



Rho Adviseurs B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Gemeente Sliedrecht

Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

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

Geachte [REDACTED],

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag gaat over Herontwikkeling naar woningbouw, horecafunctie en kantoorruimte op het adres Watertorenterrein te Sliedrecht, achter Rivierdijk 88 - 222. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2023-00000296. Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

Datum
16 januari 2025

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en):

- Bouwen in strijd met het bestemmingsplan

Betreft
Verzoek om aanvullende informatie

De procedure van uw aanvraag

Wij zijn bevoegd om op uw aanvraag een beslissing te nemen. Uw aanvraag valt onder de uitgebreide procedure (afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht). Voor die procedure geldt een beslistermijn van 26 weken. Deze beslistermijn mogen wij, als dat nodig is, eenmalig met 6 weken verlengen.

Als onderdeel van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Concreet betekent dit dat de gemeenteraad eerst een ontwerpverklaring dient af te geven, daarop gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend en vervolgens neemt de gemeenteraad een besluit over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen
-

Uw kenmerk
8287583

Ons kenmerk
Z2023-00000296

Uw brief van
-

Uw aanvraag is nog niet volledig

Omdat uw aanvraag nog niet volledig is kunnen wij uw aanvraag niet goed beoordelen, nog geen (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad vragen of een besluit nemen over de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De landelijke eisen voor de volledigheid van uw aanvraag kunt u nalezen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Afdeling
Vergunningverlening
WABO/OW

Telefoon direct
[REDACTED]

Behandeld door
[REDACTED]

Lever de aangepaste aanvraag op tijd in

Wij adviseren u om uw aanvraag aan te vullen. Zo voorkomt u dat wij besluiten om uw aanvraag niet verder te behandelen. U kunt dit nalezen in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij geven u gelegenheid om uiterlijk 16 weken na de verzenddatum van deze brief uw aanvraag aan te vullen

Gevraagde aanvullingen:

Verwerken ontvangen reacties/adviezen

1. Wij hebben uw plan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan een aantal overheidspartijen. We hebben reacties ontvangen van de



provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Waterschap Rivierenland, de gemeente Dordrecht en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Deze reacties hebben wij als bijlage bij deze brief bijgevoegd. Wij verzoeken u om alle reacties te beantwoorden en de consequenties te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen. In het kader van deze reacties vragen we in het bijzonder (maar niet uitsluitend) aandacht voor:

- De aanpassing van de beleidsregels grote rivieren, die lopende de aanvraag zijn aangepast en de bouwvolumes in het water;
 - Meenemen van scheepvaartgeluid in de beoordeling/onderbouwing van het onderdeel geluid;
 - Externe veiligheid;
 - Lichthinder;
 - Motivatie van de behoefte aan de beoogde woningen ihkv de ladderonderbouwing;
 - De opgave op het gebied van sociale en betaalbare woningen;
 - Een onderbouwing waaruit blijkt dat door compensatie van de wateropgave geen negatieve effecten optreden bij de waterkering;
2. Het verwerken van de inhoudelijke opmerkingen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het integrale advies van de omgevingsdienst hebben we als bijlage bij deze brief bijgevoegd en verwijzen wij korthedshalve naar.

Beleid

3. In paragraaf 3.5 van de ruimtelijke onderbouwing mist het gemeentelijk groen-, water- en rioleringsbeleid. Wij verzoeken u om de onderbouwing hierop aan te vullen en te beschrijven op welke wijze het plan aan het beleid voldoet of bij de verdere uitwerking gaat voldoen;
4. De NOVI schrijft ook over ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Dit komt niet terug in de tekst over de toetsing (p.29 ruimtelijke onderbouwing). Graag de tekst op dit punt aanvullen;

Terrein en semi openbare ruimte

5. Benoem op welke wijze (en globale plek) de inzameling van huisvuil is voorzien en of deze wijze van aanbieden past binnen het beleid van de afval inzameldienst;
6. Geef inzicht op welke wijze pakketdiensten de appartementen kunnen bereiken, ook gezien de ambitie om een groot deel van het terrein autoluw te maken;
7. Neem in de onderbouwing op door wie het terrein wordt onderhouden en ingericht (geen openbare ruimte door de gemeente te onderhouden, met uitzondering van punt 12) zodat hier later geen misverstand over ontstaat;
8. Behoud van de watertoren is voor de gemeente een essentieel onderdeel van de herontwikkeling van het watertorenterrein. Het watertorenterrein wordt opgehoogd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet op welke wijze het ophogen van het terrein zich verhoudt tot de watertoren. Wordt de watertoren opgevijseld en het terrein ook hier opgehoogd? Of wordt de grond direct rondom de watertoren niet opgehoogd. Welke bufferzone rond de watertoren wordt dan aangehouden, hoe verhoudt dit zich tot de toekomstige inrichting van het terrein en welke consequenties heeft dit voor de waterhuishouding? In het kader van de uitvoerbaarheid en de beoordeling van de wenselijkheid van de plannen is het noodzakelijk om hier globaal inzicht in te geven. Zie de bouwhistorische verkenning van de watertoren voor meer informatie;
9. In de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht is opgenomen dat Het aantal directe entrees aan de straat wordt gemaximaliseerd om de straat te behoeden van anonimiteit. Met andere woorden, er dient een connectie te zijn tussen het gebouw en de buitenruimte. De woningen aan de Merwedezijde worden verhoogd op de parkeergarage gebouwd, waardoor de visuele connectie tussen de woningen en het wandelpad aan de Merwede mist. Dit maakt de route minder uitnodigend en sociaal onveilig. Wij verzoeken u om die connectie alsnog aan te brengen en te verwerken in de tekst en bij de ruimtelijke onderbouwing horende afbeeldingen cq visualisaties.



10. De Gantel behoudt niet zijn huidige profiel, waardoor deze onvoldoende als 'tussenzone' tussen het dijklint en het Watertorenterrein functioneert. Dit is in strijd met de richtinggevende kaders uit het collegebesluit van 2017 en het raadsbesluit van 2019, en het is een gemiste kans om het terrein klimaatrobuust in te richten. Het verzoek is om het plan hierop aan te passen;
11. Leg in de onderbouwing uit binnen welke bandbreedte cq parameters de verdere uitwerking detaillering van de Gantel plaatsvindt;
12. In de door het college en de raad vastgestelde kaders is opgenomen dat de oever van de Merwede openbaar toegankelijk moet zijn en er dient een zoveel mogelijk doorlopende looproute te zijn vanaf de Rivierdijk. Om dit naar de toekomst toe ook te waarborgen willen we dat de route langs de Merwede, en de route vanaf de Rivierdijk daar naartoe, openbaar gebied wordt. Dit is exclusief de oeverbescherming van de rivier (ofwel oeverconstructies/kademuren blijven verantwoordelijkheid VVE Watertoren). Het openbare terreingedeelte zal daarbij ingericht moeten worden conform de eisen van de (binnenkort vast te stellen) gemeentelijke "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). De exacte begrenzing kunnen we in overleg bepalen. We verzoeken u om deze informatie in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen.

Stedenbouw

13. Een aantal van de volumes langs de Gantelzone zijn 3 lagen + kap, terwijl 2 lagen + kap is meegegeven als randvoorwaarde om de nieuwe woningen aan te laten sluiten op de 'Sliedrechtse schaal'. Dit is in strijd met de richtinggevende kaders uit het collegebesluit van 2017 en het raadsbesluit van 2019. Ook zijn de woningen nabij de Gantelzone dichterbij de Gantel gepositioneerd dan in de richtinggevende kaders is meegegeven. Wij verzoeken u het plan in overeenstemming te brengen met de 'Sliedrechtse schaal' of uitgebreid te motiveren waarom niet aan dit richtinggevende kader is voldaan. Een uitgebreide motivering maakt nog niet dat wij hier aan mee zullen werken, maar dit zullen wij wel meenemen in onze belangenafweging;
14. Het volume ten zuidwesten van de watertoren belemmert het zicht vanaf het water op de Watertoren door de hoogte van 4 lagen + kap. Als voorwaarde c in de op 29 oktober 2019 door de gemeenteraad vastgestelde kaders is opgenomen dat de watertoren bij voorkeur een relatie dient te krijgen met het water. Door de hoge bebouwing voor de watertoren gaat deze relatie verloren. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen of uitgebreid te motiveren waarom niet aan dit uitgangspunt wordt voldaan;
15. Door de gebouwen nabij de watertoren even hoog en met eenzelfde architectuur vorm te geven, ontstaat de benodigde rust in het beeld zodat het watertoren goed tot zijn recht komt. Hier zouden bijvoorbeeld ook 3 bouwlagen toegepast kunnen worden. Kan het plan op dit gebied geoptimaliseerd worden (zie ook opmerking 14)? Hierdoor kan er meer ruimte ontstaan langs de zichtlijn en sluiten de volumes aan beide zijde beter op elkaar aan. Let op als hiervoor wordt gekozen kan dit effect hebben op de bij de onderbouwing horende onderzoeken;
16. In de ruimtelijke onderbouwing is één doorsnede opgenomen, waar de Sliedrechtse schaal is gevisualiseerd in relatie tot de nieuwbouw. Onduidelijk is op welk punt deze doorsnede is genomen. Wij zouden deze doorsnede, met verwerking van de Sliedrechtse schaal in relatie tot het bouwplan gevisualiseerd willen hebben voor de doorsnedes A-A t/m D-D, zoals opgenomen in figuur 2.10;
17. In de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht is als stedenbouwkundig hoofdprincipe opgenomen dat na de 4e bouwlaag een set back moet worden aangebracht van minimaal 2 meter (aan alle zijde). Deze set back is nog onvoldoende verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 1 en 3. Wij verzoeken u deze set back in het plan en de stukken te verwerken;

Fasering

18. Niet uit te sluiten valt dat door onvoorziene omstandigheden slechts een gedeelte van het plan wordt ontwikkeld. Het plan wordt immers in fases gerealiseerd. Wij willen inzicht in wat dit



betekent als de plan ontwikkeling na een bepaalde fase stopt. In het scenario dat het plan niet geheel wordt ontwikkeld dient er wel een afgerond geheel te zijn. Wat wij terug willen zien in de ruimtelijke onderbouwing (en/of de bijlage) is een geleidelijke ontwikkeling (gebouwen en terrein) welke zorgt voor afgeronde fases. Een ontwikkeling die het mogelijk maakt om per fase op elk moment af te zien, of juist door te gaan, met de volgende ontwikkelfase.

Wonen

19. Ten aanzien van het onderwerp wonen is de eis vanuit hogere overheden en Sliedrecht dat er wordt voorzien in voldoende sociale en betaalbare woningen. In de ingediende stukken is niet ingegaan op (minimale of maximale bandbreedte) oppervlaktes van woningen, de verdeling huur/koop en het prijssegment. Wij verzoeken u om deze informatie alsnog op te nemen. Onze indruk is dat in het plan geen sociale woningbouw is meegenomen. Vanwege beleid van de Rijksoverheid is bij nieuwbouw 30% sociale woningbouw de norm. Hierin zit enige ruimte, zolang de totale sociale voorraad in een gemeente groter is dan 30%. Een brief van 23.05.2024 van de minister van BZK/volkshuisvesting aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland biedt hierover duidelijkheid. Op pagina 3, vierde tekstblok staat: *Gemeenten die bovengemiddeld veel sociale huurwoningen hebben, moeten tenminste 40% bouwen in het middensegment.* Momenteel is de sociale voorraad in Sliedrecht boven de 30%. We zijn echter ook bezig met de programmering van Sliedrecht-Noord. Daarin zit ook minder dan 30% sociale woningbouw. We kunnen niet overal minder dan 30% (of zelf 0%) sociale woningen toepassen. Wij vragen u daarom om een inspanning te leveren om ook sociale woningen in het plan te integreren. Als eerste stap vragen wij u om hierover het gesprek aan te gaan met Tablis Wonen. Dit om te kijken of en onder welke voorwaarden het toevoegen van sociale woning mogelijk is. Het kan zijn dat Tablis Wonen niet wil participeren in deze ontwikkeling. In dat geval verwachten wij dit schriftelijk (brief) bevestigd te zien door Tablis Wonen. Gelet op de eisen vanuit de provincie verwachten wij daarnaast een substantiële toevoeging/integratie van betaalbare woningen in het plan. Wij zien hiervoor ruimte in het meest oostelijke blok. Door het toepassen van een vliesgevel zien wij hier minder ruimte voor het duurdere segment;
20. In paragraaf 4.3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat het om 2 grondgebonden woningen gaat. Is dit met inbegrip van de woning (op de begane grond?) in de watertoren, die moet worden aangemerkt als appartement, zoals ook in tabel 4.3.1 staat, wel juist opgenomen? Zo niet graag aanpassing (inclusief bijlagen);

Functie Watertoren

21. In de watertoren is wonen voorzien, terwijl dit gebouw een beeldbepalend karakteristiek pand is met belangrijke cultuurhistorische waarde voor Sliedrecht. Watertorens in de omgeving zijn veelal getransformeerd tot horeca om een openbaar karakter te behouden. Dit is ook de wenselijke invulling die is meegegeven in de richtinggevende kaders van het college van 2017 en de raad van 2019. Het plan komt hiermee niet tegemoet aan deze richtinggevende kaders, terwijl op een andere locatie in het plangebied wel horeca is voorzien. Dit vraagt om aanpassing van de plannen of een uitgebreide motivering waarom niet in de watertoren, maar elders op het terrein wel horeca mogelijk is;

Water

22. Hoewel in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid aandacht is besteed aan het onderwerp water lezen wij niet terug dat de watertoets is doorlopen. U dient dit alsnog te doen en bij te voegen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en de essentie te behandelen in de ruimtelijke onderbouwing;
23. Vul de onderbouwing aan met (aanvullende) watereffecten: Niet alleen behoud ruimte voor de grote rivieren, maar ook risico op wateroverlast bij hoge waterstanden en hoe om te gaan met vluchten/veilige plek voor de omgeving;



24. Werk in de ruimtelijke onderbouwing uit wat de effecten zijn op grondwaterstromen (geohydrologisch onderzoek), mede in relatie tot omliggende bouwwerken. Hou hierbij ook rekening met de gevraagde marges in bijlage 3;
25. Geef inzicht in de ruimtelijke onderbouwing wie er verantwoordelijk is bij schade bij maatgevend hoogwater;

Verkeer en parkeren

26. Het bezoekersparkeren is onvoldoende landschappelijk ingepast; grote parkeervelden hebben niet de voorkeur. Voor voetgangers zijn er geen aparte verbindingen vanaf de parkeerplaats naar het gebied, wat in strijd is met de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting van 2023. Het verzoek is om het plan hierop aan te passen;
27. De parkeergarage heeft een hellingbaan die direct op de straat uitkomt, wat voor onveilige situaties kan zorgen en in strijd is met de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting van 2023. Het verzoek is om het plan hierop aan te passen. Hou hierbij ook rekening met de NEN 2443 welke geldt voor parkeerterreinen en parkeergarages;
28. In het plan wordt het belang van een overzichtelijke en veilige aansluiting onderkend, maar is dit verder niet opgenomen in het plan. De ontsluiting is nog niet onderzocht. In het kader van de uitvoerbaarheid is het wel wenselijk om een globale verkenning (principe uitwerking) uit te voeren naar de realisatie van de aansluiting. Hetzelfde geldt voor een veilige oversteekgelegenheid voor voetgangers en fietsers bij de verkeersontsluitingen aan de oost- en westzijde van het plangebied. Zonder (globale) duidelijkheid over de ontsluitingsmogelijkheden, verkeersafwikkeling op kruispuntniveau en welke inrichting daarvoor nodig is, kan onmogelijk een verkeerskundig oordeel over het plan worden gegeven. In tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing wordt verzocht door Watertoren B.V. is zij niet in de positie om het ontsluitingsvraagstuk aan de gemeente te laten om op te lossen of dit door te schuiven naar de toekomst. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Werk de capaciteit van de weg, de behapbaarheid van de verkeersstromen, de ontsluitingsmogelijkheden qua verkeersafwikkeling op kruispuntniveau, en welke inrichting daarvoor nodig is, daarom verder uit:
 - Door een bovengrens van 10.000 mvt/etmaal te hanteren voor de Rivierdijk en daaraan de conclusie te verbinden dat de Rivierdijk in de autonome situatie ook al een 'probleem' zou zijn en dat het extra verkeer van/naar het watertorenterrein niet relevant zou zijn, zolang de gemeente het huidige knelpunt maar oplost, is een redeneerlijn die voorbijgaat aan de verplichting om overeenkomstig de opdracht vanuit de gemeenteraad bij de ontwikkeling van het watertorenterrein óók te voorzien in een veilige verkeersontsluiting;
 - De bandbreedte voor de capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg (GOW50) 2x1 (wat de Rivierdijk is) is 1.400 – 1.600 pae/uur. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de capaciteit voor een GOW50 doorgaans 6.000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal is. De ondergrens van 6.000 is (veel) te laag. De conclusie dat de Rivierdijk vanwege het langsparkeren en de 'directe erfontsluitingen' een negatieve invloed hebben op de capaciteit van de weg, schetst een te negatief beeld van het functioneren van de Rivierdijk. Langsparkeren is conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig Verkeer per definitie toegestaan bij een GOW50 en zelfs bij een minimale weginrichting zijn erfaansluitingen (privé uitritten) niet uitgesloten. De capaciteit van een weg wordt vooral bepaald door de kruispunten. Tussen de entree watertorenterrein en aansluiting rijksweg A15 en Thorbeckelaan zitten géén kruispunten.
 - In de ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 4.3.3. concludeert Watertoren B.V. niet de veroorzaker van noodzakelijke wegaanpassingen te zijn, maar dat dit door autonome groei al nodig is. Dit is een onjuiste aanname.



29. Een realistische verdeling van het verkeer van/naar het terrein is ook van invloed op de beschouwing verkeersintensiteiten (tabel 4.3.3. op pagina 53/90 ruimtelijke onderbouwing). Dit is ook belangrijk voor de (nog niet ontworpen) juiste ontsluiting van het terrein voor het autoverkeer.
30. De toegepaste parkeernormen zijn conform het gemeentelijk beleid, maar de parkeeroplossing voldoet niet. Die moeten zijn: 339 privé parkeerplaatsen in de garage en 54 openbaar;
31. De verdeling van verkeersstromen van/naar het terrein (90/10) is niet correct. Er is veel meer intern autoverkeer dan de veronderstelde 10%.Tussen de 30 en 35 % rijdt in westelijke richting afhankelijk van het jaar en er valt hierbij een lichte stijging te zien naar de toekomst toe. Graag de onderbouwing, met bijlagen hierop aanpassen.
32. Motiveer waar de fietsbergingen komen en waarom voor de beoogde locatie is gekozen;
33. Ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 4.3.2.1. parallel vervangen door langs;
34. Parkeren: Doorsnedes liggen niet in lijn met bovenaanzichten; parkeergarages lopen op het bovenaanzicht verder door dan in de doorsnedes aangegeven.

Klimaat en duurzaamheid

35. Beschrijf welke natuur en klimaat inclusieve maatregelen (maatlat klimaat adaptief bouwen) in het plan (in ieder geval) worden doorgevoerd. Dit vormt dan de kapstok voor de verdere uitwerking;
36. Als groene daken worden toegepast schrijf dat op in de ruimtelijke onderbouwing;
37. Motiveer de wijze van aanplant en de levensvatbaarheid van bomen. Leg uit op welke wijze het groen op het parkeergarage wordt aangelegd en hoe de bomen het grondwater kunnen bereiken;
38. Door de afmetingen van de parkeergarage kan het hemelwater niet infiltreren in de bodem, beschrijf wat zijn de gevolgen voor de bodem zijn (droogte?) en welke voorzieningen er zijn voor afvoer van overtollig water?

Milieueffecten

39. Vul het akoestisch onderzoek aan voor wat betreft de actuele bedrijfssituatie van Vink Diesel en machinefabriek Vos en scheepvaartlawaaai;
40. Vul het bodemonderzoek formeel aan met een nader onderzoek, zoals in het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd;
41. Vul het ecologisch onderzoek formeel aan met een nader onderzoek, zoals in de ecologische quickscan wordt geconcludeerd;
42. De onderbouwing/onderzoeken (zoals bijvoorbeeld voor het onderdeel geluid, stof, geur, wind etc) zijn niet gebaseerd op de gevraagde flexibiliteit. Van de maximale ruimte/invulling dient in de onderzoeken te worden uitgegaan. Dit maakt of dat de onderzoeken moeten worden aangevuld of dat de flexibiliteit (deels) moet worden weggenomen;

Schaduw

43. Stem paragraaf 4.12 (schaduwwerking) af op het daadwerkelijk te realiseren plan en motiveer waarom de te ontstane schaduw ruimtelijk aanvaardbaar is. Doe dit mede door een vergelijking van de schaduwwerking van de huidige planologische mogelijkheden en het nieuwe plan;

Netaansluiting

44. In het kader van de uitvoerbaarheid adviseren wij u om contact op te nemen met de netbeheerder (Stedin) en tijdig aansluitcapaciteit te regelen. In het kader van de uitvoerbaarheid hoort deze informatie ook thuis in de ruimtelijke onderbouwing (kan er tijdig op het elektriciteitsnet worden aangesloten). Benoem ook dat als extra trafohuisjes benodigd zijn op welke wijze dit in het plan wordt opgelost. De voorkeur is in pandig. Alternatief is een zorgvuldige



stedenbouwkundige inpassing op het terrein, met extra aandacht voor de vormgeving. Reserveer hier optionele ruimte voor;

Bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing

45. Ten aanzien van bijlage 2 (overzichtstekening stedenbouw) verwachten wij de volgende aanvullingen:
- Werk uit hoe voetgangers en fietsers in het gebied komen;
 - De laatste parkeerplaats op maaiveldniveau is niet te gebruiken (geen terugdraai ruimte). Pas dit aan of reken deze parkeerplaats niet mee;
 - Neem op deze tekening op waar de in- en uitgang van de parkeergarage voor auto's zit;

Bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing

46. Ten aanzien van bijlage 3 (Toleranties bij uitwerking bouwplannen) verwachten wij de volgende aanvullingen:
- Legenda
 - Aangeven tussen welke punten de maatvoering is opgenomen (bv lijn met twee pijlen en getal er tussen/onder/boven);
 - Als er een marge is opgenomen, bij iedere zijde die marge van maatvoering voorzien;
 - Bij de roze tekst mist een letter;
 - In kaart willen we ook de maximale bouwhoogtes in meters (zoals die in bijlage 2 staan) geïntegreerd hebben. In het kader van de maatvoering zegt 2+k niet alles over de hoogte. Als een verdieping van 4 meter wordt gemaakt wordt het gebouw hoger dan bij 3 meter per verdieping. Ook de helling van de kap heeft invloed op de maximale hoogte. Neem daarom ook de maatvoering tov NAP op (zowel gebouwen als terrein). We willen voldoende rechtszekerheid aan omwonenden bieden;
 - We betwijfelen of de tekening ter hoogte van de watertoren klopt. Als we de visualisaties bekijken lijkt er meer aan de watertoren aangebouwd te worden dan op deze tekening is weergegeven;
47. Op de tekening is ook flexibiliteit voor de parkeergarage tot aan de voet van de watertoren opgenomen. Ga in het kader van de uitvoerbaarheid in op de situering zo dicht op de watertoren. Dit vanwege de staat van de fundering van de watertoren (zoals beschreven in het bouwhistorisch onderzoek) of verwijder de flexibiliteit op dit punt;
48. De bomen maken geen onderdeel uit van de parkeergarage (deze staan in kokers die doorlopen tot in de ondergrond), pas de groene belijning hierop aan;

Overig

49. In de ruimtelijke onderbouwing hebben we nog diverse tekstuele opmerkingen/vragen/verduidelijkingen geplaatst. Dit document hebben we ook als bijlage bijgevoegd. Het verzoek is om ook deze opmerkingen/vragen/verduidelijkingen te verwerken;
50. Graag ontvangen wij bij het aanvullen van de stukken een overzicht of beantwoordingsdocument waarin u aangeeft hoe de gevraagde aanpassingen en aanvullingen zijn verwerkt. Indien u opmerkingen niet heeft verwerkt, verwachten wij hiervoor een motivatie, zodat wij dit kunnen meenemen in onze belangenafweging.

Vervolg op te stellen stukken

Deze ontwikkeling valt onder de categorie van plannen waarvoor het verhalen van gemeentelijke kosten verplicht is (artikel 6.12 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro). Wij streven er naar om deze verplichte kosten via een anterieure overeenkomst op u te verhalen (artikel 6.12 lid 2 Wro). Wij gaan hierover



graag het gesprek met u aan en zullen u in vervolg daarop een overeenkomst toesturen. Voor de duidelijkheid vermelden wij dat we de ontwerpbeschikking pas ter inzage zullen leggen als de overeenkomst door u is ondertekend en de uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente is zeker is gesteld.

Veel zaken die verband houden met de planontwikkeling worden door u in een volgende fase nader uitgewerkt. Hoewel wij liever zoveel mogelijk zaken op voorhand duidelijk uitgewerkt willen hebben, snappen wij ook dat u eerst meer zekerheid wil hebben, voordat u aanvullende kosten maakt. Wij vinden het erg belangrijk dat het watertorenterrein een visitekaartje van Sliedrecht wordt, het gebied een groen robuuste invulling krijgt en de oever van de Merwede openbaar toegankelijk wordt, met een doorlopende wandelroute in een aantrekkelijke omgeving. Om aan onze beide belangen invulling te geven zullen we aan de beschikking voorwaarden verbinden dat plannen verder moeten worden uitgewerkt in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, groeninrichtingsplan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte en rioleringsplan. Deze uitwerkingsplannen dienen goedgekeurd te worden door het college.

In deze verdere uitwerkingen willen we onder andere ook informatie terugzien over:

- de wijze waarop de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Gantel in het plan wordt meegenomen;
- de inrichting en uitwerking van groen in het plan, waarbij ook wordt aangegeven hoe de kwaliteit hiervan gewaarborgd wordt ter plaatse van gebied dat niet openbaar of semi-openbaar wordt.
- placemaking maatregelen (hoe wordt het een leefbare omgeving voor bewoners gecreëerd, terwijl het gebied nog in ontwikkeling is) gedurende de verschillende uitvoeringsfasen van het project;
- de toepassing van materialen en inrichting van het semi openbaargebied;
- de begrenzing tussen semi openbaar terrein en openbaar terrein;
- de mogelijkheden voor een achterpad voor de bewoners aan de Rivierdijk;
- de mogelijkheden voor bewegen (gezondheid);
- speelvoorzieningen;
- ontmoetingsplekken;
- klimaatadaptieve maatregelen;
- duurzaamheidsmaatregelen;
- het terras van de watervilla en de verschijningsvorm richting (semi) openbaar gebied;
- verdere uitwerking van de verkeersaansluitingen;
- de toegang van voetgangers/fietser naar de parkeergarage; en
- waarbij voor de verschillende onderwerpen ook wordt aangegeven hoe de kwaliteit hiervan (ook naar de toekomst toe) gewaarborgd wordt;

Het plan valt onder gevolgklassen 2/3 van de Wet kwaliteitsborging en zal volledig door de gemeente worden getoetst (Besluit bouwwerken leefomgeving). In het plan zit een parkeergarage. Voor de verdere uitwerking en om extra hoge kosten te voorkomen adviseren wij u om vroegtijdig stadium contact op te nemen met de regionale brandweer (VRZHZ).

De beslistermijn van uw aanvraag schort op met ingang van de dag na de verzenddatum van deze brief

Deze beslistermijn gaat weer lopen op de dag waarop uw aanvraag volledig is. Wanneer u de aanvraag niet of niet voldoende aanvult, gaat de beslistermijn weer lopen op de dag dat de aanvultermijn is verstreken. U kunt dit nalezen in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht. Als u de aanvultermijn volledig gebruikt, gaan wij vanaf dat punt verder met de besluitvorming op uw aanvraag.



Gebruik het "Omgevingsloket" voor aanvullingen

U diende uw aanvraag digitaal in via "Omgevingsloket online" (www.omgevingsloket.nl). Het Omgevingsloket online is door de Rijksoverheid vanaf 1 juli 2024 gesloten voor lopende aanvragen. U kunt uw aanvulling daarom naar ons te sturen via het nieuwe Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). U logt daar dan in met uw DigiD of eHerkenning en kiest voor het doen van een aanvraag met de activiteit "Wabo-aanvraag of -besluit aanvullen".

U betaalt kosten voor het behandelen van uw aanvraag.

Na behandeling van uw aanvraag sturen wij u daarvoor een rekening.

Rechtsbescherming

Wij nemen een beslissing op uw aanvraag nadat wij deze hebben beoordeeld. U kunt tegen die beslissing in beroep gaan als u het daarmee niet eens bent. Daarnaast kunt u om een voorlopige voorziening vragen.

Wij vermelden in die beschikking alle informatie die u daarvoor nodig heeft

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden en beroep indienen. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U ontvangt onze brieven en besluiten per e-mail

Tijdens de behandeling van uw aanvraag ontvangt u onze post op het door u opgegeven e-mailadres.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Mijn telefoonnummer is [REDACTED]. Of stuur een mail naar: [REDACTED]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Sliedrecht,

[REDACTED]

Team RO&B

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Bijlagen

1. Vooroverlegreacties
2. Advies omgevingsdienst
3. Opmerkingen in de ruimtelijke onderbouwing