

Vragen en antwoorden deellocatie Maaslaan

1. Welke relevante besluiten heeft de gemeenteraad al genomen?

De gemeente is samen met de woningcorporatie begonnen met het aanpakken van de uitdagingen in Sliedrecht. Tot nu toe hebben we drie beslissingen genomen die de richting geven voor de ruimtelijke keuzes in Sliedrecht:

- Juni 2022: de startnotitie BHS 2022 is door de gemeenteraad vastgesteld
De gemeenteraad heeft het college van burgemeester en wethouders gevraagd om te kijken of de vernieuwingsplannen mogelijk zijn. Na een onderzoek is er een plan gemaakt voor hoe de buurt eruit kan gaan zien, en er is afgesproken dat er wordt samengewerkt met Tablis Wonen. Daar is een overeenkomst over gesloten.
- oktober 2023: de Stedenbouwkundige visie 2023 is door de gemeenteraad vastgesteld.
De visie voor de buurt bekijkt de problemen en kansen in Sliedrecht. We kijken naar plekken waar oude gebouwen moeten worden vernieuwd en naar plekken waar we nieuwe huizen kunnen bouwen. De visie beslist op welke plekken we huizen willen bouwen, hoeveel huizen we in elke fase willen bouwen, waar we meer groen willen toevoegen dat voor iedereen toegankelijk is, en hoe we dit met een schuifoperatie voor Tablis Wonen kunnen doen in een periode van 15 jaar.
- Oktober 2023: de Verdichtingsnota 2023 is door de gemeenteraad vastgesteld
In deze nota geven we aan hoe we meer huizen kunnen bouwen in Sliedrecht. We laten zien hoe dit kan helpen om het leven beter te maken, terwijl we ook letten op het dorpsgevoel van Sliedrecht.

De relevante besluiten vindt u op onze pagina Downloads.

2. Over welke documenten vindt nog een besluit plaats door de gemeente?

De volgende besluiten staan op de planning voor 2024-2025:

- Stedenbouwkundig kader
Dit plan legt uit hoe we op verschillende plekken huizen willen bouwen. We bespreken de hoogte van de gebouwen, het aantal woningen, hoe ze in de omgeving passen, hoe de openbare ruimte wordt ingericht en waar er geparkeerd kan worden. Het plan wordt rond medio 2024 voorgelegd aan de gemeenteraad voor goedkeuring.
- Ruimtelijke planprocedure
Op basis van het stedenbouwkundig kader schrijven we het omgevingsplan of wordt een omgevingsvergunning gemaakt van de nieuwe omgevingswet. Hier moet nog een keuze in worden gemaakt per fase. Na het vaststellen van het Omgevingsplan, wordt per locatie een vergunningstraject opgestart. Het startmoment verschilt per locatie. We willen de eerste drie locaties aan de Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg opstarten. Op dit moment is nog niet bekend wanneer hierover besluiten worden genomen.

3. Hoe hard is de plangrens (rode stippelijn), welke op de tekening inzake de Maaslaan in de stedenbouwkundige visie is opgenomen ?

Dit is een indicatieve plangrens en geeft weer het gebied waarbinnen gebouwen en parkeer/verkeersvoorzieningen worden voorzien.

4. Wordt er alleen nieuwbouw voorzien binnen de huidige kadastrale grenzen of bestaande voetprinten van gebouwen ?

Nee. Uitgangspunt is een integrale eindkwaliteit bestaande uit Willem Dreespark, groen, verkeer en gebouwen. Groen zal in deze o.a. bestaan uit biodiversiteit, waterberging, voorkomen van hittestress, verblijven, spelen en sporten. In de nadere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie zal samen met de omwonenden gestudeerd worden naar de mogelijkheden om te komen tot deze integrale eindkwaliteit aan de Maaslaan met een zo veel als mogelijk behoud van het bestaande park.

5. Kan er op dit moment niet concreter verteld worden wat de plannen zijn voor de paviljoens en het Willem Dreespark?

- Hoeveel woningen komen er en hoe hoog ?
- Hoe wordt parkeren en verkeersontsluiting opgelost ?
- Hoeveel er van het bestaande Willem Dreespark gaat gebruikt worden ?

Nee. Op dit moment zijn de stedenbouwkundige kaders door de raad vastgesteld, de programmatische en financiële uitgangspunten vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Tablis Wonen en het beleid (o.a. gemeente en waterschap inzake groen, water en parkeren) van de gemeente Sliedrecht. Op basis hiervan gaan gemeente en Tablis Wonen de komende tijd in overleg met de inwoners van Sliedrecht om te komen tot een Stedenbouwkundig Kader welke door de raad vastgesteld kan worden. Binnen het stedenbouwkundig kader werkt de ontwikkelaar zijn bouwplan uit. Het bouwplan laat vervolgens het definitief plan zien.

6. Gaan de nieuwbouwtwontwikkelingsplannen ten koste van de groene vierkante meters van het Willem Dreespark?

U kunt hiervoor kennisnemen van de visiekaart. De bestaande bebouwing aan de Maaslaan wordt vervangen met nieuwbouw. Daarnaast zal een klein deel van het Willem Dreespark ter plaatse van het hondenuitlaat terrein en de speeltuin/volière verplaatst kunnen worden ten behoeve van bebouwing/verharding.

Binnen de plangrens (rode stippellijn) krijgt het park een upgrade, een wateroplossing, een betere entree en een betere aansluiting met de Rivierenbuurt. Deze groene m²'s verdwijnen niet voor woningbouw maar worden juist verbeterd. Over wat we willen vasthouden en verbeteren in het park willen graag verder het gesprek voeren met omwonenden en gebruikers.

7. Zijn er visuele ontwerpen van hoe het Willem Dreespark eruit komt te zien? Zo ja, kan de gemeente die delen met omwonenden?

Nee. De volgende stap is om na te denken over de inrichting van het park. Dit is onderdeel van het stedenbouwkundig kader. Let op het gaat niet om de aanpassing van het complete park, maar juist om de oostzijde van het park en de aansluiting vanuit de rivierenbuurt op het park.

8. Hoe hoog (in meters vanaf grondniveau) worden de beoogde nieuwe bebouwingen?

Op de visiekaart kan je lezen dat niet elk blok een hoogte accent heeft. In het participatieproces wat doorlopen wordt om tot een stedenbouwkundig kader te komen, zullen de bouwhoogte vanzelf in beeld komen. De bouwhoogte wordt bepaald op basis van het aantal woningen wat er gebouwd moet worden en de ontwerpprincipes van de vastgestelde verdichtingsnota.

9. Is het de bedoeling dat er een nieuwe fietsweg door het park komt?

Zoals ook op de visiekaart is weergegeven, komt er geen nieuwe fietsweg door het park.

10. De indruk bestaat dat de gemeente de beoogde woningen (in eerste instantie) inzet om tijdelijk bewoners te laten huisvesten, die hun huis moeten verlaten vanwege andere herontwikkelingsplannen van de gemeente. Klopt dat?

Het gaat op deze locatie om het bouwen van sociale huurwoningen (zodat de verouderde woningen van de woningcorporatie gesloopt kunnen worden) en om het toevoegen van middel dure en dure woningen. Het zijn geen tijdelijke bewoners, tenzij bewoners graag willen terug verhuizen.

11. Wat is het (langere termijn) doel van de herontwikkeling? Is het logisch (financieel beschouwd, maar ook vanuit het perspectief van de omwonenden van het park) om deze relatief weinig woningen opleverende herontwikkeling in gang te zetten, terwijl de gemeente Sliedrecht aan de spoor kant van de gemeente genoeg ruimte heeft om veel meer woningen te realiseren?

Het langer termijn doel voor de 7 locaties is om de leef kwaliteit in Sliedrecht te verbeteren. Er komt een groene verbinding tussen de rivier en de polder, de openbare ruimte wordt aangepakt op verschillende locaties en er worden gebouwen en woongebouwen gesloopt en er komen nieuwe woongebouwen, woningen en voorzieningen. Het afgelopen jaar hebben we een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de ontwikkeling voor de komende 15 jaar. De conclusie is dat de plannen voor nu haalbaar zijn.

We hebben ruimtelijke plannen voor onder het spoor en ruimtelijke plannen voor boven het spoor. We zijn nu druk met de plannen boven het spoor, maar we kunnen de plannen onder het spoor (op de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg) eerder realiseren. De woningopgave is namelijk nu urgent.

12. Wat is mijn invloed als belanghebbende op de plannen?

Sliedrecht is uw gemeente, uw thuis. We nodigen u graag uit om mee te denken, mee te praten en mee te bouwen aan de toekomst van Sliedrecht. Dit doen we binnen de vastgestelde Stedenkundige visie van de Gemeenteraad. Daarbinnen is ruimte om met elkaar in gesprek te gaan over de invulling van de locaties en mee te denken over de beslissingen die we moeten nemen in het stedenbouwkundige kader. Uw bijdrage helpt de plannen beter te maken, inzicht te krijgen in de maatschappelijke waarde van onderdelen en uiteindelijk alle belangen op een goede manier te waarderen. Daarom nodigen we iedereen graag uit mee te denken.

Dit kunt u op verschillende manieren doen:

Omwonenden kunnen tijdens de participatiebijeenkomsten vanaf januari 2024 input geven voor het stedenbouwkundig kader. Na de goedkeuring van het stedenbouwkundig kader zullen we een afzonderlijk participatietraject starten voor het uitwerken van een Omgevingsplan of vergunning.

Bij het werken met een omgevingsplan heeft u na goedkeuring van het omgevingsplan door de gemeenteraad in 2025, de mogelijkheid om uw mening te geven door een zienswijze in te dienen, bezwaar te maken en eventueel in beroep te gaan.

We stellen inwoners op de hoogte van deze procedure via verschillende communicatiekanalen. Als u planschade krijgt, dan kunt u een planschadeclaim indienen die dan beoordeeld zal worden. Het bouwplan en de vergunning van de ontwikkelaar wordt uiteindelijk ter inzage gelegd. Ook hiertegen kunt u bezwaar maken.