

MEMO

Voor: Gemeenteraad, Fractie PRO Sliedrecht t.a.v. de heer Pauw

Van: Wethouder Spek

Datum: 22 februari 2024

Betreft: Binnenstedelijke Herstructurering Maaslaan-Dreespark (inloopavonden)

Vraag 1

Op basis van welk besluit is de plangrens destijds verlegd naar de onderzijde (zuidkant) in het park? Dit is immers niet richting de A15.

Antwoord

De nieuwe grenzen zijn vastgesteld met de stedenbouwkundige visie.

Vraag 2

Vanwege ruimtelijke kwaliteit in combinatie met financiële haalbaarheid is dus besloten te bouwen in het park. Graag een puntsgewijs overzicht waarin staat welke kwaliteit en haalbaarheid de reden is geweest over te gaan tot bouwen in het park. Deze vraag werd zowel aan ons als aan u gesteld en beide konden wij daar niet direct antwoord op geven.

Antwoord

De opdracht van de gemeenteraad was om tot een ruimtelijke, programmatische en financieel haalbaar project te komen.

Ruimtelijke kwaliteit

Langs de Maaslaan hebben we niet alleen vastgehouden aan de conventionele bestemming van een woonblok op een postzegel, maar hebben we actief gezocht naar integrale eindkwaliteit voor omwonenden en gebruikers. Dat betekent;

- In plaats van een massief woonblok dat dienst doet als een barrière tussen de buurt en het park, hebben we overwogen om het woonblok te doorbreken en te integreren in het groen.
- Op de locatie van de bestaande bebouwing hebben we een groot deel van uitgestrekte watergang geïntegreerd, waardoor het parkoppervlak aanzienlijk wordt vergroot en een gesloten watersysteem gecreëerd kan worden. Dit komt de wateropgave ten goede en biedt een aantrekkelijke en terloopse overgang tussen park en wonen.
- Het Dreespark krijgt betere entrees en verbindingen met de rivierenbuurt. Deze entrees kunnen straks uitnodigend en aantrekkelijk zijn voor de huidige en toekomstige gebruikers.
- Door nieuwe woningen uitdrukkelijk te oriënteren op het park, wordt ook de sociale veiligheid van het park verbeterd.
- Door hoogbouw aan de parkzijde en laagbouw aan de straatzijde, ontstaat er vervolgens een ontspannen aansluiting op de bestaande woningen aan de Maaslaan.

Programmatische haalbaarheid en financiële haalbaarheid

De opdracht van de gemeenteraad was om tot een project te komen wat voorziet in voldoende sociale huurwoningen/marktwoningen die ruimtelijk inpasbaar zijn en kwaliteit toevoegen in de openbare ruimte. Daarboven op moest het financieel resultaat van alle locaties minimaal kostendekkend zijn. De grens niet verleggen aan de Maaslaan, betekent geen ruimtelijke eindkwaliteit, minder marktwoningen en geen kostendekkende exploitatie voor het project.

De komende periode zal met de klankbordgroep opnieuw gekeken worden naar de bovenstaande ideeën en principes. Dit kan leiden naar andere inrichtingen van de deellocatie, immers betreft de Stedenbouwkundige Visie uitdrukkelijk een visie welke nader uitgewerkt dient te worden.

Vraag 3

Was is het totaal van het aantal woningen geweest toen er nog sprake was van 4 locaties in de eerste fase?

Antwoord

Het totaal aantal woningen fluctueerde in de verkenningsfase. Het totaal aantal woningen voor de 4 locaties fluctueerde in de eerste fase boven de 200 woningen. Voor de Maaslaan ging het toen om ruim 80 woningen. Met het vervallen van het sportpark aan de Thorbeckelaan zijn we in de samenwerkingsovereenkomst uitgekomen op een totaal van 180 woningen voor een haalbaar project. Een aantal wat ruimtelijk inpasbaar is, voorziet in de woonvraag, de schuifoperatie mogelijk maakt, ruimtelijke kwaliteit geeft en voor het totale project leidt naar een kostenneutrale grondexploitatie.