



Wijkvisie van de **Staatsliedenbuurt** te Sliedrecht





Staatslieden

Een welkom thuis voor jong en oud

buurt



Wijkvisie voor de toekomst van de Staatsliedenbuurt

De **Staatsliedenbuurt** verdient een goede toekomst.

De Staatsliedenbuurt in Sliedrecht is gebouwd in de jaren '50, vlak na de oorlog toen er grote tekorten waren aan betaalbare woningen. De wijk ligt centraal tussen het centrum van het dorp en de A15 en op loopafstand van vele voorzieningen. De in totaal 540 woningen in de wijk geven een thuis aan ruim duizend Sliedrechtse.

Een klein deel van de woningen zijn koopwoningen. 428 woningen in de wijk zijn sociale huurwoningen in beheer bij woningcorporatie Tablis Wonen. De

voordelige woningen zorgen voor een gemengde bevolking. De wijk is aan vernieuwing toe. Tablis Wonen wil in 2016 starten met de aanpak van de wijk. Daarom is een visie voor de Staatsliedenbuurt gemaakt. De gemeente Sliedrecht en de bewoners uit de wijk zijn bij het maken van deze visie intensief betrokken.

Aanleiding voor de visie

De indeling van de wijk en de woningen in de Staatsliedenbuurt zijn verouderd en voldoen niet meer aan de kwaliteit die van een woonwijk gevraagd wordt. De staat van veel huizen is niet goed en de openbare ruimte heeft knelpunten. Om te zorgen dat de wijk toekomstbestendig wordt is de aanpak van problemen in de wijk onvermijdelijk.

Tablis Wonen en de gemeente vinden het belangrijk om de wijk een toekomst te geven en hebben draagvlak in de wijk gezocht voor de ontwikkeling van een gezamenlijke visie. De visie is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig plan of een blauwdruk voor de hele wijk in de toekomst. De visie geeft de ontwikkelrichting aan en biedt mogelijkheden om flexibel om te gaan met nieuwbouw, renovatie en andere ingrepen. De visie en de beelden die daarbij horen ondersteunen het verbeterproces van de wijk op de korte en lange termijn. De krijtlijnen uit de visie geven richting aan de ontwikkeling van de wijk. De visie is dus geen afgerond plan, maar zet een mogelijke koers uit.

Tablis Wonen heeft als eigenaar en beheerder van de woningen het voortouw genomen in het maken van de visie op de Staatsliedenbuurt.



Tablis Wonen, de gemeente Sliedrecht en de bewoners werken daar **samen aan**.



In een projectgroep met de gemeente zijn voorbereidingen getroffen voor een breed participatietraject in de wijk. In april 2012 is daarvoor een informatieavond georganiseerd waar alle bewoners input hebben geleverd.

Een visiewerkgroep met 13 bewoners (inclusief leden van het Bewoners Comité Staatsliedenbuurt), stedenbouwkundige professionals, gemeenteambtenaren en medewerkers van Tablis Wonen is op regelmatige basis bij elkaar geweest om de krijtlijnen voor de visie uit te werken. In de tussentijd is de wijk regelmatig geïnformeerd via nieuwsbrieven. Ter afsluiting van de visievorming zijn alle bewoners in april 2013 uitgenodigd om het resultaat te bekijken en een laatste toets uit te voeren.

Deze **visie** is de onderlegger van uitvoeringsplannen in de **toekomst**.

Leeswijzer

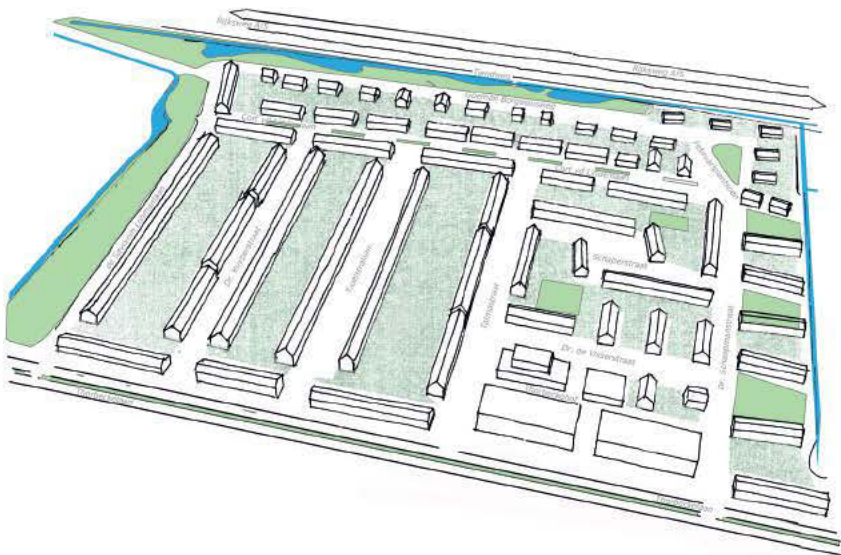
Het visiedocument start met een schets van de Staatsliedenbuurt. Sterke en zwakke punten op het gebied van woningbouw en de openbare ruimte worden tegen het licht gehouden. Vervolgens worden de krijtlijnen van de visie uiteengezet.

Deze visie is de onderlegger voor het maken van concrete uitvoeringsplannen die zullen worden uitgevoerd in de periode 2016 tot 2020.





Schets van de Staatsliedenbuurt



De Staatsliedenbuurt is grotendeels recht toe, recht aan gebouwd. Lange straten en lange huizenblokken met vaak grote achtertuinen karakteriseren het westelijke deel van de wijk. Dit stratenpatroon is gebaseerd op de oude slagenverkaveling in de polder waarin de wijk is gelegen.

Tweederde van de woningen zijn zogenaamde duplexwoningen: tijdelijk gesplitste woningen die kleine gezinnen in de jaren '50 aan woonruimte hebben geholpen. Aanvankelijk was het de bedoeling om de gesplitste woningen na de woningnood weer samen te voegen. In de Staatsliedenbuurt is de splitsing grotendeels in stand gehouden. Daardoor biedt de wijk kleine woningen aan mensen met een kleine beurs.

Mix van woningen en bewoners

De ruim duizend inwoners van de Staatsliedenbuurt laten zich niet in één hokje plaatsen. De wijk is een thuis voor 55+ers, jongeren tussen de 18 en 22 jaar en alles wat daartussen zit. Een echte smeltkroes. Iets minder dan de helft van de bewoners is met een inkomen beneden modaal aangewezen op huren in de sociale sector. Een derde van de bewoners heeft een modaal inkomen en de rest leeft boven modaal. Van alle bewoners heeft de helft een fulltime baan. Ongeveer één op de tien bewoners is inactief op de arbeidsmarkt.

In de Staatsliedenbuurt staan 428 sociale huurwoningen: 144 eengezinswoningen en 284 duplexwoningen. De huurprijzen zijn relatief laag: een groot pluspunt voor veel bewoners. De tuinen van de

Grote of kleine ingrepen zijn noodzakelijk om de **woningen toekomstbestendig** te maken.

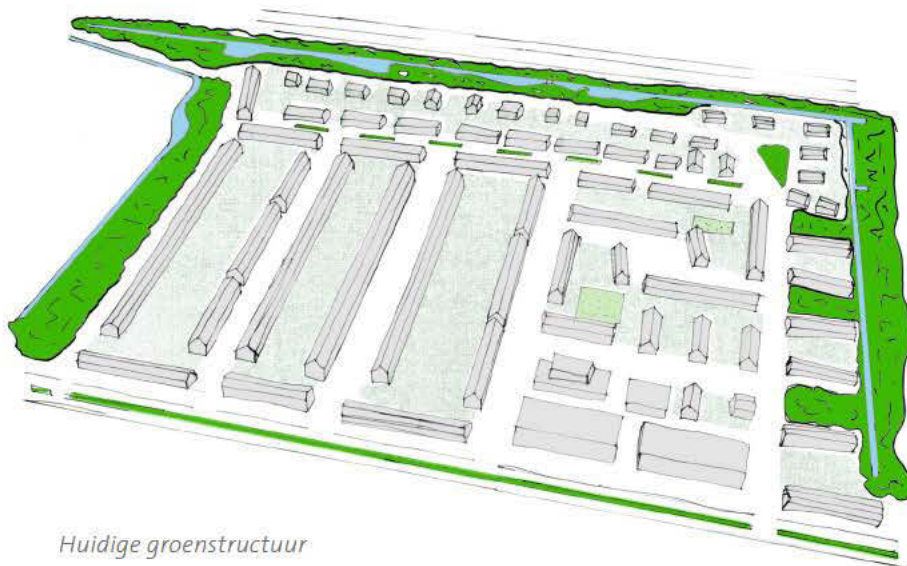
Betaalbaar wonen is belangrijk voor de inwoners van de **Staatsliedenbuurt**.

beneden woningen zijn erg ruim: voor de één is dat een mooie vrijetijdsbesteding en voor de ander een blok aan het been.

Bouwkundige staat

De technische staat van veel woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In een groot deel van woningen is bijvoorbeeld geen centrale verwarming aanwezig. De woningen zijn onder andere gehorig en kampen met matig geventileerde en geïsoleerde ruimtes en scheuren in het metselwerk.

Ook zijn er woningen waarvan de indeling niet praktisch is. Kleine ingrepen, grondige renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw zijn noodzakelijk om de woningen in de wijk weer van deze tijd te maken. Alle 428 woningen van Tablis Wonen komen voor een grote of kleinere ingreep in aanmerking.



Huidige groenstructuur



Rommelige
buitenruimte
met **te weinig**
parkeer-
ruimte.

Opzet van de wijk

Door de lange lijnen en de rechthoekige structuur van de Staatsliedenbuurt mist de wijk een intieme woonsfeer. Wel is er in een groot deel van de wijk sociale cohesie: bewoners in de wijk kennen elkaar en bestempelen de buurt over het algemeen als 'gezellig'. Voorzieningen zoals winkels, de dokter en sportvelden zijn op loopafstand.

Het groen in de wijk is deels verouderd en aan vervanging toe. In de ogen van de bewoners laat het onderhoud te wensen over.



Ook de particuliere tuinen zijn veelal slecht onderhouden. Al met al oogt de buitenruimte wat rommelig. De speelvoorzieningen in de wijk, de hondenuitlaatplaats en het groen aan de randen van de wijk zijn belangrijke pluspunten van het wonen in de Staatsliedenbuurt.

Verkeer

De verkeerscirculatie in de wijk levert wat problemen op: de lange straten geven aanleiding tot hard rijden. De ontsluiting via de Thorbeckelaan en de straten met eenrichtingsverkeer maken de verkeersstructuur onduidelijk.

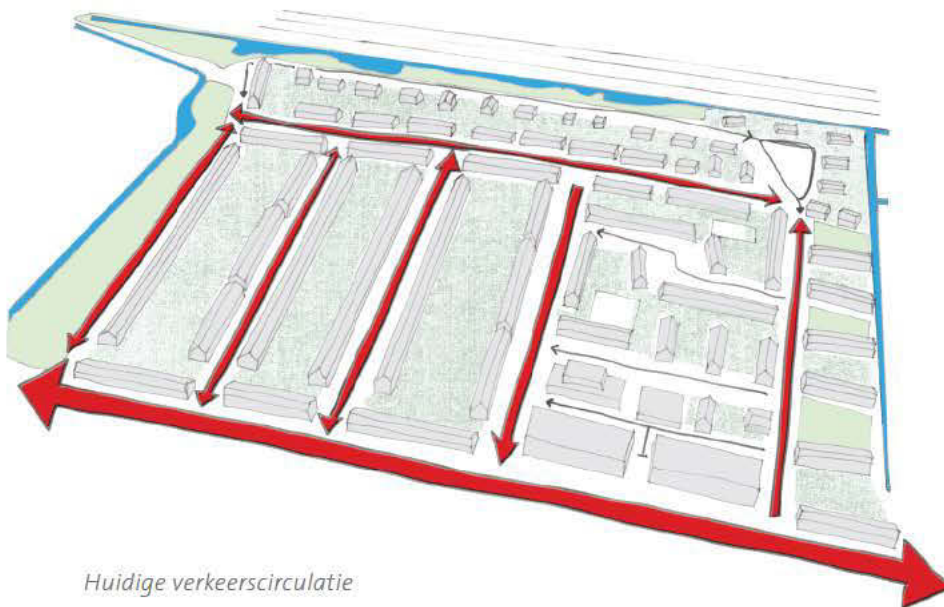
De wijk heeft onvoldoende parkeerplaatsen. In de jaren '50 zijn deze niet voorzien. De straten zijn smal, waardoor het niet mogelijk is om aan twee kanten te parkeren en in twee richtingen te rijden met de auto.

Tot slot is het riool in de wijk al behoorlijk oud en afgeschreven. Ook de afvoer van regenwater levert problemen op in de wijk: na een lange regenbui blijven er veel plassen staan.

Conclusie

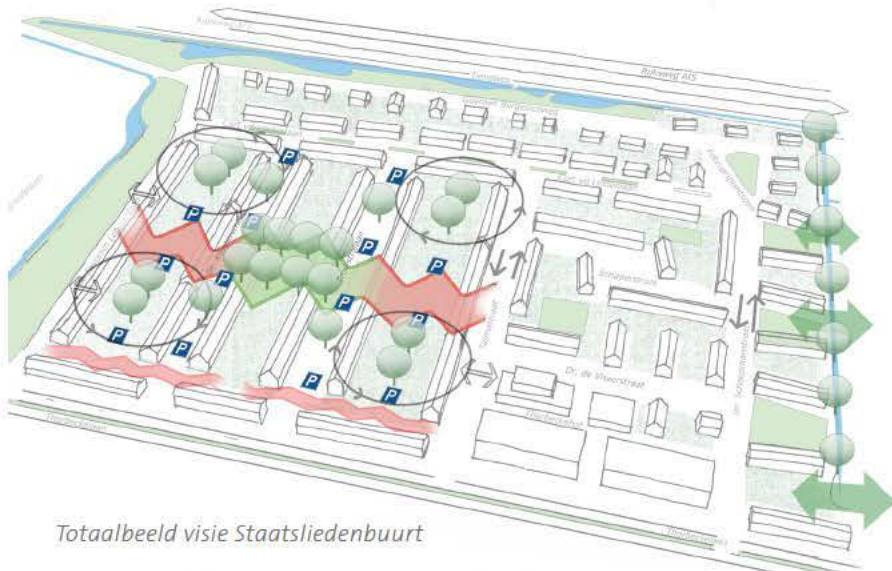
De woningen in de Staatsliedenbuurt moeten worden aangepakt om te zorgen voor een toekomstbestendige woonwijk. Via grote of kleinere ingrepen moeten ze worden verbeterd, zodat ze ook in de toekomst verhuurd kunnen worden en voldoen aan de eisen van deze tijd. De indeling van de wijk kan verbeterd worden: zijn te lange rechte straten en het aantal aansluitingen op de Thorbeckelaan moet worden verminderd.

Om de leefbaarheid te verbeteren zijn nieuwe speelplekken, meer groen en parkeerplekken nodig. De ruimtelijke en bouwkundige vraagstukken in de wijk zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gebrek aan ruimte voor verkeer en parkeren kan worden opgelost door de woningen te veranderen.



Huidige verkeerscirculatie





Totaalbeeld visie Staatsliedenbuurt

Toekomstvisie van de Staatsliedenbuurt

Het verbeteren van de woningen in de wijk staat niet op zichzelf.

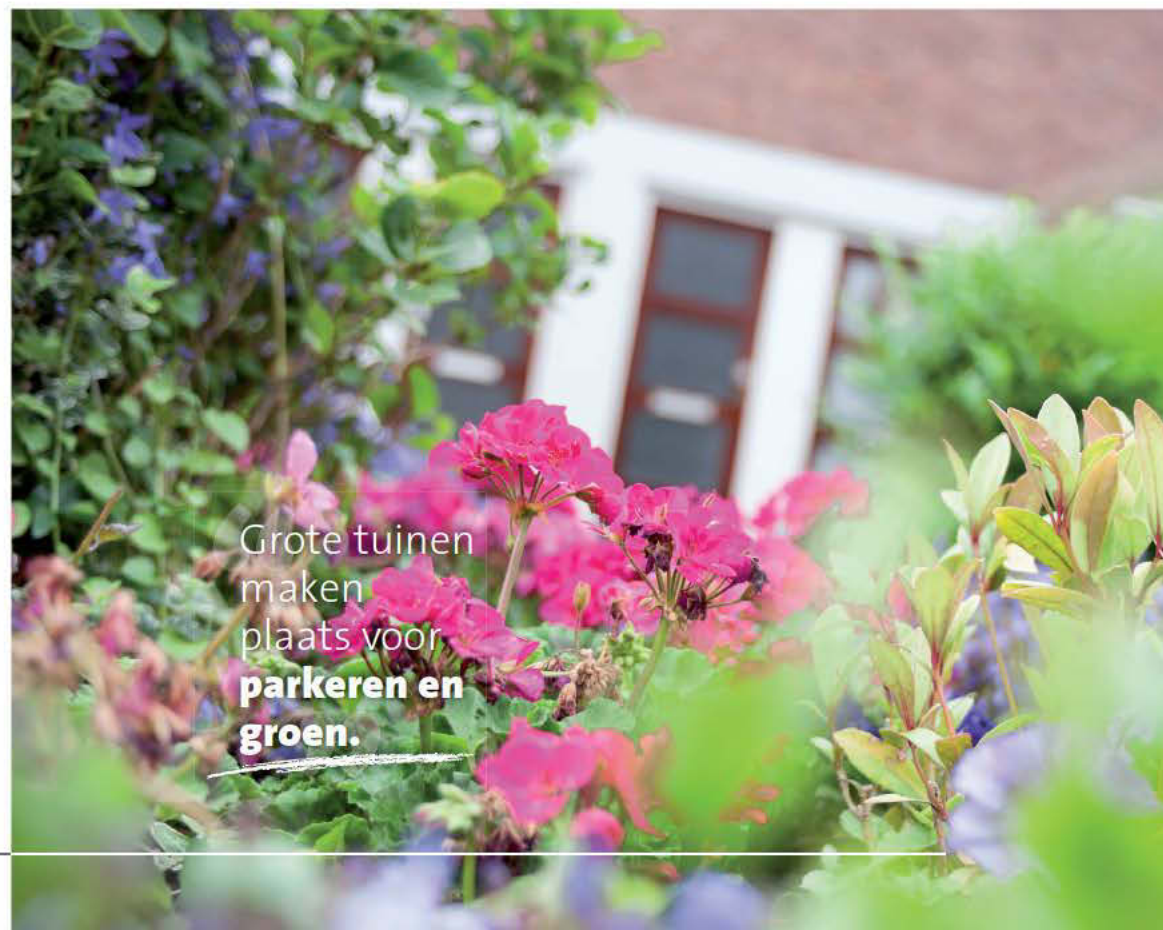
De Staatsliedenbuurt en haar bewoners verdienen een wijk die klaar is voor de toekomst. Een plek waar het comfortabel wonen is voor mensen met een smalle beurs. De wijk moet het thuis blijven voor jong en oud met degelijke en duurzame woningen en een aantrekkelijke leefomgeving.

Daarvoor is in eerste instantie een upgrade nodig van de woningen. Tocht, scheuren en kou horen niet in een comfortabele woning. De grote verscheidenheid aan bewoners vraagt om een gevarieerd woningaanbod: van toegankelijke seniorenwoningen (met en zonder tuin) tot appartementen voor jongeren.

Variatie in bouwstijlen maakt de wijk afwisselend. Door vast te houden aan overwegend lage gebouwen wordt de kleinschaligheid en de intimiteit in de wijk versterkt. Hier en daar zijn hoogte accenten mogelijk.

Het verbeteren van de woningen in de Staatsliedenbuurt staat niet op zichzelf. Waar woningen worden aangepakt worden ook nieuwe oplossingen gerealiseerd voor parkeren, de openbare ruimte en het verkeer. Dit noemen we het stapelprincipe. In vijf krijtlijnen worden de contouren van de nieuwe Staatsliedenbuurt geschetst.

Staatsliedenbuurt, bouwen aan een wijk die klaar is voor de **toekomst.**



Grote tuinen maken plaats voor parkeren en groen.



Zoveel mogelijk
kansen op
terugkeer.

Krijtlijn ①

Een thuis voor jong en oud met een smalle beurs

De Staatsliedenbuurt blijft een sociale volkswijk waar zo'n duizend Sliedrechtters samenwonen. Jong en oud, gezinnen en alleenstaanden, avontuurlijke mensen en rustzoekers. Overeenkomst tussen de bewoners is de wens om in een prettige, sociale omgeving te wonen die voor een smalle beurs bereikbaar is.

De huidige bewoners krijgen bij renovatie of sloop van de woningen de mogelijkheid om terug te keren naar de Staatsliedenbuurt, in een woning die bij hun wensen en financiële mogelijkheden past. Tablis Wonen houdt hiervoor de vastgestelde wet- en regelgeving aan.

Ook voor bewoners met een inkomen niet boven de sociale huurgrens worden woningen gerealiseerd, zodat ook zij een kans hebben op terugkeer in de wijk. Ruimte voor duurdere huur of koop zal er in de wijk hooguit zeer beperkt komen.



Nieuwe dwarsverbinding voor groen en parkeren

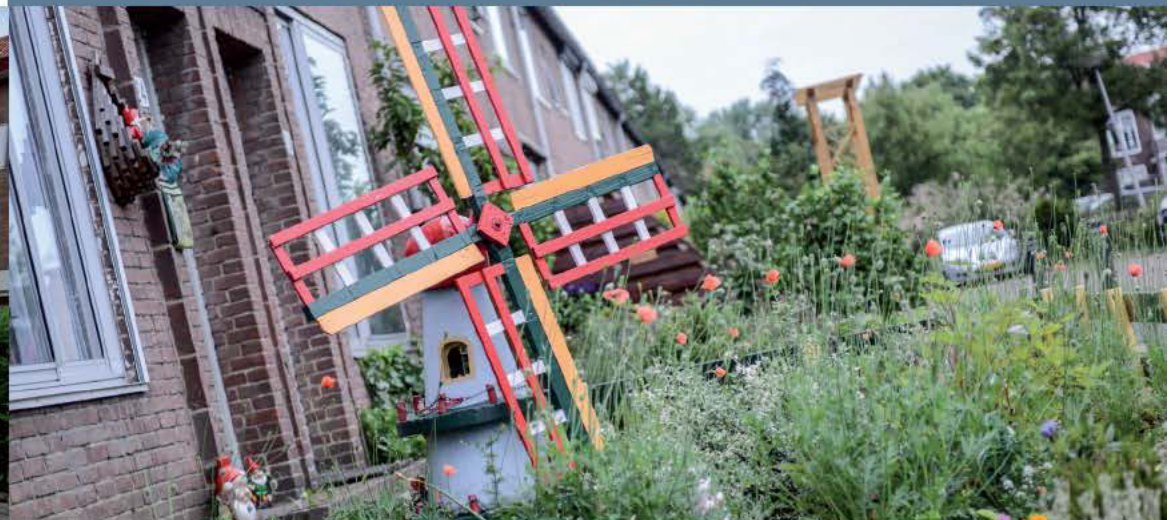
Krijtlijn ②

Meer ruimte voor groen en een dwarsverbinding

De lange straten in de wijk zijn kenmerkend en hebben een cultuurhistorische betekenis: zij laten de oorspronkelijke verkaveling van de polder zien. Die structuur wordt gerespecteerd. Door de lange straten te onderbreken ontstaat een nieuwe groene dwarsverbinding in de wijk om te spelen, ontmoeten en recreëren.

De dwarsverbinding voorkomt te hard rijden in de lange straten en dat is belangrijk voor de veiligheid op straat. Een aantal woningen en grote tuinen achter de woningen maken plaats voor de dwarsverbinding. De grote achtertuinen kunnen gedeeltelijk worden gebruikt voor het creëren van meer parkeergelegenheid.

Daarvoor zijn aanpassingen in de woonblokken nodig. Het openbaar groen wordt geconcentreerd op een aantal plekken die met elkaar en de groene omgeving in verbinding staan.



Krijtlijn ③

Voor alle
woonblokken
**een eigen
aanpak.**

Maatwerk voor comfortabel en degelijk wonen

De kwaliteit van de woningen verschilt per woonblok. Er zijn woningen die bouwtechnisch nog wel redelijk zijn maar waarvan de plattegrond en de indeling niet meer voldoen. Voor andere woningen geldt het omgekeerde: gewild vanwege de indeling, maar in slechte technische staat.

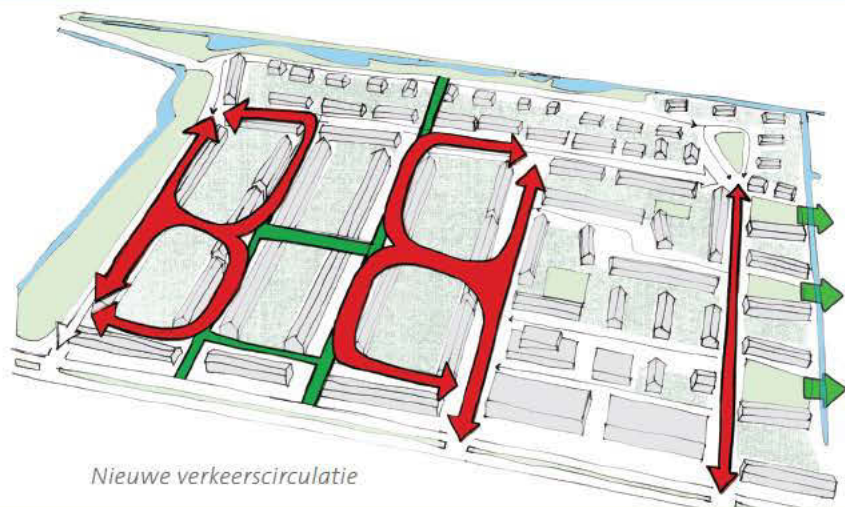
Daarom geldt voor ieder woonblok dat nog onderzocht wordt wat de beste aanpak is. Een deel van de woningen kan worden behouden en met kleine of grotere verbeteringen worden gerenoveerd. Andere woningen – met name de duplexwoningen – zijn aan een grootschalige renovatie toe.

In sommige gevallen is slopen en opnieuw bouwen waarschijnlijk de beste keuze. De verbeterde woningen blijven vallen in de categorie sociale huur en de categorie daar juist boven. Betaalbare gestapelde woningen passen heel goed in de verbeterde Staatsliedenbuurt. Voor senioren zijn betere en toegankelijke woningen noodzakelijk: gelijkvloers en voorzien van alle gemakken om zelfstandig te blijven wonen.

Het belangrijkste is dat alle woningen comfortabel en degelijk zijn. Dit betekent ook dat er ingrepen nodig zijn op het gebied van duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld energiezuinige woningen en duurzame bouwmaterialen.

Wanneer de kwaliteit van de woningen zo slecht is dat opknappen te veel geld kost en te weinig verbeteringen oplevert aan de kwaliteit van de woning, worden woningen gesloopt en opnieuw gebouwd.

Het 'stapelprincipe' is dan van toepassing: niet alleen worden er dan betere woningen gebouwd, ook de omgeving wordt verbeterd door het aanleggen van groen, het verbeteren van de openbare ruimte, de riolering en het toevoegen van parkeerplaatsen. De nieuwe woningen worden dan bijvoorbeeld op een andere plek opnieuw gebouwd waardoor de straat kan worden verbreed: zo ontstaat meer ruimte voor groen en parkeren.



Nieuwe verkeerscirculatie



Krijtlijn ④

Veilig verkeer en meer ruimte voor parkeren

Verkeersmaatregelen en parkeeroplossingen zijn door het stapelprincipe onderdeel van iedere aanpassing in de wijk. Smalle straten worden waar mogelijk verbreed, zodat het verkeer zich beter kan bewegen. Vooral in de Talmastraat is dit een punt van aandacht. Door steeds te zoeken naar kansen om meer parkeerplaatsen te maken kan de parkeercapaciteit van de wijk fors worden uitgebreid. De grote achtertuinen bieden hiervoor mogelijkheden en ruimte. Wanneer woonblokken worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw is minimaal de gemeentelijke parkeernorm van toepassing.

De verkeerscirculatie en de bereikbaarheid voor hulpdiensten kan beter. Door het aantal aansluitingen op de Thorbeckelaan te verminderen ontstaat meer overzicht voor fiets- en autoverkeer. Een rotonde op de kruising van de Savornin Lohmanlaan en de Thorbeckelaan en het verplaatsen van oversteekplaatsen dragen bij aan veilig verkeer in de Staatsliedenbuurt.

Krijtlijn ⑤

Aandacht voor een gesprek met de buurt en leefbaarheid

Wat er ook gebeurt in de Staatsliedenbuurt, bij het ontwikkelen van ideeën voor de wijk is breed draagvlak bij bewoners, gemeente en Tablis Wonen nodig. De wijk mag meepraten. In de uitvoering van de plannen worden alle belangen en wensen zorgvuldig afgewogen.

Prettig wonen en leven in de wijk tijdens alle veranderingen blijft een punt van aandacht. Daarom wordt niet alles tegelijk aangepakt. De verandering wordt opgedeeld in fases om te zorgen dat er voldoende woningen zijn en de leefbaarheid op peil blijft.

De wijk mag mee **blijven praten.**



Werken aan de uitvoering

Stap voor stap werken, maar wel volgens het stapel-principe.

Tablis Wonen en de gemeente zijn zich ervan bewust dat de opgave in Staatsliedenbuurt aanzienlijk is. Om flexibel te kunnen werken aan de wijk, is ervoor gekozen geen blauwdruk te maken maar krijtlijnen te schetsen. Fase voor fase maakt Tablis Wonen aan de hand van de krijtlijnen een realistisch uitvoeringsplan. Daarmee kan Tablis Wonen steeds inspelen op economische, sociale en politieke ontwikkelingen.

De fasering zet in op het bereiken van grote verbeteringen in de wijk. Alle ingrepen in de wijk worden zo gekozen dat ze op zichzelf een verbetering zijn, maar ook de opmaat vormen voor verdere verbeteringen

in een latere fase (het stapelprincipe). Een aandachtspunt hierbij is het vermijden van maatregelen die wenselijke vervolgstappen bemoeilijken of onmogelijk maken. Versnelling, vertraging of stopzetten van de veranderingen zijn door deze aanpak allemaal mogelijk.

Woningen beoordelen

De eerste stap in het vervolgproces is een grondige beoordeling van alle woningen. Daarmee kan Tablis Wonen inzicht geven in de staat van de woningen en de maatregelen die nodig zijn om de woningen te verbeteren. Na deze beoordeling is inzichtelijk wat waar gaat gebeuren: grote of kleine renovaties, woningen samenvoegen of sloop en vervangende nieuwbouw. Dan kan ook worden besloten in welk deel van de wijk de verbeteringen gaan beginnen.



Wijkontwikkelingsplan

Wanneer duidelijk is welke ingrepen Tablis aan de woningen gaat doen, kan de visie worden vertaald naar een wijkontwikkelingsplan. Daarin wordt duidelijk welke ingrepen tegelijkertijd aan de woningen en de openbare ruimte worden gedaan. Dit totaalplan geeft zicht op de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de fasering van de uitvoering.

Uitvoeringsplannen per fase

Per fase worden uitvoeringsplannen opgesteld waarin de ingrepen helder zijn. In de uitvoeringsplannen wordt verwoord wat er per fase aan de woningen wordt gedaan, wat er in de openbare ruimte veranderd, of er parkeercapaciteit wordt toegevoegd en of het riool wordt aangepakt.

In iedere fase wegen Tablis Wonen en de gemeente af wat prioriteit heeft en welke maatregelen haalbaar zijn. Financiële ruimte bij Tablis Wonen en de gemeente is daarbij een doorslaggevende factor.

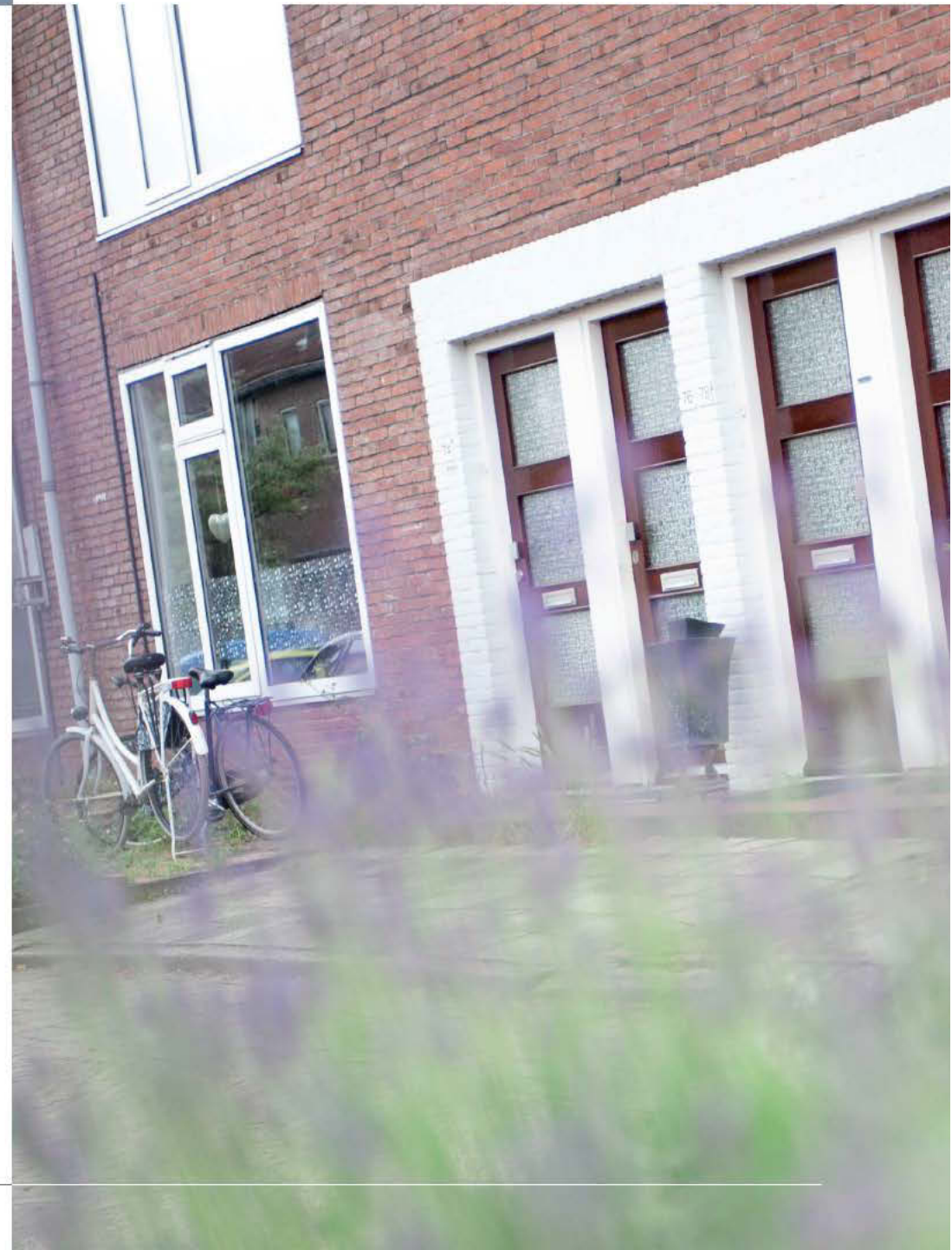
In gesprek

Ruim voor de start van de werkzaamheden voert Tablis Wonen gesprekken met de bewoners om individuele woonwensen in kaart te brengen.

Wie wil in de wijk blijven wonen en hoe worden (tijdelijke) verhuizingen georganiseerd? De bewoners die als eerst te maken krijgen met de veranderingen worden als eerst benaderd. De uitkomsten van de gesprekken vormen belangrijke input voor de uitvoeringsplannen.

Planning

In 2013 en 2014 werkt Tablis Wonen aan het wijkontwikkelingsplan en het uitvoeringsplan voor de eerste fase. In 2015 wordt er vervolgens gewerkt aan het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen. De uitvoering van de plannen start in 2016. In 2020 moet de wijk klaar zijn.



Verantwoording

Dit visie is tot stand gekomen met de inbreng van:

Ad Zwijnenburg	Eigenaar/ bewoner
Arie Batenburg	Eigenaar/ bewoner
Ad van der Hoogt	Eigenaar/ bewoner

Anne Kraaijeveld	Huurder
Ellen Rijdsijk	Huurder
Fanny Spruyt	Huurder
Imke Kraaijeveld	Huurder
Loes Heesterman	Huurder
Marina Broenink	Huurder

Gerrit Bezemer	Huurder/ Bewonerscomité Staatsliedenbuurt
Sjaak van den Hil	Huurder/ Bewonerscomité Staatsliedenbuurt
Wendy Straver	Huurder/ Bewonerscomité Staatsliedenbuurt

Kor Blijenberg	Huurder en lid H3S
----------------	--------------------

Ron van Vliet	Extern projectleider
---------------	----------------------

Cor van Dijk	Gemeente Sliedrecht
Hans Appeldooren	Gemeente Sliedrecht
Ineke Verkerk	Gemeente Sliedrecht
Jeroen Sakko	Gemeente Sliedrecht
Kees Jan van Zwienen	Gemeente Sliedrecht
René Lipman	Gemeente Sliedrecht

Linda van Os	Stedenbouwkundige
Arij vd Stelt	Stedenbouwkundige

Farsha Binda	Tablis Wonen
--------------	--------------

Kees de Jongh	Tablis Wonen
Ron van Huuksloot	Tablis Wonen
Ruben Karel	Tablis Wonen

Jan Ottevanger	Woonactief
Wally Jansen	Woonactief

Literatuurlijst

Visievorming Staatsliedenbuurt, bijdrage bewoners

Jan Ottevanger, 2012

Staatsliedenbuurt, Sliedrecht: visievorming

Arij van der Stelt en Linda van Os, 2012

Afstudeerscriptie: Volkshuisvesting onder druk?!?!

Carola Killian, 2011

Colofon

Redactie

Ruben Karel
Ron van Huuksloot
Ron van Vliet
Cor van Dijk
Jan Ottevanger

Beelden

Arij vd Stelt
Linda van Os

Vormgeving

MM Design

Eindredactie

Annelies Gras

Fotografie

Jeffrey Bervoets

Tablis Wonen © 2013



Tablis Wonen

Bezoekadres:

Zuiderzeestraat 210

Sliedrecht

Postadres:

Postbus 145

3360 AC Sliedrecht

E-mail info@tabliswonen.nl

Telefoon (0184) 44 48 44

Website www.tabliswonen.nl

