

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Frenkie van den Broek f.van.den.broek@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0139635</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend – Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 3 oktober 2023 24 oktober 2023 14 november 2023</p> <p>22-9-2023</p>

Bijlagen

-
- Bijlage 1 Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht
 - Bijlage 2 Collegereactie MAG advies Nota
 - Bijlage 3 MAGadvies Nota Verdichting
 - Bijlage 4 Detaillijst MAGadvies Nota Verdichting

Onderwerp

Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht vast te stellen met hierin:
 - a. De drie architecturale-en stedenbouwkundige hoofdprincipes:
 - De beoogde bouwhoogtes anticiperen steeds op de Sliedrechtse laagbouw.
 - De architectuur van de transformatie en verdichting is speels georiënteerd op de context van de buurt, straat, parkruimte en blauwe ruimte.
 - Transformatie en verdichting vraagt om Sliedrechtse architectonische oplossingen: getraptheid (gelaagdheid) en sculpturaliteit (vorm) die aansluit op haar omgeving.
 - b. De drie locatieprincipes voor transformatie en verdichting in Sliedrecht:
 - Beeldbepalende en bijzondere plekken in Sliedrecht moeten worden beschermd.
 - Transformatie- en verdichtingslocaties voor Sliedrecht concentreren zich langs de entrees, verzamelwegen en voorzieningenclusters.
 - Transformatie en verdichtingslocaties concentreren zich langs groenblauwe ruimtes voor distantie en uitzicht.
 - c. 20 thema's voor Sliedrecht als kwalitatieve randvoorwaarden voor transformatie- en verdichtingslocaties.

Samenvatting voor de raad:

Het doel van de verdichtingsopgave is om te voorzien in de groeiende maatschappelijke behoefte aan woningen in Sliedrecht en tegelijkertijd de leefbaarheid te verbeteren door het groene karakter van het dorp te behouden en versterken. Zo blijft er voldoende ruimte over voor recreatie, natuur en ontmoetingen.

Het doel van de nota is om kaders te stellen waarbinnen deze verdichting op een wenselijke & toekomstbestendige manier plaats kan gaan vinden. Zo kan de gemeente sturen op waar en hoe verdichting plaatsvindt, gebaseerd op een strategische visie en stedenbouwkundige principes. Op deze manier kan er worden gewaarborgd dat nieuwe projecten aansluiten op Sliedrecht en de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Inleiding

Om onze ambities te kunnen realiseren is het van belang om onze beleidsinstrumenten te laten aansluiten op onze toekomstvisie. Hieruit is de noodzaak ontstaan om als gemeente deze nota op te stellen en beleid te ontwikkelen over hoe de gemeente met transformatie en verdichting omgaat. Hiermee wordt bedoeld op welke manier hoogbouw past in de omgeving waar gebouwd gaat worden. Doordat deze nota gaat gelden voor Sliedrecht, bouwt de nota verder op de Omgevingsvisie en zal de nota bij de eerstvolgende herziening van de Omgevingsvisie hierin verwerkt worden.

Deze nota helpt bij het adviseren en het sturen op verdichtings- en transformatieprojecten. Regelmatig worden er nieuwe bouwinitiatieven kenbaar gemaakt door marktpartijen. De gemeente gaat altijd de dialoog aan met de initiatiefnemers en verleent uiteindelijk wel of niet een vergunning. Tot op heden had Sliedrecht geen beleid over de gewenste ruimtelijke kwaliteiten in relatie tot de transformatie en verdichtingsinitiatieven. Met de principes en uitgangspunten uit de nota creëert de gemeente handvatten om voorspelbaar te zijn vanuit haar toekomstvisie voor heel Sliedrecht. Desalniettemin zal er op elke projectlocatie maatwerk nodig zijn om een prettige openbare ruimte te creëren. De principes uit deze nota vormen in dit opzicht een filter waartoe de initiatiefnemers van de projecten zich te verhouden hebben. Na deze filtering zullen voor elk initiatief op basis van de nota stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vastgesteld en getoetst en zal participatie met omwonenden volgens de participatieleidraad plaatsvinden.

Beoogd effect

Het beoogd effect van de nota is dat de gemeente kan sturen op waar en hoe ontwikkeling plaatsvindt, gebaseerd op een strategische visie en stedenbouwkundige principes, om de ruimtelijke kwaliteit in Sliedrecht te waarborgen.

