

## Raadsvoorstel

<p><b>Team:</b> Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p><b>Steller:</b> Omar Laghzaoui o.laghzaoui@sliedrecht.nl</p>	<p><b>Portefeuillehouder:</b> Ton Spek</p>
<p><b>Onderwerp:</b> Startnotitie binnenstedelijke vernieuwing Sliedrecht Oost</p>	
<p><b>Openbaar:</b> Ja</p>	<p><b>Afdoening motie en/of toezegging:</b> <b>Is hiermee een motie afgedaan?</b> Nee <b>Is hiermee een toezegging afgedaan?</b> Ja</p>
<p><b>Zaaknummer:</b> 2022-0133377</p>	<p><b>Fatale termijn:</b></p>
<p><b>Bestuurlijke route:</b> College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad Oordeelsvormend Sliedrecht Gemeenteraad Besluitvormend Sliedrecht</p> <p><b>PFO:</b></p>	<p><b>Planning:</b> 13 september 2022 1 november 2022 15 november 2022</p> <p>Ton Spek en Roelant Bijderwieden</p>

### Bijlage

- 
1. Startnotitie binnenstedelijke gebiedsontwikkeling Sliedrecht Oost

## Onderwerp

Startnotitie binnenstedelijke vernieuwing Sliedrecht Oost.

## Beslispunten

### De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De startnotitie Sliedrecht Oost vast te stellen, die toeziet op het proces om tot de samenwerkingsfase te komen en verder.

### Samenvatting voor de raad:

Voor u ligt de startnotitie voor de binnenstedelijke vernieuwing van Sliedrecht Oost, waarvan de gemeente Sliedrecht en de woningcorporatie Tablis Wonen de initiatiefnemers zijn. Deze startnotitie bevat de aanpak voor de planuitwerking voor Sliedrecht Oost en ziet toe op het proces en de producten die uitgewerkt worden om tot de samenwerkingsfase te komen en verder. De opdracht van de startnotitie vloeit voort uit uitgangspunt 4 van het programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 20222030.

### Inleiding

Voor u ligt de startnotitie voor de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht Oost, waarvan de gemeente Sliedrecht en de woningcorporatie Tablis Wonen de initiatiefnemers zijn. Deze startnotitie bevat de aanpak voor de planuitwerking voor Sliedrecht Oost en ziet toe op het proces en de producten die uitgewerkt worden om tot de samenwerkingsfase te komen en verder. De opdracht van de startnotitie vloeit voort uit uitgangspunt 4 van het programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 20222030 (hierna: PRV), waarin de strategie staat omschreven voor de herstructurering van Sliedrecht Oost.

Het afgelopen anderhalf jaar heeft de gemeente samen met de woningcorporatie Tablis Wonen een verkenning uitgevoerd naar de herontwikkelingsmogelijkheden van Sliedrecht Oost. Dit omdat er sprake is van een sterke concentratie sociale woningbouw, de onder druk staande leefbaarheid in de wijk, onbenut potentieel van de openbare ruimte en omdat een deel van de woningvoorraad verouderd is en toe is aan vernieuwing. Uit de verkenning is een strategie op hoofdlijnen voortgekomen die een vernieuwd en gemengd Sliedrecht Oost nastreeft. Deze strategie en onderliggende uitgangspunten zijn opgenomen in het PRV.

Het resultaat van de verkenning is dat beide partijen voldoende aanleiding en kansen zien om aan de slag te gaan met de volgende fase: de intentiefase. Hierover is het college intussen een intentieovereenkomst aangegaan met Tablis Wonen. De inhoud van de gemaakte afspraken staat in deze startnotitie.

In de intentiefase is het doel om middels een ruimtelijke, maatschappelijke en financiële verdieping tot een haalbaar project te komen. De intentiefase kan daarom ook beschouwd worden als een fase waarin een haalbaarheidsstudie uitgevoerd wordt om tot samenwerkingsafspraken te komen. Het resultaat van deze studie is o.a. een stedenbouwkundige kader, een ontwikkelstrategie en een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Deze startnotitie dekt grotendeels de structuur en de inhoud van de concept inhoudsopgave, waar de gemeenteraad op 5 juli inzage in heeft gehad. Ten opzichte van de voorgaande startnotities die de gemeenteraad voor andere gebieden in het verleden heeft vastgesteld, bevat deze startnotitie geen nieuw stedenbouwkundige kaders dan de reeds vastgestelde in het PRV. Het proces dat wordt ingegaan met deze startnotitie leidt wel naar o.a. een nieuw stedenbouwkundige kader dat in Q2 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor besluitvorming.

Om een volledige en integrale afweging te maken, wordt de ontwikkelstrategie samen met het stedenbouwkundig kader in Q2 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming, in plaats van Q4 2022. De ontwikkelstrategie bevat hoofdzakelijk de fasering van de verschillende deelgebieden, kaders voor het ontwikkelproces, grondrouting, financiën en wijze van contracteren. Over de gemaakte samenwerkingsafspraken in de SOK met Tablis Wonen, wordt de gemeenteraad op hetzelfde moment geïnformeerd.

### Beoogd effect

De startnotitie is het middel om samen met Tablis Wonen te komen tot de samenwerkingsfase en verder.

## **Argumenten**

1. In deze startnotitie zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor Sliedrecht Oost gebundeld en is het vervolgproces beschreven. De startnotitie ziet daarmee toe op het vervolgproces en de producten die opgeleverd worden. Zowel gemeente als de woningcorporatie Tablis Wonen zijn initiatiefnemers voor de binnenstedelijke herstructurering. Met de intentie overeenkomst, spannen beide partijen zich in om binnen de reeds vastgestelde kaders tot een haalbaar project te komen en daarover samenwerkingsafspraken met elkaar te maken vóór Q2 2023.
2. De opdracht van de startnotitie vloeit voort uit uitgangspunt 4 van het PRV, dat op 5 juli 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

## **Kanttekeningen / Risico's**

Het risico is aanwezig dat op basis van de haalbaarheidsstudie het project niet haalbaar lijkt te zijn of dat er niet binnen afzienbare tijd overeenstemming wordt bereikt met Tablis Wonen.

## **Financiën**

Het merendeel van de benodigde expertise is reeds aanwezig bij de gemeente en Tablis Wonen. De kosten voor het gemeentelijk aandeel worden gedekt uit het beschikbare budget voor het PRV. Aanvullende adviesdiensten worden naar een ratio van 50:50 verdeeld tussen gemeenten en Tablis Wonen. Voor de intentiefase gaat het om € 75.000 dat aanvullend voor rekening komt voor de gemeente Sliedrecht.

## **Wet- en regelgeving / Juridische zaken**

n.v.t.

## **Duurzaamheid**

Kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad, waar verduurzaming een belangrijke doelstelling en uitgangspunt is voor de binnenstedelijke herstructurering.

## **Inclusiviteit**

De herstructurering van de woningvoorraad gaat over verschillende doelgroepen die onderdeel zijn van de nader uit te werken participatie aanpak.

## **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

De producten worden in Q2 2023 voorgelegd voor besluitvorming.

## **Communicatie / Participatie**

In deze fase worden de huurders van Tablis Wonen, de huurders van de gemeentelijke accommodaties en de particulieren – die in het studiegebied vallen - geïnformeerd. Communicatie heeft in deze fase nog een informatief karakter, omdat er nog getekend en gerekend wordt met studielocaties. Nu er in de haalbaarheidsstudie nog locaties kunnen afvallen of toegevoegd kunnen worden, ronden we eerst de haalbaarheidsfase af voordat op wijk of buurtniveau maatschappelijke input wordt opgehaald. Het organiseren van participatie met alle belanghebbenden is een nadrukkelijk onderdeel van de volgende fase, de samenwerkingsfase.

Betrokken belanghebbenden tot dusver zijn de huurders van de gemeentelijke panden, particulieren met eigendom, stakeholders rondom de sportvelden aan de Thorbeckelaan, huurders van de sociale huurwoningen (vertegenwoordigd in SliM Wonen) en de maatschappelijke adviesgroep van de gemeente (MAG). Tijdens de intentiefase wordt met een participatie aanpak beschreven hoe deze groepen betrokken worden.

## **Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)**

1. Starten met het uitwerken van het stedenbouwkundig kader;
2. Met de input van de stedenbouwkundig kader, wordt een financieel kader opgesteld en worden andere relevante documenten uitgewerkt zoals een aanpak marktpartijen en participatie.

3. Bij de conclusie van een haalbaar project neemt het college van B & W een principebesluit over haalbaarheid en worden samenwerkingsafspraken gemaakt met Tablis Wonen.
4. Het stedenbouwkundig kader en de ontwikkelstrategie worden vervolgens in Q2 tegelijk voorgelegd aan de gemeenteraad voor vaststelling. Over de gemaakte samenwerkingsafspraken wordt de gemeenteraad geïnformeerd.
5. Met de vaststelling begint de samenwerkingsfase en vindt participatie en planontwikkeling per deelgebied/locatie plaats.

**Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding**

n.v.t.