

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Frenkie van den Broek f.van.den.broek@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0064004</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 16 mei 2023 6 juni 2023 27 juni 2023</p> <p>BO PRV 14 april & inhoudelijke afstemming op 3 mei 2023</p>

Bijlagen

-
1. Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024
 2. Begrotingswijziging Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024

Onderwerp

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 vast te stellen.
2. Uitgangspunt 3 te actualiseren.
3. Uitgangspunt 4 te actualiseren.
4. Uitgangspunt 6 te actualiseren.
5. Uitgangspunt 7 te actualiseren.
6. Uitgangspunt 8 te actualiseren.
7. Uitgangspunt 9 te actualiseren.
8. Uitgangspunt 10 te actualiseren.
9. Uitgangspunt 14 te actualiseren.
10. Akkoord te gaan met de bijgevoegde begrotingswijziging.

Samenvatting voor de raad:

De 15 uitgangspunten van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 zijn op 14 december 2021 (inclusief amendement) vastgesteld door de gemeenteraad en 5 juli 2022 opnieuw ongewijzigd vastgesteld via het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2023. Middels het bijgevoegde document, het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 houden we ons vast aan de jaarlijkse Programmaplan cyclus waarin de voortgang en een vooruitblik van het programmaplan en haar uitgangspunten inhoudelijk besproken worden.

Inleiding

Sinds het Programmaplan 2022-2023 zijn we hard aan de slag gegaan om de ambities in beeld te brengen en uit te werken, om zo te komen tot een haalbare strategie voor de realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024, beschrijft de vooruitgang en mijlpalen die we gemaakt hebben en geeft een indicatie van de vervolgstappen die we binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing het komende jaar verwachten te gaan zetten.

Doordat er de afgelopen periode veel vooruitgang op de verschillende deelprojecten is geboekt, zijn enkele uitgangspunten geactualiseerd. De wijzigingen zijn in rood weergegeven in de tekst van de uitgangspunten en opgenomen als beslispunt in dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

- De jaarlijkse Programmaplan cyclus heeft als doel om consistent te informeren over de gemaakte voortgang betreft het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing.
- Het voorspelbaar maken van de vervolgstappen voor het Programmaplan, door duidelijk te maken welke documenten de komende periode voorgelegd zullen worden aan de raad en wat de gemeente in het vervolg verder zal uitwerken. Hiermee willen wij als bestuur ook voorspelbaar zijn in onze actie en besluiten.
- De uitgangspunten te actualiseren in afstemming met de raad.

Argumenten

Argumenten per beslispunt

1. Door het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 vast te laten stellen geeft de gemeente een vervolg aan voorafgaande besluitvorming. Door het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 kan dit Programma en de stappen waaruit dit is opgebouwd verder in gang gezet worden.

2. *Uitgangspunt 3 aan te passen met de onderstaande 3 (door het programma) te bereiken resultaten:*

- *"Als bij het aanleggen van deze verbindingen sportvoorzieningen moeten worden aangepast dan is de vernieuwing van zo'n voorziening integraal onderdeel van de aanleg."*
- *"De ruimtelijke vernieuwing heeft waar mogelijk en gewenst geleid tot een gelijkwaardige oppervlakte aan ruimte voor bedrijven."*
- *"De ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte zijn kwalitatief aanmerkelijk versterkt. Met name door een verbetering van de leefbaarheid, met meer ruimte voor bewegen en ontmoeten. " Het doel is om te onderstrepen dat indien er door de aanleg van de Noord-zuidverbinding sportvoorzieningen moeten worden aangepast, de gemeente dit op een integrale manier onderdeel maakt van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing. Wat de integrale afstemming met de belanghebbenden waarborgt in het proces van de gebiedsontwikkeling.*

Daarnaast is de zin inzake oppervlakte voor bedrijven aangepast door te "sanering van bestaande bedrijfsterreinen" achterwegen te laten, doordat uit de verkenning dit niet van toepassing is gebleken en niet onderdeel is van een van de deelprojecten.

De ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte versterken vormt een middel om sociale en maatschappelijke ambities te bereiken. Om deze reden is dit punt uitgebreid, om specifiek te borgen dat de ruimtelijke vernieuwing moet leiden tot een verbetering in de leefbaarheid met meer ruimte voor bewegen en ontmoeten.

3. *Uitgangspunt 4 te nuanceren door in plaats van enkel stedenbouwkundige uitgangspunten in startnotities van deelprojecten vast te leggen deze middels stedenbouwkundige kaders vast te leggen, waar een startnotitie inhoudelijk onderdeel van uitmaakt.*

Op deze manier is het breder toepasbaar op de deelprojecten, wegens de verschillen in dynamieken, tempo's en trajecten.

4. *Uitgangspunt 6 te actualiseren door 2 locaties toe te voegen aan de Binnenstedelijke Herstructurering: de sporthal aan de Valkweg en de Dr. Schaepmanstraat.*

Het afgelopen jaar is er samen met Tablis Wonen hard gewerkt aan een gedeelde visie en een programmatische planuitwerking. Hier zijn de locatie langs de Valkweg en de Dr. Schaepmanstraat uit voort gekomen als interessante locaties om toe te voegen aan de schuifpuzzel van de Binnenstedelijke Herstructurering. Deze locaties zijn daarom ook meegenomen in de stedenbouwkundige visie (een transformatievisie) waar partijen de komende 15 jaar 'echt' voor willen gaan. Hiervoor ligt er een haalbare businesscase voor de eerste acht deellocaties, waarover overeenstemming is bereikt met Tablis Wonen. De afspraken hierover worden vertaald in een samenwerkingsovereenkomst.

5. *Uitgangspunt 7 te actualiseren door te noemen dat twee varianten verder worden uitgewerkt: (1) een viaduct (smal) en (2) een parkachtig viaduct (breed).*

Door de toekenning van de subsidie wordt de voorkeursvariant verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. We zitten nu nog in het proces van de varianten en de gebonden keuzes/consequenties uitwerken, in gesprek met de verschillende belanghebbenden. In Q3 verwachten wij formeel een besluit te kunnen voorleggen over de voorkeursvariant van de Noord-zuidverbinding.

6. *Bij Uitgangspunt 8 het indicatieve woningaantal aan te passen naar 1500-1800 woningen voor in Sliedrecht-Noord.*

Dit sluit beter aan op de trend die we vanuit de markt zien voortkomen door de 60% betaalbaar vuistregel vanuit het Rijk, in het vorige Programmaplan werd 1200-1600 genoemd als indicatief woningaantal. Na de haalbaarheidsstudie zal er een onderbouwd voorstel komen over een haalbaar woonprogramma.

7. *Uitgangspunt 9 te actualiseren door te refereren naar de reserve Koers 2030, in plaats van het 'Fonds Ruimtelijke Vernieuwing' te noemen zoals in de vorige Programmaplannen.*

De actualisatie dient verwarring door de verschillende termen te voorkomen. Daarnaast dient het te verduidelijken dat het Programma Ruimtelijke Vernieuwing gedekt wordt uit de reserve Koers 2030. Dit is van belang doordat de reserve Koers 2030 niet exclusief voor het Programma is, maar voor alle ambities.

8. *Uitgangspunt 10 te actualiseren door te refereren naar de reserve Koers 2030, in plaats van het 'Fonds Ruimtelijke Vernieuwing' te noemen zoals in de vorige Programmaplannen. Zie de argumentatie hierboven, bij uitgangspunt 9.*

9. *Uitgangspunt 14 te actualiseren door de huidige indicatieve planning te updaten naar de huidige inzichten.*

Een actuele planning communiceert transparant de huidige indicatieve planning per deelproject. Op deze manier willen we voorspelbaar blijven in de verwachtingen. Echter blijft dit een indicatie van de planning, we zullen de planning moeten blijven actualiseren komende jaren door de vele afhankelijkheden van gebiedsontwikkelingen. Daarnaast wordt er in het bijhorende hoofdstuk vermeld welke mijlpalen wij komend jaar verwachten te bereiken per deelproject.

10. *Akkoord te gaan met de begrotingswijziging om zo het budget voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing voor 2023 te verhogen met €780.000,- en voor 2024 te verhogen met € 300.000,-, te dekken uit de reserve Koers 2030.*

In het collegewerkprogramma (2023-2026) is reeds besloten voor 2023, 2024, 2025 en 2026 per jaar €200.000 beschikbaar te stellen (uit de reserve Koers 2030) voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing. Echter door versnelling van de projecten en interne projectorganisatie blijkt naar de huidige inzichten dit budget niet voldoende te zijn.

De totale kosten voor 2023 komen naar schatting uit op een totaalbedrag van € 979.500,-. Bovenop het eerder beschikbaar gestelde budget van €200.000,- vragen we om € 780.000,- extra budget beschikbaar te stellen vanuit de Koers 2030. De geraamde kosten voor 2023 worden onderverdeeld in €579.000,- aan personeelskosten en €400.000,- aan advieskosten.

De verwachting is dat er voor de projecten Binnenstedelijke Herstructurering en de NoordZuidverbinding eind dit jaar een grondexploitatie geopend kan worden. Hierdoor zal het benodigde budget voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing voor de komende jaren aanzienlijk lager zijn. Dit omdat vanaf dat moment een gedeelte van de kosten geboekt kunnen worden op deze (grond)exploitaties). De restende kosten voor 2024 worden geraamd op € 300.000,- voor personeel en € 200.000,- voor onderzoeken. Bovenop het eerder beschikbaar gestelde budget van €200.000,- vragen we om € 300.000,- extra budget beschikbaar te stellen vanuit de Koers 2030.

In de bijgevoegde begrotingswijziging is ook de genoemde 4x € 200.000 opgenomen. Deze is in de 1^e begrotingswijziging bij het CWP wel toegelicht maar niet opgenomen.

Kanttekeningen / Risico's 1. Dekking uit de reserve Koers 2030

Door de versnelling van projecten en daarmee de interne projectorganisatie en advieskosten, zijn de totale kosten in 2023 en 2024 naar verwachting hoger dan op dit moment begroot is. Waardoor we voor nu een deel uit de Koers 2030 reserve nodig hebben voor de dekking van deze kosten. Dat is op zich niet ongebruikelijk, gemiddeld is er tussen de 15 en 20 % van ieder project gereserveerd voor de

VAT-kosten. Zodra er een grondexploitatie voor de projecten wordt geopend, kunnen de gemaakte kosten van de projecten hierop gedekt worden.

2. Vertraging nota kostenverhaal/grondbeleid

De nota kostenverhaal heeft enkele maanden vertraging opgelopen doordat de organisatie zich tijdelijk moest concentreren op het opstarten van het project van de Noord-Zuidverbinding door het kabinetsbesluit over de rijkssubsidie. In de bestuurlijke planner is dit begin dit jaar aangekondigd. Op dit moment wordt de nota afgerond en zal het eveneens volledig afgestemd zijn op de komst van de omgevingswet.

Financiën

De toekenning van de rijkssubsidie voor de Noord-zuidverbinding heeft geleid tot versnelling in de projectorganisatie en de financiële puzzel van het programma. Waardoor de kosten voor 2023 uitkomen op een totaalbedrag van €979.500,- voorafgaand op het openen van een grondexploitatie voor de projecten. Wat betekent dat er voor 2023 € 780.000,- uit de reserve Koers 2030 nodig is om de kosten te dekken en voor 2024 €300.000,- . Zodra de grondexploitatie voor de projecten wordt geopend, kunnen hierop personeelskosten en onderzoek/advieskosten worden geboekt. Voor 2024 is de reële aanname dat we met de vervolgonderzoeken en de personele inzet de binnenstedelijke herstructurering (Sliedrecht Oost) en de Noord-zuidverbinding formeel kunnen starten als project. Voor 2024 zal de uitname uit de reserve dus minder zijn omdat de 2 projecten financieel erbuiten vallen. Wij schatten het benodigde budget voor 2024 vervolgens op €300.000,- voor personeel en €200.000,- voor onderzoeken/advieskosten.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

Het Programmaplan ruimtelijke vernieuwing heeft als doelstelling om de ambities op het thema duurzaamheid in Sliedrecht, zoals beschreven in de Omgevingsvisie, Regionale Energie Strategie (RES), Regionale Adaptatie Strategie (RAS) en in het groenbeleidsplan, in verdere uitwerking te ondersteunen.

Inclusiviteit

Door de ruimtelijke ingrepen van het Programma wordt de basis gelegd om de sociale structuur te verstevigen: een buitenruimte die uitnodigt tot beweging en ontmoeting, een soepele verbinding tussen oude en nieuwe buurten en een meer diverse samenstelling van de woningvoorraad. De ruimtelijke en sociale aanpak worden in de verdere uitwerking dan ook integraal opgepakt en vragen ook om een integrale aanpak in de organisatie.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit Het

Programmaplan wordt jaarlijks geactualiseerd en gemonitord.

Communicatie / Participatie

Uiteraard blijven we ook in de komende fasen informeren, om iedereen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen én de verschillen tussen de projecten. Niet alle projecten lopen immers synchroon, dus het is belangrijk om steeds het overzicht te houden op wat alle ontwikkelingen betekenen voor het grotere plaatje. De komende jaren wordt er vanuit onze campagne en website www.sliedrechtbouwt.nl , actief gecommuniceerd met alle belanghebbenden en geïnteresseerden. De MAG is sinds december 2022 actief en wil dit jaar werken aan meer zichtbaarheid voor de inwoners waarmee zij nog meer de stem van Sliedrecht kunnen gaan vertolken. De MAG heeft vroegtijdig kennis genomen van dit programmaplan.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

n.v.t.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

14 December 2021 is het Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030 vastgesteld door de raad.

5 Juli 2022 zijn de uitgangspunten van het programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2023 ongewijzigd vastgesteld.

8 November 2022 is de Algemene beschouwingen / Begroting 2023 – collegewerkprogramma 2023 – 2026 vastgesteld.

Eerdere besluitvorming

Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2023 - Raadsvoorstel