



Initiatiefvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

	Sliedrecht, 26 februari 2024
--	------------------------------

Onderwerp

Ontwikkelen bouwlocatie Groen van Prinsterer.

Beslispunten

1. Opdracht aan het college te geven tot het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Groen van Prinsterer.
2. Het op te stellen ontwikkelscenario toe te spitsen op starterswoningen en de studie van de initiatiefnemers burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor vormgeving, prijs, aantallen en de mogelijkheid qua erfpachtconstructie.
3. Het te ontwikkelen scenario voor te leggen aan omwonenden.
4. Voor het overige de route te volgen die is geschetst in de collegeinformatiebrief van 28 november 2023.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 13 december 2022 een amendement behandeld en het navolgende besloten:

1. Ontwikkelingscenario 2 'wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers' voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving, met dien verstande dat in de uitwerking de volgende uitgangspunten optimaal worden benut in het komen tot een haalbare planvorming:
 - a. de mogelijkheid van het in erfpacht geven van de bouwgrond om starters-/seniorenwoningen te realiseren voor Sliedrechtse inwoners;
 - b. de mogelijkheid voor het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie/woonvorm;
 - c. een combinatie van de beschreven uitgangspunten a. en b. die zich qua aard en omvang goed verhouden;
 - d. kwalitatieve inpassing van groen conform de speerpunten van het geldende groenbeleidsplan.
2. Na besluitvorming over het ontwikkelscenario, in samenspraak met de omgeving, toe te werken naar een definitief planontwerp welke in de tweede helft van 2023 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Argumenten

Naar aanleiding van het bovengenoemde amendement is spontaan een burgerinitiatief ontwikkeld. Op 24 oktober 2023 hebben de initiatiefnemers een studie aan het college doen toekomen over betaalbare huisvesting voor jonge starters. De studie bevat een schetsontwerp met bijbehorende begroting.

De initiatiefnemers vatten het ontwerp als volgt samen:

- op de locatie van de school kunnen 29 woningen komen voor starters en/of éénpersoons huishoudens komen voor een betaalbare prijs;
- wij ramen die op € 240.000, - incl BTW voor 2- kamerappartementen met een netto oppervlakte van 60 m²;
- als de gemeente een erfpachtconstructie hanteert kan daar nog € 20.000,= van af;

- het gaat niet ten koste van groen. Voor stenen komen stenen in de plaats met een omgeving van zoveel mogelijk bomen en hier en daar struiken;
- het gebouw heeft een getrapte vorm zodat het minder massaal is dan de huidige school;
- langs de huidige Catsstaete komt een groenstrook die eventueel ook voor particuliere tuinen kan worden gebruikt.

De initiatiefnemers stellen uitdrukkelijk niet de pretentie te hebben het enig juiste ontwerp te presenteren of projectontwikkelaar te spelen. Het doel van de initiatiefnemers is een haalbaar project te ontwikkelen ten bate van jongeren die wachten op een geschikt huis. Zij beogen het proces te bespoedigen met het inbrengen van hun studie in het participatieproces met de omwonenden.

Op 28 november 2023 heeft het college een Collegieinformatiebrief aan de raad doen toekomen over de stand van zaken. Daarin wordt vermeld dat het college in het begin van dit jaar wil werken aan stedenbouwkundige kaders, waarbij ook omwonenden de gelegenheid krijgen mee te denken met het opstellen van randvoorwaarden.

Op de gemeentepagina van Het Kompas 7 december 2023 wordt hierover nog gemeld: "*denk daarbij bijvoorbeeld aan de maximaal toegestane bouwhoogte, doelgroep en prijsklassen*".

De bedoeling van het college is om die kaders vervolgens aan alle geïnteresseerde initiatiefnemers mee te geven, waarna deze de gelegenheid krijgen om bouwplannen in te dienen. De gemeenteraad wordt hiervan volgens dit spoorboekje voor de zomer van 2024 op de hoogte gesteld.

Hiermee gaat het college voorbij aan de kaders die de gemeenteraad al heeft meegegeven. Immers: er is al expliciet vastgelegd dat starters-/ seniorenwoningen gebouwd moeten worden. Waarmee in elk geval de doelgroep, maar toch ook de prijsklasse al bepaald zijn. Dat zal het uitgangspunt van het overleg met de omwonenden moeten zijn.

Daarnaast is het door de initiatiefnemers ingediende plan een aanleiding om een uitspraak te doen over de vraag welke prioriteit de gemeenteraad willen leggen bij de bouw van betaalbare starterswoningen.

Het is daarom nu het moment om de raadsuitspraak van 13 december 2023 nog meer richting te geven. De raad wil immers zo snel mogelijk starterswoningen realiseren. Daar is ook in de verkiezingprogramma's van alle Sliedrechtse partijen aandacht voor gevraagd.

Financiële toelichting

In de plannen van het college is het benodigde budget voor de participatie door omwonenden al opgenomen. Het initiatief beoogt slechts het proces richting te geven en de ontwikkeling van het project te stroomlijnen en te bespoedigen met behulp van het Burgerinitiatief.

Communicatie

Dit raadsvoorstel en bijlagen en het concept raadsbesluit worden gepubliceerd op raad.sliedrecht.nl.

Namens de fractie Slydregt.NU,

M.J.H. Jongeneel

Bijlagen

1. Berekening nieuwbouw Frans Halsstraat 1 Sliedrecht – Versie 2.0.
2. Groen van Prinsterer – Initiatief Studie Nieuwbouw Appartementen.
3. Brief Gemeenteraad bouw startersappartementen Groen van Prinstererlocatie.
4. Collegeinformatiebrief (CIB) – Bijderwieden - Toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken).