



Aan de leden van de gemeenteraad van Sliedrecht

Geachte leden van de raad,

Op 26 februari 2024 ontvingen wij via uw griffie het initiatiefvoorstel van Slydregt.NU over het ontwikkelen van starterswoningen op bouwlocatie Groen van Prinsterer. Inwoners van Sliedrecht hebben een idee voor starterswoningen uitgewerkt en met de gemeenteraad gedeeld. Op basis van dit burgerinitiatief is het initiatiefvoorstel tot stand gekomen. Het doet het college goed om te zien dat inwoners zich betrokken voelen bij hun directe leefomgeving en actief meedenken over de invulling daarvan. Ook maakt het indienen van het initiatiefvoorstel voor het college duidelijk dat de gemeenteraad versnelling wil aanbrengen in de Sliedrechtse woningbouwopgave.

Op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde is het college in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen bij het voorstel te geven. In deze brief vraagt het college u om in uw oordeel- en besluitvorming mee te nemen dat het college bedenkingen heeft bij het bouwen voor starters en dat het college u wil ontraden om het planontwerp van het burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor de verdere uitwerking. Om een aantal redenen vindt het college dat de (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het gebiedsontwerp niet op basis van een individueel planontwerp, maar op basis van beleid moeten worden bepaald:

- Beleid als basis betekent dat de hoofdlijnen die uw gemeenteraad vanuit uw kaderstellende rol meegeeft voor ruimtelijke ontwikkelingen consequent en consistent worden toegepast.
- Beleid als basis maakt de aanbestedingsprocedure die het college moet doorlopen rechtmatig en voor iedereen gelijk is.
- Alle geïnteresseerde initiatiefnemers krijgen de kans op een objectieve beoordeling van hun planontwerp en gunning van de opdracht.

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Telefoon **14 0184**
gemeente@sliedrecht.nl
www.sliedrecht.nl

Datum
9 april 2024

Betreft
Wensen/Bedenkingen
Initiatiefvoorstel
Slydregt.NU Groen van
Prinsterer

Bijlagen

-

Uw kenmerk

-

Ons kenmerk

-

Uw brief van
26 februari 2024

In de brief worden de genoemde redenen verder toegelicht. Alvorens de redenen worden toegelicht, vindt u een leeswijzer en een beknopte toelichting op het doorlopen proces tot nu toe.

Leeswijzer voor de brief

Het college vindt het belangrijk om bij u onder de aandacht te brengen dat deze brief reageert op het *raadsvoorstel* dat op basis van het initiatiefvoorstel van Slydregt.NU aan de gemeenteraad is voorgelegd. Het planontwerp van het burgerinitiatief Keesmaat en Lavooi laat het college op dit moment onbesproken. Het is goed om te zien dat er initiatieven worden aangedragen, maar we beargumenteren graag nader waarom het planontwerp later een plek kan krijgen in het proces.

Reageren op *individuele planontwerpen* is niet passend in de projectfase waar het woningbouwproject Groen van Prinsterer nu in zit. Er is om die reden niet getoetst of het planontwerp van het burgerinitiatief voldoet aan de parkeernorm, het besluit bouwwerken leefomgeving of de financiële doorrekening correct is etc.

Toelichting proces

In het raadsbesluit 'Groen van Prinsterer: een ontwikkellocatie met een groene rand' (13 december 2022) heeft uw gemeenteraad over de kaders voor de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer beslist. In het raadsbesluit is gekozen voor de functie invulling woningbouw op locatie Groen van Prinsterer en daarmee heeft u het college de opdracht gegeven om op de kavel Frans Halsstraat 1, grond is eigendom van de gemeente, gestapelde woningen te realiseren. Het raadsvoorstel bevat daarnaast een aantal richtlijnen waar het college in het uit te werken gebiedsontwerp rekening mee moet houden, waaronder het onderzoeken van de mogelijkheden voor erfpacht en het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie.

Op 28 november 2023 heeft het college u in de college informatiebrief 'toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken)' laten weten dat het college een marktpartij zoekt die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en deze verkoopt. Reden voor de keuze van deze aanpak is dat verschillende initiatiefnemers bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt dat zij interesse hebben om een planontwerp voor de woningbouwontwikkeling uit te werken en te realiseren. Als er meerdere gegadigden zijn die interesse hebben in de uitgifte van een onroerende zaak, is de gemeente (vanuit het Didam-arrest) verplicht om een uitgifteprocedure te doorlopen. Omdat het college alle geïnteresseerde initiatiefnemers een gelijke kans hoort te geven (gelijkheidsbeginsel), stelt het college op basis van beleid (stedenbouwkundige) kaders op. Dit zijn ruimtelijke en programmatische voorwaarden waar het gebiedsontwerp voor locatie Groen van

Prinsterer, onafhankelijk van welk ontwerp beoordeeld wordt, aan moet voldoen. Dit is ook de reden waarom het college in deze fase niet inhoudelijk reageert op individuele planontwerpen. De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en het groundbod zijn straks de criteria waar alle ingediende planontwerpen op beoordeeld worden.

Kortom, in december 2022 is de gemeenteraad in positie gebracht om over de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer te beslissen. Binnen de gestelde kaders neemt het college verantwoordelijkheid om het gebiedsontwerp uit te werken en te realiseren. Het bepalen van de (stedenbouwkundige) kaders wordt op dit moment voorbereid. Het college verwacht van uw raad het vertrouwen te krijgen dat het college dit zorgvuldig, met oog voor een breed gedragen proces door de inwoners van Sliedrecht, binnen de beleidskaders van onze eigen gemeente en de richtlijnen die de aanbestedingswetgeving voorschrijft doet.

De verwachting is dat de marktvraag voor de woningbouwontwikkeling in het derde kwartaal van 2024 kan worden opengesteld voor inschrijvingen. Voor de uitvraag op de markt komt, wordt het definitieve planontwerp (stedenbouwkundige kaders) voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze projectfase is bepalend voor welke inhoudelijke- en proceskeuzes op dit moment wel of (nog) niet relevant zijn. Het college werkt op dit moment onder anderen de keuzes uit over de doelgroep waar voor gebouwd wordt (woonprogramma) en het wel of niet toepassen van erfpacht. Op dit moment is er geen beleid op het gebied van erfpacht op woningbouw. Wij ontraden daarom om nu erfpacht voor te schrijven, omdat we het nog verder moeten uitwerken.

Het college reageert in deze brief verder graag inhoudelijk op de beslispunten die afwijkend of aanvullend zijn op inhoudelijke- en proceskeuzes die nu doorlopen en genomen worden:

Starterswoningen bouwen (beslispunt 1)

Een van de richtlijnen die uw gemeenteraad in het raadsbesluit meegeeft heeft betrekking op het woonprogramma, namelijk 'starters- en seniorenwoningen realiseren voor Sliedrechtse inwoners' waarbij de mogelijkheid van in erfpacht geven van de bouwgrond wordt onderzocht. In het initiatiefvoorstel stelt Slydregt.NU voor een verdere uitwerking van deze opdracht als beslispunt voor te leggen om startersappartementen op de bouwkaavel te bouwen. De doelgroep 'starterswoningen' is een ruim begrip, maar wordt niet nader gedefinieerd. Op basis van het initiatiefvoorstel wordt niet duidelijk of uw gemeenteraad wilt bouwen voor 20'ers die het ouderlijk huis willen verlaten of 30'ers die willen overstappen van een huurwoning naar een eerste koopwoning. Voor de uitvraag is het nodig om het woonprogramma op dit punt verder uit te werken om voor de

(stedenbouwkundige) kaders een passende gebruiksoppervlakte en prijsstelling te kunnen bepalen.

Onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden die het college nu uitvoert is dat het college zich laat adviseren over de gewenste woningtypologie voor de bouwkevel. Denk daarbij aan vragen als: wanneer bouwen we voor 'Sliedrechtse inwoners'? Voor welke doelgroep is de woonbehoefte het grootst, senioren of starters, en welk programma heeft dan direct en indirect de meest positieve effecten op de woningmarkt? De woningmarktanalyse Drechtsteden (2020) laat zien dat er in Sliedrecht zowel behoefte is aan woonruimte voor starters én senioren (1 of 2 persoonshuishoudens).

Het college kan beslispunt 1 meenemen in de (stedenbouwkundige) kaders. Het is nu echter niet wenselijk om de doelgroep te beperken. Het college vraagt u, om in uw oordeel- en besluitvorming over de doelgroep voor het woonprogramma, mee te nemen dat locatie Groen van Prinsterer om de volgende redenen ook een zeer geschikte locatie kan zijn voor het bouwen van levensloopbestendige woningen voor ouderen:

1. Woningzoekenden senioren en starters hebben verschillende overwegingen bij locatiekeuzes. Senioren hebben behoefte aan een goede bereikbaarheid van voorzieningen, zoals winkels en welzijnszorg. Locatie Groen van Prinsterer voorziet hierin omdat het dicht bij de Kerkbuurt en het Burgemeester Winklerplein ligt. Starters hebben meer behoefte aan een ligging nabij het openbaar vervoer. Daarin is locatie Groen van Prinsterer niet uniek.
2. Seniorenwoningen bevorderen doorstroom binnen de woningmarkt. Hierdoor komen er (kleinere) eengezinswoningen voor starters in het dorp beschikbaar; deze ketting kan soms wel drie woningen lang worden. Hierdoor wordt er ook voor andere doelgroepen een behoefte ingevuld.

Wij verzoeken u om hier in uw afweging goed naar te kijken.

Bouwmogelijkheden marktvraag (beslispunt 2)

Zoals beschreven in de college informatiebrief is het procesvoorstel voor het woningbouwproject Groen van Prinsterer om een marktvraag te doen met de bedoeling om een ontwikkelaar te vinden die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en verkoopt. In de marktvraag geeft de gemeente de bouwmogelijkheden (kaders) mee. Het initiatiefvoorstel doet op basis van het burgerinitiatief van de heren Keesmaat en Lavooi een voorstel voor het referentiekader voor de kaders. De redenen waarom het college uw gemeenteraad ontraadt om dit te doen lichten we toe:

- *Beleid als instrument voor consistente ruimtelijke ontwikkeling.* De gemeenteraad heeft een belangrijke kaderstellende rol in de ruimtelijke ontwikkeling door het vaststellen van beleid. De voorwaarden die de gemeente aan ruimtelijke ontwikkelingen stelt komen voort uit deze beleidskaders. Het bestaan van deze kaders waarborgt consistentie. Beslispunt 2 stelt voor om de richtlijnen voor de bouwmogelijkheden op het kavel Groen van Prinsterer op het burgerinitiatief te baseren en gaat daarmee voorbij aan deze kaderstellende status van beleid. Dit wil niet zeggen dat het planontwerp van het burgerinitiatief niet past binnen deze beleidskaders, maar het moment dat de marktuitvraag wordt opengesteld voor het indienen van planontwerpen is het passende moment om dit te beoordelen.

Het advies van het college is om de bouwmogelijkheden op basis van beleid te bepalen. Door dit te doen worden de bouwmogelijkheden zuiver en objectief bepaald.

- *Een grijs gebied binnen het aanbestedingsrecht.* Als de overheid goederen of diensten op de markt aanbiedt valt dat onder het aanbestedingsrecht. Een van de belangrijkste beginselen binnen het aanbestedingsrecht is gelijke behandeling. De eerdergenoemde kaders voor de bouwmogelijkheden die de gemeente opstelt en meegeeft in de marktuitvraag, kunt u zien als 'spelregels'. Iedere partij die een inschrijving indient op de marktuitvraag moet een gelijke kans krijgen om de aanbestedingsopdracht te 'winnen'. Als het burgerinitiatief als referentiekader wordt gebruikt bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten kan dit mogelijk worden uitgelegd als een eventuele kennisvoorsprong voor sommige die eerlijke concurrentie uit evenwicht brengt. Oftewel, als uw gemeenteraad beslispunt twee van het initiatiefvoorstel aanneemt zal het college zekerheid moeten krijgen dat er geen sprake is van een 'mededingingsbeperkende gedraging' en daarmee onrechtmatig handelen vanuit de overheid volgens het aanbestedingsrecht.

Kortom, om te voorkomen dat de gemeente bij de aanbesteding van de gronduitgifte Groen van Prinsterer voor woningbouwontwikkeling niet rechtmatig handelt, adviseert het college om de uitgangspunten voor de bouwmogelijkheden voor dit kavel te baseren op gemeentelijk beleid. Alle initiatiefnemers krijgen dan de gelegenheid om een voorstel voor een plan te doen, waardoor de verkoop gegund kan worden aan het initiatief met de beste prijs en kwaliteit.

Samenvattend wil het college de volgende wensen en bedenkingen meegeven:

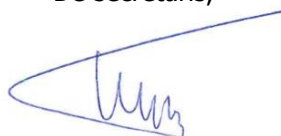
1. Conform het eerdere raadsbesluit van 13 december 2022 adviseren wij de doelgroep ruimer geformuleerd te laten.

2. Het college adviseert om de uitgangspunten voor de bouwmogelijkheden voor dit kavel te baseren op gemeentelijk beleid. Alle initiatiefnemers krijgen hierdoor een gelijke kans.

Beslispunt 3 en 4 zijn in lijn met het geamendeerd raadsbesluit en conform huidige aanpak en planning. Het college zal omwonenden betrekken zoals gedefinieerd in de vastgesteld participatieleidraad door uw raad op 13 december 2022.

Wij vragen u de bovenstaande wensen en bedenkingen nadrukkelijk mee te wegen in uw overwegingen bij uw oordeels- en besluitvorming over het initiatiefvoorstel. Wij zijn graag bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries