

## Raadsvoorstel

<p><b>Team:</b> Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p><b>Steller:</b> Robert Koning r.koning@sliedrecht.nl</p>	<p><b>Portefeuillehouder:</b> Ton Spek</p>
<p><b>Onderwerp:</b> Vaststelling bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III</p>	
<p><b>Openbaar:</b> Ja</p>	<p><b>Afdoening motie en/of toezegging:</b> <b>Is hiermee een motie afgedaan?</b> n.v.t. <b>Is hiermee een toezegging afgedaan?</b> n.v.t.</p>
<p><b>Zaaknummer:</b> 2024-0020559</p>	<p><b>Fatale termijn:</b></p>
<p><b>Bestuurlijke route:</b> College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p><b>PFO:</b></p>	<p><b>Planning:</b> 9 april 2024 14 mei 2024 28 mei 2024</p> <p>Besproken op het pfo Ton Besproken op het pfo Roelant</p>

### Bijlagen

1. Zienswijzennota en ambtelijke wijzigingen - Geanonimiseerd
2. Verbeelding bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
3. Toelichting bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
4. Regels bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
5. Bijlagen bij de regels bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III
6. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Sliedrecht Buiten & Stationspark III

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III.

## Beslispunten

### De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De zienswijzennota vast te stellen en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zie de bijlage 'Zienswijzennota & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III'.
2. Naar aanleiding van de zienswijzen, het bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten en Stationspark III' en de daarbij behorende plandocumenten gewijzigd vast te stellen zoals gesteld in de 'Zienswijzennota & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III' die onderdeel uit maakt van uw besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III' met de planidentificatie NL.IMRO.0610.SBSTPIII-3001 vrij te geven voor terinzagelegging, overeenkomstig artikel 3.8 Wro.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat de kosten voor de gemeente anderszins zijn verzekerd.

## Samenvatting voor de raad:

Het bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III' voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een bedrijventerrein op Stationspark III en de realisatie van een sport- en recreatiecomplex in Sliedrecht Buiten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft sinds 14 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 11 zienswijzen kenbaar gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Inleiding

### *Geschiedenis*

De gemeenteraad heeft in 2016 besloten om onder randvoorwaarden in te stemmen met de recreatieve ontwikkeling van het buitengebied van Sliedrecht door de ontwikkeling van een recreatief knooppunt, Sliedrecht Buiten. In 2017 heeft de raad ingestemd met de verdere uitwerking van de ontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig plan van Bureau Wissing en de herontwikkeling van het huidige terrein van V.V. Sliedrecht tot Stationspark III.

Vervolgens heeft het College van B&W het voorontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten ter inzage gelegd met de 'verticale variant'. Naar aanleiding van alle reacties is vervolgens een beter uitgewerkt en landschappelijk ingepaste 'horizontale variant' van Sliedrecht Buiten ontstaan.

De raad heeft in 2021 een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor Sliedrecht Buiten en in 2022 een grondexploitatie vastgesteld voor Stationspark III. Daarna is in oktober 2023 de grondexploitatie voor Stationspark III geactualiseerd. Vervolgens is aan uw raad voorgelegd een nieuw investeringskrediet beschikbaar te stellen voor Sliedrecht Buiten.

### *Het huidige bestemmingsplan*

Het College van B&W heeft het aangepaste ontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet (01-01-2024) ter inzage is gelegd mag de procedure worden afgerond in de vorm van een bestemmingsplanprocedure. Nadat het plan onherroepelijk wordt, is het bestemmingsplan automatisch onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege (het zogenoemde omgevingsplan 0.0). Tijdens deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend, deze zienswijzen zijn beantwoord en samen met de ambtshalve wijzigingen leidde dit tot onderhavig bestemmingsplan. De wijzigingen die zijn doorgevoerd, zijn terug te vinden in de 'Zienswijzennota & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III'.

### *Sliedrecht Buiten*

De realisatie van het sport- en recreatiecomplex Sliedrecht Buiten wordt met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Sliedrecht Buiten bestaat uit meerdere functies, zoals een TOP (toeristisch overstappunt) met horeca, recreatie, natuur en sportvelden voor verschillende sporten zoals voetbal, tennis, padel en een sportschool.

### *Stationspark III*

Door het uitplaatsen van deze velden naar de nog te ontwikkelen locatie Sliedrecht Buiten ten noorden van het Stationspark III, ontstaat er ruimte voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein Stationspark III.

Omdat de ontwikkelingen van beide locaties met elkaar samenhangen, is besloten om de ontwikkelingen van de gronden Sliedrecht Buiten en Stationspark III tezamen planologisch mogelijk te maken in voorliggend bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van Sliedrecht Buiten en Stationspark III.

### **Argumenten**

#### *1.1 Zorgvuldige besluitvorming*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Iedereen kan vervolgens tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. Tijdens deze periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III zijn 11 zienswijzen binnengekomen. In de zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Deze beantwoording wordt vervolgens betrokken bij de besluitvorming. De betreffende beantwoording wordt na de besluitvorming toegezonden aan de indieners. De grootste wijzigingen die zijn doorgevoerd:

- Het wandelpad vanaf Sliedrecht Buiten naar de Kweldamweg wordt nog niet specifiek vastgelegd;- In de toelichting is het belang van de bescherming van de aanwezige aardgastransportleiding benadrukt;
- In de toelichting is het belang van de stabiliteit van de spoorbaan en bijbehorende voorzieningen benadrukt;
- De bestemming 'Sport-Veldsport' is specifiek bestemd, zodat het geen onnodige hindercontouren oplevert voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

#### *2.1 Het onderhavige bestemmingsplan geeft uitvoering aan eerder genomen besluiten om Sliedrecht*

#### *Buiten & Stationspark III juridisch-planologisch mogelijk te maken*

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt uitvoering gegeven aan de eerder genomen besluiten over Sliedrecht Buiten en Stationspark III. Het is de eerste procedurele stap om te komen tot een planologisch kader dat de ontwikkeling van beide plannen mogelijk maakt.

#### *2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

In het bestemmingsplan zijn naast de landschappelijke inpassing en de toets aan de ruimtelijke beleidskaders ook de milieuaspecten onderzocht. Mede op basis van de uitgevoerde beoordeling door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

#### *2.3 Het landschappelijk inpassingsplan borgt dat Sliedrecht Buiten en Stationspark III worden ontwikkeld met respect voor het bestaande landschap door streekeigen elementen toe te voegen en de biodiversiteit te bevorderen*

Het landschappelijk inpassingsplan borgt de ontwikkeling van een nieuwe sport- en recreatielocatie in harmonie met het bestaande landschap. Hierdoor blijft het huidige landschap zichtbaar en worden de cultuurhistorische waarden van het veenweidelandschap van de Alblasserwaard geaccentueerd. De

inpassing omvat streekeigen landschapselementen en beplanting, wat de overgang tussen stad en platteland versterkt en de biodiversiteit bevordert.

Het landschappelijk inpassingsplan borgt daarnaast een nieuw bedrijventerrein dat rekening houdt met de bestaande groenstructuren, zelfs met behoud van de ecologische waarde van de oude polderpatronen. Het plan omvat de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bosschages, wandelpaden en groenbuffers, wat de biodiversiteit verhoogt en een aantrekkelijke leef- en werkomgeving creëert voor mens, flora en fauna.

Het landschappelijk inpassingsplan is terug te vinden als bijlage 1 van het bestemmingsplan.

### *3.1 Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is wettelijk verplicht*

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt onherroepelijk in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Indien dit het geval is, treedt het besluit nog niet in werking. Op het beroep moet de rechter binnen twaalf maanden na binnenkomst van het beroepschrift beslissen. Binnen die periode vindt een zitting plaats. Na de zitting laat de uitspraak meestal hooguit nog zes weken op zich wachten.

### *4.1 De kosten zijn anderszins verzekerd*

Het bestemmingsplan is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit de aanleg van het sport- en recreatiecomplex Sliedrecht Buiten (krediet) en de aanleg van het bedrijventerrein Stationspark III (grondexploitatie). Deze ontwikkelingen beïnvloeden elkaar inhoudelijk, maar zijn financieel van elkaar gescheiden. Hierbij geldt dat Sliedrecht Buiten doorgang moet vinden, voordat begonnen kan worden met Stationspark III.

Voor de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten is een investeringskrediet door de gemeenteraad verleend (in dezelfde raadsvergadering als dit voorstel). De dekking hiervoor is in de begroting opgenomen met de 1e BWN op de Begroting 2023. Met deze wijziging kreeg de financiële vertaling van het collegewerkprogramma een plaats in de begroting.

De grondexploitatie Stationspark III kent een positief saldo (€ 12,5 miljoen, excl. eventuele VPB belasting). Deze grondexploitatie is reeds in 2022 vastgesteld en in oktober 2023 herijkt. De ontwikkeling bestaat enkel uit het realiseren van uitgeefbare bedrijfskavels en de inrichting van de buitenruimte. Na realisatie komt het gerealiseerde resultaat beschikbaar in de reserve Koers 2030.

Vandaar dat de kosten anderszins zijn verzekerd en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen / Risico's**

### *1.1 Mogelijk beroep door reclamanten die zienswijzen hebben ingediend*

De beantwoording van de zienswijzen is uitvoerig gedaan om aan de indieners goed toe te kunnen lichten waarom bepaalde zienswijzen niet leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat veel aangehaalde punten niet relevant zijn in het kader van een bestemmingsplanprocedure maar onderdeel zijn van de verdere uitwerking van de plannen. Hierover dienen afspraken gemaakt te worden in overeenkomsten. Naar verwachting is dit voor sommige indieners niet het gewenste antwoord waardoor momenteel de verwachting bestaat dat er beroep op het bestemmingsplan wordt ingesteld.

### *2.1 Financiële risico i.v.m. bodemkwaliteit*

In het kader van het bestemmingplan is het voldoende om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Hieruit wordt nog niet duidelijk of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunningen dient aanvullend

onderzoek uitgevoerd te zijn naar o.a. verontreinigingen in de grond, PFAS (en Gen-X), de kunstgrasvelden en asbest. Op basis van de PFAS verwachtingskaart van de regio Zuid-Holland Zuid, worden verhoogde concentraties PFAS verwacht. De financiële consequenties voor een eventueel dergelijke sanering zijn op basis van de huidige beschikbare informatie nog niet in te schatten.

*2.2 De realisatie van Stationspark III heeft tevens gevolgen voor het gebied van de Lockhorst* De watergangen aan de zuid- en oostzijde van het terrein van de Lockhorst vallen onder hetzelfde peilregime als Stationspark III. Door het verwijderen van de onderbemaling in het peilgebied is de inschatting dat de levensverwachting van de daar aanwezige groenstructuur ook onhoudbaar negatief wordt beïnvloed, met name door het opzetten van het oppervlaktewaterpeil. Deze bomen worden in eerste instantie niet actief gekapt of aangepast, maar de kwaliteit en levensverwachting wordt gemonitord. Het terrein van de Lockhorst wordt daarnaast in de toekomst aangepast t.g.v. de realisatie van het viaduct over de A15.

### **Financiën**

De financiën van project Sliedrecht-Buiten worden in een separaat raadvorstel met betrekking tot het Investeringskrediet vastgesteld door uw Raad.

### **Wet- en regelgeving / Juridische zaken**

n.v.t.

### **Duurzaamheid**

In Stationspark III wordt duurzaamheid sterk vertegenwoordigd door het herstel van de natuurlijke waterhuishouding en de bevordering van een robuust watersysteem dat beter bestand is tegen klimaatverandering en wateroverlast. Dit wordt bereikt door het stopzetten van onderbemaling, wat leidt tot een stijging van het grond- en oppervlaktewaterpeil en het versterken van het lokale ecosysteem. Bovendien wordt in Stationspark III duurzaamheid bevorderd door de aanplant van diverse (inheemse) planten en bomen, wat de biodiversiteit vergroot. Het streven naar meer openheid in het landschap draagt bij aan een verbeterde waterkwaliteit en biedt kansen voor diverse plant- en diersoorten, wat de duurzaamheid van het gebied verder versterkt.

In Sliedrecht Buiten wordt duurzaamheid geïntegreerd door het behoud van oude verkavelingsstructuren en het gebruik van streekeigen landschapselementen. Het stimuleren van inheemse plantensoorten en ecologisch beheer vergroten de natuurwaarde van het landschap.

### **Inclusiviteit**

Met het plan wordt een nieuw sport- en recreatiecomplex en bedrijventerrein mogelijk gemaakt, waarbij de bijbehorende openbare ruimte wordt ingericht zodat iedereen hier welkom is.

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de nadere uitwerking van het plan en wordt er daadwerkelijk gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Indien de procedures zonder nadere beroepen worden vastgesteld dan is het de bedoeling om eind 2024 te starten met de uitvoering en medio 2027 het nieuwe sportpark van Sliedrecht-Buiten in gebruik te nemen.

### **Communicatie / Participatie**

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft er afstemming met onze partners plaatsgevonden over het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan gedeeld met de voetbalvereniging V.V. Sliedrecht, tennisvereniging S.L.T.C en Stichting Groen. Hierna heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en heeft dit vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is op 15 januari 2024 een inloopavond georganiseerd op de huidige locatie van V.V. Sliedrecht om een ieder die geïnteresseerd was bij te praten over de stand van zaken.

### *Vaststelling*

Het moment waarop het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt vastgesteld is een belangrijke mijlpaal. Dit is de eerste keer in de geschiedenis van dit project dat er zo een grote stap is gezet. In overleg met de sportverenigingen zal hier een publicatie over plaatsvinden via de gebruikelijke mediakanalen.

### **Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)**

#### *Vervolg*

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in Het Kompas, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt ook fysiek ter inzage gelegd. Aan diegenen die een zienswijze hebben ingediend wordt een reactie op hun zienswijze toegestuurd en kenbaar gemaakt dat het plan is vastgesteld en waar het bestemmingsplan ter inzage ligt.

#### *Beroepsprocedure*

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Na bekendmaking bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende 6 weken tegen het besluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze beroepsperiode treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking, tenzij naast het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

### **Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding**

#### **College B&W**

2019 - Collegebesluit ter inzagelegging voorontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten (nr. 2251818)  
2023 - Collegebesluit ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III (2022-0097854)

#### **Gemeenteraad**

2016 - Onder randvoorwaarden ingestemd met de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten tot recreatief knooppunt. (nr. 1629403)  
2017 - Ingestemd met de verdere uitwerking van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor Sliedrecht Buiten en ingestemd met de herontwikkeling van het huidige sportterrein tot Stationspark III. (nr. 1849711)  
2021 - Ruimtelijk en financieel kader Sliedrecht Buiten (nr. 2021-0142502)  
2022 - Grondexploitatie Stationspark III (nr. 2022-0177713)  
2023 - Grondexploitatie Stationspark III (nr. 2023-0140780)  
2024 - Investeringskrediet Sliedrecht Buiten