



## MEMO

**Voor** : Gemeenteraad, Fractie Sliedrecht.NU t.a.v. de heer Jongeneel  
**Van** : wethouder Roelant Bijderwieden  
**Datum** : 1 oktober 2024  
**Betreft** : Technische vragen Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinstererschool

---

Op 26 september 2024 heeft u technische vragen gesteld over de Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinstererschool. Hierbij stuur ik de beantwoording op deze vragen.

*Vraag 1: Uitbreiding van de financiële details: Waarom is het technisch niet mogelijk om een samenvatting te geven van de grondexploitatie en begrotingswijziging zonder de vertrouwelijke details. De inwoners behoren immers op hoofdlijnen te worden geïnformeerd over de financiële gevolgen voor de gemeentelijke huishouding.*

Om de aanbestedingsprocedure juridisch goed te laten verlopen en om de financiële belangen van de gemeente te behartigen is er een geheimhouding opgelegd voor de grondexploitatie. De hoofdlijn is dat de kosten die worden gemaakt om het project te kunnen realiseren worden afgedekt door de verwachte opbrengsten.

*Vraag 2: Infrastructuur: Plannen voor wegen, fietspaden, en voetpaden, inclusief toegankelijkheid voor mindervaliden zijn niet althans summier uitgewerkt. Kunt u aangeven hoe en op welke wijze deze voorzieningen worden uitgewerkt?*

De infrastructuur wordt uitgewerkt binnen de wettelijke kaders en gemeentelijke beleid. In het definitieve ontwerp, voortkomend uit de nog uit te zetten tender, wordt de ontwikkelende partij aangespoord om deze voorzieningen uit te werken.

*Vraag 3: Groenvoorzieningen: Hoe en op welke wijze (hoeveelheid en soorten) worden de groenvoorzieningen, zoals parken, tuinen, en groene daken uitgevoerd?*

De groenvoorzieningen moeten worden uitgewerkt volgens het groenbeleidsplan. Voor de uitwerking heeft de ontwikkelaar hierbinnen de vrijheid om hieraan invulling te geven.

*Vraag 4: Openbare ruimte: Welke richtlijnen worden gegeven met betrekking tot de inrichting van openbare ruimtes, zoals pleinen, speelplaatsen en parkeerplaatsen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot de toegepaste parkeernorm. Tijdens de voorlichtingsavond menen wij begrepen te hebben dat dit 0,8 procent zou zijn. Is dit juist, en zo ja, op welke wettelijke voorschriften dan wel algemeen aanvaarde normen is dit gebaseerd?*

Conform de richtlijnen van de CROW wordt de openbare ruimte ingericht. Voor de auto gelden ook de CROWrichtlijnen en de geldende parkeernormen, zoals die in het beleid zijn vastgesteld. Een percentage van 0,8 is niet juist. Per woning wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd op het gemeenschappelijke terrein. Aan de overige parkeerbehoefte wordt voldaan door langsparkeervakken om te vormen tot haakse parkeervakken en

1 langs parkeervak aan de Jacob Catsstraat toe te voegen.

*Vraag 5: Milieueisen: Welke specifieke eisen worden gesteld aan energie-efficiëntie, waterbeheer, en afvalbeheer.*

De milieueisen betreffen wettelijke kaders, gemeentelijke beleid of is specifiek opgenomen in hoofdstuk 6 van de stedenbouwkundige kaders. Het beheer van het watersysteem ligt bij het waterschap. Met de ontwikkeling wordt ingezet op het verbeteren van de waterstructuur.

*Vraag 6: Risicoanalyse: Is er een analyse van financiële risico's en zijn er strategieën om deze te mitigeren.*

Ja, Deze posten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast ligt merendeel van de financiële risico's, zoals gewoonlijk, bij de ontwikkelende partij.

*Vraag 7: Exploitatieplan: Hoe wordt door de gemeente geborgd dat de exploitatie van de woningen en voorzieningen na de bouw, inclusief onderhoudskosten en verwachte kosten aanvaardbaar blijft voor de doelgroep van starters en senioren?*

Na de oplevering zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van hun eigendommen zoals het gebouw en aanliggend perceel. De ontwikkelaar heeft er belang bij om deze toekomstige kosten te beperken, omdat een acceptabele VvE-bijdrage resulteert in lagere maandlasten en daardoor een betere verkoopbaarheid.

*Vraag 8: Participatie: Hoe gaat u vormgeven aan de participatie ingevolge de Omgevingswetgeving?*  
Wij werken volgens de Sliedrechtse participatieleidraad, welke is vastgesteld door de gemeenteraad.

*Vraag 9: Vroegtijdige Betrokkenheid: Hoe gaat u de bewoners en belanghebbenden vanaf het begin bij het project te betrekken. Slydregt.NU neemt aan dat hier niet aan is voldaan met één voorlichtende bijeenkomst.*

Door in een vroegtijdig stadium bewoners en belanghebbenden te betrekken is gekomen tot de huidige stedenbouwkundige kaders. Het participatieproces loopt al gedurende langere periode en betreft niet enkel de voorlichtende bijeenkomst van 27 augustus 2024.

*Vraag 10: Transparantie: Hoe zorgt u voor open en transparante communicatie over de plannen, de voortgang en de beslissingen die zullen worden genomen.*

Als lokale overheid zijn wij zowel eigenaar van het perceel als bevoegd orgaan voor ruimtelijke ordening. Vanuit beide rollen zullen wij regelmatig communiceren, zoals wettelijk voorgeschreven. Nadat het plan aan de markt is aangeboden, zal het college een marktpartij selecteren die het plan mag uitvoeren. Over deze selectie zullen wij communiceren. Wanneer er vervolgens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zal dit op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt. Volgens de Omgevingswet is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de omgevingsparticipatie en zal hij vanuit die rol met de omgeving communiceren.

*Vraag 11: Diversiteit van Methodes: Welke verschillende participatiemethoden gaat u gebruiken om alle op enige wijze betrokken partijen te bereiken?*

Zie beantwoording vraag 8 en 9.

*Vraag 12: Continu Feedback: Hoe creëert u een mechanisme voor continue feedback gedurende het hele project.*

Wij maken gebruik van de huidige feedback mechanisme, zoals de gemeentelijke website, fysieke bijeenkomsten en directe communicatie zoals brieven.

*Vraag 13: Communicatieplan: Waarom is er geen plan hoe de voortgang van het project gecommuniceerd zal worden naar de gemeenteraad en de gemeenschap?*

In het raadsvoorstel staat een tijdlijn. De voortgang van dit project wordt net als andere projecten gecommuniceerd. Dit gebeurt bij het bereiken van mijlpalen, met wanneer nodig een CIB en in de P&C cyclus.

*Vraag 14: Bouwtoezicht: Hoe gaat de gemeente de uitvoering van het project (doen) begeleiden?*

Als de stedenbouwkundige kaders worden aangenomen en er appartementen worden ontwikkeld dan ligt momenteel het hele toezicht nog bij de gemeente. Op gezette tijden zal er dan een controle plaatsvinden op de bouwplaats. Denk hierbij aan heiwerkzaamheden, wapening keuren en met name de constructieonderdelen die achteraf niet meer zichtbaar zijn.

*Vraag 15: Toegevoegde waarde: Wat is de toegevoegde waarde van dit project in relatie tot ons initiatiefvoorstel?*

De stedenbouwkundige kaders zijn net als het initiatiefvoorstel van toegevoegde waarde op de woningbouw van Sliedrecht. Deze stedenbouwkundige kader bevatten onderdelen die ook in het initiatiefvoorstel zijn genoemd, zoals ontwikkelen van betaalbare starterswoning. Daarnaast zijn er aanvullende kaders opgenomen. Deze aanvullende kaders richten zich op aspecten zoals duurzaamheid, energie-efficiëntie, en de integratie van groenvoorzieningen. Dit betekent dat het project voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen en ook bijdraagt aan een duurzame en leefbare omgeving. Dit verhoogt de algehele kwaliteit van

de leefomgeving en maakt de wijk aantrekkelijker voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Deze kaders zijn opgesteld conform aanbestedingsregels.