

Verslag overleg Klankbordgroep Zoetendaal

<u>Datum</u> :	19 september 2005
<u>Tijd</u> :	19.30 – 21.30 uur
<u>Locatie</u> :	Gemeentehuis Zevenbergen, ruimte 1.54
<u>Aanwezig</u> :	Dhr. Hendrikx (SWZ), Dhr. Kouters (huurdersvereniging), Dhr. Jansen (huiseigenaar), Dhr. van Beek (Seniorenraad), Dhr. van Duuren (Maas-Jacobs b.v.), Dhr. Maas (Maas-Jacobs b.v.), Mw. Spapé (SOAB), Mw. De Jong (bewoonster huurwoning), Dhr. Lin (eigenaar snackpalace, mede namens eigenaar Chin. Restaurant), Dhr. van Eekelen (dir. Arenbergschool), Dhr. Aper (St. Noordrand), Mw. Lagendijk (bewoonster huurwoning), Dhr. Vos (huiseigenaar), Dhr. van der Slikke (SPCO), Dhr. Nuijtinck (Quadrant), Mw. Matser (Ver. rondom Okker en Kreiten), Dhr van Suylekom (Ver. rondom Okker en Kreiten), Dhr. Alderliesten (gemeente)

01. Opening en voorstel agenda

Dhr. Alderliesten heet de aanwezigen welkom. De agenda wordt cf. het voorstel vastgesteld. Bij dit overleg zijn Dhr. Nuijten (Quadrant architecten) en Mw. Spapé (SOAB-adviseurs) uitgenodigd om een toelichting te geven op enerzijds het ontwerp van het te realiseren vastgoed (specifiek het 'commerciële blok') en anderzijds de inrichtingsschets voor het openbaar gebied.

02. Verslag overleg 7 juni j.l.

- Dhr de Vos geeft aan dat zijn naam niet juist is weergegeven.
- Dhr. van der Slikke geeft aan dat hij de vorige keer de uitnodiging niet heeft ontvangen als verklaring van het feit dat hij niet bij het overleg van 7 juni aanwezig was.
- Mw. Matser geeft aan dat de afwezigheid van de Vereniging Rondom Okker en Kreiten gelegen was in een misverstand hetgeen telefonisch met de gemeente reeds is besproken en is opgelost.

Voor het overige wordt het verslag cf. voorstel goedgekeurd.

Actielijst 07-06-'05:

Actienr.	Actie	Wie	Status
01-07.06.05	Maken maquette	Soab/Gemeente	Gereed november
02-07.06.05	Geven reactie op schets openbaar gebied	Allen	Is gebeurd.
03-07.06.05	Opstarten planvorming vastgoed	SWZ/Maas-Jacobs	Loopt, zie agenda
04-07.06.05	Opstarten ontwerp Arenbergschool	St. Noordrand/ Arenbergschool	Loopt, zie agenda
05-07.06.05	Verspreiden nieuwsbrieven juli/okt	Gemeente	Juli is gebeurd, november nieuwe brief
06-07.06.05	Opnemen project op gemeentelijke website	Gemeente	v.a. november

03. Naamgeving plan en plangebied:

Edwin geeft uitleg over de nieuwe naam van het plan en de achtergrond van deze naam. Achterliggende doel is om dit plan een duidelijk gezicht te geven ('herkenbaarheid'). De klankbordgroep stemt in met de gekozen naam. Naast de nieuwe naam zijn er in het gebied, na de herinrichting van het openbaar gebied én de realisatie van de nieuwe woningen en voorzieningen ook een aantal nieuwe straatnamen nodig.

Edwin vraagt de klankbordgroep eens na te denken over eventuele nieuwe namen.

