



Initiatiefvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

	Sliedrecht, 26 februari 2024
--	------------------------------

Onderwerp

Ontwikkelen bouwlocatie Groen van Prinsterer.

Beslispunten

1. Opdracht aan het college te geven tot het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Groen van Prinsterer.
2. Het op te stellen ontwikkelscenario toe te spitsen op starterswoningen en de studie van de initiatiefnemers burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor vormgeving, prijs, aantallen en de mogelijkheid qua erfpachtconstructie.
3. Het te ontwikkelen scenario voor te leggen aan omwonenden.
4. Voor het overige de route te volgen die is geschetst in de collegeinformatiebrief van 28 november 2023.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 13 december 2022 een amendement behandeld en het navolgende besloten:

1. Ontwikkelingscenario 2 'wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers' voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving, met dien verstande dat in de uitwerking de volgende uitgangspunten optimaal worden benut in het komen tot een haalbare planvorming:
 - a. de mogelijkheid van het in erfpacht geven van de bouwgrond om starters-/seniorenwoningen te realiseren voor Sliedrechtse inwoners;
 - b. de mogelijkheid voor het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie/woonvorm;
 - c. een combinatie van de beschreven uitgangspunten a. en b. die zich qua aard en omvang goed verhouden;
 - d. kwalitatieve inpassing van groen conform de speerpunten van het geldende groenbeleidsplan.
2. Na besluitvorming over het ontwikkelscenario, in samenspraak met de omgeving, toe te werken naar een definitief planontwerp welke in de tweede helft van 2023 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Argumenten

Naar aanleiding van het bovengenoemde amendement is spontaan een burgerinitiatief ontwikkeld. Op 24 oktober 2023 hebben de initiatiefnemers een studie aan het college doen toekomen over betaalbare huisvesting voor jonge starters. De studie bevat een schetsontwerp met bijbehorende begroting.

De initiatiefnemers vatten het ontwerp als volgt samen:

- op de locatie van de school kunnen 29 woningen komen voor starters en/of éénpersoons huishoudens komen voor een betaalbare prijs;
- wij ramen die op € 240.000, - incl BTW voor 2- kamerappartementen met een netto oppervlakte van 60 m²;
- als de gemeente een erfpachtconstructie hanteert kan daar nog € 20.000,= van af;

- het gaat niet ten koste van groen. Voor stenen komen stenen in de plaats met een omgeving van zoveel mogelijk bomen en hier en daar struiken;
- het gebouw heeft een getrapte vorm zodat het minder massaal is dan de huidige school;
- langs de huidige Catsstaete komt een groenstrook die eventueel ook voor particuliere tuinen kan worden gebruikt.

De initiatiefnemers stellen uitdrukkelijk niet de pretentie te hebben het enig juiste ontwerp te presenteren of projectontwikkelaar te spelen. Het doel van de initiatiefnemers is een haalbaar project te ontwikkelen ten bate van jongeren die wachten op een geschikt huis. Zij beogen het proces te bespoedigen met het inbrengen van hun studie in het participatieproces met de omwonenden.

Op 28 november 2023 heeft het college een Collegieinformatiebrief aan de raad doen toekomen over de stand van zaken. Daarin wordt vermeld dat het college in het begin van dit jaar wil werken aan stedenbouwkundige kaders, waarbij ook omwonenden de gelegenheid krijgen mee te denken met het opstellen van randvoorwaarden.

Op de gemeentepagina van Het Kompas 7 december 2023 wordt hierover nog gemeld: "*denk daarbij bijvoorbeeld aan de maximaal toegestane bouwhoogte, doelgroep en prijsklassen*".

De bedoeling van het college is om die kaders vervolgens aan alle geïnteresseerde initiatiefnemers mee te geven, waarna deze de gelegenheid krijgen om bouwplannen in te dienen. De gemeenteraad wordt hiervan volgens dit spoorboekje voor de zomer van 2024 op de hoogte gesteld.

Hiermee gaat het college voorbij aan de kaders die de gemeenteraad al heeft meegegeven. Immers: er is al expliciet vastgelegd dat starters-/ seniorenwoningen gebouwd moeten worden. Waarmee in elk geval de doelgroep, maar toch ook de prijsklasse al bepaald zijn. Dat zal het uitgangspunt van het overleg met de omwonenden moeten zijn.

Daarnaast is het door de initiatiefnemers ingediende plan een aanleiding om een uitspraak te doen over de vraag welke prioriteit de gemeenteraad willen leggen bij de bouw van betaalbare starterswoningen.

Het is daarom nu het moment om de raadsuitspraak van 13 december 2023 nog meer richting te geven. De raad wil immers zo snel mogelijk starterswoningen realiseren. Daar is ook in de verkiezingprogramma's van alle Sliedrechtse partijen aandacht voor gevraagd.

Financiële toelichting

In de plannen van het college is het benodigde budget voor de participatie door omwonenden al opgenomen. Het initiatief beoogt slechts het proces richting te geven en de ontwikkeling van het project te stroomlijnen en te bespoedigen met behulp van het Burgerinitiatief.

Communicatie

Dit raadsvoorstel en bijlagen en het concept raadsbesluit worden gepubliceerd op raad.sliedrecht.nl.

Namens de fractie Slydregt.NU,

M.J.H. Jongeneel

Bijlagen

1. Berekening nieuwbouw Frans Halsstraat 1 Sliedrecht – Versie 2.0.
2. Groen van Prinsterer – Initiatief Studie Nieuwbouw Appartementen.
3. Brief Gemeenteraad bouw startersappartementen Groen van Prinstererlocatie.
4. Collegeinformatiebrief (CIB) – Bijderwieden - Toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken).

Concept Raadsbesluit

Zaaknummer: **2024-0022051**

Onderwerp

Ontwikkelen bouwlocatie Groen van Prinsterer.

De raad van de gemeente Sliedrecht;

gelezen het voorstel van raadslid M.J.H. Jongeneel, ingediend namens de fractie Slydregt.NU, van 26 februari 2024;

gelet op het bepaalde in de artikel 147a van de Gemeentewet;

Besluit

1. Opdracht aan het college te geven tot het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Groen van Prinsterer.
2. Het op te stellen ontwikkelscenario toe te spitsen op staterswoningen en de studie van de initiatiefnemers burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor vormgeving, prijs, aantallen en de mogelijkheid qua erfpachtconstructie.
3. Het te ontwikkelen scenario voor te leggen aan omwonenden.
4. Voor het overige de route te volgen die is geschetst in de collegeinformatiebrief van 28 november 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op
2024.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Studie: Groen van Prinsterer, Frans Halsstraat 1 Sliedrecht nieuwbouw**Opbrengsten**

17-10-2023 (2.0)

Type	Aantal	GO	Prijs/m2 GO	Prijs/app	Totaalopbrengst
Appartementen	29	51	€ 4.700	€ 239.700	€ 6.951.300

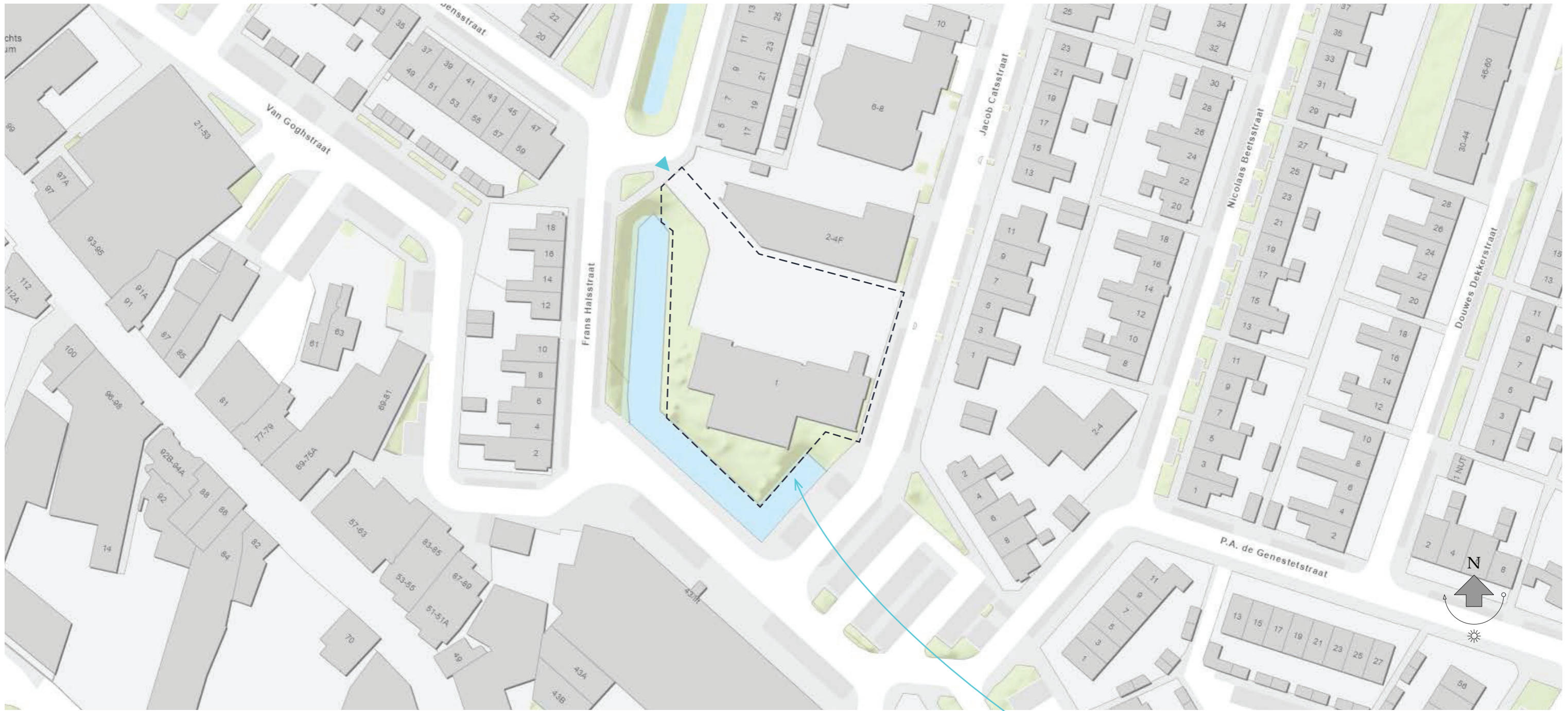
Aantal eenheden	29	Verkoopwaarde incl. BTW	€ 6.951.300
------------------------	-----------	--------------------------------	--------------------

Kosten

Vererving tot en met bouwrijp				€	758.086,67
Grondaankoop	A	2462 M2		€	600.000,00
Overdrachtsbelasting	Overdr.bel.	2%		€	12.000,00
notaris				€	2.000,00
Adviseurs				€	5.000,00
Financiering		2 ja(a)r(en)	4,50% rentepercentage/jaar	€	117.086,67
Opmeten locatie/grensaanwijs kadaster				€	2.000,00
Tijdelijk onderhoud				€	5.000,00
Aanpassingen nutsvoorzieningen				€	15.000,00
Bouw- en infrakosten				€	5.495.150,00
Sloopkosten		1300 m2	€ 55,00 per m2 incl btw	€	71.500,00
Bouwkosten		2420 m2	€ 2.000,00 per m2 incl btw	€	4.840.000,00
Onvoorzien		10% over bouwkosten		€	491.150,00
Infrastructuur		1850 m2	€ 50,00 per m2 incl btw	€	92.500,00
Planontwikkeling				€	562.693,53
Architect		1,25% van bouwkosten		€	68.689,38
Stedenbouwkundige				€	-
Constructeur		0,50% van bouwkosten		€	27.475,75
Diverse adviseurs, BENG, etc.				€	20.000,00
Verkennd bodemonderzoek				€	5.000,00
Bestemmingsplan en onderzoeken				€	25.000,00
Sonderingen / funderingsadvies				€	5.000,00
V&G-plannen				€	2.000,00
Juridische advieskosten				€	15.000,00
Planschadeonderzoek				€	5.000,00
Planschade				€	50.000,00
Woningborg	gescheiden koop- en aannemingsov	0,50% van bouwkosten		€	27.475,75
Leges bestemmingsplanprocedure				€	35.000,00
Leges omgevingsvergunning		3,21% van de bouwkosten	alleen van hoofdgebouw	€	2.295,15
Ontwikkelkosten		5,00% van bouwkosten		€	274.757,50
Verkoop				€	124.269,50
Verkoopmaterialen, marketing				€	20.000,00
Notaris- en kadasterkosten		0,50%	van opbrengsten	€	34.756,50
Verkoopkosten makelaar		1%	van opbrengsten	€	69.513,00
KOSTPRIJS PROJECT				€	6.940.199,70

plattegrond

locatie



Sliedrecht Centrum

planlocatie

plattegrond

bestaande en nieuwe situatie



bestaande situatie
1:500

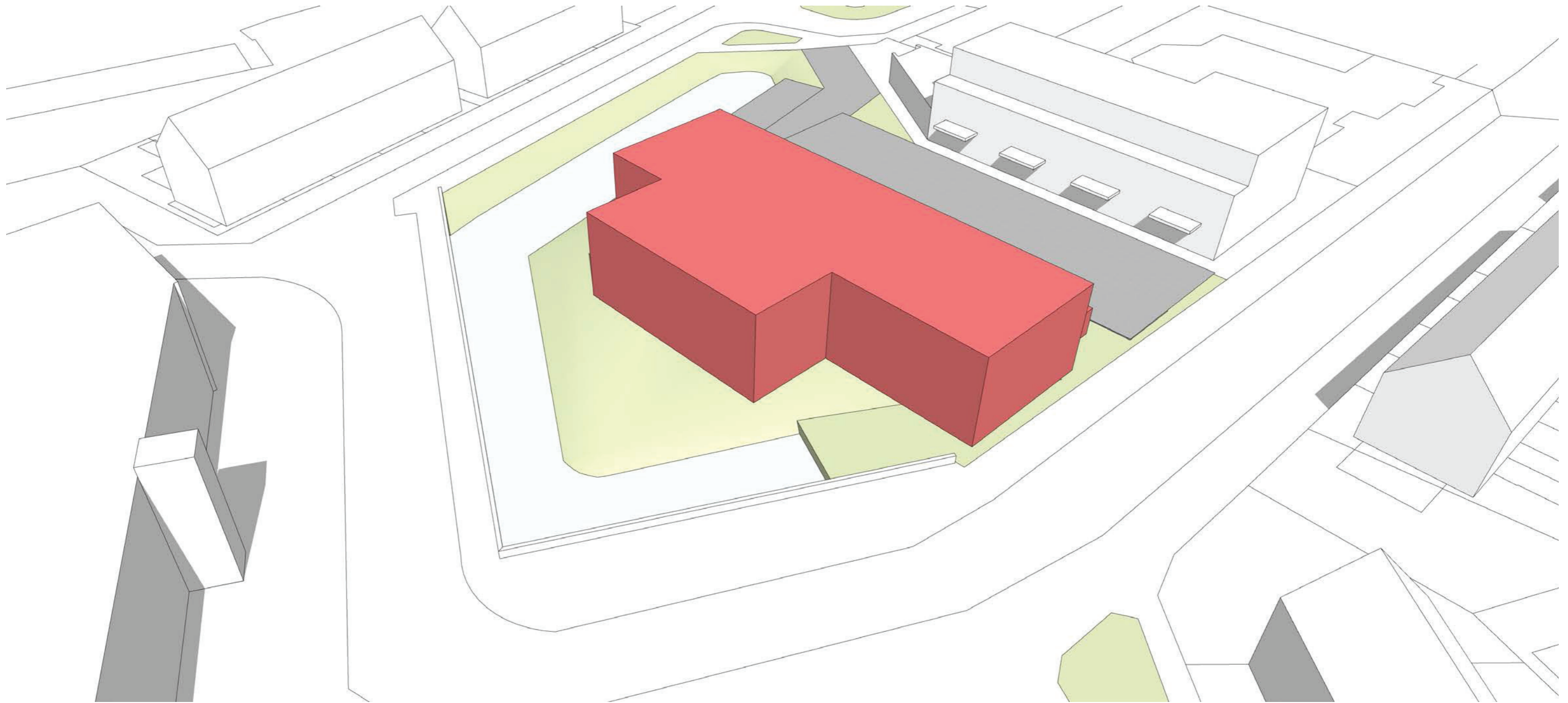


nieuwe situatie
1:500

Oppervlaktes	
kavel	2479m ²
verhard opp bestaand	1755m ²
verhard opp nieuw	1790m ²

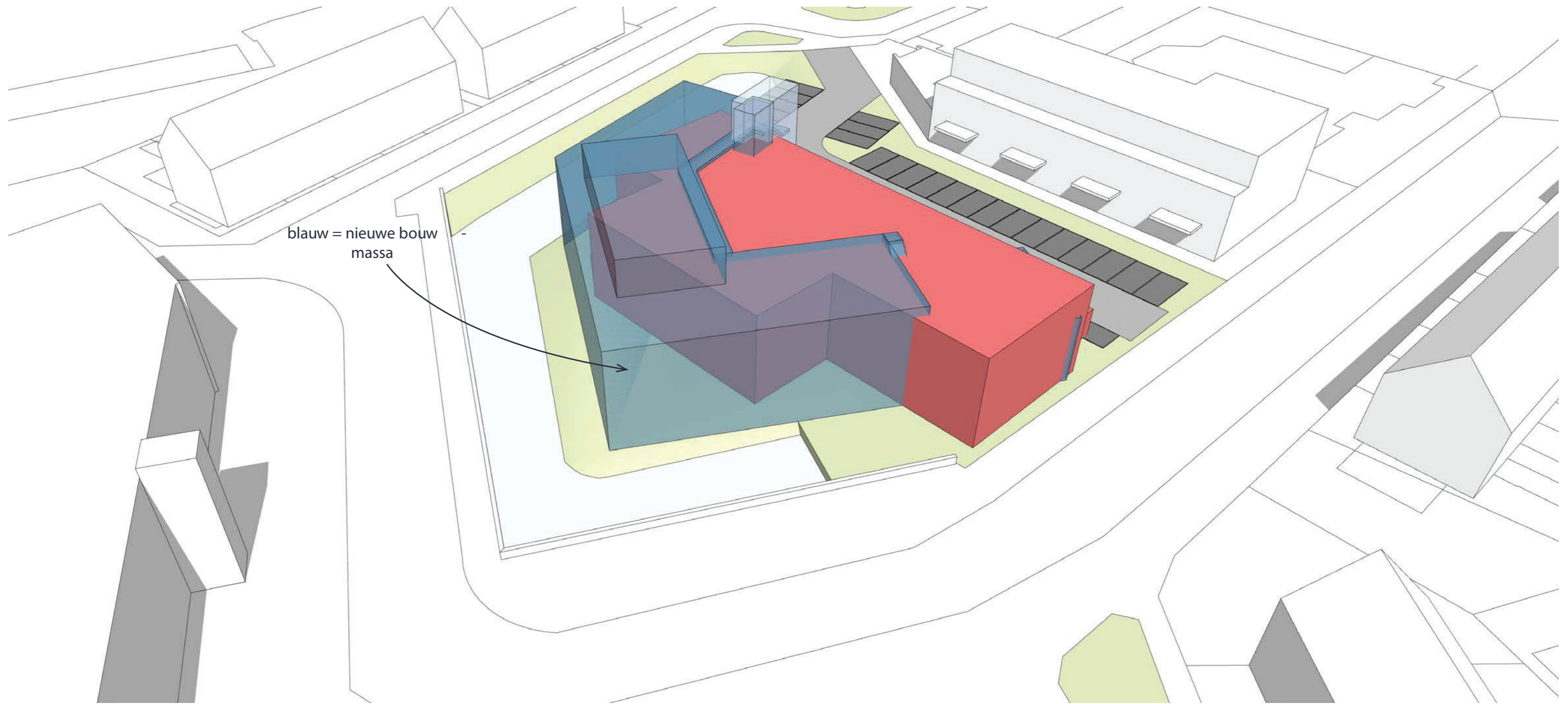
gebouvvolume

volume bestaande bebouwing



gebouvvolume

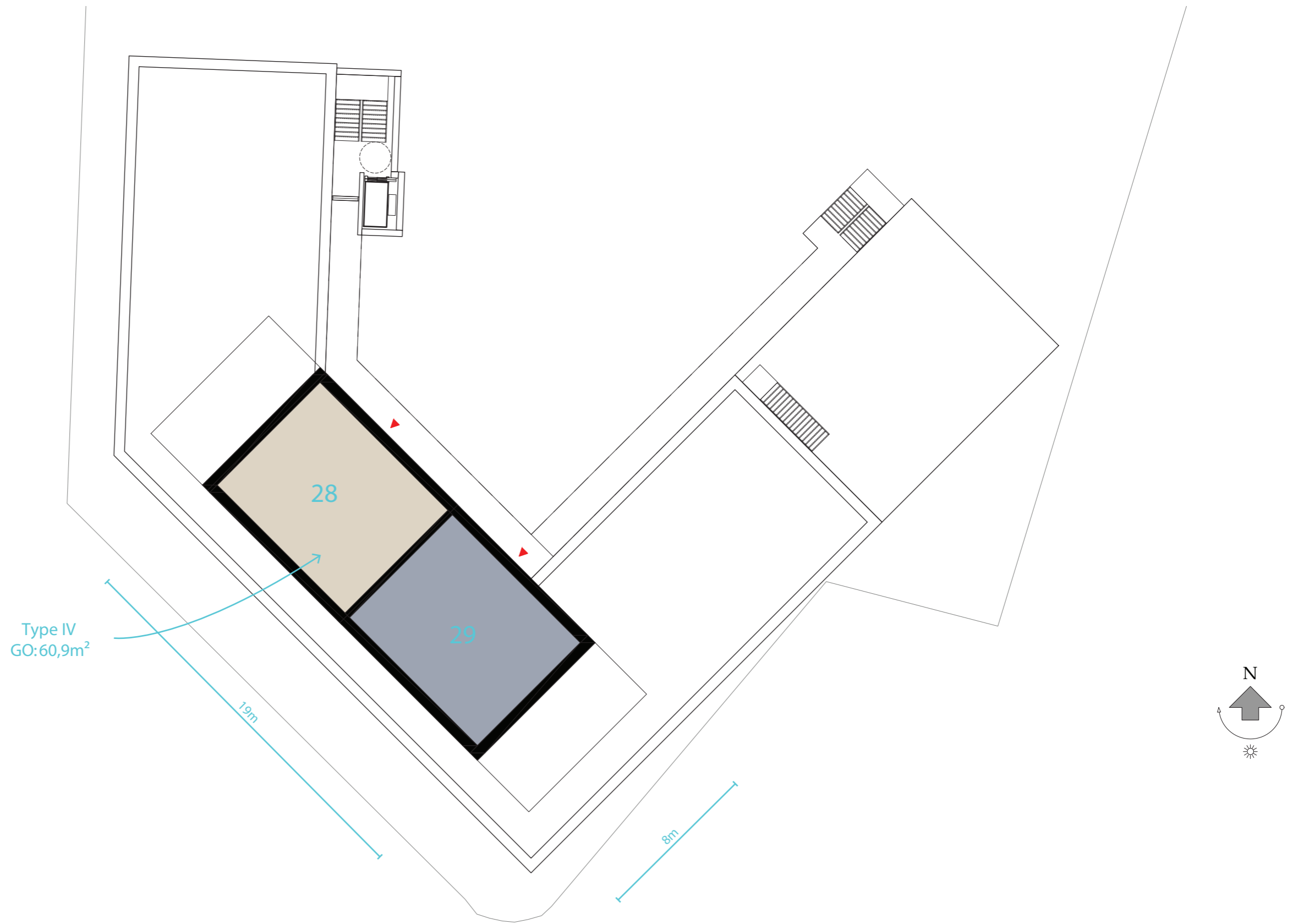
volume nieuwe gebouw versus bestaand gebouw











impressie

vogelvlucht



impressie

vogelvlucht



impressie

vogelvlucht vanuit Jacob Catsstraat



impressie

vogelvlucht parkeren en binnentuin



impressie

ooghoogte vanaf parkeerplein



impressie

ooghoogte vanaf Jumbo



impressie

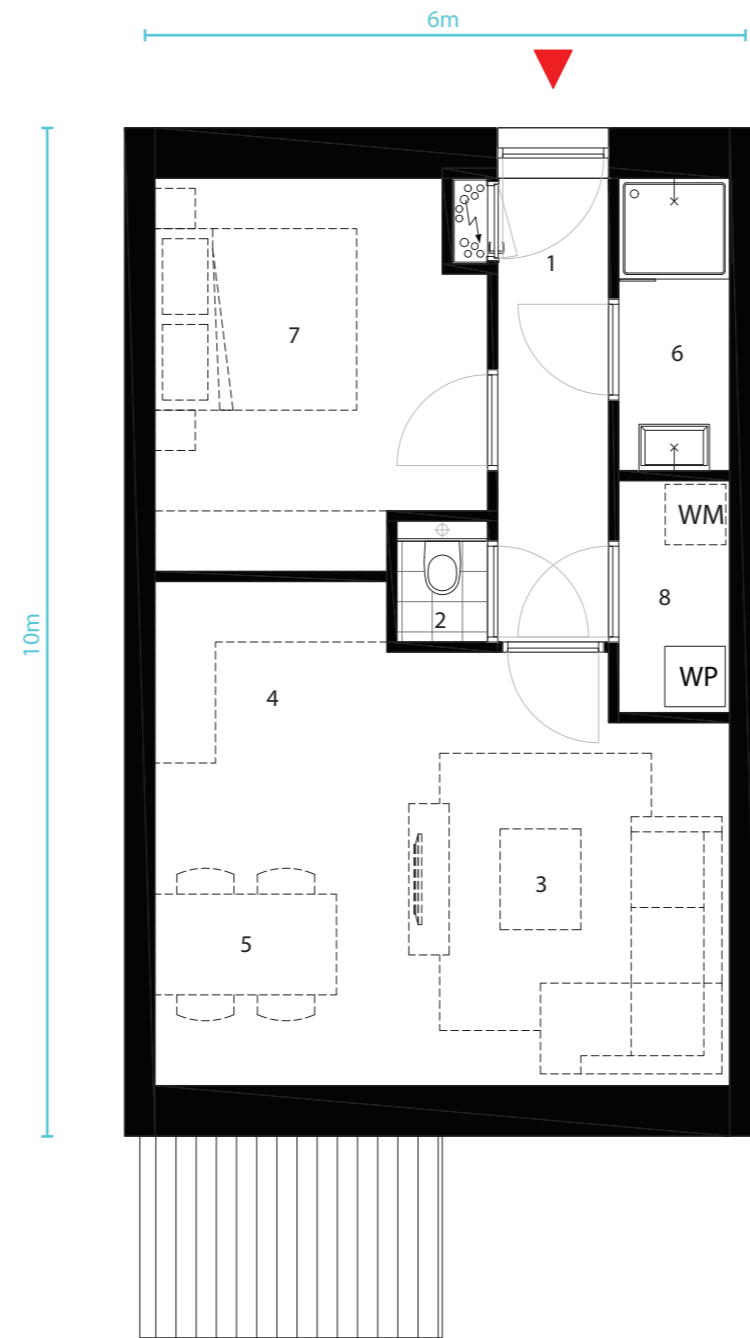
ooghoogte vanuit Van Goghstraat



impressie

ooghoogte Frans Halsstraat en entrée terrein





- 1. hal
- 2. toilet
- 3. woonkamer
- 4. keuken
- 5. eettafel
- 6. badkamer
- 7. slaapkamer
- 8. berging

oppervlakte ca. 51m²

Aan de leden van de gemeenteraad van Sliedrecht.

Groen van Prinstererschool : bouw van starterswoningen : haast geboden.

Sliedrecht, 24 oktober 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

De woningnood onder jongeren is al jaren heel erg hoog en de Groen van Prinstererschool, die aan het verpauperen is, wacht op een nieuwe bestemming. Het is 100% gemeentelijk eigendom, dus daar kan snel gebouwd worden. Bovendien kan dat zonder groen aan te tasten.

Er wordt over deze locatie al jarenlang gediscussieerd. Maar u heeft in uw vergadering van 13 december 2022 een forse poging gedaan om de impasse te doorbreken door te besluiten dat het een ontwikkellocatie wordt voor wonen met een groene rand.

U vroeg het college dit verder uit te werken in de vorm van senioren- of starterswoningen. In dat laatste geval met eventuele toepassing van een erfpachtconstructie

En daarna in samenspraak met de omgeving een planontwerp te maken, dat in de tweede helft van dit jaar ter besluitvorming aan u moest worden voorgelegd.

Hoe ver het staat met de voorbereidingen weten wij niet, maar wellicht is een duwtje in de goede richting nodig.

Om die reden hebben wij een studie laten uitvoeren naar met name betaalbare huisvesting voor jonge starters. Wij doen dit uit betrokkenheid met jongeren, die op dit moment noodgedwongen bij hun ouders thuis wonen en zelfstandig willen gaan wonen.

Het resultaat in de vorm van een schetsontwerp en bijbehorende begroting treft u hierbij aan. Wij hebben dezelfde studie gezonden naar de bewoners van de Catsstaete.

Over de studie merken wij het volgende op.

- Op de locatie van de school kunnen 29 woningen komen voor starters en/of éénpersoons huishoudens komen voor een betaalbare prijs
- Wij ramen die op € 240.000,- incl BTW voor 2- kamerappartementen met een netto oppervlakte van 60 m²
- Als de gemeente een erfpachtconstructie hanteert kan daar nog € 20.000,- van af
- Het gaat niet ten koste van groen ; voor stenen komen stenen in de plaats met een omgeving van zoveel mogelijk bomen en hier en daar struiken
- Het gebouw heeft een getrapte vorm zodat het minder massaal is dan de huidige school
- Langs de huidige Catsstaete komt een groenstrook die eventueel ook voor particuliere tuinen kan worden gebruikt

Wij hebben niet de pretentie het enig juiste ontwerp te presenteren of projectontwikkelaar te spelen. Ons doel is : naar onze beste vermogens een haalbaar project bedenken waarmee een zetje kan worden gegeven in de goede richting. En dat ter wille van jongeren die wachten op een geschikt huis.

Uiteraard hebben wij altijd met de bereidheid nadere informatie over te geven over de studie .

Hoogachtend,
Joop Keesmaat
en
Johan Lavooi

College informatiebrief

Onderwerp: toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken)

Datum: 28 november 2023

Portefeuille R. Bijderwieden

Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad het geamendeerd raadsbesluit 'Groen van Prinsterer: een ontwikkellocatie met een groene rand' (hierna raadsbesluit) vastgesteld. In dit raadsbesluit is de procesafpraak gemaakt dat in de tweede helft van 2023 een definitief planontwerp aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In dit project wordt daarmee bedoeld de (stedenbouwkundige) kaders voor het woningbouwplan op locatie Groen van Prinsterer, want de gemeente geeft aan wat er gebouwd moet worden en zoekt een ontwikkelaar om dit te bouwen.

Het uitwerken van de (stedenbouwkundige) kaders is op dit moment nog in voorbereiding. De vertraging is ontstaan omdat in het voorjaar van 2023 is onderzocht of de voormalig Groen van Prinstererschool kon worden gebruikt als tijdelijke oplossing voor onderwijshuisvesting. Binnen het project Integraal Kindcentrum Valkweg werd gezocht naar een plek om leerlingen van OBS de Wilgen en de Prins Willem-Alexanderschool onder te brengen. Het college heeft besloten om niet akkoord te gaan met het voorstel om de voormalig Groen van Prinstererschool daar tijdelijk voor te gebruiken.

In deze college informatiebrief wordt u geïnformeerd over het vervolg en wanneer u kunt verwachten geïnformeerd te worden.

Woningbouwontwikkeling Groen van Prinsterer

De gemeente is in dit project eigenaar van de grond. Om de woningen te kunnen bouwen verkoopt¹ de gemeente de grond aan een marktpartij die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en deze verkoopt. Omdat alle geïnteresseerde marktpartijen de kans moeten krijgen om de grond te kopen, wordt een uitvraag op de markt uitgezet. In deze uitvraag geeft de gemeente kaders mee waar de ontwikkelende partij aan moet voldoen en de inschrijvingen op beoordeeld worden. Zoals meegegeven in het raadsbesluit, worden deze uitgangspunten voor de marktvraag op basis van de richtinggevende kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven en in samenspraak met de omgeving opgesteld.

Planning

De verwachting is dat de marktvraag voor de woningbouwontwikkeling voor de zomer van 2024 kan worden opengesteld voor inschrijvingen. Voor de uitvraag op de markt komt, wordt u geïnformeerd over de (stedenbouwkundige) kaders van het woningbouwplan. De (markt)partijen die bij de gemeente hebben aangegeven dat zij interesse hebben om een woningbouwplan op locatie Groen van Prinsterer te ontwikkelen worden per brief geïnformeerd over de uitvraag en uitgenodigd om deel te nemen, zodra deze opengesteld wordt voor inschrijving.

Met de geselecteerde ontwikkelaar wordt een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar werkt vervolgens de plannen verder uit en doorloopt de planologische procedure, waarbij het college en/of de gemeenteraad besluit over het definitief planontwerp en het verlenen van de omgevingsvergunning. De verwachte doorlooptijd hiervan is circa 1,5 jaar. Daarna kan worden gestart met de realisatie.

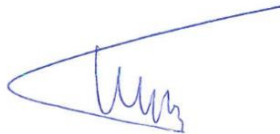
¹ De grond in erfpacht uitgeven is een mogelijk alternatief. De voor- en nadelen daarvan worden uitgezocht.

Deelproject herinrichting Jacob Catsstraat


Op 15 februari 2022 heeft het college besloten om de projecten Groen van Prinsterer en herinrichting Jacob Catsstraat samen te voegen om voor dit plangebied een integraal gebiedsontwerp te maken. Met het vaststellen van het raadsbesluit heeft de gemeenteraad daarom ook richtinggevende kaders meegegeven voor het inrichten van de openbare ruimte van het plangebied locatie Groen van Prinsterer en omgeving Jacob Catsstraat. De herinrichting van de openbare ruimte is geen onderdeel van het plangebied voor de marktuitleg en hoeft daarom niet te wachten tot het woningbouwproject Groen van Prinsterer start met de realisatie.

Ook voor dit deelproject wordt binnen de kaders van het raadsbesluit en in samenspraak met de omgeving toegewerkt naar een definitief planontwerp. Dit proces is dit najaar opgepakt. Wat betekent dat in 2024 de voorbereidingen en de aanbesteding zal plaatsvinden. Naar verwachting zal eind 2024/begin 2025 gestart worden met de uitvoering.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries



Aan de leden van de gemeenteraad van Sliedrecht

Geachte leden van de raad,

Op 26 februari 2024 ontvingen wij via uw griffie het initiatiefvoorstel van Slydregt.NU over het ontwikkelen van starterswoningen op bouwlocatie Groen van Prinsterer. Inwoners van Sliedrecht hebben een idee voor starterswoningen uitgewerkt en met de gemeenteraad gedeeld. Op basis van dit burgerinitiatief is het initiatiefvoorstel tot stand gekomen. Het doet het college goed om te zien dat inwoners zich betrokken voelen bij hun directe leefomgeving en actief meedenken over de invulling daarvan. Ook maakt het indienen van het initiatiefvoorstel voor het college duidelijk dat de gemeenteraad versnelling wil aanbrengen in de Sliedrechtse woningbouwopgave.

Op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde is het college in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen bij het voorstel te geven. In deze brief vraagt het college u om in uw oordeel- en besluitvorming mee te nemen dat het college bedenkingen heeft bij het bouwen voor starters en dat het college u wil ontraden om het planontwerp van het burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor de verdere uitwerking. Om een aantal redenen vindt het college dat de (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het gebiedsontwerp niet op basis van een individueel planontwerp, maar op basis van beleid moeten worden bepaald:

- Beleid als basis betekent dat de hoofdlijnen die uw gemeenteraad vanuit uw kaderstellende rol meegeeft voor ruimtelijke ontwikkelingen consequent en consistent worden toegepast.
- Beleid als basis maakt de aanbestedingsprocedure die het college moet doorlopen rechtmatig en voor iedereen gelijk is.
- Alle geïnteresseerde initiatiefnemers krijgen de kans op een objectieve beoordeling van hun planontwerp en gunning van de opdracht.

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Datum
9 april 2024

Betreft
Wensen/Bedenkingen
Initiatiefvoorstel
Slydregt.NU Groen van
Prinsterer

Bijlagen

-

Uw kenmerk

-

Ons kenmerk

-

Uw brief van
26 februari 2024

In de brief worden de genoemde redenen verder toegelicht. Alvorens de redenen worden toegelicht, vindt u een leeswijzer en een beknopte toelichting op het doorlopen proces tot nu toe.

Leeswijzer voor de brief

Het college vindt het belangrijk om bij u onder de aandacht te brengen dat deze brief reageert op het *raadsvoorstel* dat op basis van het initiatiefvoorstel van Slydregt.NU aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het planontwerp van het burgerinitiatief Keesmaat en Lavooi laat het college op dit moment onbesproken. Het is goed om te zien dat er initiatieven worden aangedragen, maar we beargumenteren graag nader waarom het planontwerp later een plek kan krijgen in het proces.

Reageren op *individuele planontwerpen* is niet passend in de projectfase waar het woningbouwproject Groen van Prinsterer nu in zit. Er is om die reden niet getoetst of het planontwerp van het burgerinitiatief voldoet aan de parkeernorm, het besluit bouwwerken leefomgeving of de financiële doorrekening correct is etc.

Toelichting proces

In het raadsbesluit 'Groen van Prinsterer: een ontwikkellocatie met een groene rand' (13 december 2022) heeft uw gemeenteraad over de kaders voor de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer beslist. In het raadsbesluit is gekozen voor de functie invulling woningbouw op locatie Groen van Prinsterer en daarmee heeft u het college de opdracht gegeven om op de kavel Frans Halsstraat 1, grond is eigendom van de gemeente, gestapelde woningen te realiseren. Het raadsvoorstel bevat daarnaast een aantal richtlijnen waar het college in het uit te werken gebiedsontwerp rekening mee moet houden, waaronder het onderzoeken van de mogelijkheden voor erfpacht en het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie.

Op 28 november 2023 heeft het college u in de college informatiebrief 'toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken)' laten weten dat het college een marktpartij zoekt die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en deze verkoopt. Reden voor de keuze van deze aanpak is dat verschillende initiatiefnemers bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt dat zij interesse hebben om een planontwerp voor de woningbouwontwikkeling uit te werken en te realiseren. Als er meerdere gegadigden zijn die interesse hebben in de uitgifte van een onroerende zaak, is de gemeente (vanuit het Didam-arrest) verplicht om een uitgifteprocedure te doorlopen. Omdat het college alle geïnteresseerde initiatiefnemers een gelijke kans hoort te geven (gelijkheidsbeginsel), stelt het college op basis van beleid (stedenbouwkundige) kaders op. Dit zijn ruimtelijke en programmatische voorwaarden waar het gebiedsontwerp voor locatie Groen van

Prinsterer, onafhankelijk van welk ontwerp beoordeeld wordt, aan moet voldoen. Dit is ook de reden waarom het college in deze fase niet inhoudelijk reageert op individuele planontwerpen. De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en het groundbod zijn straks de criteria waar alle ingediende planontwerpen op beoordeeld worden.

Kortom, in december 2022 is de gemeenteraad in positie gebracht om over de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer te beslissen. Binnen de gestelde kaders neemt het college verantwoordelijkheid om het gebiedsontwerp uit te werken en te realiseren. Het bepalen van de (stedenbouwkundige) kaders wordt op dit moment voorbereid. Het college verwacht van uw raad het vertrouwen te krijgen dat het college dit zorgvuldig, met oog voor een breed gedragen proces door de inwoners van Sliedrecht, binnen de beleidskaders van onze eigen gemeente en de richtlijnen die de aanbestedingswetgeving voorschrijft doet.

De verwachting is dat de marktvraag voor de woningbouwontwikkeling in het derde kwartaal van 2024 kan worden opengesteld voor inschrijvingen. Voor de uitvraag op de markt komt, wordt het definitieve planontwerp (stedenbouwkundige kaders) voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze projectfase is bepalend voor welke inhoudelijke- en proceskeuzes op dit moment wel of (nog) niet relevant zijn. Het college werkt op dit moment onder anderen de keuzes uit over de doelgroep waar voor gebouwd wordt (woonprogramma) en het wel of niet toepassen van erfpacht. Op dit moment is er geen beleid op het gebied van erfpacht op woningbouw. Wij ontraden daarom om nu erfpacht voor te schrijven, omdat we het nog verder moeten uitwerken.

Het college reageert in deze brief verder graag inhoudelijk op de beslispunten die afwijkend of aanvullend zijn op inhoudelijke- en proceskeuzes die nu doorlopen en genomen worden:

Starterswoningen bouwen (beslispunt 1)

Een van de richtlijnen die uw gemeenteraad in het raadsbesluit meegeeft heeft betrekking op het woonprogramma, namelijk 'starters- en seniorenwoningen realiseren voor Sliedrechtse inwoners' waarbij de mogelijkheid van in erfpacht geven van de bouwgrond wordt onderzocht. In het initiatiefvoorstel stelt Slydregt.NU voor een verdere uitwerking van deze opdracht als beslispunt voor te leggen om startersappartementen op de bouwkaavel te bouwen. De doelgroep 'starterswoningen' is een ruim begrip, maar wordt niet nader gedefinieerd. Op basis van het initiatiefvoorstel wordt niet duidelijk of uw gemeenteraad wilt bouwen voor 20'ers die het ouderlijk huis willen verlaten of 30'ers die willen overstappen van een huurwoning naar een eerste koopwoning. Voor de uitvraag is het nodig om het woonprogramma op dit punt verder uit te werken om voor de

(stedenbouwkundige) kaders een passende gebruiksoppervlakte en prijsstelling te kunnen bepalen.

Onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden die het college nu uitvoert is dat het college zich laat adviseren over de gewenste woningtypologie voor de bouwkevel. Denk daarbij aan vragen als: wanneer bouwen we voor 'Sliedrechtse inwoners'? Voor welke doelgroep is de woonbehoefte het grootst, senioren of starters, en welk programma heeft dan direct en indirect de meest positieve effecten op de woningmarkt? De woningmarktanalyse Drechtsteden (2020) laat zien dat er in Sliedrecht zowel behoefte is aan woonruimte voor starters én senioren (1 of 2 persoonshuishoudens).

Het college kan beslispunt 1 meenemen in de (stedenbouwkundige) kaders. Het is nu echter niet wenselijk om de doelgroep te beperken. Het college vraagt u, om in uw oordeel- en besluitvorming over de doelgroep voor het woonprogramma, mee te nemen dat locatie Groen van Prinsterer om de volgende redenen ook een zeer geschikte locatie kan zijn voor het bouwen van levensloopbestendige woningen voor ouderen:

1. Woningzoekenden senioren en starters hebben verschillende overwegingen bij locatiekeuzes. Senioren hebben behoefte aan een goede bereikbaarheid van voorzieningen, zoals winkels en welzijnszorg. Locatie Groen van Prinsterer voorziet hierin omdat het dicht bij de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein ligt. Starters hebben meer behoefte aan een ligging nabij het openbaar vervoer. Daarin is locatie Groen van Prinsterer niet uniek.
2. Seniorenwoningen bevorderen doorstroom binnen de woningmarkt. Hierdoor komen er (kleinere) eengezinswoningen voor starters in het dorp beschikbaar; deze ketting kan soms wel drie woningen lang worden. Hierdoor wordt er ook voor andere doelgroepen een behoefte ingevuld.

Wij verzoeken u om hier in uw afweging goed naar te kijken.

Bouwmogelijkheden marktvraag (beslispunt 2)

Zoals beschreven in de college informatiebrief is het procesvoorstel voor het woningbouwproject Groen van Prinsterer om een marktvraag te doen met de bedoeling om een ontwikkelaar te vinden die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en verkoopt. In de marktvraag geeft de gemeente de bouwmogelijkheden (kaders) mee. Het initiatiefvoorstel doet op basis van het burgerinitiatief van de heren Keesmaat en Lavooi een voorstel voor het referentiekader voor de kaders. De redenen waarom het college uw gemeenteraad ontraadt om dit te doen lichten we toe:

- *Beleid als instrument voor consistente ruimtelijke ontwikkeling.* De gemeenteraad heeft een belangrijke kaderstellende rol in de ruimtelijke ontwikkeling door het vaststellen van beleid. De voorwaarden die de gemeente aan ruimtelijke ontwikkelingen stelt komen voort uit deze beleidskaders. Het bestaan van deze kaders waarborgt consistentie. Beslispunt 2 stelt voor om de richtlijnen voor de bouwmogelijkheden op het kavel Groen van Prinsterer op het burgerinitiatief te baseren en gaat daarmee voorbij aan deze kaderstellende status van beleid. Dit wil niet zeggen dat het planontwerp van het burgerinitiatief niet past binnen deze beleidskaders, maar het moment dat de marktuitvraag wordt opengesteld voor het indienen van planontwerpen is het passende moment om dit te beoordelen.

Het advies van het college is om de bouwmogelijkheden op basis van beleid te bepalen. Door dit te doen worden de bouwmogelijkheden zuiver en objectief bepaald.

- *Een grijs gebied binnen het aanbestedingsrecht.* Als de overheid goederen of diensten op de markt aanbiedt valt dat onder het aanbestedingsrecht. Een van de belangrijkste beginselen binnen het aanbestedingsrecht is gelijke behandeling. De eerdergenoemde kaders voor de bouwmogelijkheden die de gemeente opstelt en meegeeft in de marktuitvraag, kunt u zien als 'spelregels'. Iedere partij die een inschrijving indient op de marktuitvraag moet een gelijke kans krijgen om de aanbestedingsopdracht te 'winnen'. Als het burgerinitiatief als referentiekader wordt gebruikt bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten kan dit mogelijk worden uitgelegd als een eventuele kennisvoorsprong voor sommige die eerlijke concurrentie uit evenwicht brengt. Oftewel, als uw gemeenteraad beslispunt twee van het initiatiefvoorstel aanneemt zal het college zekerheid moeten krijgen dat er geen sprake is van een 'mededingingsbeperkende gedraging' en daarmee onrechtmatig handelen vanuit de overheid volgens het aanbestedingsrecht.

Kortom, om te voorkomen dat de gemeente bij de aanbesteding van de gronduitgifte Groen van Prinsterer voor woningbouwontwikkeling niet rechtmatig handelt, adviseert het college om de uitgangspunten voor de bouwmogelijkheden voor dit kavel te baseren op gemeentelijk beleid. Alle initiatiefnemers krijgen dan de gelegenheid om een voorstel voor een plan te doen, waardoor de verkoop gegund kan worden aan het initiatief met de beste prijs en kwaliteit.

Samenvattend wil het college de volgende wensen en bedenkingen meegeven:

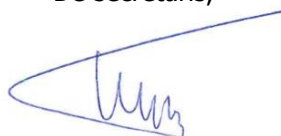
1. Conform het eerdere raadsbesluit van 13 december 2022 adviseren wij de doelgroep ruimer geformuleerd te laten.

2. Het college adviseert om de uitgangspunten voor de bouwmogelijkheden voor dit kavel te baseren op gemeentelijk beleid. Alle initiatiefnemers krijgen hierdoor een gelijke kans.

Beslispunt 3 en 4 zijn in lijn met het geamendeerd raadsbesluit en conform huidige aanpak en planning. Het college zal omwonenden betrekken zoals gedefinieerd in de vastgesteld participatieleidraad door uw raad op 13 december 2022.

Wij vragen u de bovenstaande wensen en bedenkingen nadrukkelijk mee te wegen in uw overwegingen bij uw oordeels- en besluitvorming over het initiatiefvoorstel. Wij zijn graag bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries