



Gemeente
Sliedrecht

Fractie Slydregt.NU
t.a.v. de heer B. Brandwijk

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Geachte heer Brandwijk,

Op 22 februari 2025 stelde u namens de fractie Slydregt.NU de onderstaande schriftelijke vragen. In deze brief vindt u de antwoorden op deze vragen.

Datum
27-03-2025

Visie en Doelstellingen

Betreft
Artikel 39 vragen:
Nieuwe woonwijk in de
polder Sliedrecht-Noord

1. *Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in Sliedrecht-Noord, en op basis van welke overwegingen concludeert het college dat de belangen van de inwoners hierin voldoende zijn betrokken?*
- *Het college gaat overeenkomsten sluiten met ontwikkelaars. Welke (sub)doelen streeft het college hiermee na, en hoe zorgt het college dat niet alleen de ontwikkelaars, maar ook de inwoners van Sliedrecht hier voordelen van hebben?*

Uw kenmerk

Ons kenmerk
2025-0028601

De gebiedsontwikkeling Sliedrecht-Noord bevindt zich in de haalbaarheidsfase. Dit houdt in dat het plan op hoofdlijnen wordt onderzocht en geraamd, gebaseerd op het eerder door de gemeenteraad vastgestelde Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt. Deze woningen worden gerealiseerd in het belang van de inwoners. Er is momenteel een gigantische woningnood, waardoor jongeren steeds langer bij hun ouders moeten blijven wonen. Sliedrechters die een volgende stap willen maken kunnen niet doorstromen naar een volgende, ruimere, woning. Doordat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod, blijven de prijzen stijgen naar astronomische hoogtes.

Bijlages:

Afdeling
Projecten

Behandeld door
Daan van der Leije

Bij een gebiedsontwikkeling worden er afspraken gemaakt over de verdeling van kosten en opbrengsten. In dergelijke onderhandelingen behartigen wij de belangen van de gemeente en de inwoners, dus dat de gemeente hooguit een eerlijk en onderbouwd deel van de kosten draagt en een eerlijk en onderbouwd deel van de opbrengsten ontvangt.

2. Wie profiteert daadwerkelijk van dit plan?

- *In hoeverre dient dit plan vooral de belangen van de ontwikkelaars of ook de bredere gemeenschap van Sliedrecht, en hoe maakt het college dit duidelijk aan de inwoners?*

Projectontwikkeling gaat samen met kansen en risico's. Het is in deze fase onmogelijk om te zeggen in hoeverre en in welke mate de ontwikkelaars een financieel voordeel zullen behalen. Dat geldt ook voor de gemeenschap. Als de markt gunstig is en er weinig tegenvallers zijn kunnen zowel de ontwikkelaars als de gemeente financieel profiteren.

Over de uiteindelijke financiële resultaten voor de gemeente legt het college verantwoording af via de gebruikelijke openbare verantwoordingsdocumenten.

3. *In hoeverre dient de aanpak van het college de belangen van de ontwikkelaars boven die van de inwoners van Sliedrecht, en welke meerwaarde levert dit project op voor de gemeente als geheel?*
- *Hoe laat het college zien dat dit plan (financieel) goed is voor de hele gemeente, en welke voordelen biedt het naast de belangen van de bouwbedrijven?*

Het college dient niet de belangen van de ontwikkelaars. Het college dient de belangen van de inwoners. De ontwikkelaars behartigen hun eigen belangen. Zij kunnen dit doen doordat de gemeente van ontwikkelaars afhankelijk zijn voor het realiseren van woningbouwprojecten, daar de gemeentelijke organisatie zelf geen huizen bouwt. Het college onderbouwt de financiële haalbaarheid met realistische begrotingen en risicoanalyses. Investerings in het project, komen ook deels tegemoet aan bestaand Sliedrecht. Voorbeelden hiervan zijn ook het park, ruimte voor recreatie en verbeteringen van de infrastructuur. Dit laten wij zien via de verschillende nieuwsbrieven, bijeenkomsten, persberichten en brochures.

4. *Hoe heeft het college de kosten en baten van dit project voor de inwoners van Sliedrecht afgewogen?*
- *Welke analyse heeft het college gemaakt om te laten zien dat Sliedrecht-Noord voordelen biedt voor de hele gemeenschap, en hoe heeft zij de belangen van alle partijen hierin meegenomen?*

Als het belang van de inwoners niet zo groot was, was het college nooit aan dit project begonnen. Het college analyseert alleen vanuit het belang van de inwoners. Andere partijen zijn nodig om dit project te kunnen realiseren, die afhankelijkheid maakt dat andere partijen de mogelijkheid hebben om hun eigen belangen te behartigen. Als een ontwikkelaar geen belang zou hebben zou deze nooit aan zo'n project deelnemen.

Participatie en Transparantie

5. *Hoe gaat het college om met mogelijke weerstand van bewoners?*
- *Als het college bewoners en grondeigenaren niet betreft bij de planvorming, kan dit leiden tot protesten, vertragingen door bezwaren of juridische procedures. Wat is het plan van het college als inwoners ontevreden zijn, omdat ze niet mee mogen praten?*

Uw aanname dat inwoners niet mee mogen praten klopt niet. De gemeente informeert inwoners en belanghebbenden op allerlei manieren en geeft ruimte voor inspraak en inbreng.

6. *Hoe meet u de impact van het uitsluiten van bewoners en grondeigenaren op het vertrouwen en de betrokkenheid van de gemeenschap?*
- *Het niet betrekken van deze partijen kan weerstand en minder steun voor het project veroorzaken. Hoe bekijkt het college dit effect, en wat doet het college eraan?*

Bewoners en grondeigenaren worden niet uitgesloten, dus deze vraag is niet van toepassing.

7. *Waarom betreft het college bewoners en grondeigenaren die zelf willen bouwen niet bij de planvorming, terwijl hun bijdrage de realisatie van de woonwijk kan versnellen?*

- *Welke redenen heeft het college om te bepalen wie wel en niet mee mag praten, en waarom sluit het college mensen uit die willen helpen? Welke criteria gebruikt het college hiervoor?*

In deze fase van de planvorming werken wij met specialisten een haalbaar plan uit. De partijen die meedenken brengen substantiële specialistische kennis en ervaring mee. Het college staat zeer open om gesprekken aan te gaan met inwoners en partijen die mee willen denken. De suggestie die u wekt dat dit niet het geval is, is schadelijk voor het participatieproces.

8. *Is het mogelijk voor andere grondeigenaren en bewoners om eigen voorstellen in te dienen voor Sliedrecht-Noord, en zo nee, wat rechtvaardigt deze uitsluiting?*
- *Waarom mogen niet alle partijen hun ideeën geven, en hoe zorgt het college dat het proces oprecht is voor iedereen?*

Voorstellen, ideeën en principeverzoeken van grondeigenaren en bewoners zijn welkom. Alle partijen kunnen hun voorstellen en ideeën inbrengen via o.a. omgevingsmanagement of door een vooroverleg verzoek in te dienen. Waarna deze intern getoetst worden en/of nader onderzocht. Wij betreuren het dat u onterecht de suggestie wekt dat dit niet het geval is.

9. *Hoe verklaart het college dat de Rekenkamer herhaaldelijk constateert dat het college geen duidelijke werkwijze heeft bij grote projecten, en welke stappen zet het college om alle belanghebbenden actief te betrekken bij Sliedrecht-Noord?*
- *Wat is het antwoord op deze kritiek, en hoe maakt het college het proces open en inclusief voor alle partijen?*

De conclusies van het rapport van de Rekenkamer worden in de vraag onjuist weergegeven. Sliedrecht bouwt aan haar toekomst. Dit zorgt ervoor dat er projecten zoals Sliedrecht-Noord nodig zijn om aan de ambities te kunnen voldoen. Het vorige project van deze omvang, was Baanhoek-West. Deze projecten zijn niet gebruikelijk voor een gemeente als Sliedrecht, waardoor er geen vaste werkwijze is. Hierom is er goede afstemming met partners nodig om tot een goed en financieel haalbaar plan te komen. Vanuit "Sliedrecht Bouwt" wordt intensief gewerkt aan participatie. Belanghebbenden worden over het proces geïnformeerd via verschillende communicatiekanalen. Daarnaast volgen er informatiemomenten op het moment dat er voldoende informatie beschikbaar is om te delen met alle belanghebbenden.

10. *Hoe reageert het college op de aanhoudende kritiek van de Rekenkamer dat de werkwijze van het college niet concreet genoeg is, en welke maatregelen neemt het college om het vertrouwen van de inwoners te herstellen?*
- *De Rekenkamer zegt al jaren dat het college niet duidelijk werkt. Waarom is dit nog steeds zo, en wat doet het college om te laten zien dat het college open en transparant is?*

U geeft een onjuiste weergave van de conclusies van het rapport van de Rekenkamer. Het college onderschrijft de aanbevelingen van de Rekenkamer en zal over deze gebiedsontwikkeling voortdurend en transparant communiceren, zoals hierboven is toegelicht. We zullen daarmee veel inwoners tevreden te stellen en ook komen we in contact met diegenen die daarover niet tevreden zijn, zodat we ons aanbod beter op hen kunnen afstemmen.

11. *Hoe zorgt het college ervoor dat de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord geen voorbeeld wordt voor ongelijke behandeling in toekomstige projecten?*
- *Welke regels heeft het college gemaakt om ervoor te zorgen dat iedereen in andere projecten dezelfde kansen krijgt?*

Er is geen sprake van ongelijke behandeling en het is ook onduidelijk waar u concreet op doelt. Om te kijken of rechtmatig wordt gehandeld bijvoorbeeld in het kader van het DIDAM-arrest of andere jurisprudentie worden stappen die we ondernemen ook altijd door het JKC gecheckt.

Grondgebruik en Financiële Risico's

12. *Waarom heeft het college gekozen voor het vestigen van een voorkeursrecht op alle gronden in het gebied, ondanks dat het college en de ontwikkelaars al veel eigendomsrechten of leveringscontracten bezitten?*
- *Wat maakt deze stap nodig? Welke problemen wil het college hiermee oplossen, en waarom krijgen andere stakeholders niet dezelfde mogelijkheden?*

Niet het college maar de gemeenteraad heeft op 10 december besloten tot vestigen van het voorkeursrecht. Het college kan deze vraag daarom niet beantwoorden.

13. *Wat zijn de financiële gevolgen als het voorkeursrecht niet leidt tot het gewenste resultaat?*
- *Het kopen van alle gronden kost veel geld. Welke risico's loopt de gemeente als het plan niet doorgaat, en wie betaalt dan de kosten?*

In het raadsvoorstel over het Voorkeursrecht van december 2024 wordt op uw vraag ingegaan. Deze informatie maakte deel uit van de beraadslaging op basis waarvan u over het voorstel heeft gestemd.

14. *Heeft het college onderzocht wat de financiële risico's zijn als het project niet haalbaar blijkt, en hoe gaat het college deze kosten dekken?*
- *Het gebruik van het voorkeursrecht brengt hoge kosten met zich mee. Wat heeft het college gedaan om te kijken wat er gebeurt als het mislukt, en hoe betaalt het college dat?*

Uw aanname over hoge kosten is onjuist. Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden beperkte proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen zullen ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie. Tot dit moment zal de grond geactiveerd worden op de balans.

De gemeente is nu niet verplicht om alle gronden te gaan verwerven. De projectkosten worden gedekt uit de reserve 2030, zoals bij u bekend.

15. *Op welke gronden heeft het college toegestaan dat manegehouder Alblas kosteloos grond in gebruik neemt, en hoe past dit bij de regels van het Didam-arrest over gelijke kansen?*
- *Waarom krijgt deze ondernemer gratis grond terwijl anderen dat niet krijgen? Hoe legt het college dit uit aan bedrijven die ook zonder kosten grond willen?*

Uw vraag betreft een individuele casus en daarop geeft het college met terughoudendheid een korte toelichting. De huidige pachtovereenkomst is verlopen. De voormalige pachter voert op dit moment nog steeds taken uit in het kader van de met de gemeente afgesproken natuurcompensatie, gelegen op een gedeelte van de eerder in pacht uitgegeven gronden van de gemeente. Hierdoor worden inderdaad enige beheer- en

onderhoudswerkzaamheden op de gronden van de gemeente uitgevoerd. Op korte termijn zal het college een beslissing nemen over of deze gronden opnieuw zullen worden verpacht.

16. Waarom hebt het college geen openbare procedure georganiseerd voor het beschikbaar stellen van grond?

- *Als het college grond zonder kosten geeft, waarom heeft het college dan niet aan alle stakeholders gevraagd wie het wil gebruiken?*

Het college maakt ieder voornemen om een nieuwe pachtovereenkomst met een gegadigde aan te gaan publiekelijk kenbaar via de gebruikelijke kanalen waaronder overheid.nl. Ook andere gegadigden worden zo in de gelegenheid gesteld hun interesse kenbaar te maken.

17. Onder welke voorwaarden en bedingen heeft het college aan de manegehouder toegestaan op de door het college beschikbaar gestelde grond een ruiterspad aan te leggen ten behoeve van haar klanten?

- *Is hij gehouden de grond in de oorspronkelijke staat terug te leveren en hoe heeft het college dit vastgelegd?*

In 2019 is op basis van overleg tussen de pachter en gemeente (beheer en ecologie) een nieuw ecologisch beheerplan opgesteld. Ook een ruiterspad en daaraan verbonden voorwaarden maakt onderdeel uit van het plan.

Juridische en Ethische Consistentie

18. Hoe gaat het college om met juridische risico's die kunnen komen door het Didam-arrest?

- *Het al dan niet gratis uitgeven van grond aan de manege zonder andere ondernemers een kans te geven, kan tegen de wet zijn en tot rechtszaken leiden. Heeft het college gekeken of dit mag, en wat doet het college als bedrijven gaan klagen?*

Zie ook vraag 15 en 16. Bij meerdere gegadigden zal het college op basis van een gemotiveerde afweging een keuze voor een definitieve kandidaat pachter maken.

19. Wat heeft het college gedaan om zeker te weten dat de grondtoewijzing aan de manege voldoet aan de regels van het Didam-arrest?

- *Het niet houden van een openbare procedure kan problemen geven met de wet. Hoe heeft het college dit juridisch veilig gemaakt?*

Zie vraag 15 en 16.

20. Welke stappen neemt het college om te voorkomen dat het gratis grondgebruik door de manege juridische problemen oplevert, zoals een onbedoelde pachtovereenkomst? Heeft het college nagedacht over de kans dat dit een pachtcontract wordt volgens de Pachtwet, en hoe is het college voorbereid als dat gebeurt?

- *heeft het college dit juridisch veilig gemaakt?*

Zie vraag 15 en 16. Pachtovereenkomsten van de gemeente Sliedrecht voldoen aan de Pachtwet.

21. *Hoe zorgt het college dat het grondgebruik door de manege geen verplichtingen onder de Pachtwet veroorzaakt?*

- *Als de manege de grond lang gratis gebruikt, kan de wet zeggen dat er een pachtcontract is. Hoe houdt het college dit tegen, en wat heeft het college gedaan om dit te checken?*

Zie vraag 15 en 16.

22. *Op welke basis heeft het college toegestaan dat de manege van Alblas groter mag worden dan het omgevingsplan toestaat, terwijl andere ondernemers dat niet mogen?*

- *Wat maakt dat deze manege meer mag dan andere stakeholders, en hoe houdt o het college dit eerlijk voor andere bedrijven?*

Uw aannname is onjuist. Het gebruik van gronden wordt geregeld in de ruimtelijk-planologische voorschriften zoals opgenomen in het (geldende) omgevingsplan. Ieder ruimtelijk plan wordt getoetst aan de ruimtelijk-planologische voorschriften zoals opgenomen in het Omgevingsplan. Het college maakt bij de beoordeling van plannen en de toetsing aan een omgevingsplan geen onderscheid naar door wie de aanvraag is ingediend. Het college toetst het ruimtelijk plan aan de eerdergenoemde ruimtelijk-planologische voorschriften. Daarbij wordt uitgegaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), ook een zakelijk criterium. Mocht het ruimtelijk plan niet voldoen aan de eerdergenoemde ruimtelijk-planologische voorschriften, dan weigert het college de gevraagde vergunning of treedt handhavend op.

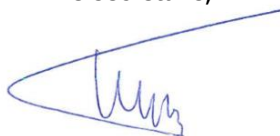
23. *Hoe past de grotere manege bij de regels van het omgevingsplan?*

Zie vraag 22.

24. *Het toestaan van een grotere manege dan normaal kan vragen oproepen over of het college de regels goed volgt. Hoe legt het college dit uit aan andere ondernemers die zich aan de regels moeten houden?*

Zie vraag 22.

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



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries