

Verslag overleg Klankbordgroep Zoetendaal

<u>Datum</u> :	12 december 2005
<u>Tijd</u> :	19.30 – 21.30 uur
<u>Locatie</u> :	Gemeentehuis Zevenbergen, raadszaal
<u>Aanwezig</u> :	Dhr. Hendrixx (SWZ), Dhr. Kouters (huurdersvereniging), Dhr. Jansen (huseigenaar), Dhr. van Beek (Seniorenraad), Dhr. van Duuren (Maas-Jacobs b.v.), Dhr. Maas (Maas-Jacobs b.v.), Dhr. Lin (eigenaar snackpalace, mede namens eigenaar Chin. Restaurant), Dhr. van Eekelen (dir. Arenbergschool), Dhr. Aper (St. Noordrand), Mw. Lagendijk (bewoonster huurwoning), Dhr. de Vos (huseigenaar), Dhr. Nuijtinck (Quadrant), Dhr. van Eck(Quadrant), Dhr. Alderliesten (gemeente)
<u>Afwezig</u> :	Dhr. van der Slikke (m.k.), Mw. de Jong, Ver. Rondom Okker en Kreiten

01. Opening en voorstel agenda

Dhr. Alderliesten heet de aanwezigen welkom. De agenda wordt cf. het voorstel vastgesteld. Het centrale thema van deze vergadering is de inspraak- en informatieavond van 19 december a.s.. Tijdens deze bijeenkomst zal de presentatie die op genoemde avond wordt gegeven, in concept, aan de leden van de klankbordgroep worden getoond.

02. Verslag overleg 19 september j.l.

Mw. Lagendijk merkt op dat in het verslag van 19 september j.l. is aangegeven dat zij gesteld zou hebben 'blij te zijn' met hetgeen nu in Zoetendaal gebeurt. Mw. Lagendijk stelt dat dat niet juist is. Zij heeft slechts aangegeven blij te zijn dat er in de planvorming in ieder geval naar de klankbordgroep wordt geluisterd en dat de plannen n.a.v. de gemaakte opmerkingen o.a. in de klankbordgroep zijn aangepast. Het is voor haar echter nog maar de vraag of zij, uitgaande van haar huidige woonsituatie, blij is met de plannen zoals deze nu voorliggen.

Actielijst:

Actienr.	Actie	Wie	Status
01-07.06.05	Maken maquette	Soab/Gem	Op hoofdlijnen gereed, zal tijdens de infoavond van 19 dec. Worden gepresenteerd
05-07.06.05	Verspreiden nieuwsbrieven november	Gemeente	Is gebeurd - Dhr. Kouters geeft aan geen nieuwsbrief te hebben ontvangen. Daarnaast zijn er ook vanuit de Vlasselt wat klachten over de bezorging. Edwin gaat dit, voor de volgende nieuwsbrief, ná.
06-07.06.05	Opnemen project op gemeentelijke website	Gemeente	In combinatie met een vernieuwde opzet van de totale gemeentelijke website zal ook een website m.b.t. het plan Serena in het leven worden geroepen.
01-19.09.05	Eventuele suggesties straatnaamgeving	Klankbord groep	Nog geen suggesties, geen termijn gesteld
02-19.09.05	Reactie op de inrichtingsschets	Klankbord groep	Is gebeurd
03-19.09.05	Opstellen totale parkeerbalans	Soab	Is gebeurd
04-19.09.05	Verspreiden verslag en parkeerbalans	Gemeente	Is gebeurd - Dhr. Kouters heeft wel het verslag, maar niet de parkeerbalans ontvangen. Edwin stuurt deze toe (Huisadres Annadal).

03. Inhoud presentatie 19 december:

I. Presentatie Bestemmingsplan:

Edwin licht, aan de hand van de sheets van RBOI, de inhoud en het proces van het bestemmingsplan toe.

Reacties klankbordgroep:

- Wat houdt de Hogere Grenswaarde Procedure in en heeft dat ook betekenis voor de reeds bestaande woningen?

Antwoord:

- Uitgangspunt voor nieuw te realiseren woningen is dat deze in principe dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (streefwaarde). Dit is een uitgangspunt waaraan bij 'inbreidingslocaties' (bebouwing binnen reeds bestaand gebied) in het algemeen lastig kan worden voldaan. Er bestaat dan ook de mogelijkheid om van deze voorkeursgrenswaarde af te wijken. Dit moet echter expliciet bij de provincie worden aangevraagd. Dit via de genoemde Hogere Grenswaarde Procedure. Voor bestaande woningen geldt de voorkeursgrenswaarde echter niet.

Reactie Klankbordgroep:

- Betekent de nu gepresenteerde planning van het bestemmingsplan geen vertraging tov de in september gepresenteerde planning?

Antwoord:

- Nee, nog steeds is het uitgangspunt dat gestart wordt met de nieuwbouw van het zorgblok én het commerciële blok, medio 2007 (sloop voorjaar 2007)

II. Presentatie ontwerp vastgoed:

Gerrit-Jan van Eck geeft een toelichting op het ontwerp van het zorgblok én het commerciële blok.

Reacties klankbordgroep:

a. mbt het Zorgblok:

- Aandacht voor het zorgblok én de entree van de bestaande woningen
- Aandacht voor de locatie van het trafostation i.r.t. de huidige tuinen én de inbraakgevoeligheid van naastgelegen woningen

b. mbt het Commerciële blok:

- De geplande inkeping van de gereserveerde ruimte voor de cafetaria is niet wenselijk
- De entree voor de cafetaria is niet juist.
- Hoeveel woningen worden gesloopt en hoeveel woningen komen terug?

Antwoord:

- De gewenste aanpassingen aan de gereserveerde ruimte voor de cafetaria zijn binnen het ontwerp mogelijk. Daarover zal apart overleg worden gevoerd tussen de eigenaar van de cafetaria én de ontwikkelende partijen.
- Er worden 18 woningen gesloopt en er komen 79 woningen terug (netto 61).

c. *Algemene reactie klankbordgroep:*

- Op dit moment ontbreekt, door het gebrek aan 3-d beelden, het inzicht in de gevolgen van de 'hoogbouw' voor de gewenste 'openheid' van het gebied. Voldoet het ontwerp nu aan dat uitgangspunten? Dit is een zorgpunt. Daarnaast is de vraag of de geplande voorzieningen er überhaupt wel komen c.q. levensvatbaar zijn.

Antwoord:

- Het 3-D ruimtelijk inzicht irt de openheid zal m.n. worden verkregen op basis van de maquette. Met openheid wordt m.n. de 'toegankelijkheid'/ inzichtelijkheid van het gebied bedoeld. In de huidige situatie is de buurt sterk naar binnen gekeerd en van buiten het plangebied niet echt 'benaderbaar'. Juist nu door het slopen van panden én het concentreren van functies (en dus ook het verkrijgen van vrije ruimten) wordt die openheid nagestreefd. Bij de uitwerking van de bebouwing is ook rekening gehouden met de opmerkingen van de klankbordgroep bv door het aanpassen van de bouwblokken irt de bestaande bebouwing. Aanpassen van bouwhoogten irt de bestaande bebouwing en verschuiven van functies binnen het commerciële blok (cafetaria, inrit parkeergarage). Daarnaast is het totaalontwerp een compromis tussen de diverse uitgangspunten (openheid maar ook vraag naar levensvatbare commerciële, maar ook maatschappelijke functies en vergroten woningdifferentiatie), waarbij het totaalbeeld ook nog te realiseren moet zijn. Het eerder ter ziele gegane SOAB-basisplan geeft nog maar eens het belang weer van een plan dat ook zelfstandig te realiseren (exploitabel) is. Het nu voorliggende plan kan, mede door de betrokkenheid van de ontwikkelende partijen SWZ én

Maas-Jacobs, ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De betrokkenheid van de ontwikkelende partijen is daarnaast bijna een garantie dat de voorzieningen er ook komen én ook geëxploiteerd kunnen worden. Dit is m.a.w. een plan met een hoog realiteitsgehalte dat anderzijds ook een compromis zoekt tussen de eerder genoemde uitgangspunten én belangen in de buurt.

d. *Overig:*

- De parkeerbalans opgesteld door SOAB wordt door **Edwin** ook toegestuurd aan Maas-Jacobs
- De toelichting van de naam van het plan én het logo wordt door **Edwin** toegestuurd aan Dhr. de Vos.

III. *Presentatie ontwerp openbaar gebied:*

Het ontwerp openbaar gebied én de toelichting wordt aan de aanwezigen uitgereikt. Tijdens de informatie-avond van 19 december zal dit door SOAB nader worden toegelicht.

IV. *Opzet van de avond:*

Reactie Klankbordgroep:

- Dhr. Kouters vraagt waarom voor de info-avond niet is gekozen voor een inloopmarkt. Daarnaast geeft hij als suggestie mee om tijdens de avond niet te lang stil te staan bij het bestemmingsplan en meer aandacht te besteden aan de inrichting van het gebied

Antwoord

- Er is gekozen voor deze vorm omdat het een formele inspraakavond is c.q. een hoorzitting én omdat een grote hoeveelheid nieuwe informatie wordt gepresenteerd. Daarnaast is er wel gekozen voor een mengvorm. Voor de bezoekers is er tijdens de pauze de gelegenheid om de stukken nogmaals te bekijken waarbij de betrokkenen aanwezig zijn om een toelichting te geven. Daarnaast is het mogelijk om tijdens de pauze schriftelijk vragen in te dienen die na de pauze worden behandeld én kunnen na de pauze mondeling vragen (en/of inspraakreacties) worden gesteld. Voor een volgende bijeenkomst is een inloopmarkt wellicht wel een optie. Inderdaad zal daarnaast de nadruk van de avond liggen op de inrichtingsmaatregelen en het ontwerp van het vastgoed, waarbij het echter wel helder moet zijn hoe en wanneer de diverse betrokkenen inspraakreacties kunnen indienen in het kader van het bestemmingsplan én de procedure hogere grenswaarde.

04. *Rondvraag:*

Dhr. Lin vraagt aandacht voor het bouwproces en de bijbehorende hinder. In welke volgorde worden bv de bouwblokken gerealiseerd, moet zijn cafetaria bijvoorbeeld tijdelijk elders worden ondergebracht, aan- en afvoerroutes irt de bereikbaarheid van de aanwezige voorzieningen etc.?

Antwoord: Het bouwproces en de aan- en afvoerroutes etc. zijn nu nog niet concreet in beeld. Het ontwerp-proces is nu net grotendeels afgerond. Tijdens de volgende fase moet het bouwproces in beeld worden gebracht, waarbij uiteraard ook de klankbordgroep zal worden betrokken. Afgesproken wordt dat tijdens de volgende klankbordgroep door de **ontwikkelende partijen** op hoofdlijnen op het bouwproces zal worden ingegaan.

05. *Vervolgafpraak:*

Volgende overleg **maandag 20 maart 2006, 19.30 uur.**

Actielijst:

Actienr.	Actie	Wie	Wanneer
01-07.06.05	Maken maquette	Soab/Gem.	19 december a.s.
06-07.06.05	Opnemen project op gemeentelijke website	Gemeente	Na realisatie aanpak gemeentelijke website
01-19.09.05	Eventuele suggesties straatnaamgeving	Klankbordgroep	Geen termijn
01-12.12.05	Nagaan verspreidingsgebied nieuwsbrief	Edwin	December
02-12.12.05	Opsturen parkeerbalans naar Dhr. Kouters én Maas-Jacobs	Edwin	December
03-12.12.05	Toesturen onderbouwing en Logo Serena aan Dhr. de Vos	Edwin	December
04-12.12.05	Opstellen hoofdlijnen bouwproces	M-J/SWZ	Voor 20 maart 2006