

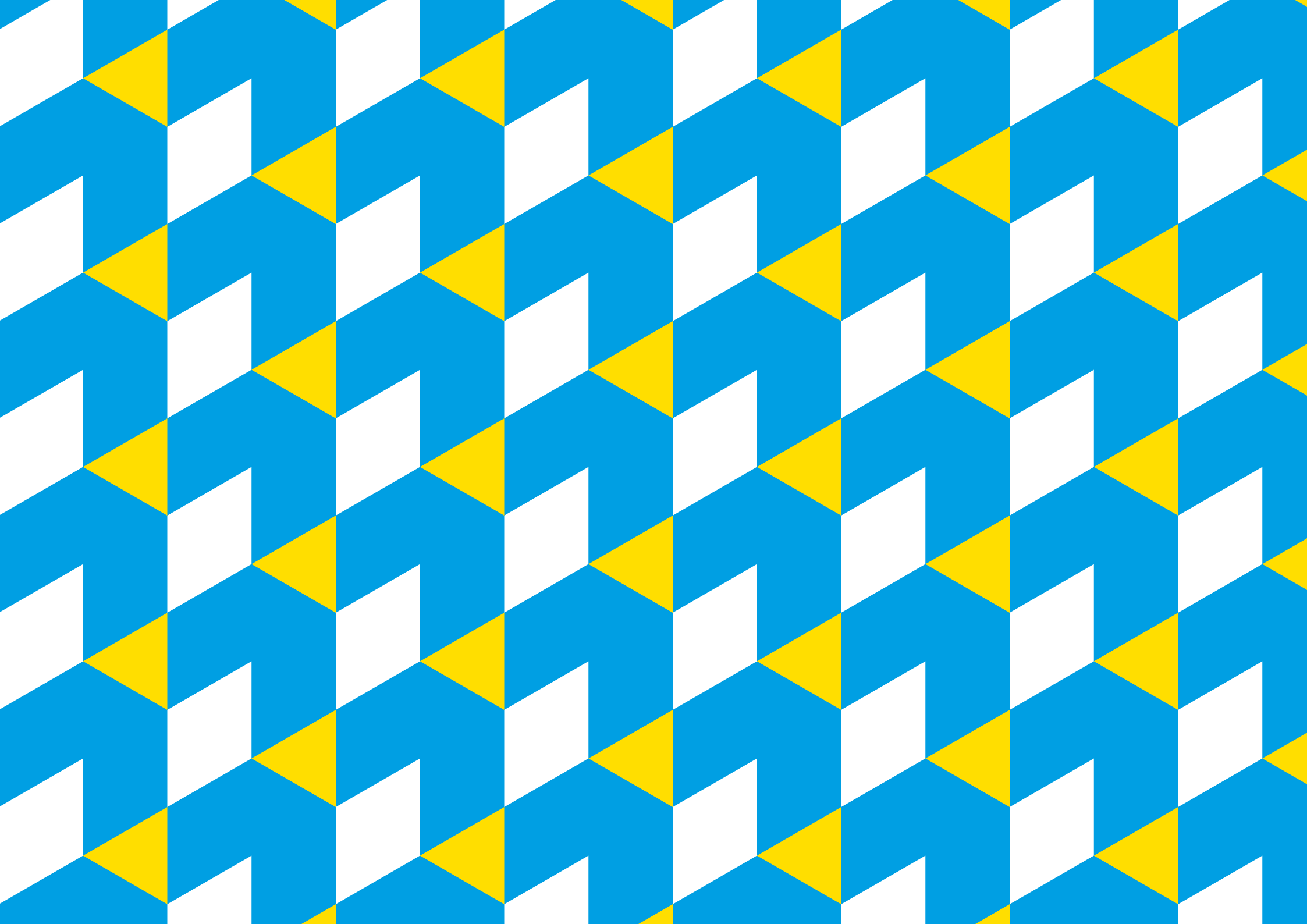
# Ambitiedocument **Sliedrecht Bouwt**

Sliedrecht bouwt samen  
aan de toekomst

► [sliedrechtbouwt.nl](https://sliedrechtbouwt.nl)

Sliedrecht  
bouwt





# Ambitiedocument

# **Sliedrecht Bouwt**

Sliedrecht bouwt samen  
aan de toekomst

## Colofon

### Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt

Gemeente Sliedrecht  
Industrieweg 11  
3361 HJ Sliedrecht

© Sliedrecht Bouwt

Vormgeving en productie: Impuls  
Oplage: 100 exemplaren, versie maart 2023

Alle rechten zijn voorbehouden. Niets in deze uitgave gepubliceerde gegevens mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Sliedrecht Bouwt.

[www.sliedrechtbouwt.nl](http://www.sliedrechtbouwt.nl)

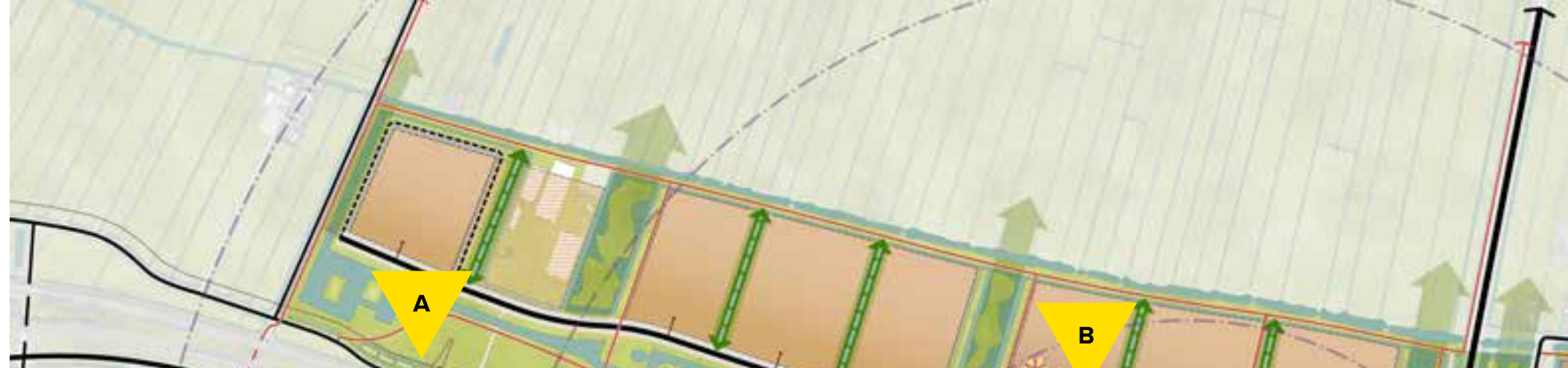
Mogelijk gemaakt door  
gemeente Sliedrecht



Gemeente  
**Sliedrecht**

# Inhoudsopgave

<b>Onze ambitie in een oogopslag</b> .....	<b>7</b>	<b>4. Participatie</b> .....	<b>58</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>9</b>	Verdere ambities ter ondersteuning programma Sliedrecht-Noord .....	61
1.1 De aanleiding voor Sliedrecht .....	9	<b>5. Programma en haalbaarheid</b> .....	<b>61</b>
1.2 Het stappenplan .....	10	<b>6. Ontwikkelstrategie</b> .....	<b>63</b>
1.3 De opgave .....	10	<b>7. Proces</b> .....	<b>66</b>
1.4 De status van dit document .....	10	<b>Bijlage</b> .....	<b>67</b>
<b>2. Situatieschets Sliedrecht-Noord</b> .....	<b>11</b>		
2.1 Ontstaansgeschiedenis van het gebied .....	11		
2.2 De ruimtelijke situatie .....	13		
2.3 Specifieke uitdagingen van Sliedrecht-Noord .....	16		
<b>3. De ambities voor Sliedrecht-Noord</b> .....	<b>21</b>		
3.1 Sliedrecht-Noord: verrijking voor de gemeente .....	21		
Thema 1: Sliedrecht bouwt met ruimte voor water & groen .....	9		
Thema 2: Sliedrecht bouwt aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen .....	35		
Thema 3a: Sliedrecht bouwt aan verbinding met het dorp en de regio .....	45		
Thema 3b: Inspiratie en verkenning .....	55		



### Ambitiekaart

#### Legenda







# Onze ambitie in een oogopslag

**A**

## **Sliedrecht bouwt met ruimte voor water & groen**

Wonen in Sliedrecht betekent wonen met water en groen. Dat geldt ook in Sliedrecht-Noord. Duurzaam ontwikkelen in een natte polder vereist dat we volop rekening houden met dat water en de groene identiteit die de polder heeft. Beide elementen krijgen volop ruimte in deze nieuwe ontwikkeling.

**B**

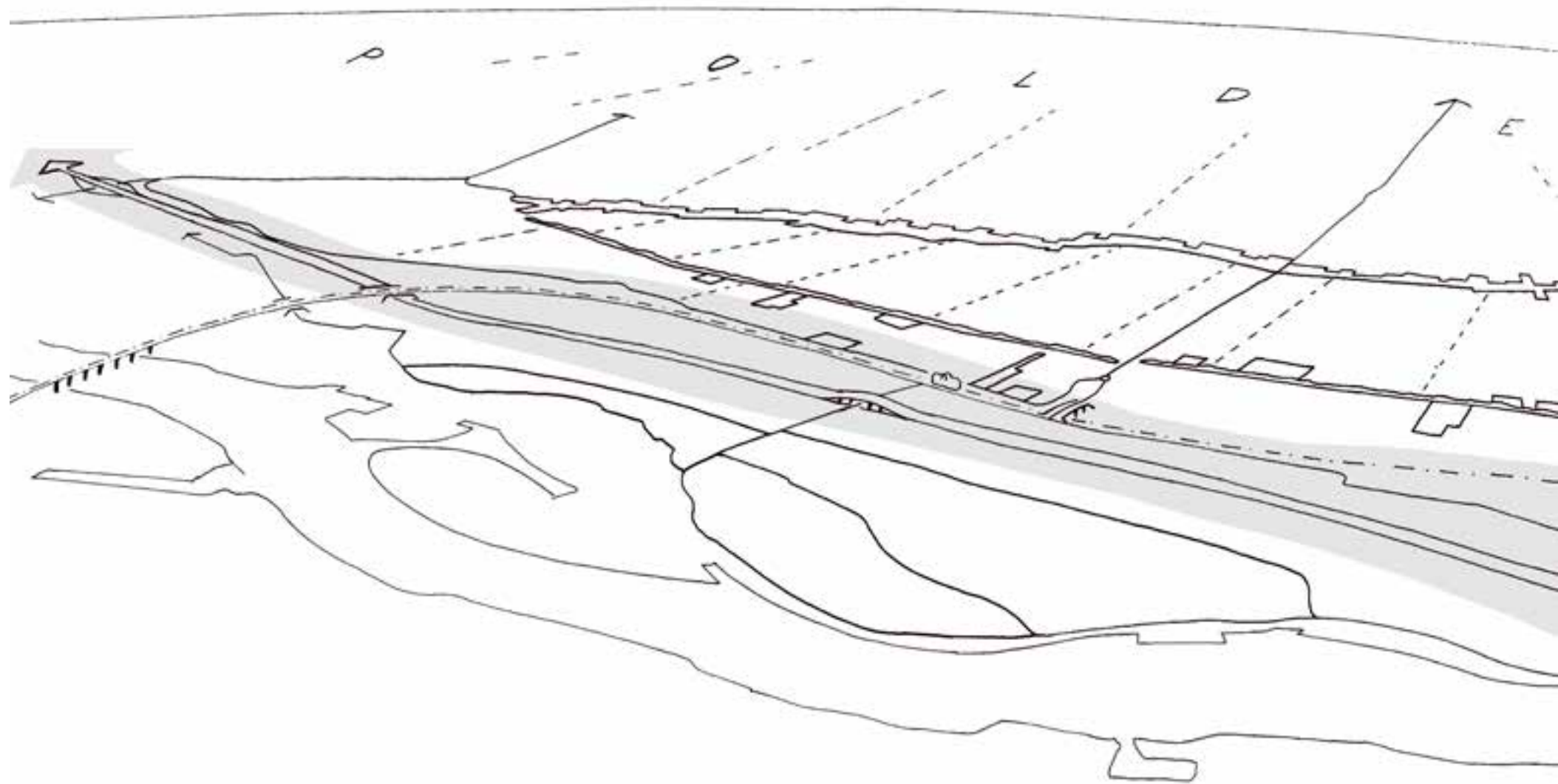
## **Sliedrecht bouwt aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen**

In Sliedrecht-Noord verrijst een keur aan woonvormen, met passend aanbod voor de totale breedte van de samenleving. Huur en koop, tiny house, tweekapper, hofjeswoning en appartementencomplex: het is er allemaal. Sleutelwoorden zijn duurzaam én toekomstgericht: energie- en klimaatneutraal, conform de ambities van Sliedrecht zelf.

**C**

## **Sliedrecht bouwt aan verbinding met het dorp en de regio**

Sliedrecht-Noord is onmisbaar voor heel Sliedrecht: een fijne plek om te wonen met een groot en groen park voor de hele gemeente om te ontmoeten en te ontspannen. Bovendien biedt Noord nieuwe verbindingen naar de polder voor wandelaars en fietsers en parkeervoorzieningen. De autoluwe wijk is ook makkelijk bereikbaar via het openbaar vervoer.





# 1. Inleiding

**Ongeveer honderd jaar geleden nam Sliedrecht het historische besluit om buitendijks te groeien. Wat nu de oude uitbreiding heet, was destijds een ingrijpende operatie in de uiterwaarden van de Merwede. Uiteraard werd dit project uitgevoerd door de eigen bagger-ondernemers. Het dorp op de dijk werd een dorp aan de rivier. Keuzes maken is van alle tijden.**

## 1.1 De aanleiding voor Sliedrecht

Ook het huidige tijdsgewricht vraagt om duidelijke antwoorden op de grote vraagstukken die op ons afkomen. Hoe huisvesten we onze inwoners? Hoe vinden we de juiste arbeidskrachten voor onze bedrijven? Wat betekent circulariteit en de energietransitie voor ons? Hoe beïnvloedt de klimaatverandering het leven in de polder? Sliedrecht als gemeenschap (met alle inwoners) en de gemeente als organisatie zal zich tot die vragen moeten verhouden. Daarnaast is er een nationale bouwopgave: het kabinet heeft afspraken gemaakt met de provincie om in Zuid-Holland 325.000 woningen te realiseren. Onze regio, en dus ook Sliedrecht, wil daarin haar aandeel leveren. De gemeente benadert ook andere overheden om deze ambitie uit te spreken. In een aantal recente documenten heeft de gemeente vastgelegd waar zij op koerst. Kortgezegd is het de ambitie om Sliedrecht te laten groeien. Ruimtelijk zijn daar goede mogelijkheden voor ten noorden van het station,

de polder in. Maatschappelijk en economisch gezien geeft groei lucht, er komt meer perspectief voor belangrijke voorzieningen zoals scholen en winkels, en financieel geeft het de gemeente meer opties om het grote vraagstukken op te pakken.

Een compleet nieuwe wijk in Sliedrecht-Noord is een grote operatie. Het zal dan ook enkele decennia duren voordat de beelden uit dit ambitiedocument buiten zichtbaar zullen zijn. Belangrijk: het verlangen en de ambitie om van tekentafel naar realisatie te gaan is er. Dit document wil vooral een richting aangeven en uitnodigen tot gesprek. Daarbij is het goed denkbaar dat er zich op de weg naar realisatie nieuwe inzichten voordoen die andere keuzes vragen dan wordt beschreven in dit ambitiedocument. Wat vaststaat: Sliedrecht verdient een toekomst waar de ligging tussen rivier en polder gebruikt wordt als een unieke kans om te wonen, te werken en recreëren.

## 1.2 Het stappenplan

Met Koers 2030, de omgevingsvisie en het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 zijn de ambities, hoofdlijnen en 15 uitgangspunten voor de kernopgave ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht uiteengezet. Volgende stappen zijn het aangaan van anterieure overeenkomsten en het vormgeven van het uiteindelijke bestemmingsplan/omgevingsplan. Kort samengevat: Sliedrecht onderkent dat groei van het inwonertal noodzakelijk is om een aantal fysieke en sociale uitdagingen op zijn grondgebied aan te pakken. Concreet is dat vertaald in een harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030. In de omgevingsvisie zijn deze ambities in een integrale langetermijnvisie vertaald voor de gehele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. Het grondgebied is ingedeeld in meerdere ontwikkelgebieden. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 heeft deze ambities en ontwikkelgebieden integraal verbonden en geoperationaliseerd als vervolgstap naar de realisatie van deze ontwikkelingen. Het ambitiedocument voor Sliedrecht-Noord is een vertaling van het Programma en geeft letterlijk de gemeentelijke ambities weer voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord.

## 1.3 De opgave

De kernopgave is de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling met woningen en voorzieningen voor Sliedrecht op basis van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030. Het ontwikkelen van de polder in Noord met woningen en een bedrijventerrein vormt een groot onderdeel van deze opgave. Het gaat hierbij om een geschatte woningbouwcapaciteit met een bandbreedte van 1.250-1.600 woningen en ongeveer 4 ha. netto uitgeefbaar

bedrijventerrein. Het toevoegen van kwaliteit voor heel Sliedrecht staat hierbij centraal. De Sliedrechtse Tuinen, een ruim park met een oost-west lengte van 1,5 km dichtbij station en gemeente, biedt veel ruimte voor recreatie, sport en beweging. Een groene verbinding over het spoor en de A15, zal Sliedrecht-Noord en de Sliedrechtse Tuinen verbinden en onderdeel laten uitmaken van het dorp. Deze groene verbinding sluit vervolgens mooi aan op de groene corridor binnenstedelijk, waar de binnenstedelijke herstructurering via een schuifoperatie verouderde complexen vervangt door nieuwbouw en openbaar groen.

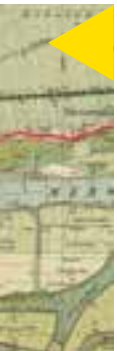
## 1.4 De status van dit document

Het ambitiedocument borgt de geambieerde kwaliteit voor Sliedrecht-Noord vanuit verschillende disciplines en invalshoeken met oog op de toekomstige planvorming. Daarnaast zet het uiteen wat er tot nu toe is uitgezocht, wat onze ambities als gemeente zijn en hoe we tot de realisatie van Sliedrecht-Noord willen komen. Om die reden stelt uiteindelijk de gemeenteraad dit stuk vast. Het ambitiedocument dient hierna als uitnodiging aan marktpartijen, inwoners en derden om mee te denken in de verdere planvorming.





Historische  
kaart 1870



Historische  
kaart 1952



Kaart 2020

## 2. Situatieschets

# Sliedrecht-Noord

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

Hoewel de relatie met de rivier de Merwede in de identiteit van Sliedrecht van oudsher de overhand heeft gehad, kende de gemeente door zijn ruimtelijke vorm eeuwenlang een tweezijdige oriëntatie. Tot het einde van de negentiende eeuw omvatte het dorp enkel het lint van bebouwing langs de Rivierdijk die de grens vormt tussen het stroomgebied van de Merwede en de polders van de Alblasserwaard. Sliedrecht stond dus met één been in de rivier en het andere in de polder.

Sinds de industrialisatie, die vanaf het einde van de negentiende eeuw is ingezet, is de band tussen Sliedrecht en de polder meer en meer ondergeschikt geraakt. Enerzijds versterkte het ontstaan en floreren van de baggerindustrie en de eerste dorpsuitbreiding op de buitendijkse zandplaten de dominantie van de rivier in het dagelijks leven van Sliedrecht. Anderzijds werd de Sliedrechtse polder doorsneden door de aanleg van nationale infrastructuren parallel aan de rivierdijk. Dit was eerst de spoorlijn Dordrecht-Gorinchem, vervolgens de rijksweg A15 en tenslotte de Betuweroute. Daardoor is het dorp steeds meer afgesneden geraakt van het noordelijke deel van de polder tot aan Wijngaarden.

De twee zo gevormde polderdelen ontwikkelden zich in de twintigste eeuw vervolgens totaal asymmetrisch: de ruimte tussen de Rivierdijk en de ten noorden gelegen infrastructuur verstedelijkte in hoog tempo en werd uiteindelijk volledig opgevuld met woonbuurten en bedrijventerreinen, terwijl de polder ten noorden van het spoor nagenoeg intact bleef als open veenweidelandschap. En hoewel de polder nog altijd nabij is, is die nabijheid vanuit Sliedrecht allerminst goed ervaarbaar.



**Stationsweg als aangenaam laantje**



**Op de huidige Stationsweg domineert de auto**



**Sliedrecht tussen de Alblasserwaard en de Merwede/Biesbosch**



## 2.2 De ruimtelijke situatie

### Polder en dorp gescheiden

De isolatie van de polder ten opzichte van de gemeente wordt in stand gehouden door de barrière die de A15 en de spoorbundel tussen beide opwerpt. Die barrière kan slechts langs drie routes in het langgerekte dorp gepasseerd worden. Opvallend is ook dat de middelste van de drie routes tussen Sliedrecht en polder behoorlijk indirect is doordat de Stationsweg en de provinciale weg niet in elkaars verlengde liggen. Ook het treinstation van Sliedrecht, dat weliswaar op steenworp afstand van de polder gelegen is, doet door zijn eenzijdige oriëntatie weinig voor de ontsluiting van het gebied.

### Overbelaste routes in Sliedrecht

De belevingswaarde van de bestaande routes tussen Sliedrecht en polder laat bovendien veel te wensen over. De Nijverwaard biedt een grauw, autogericht decor waarin enkel de Stationsweg herinnert aan de dorpse charme. Het is dan ook tragisch dat in de loop der jaren ten faveure van de autobereikbaarheid het langzaam verkeer het nakijken heeft gekregen: de trottoirs zijn erg smal en voor fietsers is er een alternatieve route gemaakt.

### De weidse polder weinig toegankelijk

Wanneer men dan toch de polder betreedt, biedt de weidse openheid van het veenweidelandschap, fijnmazig met sloten dooraderd, een verademing. Het silhouet van de gemeente Wijngaarden aan de horizon, soms iets verder, soms iets dichterbij, begrenst de openheid van de polder. Dat geeft het landschap een tastbare maat en onderstreept het landelijke karakter. Terugkijkend vanuit Wijngaarden zorgt de spoorbundel met

bovenleidingen en geluidsmuur en de grove bebouwing in Nijverwaard en Sliedrecht Oost juist voor grove contouren.

Drie kaarsrechte asfaltwegen die enkel een verkeerskundig doel dienen, namelijk het voorzien in een oversteek naar Wijngaarden, bieden de enige vorm van doorwaadbaarheid van open landschap. Waar de polder in potentie zou kunnen dienen als een 'achtertuin' voor het dichtbebouwde en door infrastructuur ingesnoerde Sliedrecht, staat de gebrekkige toegankelijkheid ervan dit in de weg.

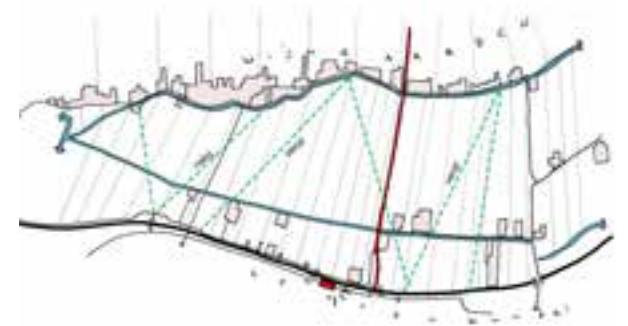
### Conclusie

Op dit moment zit het sterk verkavelde Sliedrecht knel tussen grote infrastructuren. De verbinding met de belangrijke identiteitsdragers de rivier en de polder is in de loop van de jaren steeds verder verloren gegaan. Een ontwikkeling in Sliedrecht-Noord biedt de kans om de breuk tussen Sliedrecht en polder te herstellen, de poorten open te zetten en de polder nadrukkelijk onderdeel te maken van het dorp. De nieuwe ontwikkeling vormt in deze lezing een betekenisvolle, eigentijdse koppeling tussen Sliedrecht en de polder van de Alblasserwaard.





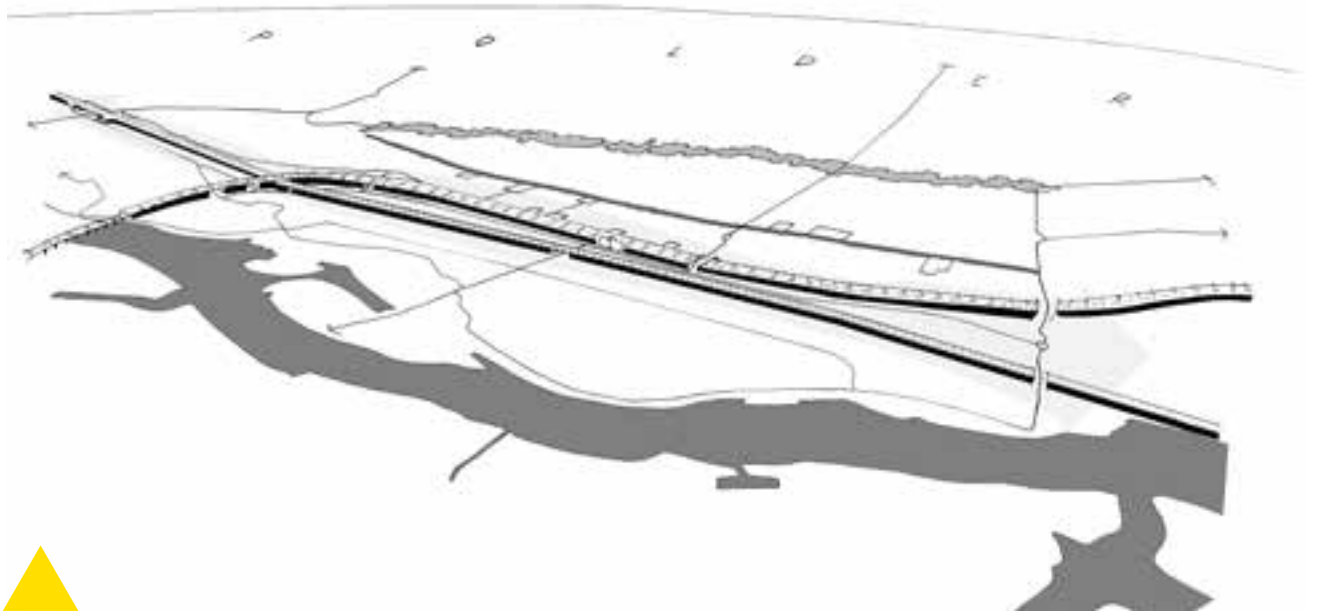
Kwaliteiten van de polder



Polder tussen Sliedrecht en Wijngaarden



De achterkant richting de polder



De breuk tussen dorp en polder

## 2.3 Specifieke uitdagingen van Sliedrecht-Noord

Een gebiedsontwikkeling in Noord biedt zowel ruimtelijk als programmatisch de kans om de identiteit van Sliedrecht te versterken. Het realiseren van een gebiedsontwikkeling in deze specifieke context kent een aantal specifieke uitdagingen. Sliedrecht-Noord is een relatief groot en overwegend agrarisch gebied met een aantal aandachtspunten die bepalend zijn voor de ruimtelijke invulling van het gebied. Deze aandachtspunten worden hier kort geschetst.

### Fysieke aandachtspunten

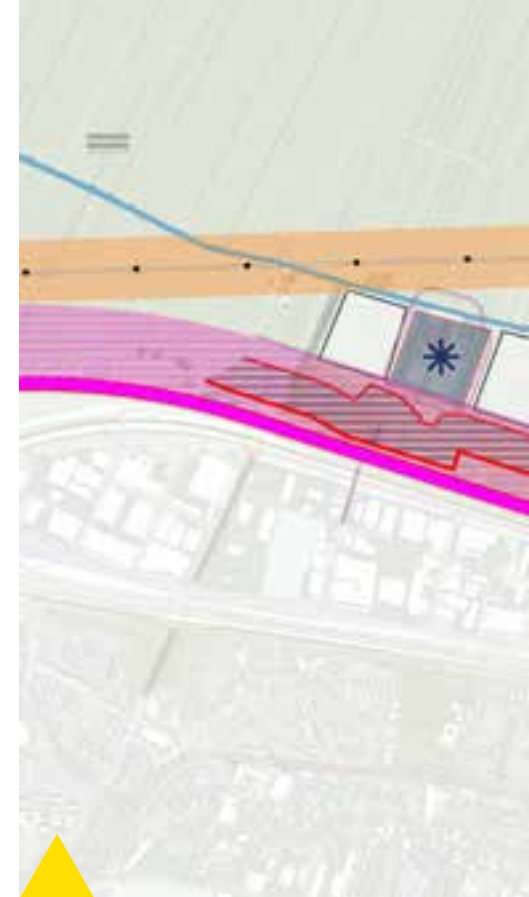
Middels een aantal quickscans is op hoofdlijnen inzicht verkregen in de specifieke belemmeringen in het gebied. Het kaartje toont een samenvatting van de meest bepalende belemmeringen in het gebied. Deze synthesekaart is te lezen als indicatief en niet als definitief. In volgende planfasen dienen de onderdelen met meer precisie te worden onderzocht.

Rondom en in het plangebied zijn er een aantal vitale infrastructuur waar rekening mee gehouden dient te worden bij de toekomstige ontwikkelingen van Sliedrecht-Noord. Er is een gradatie in hoeverre deze impact hebben op het plan waarbij de hinder bestaat uit zicht, geur en geluid.

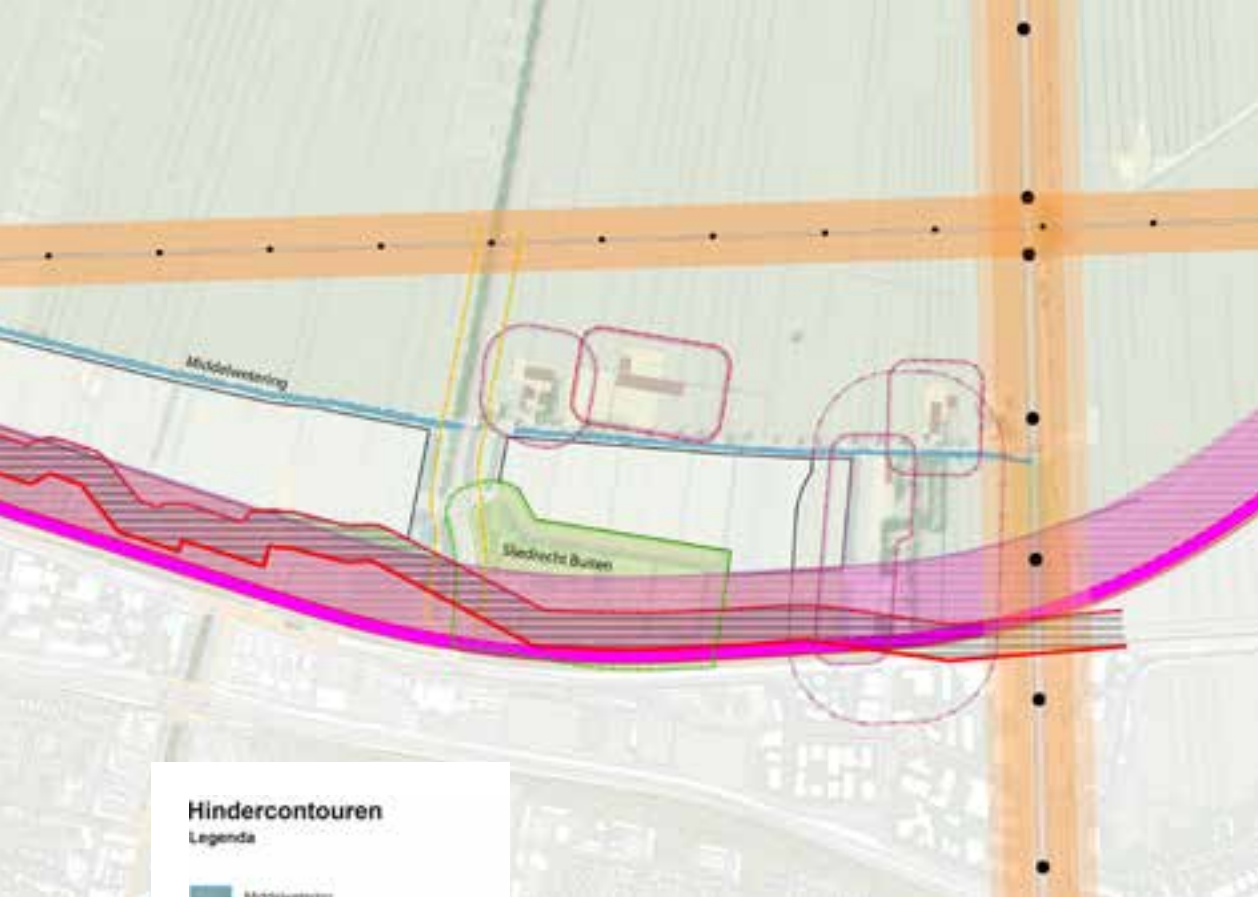
Vanuit het zuiden hebben zowel de aanwezigheid van de Betuwelijn als een ondergrondse gasleiding impact op het plan. De Betuwelijn kent een aandachtzone van 200 meter die staat voor geluidshinder en externe veiligheid. Deze overlapt grotendeels met de zone van 85 meter voor de onder-

grondse gasleiding. Dit betekent dat de voorgestelde bebouingslijn zich schikt naar deze beide factoren. Parallel aan de Betuwelijn loopt de A15 die een bron is van geluidshinder. De contour voor geluidshinder doorkruist tevens het plangebied door de N482, die haaks op de A15 staat. Dit vormt een primaire verbinding tussen Sliedrecht, het plangebied en Wijngaarden waarlangs Sliedrecht Buiten komt te liggen. Dit sportcomplex is de bron voor zowel licht- als geluidshinder binnen een zone van 50 meter. Een ander soort hinder komt van de erven die rondom het plangebied liggen. Dit zijn werkende boerderijen en een manege die geuroverlast genereren binnen een zone van 50 meter.

