



MEMO

Voor : Gemeenteraad, Fractie PRO Sliedrecht t.a.v. de heer Pauw
Van : Wethouder Spek
Datum : 1 mei 2025
Betreft : Technische vragen Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

Geachte heer Pauw,

Op 25 april jl. stelde u technische vragen over Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht. Bijgaande treft u de antwoorden op uw vragen:

1. Raadsbesluit en status van de plangrenzen

Wat is de reden dat u de gepresenteerde plangrenzen beschouwt als een raadsbesluit, terwijl op 10 oktober 2023 het vastgestelde uitgangspunt nog "herontwikkeling van het schoolterrein aan de Maaslaan" was?

Antwoord: Deze veronderstelling is onjuist.

Op 10 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de *Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering* vastgesteld. Deze visie omvatte een plankaart waarin onder meer delen van het bestaande Dr. Willem Dreespark zijn aangewezen om plaats te maken voor woningbouw en de aanleg van een watergang.

Tegelijkertijd heeft de raad een motie aangenomen, waarin werd gepleit voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardig en groen Dr. Willem Dreespark. In deze motie is het college verzocht om bij de ontwikkeling aan de Maaslaan de parkfunctie zo veel mogelijk te respecteren en te behouden. Voor de volledige inhoud van de motie verwijzen wij u naar de motie zelf. Aan deze opdracht is uitvoering gegeven met het stedenbouwkundig kader BHS 2025.

Uw verwijzing naar voormalig uitgangspunt 6, waarin wordt gesproken over de herontwikkeling van het schoolterrein aan de Maaslaan, is correct. Dit uitgangspunt blijft van kracht; er worden geen woningen gerealiseerd buiten de bestaande voetafdruk van de bebouwing aan de Maaslaan. De huidige bebouwing omvat het schoolterreinen een fysiopraktijk en bijbehorend perceel.

2. Relatie tot eerdere besluitvorming en kaders

Gezien de formulering in het programma van 4 juli 2023 waarin is opgenomen dat:

"De visie is geen onwrikbaar of 'in beton gegoten planuitwerking'. Eerder agendeert deze visie de opgaven voor de komende 15 tot 20 jaar..."

en de latere toelichting in het huidige beleidskader (versie 2024/2025), waarin staat dat:

"Uitgangspunt is dat eerst de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg worden ontwikkeld, waarna de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmanstraat van start kan gaan,"

Onze vraag: Kunt u bevestigen of het binnen dit kader nog steeds mogelijk is te schuiven met aantallen woningen of programma-inhoud tussen de genoemde locaties?

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. Er is per deellocatie

geparticipeerd (in gesprek gegaan met omwonenden, de klankbordgroepen). Het kader geeft zodoende afgewogen aantallen woningen, programma-inhoud per deellocatie; schuiven tussen deellocaties is daarom niet mogelijk.

3. Samenwerkingsovereenkomst met Tablis

Kunt u aangeven of de afspraken binnen de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met woningcorporatie Tablis Wonen hierbij een rol spelen? En zo ja, op welke wijze?

Antwoord: In de SOK zijn de afspraken opgenomen over de samenwerking tussen de gemeente en Tablis Wonen tijdens de samenwerkingsfase (de huidige fase van het project). Hierin staan afspraken over planning, proces en projectorganisatie tussen beide partijen in het doorlopen van deze fase.

4. Duiding begrip 'zelfbindend'

U refereert in uw beantwoording aan het begrip 'zelfbindend' in relatie tot het beleid en de toetsing.

Kunt u nader toelichten wat u verstaat onder 'zelfbindend' in deze context?

Antwoord: Met zelfbindend wordt bedoeld dat de gemeente zichzelf de toetsingskaders uit het Stedenbouwkundig kader oplegt. Het is een vorm van ruimtelijk beleid, waarmee de raad de kaders voor de verdere uitwerking vastlegt. Het kader is geen directe verplichting voor inwoners, bedrijven en organisaties, tenzij het wordt opgenomen in bijvoorbeeld realisatieovereenkomsten, die de gemeente aangaat met de toekomstige ontwikkelaar en met Tablis Wonen.

5. Toetsingskaders omgevingsvergunning

Kunt u een overzicht geven van alle toetsingskaders die van toepassing zijn bij de beoordeling van aan te vragen omgevingsvergunningen binnen het kader van de ruimtelijke vernieuwing?

Antwoord: Dit zijn:

- a. Omgevingsplan
- b. Paraplu bestemmingsplan Parkeren
- c. Welstandsnota
- d. In het geval dat het stedenbouwkundig kader is vastgesteld geldt het stedenbouwkundig kader als toetsingskader.

6. Huidige kaders voor vergunningverlening

Indien er op dit moment een omgevingsvergunning voor een plan op de locatie Maaslaan zou worden aangevraagd, welke beleidsmatige kaders zijn dan van toepassing?

Antwoord: Op dit moment (april 2025) zou dat het vigerend ruimtelijk beleid zijn, te verstaan: Omgevingsvisie, Stedenbouwkundige visie BHS, Nota verstedelijking, de Welstandsnota en de parkeernormen nota. Er wordt ook getoetst aan beleid(sregels) van andere overheden zoals de Omgevingsdienst (OZH) ten opzichte van bijvoorbeeld bodem of geluid. Daarnaast wordt er getoetst aan het participatiebeleid van de gemeente.

7. Rol van de ontwikkelaar en keuzevrijheid

In uw beantwoording schrijft u dat de ontwikkelaar het plan uitwerkt, inclusief de vergunningaanvraag, conform gemeentelijk beleid en onder toepassing van de vastgestelde participatieleidraad.

Hiervan uitgaande hebben wij de volgende vragen:

- **a.** Klopt het dat de ontwikkelaar binnen dit kader geen ontwerpvrijheid heeft met betrekking tot bijvoorbeeld bouwhoogte en stedenbouwkundig ontwerp?

Antwoord: Ontwikkelaars dienen zich te houden aan programma, bouwhoogte, e.d. (de door u vast te stellen kaders). De ontwerpvrijheid voor ontwikkelaar zit in het ontwerp van de gebouwen en de architectuur. Uw aanname klopt dus niet.

- **b.** Indien dit het geval is, verwacht u dat de participatie door de ontwikkelaar nog invloed kan hebben op de uiteindelijke planvorming of uitkomst?

Antwoord: Uw aanname in 7a klopt niet. De ontwikkelaar dient de uiteindelijke bouwplannen via participatie voor te leggen aan de omgeving. Input vanuit de omgeving op ontwerp van de gebouwen zal dan worden opgehaald en afgewogen.