. Enerzijds moet er voldoende parkeercapaciteit worden gemaakt (voldoende parkeervakken). Anderzijds moet de inrichting van het openbaar gebied zo zijn dat illegaal parkeren wordt beperkt. Dit zal worden meegenomen in de uitwerkingsschets.

Vraag 7:

Komt er een parkeergarage onder de supermarkt (als verplichting om voldoende parkeerplaatsen te maken).

Antwoord 7:

Dat is afhankelijk van de soort supermarkt die er komt. Wanneer dit blok wordt gevuld met een kleine buurtsuper, dan behoeft dat minder parkeerplaatsen en bestaat er voldoende ruimte in het openbaar gebied om de benodigde parkeerplaatsen te vinden. Wanneer echter een wat grotere supermarkt zijn plaats vindt in dit commerciële blok (blok 2), dan zal er inderdaad onder dit blok een parkeergarage worden aangelegd.

Vraag 8:

Verdwijnt met de sloop van de woningen ook de schuur die behoort bij de woning Zoetendaal 81 (gelegen onder de onderdoorgang tussen de te slopen woningen en de woningen Zoetendaal 65 t/m 83)?

Antwoord 8:

Nu nog niet exact duidelijk. Als de schuur wordt gesloopt, wordt er in ieder geval voor een nieuwe schuur gezorgd.

Vraag 9:

Kan de boom die nu staat voor de woning Zoetendaal 81 niet alvast worden gekapt. Deze is er slecht aan toe en veroorzaakt overlast (bijvoorbeeld door het opduwen van de bestrating)

Antwoord 9:

Dit zal door de groendienst van de gemeente worden bekeken.

Vraag 10:

Wie bepaalt of het blok 2 (commerciële blok) 5 bouwlagen wordt?

Antwoord 10:

De nu geschetste hoogte van dit blok (4 bouwlagen en deels een 5^e bouwlaag) is uitgangspunt. Hoe dit exact vormgegeven gaat worden moet nog worden ontworpen. De opmerkingen die zijn gemaakt tijdens deze informatieavond, zijn genoteerd en er zal in het ontwerpproces worden gekeken hoe "de pijn kan worden verzacht". Het totale basisplan voor dit gebied is ontstaan uit een combinatie van uitgangspunten, zoals destijds door de betrokkenen zijn ingebracht tijdens het opstellen van het eerste basisplan. Enerzijds is toen aangegeven dat er behoefte is aan bijvoorbeeld woningdifferentiatie (veel verschillende woningen), het behoud van voorzieningen, het terugkomen van één of meer winkels in de buurt, een ouderensteunpunt én bijvoorbeeld het behoud van een school. Anderzijds is gesteld dat er behoefte is aan een groenzone, voldoende openheid vanaf de Meeren, minder hoekjes en onveilige plaatsen en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast moet het totale plan ook, in financiële zin, nog realiseerbaar zijn. Dit om te voorkomen dat nu gouden bergen worden beloofd, die vervolgens niet kunnen worden waargemaakt. Al deze uitgangspunten hebben geleid tot dit basisontwerp waarin veel positieve onderdelen aanwezig zijn, maar anderzijds inderdaad ook een aantal onderdelen die nodig zijn om het plan haalbaar te maken. Het nu gepresenteerde basisplan is met andere woorden het resultaat van een totale afweging van belangen waarvan wij de overtuiging hebben dat dit plan voor de buurt als geheel nadrukkelijk een positief effect zal hebben.

Vraag 11:

Wat zijn stadswoningen?

Antwoord 11:

Dat zijn kleine woningen met geen of een kleine tuin, in 2 lagen en eventueel een dakterras. Het is een woning voor een specifieke en beperkte doelgroep

Vraag 12:

Verandert er iets aan de huidige straat Kreitenborg?

Antwoord 12:

Dat zal bij de uitwerking van de schets van het openbaar gebied worden bekeken.

Vraag 13:

Ik mis de speciale aandacht voor de mensen die nu een woning bewonen die gesloopt moet worden. Er is nu al vanuit gegaan dat deze woningen worden gesloopt zonder dat een gesprek of inspraakavond is geweest met de bewoners. Wij zijn veel te laat geïnformeerd. Plannen nu blijkbaar al een vaststaand feit.

Antwoord 13:

De bewoners van de woningen die gesloopt moeten worden zijn allen individueel benaderd en ook al in een eerder stadium aangeschreven. Er is gekozen voor een individuele benadering omdat de diverse mensen vaak specifieke wensen hebben die "maatwerk" vragen. Als er de behoefte bestaat

aan een collectieve avond dan is SWZ best bereid deze te organiseren. Het doel is om via een goede begeleiding zo snel mogelijk een nieuwe woning aan te bieden. De Stichting heeft er ook alle vertrouwen in dat dat gaat lukken.

Vraag 14:

Is voor dit totale plan een bestemmingsplanwijziging nodig en wat is de status van dit plan?

Antwoord 14:

Voor de uitvoering van dit basisplan is inderdaad een bestemmingsplanwijziging nodig, met uitzondering van de herbouw van de Arenbergschool. Deze school kan worden gebouwd passend binnen het nu geldende bestemmingsplan. Voor de overige ontwikkelingen is een wijziging nodig, o.a. daarom kunnen de eerste werkzaamheden ook pas in 2007 starten. Dit basisplan is het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan, al moet dit plan nog wel verder worden uitgewerkt.

Vraag 15:

Waar komt de cafetaria terug in dit plan?

Antwoord 15:

De exacte locatie is nog niet bekend, maar de cafetaria komt terug. Is ook één van de uitgangspunten geweest van dit plan ("behoud van aanwezige voorzieningen én toevoegen van één of meer winkels").

Vraag 16:

Er zijn nu reeds bomen gekapt, waaronder een boom die niet gekapt had moeten worden. Hoe is dat te verklaren?

Antwoord 16:

In combinatie met de plannen die nu zijn gepresenteerd voor het "centrum" van de wijk Zoetendaal, is door de gemeente tevens besloten om, naar aanleiding van jarenlange klachten over de staat van het groen binnen de totale wijk Zoetendaal, ook buiten "dit centrumgebied" alvast de groenvoorziening grondig te renoveren en op te knappen. Dit ook om te laten zien dat het ons nu serieus is met de plannen voor Zoetendaal. Wij als gemeente (maar uiteraard ook de Stichting Woningbouw Zevenbergen en Maas-Jacobs bouwbedrijf b.v.) willen vanaf "nu", samen met de bevolking, vlot en voortvarend iets moois maken van de wijk Zoetendaal. De eerste stap daartoe is de reeds gestarte renovatie van huurwoningen, de presentatie van dit basisplan én de aanpak van het openbaar groen. Inhoudelijk kan ik niet ingegaan op de vraag of een bepaalde boom al dan niet onterecht is gekapt, daarvoor ontbreekt mij de kennis. Wel weet ik dat het streven is wel om het totale openbaar groen een forse opknopbeurt te geven.

Vraag 17:

Hoe is de bevoorrading van de commerciële functies gedacht?

Antwoord 17:

Op de tekening is de route al min of meer aangegeven. De bedoeling is om de vrachtwagens zo min mogelijk "in de wijk" te krijgen. De nu geplande route is mogelijk voor vrachtwagens, maar moet nog verder worden uitgewerkt.

Vraag 18:

Bij de woningen de Meeren 169 – 191 zijn de tuinen naar de openbare weg gericht. Dit heeft tot gevolg dat er een wand van houten schuttingen is ontstaan, wat niet echt een fraai beeld geeft. Kan dat niet worden afgeschermd met groen?

Antwoord 18:

Dat zal worden nagegaan. De vraag is wel of hiervoor fysiek de ruimte aanwezig is.

Vraag 19:

Wat heeft het volbouwen van het park met de woningblokken 4a en 4b nu te maken met openheid en een goede herstructurering. Destijds hebben wij een woning gekocht aan een groenzone, maar dat gaat nu verloren. Hiermee zal de waarde van de woning dalen.

Antwoord 19:

In het ontwerp is wel degelijk rekening gehouden en ruimte gelaten voor een behoorlijke groenstrook. De minimale afstand van de nieuwe woningen (blok 4a en 4b) tot de woningen aan de Okkerlaak en Kreitenborg is 25 meter. Dit is van gemeentezijde nadrukkelijk als eis gesteld. Over het algemeen is deze afstand (groenstrook) echter veel breder (met een maximum van globaal ruim 50 m ter hoogte van de woning Okkerlaak 59). Dit is een alleszins redelijke afstand, zeker gerekend naar de maatstaven voor een gebied gelegen midden in de bebouwing van een middelgrote kern, met als landelijk beleid dat voor nieuwe woningen ingezet moet worden op "inbreiden" boven "uitbreiden". Garanties op een "eeuwig durend vrij zicht" bestaan dan ook niet. Met dit ontwerp (zoals gezegd een ontwerp gebaseerd op een veelheid van belangen) wordt wel degelijk recht gedaan aan de wens tot openheid voor dit deel van de wijk. Daarbij wordt de waardedaling van de woning t.o.v. de huidige situatie absoluut niet onderschreven. Vermoedelijk neemt, met het opknappen van de wijk Zoetendaal, de waarde van de woning juist toe.

Vraag 20:

Hoe hoog is de 3 ½ bouwlaag van blok 1?

Antwoord 20:

3 ½ betekent over de volledige lengte van het blok 3 bouwlagen en voor een klein deel een 4^e bouwlaag. Waar deze gedeeltelijke 4^e bouwlaag precies komt, moet nog worden uitgewerkt. Dat betekent dat dit blok, op het hoogste punt, globaal 12 m hoog zal zijn (4 bouwlagen). Het grootste deel van dit blok is ongeveer 9 m hoog (3 bouwlagen). Op dit blok komt geen "kap".

Vraag 21:

Bestaat de mogelijkheid om, gezien het feit dat de wijk Zoetendaal een vrij kinderrijke buurt is, kinderspeeltoestellen in het ontwerp mee te nemen?

Antwoord 21:

Deze suggestie zal in het ontwerp voor het openbaar gebied worden meegenomen.

Vraag 22:

Blijft de bushalte van de BBA gehandhaafd in dit plan?

Antwoord 22:

Ja, deze blijft gehandhaafd.

Vraag 23:

In het zorgblok (blok 1) komt een zorgfunctie. Wat komt daar precies?

Antwoord 23:

Wat daar precies komt is nu nog niet bekend. Het streven is om ouderenappartementen en wellicht deels zorgappartementen te realiseren, met een ondersteunende zorgfunctie. In dit blok komt eveneens het ouderensteunpunt terug.

Vraag 24:

Wat komt er voor soort groen terug in de wijk?

Antwoord 24:

Dat moet worden uitgewerkt in het groenplan. Is nu nog niet bekend. Wij staan wel open voor suggesties.

Vraag 25:

De schuurtjes die nu worden gesloopt zijn individuele schuurtjes. De schuurtjes die terugkomen, zijn dat gezamenlijke schuurtjes (nadrukkelijk niet de voorkeur)?

Antwoord 25:

Nee, er komen ook weer individuele schuurtjes terug.

Afsluiting:

Om ongeveer 22.30 uur sluit wethouder Punt de vergadering en dankt een ieder voor zijn of haar aanwezigheid. Hij doet de toezegging dat de mensen op de hoogte worden gehouden via de nieuwsbrieven, waarin ook de nog te houden informatie- en inspraakavonden aangekondigd zullen worden (inspraakavonden worden ook aangekondigd in de Moerdijkse Bode). Tijdens de volgende inspraakavond zal het ontwerp-bestemmingsplan worden gepresenteerd, in combinatie met de uitwerkinsschets voor het openbaar gebied (juni/juli a.s).

Klankbordgroep:

Dhr. Kalle vraagt nog aandacht voor de klankbordgroep. Voor deze klankbordgroep wordt nu gedacht aan de volgende samenstelling:

- 1 namens de Regenboog
- 1 namens de Arenbergschool
- Betrokkenheid van de wijkagent
- 1 namens van de Seniorenraad
- 1 namens het chinees restaurant
- 1 namens de cafétaria
- 1 namens de vereniging "Rondom Okker en Kreit" (telnr. secretariaat vereniging 370474)
- 1 namens de huurdersvereniging
- 1 bewoner van een huurwoning binnen deze wijk
- Dhr. De Vos namens de huiseigenaren binnen deze wijk
- Nog 1 vertegenwoordiger namens de huiseigenaren binnen deze wijk
- Dhr. Maas namens de firma Maas-Jacobs bouwbedrijf b.v.
- Dhr. H. Hendriks namens de Stichting Woningbouw Zevenbergen
- Dhr. E. Alderliesten als projectleider namens de gemeente Moerdijk

Het uitgangspunt is dat de deelnemers in de klankbordgroep de belangen van "de achterban" vertegenwoordigen. Wij zijn nog op zoek naar én een bewoner van een huurwoning én een bewoner van een eigen woning in dit gebied, die bereid is plaats te nemen in de klankbordgroep. Via dit verslag bieden wij de gelegenheid om uw interesse voor de klankbordgroep kenbaar te maken. Mochten er meer belangstellenden zijn dan zal in overleg tot een keuze (selectie) gekomen moeten worden. Dit om de klankbordgroep qua omvang nog werkbaar te houden. U kunt uw interesse kenbaar maken door **voor 22 april a.s.** een kort briefje te schrijven naar: **de gemeente Moerdijk, postbus 4, 4760 AA, Zevenbergen, afdeling Strategie en Projecten, t.a.v. Edwin Alderliesten.**