Verder lopen buiten het plangebied langs de west- en oostzijde twee hoogspanningsleidingen die zones kennen die vrij moeten zijn van woningen. Ten noorden van het plangebied loopt in oost-westelijke richting een 150 kV verbinding met een indicatieve magneetveldzone van 2 x 70 meter. Aan de flanken van het plangebied lopen in noord-zuidelijke richting twee 380 kV leidingen met een indicatieve magneetveldzone van 2 x 150 meter (alle in oranje aangegeven). De Middelwetering is een brede sloot die onderdeel is van het regionale watersysteem van het landschap rondom Sliedrecht. Het plangebied laat de bestaande Middelwetering ongemoeid. Deze sloot heeft een belangrijke taak als verzamelaar van het fijnmazige slotensysteem ten noorden van de Middelwetering. Hier zal een flexibel peil met oog op de agrarische functie van de noordelijk gelegen gronden gewenst zijn.



Synthesekaart belemmeringen in Sliedrecht-Noord



**Hindercontouren**  
Legenda

- Middelwatering
- Geen belemmering
- Bekuwlijn
- Bekuwlijn zone: 200 meter
- Hoogspanning N-Z: 100 meter
- Hoogspanning O-W: 70 meter
- Zone van geluithinder: 50 meter
- Zone van licht- en geluithinder: 50 meter
- Zone van geluithinder: 50 meter
- Gedeiding
- Zone van de gaeisling: 80 meter
- Managerie - eventueel behouden

0 50 100 150 200 m



## Slappe polderbodem

Sliedrecht-Noord is laag gelegen ten opzichte van het NAP. Het gebied kent een fijnmazig netwerk aan smalle sloten en is daarmee waterrijk. Bodemkundig bestaat het gebied uit een diep veenpakket met enkele slappe kleilagen. Door deze grondslag is het gebied gevoelig voor bodemdaling, als gevolg van veenoxidatie en zettingen. Daarnaast biedt deze ondergrond geotechnische uitdagingen qua draagkracht en rest-zetting. In het plangebied bevindt zich de onlangs gecreëerde waterberging, langs de Kweldamweg. Deze waterberging fungeert als natuurvriendelijke berging voor het landelijk en stedelijk watersysteem. Tijdens de aanleg is tevens een (compensatie)gebied ingericht voor heikikkers en platte schijfhorren.

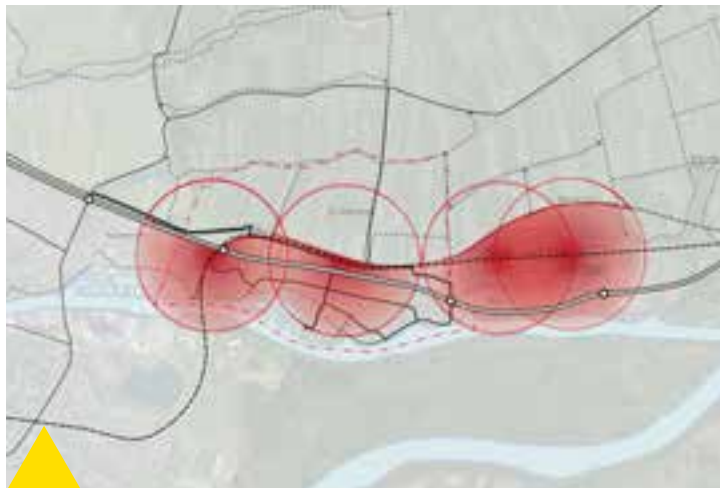


**Kwetsbare bodem**





Sliedrecht en de polder zijn nauwelijks verbonden



Stations langs de Merwedelingelijn worden aan de noordzijde onderbenut

## Mobiliteit en uitdagingen

Op dit moment is het plangebied in het midden verbonden met Sliedrecht via de provinciale weg, de N482. Deze sluit door middel van een T-splitsing ter hoogte van het spoorviaduct aan op de Parallelweg/Sportlaan, die aan de zuidelijke zijde langs de treinsporen loopt. In het oosten en westen verbinden kleine polderwegen zoals de Zwijnskade en Tolsteeg het gebied met de omgeving aan de westzijde. Het gebied is zo voornamelijk toegankelijk voor automobilisten. Voor fietsers en voetgangers is er relatief weinig ruimte gereserveerd op de wegen, hetgeen van alle verkeersdeelnemers behoedzaamheid vraagt.

Hoewel Sliedrecht twee 'eigen' rijkswegafslagen kent, is het onderliggende wegennet helaas minder robuust opgezet tijdens de groeispurt van de laatste 70 jaar. Zo is de Parallelweg-Zuid als de cruciale oost-west verbinding in de spits overbelast bij de aansluitingen op de rijksweg en de zijstraten van de Nijverwaard. De Stationsweg is de enige verbinding onder de rijksweg, maar door het prachtige profiel met kastanjeboomen uiterst kwetsbaar voor opstoppingen.

Ook qua openbaar vervoer heeft Sliedrecht een goed uitgangspunt vanwege de aanwezigheid van twee stations van de Merwedelingelijn. Op dit moment is het een enkelspoor. Zelfs dan is er op het grootste deel van het traject ruimte om de vervoerswaarde te vergroten.

## Regionale karakter

De westelijke Alblasserwaard is een samenhangend dagelijks leefsysteem dat gemeentegrenzen overstijgt. De landelijke kernen en de stedenrand langs de Merwede zijn sociaal en



economisch onderling sterk verbonden. Voor deze regio is vervolgens de MerwedeLingelijn als ‘feeder’ van groot belang, zij verbindt de inwoners via het OV met de systemen in de rest van de Randstad. De ligging van Sliedrecht-Noord is daarom van grotere betekenis dan alleen voor Sliedrecht. Het zal niet alleen een wijk zijn van en in Sliedrecht maar ook een wijk binnen de Alblasserwaard: als woonlocatie, als plek om te recreëren en als voorbeeld van hoe stad en land zich met elkaar verbinden.

### **Grondeigendomsituaties**

Uit de analyse van de grondeigendomsituaties in het plangebied is gebleken dat het een versnipperd gebied is qua eigendom en slechts een beperkt gedeelte in het bezit is van de gemeente. Niet alle grondeigenaren zijn agrarisch ondernemer, een belangrijk deel is de afgelopen twintig jaar aangekocht als belegging.

### **Archeologie**

Binnen het plangebied van Noord zijn enkele kleine zones geïdentificeerd die mogelijk een archeologische waarde hebben. Onderzoek moet uitwijzen of hier ook echt archeologische vondsten te vinden zijn.

## **2.4 Naastliggende ontwikkelingen en kansen in de directe omgeving**

### **Sliedrecht Buiten**

Ten oosten van de provinciale weg realiseert de gemeente een recreatief knooppunt met natuurspeeltuin, wandelpaden en sportvelden. De nieuwe functies voegen zich bij de bestaande hippische voorzieningen. Daarmee wordt de Sliedrechtse polder meer dan nu voor Sliedrecht en regio een bestemming.

In de tijd zal het knooppunt eerder gerealiseerd zijn dan de nieuwe wijk en is zo een voorbeeld van ‘place-making’. Nadere en meer precieze afstemming zal moeten plaatsvinden tussen de recreatieve functies, waterberging en woonbestemmingen.

### **De MerwedeLingelijn (MLL) alliantie**

De vier gemeenten aan de spoorlijn tussen Dordrecht en Gorinchem erkennen dat er een samenhang is tussen de verschillende ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerrein, maatschappelijke voorzieningen langs de MLL. De nabijheid van stations genereert een goede bereikbaarheid en een onderlinge samenhang. Zo zijn ook bij station Hardinxveld-Giessendam (‘t Oog) en bij station Gorinchem-Noord (beroepencampus) ontwikkelingen gaande die vergelijkbaar zijn met die voor Sliedrecht-Noord. De MLL-alliantie formuleert daarmee een visie voor ons deel van de provincie die verder bouwt op de Verstedelijkingstrategie Zuid-Holland 2021-2040.

Alles bij elkaar tellen de lokale ambities van de gemeenten langs de lijn samen een woningbouwopgave van ruim 14.500 nieuwe woningen en 63 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen/werkgelegenheid. Hiermee ontstaat het potentieel om deze belangrijke regionale treinverbinding als zodanig te versterken en op te waarderen tot een aantrekkelijke vorm van mobiliteit voor jong en oud. Om zo de MLL als concurrent van de A15 te laten functioneren. Hiermee zetten we niet alleen in op duurzame mobiliteit, maar ook om de regio beter te positioneren als aantrekkelijk vertrekpunt en bestemming.



# 3. De ambities voor Sliedrecht-Noord

## 3.1 Sliedrecht-Noord: verrijking voor de gemeente

Sliedrecht-Noord zal meer dan enkel een uitbreiding van Sliedrecht worden. Deze ontwikkeling biedt een uitgelezen kans om de identiteit van het dorp gelegen aan zowel de rivier de Merwede als aan de polders van de Alblasserwaard te versterken. De ambitie is om een betekenisvolle, eigentijdse koppeling tussen Sliedrecht en de polder te maken, zowel in ruimtelijke als in programmatische zin.

De ambitie is om met Sliedrecht-Noord een verbinding tussen dorp en polder te maken. Een ontwikkeling die zich voegt in het karakteristieke polderlandschap en daar ook aan bijdraagt. Een ontwikkeling met ruimte voor eigentijds wonen en voorzieningen en met aanzienlijk veel ruimte voor groen en water.

### Sliedrecht-Noord wordt bepaald door de volgende identiteitsdragers:

- wonen en genieten van de weidsheid van polder de (Alblasser) Waard
- een groene en blauwe inrichting die bestand is tegen klimaatveranderingen
- een autoluw gebied in directe nabijheid van het treinstation
- een geweldig park voor sport, bewegen en ontmoetingen voor alle Sliedrechters
- een natuurlijk en volwaardig onderdeel van Sliedrecht
- de mogelijkheid om op een geleidelijke manier levensbestendig te wonen

Bovenstaande dragers willen we nog verder aanscherpen tot zogenaamde iconen van de Waard.

### Waar willen we naartoe? Sliedrecht-Noord is:

- écht onderdeel van Sliedrecht
- een nieuwe invulling van een deel van de polder, passend bij het bestaande landschap
- een plek om te recreëren en elkaar te ontmoeten, in een groene 'long', voor heel Sliedrecht
- een ontwikkeling met volop ruimte voor water en groen
- goed voor bestaande voorzieningen: nu overbelaste voorzieningen worden ontlast, andere voorzieningen krijgen een impuls
- sterk verknoopt met Sliedrecht door de Noord-Zuid-verbinding, een stationstunnel en mogelijk op termijn de kruising Tolsteeg-A15
- voor een keur aan doelgroepen, dankzij een breed en levensloopbestendig woningaanbod
- een plek waar ruimte is voor innovatieve en duurzame bouwmethoden
- een nieuwe wijk waar community-gericht wonen en leven aangemoedigd wordt door gekozen bouwstructuren en voorzieningen.

### Ruimtelijke verkenning en ambitiekaart

Om een beeld te krijgen bij hoe een verbindende mogelijkheid (koppelstuk) tussen Sliedrecht en polder er in grote lijnen uit zou kunnen zien, is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. Hierin is gepoogd een eerste verbeelding te schetsen van wat kan en wat gewenst is binnen de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord. De belangrijkste bevindingen uit deze verkenning zijn vertaald in een samenvattende ambitiekaart. Deze ambitiekaart toont een schets voor de ruimtelijke hoofdstructuur en hiermee worden de krijtlijnen uitgezet die houvast bieden voor verdere uitwerkingen. Aanvullend zijn schetsen en referentiebeelden opgenomen.

### Dorpse beëindiging

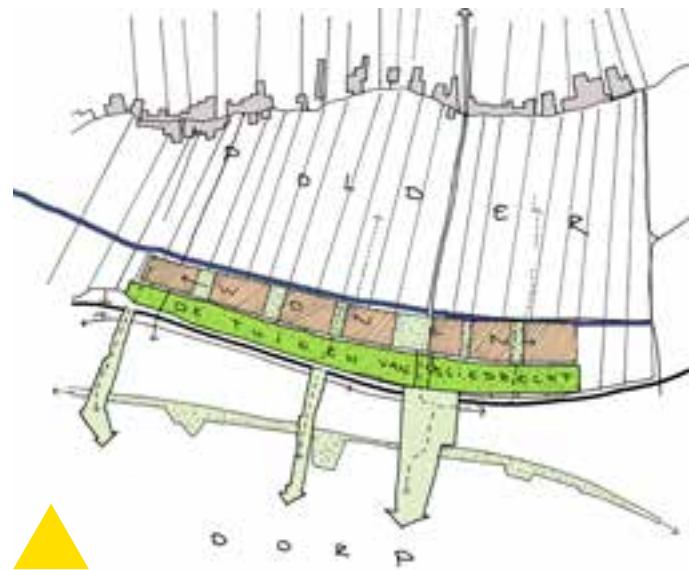
Om Sliedrecht-Noord een verbinding te laten zijn tussen dorp en polder is het van belang dat de ontwikkeling zich op een vanzelfsprekende manier invoegt in het polderlandschap van de Alblasserwaard en in de hoofdstructuur van het karakteristieke rechtlijnige, open landschap. De ontwikkeling vormt straks de nieuwe beëindiging van de open polderkamer en het is van belang om deze nieuwe begrenzing helder en eenduidig te bepalen. De Middelwetering vormt als structuurbepalende watergang voor de polder een logische, landschappelijke begrenzing van het plangebied in het noorden. Hierlangs zal de nieuwe dorpsrand worden vormgegeven. Een dorpsrand die (beter dan nu) het aangezicht van Sliedrecht vanuit Wijngaarden en de polder bepaalt. De eeuwenoude wegen Tolsteeg en Zwijnskade vormen de grenzen in het westen en het oosten. Buiten deze grenzen blijft het groene, open polderlandschap met zijn losse erfbouw intact.











De kamstructuur

### Klimaatrobuuste woonomgeving: ruim baan voor groen en water

In Sliedrecht-Noord is er ruimte voor het bouwen van verschillende woonbuurten met bijbehorende voorzieningen. Er zal echter ook een aanzienlijk deel van het gebied als onbebouwde ruimte voor groen en water worden bestemd. De ambitiekaart toont de samenhang tussen de zogenoemde bouwvelden en de 'groen-blauwe ruimte'. Die ruimte heeft grofweg de vorm van een kamstructuur. De rug van de kam wordt gevormd door een langgerekte strook van zo'n 200 meter breed, parallel aan de spoorbundel. Deze rug leent zich vanwege externe veiligheid niet voor woningbouw. Hier zal een park gemaakt worden dat als groene long tussen het

Wijngaarden



bestaande dorp en de nieuwe woonbuurten van Noord ligt. In het park ligt een stevige slotenstructuur met een ruime waterbergingscapaciteit. Dit nieuwe blauwe netwerk is nadrukkelijk ingeweven in het park en goed ervaarbaar vanuit de verschillende routes door het park. Naast water en groen zal hier een breed aanbod aan ontmoetings- en recreatiemogelijkheden komen. Zo wordt het park een ontmoetingsplek voor alle inwoners van Sliedrecht.

De woonbuurten die ten noorden van het park komen, worden afgewisseld door groenstroken en watergangen, evenwijdig met de poldersloten. De groen-blaauwe doorsteekjes tussen de woonbuurten vormen de tanden van de kam en maken steeds de verbinding tussen het park en de open polder. Hieraan kunnen wandelroutes door de polder worden verknoopt. Deze groene doorsteekjes zorgen voor een fijnmazig water- en groensysteem: een belangrijke voorwaarde voor een klimaat-robuuste wijk. Ook zullen de woonbuurten hierdoor aan alle zijdes door groen omringd worden. Wonen in een groene omgeving wordt hierdoor een van de grootste troeven van Sliedrecht-Noord.

### **Diversiteit aan woonvormen**

De maat van de bouwvelden laat het toe om een grote diversiteit aan verkavelingsvormen met een breed scala aan woningtypes te bedenken en te bouwen. Diversiteit in doelgroepen en woonvormen moet dan ook de kracht van Sliedrecht-Noord gaan worden. Dit betekent dat er niet alleen ruimte is voor de geijkte types als rijwoning en tweekapper, gericht op gezinnen, maar dat innovatieve en experimentele woonvormen volop worden gestimuleerd. Collectieve woonvormen voor specifieke doelgroepen waarin voorzieningen of tuinen gedeeld worden, passen hier uitstekend. Ieder buurtje mag daarbij ook zijn eigen unieke karakter en sfeer krijgen. Wel geeft de ambitiekaart al een aanzet voor verschillen in woningdichtheid in het plangebied. Langs de Middelwetering blijft de dichtheid beperkt om een luwe, bescheiden dorpsrand te maken in de polder. Grofweg neemt de dichtheid toe naar het zuiden, met de grootste dichtheid aan de parkrand, nabij het station.



## Goed verbonden

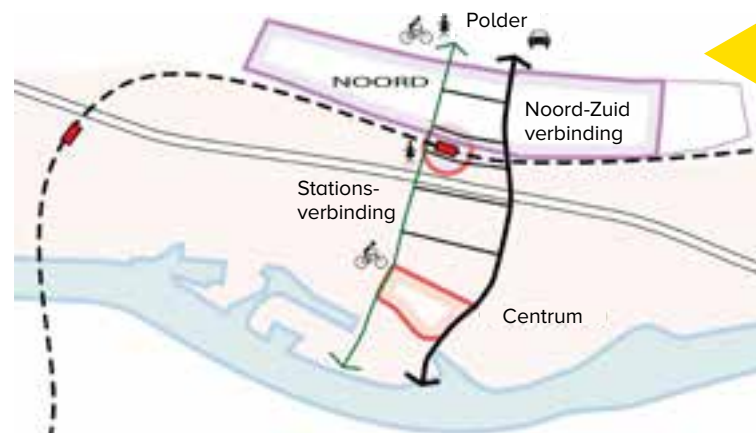
De buurten worden aaneengereggen door een laan die aan weerszijden van de provinciale weg op de bestaande rotonde aansluit en die als de functionele ruggengraat van Sliedrecht-Noord gaat dienen. Hiermee zal de bereikbaarheid per auto goed op orde zijn. In Sliedrecht-Noord prioriteren we echter duurzame mobiliteitsvormen. Voor het waarmaken van de ambitie van Sliedrecht-Noord als koppelstuk tussen gemeente en polder zijn vlotte, comfortabele lokale verbindingen in noord-zuidrichting - met name voor langzaam verkeer - daarom essentieel! We stellen een aantal ingrepen voor die het plangebied uit de isolatie halen.

Ten eerste de Noord-Zuidverbinding: een nieuwe weg die de Thorbeckelaan direct met de provinciale weg verbindt. Dit vraagt om een nieuw viaduct over de A15. Deze Noord-Zuidverbinding kan als nieuwe centrale ontsluitingsweg van grote waarde zijn voor heel Sliedrecht doordat de Stationsweg ontlast wordt. Ook voor langzaam verkeer wordt hiermee een belangrijke schakel op een route van Merwede naar de polder toegevoegd.

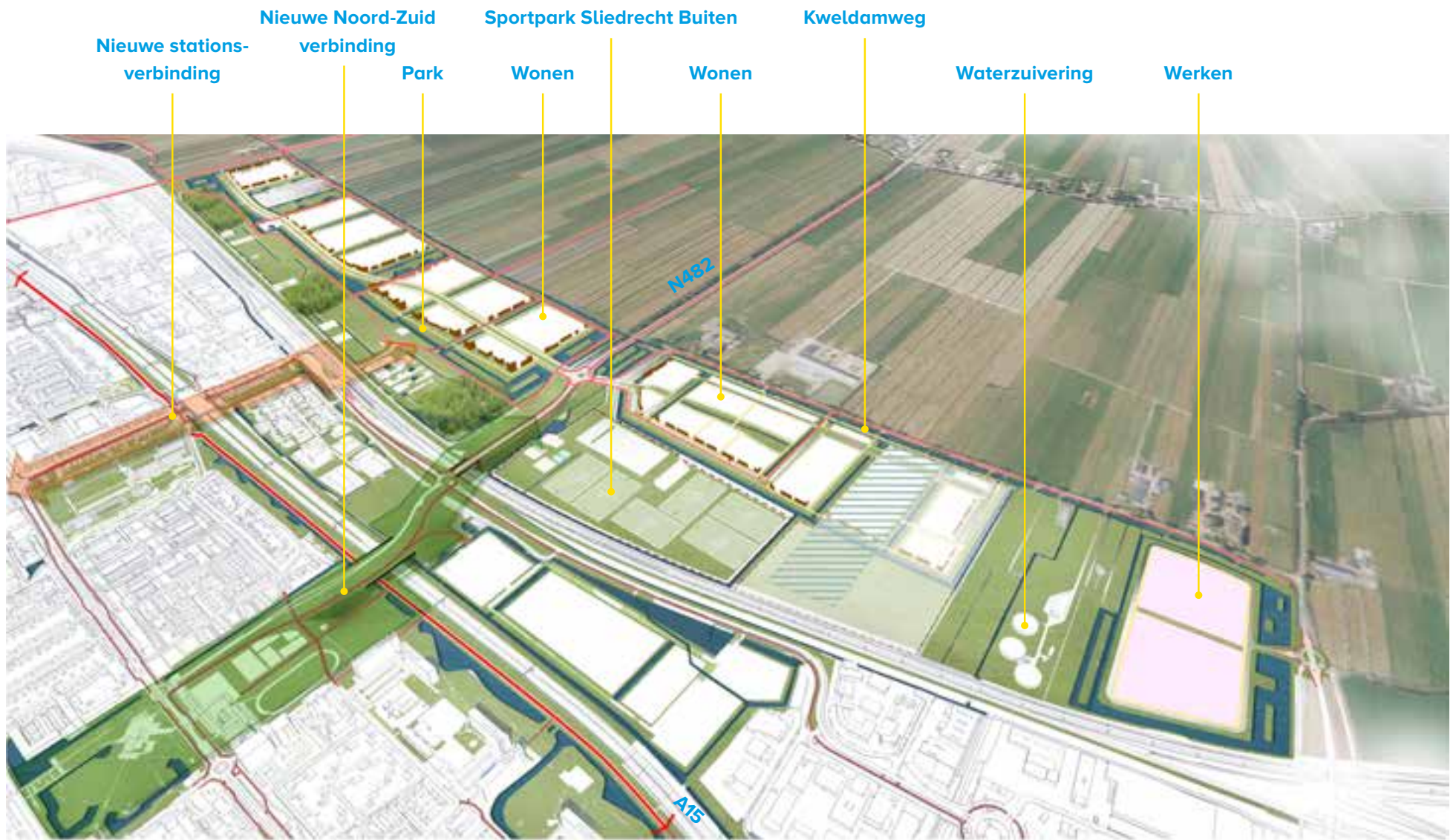
Net zo belangrijk is een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel bij het station. Deze maakt het enerzijds mogelijk dat Sliedrecht-Noord ook echt kan profiteren van de nabijheid van het station en dat er volop ingezet kan worden op duurzame mobiliteit. Anderzijds koppelt de tunnel Sliedrecht-Noord direct aan de Stationsweg, die toegang geeft tot de belangrijkste (economische en sociale) voorzieningen in de gemeente. Ook het herstellen van de Tolsteeg, die met de komst van de snelweg onderbroken is geraakt, is van waarde voor functioneren van Sliedrecht-Noord als koppelstuk tussen gemeente en polder.

## Voorzieningen

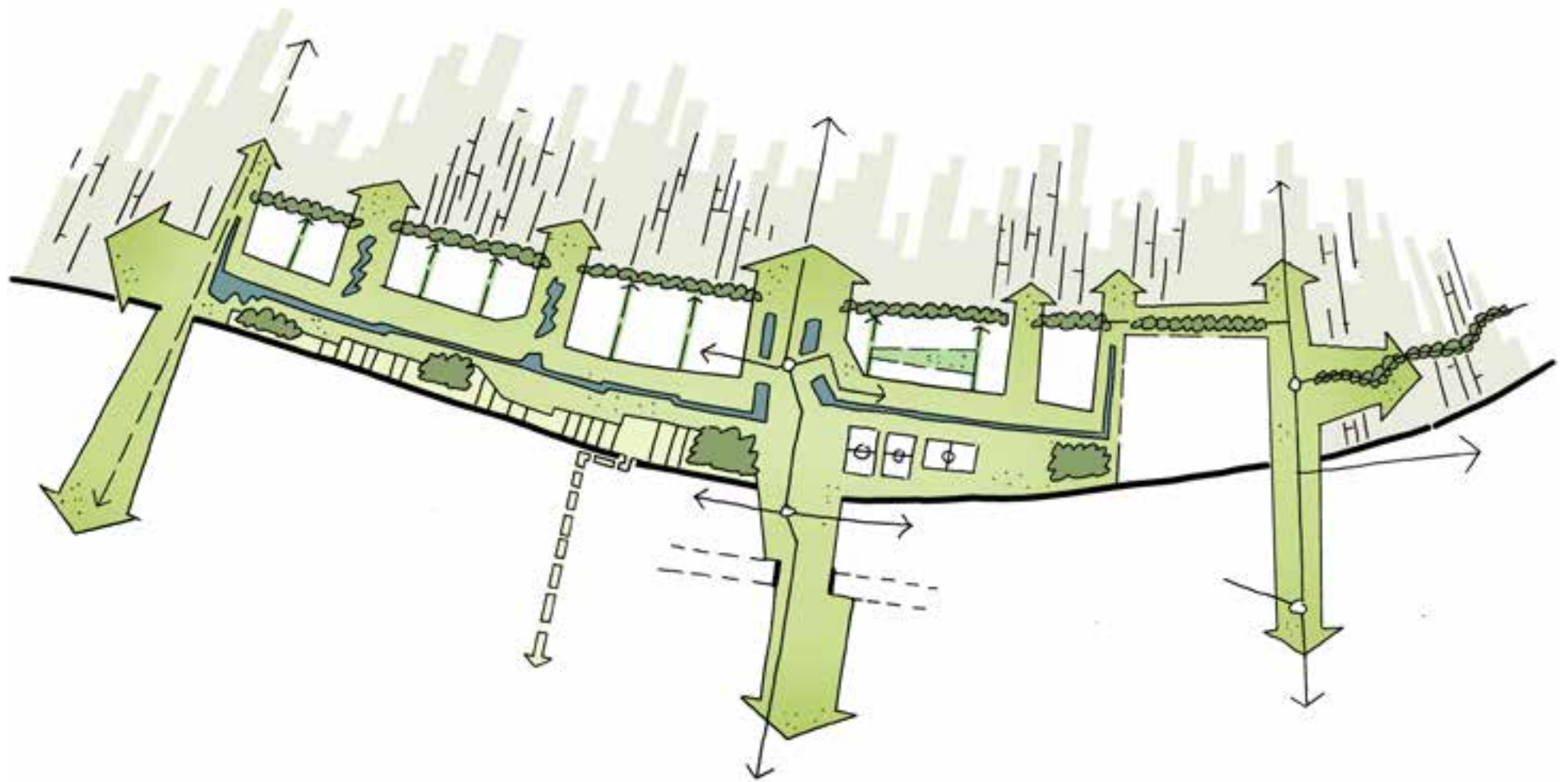
De nieuwe verbindingen maken het mogelijk dat Sliedrecht-Noord daadwerkelijk een aanvullend onderdeel wordt van de gemeente. De ambitie is om gelijkwaardige, wederzijdse relaties tussen 'nieuw en oud' te bewerkstelligen. Enerzijds kan Sliedrecht-Noord leunen op het voorzieningenaanbod in de bestaande gemeente, anderzijds voegt de nieuwe ontwikkeling voorzieningen toe waarvan de hele gemeente profijt heeft. De grootste troef wordt het grote nieuwe dorpspark. Daarnaast worden er in de ambitiekaart globaal plekken aangeduid voor gebouwde voorzieningen: centraal in het plangebied, aan de laan en nabij het station. Dit kan een maatschappelijk programma zijn, zoals een school of een zorgcluster, maar ook commercieel, bijvoorbeeld horeca. Het park kan ook een regiofunctie vervullen als icoon van de Waard. Denk bijvoorbeeld aan een versmarkt waarin producten uit de Waard verkocht worden (zoals de Philips fruittuinen). Verder is het ook van belang om in de ontwikkeling aandacht te hebben voor bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte voor zingeving- of levensovertuiging. In het vervolg van dit hoofdstuk werken we onze ambities verder uit.











# Thema 1: Sliedrecht bouwt met ruimte voor water & groen

**Duurzaam ontwikkelen in een polder met een uiterst natte bodem vraagt bovenal om het creëren van uiterst robuust en fijnmazig watersysteem, dat op een ervaarbare manier als buffer kan dienen voor piekbuien en periodes van droogte. Door het fijnmazig watersysteem te koppelen met een fijnmazige structuur van ecologisch en recreatief groen en lokale routes, wordt de alomtegenwoordigheid van het groen-blauwe landschap een belangrijke identiteitsdrager voor Sliedrecht-Noord. De ambitie is om op te hogen voor een stabiele ondergrond maar dan wel zo dat de polderstructuur nog herkenbaar blijft. Dat vraagt om een secuur plan voor ophoging op maat.**

## **Natuurinclusief**

Groen vormt een belangrijk en groot onderdeel van de ontwerpen voor Sliedrecht-Noord. Hierdoor is er veel ruimte om in te zetten op het versterken van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit een rol te laten spelen in de inrichting van de buitenruimte. Dit begint met het realiseren van een stevig groen geraamte. Geen kleine snippertjes, maar echt flinke stukken groen. Met goed functionerende ecologische verbindingzones voor diverse soortgroepen die goed aansluiten op de ecologische verbindingen in de aangrenzende gemeenten en op de te realiseren Sliedrechtse groene longen tussen de Merwede en het veenweidegebied.

Ook binnen de buurten moet voldoende ruimte voor groen komen. Hiervoor houden we de 3-30-300-vuistregel (een richtlijn) aan voor groen dicht bij huis:

- Tenminste 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis
- Tenminste 30% bladerdek in elke buurt
- Maximaal 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groen ruimte. De gemeente heeft de ambitie om binnen 200 meter van iedere woning een koele groene verblijfsplek te realiseren.

Op nieuwbouwlocaties, zoals Noord, streeft de gemeente naar een goede verhouding tussen groen en bebouwing. Bij de aanplanting van bomen wordt rekening gehouden met de komst of aanwezigheid van zonnepanelen op woningen en overige panden. Als gekozen moet worden tussen aanplanten van de boom/bomen en het rendement van zonnepanelen, dan prevaleert het belang van de boom/bomen.

Groen wordt dus een centraal onderdeel bij de inrichting van de leefomgeving. Dit houdt ook in dat al het nieuwe groen wordt beschouwd als uitbreiding van de bestaande groenstructuur. Het zal net als het bestaande groen de status van hoofdstructuur, wijkstructuur of wijk-/buurtgroen krijgen. Het nieuwe groen wordt ook ontworpen op basis van de functies die het krijgt, zodat het optimaal bijdraagt aan het woongenot en welzijn van de toekomstige bewoners.

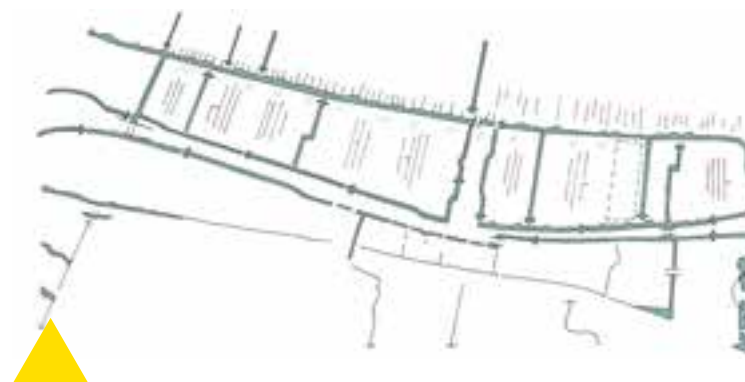
### **Klimaatrobuustheid**

De opgave is om een klimaatrobuuste planopzet te maken die goed inspeelt op de 'slappe' ondergrond en klimaatverandering. Een klimaatrobuuste planopzet wil zeggen dat het gebied klimaatbestendig wordt ingericht. Dit houdt in dat bij de inrichting van het gebied er expliciet rekening wordt gehouden met heviger regenbuien, langere periodes van droogte en meer hitte(stress). De klimaatrobuuste planopzet begint bij civiele keuzes in het bouwrijp maken van de polderbodem. Hieronder vallen keuzes zoals de mate en manier van ophogen, restzettingseisen en de vraag of het gebied als geheel opgehoogd moet worden of dat er alleen opgehoogd moet worden waar nodig. Door de slappe ondergrond nemen we daarom het

advies van een restzettingeis van 20cm of hoger na 30 jaar aan. Echter willen we blijven onderzoeken welke maatregelen toegepast kunnen worden om eventuele risico's en kosten te verlagen, zowel op de korte als lange termijn.

De potenties van alternatief wonen inclusief de opties om dit rendabel te maken, zullen de komende periode worden verkend voor Noord. We zouden graag de ruimte willen bieden om te experimenteren en pionieren met alternatieve woonvormen op de schaal van een buurt of wijk binnen Sliedrecht-Noord. Denk hierbij aan tiny houses, drijvende- en/of houten woningen of community gerichte woningen met gedeelde (moes)tuinen.

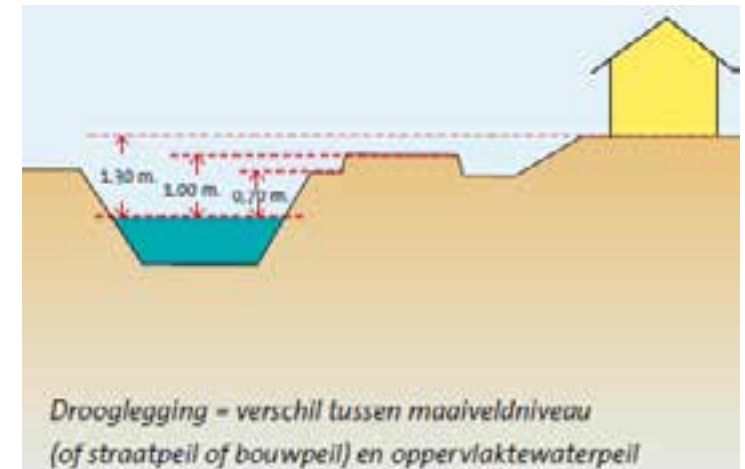
Deze klimaatrobuustheid heeft daarom de potentie om een belangrijke identiteitsdrager te zijn in de verdere uitwerking van het Programma.



Huidige waterkaart

## Watercompensatie

Uit de analyse van het gebied en de opgave is gebleken dat er een robuust waternetwerk toegevoegd moet worden. Dit kan worden gerealiseerd door een nieuw integraal watersysteem binnen het bestaande systeem te creëren, met een eigen peil. Hierbij is de ambitie om water en groen erfahrbaar en beleefbaar te laten zijn in de openbare ruimte. Zo maken we het onderdeel van het openbare leven. Hier dient uiteraard voldoende ruimte te zijn voor waterberging. Het liefst nemen we de huidige waterberging dan ook mee in het robuuste watersysteem, zodat het onderdeel wordt van het gehele plan en water ook beleefd kan worden. De kwantitatieve opgave voor water vormt een belangrijk deel van de opgave met een aanzienlijk ruimtebeslag.



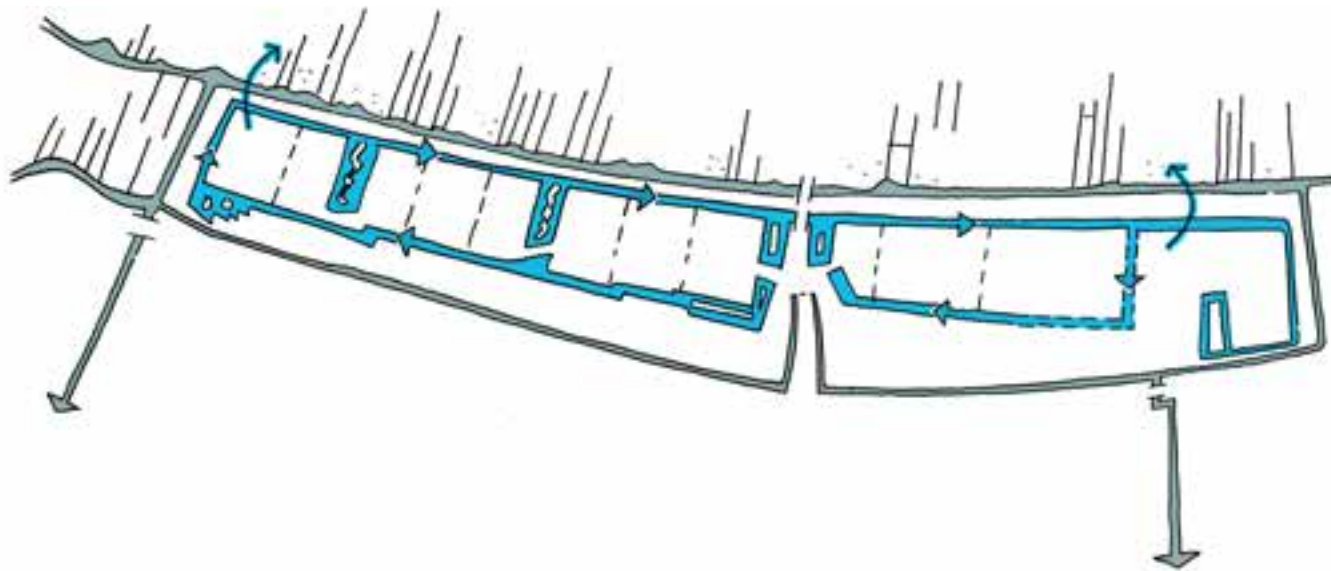


## Ruimtelijke verkenning/inspiratie

Wonen in en nabij de Alblasserwaard wordt een van de grootste troeven van Sliedrecht-Noord. Een aanzienlijk deel van het gebied wordt voor groen en water bestemd. De hoofdopzet is te lezen als een groene kam met een lang park en groene 'tanden' als doorsteekjes tussen het park en de polder. Het park strekt zich uit van de Tolsteeg in het westen van het plangebied tot aan de centraal in het plangebied gelegen provinciale weg.

Ook aan de oostzijde van de provinciale weg loopt het park door tot de sportfaciliteiten van Sliedrecht Buiten, en eventueel daar nog voorbij tot aan de huidige waterberging. Een centraal gelegen en goed bereikbaar park met volop ruimte voor groen en water voor alle Sliedrechtters. Een nieuw robuust watersysteem ten zuiden van de centrale verdeler, de Middelwetering, is een antwoord op de royale watercompensatie die nodig is voor een voldoende klimaatrobuuste planopzet. Het voorziet een stevige slotenstructuur met een ruime waterbergingscapaciteit en is nadrukkelijk ingeweven in het park en goedikbaar vanuit de verschillende routes door het park.





De Middelwetering

Robuust watersysteem

Met ruim water



De groene 'Kam'



# Thema 2: Sliedrecht bouwt **aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen**

**De afgelopen jaren is de behoefte aan duurzame en toekomstgerichte woningen alleen maar groter geworden. Het is daarom des te meer belangrijk dat het woningbouwprogramma goed in elkaar steekt om Sliedrecht een sociaaleconomische impuls te geven met een passend woningaanbod, om zo een gezonde sociale balans te creëren in Sliedrecht-Noord en in de rest van Sliedrecht.**

## **Woningen voor de breedte van de samenleving**

### **Doelgroepen**

Met het Programma Ruimtelijke Vernieuwing hebben we de ambitie om het lagere segment van de woningmarkt te vernieuwen door nieuwbouw, sloop en/of renovatie (voornamelijk binnenstedelijk) en in de absolute zin enkele honderden woningen in Sliedrecht-Noord toe te voegen die vooral zijn gericht op starters en senioren. In aansluiting op het nationale en provinciale beleid streeft de gemeente er naar dat 60% van de woningen in Sliedrecht-Noord betaalbaar zijn. De nieuwe wijk Sliedrecht-Noord is er dus voor iedereen die graag in Sliedrecht wil (blijven) wonen.

Door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen creëren we een doorstroming op de Sliedrechtse woningmarkt. Op deze manier maken we het mogelijk dat Sliedrechtse jongeren in het dorp kunnen blijven wonen, oftewel dat er

geschikte en betaalbare huisvesting is voor jongeren/starters op de woningmarkt.

Daarnaast vindt (zoals in heel Nederland) ook in Sliedrecht dubbele vergrijzing plaats. Dit houdt in dat het aandeel ouderen in Sliedrecht toeneemt en daardoor de gemiddelde leeftijd ook steeds hoger komt te liggen. Het huisvesten van ouderen vormt hierdoor een belangrijke doelgroep. Binnen deze groep heerst hierbij ook een trend dat er steeds meer oudere alleenstaanden zijn: hoe hoger de leeftijd hoe groter de kans dat men uiteindelijk alleen komt te staan. Daarom is het van belang om woningen levensloopbestendig (en waar het kan modulair) te maken. Zo zijn de woningen geschikt voor meerdere levensfasen. Zodra de levensomstandigheden veranderen, zijn de woningen makkelijk aanpasbaar. Op deze manier kunnen ouderen hier relatief langer, zelfstandig en betaalbaar wonen. Woningen evolutief maken (volgens het Franse Vivalib-concept) is hier een voorbeeld van. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van slimme thuisinstallaties die op maat toegepast



kunnen worden waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Voorbeelden van toepassingen zijn; valpreventie maatregelen, handige lichtroutes en medische monitoring met integrale alarmopvolging.

De gemeente Sliedrecht heeft daarnaast de ambitie om te waarborgen dat er een voldoende passend woningaanbod is om kwetsbare inwoners en spoedzoekers te huisvesten. Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Denk hierbij aan urgentie vanwege huisuitzetting, herstructurering, dakloosheid, echtscheiding of rentree als ex-gedetineerde.

In het totale aanbod streven we ernaar om een woonmilieu te realiseren van hoge kwaliteit, met een goede mix/spreiding van doelgroepen. Het aanbod dient goed aan te sluiten op de woningmarkt van Sliedrecht en de omliggende regio.

### **Woonvormen en bouwconcepten**

Naast kwantitatieve woonwensen is er ook vraag naar nieuwe woonvormen en een versnelling in de realisatie van woningbouwopgaves. Hierdoor hebben wij de ambitie om een substantieel deel van de bebouwing met FLEX-woningen te realiseren. Het voordeel van FLEX-woningen is dat ze snel te realiseren zijn, waardoor er sneller kan worden ingespeeld op de woningbehoefte. Daarnaast kan het voor Sliedrecht-Noord ook een placemaking-/placeholderfunctie dragen door een tijdelijke woonlocatie te vormen als een van de eerste stappen in de ontwikkeling van het gebied.

Het ligt voor de hand om rondom het station uit te gaan van een hogere dichtheid die geleidelijk afbouwt richting de polder. De stedenbouwkundige verbeelding geeft een eerste aanzet hiertoe. Qua typologie baseren wij ons op de resultaten van de woningmarktverkenning van ABF Research: 80% grondgebonden woningen en 20% gestapeld.

### **Duurzaamheid**

De gemeente Sliedrecht heeft de ambitie om in 2050 energie- en klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat in 2035 een groot deel van de gebouwde omgeving voorzien moet zijn van duurzame warmte en energie. De ambities voor Sliedrecht-Noord sluiten hier dan ook volledig op aan, als stap naar een energie-neutraal Sliedrecht.

### **Eisen aan gebouwen**

De nieuwe woningen in Sliedrecht-Noord zullen dan ook minimaal moeten gaan voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De nul-op-de-meternorm wordt op dit moment hiervoor nog niet als eis gezien, maar wel als ambitie meegenomen. We willen stimuleren om zo duurzaam mogelijk de huizen in te richten en te bouwen, met de nadruk op het opwekken van elektriciteit en lokale energie opslagmogelijkheden (+ eventueel de mogelijkheid van waterstofopslag). Dit gaat samen met de eis vanuit de gemeenteraad om zo veel mogelijk circulair te gaan bouwen.

### **Warmtenet**

Vanuit de toenemende vraag naar elektriciteit, wordt geambieerd om de nieuwe wijk aan te laten sluiten op het warmtenet,

om zo een deel van het elektriciteit verbruik te verminderen. Ondanks dat de infrakosten per woning groot zijn, wordt het warmtenet beschouwd als zeer betrouwbaar. De aansluitkosten van het warmtenet zullen afhankelijk zijn van de beschikbare subsidies. Op dit moment wordt er al gekeken of het warmtenet nu al tot aan de Lockhorst kan worden doorgetrokken. Het zou daarom een mooie mee-koppel-kans zijn om deze aansluiting via de Noord-Zuidverbinding naar Noord door te kunnen trekken.

### **Opwekken van energie**

Energieopslag is op dit moment nog een uitdaging en erg duur (evenals warmteopslag). Het lokaal opwekken en opslaan kan in het totaal landschap opgenomen worden. Bijvoorbeeld door in de openbare ruimte plek te reserveren voor het plaatsen van windturbines, zoals wind flower turbines of wind trees, om zo ook bewustzijn te creëren rondom het opwekken van energie. Dit heeft de potentie om ook voor gezamenlijk gebruik te functioneren of ingezet te worden voor het opladen van elektrische deelmobiliteit.

### **Klimaatadaptief bouwen**

Om klimaatbestendigheid te waarborgen hebben we de ambitie om de richtlijnen van het convenant klimaatbestendig bouwen (PZH) aan te houden. In de bijlage staan de specifieke eisen die per onderwerp hiervoor gehanteerd worden. De volgende doelen voor klimaatrobustheid van de gebouwde omgeving worden nagestreefd:

#### **Hitte**

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

#### **Droogte**

Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.

#### **Wateroverlast**

Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.

#### **Biodiversiteit en natuurinclusiviteit**

Groen-blaauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...').

#### **Bodemdaling**

Eventuele bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.

#### **Gevolgbeperking overstromingen**

De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.

## Ruimtelijke verkenning/inspiratie

### Veelzijdige woonvormen in een duurzame omgeving

Ook als woonomgeving moet Sliedrecht-Noord een echte verrijking worden van de huidige gemeente. Diversiteit in doelgroepen en woonvormen moet de kracht van deze ontwikkeling gaan worden. Dit betekent dat er niet enkel ruimte is voor de geijkte types als rijwoning en tweekapper, gericht op gezinnen, maar dat innovatieve en experimentele woonvormen niet geschuwd, maar juist gestimuleerd worden. Collectieve woonvormen voor specifieke doelgroepen waarin voorzieningen of tuinen gedeeld worden, passen hier uitstekend. Tiny houses, flexwoningen en houtbouw horen hier nadrukkelijk bij.

Ook in de woonomgeving wordt naar diversiteit gezocht. Wel is er een duidelijke overkoepelende identiteit van wonen in een duurzame groen-blauwe omgeving: wonen tussen park en polder met altijd water en groen nabij. Duurzaam ontwikkelen in een polder met een uiterst natte bodem vraagt om ophogen op maat en het creëren van uiterst robuust en fijnmazig watersysteem dat op een ervaarbare manier als buffer kan dienen voor piekbuien en periodes van droogte. Door het fijnmazig watersysteem te koppelen met een fijnmazige structuur van ecologisch en recreatief groen en lokale routes, wordt de alomtegenwoordigheid van het groen-blauwe landschap een belangrijke identiteitsdrager voor Noord.

De nieuwe buurten grenzen steeds met één zijde aan het park en met een andere aan de polder. Tussen de buurten worden groen-blauwe doorsteekjes gemaakt als landschappelijke verbinding tussen polder en park. De beoogde diversiteit in woonomgevingen krijgt onder andere vorm door de verschillende 'randen' van de buurten ook een verschillend karakter te geven waarin ook de bouwdichtheid verschilt. Grofweg wordt de dichtheid het hoogst langs de parkrand, nabij het station en loopt de dichtheid terug in noordelijke richting en op grotere afstand van het station.



Contrast tussen de parkrand en de polderrand



### **Stevige parkrand**

Daar waar de buurten direct aan het park grenzen, nabij het station, kunnen gestapelde woningtypes met een stevige korrel en een ietwat losse positie (zonder strakke rooilijn) komen. Hierdoor ontstaat een stoere, dynamische bebouwingsrand langs het park. Een autovrije route geeft de bebouwing een adres aan het park.





### **Informele en dorps polderrand**

Langs de Middelwetering wordt juist een luwe, nieuwe dorpsrand gemaakt die een herkenbare maar ontspannen begrenzing van de polder vormt. De zuidrand van Nieuw-Lekkerland dient hiervoor als referentie. Eigenzinnige vrijstaande woningen of korte rijtjes met beperkte hoogte en ruime tuinen vormen een lint langs een nieuwe fietsroute parallel aan de Middelwetering.

### Centrale verdeler

Tussen deze uitersten zoekt de bebouwing langs de laan een middenweg, in de traditie van de oost-westgeoriënteerde hoofdstraten in Sliedrecht. Rijwoningen worden afgewisseld met af en toe een appartementengebouw of een voorzieningengebouw. Hoewel dit de hoofdonthoudingsweg voor autoverkeer voor Noord is, is er voldoende ruimte voor langzaam verkeer en groen.

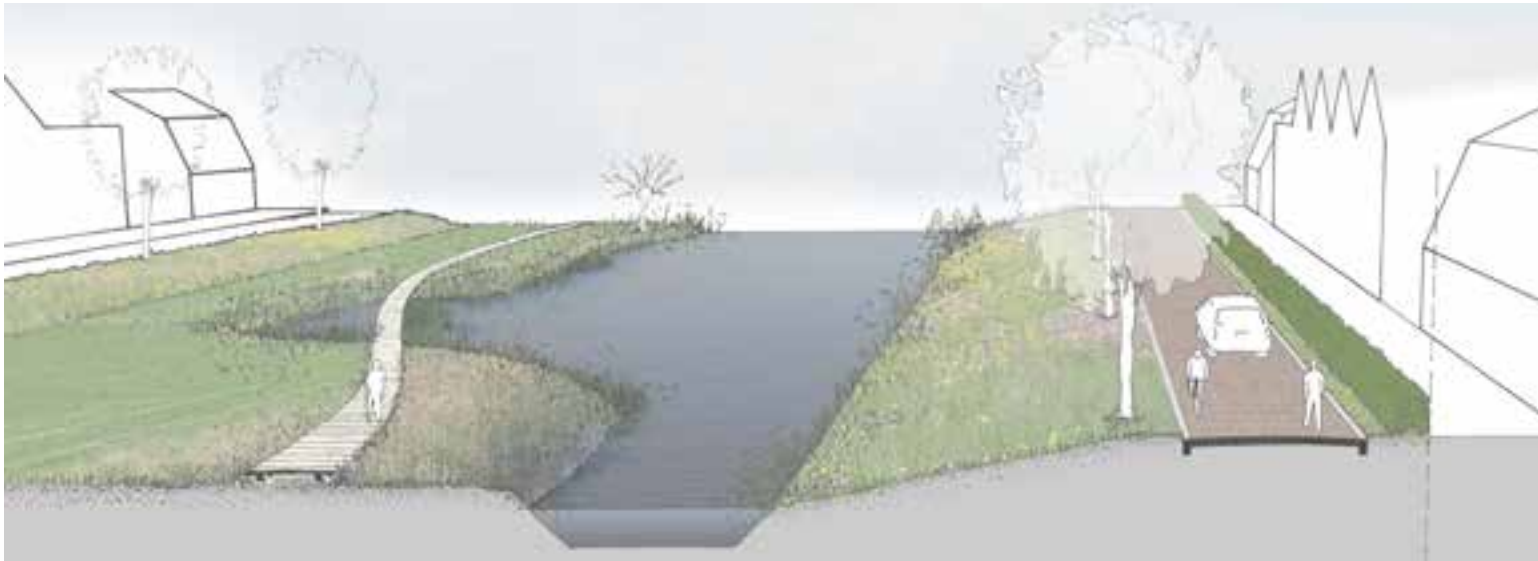






### **De doorsteekjes**

De groen-blauwe doorsteekjes tussen de buurten worden zo autoluw mogelijk ingericht. Langs de doorsteekjes staat bebouwing met de voorkant naar het groen gericht. Gestrekte rijtjes in een strakke rooilijn vormen een voortzetting van het rechtlijnige slotenpatroon van de polder.