Argumenten

1. Door de nota vast te stellen, kan de gemeente Sliedrecht sturen op bebouwing, wat betekent dat:
 - De gemeente handvatten heeft om initiatieven te toetsen vanuit een integrale toekomstvisie op verdichting van Sliedrecht.
 - Stimuleert de gemeente de initiatiefnemers om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in Sliedrecht met oog op de toekomst.
 - Wordt beoordeling en advisering op "postzegel niveau" voorkomen (alleen kijken naar effect op de directe omgeving).
 - Stimuleert de gemeente de initiatiefnemers om hun project te laten aansluiten op Sliedrecht.
 - Wordt op de lange termijn de ruimtelijke structuur van Sliedrecht versterkt.
2. De drie architecturale-en stedenbouwkundige hoofdprincipes geven richting aan hoe transformatie en verdichtingsprojecten ingepast kunnen worden op een manier die aansluit op Sliedrecht. Doordat Sliedrecht tot op heden geen beleid voor verdichtingsinitiatieven had, is dit het eerste document dat definieert op welke manier verdichting wenselijk en inpasbaar is in Sliedrecht. De hoofdprincipes geven de gemeente handvatten om in de toekomst beter te kunnen sturen op transformatie en verdichtingsprojecten. Dit voorkomt dat hoogbouw in de toekomst slecht wordt ingepast op haar directe omgeving en niet aansluit op Sliedrecht.
3. De "Sliedrechtse Laag" stelt een limiet van maximaal 6 bouwlagen (inclusief setback) bij verdichtingsprojecten in de directe nabijheid van laagbouw. Op de locaties waar bebouwingsaccenten zoekgebieden aangewezen zijn, wordt het maximale limiet van 13 bouwlagen gehanteerd. Het benodigde maatwerk dat per locatie noodzakelijk is (hoe krijgen de 20 thema's een plek in het ontwerp), kan er voor zorgen dat er minder bouwlagen toepasbaar zijn op een locatie.
4. De drie locatieprincipes voor transformatie en verdichting, vormen samen met de analyse van Sliedrecht een visiekaart die aangeeft waar transformatie/verdichting in de toekomst wel wenselijk is en waar niet. Deze principes geven de gemeente handvatten om bij toekomstige projecten strategisch te sturen en richting te geven. Zo kan transformatie en verdichting een rol spelen in het toekomstbestendig maken van wijken en de leesbaarheid van de structuur van Sliedrecht versterken. Daarnaast is het van belang om beeldbepalende en bijzondere plekken in Sliedrecht te beschermen. Zo is bijvoorbeeld aan de Kerkbuurt, langs de Stationsweg en langs het dijklint alleen verdichting met zeer hoge kwalitatieve eisen denkbaar, verdichting door middel van hoogbouw is hier niet passend.
5. De 20 thema's voor Sliedrecht beschrijven de kwalitatieve randvoorwaarden waaraan verdichtings- en transformatieprojecten moeten voldoen om aan te sluiten op Sliedrecht en om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
 - Deze thema's helpen om richting te geven aan de gewenste kwaliteit in de ontwerpen. Elke locatie zal daarnaast maatwerk vereisen. Echter hebben de initiatiefnemers zich wel tot deze thema's te verhouden.
 - De thema's stimuleren de initiatiefnemer om duurzaamheid een rol te laten spelen in het ontwerp door groen toe te voegen, natuurinclusieve maatregelen in te passen en duurzame materiaal keuze te overwegen.

- Via de thema's krijgt het STOMP-principe een vertaling in de ontwerpen. Met name door in het ontwerp van de binnen en buitenruimte te stimuleren dat mensen de fiets pakken in plaats van de auto.

6. In de Omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. De nota biedt hierop een verdere uitwerking en moet daarom bij de volgende herziening opgenomen worden in de Omgevingsvisie van Sliedrecht. De keuzes uit deze nota (en de Omgevingsvisie) worden uiteindelijk vertaald naar regels in de omgevingsplannen.

7. De stedenbouwkundige visie van de Binnenstedelijke Herstructurering en deze nota zijn parallel aan elkaar opgesteld, waardoor beiden documenten inhoudelijk al op elkaar afgestemd zijn. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan van de Binnenstedelijke Herstructurering-locaties zal de nota als beleid fungeren.

Kanttekeningen / Risico's

- De zones/plekken, die aangegeven zijn in de visiekaart als bebouwingsaccenten, geven een kader aan waarbinnen naar verdichtingslocaties gezocht kan worden. De precieze positie van de bebouwingsaccenten moet worden bepaald in het bestemmingsplan/ omgevingsplan.
- Deze nota loopt inhoudelijk voor op een Verkeers- en mobiliteitsplan dat in 2024 ter besluitvorming in de gemeenteraad aan bod zal komen.

Financiën

n.v.t.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

De nota stimuleert ontwikkelaars om groen en natuurinclusiviteit op te nemen in de architectuur, inrichting van het maaiveld en in de materiaalkeuze om zo een bijdrage te leveren aan biodiversiteit in het dorp en hitte stress tegen te gaan.

Inclusiviteit

De randvoorwaarden die de nota meegeeft voorkomt "dode plinten" en bevordert een levendige openbare ruimte, met ruimte voor ontmoetingen en zo min mogelijk anonimiteit in het straatbeeld. Het stimuleert daarnaast ook multifunctioneel ruimte gebruik, wat de sociale veiligheid bevordert. Het CPTED principe (*Crime Prevention Through Environmental Design*) wordt ook genoemd als handvat voor het ontwerpen van de openbare ruimte.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

n.v.t.

Communicatie / Participatie

De Maatschappelijk Advies Groep (MAG) heeft een advies uitgebracht op de nota. Dit advies inclusief de bestuurlijke reactie op het advies is bijgevoegd aan het besluit. De opmerkingen uit het detailadvies zijn meegenomen bij de laatste redactionele rondes van de nota.

Na de beeldvormende raadsvergadering d.d. 18 september 2023 is de nota inhoudelijk aangepast en verduidelijkt waar mogelijk om de leesbaarheid te verbeteren.

Deze nota helpt de gemeente bij het op een andere wijze beoordelen van integrale verdichtingsplannen. Alle verdichtingsprojecten zullen hoe dan ook op dezelfde wijze in het participatieproces worden gebracht, in lijn met de omgevingswet. Er zal dus altijd participatie voor inwoners plaatsvinden op projectniveau. De nota zal gebruikt worden om als gemeente projecten te toetsen, bijvoorbeeld bij de omgevingstafel of bij het toetsen van een omgevingsplan.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

n.v.t.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Omgevingsvisie Sliedrecht

Kadernota van 2021: 'Koers 2030: groei en ontwikkeling'

Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030

Dijkvisie Sliedrecht 2017-2027

Integraal veiligheidsplan 2023-2026

Groenbeleidsplan 2021-2025