

Datum
Zie verzenddatum brief

Ons kenmerk
PZH-2026-888242747
DOS-2024-0002607

Onderwerp

Bijlage 1 - Integrale afweging Contourenplan Sliedrecht-Noord, gemeente Sliedrecht

Nadere onderbouwing integrale afweging per thema

Toelichting

Het Contourenplan Sliedrecht-Noord van de gemeente Sliedrecht is door Gedeputeerde Staten integraal afgewogen op basis van de criteria uit de bijlage bij de brief van Gedeputeerde Staten over “integrale beoordeling verstedelijking in de Alblasserwaard” uit juni 2023 (PZH-2023-832156417). Deze bijlage bevat inhoudelijke aanvullende overwegingen bij de integrale afweging over het Contourenplan Sliedrecht-Noord. Deze is niet uitputtend: de zes voorwaarden genoemd in de brief van Gedeputeerde Staten zijn leidend.

Daarnaast wordt de integrale beoordeling in beginsel gedaan op basis van de criteria uit de bijlage bij de GS-brief uit juni 2023. Op onderdelen zijn deze criteria ingehaald door de tijd, in het bijzonder door herzieningen van het provinciaal Omgevingsbeleid. Waar dit aan de orde is, zoals bij eisen aan betaalbaar en sociaal in het woningbouwprogramma of de borging van eisen in het kader van water, bodem en klimaatadaptatie, is het vigerend Omgevingsbeleid leidend en wordt waar nodig al doorgekeken naar de vaststelling van de Herziening 2025 van het Omgevingsbeleid (voorzien in juni 2026). Waar dit leidt tot concrete toetsingskaders, wordt ook naar dit, nog niet door Provinciale Staten vastgestelde, beleidskader verwezen.

Bij sommige criteria is de onderbouwing summier, omdat dit geen aandachtspunt is bij het Contourenplan. Zo wordt er niet voorzien in ruimte voor bedrijventerrein en zijn er zeer beperkte archeologische verwachtingen. Er zijn ook nog onderwerpen die van belang zijn in het kader van het provinciale Omgevingsbeleid maar die nog niet of onvolledig aan de orde zijn gekomen in het Contourenplan. Voorbeelden hiervan zijn de voorzieningen in het woningbouwgebied, zoals detailhandel, en de recreatieve voorzieningen. Het is van belang dat deze aan de orde zullen komen in de uitwerking van het Contourenplan naar een Masterplan en daarna een gemeentelijk Omgevingsplan. Daarnaast komen sommige onderwerpen niet of beperkt aan bod, omdat er aanvullingen nodig zijn ten opzichte van de brief van Gedeputeerde Staten.

A. Woningbouw

Het woningbouwplan staat in de Planregistratie Woningbouw als reserveplan (peildatum 1 januari 2026) met 1850 woningen. Daarmee is het nog geen onderdeel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld woningbouwprogramma. Het aantal woningen (1.850) wijkt in beperkte mate af van het woningbouwprogramma in het Contourenplan (1.880).

Omdat het plan nog als reserveplan in de planregistratie is opgenomen, heeft er nog geen beoordeling op diverse aspecten als ruimte, ligging t.o.v. bedrijventerreinen en het woningbouwprogramma plaatsgevonden. Het plan is dan ook niet door Gedeputeerde Staten op 3 maart 2026 vastgesteld. Daarmee is nog niet voldaan aan de eerste stap op de ladder van duurzame verstedelijking.

In de brief van Gedeputeerde Staten, waar dit een bijlage bij is, is aangegeven hoe het percentage sociale huurwoningen in het Contourenplan (ongeveer 21%) zich verhoudt tot de vigerende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Bij de vaststelling van het Contourenplan Sliedrecht-Noord op 3 februari 2026 is door de gemeenteraad van Sliedrecht een motie aangenomen om te onderzoeken of en zo ja, hoe Sliedrechters en mensen die maatschappelijk en economisch verbonden zijn met Sliedrecht, voorrang kunnen krijgen op een woning in Sliedrecht-Noord. Dit onderzoek zal onderdeel moeten uitmaken van het traject naar de herziening van het omgevingsplan. Gemeenten hebben echter nu al de mogelijkheid om maximaal 50% van de woningen toe te wijzen aan eigen bewoners. Gezien de grootte van het plan en de regionale uitstraling achten wij het ongewenst om dit nog te verruimen en dat willen wij graag vastleggen in de nog op te stellen bestuursovereenkomst.

B. Mobiliteit

In de brief van Gedeputeerde Staten is aangegeven dat niet alle maatregelen die noodzakelijk zijn om het aandeel autoverkeer te verminderen, voldoende zijn uitgewerkt of opgenomen in het Contourenplan waardoor er een groot risico is dat de ambitie niet wordt gerealiseerd. Hieronder is aangegeven welke onderwerpen en maatregelen nader onderzocht of uitgewerkt moeten worden om te komen tot voldoende concrete maatregelen om de automobilititeit te beperken en de 13,3% afname van de autoritten te bewerkstelligen. Uit het mobiliteitsonderzoek van de gemeente Sliedrecht blijkt dat gereguleerd parkeren en loop- en fietsverbinding bij het station naar de bestaande kern de twee meest effectieve maatregelen zijn.

- Uitwerken fijnmazig loop- en fietsnetwerk in combinatie met parkeren op afstand;
- Inpassing en kostenraming van de loop- en fietsbrug ter hoogte van het station naar bestaande kern;
- Inpassing en kostenraming van de noordelijke entree van het station;
- Analyse vraag en aanbod MerwedeLingeLijn (met speciale aandacht voor de spits);
- Analyse toenemende drukte op de weg op doorstroming regionale buslijnen en de omlooptijden;
- Verankeren van de lage parkeernormen die voldoen aan de provinciale parkeernormen uit het Omgevingsbeleid;
- Bij uitblijven van gereguleerd parkeren, zijn ontwerpmaatregelen essentieel om foutparkeren fysiek onmogelijk te maken;
- Communicatieplan over de STOMP-maatregelen om zelfselectie door de toekomstige bewoners mogelijk te maken;

- Controle, en eventueel nader onderzoek, of geplande infrastructurele maatregelen tot aan 2030 aan de N214, N481 en N216 opgenomen zijn in het verkeersmodel en -onderzoek.
- Nader onderzoek bij kruispunten of rotondes op de provinciale wegen waar de verzadigingsgraad te hoog is met Cocon, meerstrooksrotondeverkenner en/of microsimulatie in afstemming met de provincie. Indien maatregelen noodzakelijk zijn vanwege de gebiedsontwikkeling Sliedrecht-Noord, hanteert de provincie het principe de veroorzaker betaalt;
- Zodra een nieuw zichtjaar beschikbaar is in het verkeersmodel moet een herijking van de verkeerseffecten plaats vinden;
- Duiding en verklaring goede verkeersafwikkeling op de enkelstrooksrotonde N482/Kweldamseweg;
- Afspraken over overdracht naar de gemeente van de N482 dat binnen de bebouwde kom komt te liggen.

C. Bodem, water en klimaatadaptatie

Hieronder zijn aandachtspunten meegegeven die aanvullend of verdiepend zijn ten opzichte van de brief van Gedeputeerde Staten en aansluiten bij het advies van het Waterschap Rivierenland over Contourenplan Sliedrecht-Noord.

Waterveiligheid en wateroverlast

- Belangrijk is dat bij het vervolg van de ruimtelijke opzet van het plan evacuatie routes en plekken waar je bij een overstroming naar toe kunt vluchten, worden meegenomen en concreet gemaakt worden.
- Voor wateroverlast geldt dat het belangrijk is dat duidelijk gemaakt wordt van welke bui (een gemiddelde piekbui of een "Limburg-bui") wordt uitgegaan bij het ontwerp van het water- en bodemsysteem in relatie tot het voorkomen van wateroverlast

Bodemgesteldheid

- Voor het vastleggen van ambities, ten aanzien van bodemgesteldheid op deze locatie, randvoorwaardelijke maatregelen en de te verwachten effecten daarvan op de planexploitatie, verwijzen we naar de provinciale kaders en uitgangspunten die terug te vinden zijn op de website van de provincie:
 - 1) <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaatadaptatie/documenten-websites-klimaatadaptatie/klimaatonderlegger-ruimtelijke-plannen/>
 - 2) <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/milieu/4d-ordening/>
 - 3) <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/water/water-bodem-sturend/>.

Klimaatadaptatie en waterrobuust bouwen

- Voor het vastleggen van de uitgangspunten voor toekomstbestendig en waterrobuust bouwen op de korte, middellange en lange termijn, verwijzen we naar het *Convenant Klimaatadaptief Bouwen* en de "*Landelijke maatlat voor een voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving*":
 - 1) <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaatadaptatie/>
 - 2) <https://bouwadaptief.nl/>

- 3) <https://klimaatadaptatienederland.nl/aan-de-slag/overheden/klimaatadaptief-bouwen/landelijke-maatlat/>
- Van belang is dat er meer inzicht wordt gegeven over de volgende onderwerpen:
 1. De gevolgen van de restzettingseis voor infrastructuur (wegen, fietspaden etc.) van 10 cm in 30 jaar uit het Contourenplan voor onder andere (de kosten en impact van) het benodigde ophogen van de openbare ruimte (in de komende 100 jaar). Daarbij is van belang hoe voorkomen wordt dat kosten en impact worden afgewenteld op volgende generaties.
 2. De ontwerplevensduur van woningen in Sliedrecht-Noord, o.a. in het licht van een veranderend klimaat, maar ook in relatie tot de PFAS-verontreiniging die in het Contourenplan genoemd is.

D. Natuur en landschap

De haalbaarheid en inpasbaarheid vanuit de water en bodembelangen zijn hier nauw verbonden met en leidend voor het landschappelijk ontwerp van de toekomstige wijk.

Het herkenbaar houden en versterken van het karakteristieke cultuurlandschap in de vorm van polderstroken draagt op een goede manier bij aan behoud van de kenmerken van het kenmerkende polderlandschap. Dit sluit aan op de uitgangspunten ten aanzien van water, bodem en klimaatadaptatie. Uiteraard blijft het belangrijk om bij verdere uitwerkingen op kavel- en buurniveau de consequenties te beschouwen.

De uitwerking van het zogenaamde landschapspark vraagt aandacht. Het is van belang dat er een heldere structuur ontstaat in de uiteindelijke realisatie. Buiten de indicatieve invulling in de kaartbeelden wordt nog niet duidelijk hoe deze groene strook meer kan zijn dan een bufferzone tussen spoor en wijk. Het is van belang dat hier samenhang ontstaat tussen functies en functies hier niet alleen terecht komen omdat ze elders in de stad niet passen. Om echt tot een landschapspark te komen is borging van ambitie en invulling noodzakelijk. Ook de manier waarop de nieuwe wijk zich verhoudt of verbindt met de te realiseren plannen voor 'Sliedrecht Buiten' zal nader moeten worden uitgewerkt.

Zoals ook in het advies van het Waterschap benoemd, moet de bestaande waterberging aan de Kweldamweg een nieuwe plek krijgen. Deze opgave wordt nu buiten de ontwikkeling geplaatst, maar kan juist een meekoppelkans vormen voor toepassen van klimaatadaptatie in de ruimere polder rond het plangebied.

Geadviseerd wordt om in de uitwerking van het Contourenplan een Beeldkwaliteitsplan op te stellen dat recht doet aan de gebiedskenmerken van de Alblasserwaard en waarin de provinciale richtpunten vanuit Ruimtelijke kwaliteit worden toegepast.

E. Economie/detailhandel

In het Contourenplan wordt niet in ruimte voor bedrijventerrein voorzien. Wel is een beeld, inclusief metrage, opgenomen van voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk. Hieronder is aangegeven hoe het Contourenplan zich verhoudt tot het detailhandelsbeleid dat in het provinciale Omgevingsbeleid is vastgelegd.

Concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen in de stads- en dorpscentra is de kern van dat beleid. Daarbuiten biedt het beleid wel ruimte om in een nieuwe woonwijk een nieuwe wijkgebonden wijkwinkelconcentratie te realiseren. Het winkelaanbod kan dan alleen beperkt van omvang zijn (afgestemd op het draagvlak van de nieuwe woonwijk) en zal primair bestaan uit dagelijks aanbod. Indien het draagvlak van een verzorgingsgebied te klein is voor een compleet winkelcentrum, kan een supermarkt de functie van centrale aankoopplaats vervullen. De te realiseren detailhandelsvoorzieningen dienen onderbouwd te worden, aangevuld met o.a. een effectanalyse op leegstand op andere winkelgebieden. Hiervoor zal de gemeente een distributieplanologisch onderzoek (DPO) moeten uitvoeren.

Om te voorkomen dat een detailhandelsvoorziening ten koste gaat van detailhandelsconcentratie elders in de gemeente, zoals het Burgemeester Winklerplein, is een supermarkt met kleiner vloeroppervlak mogelijk. Zo kan deze supermarkt functioneren op basis van eigen draagvlak. De vraag is wel of de (kleinere) supermarkt toekomstbestendig en levensvatbaar is. Voor de grote supermarktformules geldt dat schaalvergroting ook betekent dat een groter economisch draagvlak nodig is.

Het nog uit te voeren DPO dient voor detailhandel in Sliedrecht-Noord aan te tonen dat het metrage is afgestemd op het functioneren en het draagvlak van de nieuwe woonwijk inclusief effecten op andere winkel(gebieden) in de omgeving.

F. Externe Veiligheid/veiligheidscontouren

Door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is een reactie gestuurd op het Contourenplan Sliedrecht-Noord, met name over de veiligheidscontouren nabij de hoge druk aardgasleiding. De contouren voor wel of niet bouwen langs de hoge druk aardgasleiding in het Contourenplan wijken substantieel af van een eerder advies van de veiligheidsregio.

	<i>Contourenplan</i>	<i>Veiligheidsregio</i>
Geen woningbouw mogelijk	0 tot 17 meter	0 tot 70 meter
Woningbouw mogelijk onder voorwaarden, maatregelen aan bron	17 tot 47 meter	n.v.t.
Woningbouw mogelijk onder voorwaarden, maatregelen aan woningen	47 tot 67 meter	70 tot 90 meter
Geen beperkingen in woningbouw	67 meter en verder	90 meter en verder

Uit bovenstaande tabel; blijkt dat de verschillen tussen de benadering van het Contourenplan en het advies van de Veiligheidsregio, groot zijn en dat dit consequenties kan hebben voor het woningbouwplan (geen woningbouw in de eerste 17 meter vanaf de hoge druk aardgasleiding óf geen woningbouw in de eerste 70 meter vanaf de hoge druk aardgasleiding).

In het Contourenplan is geen onderbouwing opgenomen waarom wordt afgeweken van het advies van de veiligheidsregio. In de op 4 maart 2026 door de gemeente Sliedrecht aan Gedeputeerde Staten verzonden aanbiedingsbrief geeft de gemeente een aanzet hoe het advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wordt verwerkt in het vervolg van de planvorming. De gemeente geeft aan dat zij in de planuitwerking de exacte zonering rondom de gasleiding verder zal uitwerken. Voor de provincie is het van belang dat deze uitwerking gesteund wordt door de Veiligheidsregio en deze afspraken hierover geborgd worden (in de nog op te stellen bestuursovereenkomst).

G. Archeologie/cultuurhistorie

In de diepere ondergrond van het plangebied zijn kreekruigen aanwezig. Hoewel deze zich op dieper dan 5 meter bevinden, zijn deze in het provinciale beleid benoemd als zijnde van hoge waarde. Het is namelijk niet op voorhand uit te sluiten dat zich hier archeologische objecten bevinden. In het algemeen is het zo dat rivierduinen in het verleden bewoond zijn geweest en door de diepte moeilijk op te sporen zijn. Mogelijke sporen kunnen verstoord worden, niet zozeer door directe opgravingen. Er zijn verschillende factoren die bijdragen aan de versterking van archeologische waarden, zonder dat er direct in de archeologische laag wordt gegraven. De bodemversterking die gepaard gaat met woningbouw heeft bredere gevolgen, zoals veranderingen in de grondwaterstand, zowel op korte als lange termijn, en de zetting van de grond.

Gelet op de grootschalige werkzaamheden wordt geadviseerd om bureauonderzoek op te laten volgen door karterend onderzoek dat in eerste instantie gericht is op landschapsopbouw. Aan de hand van deze gegevens kan het Contourenplan worden uitgewergegeven.

H. Energie

Langs de Betuweroute is in de RES 1.0 Drechtsteden over de gehele lengte van de Betuweroute een strook van 250 meter opgenomen als 'uitwerkingsgebied voor zonne-energie'. Het Contourenplan verwijst niet naar de RES en het zoekgebied is niet als zodanig opgenomen in het Contourenplan. Daarmee wordt in het Contourenplan niet duidelijk gemaakt welk onderliggend uitgangspunt er onder deze keuze ligt en in hoeverre het Contourenplan de benodigde ruimte belemmert of benut voor duurzame opwek door zon op land om de afgesproken doelen in het RES 1.0 bod te halen voor de gehele regio. Gevraagd wordt om hier in de uitwerking van het Contourenplan wel nader op in te gaan.

Gelet op de toenemende problematiek rond netcongestie is het van belang dat er in de vervolguutwerking aandacht wordt besteed aan netbewust bouwen om zo zorg te dragen voor het tijdig aansluiten op het netwerk. Daarbij is van belang welke mogelijkheden er aan netbeheerders worden geboden om netcongestie tegen te gaan en daarmee eventuele wachtrijen voor aansluiting te verkleinen.

I. Uitvoerbaarheid en realistische planning

Het project is financieel uitvoerbaar bij realisatie volgens de planning en gekozen aannames uit het Contourenplan. Verandering hiervan kan significante gevolgen hebben voor de financiële uitvoerbaarheid. De voorwaarden die in de brief van Gedeputeerde Staten beschreven zijn, zullen zorgen voor een wijziging van die aannames en dus een wijziging in de financiële kaders. De gemeente zal die gevolgen inzichtelijk moeten maken en moeten aangeven welke maatregelen worden genomen om de financiële uitvoerbaarheid te waarborgen.

In de regionale woningbouwprogrammering (zie onder A.) is eerste oplevering van woningen voorzien in 2032 en de laatste oplevering 2042. De gehanteerde planning is realistisch, maar vraagt een stevige inzet en uitvoeringskracht van de gemeente Sliedrecht.