

MEMO

Voor : De heer T. Pauw – PRO Sliedrecht
Van : Wethouder Spek
Datum : 24 april 2025
Betreft : Beantwoording technische vragen Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

Op 17 april 2025 heeft u technische vragen gesteld over de twee raadsvoorstellen Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht: Stedenbouwkundig Kader en Financiën fase 1. Middels deze memo worden al u technische vragen in één keer beantwoord:

Technische vragen Raadsvoorstel: Stedenbouwkundig kader

1. Ontwikkelopdracht locatie Maaslaan

U geeft aan dat op basis van de motie inzake het Dr. Willem Dreespark van 10 oktober 2023 en de gesprekken met Stichting Groen, omwonenden en de klankbordgroep, opnieuw is gekeken naar onder andere de plangrenzen, het woningbouwprogramma en het hoogteaccent op de deellocatie Maaslaan.

In dit kader vragen wij:

Kunt u aangeven in welk raadsbesluit is vastgelegd dat er opdracht is gegeven tot ontwikkeling buiten de bestaande bebouwing op de locatie Maaslaan?

Bij lezing van de stukken krijgen wij de indruk dat het plan om woningen in het Dreespark te realiseren mede op verzoek van de gemeenteraad tot stand is gekomen. Wij vragen u te bevestigen of dit juist is, of dat dit een onjuiste veronderstelling betreft.

Antwoord: Dit is een onjuiste veronderstelling. Ten tijde van de stedenbouwkundige visie zijn er plangrenzen gepresenteerd die (deels) in het bestaande park liepen, echter is toen door de Raad aangegeven hierover in gesprek te gaan met omwonenden over de verdere uitwerking. In de vertaling van de stedenbouwkundige visie naar het stedenbouwkundig kader zijn de bouwgrenzen gereduceerd tot de voetprint van de bestaande bebouwing.

2. Juridische status stedenbouwkundig kader

U stelt dat het stedenbouwkundig kader juridisch niet bindend is, maar wel als uitgangspunt dient bij het opstellen van documenten voor tenderprocedures.

Daarover hebben wij de volgende vragen:

Kunt u bevestigen of het juist is dat de gemeenteraad met het vaststellen van dit kader géén besluit neemt over aantallen woningen, bouwhoogtes, etc, en dat deze zaken pas aan de orde komen bij de omgevingsvergunning?

Indien dat het geval is, kunt u ons dan toelichten wat de toegevoegde waarde is van het nu vastleggen van dit stedenbouwkundig kader?

Antwoord: Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig kader neemt de gemeenteraad een besluit over aantallen woningen, bouwhoogtes, etc. Het besluit is zelfbindend, net zoals de Omgevingsvisie en er kan geen bezwaar tegen gemaakt worden. In het toekennen van de omgevingsvergunning wordt getoetst op bestaand beleid en bestaande juridische regels (uit het omgevingsplan), dit stedenbouwkundig kader is dan, indien vastgesteld, onderdeel van het bestaand beleid en vormt daarmee het toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

3. Bouwhoogte en financiële gevolgen

U geeft aan dat de klankbordgroep en actiegroep pleiten voor verlaging van de bouwhoogte naar vier lagen, wat zou leiden tot een vermindering van 24 appartementen, 32 parkeerplaatsen en een verwachte opbrengstderving van €796.000 (prijspeil 01-01-2025).

Onze vragen hierover:

Waarom is het, gezien het integrale karakter van de BHS (bestaande uit 9 locaties), niet mogelijk om de genoemde 24 appartementen elders binnen het project te realiseren?

Welke oplossingsrichtingen ziet u om het hierdoor ontstane verschil in opbrengst te compenseren, rekening houdend met onder meer het Didam-arrest en het zorgvuldig inzetten van publieke middelen binnen dit project?

Antwoord: Voor iedere deellocatie is gezocht naar de meest optimale mix van ruimtegebruik en ambities, binnen de kaders van elke deellocatie. Elke locatie kent eigen uitdagingen en kansen; het stedenbouwkundig kader sluit hier zo zorgvuldig mogelijk bij aan. Hiervoor is onder andere per deellocatie geparticipeerd (in gesprek gegaan met omwonenden, de klankbordgroepen). 24 appartementen van de ene locatie verplaatsen naar een andere locatie is daarom niet mogelijk. In het stedenbouwkundig kader worden zes bouwlagen geadviseerd. Er ontstaat daarmee geen verschil in opbrengst.

4. Overige vragen

MAG-advies

Is het MAG-advies uitsluitend gebaseerd op de openbare stukken, of heeft de MAG ook kennisgenomen van documenten die onder geheimhouding zijn verstrekt (zoals de Samenwerkingsovereenkomst - SOK)?

Antwoord: De MAG heeft uitsluitend op openbare stukken gereageerd. Het advies van MAG gaat over een conceptversie van het Stedenbouwkundig kader dat nu voorligt.

Ontwikkelaar locatie Maaslaan

Is er reeds een ontwikkelaar bekend voor de locatie Maaslaan?

Kunt u een overzicht geven van de juridische en planologische route die gevolgd moet worden richting een omgevingsvergunning, inclusief het participatieproces dat door zowel Tablis als de marktpartij moet worden doorlopen?

Antwoord: Nee, er is nog geen ontwikkelaar geselecteerd voor de locatie Maaslaan. We zijn voornemens om na de zomer 2025 de tenderprocedure te starten. Het resultaat van deze procedure is het selecteren van een ontwikkelaar die de marktwoningen gaat ontwikkelen. Wanneer de ontwikkelaar geselecteerd is, wordt het plan verder uitgewerkt door de ontwikkelaar, met het stedenbouwkundig kader als leidraad, tot een bouwtekening. In dit proces dient ook de omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient nogmaals geparticipeerd te worden met de omgeving. De ontwikkelaar is aan zet voor het verder uitwerken van het plan, inclusief de vergunningaanvraag. De ontwikkelaar volgt hierin gemeentelijk beleid, zoals de vastgestelde participatieleidraad.

Technische vragen Raadsvoorstel financiën fase 1:

Financiën

1. Op 10 oktober 2023 heeft de gemeenteraad o.a. vastgesteld dat:

- In de reserve Koers 2030 een bedrag van € 0,7 miljoen te reserveren voor de uitvoering van de Visie BHS.*
- Een voorbereidingskrediet vast te stellen van € 225.000,- voor planontwikkeling van locatie Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg.*

Bij de aanvraag van vandaag vraagt u € 505.000

Graag ontvangen wij een overzicht van de uitgaven uit het besluit van 2023. Met andere woorden hoeveel is er besteedt aan welke uitgaven betreft het?

Antwoord: Het aangehaalde besluit van de gemeenteraad (d.d. 10 oktober 2023) bevat niet het totaal door de gemeenteraad beschikbaar budget voor de voorbereidingskosten. Daarvoor moet ook het besluit Winternota 2024 worden meegenomen, zie nr. 4. Er is daarmee € 575.000 beschikbaar gesteld, als er € 100.000 subsidie wordt gerealiseerd.

Dit budget is als volgt besteed:

Bedragen x € 1.000				
Uitgave / Inkomst	Soort	2023	2024	Totaal
U	Personele inzet	89	274	363
	Advies	0	212	212
	Overig	7	6	13
Totaal U		96	491	588
I	Subsidie	0	-123	-123
Totaal I		0	-123	-123
Eindtotaal		96	368	464

Er resteerde daarmee nog een ruimte van € 11.000 per 31-12-2024. De personele inzet betreft kosten van de projectleider, de projectsecretaris en planeconomen. De advieskosten betreffen met name het stedenbouwkundige advies en diverse uitgevoerde onderzoeken. De subsidie is van de provincie Zuid-Holland waarbij de provincie als doel heeft een versnelling aan te brengen in de realisatie van de woningbouwopgave.