# Thema 3a: Sliedrecht bouwt aan verbinding met het dorp en de regio

**Sliedrecht-Noord is meer dan een woonwijk die vertrouwt op de voorzieningen van het huidige dorp. Het is ook een bruisende toevoeging aan Sliedrecht met uiteenlopende, aanvullende voorzieningen. Deze voorzieningen zijn niet alleen gericht op toekomstige bewoners van Noord, maar toegankelijk en van meerwaarde voor heel Sliedrecht en de regio.**

## **Maatschappelijke ambities**

Doordat Sliedrecht-Noord een groot gebied is dat nog volledig ontwikkeld moet worden, vormt het op dit moment nog een blank canvas. Hierdoor heeft het de potentie om veel kwaliteit toe te voegen aan Sliedrecht als geheel, zowel in de fysieke buitenruimte als op maatschappelijk vlak.

We willen daarom doelmatig de fysieke leefomgeving binnen Noord ontwikkelen om ook maatschappelijke behoeften en ambities te vervullen.

Het park zal hier een grote rol in spelen. De Sliedrechtse Tuinen biedt veel potentie en ruimte voor recreatie, sport en ontmoetingen voor heel Sliedrecht. Het park zal fijne wandel- en fietspaden hebben, waardoor de bewoners van Noord en Sliedrecht ommetjes kunnen maken langs water, polder en groen. Daarnaast kunnen de paden de polders ook toegankelijk maken voor wandelaars. Het park biedt veel mogelijkheden

voor diverse sportgerelateerde activiteiten en faciliteiten. Zo kan er bijvoorbeeld ruimte ingericht worden voor bootcamps, fitnessstoestellen of een pumptrack. Het park geeft hierdoor de optie om ook buiten de sportverenigingen elkaar op te zoeken, samen te sporten en te bewegen in de openbare ruimte.

Wij erkennen dat de juiste inrichting van de buitenruimte van cruciaal belang is om mensen aan het sporten te krijgen en daarmee een gezonde leefomgeving te creëren.

De COVID-19-pandemie en teruglopende ledenaantallen bij sportverenigingen onderstrepen dit belang. De sport- en beweegparticipatie van de inwoners van Sliedrecht ligt lager dan het landelijk gemiddelde (in Sliedrecht sport 40% van de inwoners wekelijks, in Nederland is dat gemiddelde 50,8%). Ondanks dat de sportverenigingen met dalende ledenaantallen te maken hebben, is sporten in verenigingsband nog steeds redelijk populair in Sliedrecht en ligt dat gemiddelde gelijk met het landelijk gemiddelde.

De lage sport- en beweegparticipatie in Sliedrecht zit hem vooral in de niet-verenigingssporten. Hier ligt voor ons als gemeente een kans om de buitenruimte (meer) sport- en beweegvriendelijk in te richten, onder andere door toegankelijke sportparken en voldoende wandel- en fietsroutes (in de buurt) te faciliteren. Hierdoor gaan (hopelijk) meer mensen sporten en bewegen, wat weer ten goede komt aan hun kwaliteit van leven en waardoor gezondheidsachterstanden teruggedrongen worden.

De nieuwe inwoners van Noord spelen een belangrijke rol bij het in stand houden van de huidige bestaande voorzieningen in Sliedrecht. Om deze reden willen we niet te veel extra nieuwe voorzieningen toevoegen in Noord, om te voorkomen dat Noord los van Sliedrecht komt te staan. Sliedrecht-Noord moet echt een onderdeel worden van Sliedrecht, daarom zullen we kritisch gaan kijken naar welke voorzieningen er in Noord passen. De voorzieningen die in Noord worden ontwikkeld, zullen gekoppeld worden aan een maatschappelijke opgaven, met waar mogelijk multifunctioneel ruimtegebruik. Bij het toevoegen van een basisschool zouden bijvoorbeeld extra ruimtes gereserveerd kunnen worden voor maatschappelijke initiatieven.

Voor heel Sliedrecht-Noord zetten we blijvend in op de toegankelijkheid van de openbare ruimte en openbare gebouwen. Daardoor kunnen inwoners met een fysieke, psychische en/of verstandelijke beperking makkelijker participeren in onze samenleving.

## **Een gezonde leefomgeving**

Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving creëren is het uitgangspunt bij het ontwikkelen van Noord. Wij nemen adequate maatregelen om gezondheidsbedreigingen te verminderen en daarmee kansen te pakken om de gezondheid van onze inwoners te bevorderen en te beschermen. Waaronder zo weinig mogelijk schadelijke gezondheidseffecten te realiseren voor onze inwoners als gevolg van klimaatverandering. Dit willen we doen door veel groen toe te voegen, om zo de effecten van hittestress tegen te gaan en veel schaduwrijke plekken te creëren in de openbare ruimte. Met het toevoegen van groen en het creëren van voldoende laagdrempelige plekken voor ontmoetingen, willen we dat de leefomgeving en de beleving hiervan bijdraagt aan de mentale gezondheid van onze inwoners. Denk hierbij aan ontmoetingspunten in het park, in de wijken en bij de sportvelden. Daarnaast willen we de dagelijkse voorzieningen en recreatiepunten zoveel mogelijk op loop of fietsafstand realiseren. Daardoor wordt fysieke activiteit gestimuleerd voor jong en oud en wordt onnodige automobilititeit voorkomen en daarmee ook uitstoot.

Wetende dat het plangebied langs het spoor loopt, streven we ernaar om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te ontwikkelen. Zo nodig leggen we additionele maatregelen op om dit te realiseren, zoals door middel van geluidsschermen en/of raildempers op het spoor.





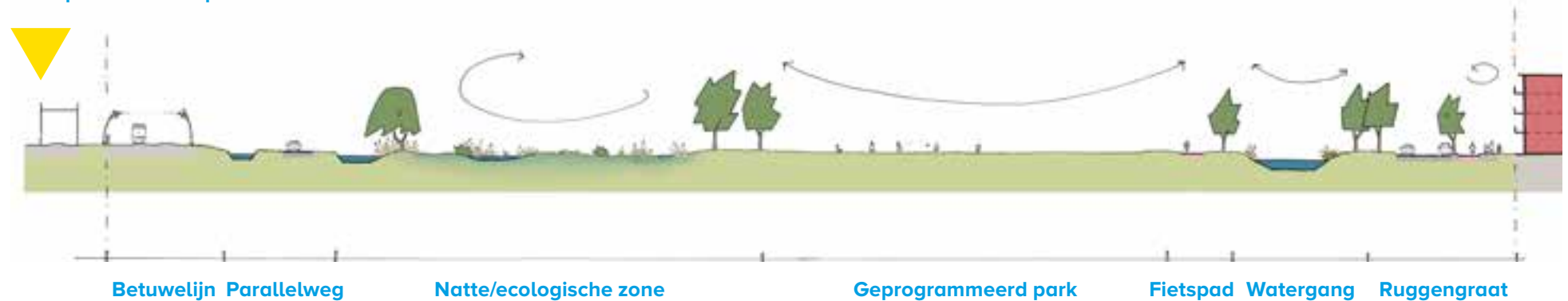
## Ruimtelijke verkenning/inspiratie

### Groene long

In het te realiseren dorpspark krijgen sport en beweging een prominente plek. Naast formele sportvelden voor sporten in clubverband worden ook mogelijkheden voor informelere vormen van bewegen voorzien. Denk aan hardloopronde, een jeu de boules-baan, een outdoor gym of een skatebaan. Op een multifunctionele weide kan een ieder een balletje trappen of een picknick organiseren. Ook kan zo'n ruimte gebruikt worden voor evenementen als een foodtruckfestival of een openlucht-bioscoop. Ook voorzieningen voor kinderen zoals een (natuur-) speeltuin/speelbos of kinderboerderij passen uitstekend in het park. Daarnaast komt er ruimte voor tuinieren, denk aan volkstuinen, een publieke pluktuin of stadsboerderij.

Naast een programma in de buitenlucht zullen er ook gebouwde voorzieningen in Sliedrecht-Noord komen. Een brede basisschool en kleinschalige zorgvoorzieningen zullen gezien de toevoegingen van het aantal woningen nodig zijn om het huidige dorp hierin niet te belasten. De school kan profiteren van een ligging aan het park. Ook horeca die aansluit bij park of polder kan tegelijk Sliedrecht-Noord verlevendigen en een aanvulling bieden op het aanbod in het huidige dorp. Gedacht kan worden aan een pannenkoekenhuis of café met terras aan het water, in tijdelijke of permanente vorm. Ook kleinschalige overnachtingsvoorzieningen als een B&B, een buitenhotel of een boerencamping zijn denkbaar. Wat betreft detailhandel wordt in principe juist wel geleund op het huidige aanbod in Sliedrecht. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor ondernemingen die passen in de polder identiteit zoals bijvoorbeeld een landwinkel met lokale boerenproducten.

### Principe doorsnede park



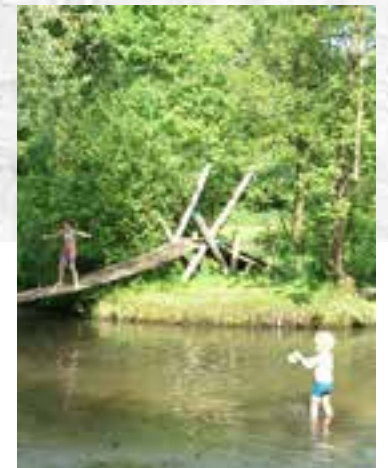


Visual park gezien vanaf de provinciale weg richting west/Tolsteeg





Publiekstrekkers







Ruimte om (vrij) te sporten  
en te recreëren





## Fysieke verbindingen

### Mobiliteit

Bij het wonen in een leefbare en groene woonomgeving hoort de ambitie dat we ons verplaatsen met een minimale impact op de luchtkwaliteit en dat we de benodigde parkeervoorzieningen voor auto en fiets ruimtelijk (landschappelijk) goed inpassen. Met ruimte voor groen en waterberging. En optimaal gebruikmakend van het station en de toekomstige stad-land-verbinding Sliedrecht-Noord grenst aan de spoorlijn Gorinchem - Dordrecht met het station Sliedrecht op korte (loop)afstand. Een verscheidenheid aan voorzieningen als winkels, sportvoorzieningen, ontspanning en scholen zijn in de nabijheid gelegen, soms lopend en met openbaar vervoer, maar vooral goed en snel per fiets te bereiken.

### Anders denken over mobiliteit en parkeren

We komen uit een situatie waarin we het parkeren van de auto ruimhartig (vraagvolgend, en het liefst nog een beetje extra) hebben gefaciliteerd. Dit zien we ook terug in de huidige Nota Parkeernormen. Dit deden we enerzijds vanuit de beleving dat er anders weerstanden ontstaan voor een vestiging in of een bezoek aan een bepaalde locatie. Anderzijds vanuit een perceptie van beheersbaarheid; waar we niet kritisch (hoeven te) zijn op aantallen, kan met een minimale beheerinspanning worden volstaan. En juist die ruimhartigheid gaat vaak ten koste van de kwaliteit van de locatie waar we willen gaan wonen of die we willen bezoeken. We bestemmen veel ruimte (10-15 m<sup>2</sup> per auto geparkeerd in de openbare ruimte, 25 m<sup>2</sup> per auto geparkeerd in gebouwde parkeervoorzieningen) om de zich met auto's verplaatsende mensen te faciliteren.

Dat kan en moet ook anders. Het autobezit en gebruik is nu eenmaal aan het veranderen (thuiswerken, internetwinkelen, deelmobiliteit) en het (e-)fietsgebruik neemt toe. COVID-19 heeft bepaalde ontwikkelingen daarin ook nog eens versterkt. Wat we hebben, is vaak niet meer nodig, of moet ten minste kunnen anticiperen op een veranderende (parkeer)behoefte van auto en fiets.



En daarnaast verwachten we steeds meer kwaliteit van de openbare ruimte: ruimte waarin de mens centraal staat en niet een geparkeerde auto. Meer ruimte voor bijvoorbeeld klimaat-adaptieve maatregelen om wateroverlast en hittestress tegen te gaan.

Juist in de context van gebiedsontwikkelingen speelt dit. Het veranderende bereikbaarheidsprofiel van een gebied (de mate waarin men er nu en straks met verschillende modaliteiten kan komen) krijgt ineens te maken met nieuwe gebruikers en dus ook met nieuwe mobiliteitsprofielen (persoonlijke keuzes van hoe we ons willen en kunnen verplaatsen). Een gebiedsontwikkeling is dus een uitgelezen kans om een nieuwe balans te vinden tussen die twee profielen. Met natuurlijk het mobiliteitsprofiel van de toekomstige gebruikers als basis voor het nieuwe bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Want juist het verplaatsingsgedrag van nieuwe gebruikers – zeker in het geval van woningen en het daar aan gerelateerde verhuismoment – is beïnvloedbaar. Uiteraard door te zorgen dat in de totale mobiliteitsbehoefte kan worden voldaan, maar wel kritisch op het aandeel van de auto daarin.

Door langzaam verkeer, en vooral de fiets, voorrang te geven. Door het aanbieden van ((e-)deel)fietsen en fietsparkeervoorzieningen, (e-)deelauto's en MaaS-diensten in combinatie met het aanbod aan OV. MaaS staat voor Mobility as a Service. Mobiliteit is een dienst, waarbij het bezit van een vervoermiddel niet altijd nodig is. Met als uiteindelijk doel de auto te faciliteren in een omvang die nodig is (en niet wat we gewend zijn), op een plek die passend is bij de beoogde leef-, speel- en verblijfskwaliteit. Misschien wel iets verder gelegen dan 'voor de deur'. Een passende oplossing die dus 'waarde' creëert en dat is meer dan alleen de kosten (en opbrengsten) van parkeren zelf. Door die 'waarde' zichtbaar te maken, zullen de nieuwe gebruikers/bewoners enthousiast zijn van een voor hen passende parkeeroplossing met aanvullende mobiliteitsdiensten.

### **Lopen, fietsen en OV als belangrijke modaliteiten**

Met de gedachte dat mobiliteit schoon en flexibel moet zijn, stellen we lopen, (elektrisch) fietsen en het OV in de gebiedsontwikkeling centraal. Lopen, fietsen en het OV worden ten minste net zo belangrijk gemaakt als de auto.

Veel voorzieningen zijn op korte (loop en fiets)afstand aanwezig. Bij het OV zijn volop fietsparkeervoorzieningen aanwezig. Deze zijn goed bereikbaar en centraal gelegen, dichtbij de opstapplaats.

Hoogwaardige, ruime, overdekte en afgesloten fietsenbergingen voor bewoners zijn goed bereikbaar vanaf de openbare ruimte/weg. Hier zijn voldoende aansluitingen om elektrische fietsen en scooters op te laden. De fietsenstallingen voor bewoners zijn altijd gelegen op het maaiveld. Het nodigt uit om gebruik te maken van de fiets vanwege de goede aansluitingen op het omliggende gebied en routes naar station Sliedrecht, station Baanhoek en Sliedrecht-Centrum. Wanneer bewoners eropuit moeten voor een boodschap, is het pakken van de fiets vele malen sneller en eenvoudiger dan het pakken van de auto.

### **Auto's**

Auto's worden niet genegeerd maar in de juiste mate in de ontwikkeling ingepast. De nabijheid van de voorzieningen en de ontwikkelde stedenbouwkundige opzet maakt dat de auto niet de boventoon voert. De auto's worden uit het zicht geparkeerd om extra leef- en bewegingsruimte te creëren.

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen maken we gebiedsgerelateerde parkeernormen. Deze zullen afwijken van de parkeernormen uit de huidige Nota Parkeernormen. De parkeernormen worden gekoppeld aan het type te ontwikkelen woningen en de gebruiksdoelgroepen daarvan en anticipeert op het bovengemiddeld faciliteren van fietsen en het toepassen van deelmobiliteit (auto en fiets).

Door al in de ontwikkelingsfase slim om te gaan met mobiliteit én door in het plan doordachte mobiliteitsoplossingen te implementeren, stimuleren we het gebruik van elektrische auto's. In en op de parkeervoorzieningen worden e-oplaadpunten aangelegd.

### **Aanzet tot MaaS**

In de verdere uitwerking van het totale mobiliteitsconcept voor deze ontwikkeling wordt een verdere samenwerking gezocht met aanbieders van deelmobiliteit en MaaS-diensten. Een dergelijk concept zou ook voor heel Sliedrecht ingepast moeten gaan worden. Hiermee anticiperen wij op actuele mobiliteitstrends en geven we een concrete invulling aan onze eigen duurzaamheidsambities en de mobiliteitsbehoefte van de beoogde woondoelgroepen.

Naast deelauto's wordt een aantal MaaS-services aangeboden. Deze MaaS-services bestaan uit het beschikbaar stellen van e-bikes en e-bakfietsen die onder meer worden ondergebracht in de eigen, collectieve fietsparkeervoorzieningen. Daarnaast kunnen er fietsen ter beschikking gesteld worden aan huishoudens die zelf niet beschikken over een fiets.

Hiermee wordt het fietsgebruik gestimuleerd. Deze fietsen staan eveneens gestald in de collectieve fietsparkeervoorzieningen bij de woningen.

Tenslotte onderzoeken we of, hoe en wie aan de bewoners een pakket aan MaaS-diensten kan aanbieden, waarbij naast de genoemde vormen van deelmobiliteit ook op alle andere modaliteiten (OV, Uber, taxi, etc.) diensten zullen worden aangeboden om de bewoners op hun mobiliteitsbehoefte te ontzorgen. Inclusief de financiële afhandeling ervan. Deze diensten worden aangeboden via een MaaS-app, zodat via één kanaal de reismogelijkheden, de meest geschikte route, prijsverschillen en de reistijd inzichtelijk worden. Daarnaast kun je met de app een plek in het OV of een (deel)voertuig reserveren en betalen.

### **De Noord-Zuidverbinding**

Een cruciale rol voor die aanhechting is gelegen in de zogenaamde Noord-Zuidverbinding: drie varianten zijn daartoe in beeld gebracht: een tunnel, een breed 'ecoduct' en een meer functioneel viaduct. Bij de viaduct-oplossing is de zetting van de landhoofden de meest bepalende factor qua tijd en kosten. Als voorbeeld: met licht (en duur) ophoogmateriaal kan het in twee jaar gerealiseerd worden en met zand en monitoring (goedkoper) kan het in 5 jaar.



# Thema 3b: Inspiratie en verkenning

Netwerkaart -  
huidige situatie



'Missing links'  
in het netwerk



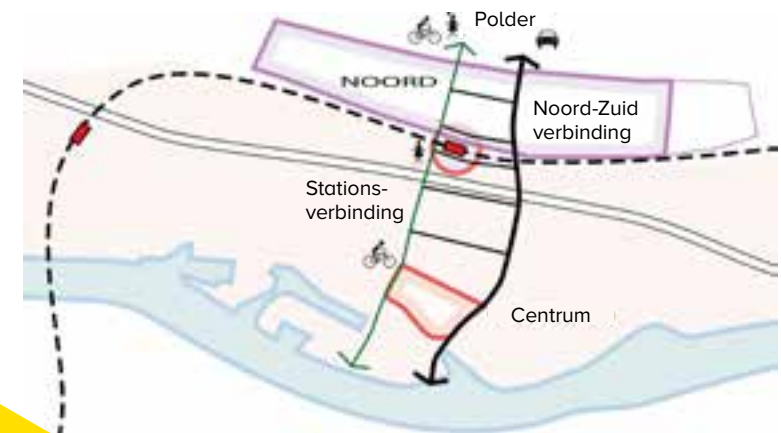
Netwerkaart -  
nieuwe situatie



## De blik naar de polder

Om Sliedrecht-Noord goed bereikbaar te maken, maar vooral om Noord ook mentaal stevig met Sliedrecht te verknopen is het nodig om de spoor- en snelwegbarrière tussen dorp en Noord waar mogelijk te slechten. Twee strategisch en centraal gelegen nieuwe verbindingen tussen dorp en Noord maken Noord goed bereikbaar en halen bovendien Sliedrecht uit zijn isolement. Dit is een grote en belangrijke ingreep met impact op de bestaande gebruikers in het plangebied. Mocht er verplaatsing nodig zijn, dan geven we de gebruikers uiteraard een nieuwe plek. De gemeente krijgt met deze nieuwe doorgangen een frontale oriëntatie op de polder dankzij de nieuwe directe fiets- en wandelroutes. De twee nieuwe verbindingen vullen elkaar aan; ter hoogte van het sportpark een goede autobrug met fiets- en wandelmogelijkheid; bij het station een voetgangers- en fietstunnel. In het verlengde van de provinciale weg N482 komt de Noord-Zuidverbinding: een nieuw viaduct voor auto's en langzaam verkeer verbindt de provinciale weg over de snelweg en spoor direct met de Thorbeckelaan in Sliedrecht-Oost.

Deze nieuwe centrale ontsluitingsweg speelt nog een andere belangrijke rol voor heel Sliedrecht doordat met deze ingreep de Stationsweg structureel ontlast wordt van doorgaand verkeer. De fiets- voetgangerstunnel bij het station draagt bij aan het ontwikkelen van de locatie als OV-knoop; zo uit de trein naar je woning, park en de polder in. Ook voor langzaam verkeer wordt hiermee een belangrijke schakel tussen gemeente en polder toegevoegd.



Goed verbonden





## **Onze visie op de realisatie van de ambities**

Sliedrecht kenmerkt zich door een rijk verenigingsleven: samen is een belangrijk woord voor het dorp. Getuigen hiervan zijn de vele (sport-)verenigingen, kerken, maatschappelijke en culturele instellingen. Samen betekent dat we rekening houden met elkaar, zo komen we tot goede en gedragen resultaten. In de onderstaande alinea's wordt beschreven hoe wij de uitwerking van onze ambities ter hand willen nemen: willen, organiseren en doen.

Grote plannen in Sliedrecht-Noord, waarvoor we intensief samenwerken met allerlei partijen, over een grote tijdspanne. We voorzien een glijdende schaal, een dynamisch ontwikkelproces: in de beginfase ligt de nadruk op het toespitsen van de ambities en het uitvoeren van benodigd onderzoek. Met het verstrijken van de tijd gaan we met elkaar steeds meer over naar de realisatiefase. Sliedrecht bouwt samen aan de toekomst!

## **Willen**

Onze kernambities zijn beschreven in dit hoofdstuk. Ze geven op hoofdlijnen weer wat wij willen bereiken in de komende jaren. We staan met dit ambitiedocument aan de vooravond van deze grote opgave. Daarom zijn de ambities geformuleerd met ruimte, zodat we toekomstige inzichten en accenten op een goede manier in onze ambities kunnen weven. Na bestuurlijke goedkeuring van de kernambities gaan we binnen de kaders dieper aan de slag met 'samen'. Met open vizier willen we onze stakeholders laten participeren, om ambities aan te scherpen en zo tot nadere uitwerking te komen.

## **Organiseren**

De komende jaren worden de ambities concreter ingevuld, zodat we van voorbereiding en concretisering uiteindelijk naar uitvoering van deze ambities gaan. Dat vraagt om een strakke organisatie, met een focus op realisatie. Cruciale succesfactoren zijn participatie, samenwerken en bouwen, om Sliedrecht-Noord onderdeel van de gemeenschap te maken. Vanaf het moment dat ambities concreter worden, gaan we projectmatig werken. Dat vraagt om een efficiënte projectorganisatie en een strak opgaveplan. Daarin staat de scope en fasering van opgave beschreven, alsook externe afhankelijkheid (op bijvoorbeeld grondeigenaarschap), een tijdsplanning, begroting en budget, communicatie, kwaliteit en rapportage.

## **Doen**

'Zeggen wat je doet, en doen wat je zegt.' Zo'n kreet past bij Sliedrecht, het vormt een basis voor duidelijk en plezierig werken aan een gezamenlijke toekomst. Bovendien: het zegt ook dat we erop aanspreekbaar willen zijn. Na groen licht voor de ambities (het bestuurlijk mandaat) gaan we aan de slag met participatie en verdergaand vooronderzoek, alles conform plan. Dit doen we in goed voorbereide en professioneel opgezette planonderdelen. Onderdelen die zich kenmerken door hun open karakter, met voldoende ruimte voor inspraak en een duidelijke focus. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- duurzaam werken
- ruimte voor co-creatie met allerlei stakeholders
- innovatie en ambitie zijn leidend
- in lijn met de bouwopgave in de Drechtsteden en de bouwambities van het Rijk

# 4. Participatie

Het is de ambitie het nog te ontwikkelen gebied in Sliedrecht-Noord te maken tot een plek van betekenis voor álle Sliedrechters. Naast de vele woonmogelijkheden komt er een 'groene long' in Sliedrecht-Noord, daarmee krijgt de ontwikkeling grote aantrekkingskracht. Inwoners kunnen in de wijk wonen en recreëren. Om de wijk 'van' inwoners te laten zijn, is er een uitgebreid participatieproces opgestart. Toekomstige inwoners, gebruikers en ondernemers kunnen hun wensen en ideeën delen, waardoor er een gedragen ambitie komt.

Middels participatie willen we bouwen aan een open, op wederzijds vertrouwen gebaseerde relatie met bewoners, ondernemers en alle relevante stakeholders en shareholders. Al deze betrokkenen zien - aan de hand van duidelijke afspraken en verwachtingen - hun wensen en belangen verzekerd binnen vooraf vastgestelde kaders. Zij kunnen gevraagd en ongevraagd helpen met adviezen en inzichten. Op deze wijze beïnvloeden zij voor hen relevante onderdelen van Sliedrecht-Noord. Participatie is op deze wijze de basis voor een bondgenootschap tussen gemeente en zijn stake- en shareholders met draagvlak voor het project als resultaat.

## **Verleden**

Het ambitiedocument is de afgelopen tijd tot stand gekomen op basis van de diverse raadsvergaderingen. Ook is op diverse plekken en verschillende manieren de inspraak van inwoners meegenomen. De participatie zal de komende tijd intensiveren, du moment de ambities concreter worden.

## **Samenwerking en co-creatie**

Vertrekpunt voor participatie is samenwerking met alle stakeholders, vanuit het vertrekpunt dat de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord de beste weg is voor Sliedrecht. Samen vorm en inhoud geven aan de ambities maakt het 'iets' van ons allemaal. Belangrijk in de participatie is samenwerking en co-creatie. Participatie zal vorm krijgen op meerdere fronten, elk met hun eigen vragen en uitdagingen:

### **- met ruimte voor water & groen**

Wonen in de polder is een unieke beleving. Water en groen zijn binnen handbereik. Hoe geven we deze woonomgeving vorm met respect voor de polder? Natuurinclusiviteit en klimaatrobuustheid zijn sleutelwoorden, hoe laden we die begrippen?

- **aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen**  
Sliedrecht-Noord krijgt een woningaanbod voor de totale breedte van de samenleving, met duurzame en toekomstgerichte woningen. Welke woonvormen en bouwconcepten passen in Noord? Hoe geven we vorm en inhoud aan klimaat-adaptief bouwen?
- **in verbinding met de gemeente en de regio**  
In Sliedrecht-Noord komt er een uitgebreid gebied bedoeld voor recreatie, van en voor Sliedrecht en de wijde omgeving. Mobiliteit speelt daarom een belangrijke rol. Wat kan er op dat gebied, in Noord zelf en in verbinding met de gemeente en de regio? Hoe creëren we een gezonde leefomgeving voor een brede doelgroep?

### **Belanghebbenden**

- Ondernemers en ondernemersverenigingen
- Inwoners Sliedrecht
- Inwoners huidige polderomgeving Sliedrecht-Noord
- Inwoners Wijngaarden
- Inwoners regiogemeentes

### **Twee participatielijnen**

In elk project en proces zijn er vastgestelde momenten waarop geparticipeerd kan worden. Het is dus van belang dat belanghebbenden de tijdlijn en de momenten kennen en goed weten wat er van hen wordt verlangd (zienswijze, inspraak, bezwaar, e.d., alsook de manier en het moment waarop en de vorm waarin). In die zin is het ook van belang dit in een juridisch kader mee te geven, zodat iedereen weet welke rol er vervuld

kan worden, met welke bevoegdheden en verantwoordelijk en waarop men aanspreekbaar is.

Een andere participatielaag is een continu gesprek met de belanghebbenden in welke vorm dan ook over al dan niet actuele of concrete wensen, ideeën, initiatieven, etc. In deze vrijere participatievorm kan iedereen agendapunten aandragen en suggesties voor oplossingen doen of juist om oplossingen vragen.

Om dit ambitiedocument van ambitie naar realisatie te brengen, krijgen beide participatievormen een plek. Participatie is een mooie werkwijze en een prachtig instrument waarmee we tot goede, gedragen plannen en beleid kunnen komen. Soms zijn er echter belangen die zwaarder wegen en participatie in de weg kunnen zitten. Denk daarbij aan veiligheid, nationale of regionale afspraken, werkgelegenheid, enzovoort. In zo'n geval zal het gemeentebestuur een andere beslissing moeten (kunnen) nemen.

### **Participatiemogelijkheden**

Om te komen tot een breed gedragen ambitie, volgt er een intensief participatietraject. Die participatie zal zowel online als offline plaatsvinden. Het doel van de participatie is om de belanghebbenden mee te nemen, het plan Sliedrecht-Noord echt van hen te laten zijn en worden.



## Online

De coronacrisis heeft gezorgd voor een enorme vlucht als het gaat om online participatie. De komende tijd zullen er diverse vormen van online participatie vorm krijgen. Mogelijke online participatievormen zijn:

- Online bijeenkomsten waarin de identiteit van Sliedrecht-Noord verder wordt toegelicht (water en groen, woningprogramma, recreatiemogelijkheden, mobiliteit, enzovoort).
- Een pagina met stellingen en een ideeënbox, die belanghebbenden kunnen voorzien van commentaar en ideeën.
- Een online platform waar belanghebbenden met elkaar 'in gesprek gaan' over de identiteit van de wijk.
- Chatmoment(en)/online consultatie met de wethouder(s) waar belanghebbenden terecht kunnen met ideeën, klachten, voorstellen etc.

## Offline

Fysieke ontmoetingen zijn, naast de online participatievormen, onmisbaar in dit participatieproces. Samen met online participatie ontstaat een helder beeld wat belanghebbenden in Sliedrecht-Noord voor zich zien. Mogelijke offline participatievormen zijn:

- Een polder-event, op de toekomstige plek van het project. Op een nader te bepalen moment kunnen belanghebbenden zich laten inspireren aan de hand van tekeningen en thema-tafels. Belanghebbenden kunnen ideeën delen, eigen tekeningen maken, etc.

- Straatconsultatie op diverse strategische plekken in Sliedrecht. Tijdens de consultatie vindt het gesprek plaats met inwoners over de identiteit van Sliedrecht-Noord.
- Een pop-up store (tijdelijke of mobiele 'winkel') waar iedereen welkom is om een indruk te krijgen van de plannen in Sliedrecht-Noord. Een echt inspiratiecentrum.
- Bijeenkomst(en) met en voor inwoners van het poldergebied en inwoners van Wijngaarden, om hen actief betrokken te houden bij de ambities in Sliedrecht-Noord.

Online en offline participatie dienen complementair te zijn, om belanghebbenden gevoel te geven bij de identiteit van Sliedrecht-Noord en de verwevenheid met Sliedrecht en de regio. De informatie die opgehaald wordt uit dit participatietraject is de basis voor het vervolg van dit project. Met andere woorden: om van ambitie naar concretere plannen te komen.

# 5. Programma en haalbaarheid

Een gedifferentieerd woonprogramma ligt aan de basis voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord, waar plek is voor verschillende woningvormen en -concepten met verschillende samenstellingen. De ambitie voor het woonprogramma volgt op de ambitie om een programma met binnenstedelijk karakter toe te passen voor Sliedrecht-Noord. Met het station als OV-knooppunt dient de aansluiting gevonden te worden bij de kern van Sliedrecht, waarbij een hoogstedelijk woonprogramma gecombineerd wordt met de Sliedrechtse Tuinen in de groenstrook langs het spoor. Dit zal een kwalitatief hoogwaardig woonaanbod opleveren. Aan de rand van de Middelwetering vindt het woonprogramma aansluiting met de landelijke omgeving en is er in het woonprogramma rekening gehouden met wonen in een lagere dichtheid.

Volgend op het marktverkenningsonderzoek van ABF Research is het woonprogramma voor Sliedrecht-Noord opgezet om beweging binnen de Sliedrechtse woningmarkt in gang te zetten. Waar de huidige bewoners de mogelijkheid zullen krijgen om een stap te maken in woningtype zal er in het bestaande woningsegment - met name sociale woningen - ruimte vrijkomen om starters te kunnen huisvesten. Daarmee wordt ruimte en doorstroming op

de woningmarkt gecreëerd. In het woonprogramma zal daarom rekening gehouden worden met dat 60% van de woningen in Sliedrecht-Noord betaalbaar zijn. Op een totaal van ongeveer 1.500 woningen voor Sliedrecht-Noord worden verschillende type woningen gerealiseerd waarbij diversiteit van het programma gewaarborgd is. Het betreft hier sociale appartementen, rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen in zowel de betaalbare als vrije sector.

## Verdere ambities ter ondersteuning programma Sliedrecht-Noord

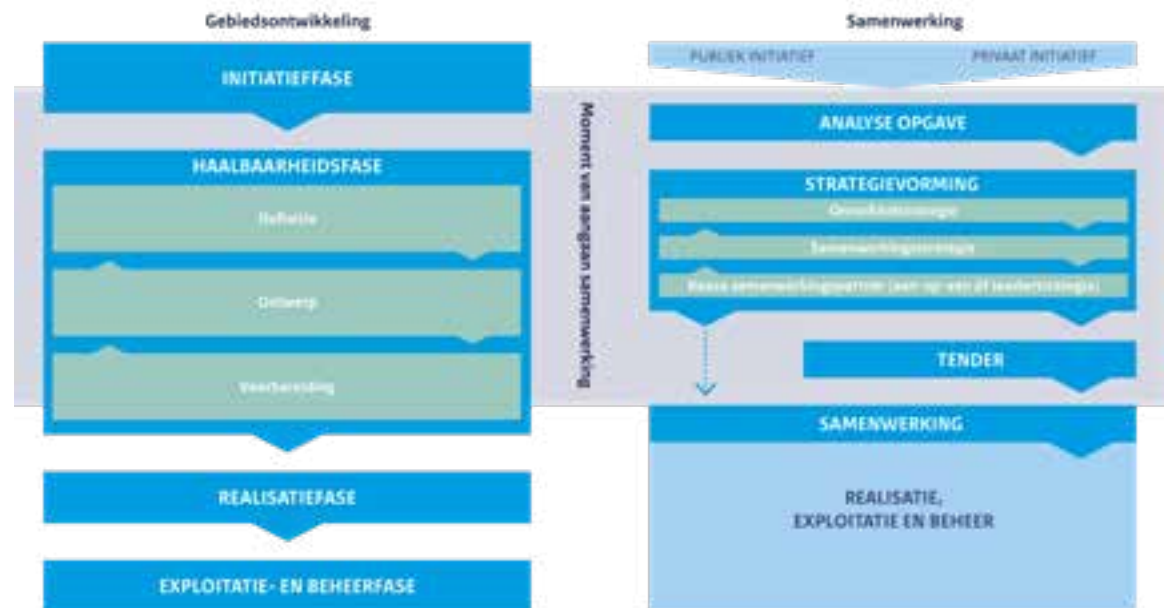
Voor een goede ontwikkeling van Sliedrecht-Noord dient ook rekening te worden gehouden met een goede verbinding en ontsluiting. Waar Sliedrecht-Noord een aanvulling is voor Sliedrecht zal dit ondersteund worden met verschillende infrastructurele verbindingen.

Via een breed viaduct wordt er met ruimte voor fietsers, voetgangers, groen en de auto, een verbinding voorzien die als hoofdverbinding acteert tussen de oude kern van Sliedrecht en de nieuwe ontwikkeling van Noord.

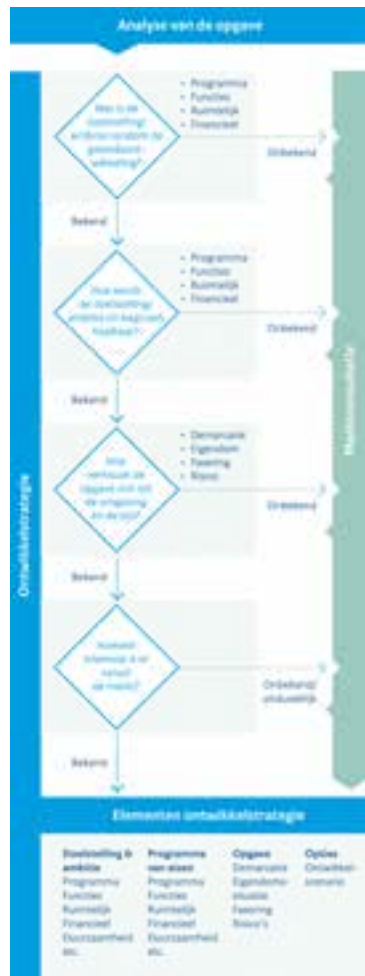
Een brede loper met ruimte voor groen vanaf het sportpark aan de Thorbeckelaan richting de Lockhorst accentueert het nieuwe Sliedrecht met een aansluiting op de provinciale weg. Vanaf hier kan iedereen in Sliedrecht het sportpark bereiken en heeft de mogelijkheid om de Sliedrechtse Tuinen te bezoeken. Daarnaast zorgt deze nieuwe verbinding voor een ontlasting van de ontsluitingsweg zoals de Stationsweg nu functioneert. De leefbaarheid zal daarmee ook in dit deel van Sliedrecht toenemen.

Bij het station wordt ook een langzaamverkeer-verbinding gerealiseerd voor fietsers en voetgangers om Sliedrecht-Noord op een duurzame manier te verbinden. Door de Sliedrechtse Tuinen kan het station bereikt worden om de regio verder te ontsluiten op Sliedrecht. De versterking van het fietsnetwerk binnen Sliedrecht biedt gelegenheid om nadere aansluiting te vinden op het fietsnetwerk van Zuid-Holland. De omliggende gemeente uit de Drechtsteden worden op deze manier aan elkaar verbonden.

Door in te zetten op het station als knooppunt zal de vervlechting met de regio vergroot worden. De bereikbaarheid van de Drechtsteden op de as Dordrecht-Gorinchem wordt vergroot en daarnaast is de Randstad dichterbij. Met een grotere populatie woonachtig in Sliedrecht als totaal zal het gebruik van de Merwede-Lingelijn toenemen, wat ondersteunend is aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Sliedrecht.



# 6. Ontwikkelstrategie



De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord kent een integrale samenhang waarin het overzicht over het totale gebied gewaarborgd dient te worden. De reikwijdte van het gebied maakt dat een gefaseerde ontwikkeling via deelgebieden in opzet gerealiseerd moet en kan worden. De kern van het gebied met enerzijds het OV-knooppunt en anderzijds de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten bieden een uitgelezen mogelijkheid als startpunt van een gefaseerde ontwikkeling. De ontwikkeling van Sliedrecht Buiten is een vliegwiel voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord.

Zodra het sportcomplex in Sliedrecht Buiten in gebruik zal zijn, zal dit de eerste gebruikers het gebied in trekken waarmee Sliedrecht-Noord een eerste gezicht krijgt. Sliedrecht Buiten plaveit daarmee de weg voor de eerste gefaseerde ontwikkeling van Sliedrecht-Noord. Om de bereikbaarheid van het gebied te vergroten is de koppeling met het OV-knooppunt gewenst. De ontwikkeling van het gebied rondom het OV-knooppunt met het station Sliedrecht als centrale pijler geeft daarbij de ruimte om de potentie van het gebied Sliedrecht-Noord te benutten. Een binnenstedelijk kader rondom het OV-knooppunt vergroot het gebruik en versterkt de

inhoudelijke beleving die Sliedrecht-Noord als onderdeel van de kern van Sliedrecht toevoegt aan het gehele dorp. De bereikbaarheid vanuit verschillende kanten maakt dan het OV-station tot een knooppunt.

In navolging op de gefaseerde ontwikkeling voor het centrale gebied kan Sliedrecht-Noord verder ontwikkeld worden op basis van de karakteristieke gebiedselementen uit het gebied, zodat er ook aansluiting wordt gevonden met de omringende polder.



## Samenwerking

De opgave voor Sliedrecht-Noord vergt een aanpak die in samenspraak met meerdere partijen opgezet moet worden. Verschillende partijen, als ontwikkelaars, bouwers, lokale eigenaren en de corporaties, zullen samen met de gemeente vorm moeten geven aan de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord. Het doel van de gemeente is om alle mogelijke betrokken partijen zo vroeg mogelijk te betrekken, met het ambitiedocument als handleiding.



Over de potenties van de gebiedsontwikkeling Sliedrecht-Noord is al gesproken met verschillende ontwikkelaars om inzicht te krijgen waar de mogelijkheden voor Sliedrecht-Noord liggen. Een aantal partijen heeft grondposities in het gebied en/of zijn in overleg met eigenaren om posities te krijgen. Die partijen wensen tot een samenwerking onderling én met de gemeente te komen. Dat daadwerkelijk betrekken van marktpartijen wordt verder uitgewerkt, waarbij de manier en structuur van samenwerken de belangrijkste eerste opgave is. Door een goede publiek-private manier van samenwerken kan de

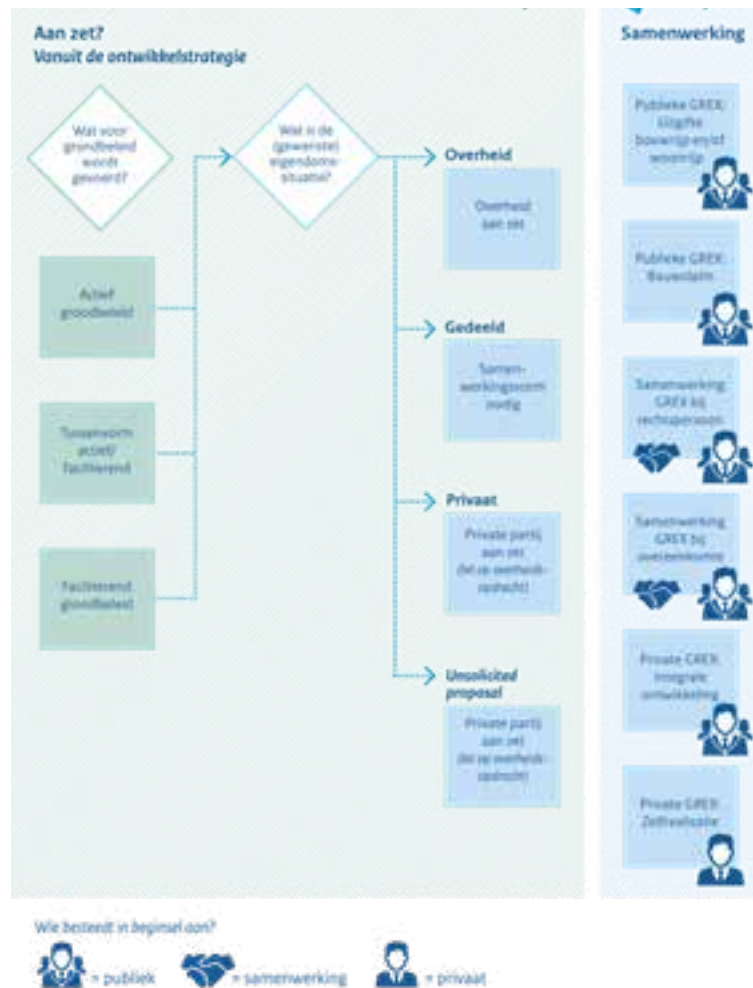
opgave voor Sliedrecht-Noord gerealiseerd worden.

De exacte vorm van samenwerking wordt de komende maanden nader ingevuld op basis van de concrete planinvulling en verkenning van de financiële haalbaarheid. Het inhoudelijk kader daarvoor wordt gevormd door het voorliggende ambitiedocument, de uitwerking ligt in de vorm van de samenwerking.

## Rol gemeente

De rol van de gemeente voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord ligt met name in het publiekrechtelijk faciliteren van de ontwikkeling. De planologische procedure is daarbij een belangrijk instrument. De opgave vraagt verder een coördinerende rol van de gemeente in samenspraak en samenwerking met de partijen die eigendommen hebben en tot ontwikkelingswensen te komen. Vandaar dat de gemeente daarmee tot afspraken wenst te komen, zoals in het hier voorgaande is geschetst. De gemeente heeft zelf beperkt eigendom in het gebied. Daardoor kan de gemeente niet zozeer 'actief grondbeleid' voeren maar zal er met name een faciliterende rol gespeeld worden. Door een samenwerking aan te gaan met verschillende marktpartijen die posities hebben en tot de juiste ontwikkelingen kunnen en willen komen, kan de gemeente Sliedrecht deze rol optimaal invulling geven. Desondanks is het denkbaar dat de gemeente bij wijze van uitzondering kan beslissen om actief gronden te verwerven.

Daarnaast is het kostenverhaal uiteraard een belangrijk aspect. Er zijn immers veel investeringen nodig (met name de infrastructurele verbindingen) om tot de gebiedsontwikkeling Sliedrecht-Noord te kunnen komen.



Voor een haalbare ontwikkeling is het cruciaal dat hierover in de genoemde publiek-private samenwerking tot goede afspraken wordt gekomen. Die afspraken gaan zowel over het wat (welke investeringen), het wanneer (fasering van investeringen) en het wie (wie neemt welk deel van welke investeringen voor zijn rekening).

### Alliantievorming MLL

De gemeente Sliedrecht maakt zich sterk om de alliantie van gemeenten aan de MerwedeLingelijn te verbreden en versterken. Samen opgaan ten aanzien van de mobiliteitsvraagstukken voor de regio en het versterken van het infrastructurele netwerk zal de regio alleen maar economische en sociale meerwaarde opleveren. De genoemde aansluiting op het fietsnetwerk Zuid-Holland is hier een direct voorbeeld van, waarbij een intensivering in het gebruik van de spoorlijn aanvullende mogelijkheden biedt voor zowel bewoners als bezoekers.

Deze alliantie zal niet alleen kunnen bestaan uit de vier gemeenten langs de lijn. De hele regio, de provincie en het waterschap zijn of worden deelgenoot van de opgave van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing onderdeel. Ieder vanuit zijn eigen perspectief en rol, maar Sliedrecht schuwt hierbij niet de rol van kartrekker.

Nederland kent vele ruimtelijke uitdagingen en die kunnen niet allen vanuit Den Haag aangepakt worden, de lokale partijen zullen het moeten doen. Wij hopen dat de aanpak voor het nieuwe Sliedrecht van 2035-2040 als inspiratie mag dienen.

# 7. Proces

## **Proces van totstandkoming Ambitiedocument**

- inhoudelijke verkenningen
- financiële verkenningen
- marktconsultaties
- participatie

Via deze marktconsultatie hebben we een beeld gekregen over de opgave, de aandachtspunten en risico's, de markt-vraag en de ontwikkelmogelijkheden.

Zo is het duidelijk geworden dat diverse partijen in gesprek of onderhandeling zijn met eigenaren in het gebied of op dit moment nog aan het overwegen zijn om eigendomsposities in te nemen, afhankelijk van hoe de gemeente de opgave verder gaat oppakken. Een gedeelde conclusie uit de gesprekken is echter dat niemand 'het alleen kan'. Het bouwrijp maken van het gebied en de versnippering van de eigendommen maken het alleen al complex genoeg dat er naar samenwerkingen gezocht zal moeten worden om de opgave gerealiseerd te krijgen.

Om de opgave haalbaar te maken, zien de meeste partijen het dan ook als een noodzakelijkheid om samen te werken.

Zowel tussen de partijen als met de gemeente. Als eerste stap daarin gaan we daarom gezamenlijk een verkenning doen van de opgave. Om een overzicht te krijgen van waar we mee rekenen, aan welke 'knoppen' er kan of moet worden gedraaid om tot een haalbare ontwikkeling te komen, etc. Op basis van die verkenning kan bij een positieve conclusie toegewerkt worden naar een samenwerking van waaruit planvorming kan plaatsvinden

## **Contracteringssamenwerkingen**

- planuitwerking en participatie op deelplanniveau
- planologische mijlpalen vastleggen in omgevingsplan.

## **Het vervolg**

De haalbaarheidsstudie met de ontwikkelaars levert in het derde kwartaal van 2023 een eindconclusie op. Dan weten we hoe en met welke partijen we de ambities verder gaan brengen. Daarna volgen de planologische stappen zoals aanpassing van het Omgevingsplan. Dat betekent dat het jaar 2023 in het teken zal staan van gesprekken met belanghebbenden en intensieve participatie.

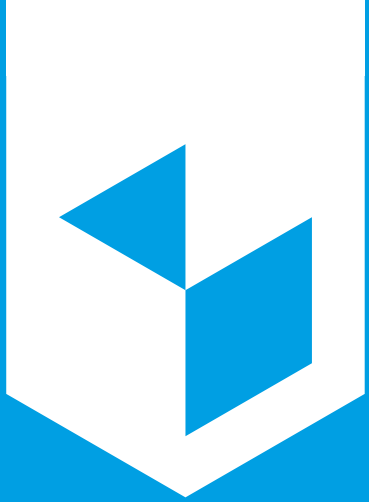
# Bijlage

Richtlijn klimaatadaptatie:  
convenant klimaatbestendig  
bouwen PZH.

Eisen klimaatadaptief  
bouwen  
(Convenant Bouw Adaptief:  
<https://bouwadaptief.nl/>)

Doel (Omgevingsvisie)	Eis (Omgevingsplan)	Range
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	40-70 mm
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	20-100%
	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	20-60%
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	30-80%
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soorten-categorieën
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	





► [sliedrechtbouwt.nl](http://sliedrechtbouwt.nl)