04. Invulling vastgoed (en maquette).

a. Ed Nuijten (quadrant-architecten) namens SWZ en Maas –Jacobs mbt 'Commerciële blok':

Het ontwerpproces m.b.t. het te realiseren vastgoed is in volle gang. Allereerst wordt er gewerkt aan het ontwerp van het commerciële blok omdat tijdens de vorige klankbordgroep én tijdens de inspraakavond bleek dat met betrekking tot dit blok de meeste zorgen bestaan. Vervolgens zal het zorgblok verder worden uitgewerkt en als laatste volgt het ontwerp van de 24 grondgebonden woningen (zal ook dit najaar mee worden gestart). Vervolgens geeft Dhr. Nuijten een toelichting op het nieuwe, aangepaste, ontwerp voor het commerciële blok:

Reacties klankbordgroep:

- *Dhr. Lin:* Wat zijn de ervaringen met het gebruik van de parkeerkelder door bewoners van de bovenliggende koopappartementen. Gaan deze mensen niet toch gewoon met de auto op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied staan (zoals een parkeerplaats 'op eigen terrein')? Parkeren blijft een zorg binnen dit gebied
- *Antw:* In de praktijk blijkt dat een eigen parkeerplaats in de kelder goed wordt gebruikt. In de kelder staat de auto veilig en droog, kan via de lift direct de woning worden bereikt én is men verzekerd van een plaats

- Dhr. Suylekom vraagt naar de hoogte van de (deels) 5 laag
- *Antw:* Hoogste punt is ongeveer 17 m. hoog.

- Verschillende aanwezigen vragen naar én de verhouding huur- en koopwoningen en naar een inschatting van de prijsklasse.
- *Antw:* De appartementen boven het zorgblok worden (ongeveer 25) huurappartementen en de appartementen boven het commerciële blok worden (ongeveer 30) koopappartementen. De nieuwe bewoners van de koopappartementen kopen tevens automatisch een plaats in de parkeerkelder. Wat exact de prijs van de koopappartementen gaat worden is nu niet precies helder. Op hoofdlijnen zullen het geen appartementen aan de bovenkant van de markt worden, daarnaast is de ervaring dat de nu geplande opzet juist bewoners zal trekken vanuit de wijk of de 'directe' omgeving daarvan.

Conclusie:

De aanwezigen vragen zich nog steeds af in hoeverre het plan als geheel voldoet aan het uitgangspunt van openheid. De nu geplande aanpassing van het commerciële blok wordt echter wel als een sterke verbetering ervaren. Met het ontwerp is duidelijk rekening gehouden met de eerder t.a.v. het eerdere ontwerp gemaakte opmerkingen. Door de nu gekozen bouwvorm lijkt het veel minder een toren en komt de hoogte minder bedreigend over. Daarnaast zijn de eerder geplande uit het oogpunt van sociale veiligheid ongewenste hoekjes etc. verdwenen en is het parkeren wat logischer verdeeld. Neemt niet weg dat met name het parkeren nog een zorgpunt vormt. De vertegenwoordigers van de Vereniging Rondon Okker en Kreiten geven aan dat zij de geplande hoogbouw ongewenst vinden. Daarnaast zijn zij van mening dat er te geforceerd aan het standpunt vastgehouden dat er wat moet gebeuren in de wijk. De vraag is of dat wel zo is. Met het opknappen van het openbaar gebied zal een groot deel van de problemen al zijn opgelost.

Antw: De inschatting is dat de gekozen opzet zeker zal leiden tot de gewenste openheid in de buurt. De te realiseren maquette zal daar ook inzicht in geven. Gezien het draagvlak nu voor de aanpassingen zal worden doorgeborduurd op het nu gepresenteerde ontwerp van het commerciële blok, waarbij de zorgen m.b.t. het parkeren worden meegenomen. Bij agendapunt 5 zal hier nog wat verder op worden ingegaan. Daarnaast is er wel degelijk een noodzaak om iets te doen in de buurt gezien bv de ongewenste stedenbouwkundige opzet van de buurt, sociale onveiligheid, onduidelijke

verdeling openbaar én privaat gebied, leegstaande voorzieningen en het bijbehorend verval en de sterk eenzijdige woningstelling. Dit project is nu de kans om de wijk Zoetendaal (Serena) gezamenlijk een impuls voor de toekomst te geven met als doel dat een "levensloopbestendige wijk" ontstaat die haar bewoners de gelegenheid geeft om een leven lang naar tevredenheid in de wijk te blijven wonen (bv door de geplande woningdifferentiatie en voorzieningen). Het is niet mogelijk om het iedereen volledig naar de zin te maken maar gezamenlijk zal, met oog voor ieders belang, gekomen moeten worden tot een eindplaatje wat zeker een verbetering zal betekenen voor de wijk als geheel. De nu voorliggende schetsen en plannen zijn daar een basis voor. Juist de adviezen etc. vanuit de klankbordgroep (met haar verschillende deelnemers) zijn in dat streven zeer waardevol.

b. Zorgblok:

Het ontwerp van het zorgblok is nog niet verder uitgewerkt maar zal gebaseerd zijn op het eerder getoonde schetsontwerp. Daarnaast is de stichting woningbouw in gesprek met een zorgaanbieder om een zorgfuncties en een ouderensteunpunt in dit blok te realiseren.

c. School:

Ook het ontwerp van de school is nog niet gereed. Op 3 oktober a.s. zal de architect het eerste ontwerp aan het schoolbestuur presenteren. Het doel is om begin januari te starten met de feitelijke bouw én het geheel 1 augustus 2006 te hebben afgerond. Dit om de noodlokalen tijdig te kunnen verwijderen. Daarnaast wordt gekeken naar een brede invulling van de school (niet enkel een basisschool maar wellicht aanvullende voorzieningen). De entree van de school zal gericht zijn op de nieuwe ontsluitingsweg de wijk in.

05. Ontwerp-schets openbaar gebied (wordt tevens uitgereikt)

Mw. Spapé van het adviesbureau SOAB presenteert een verder uitgewerkte schets voor het openbaar gebied. Eerdere opmerkingen zijn in de nieuwe ontwerpen zoveel mogelijk meegenomen. Bij de nu gepresenteerde schets is nog wel uitgegaan van de oude variant voor het commerciële blok. Het nieuwe 'blok' is enkel nog maar ingetekend, het openbaar gebied rond dit commerciële blok is hierop nog niet volledig worden aangepast en uitgewerkt. Bijvoorbeeld de nieuwe zichtlocatie van de cafetaria gericht o.a op potentiële bezoekers vanaf de weg Keizersweerd en het feit dat het blok nu 2 voorkanten krijgt (kant van de cafetaria, gericht op de woningen aan de Zoetendaal c.q. de Vlasselt, wordt in de nieuwe opzet nadrukkelijk een voorkant) heeft zeker effect voor het openbaar gebied. In het vervolg van het ontwerp zal hiernaar worden gekeken. Voor de aanwezigen bestaat de mogelijkheid om staande de vergadering dan wel aansluitend schriftelijk te reageren door, **uiterlijk 30 september 2005, een reactie te sturen (Gemeente Moerdijk, t.n.v. Edwin Alderliesten, afdeling Strategie en Projecten, postbus 4, 4760 AA Zevenbergen, e-mail: Edwin.alderliesten@moerdijk.nl)**. De reacties worden verzameld en zullen door SOAB weer worden betrokken bij de verdere planvorming.

Eerste reacties:

- De verkeersveiligheid en het parkeren rond de school is een aandachtspunt. Daarnaast is het nu in het ontwerp van SOAB opgenomen ontwerp voor de school geen definitief ontwerp maar slechts een 'indicatief ontwerp' dat wel is besproken met de architect van de school.
- In de parkzone moet zoveel mogelijk groen worden gerealiseerd. Daarnaast is groen met een beetje volume (bomen met een redelijk hoogte en struiken) nadrukkelijk gewenst. Enkel een grasveld wordt al snel een veredelde hondenuitlaatplaats. Daarnaast merken de vertegenwoordigers van de vereniging Rondom Okker en Kreiten op dat zij tegenstander zijn van de geplande grondgebonden woningen.
- Het totaal aantal opgenomen parkeerplaatsen lijkt te beperkt en blijft een zorgpunt. Mw. Spapé geeft aan dat er meer parkeerplaatsen worden toegevoegd dan dat voor de te realiseren woningen en voorzieningen volgens de normen feitelijk nodig zijn. Naast parkeerplaatsen in het openbaar gebied wordt ook een parkeerkelder gerealiseerd. Door de realisatie van dit plan wordt de parkeerdruk op het gebied verbeterd. Het plan houdt 'de eigen broek op' en zorgt voor nog wat extra parkeerplaatsen voor de nu al aanwezige woningen etc. **Afgesproken wordt dat Mw. Spapé zal zorgen voor een totaal overzicht van nieuwe en bestaande parkeerplaatsen en de bijbehorende normen etc. Dit moet een totaalinzicht geven in de parkeerbilans voor dit**

gebied. Deze parkeerbalans zal samen met het verslag (binnen 2 weken) worden toegezonden.

- De eerdere suggestie om een fietspad aan te leggen langs de nummers Zoetendaal 5 –25 en zo te zorgen voor een duidelijke fietsroute én verdeling privaat- en openbaar gebied is in het inrichtingsplan meegenomen.
- Ook de suggestie om iets te doen bij het blok Zoetendaal 30-58 (blok bij het chinees restaurant) en na te gaan hoe de onduidelijke voor- en achterkantsituaties opgeheven kunnen worden is meegenomen. In 2006 zal door SWZ worden gestart met het verder aanpakken ook van dit blok.
- Mw. Lagendijk stelt tenslotte dat zij blij is dat er nu eindelijk wat gebeurt in de wijk. Zij heeft met tevredenheid geconstateerd dat eerdere opmerkingen van de klankbordgroep zijn meegenomen in zowel het ontwerp voor het vastgoed als in de inrichtingsschets voor het openbaar gebied. Zij stelt dat in ieder geval de nieuwe bewoners in een mooi plan komen. Wel vraagt zij aandacht juist ook voor de huidige bewoners van de wijk. Zij is nieuwsgierig hoe het proces verder gaat en hoopt dat ook voor die bewoners die nu naar tevredenheid in het gebied rond het in de toekomst te realiseren zorgblok wonen, het eindplaatje positief zal zijn.

06. Bestemmingplanprocedure:

Op basis van de nu gepresenteerde ontwerpen wordt het voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp zal volgens de huidige planning door de gemeenteraad in haar vergadering van 1 december worden 'goedgekeurd' en vervolgens, samen met de inrichtingsschets voor het openbaar gebied én de dan gereed zijnde maquette tijdens de informatieavond van 19 december a.s. worden gepresenteerd. Vanaf de 2^e week van december bestaat voor een ieder, gedurende 6 weken, de gelegenheid om in te spreken op het voorontwerp-bestemmingsplan.

07. Planning totale project

De geactualiseerde planning van het project wordt staande de vergadering, ter informatie, uitgereikt.

08. Nieuwsbrief november 2005

Voor de nieuwsbrief november wordt aan de volgende inhoud gedacht:

- Opnemen globale tekening inrichtingsschets en voorontwerp-bestemmingsplan
- Aankondigen info- en inspraakavond en ter visie gaan voorontwerp-bestemmingsplan
- Achtergrond nieuwe naamgeving plan

09. Rondvraag:

Dhr. van Suylekom constateert dat de 'frontlijn' van de grondgebonden woningen wat verspringt. Op een aantal plaatsen springt deze lijn 'terug', is dat juist?

Antw: Dat klopt

10. Vervolgafpraak:

Volgende overleg **maandag 12 december 2005, 19.30 uur.**

Actielijst:

Actienr.	Actie	Wie	Wanneer
01-07.06.05	Maken maquette	Soab/Gem.	November gereed
05-07.06.05	Verspreiden nieuwsbrieven november	Gemeente	November
06-07.06.05	Opnemen project op gemeentelijke website	Gemeente	November
01-19.09.05	Eventuele suggesties straatnaamgeving	Klankbordgroep	Geen termijn
02-19.09.05	Reactie op de inrichtingsschets	Klankbordgroep	Uiterlijk 30 september a.s.
03-19.09.05	Opstellen totale parkeerbalans	Soab	Uiterlijk 30 september a.s.
04-19.09.05	Verspreiden verslag en parkeerbalans	Gemeente	3 oktober a.s.