

MEMO

Voor : Gemeenteraad, fractie Slydregt.NU, t.a.v. raadslid de heer G.P. Jongeneel.
Van : Wethouder Spek
Datum : 27-10-2023
Betreft : Technische vragen inzake raadsvoorstel Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht

Op 24 oktober heeft u de volgende technische vragen gesteld vragen inzake raadsvoorstel Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht. Hierbij stuur ik de beantwoording op deze vragen.

Vraag 1:

Slydregt.NU heeft kennis genomen van de Nota verdichting. In het MAG-advies en de reactie van het college wordt gesproken over een laatste redactionele ronde. Is de aan de Raad voorgelegde Nota te beschouwen als de definitieve Nota en zijn de aanbevelingen van de MAG hier niet in mee genomen althans niet of nauwelijks?

Antwoord

De nota zoals voorgelegd is het stuk dat ter vaststelling is aangeboden. De aanbevelingen van de MAG zijn overgenomen zoals vermeld in de collegereactie.

Vraag 2:

Waarom volstaat het college ermee om geen boodschappenlijstje op te stellen en slechts te sturen op "de 20 geformuleerde thema's"?

Antwoord

Wij willen het gesprek tussen initiatiefnemer en gemeente voorspelbaar en efficiënt maken en kiezen daarom voor de genoemde thema's als leidraad in te zetten voor dergelijke gesprekken. Een boodschappenlijstje doet geen recht aan een open gesprek tussen partijen. Elke locatie en project is anders, maatwerk per locatie is daarom altijd van belang. Daarnaast geeft het de raad context bij het beoordelen van de stedenbouwkundige kaders en bij het borgen van kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Vraag 3:

Is er geen sprake van willekeur als de Nota toch – zo begrijpt Slydregt.NU – in haar geheel als handvat gebruikt zal worden als handvat bij het toetsen van grote en kleine ruimtelijke initiatieven?

Antwoord

Integendeel, deze nota geeft duidelijkheid op welke wijze het gemeentebestuur ruimte biedt aan ruimtelijke initiatieven: openbare informatie en uitnodiging tot het gesprek.

Vraag 4:

Wat bedoelt het college met omgevingstafel en toets op een bestemmingsplan of omgevingsplan?

Antwoord

De omgevingstafel is de overlegvorm die veel gemeenten in Nederland gebruiken om een integrale toets tot stand te laten komen op een bouwinitiatief, geheel in de geest van de Omgevingswet. Aspecten die

hierbij aan de orde komen zijn, niet limitatief: stedenbouwkundige inpassing, brandveiligheid, externe veiligheid, milieuaspecten, waterberging, ecologie, gezondheid. De nota kan tijdens deze overlegvorm handvaten aanreiken bij de advisering. Bestemmingsplannen en na de intrede van de omgevingswet, omgevingsplannen, kunnen ook getoetst worden door na te gaan of de ruimtelijke plannen voldoen aan de principes en thema's uit de nota verdichting.

Vraag 5:

Waar baseert het college een beschermde de cultuurhistorische status in de nota op, terwijl er geen sprake is van een monumentenstatus en/of beschermd dorpsgezicht en zij hiermede als toets een pseudo bescherming oplegt?

Antwoord

Wij achten het van belang om in deze nota te benadrukken dat bijvoorbeeld het historische dijklint een andere benadering verdient dan de andere bebouwing. Op deze manier worden beeldbepalende gebouwen en straten met Sliedrechtse identiteit beschermd. Op dit moment is er alleen planologische bescherming van ons cultureel erfgoed via het huidige bestemmingsplan en de monumentenstatus.

Vraag 6:

Waarom overlegt het college niet met de betrokken eigenaren van de panden die mogelijk in de toekomst tegen ruimtelijke belemmeringen aan lopen in verband met een verdichtingsverbod?

Antwoord

Deze nota heeft niet de status van een bestemmingsplan en is daarmee geen aanvullend 'verdichtingsverbod'. Het betreft een zelfbindend beleidsdocument van de gemeente.

Vraag 7:

Waarom meent het college het gelijkheidsprincipe niet te schenden met de willekeurige indeling van Sliedrecht in historische gebieden met ruimtelijk bezwarende bepalingen?

Antwoord

Ouderdom van gebouwen en aanwezigheid van cultureel erfgoed achten wij objectief aantoonbare feiten en als zodanig grondslag van gemeentelijk beleid. Historische gebieden hebben een eigen karakteristiek en vraagt daarom ook om specifiek beleid.

Als gemeente willen wij voorbereid zijn op de verdichtingsopgave. Dat doen we nu met deze nota waarin we onszelf vastleggen op stedenbouwkundige principes. Het is dus geen burger-bindend juridisch stuk zoals een bestemmingsplan.

Vraag 8:

Op grond van welke criteria definieert het college historische gebieden en/of panden?

Antwoord

Ouderdom en stedenbouwkundige opzet.

Vraag 9:

Kan er basis van het kaartje op pagina 33 geen verdichting plaatsvinden aan de Baanhoek, Rivierdijk en Kerkbuurt als zijnde historisch dijklint maar wel kwalitatieve verdichting in de oude uitbreiding, Adriaan Volkeringel en Stationsweg met stationsgebied (begraafplaats en oude stoepjes worden niet genoemd)?

Antwoord

Ja, theoretisch kan dat. In de praktijk zullen er vanuit de stedenbouwkundige principes weinig mogelijkheden voor verdichtingsprojecten zijn. Toch zal dan ook deze nota op tafel komen, zodat er met maatwerk een ontwerp tot stand kan komen.

Vraag 10:

Wat verstaat het college onder Kwalitatieve Verdichting hebben de 20 thema's hier al dan niet uitsluitend betrekking op?

Antwoord

Verdichtingsprojecten op strategische weloverwogen locaties met hoge kwalitatieve eisen in het ontwerp kan worden gezien als kwalitatieve verdichtingsprojecten. De 20 thema's spelen hierin een rol om de kwaliteit op locatie zo hoog mogelijk te borgen.

Vraag 11:

Begrijpt Slydregt.NU dat het (1) stationsgebied en (2) Sliedrecht-Noord geen deel (meer) uitmaken van de Nota?

Antwoord

Ja. Sliedrecht-Noord samen met een deel van het stationsgebied wat in Noord (in de polder) ligt is uit de nota gehaald naar aanleiding van het advies van de MAG.

Vraag 12:

Waarom zijn de aanbevelenswaardige adviezen (detaillijst) van de MAG op detailniveau niet meegenomen in een mogelijk reeds plaatsgevonden redactionele slag waardoor het document aanzienlijk aan waarde zou hebben gewonnen?

Antwoord

De MAG heeft bewust gekozen voor het opdelen van haar advies in hoofd- en bijzaken. De meeste detailopmerkingen zien wij als aanbevelingen die niet geformaliseerd hoeven te worden maar die we wel graag meenemen als er concrete plannen voorliggen.

Vraag 13:

Zou het college dieper kunnen ingaan in haar ambities betreffende het bouwen in Sliedrecht zoals de MAG stelt en haar ambities operationeel kunnen maken, hetgeen Slydregt.NU pijnlijk mist in het onderhavige document en ook reeds in de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht?

Antwoord

Deze nota is bewust opgesteld vanuit principes en niet van operationele regels. Daartoe dient (de aanpassing van) het omgevingsplan.

Vraag 14:

De nota betreft louter een set stedenbouwkundige uitgangspunten en programmatische kaders zodat de exacte randvoorwaarden inzake architectuur en beeldkwaliteit op projectniveau in een nader op te stellen beeldkwaliteitsplan (BKP)/omgevingsplan moeten worden vastgesteld (p.6). Waarom krijgt de Raad steeds "stukkies" van de omgevingsvisie, die – anders dan de MAG stelt – allesbehalve getuigen van hoge kwaliteit en een gedegen geanalyseerde- en beargumenteerde visie op de locatie, stijl en wijze van (extra) bouwen in Sliedrecht?

Antwoord

Zoals u stelt zullen wij per locatie uitgewerkte kaders aan u voorleggen. Per locatie zal er maatwerk ontstaan op basis van de eerdergenoemde principes. Met deze nota leggen we de contouren vast van hoe die kaders er straks uit komen te zien.

Vraag 15:

Op grond waarvan meent het college dat de toetsingscriteria (1. argumenten, 2. Principes, 3. Waarborgen voor bestaande kwaliteit, 4. kwalitatieve randvoorwaarden) in de nota voldoende duidelijk worden weergegeven en opent dit niet de weg naar willekeur?

Antwoord

Maatwerk is altijd noodzakelijk, maar is niet hetzelfde als willekeur. Juist door nu principes vast te leggen, wordt de gemeente voorspelbaar als partner.

Vraag 16:

Hoe kan het college verklaren hoe zij gelijktijdig meer woningen kan bouwen en het groene karakter behouden **zodat** er voldoende ruimte blijft voor recreatie & natuur?

Antwoord

Dat is inderdaad niet eenvoudig maar wel onze dure plicht. Door de hoogte in te gaan, passen er meer woningen op minder vierkante meters. Op deze manier komen we zowel tegemoet aan de maatschappelijke opgave (vraag naar meer woningen) en tegelijkertijd worden zoveel als mogelijk vierkante meters vrijgespeeld voor het toevoegen van groen.

Vraag 17:

Het wekt de schijn op dat het college probeert de Raad stukje bij beetje in een vage visie en een vaag omgevingsplan te rommelen. Bij Slydregt.NU rijst de vraag hoe het college denkt dat de voorgestelde transformatie en verdichting de wijken op deze wijze toekomstbestendig maken en de leefbaarheid versterken?

Antwoord

Transformatie en verdichting kan een middel zijn om zowel te voorzien in een toename aan woningen als een middel om meer groen in wijken toe te voegen. De principes en thema's uit de nota verzekeren dat de onderwerpen 'toekomstbestendigheid' en 'leefbaarheid' continu aandacht krijgen bij iedere planontwikkeling.

Vraag 18:

Slydregt.NU stelt evenals de MAG in haar detaillijst aan de orde de vraag die onbeantwoord blijft betreffende het draagvlak in de gemeenschap. Zijn de smaken uit het raadshuis in lijn met het toekomstbeeld van de Sliedrechtse en hoe gaat het college de participatie in?

Antwoord

Het bestuur van de gemeente Sliedrecht streeft in zijn handelen naar maximaal draagvlak bij haar inwoners. Het toekomstbeeld zoals verwoord in Koers 2030 is de onderlegger voor onze plannen en is onderdeel geweest van de participatie rond de Omgevingsvisie. Wij zien dat veel Sliedrechtse achter het uitgangspunt staan om de groei van onze gemeente te bevorderen. De participatie rond de herontwikkeling van het bestaand gebied zal de nodige zorgvuldigheid vergen als de planvorming concreet wordt.

Vraag 19:

Hoe denkt het college de complexiteit van de nota op eenvoudige wijze te kunnen integreren in een toekomstig omgevingsplan?

Antwoord

De reductie van de complexiteit vindt plaats via de gebruikelijke trits van participatie, kaderstelling en vergunningverlening. Bij iedere stap wordt een plan meer concreet en worden de effecten duidelijker. Uw raad heeft hierin een belangrijke rol.

Vraag 20:

Volgens Slydregt.NU behoren en/of kunnen de bouwhoogtes niet steeds op Sliedrechtse Laagbouw anticiperen. De Sliedrechtse Laagbouw is immers – inmiddels – een betrekkelijk gegeven. Moeten de Bouwhoogtes niet aan een duidelijke norm gerelateerd worden?

Antwoord

In deze nota kiezen wij niet voor een rigide en absolute normering van hoogte maar bewust voor situationele oplossingen. Om daarbij willekeur te voorkomen hebben we de eerder genoemde principes geformuleerd.

Vraag 21:

Er wordt nog steeds gebruik gemaakt van veel openen normen(1) en niet gedefinieerde begrippen (2). Hoe en wanneer gaat het college dit verbeteren?

Antwoord

Deze beleidsnotitie is bewust niet als juridisch document opgesteld maar als begin van het gesprek. Wij geloven in de kracht van de dialoog binnen de principes zoals beschreven.

Vraag 22:

Waaruit blijkt hoe de verdichting speels georiënteerd uitwerkt op de context van de bestaande buurt, straat, parkruimte en blauwe ruimte?

Antwoord

Dat blijkt niet uit deze nota, maar moet blijken uit de te toetsen ontwerpen en ruimtelijke inpassing. Ter inspiratie zijn enkele referenties toegevoegd.

Vraag 23:

Mag Slydregt.NU aannemen dat de gelaagdheid en vorm in de tekeningen op pagina 29 niet de ambities van het college verbeelden?

Antwoord

De afbeeldingen waar een rode streep door heen staan, zijn voorbeelden van wat niet gewenst is en de afbeeldingen waar geen rode streep doorheen staat zijn voorbeelden van een wenselijke situatie, vanuit een principe op basis van gelaagdheid.

Vraag 24:

Wat zijn beeldbepalende en bijzondere plekken in Sliedrecht en is de bescherming zonder enige wettelijke procedure niet in strijd met de eigendom?

Antwoord

Wij beschouwen deze nota niet als een bescherming die afbreuk doet aan het eigendomsrecht.

Vraag 25:

Welke groenblauwe ruimten kent Sliedrecht in het kader van dit document volgens het college?

Antwoord

Zie de kaart op pagina 39.

Vraag 26:

Hoe denkt het college dat het mogelijk is om te gaan handhaven op de 20 thema's mede gelet op de aanwezige capaciteit alsmede de – eufemistisch uitgedrukt – nogal globale "normen". Opent dit niet de weg naar willekeur en procedures?

Antwoord

Deze nota is niet bedoeld als handhavingsinstructie, maar als beleidslijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Vraag 27:

Begrijpt SLYDREGT.NU dat verdichting binnen de op p. 53 aangegeven contouren niet mogelijk is. Is het dan juist dat de Nota slechts is geschreven voor een klein gedeelte van Sliedrecht ten oosten van de Stationsweg?

Antwoord

Nee, de getekende contouren laten zien waar er specifieke aanvullende maatregelen nodig zijn vanwege milieucontouren, geluid of veiligheid. Dat is iets anders dan een bouwverbod.