



Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing

2023 - 2024



Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024

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 en/of genuanceerd. Deze wijzigingen zijn *cursief* weergegeven in de tekst van de 15 uitgangspunten.

1. Ontwikkeling Programma Ruimtelijke Vernieuwing

Uitgangspunt 1:

Het Programma ruimtelijke vernieuwing

In de komende jaren groeit het Programma en wordt het steeds concreter. De aandacht in het Programma zal verschuiven van kaderstelling naar het afwegen van risico's, het beoordelen van de inspanningen en het mogelijk bijstellen van het Programma. De sturingscriteria voor het Programma zullen geleidelijk worden ontwikkeld in de Programmaplannen vanaf 2023.

Uitgangspunt 2:

De functie van het Programmaplan

De uitgangspunten voor het Programma ruimtelijke vernieuwing zijn opgenomen in het Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks samen met de Kadernota in de raad besproken. Ook vindt er zoveel mogelijk sameloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Sinds de start van het Programmaplan 2022-2023 zijn we hard aan de slag gegaan om de ambities in beeld te brengen en verder uit te werken. Hierdoor willen we komen tot een haalbare strategie voor de realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht. Dit heeft onder andere geleid tot de vaststelling van de Startnotitie Binnenstedelijke Herstructurering (voorheen: Sliedrecht Oost) en het Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt voor Noord. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad in 2022.

De afgelopen periode zijn we vooral bezig geweest om de haalbaarheid in beeld te brengen van de Binnenstedelijke herstructurering in Sliedrecht Oost en de woningbouw opgave in Sliedrecht-Noord. Waarbij we flinke slagen maken als het gaat om het programma (woningaantallen, -typen en -differentiatie), de voorziene opbrengsten, de hierbij benodigde investeringen (infrastructuur, openbare ruimte) en de fasering hiervan. Dit wordt aan u voorgelegd in de stedenbouwkundige visie van de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht en na de haalbaarheidsstudie van de Sliedrecht-Noord. Dit wordt allemaal gedaan in samenwerking met Tablis Wonen en marktpartijen voor Sliedrecht-Noord.

In november 2022 ontvingen we het mooie nieuws dat wij als Sliedrecht kunnen rekenen op een flinke rijks-subsidie voor de realisatie van een Noord-Zuidverbinding. De toezegging van deze subsidie zorgt voor een versnelling in de realisatie van het viaduct en de woningen in Noord. Ook heeft dit intern tot versnelling geleid. Sinds de toekenning van de subsidie wordt er hard gewerkt om de capaciteit op te bouwen en een sterk programma-team op te bouwen. Met als doel dat er op alle projecten binnen het Programma de komende periode grote stappen kunnen worden gemaakt. Inmiddels werkt er een team professionals om de ambities van Sliedrecht om te zetten in een concreet stappenplan.

Wat gaan we doen (2023-2024):

Met het Programmaplan 2023-2024 onder de arm gaan wij inzetten op het nemen van vervolgstappen in alle lopende projecten van het Programma. Waarbij we in Noord de regisserende en faciliterende rol zullen behouden. Daarbij zal in afwachting van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek afspraken gemaakt worden met de omgeving en de ontwikkelaars.

Voor de binnenstedelijke herstructurering zullen we samenwerken met Tablis Wonen. Met hen zullen we samen de voorbereidingen treffen om

in samenspraak én samenwerking tot de realisatie van de herstructurering te komen. Daarnaast zullen we voor de Noord-Zuidverbinding in gesprek gaan met de omgeving. Om zo de verkenning voor het viaduct meer substantie te geven.

Dit wordt gedaan vanuit een integrale en open houding. Daarbij gaan we uit van samenwerking en houden we oog voor op de kwaliteiten die Sliedrecht heeft. Op deze manier kunnen we die kracht behouden en zelfs versterken, iets wat mede het succes van de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord bepaald.

Daarnaast houden we ons vast aan deze jaarlijkse cyclus en komen we met separate documenten in de loop van het jaar. Het Programmaplan en haar uitgangspunten vormen (nog steeds) het sturingsmechanisme van de raad. Daarbij zal het bijdragen aan een jaarlijks monitor moment in het kader van de voortgang van de ontwikkeling van het Programma. De verwachte producten en beslismomenten in de tijd, kunt u vinden bij de planning onder hoofdstuk 8. ■

2. Door het Programma te bereiken resultaten

Uitgangspunt 3:

De met het Programma te bereiken resultaten

- ▶ Er is harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030 in Sliedrecht. De opgave beneden de A15 en in Sliedrecht-Noord worden in samenhang ontwikkeld.
- ▶ Van die harde plancapaciteit koersen we op realisatie van tenminste 1000 woningen in 2030; voor het nog resterende deel streven we naar harde realisatie-afspraken.
- ▶ Het lager segment van de woningmarkt is vernieuwd door nieuwbouw, sloop en/of renovatie. Deze is in absolute zin toegenomen met enkele honderden woningen die vooral zijn gericht op starters en senioren. Daarnaast is extra woningbouw gerealiseerd in het midden en hoger segment.
- ▶ Er zijn minimaal twee groene verbindingen tussen polder en Merwede.
- ▶ *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 is klimaatneutraal gerealiseerd en is aantoonbaar klimaat adaptief.
- ▶ De woningen in Sliedrecht, beneden de A15 en in Sliedrecht-Noord zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en de Stationsweg is daardoor aanmerkelijk ontlast van doorgaand verkeer.
- ▶ *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 voorzieningenniveau is ten opzichte van 2020 in omvang en samenstelling in stand gebleven en met de omvang van de nieuwe woningbouw meegegroeid.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

De afgelopen periode is er flinke inspanning geleverd op de verschillende projecten en is er al veel voortgang in de uitwerking geboekt. De integraliteit en samenhang tussen de projecten blijft essentieel om ruimtelijke kwaliteit voor heel Sliedrecht te realiseren. Intensieve afstemming blijft hierdoor noodzakelijk en heeft daarom hoge prioriteit aan de diverse (interne) overlegtafels.

Alle geformuleerde beoogde resultaten worden op basis van de huidige inzichten nog steeds als haalbaar en realistisch beschouwd. In het Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt, de Startnotitie voor de Binnenstedelijke herstructurering en het College Werk Programma zijn deze ambities ook onderstreept en geoperationaliseerd.

Wat gaan we doen (2023-2024):

De geformuleerde resultaten van het Programma blijven de rode draad in de verdere uitwerking hiervan en in de haalbaarheidsfase en ontwerpfase. Vanuit de regiserende en faciliterende rol als gemeente. In de samenwerkconstructies zullen we deze ambities borgen en vastleggen in de verwachte producten en strategieën. ■

“De integraliteit en samenhang tussen de projecten blijft essentieel om **ruimtelijke kwaliteit voor heel Sliedrecht te realiseren.**”

3. Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) voortgang

Uitgangspunt 4:

De stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige verkenning zet een accent op de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht – te beginnen vanuit Sliedrecht-Oost, de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord en op de verbinding daartussen en heeft effecten op de ontwikkeling van geheel Sliedrecht. De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden worden steeds per (deel)gebied en/of -project *vastgesteld middels stedenbouwkundige kaders, waar een startnotitie onderdeel van is.*

Uitgangspunt 5:


De binnenstedelijke herstructurering

De eerste stap in de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht, is nadere uitwerking van de herontwikkeling van Sliedrecht-Oost. Onderdeel hiervan is, is verplaatsing naar en beperkte toename van sociale woningbouw in andere delen van Sliedrecht. Uitgangspunt is, dat eerst buiten Sliedrecht-Oost wordt ontwikkeld, waarna de woningen in Oost kunnen worden vervangen en vernieuwd.

Uitgangspunt 6:

De locaties voor binnenstedelijke herstructurering

In de verdere uitwerking van het Programma ruimtelijke vernieuwing, wordt over een periode van vijftien jaar voorzien. *Dit wordt gedaan in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling van het schoolterrein aan de Maaslaan, de brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat, de Sporthal aan de Valkweg, het sportpark, de randen van de Vogelbuurt, professorenbuurt, de Krommestoep en de Dr. Schaepmanstraat.* Mogelijk worden daaraan nog locaties toegevoegd.



“Er ligt nu een stedenbouwkundige visie waar partijen de komende 15 jaar **‘echt’ voor willen gaan.**”

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Vorig jaar is de verkenningsfase afgerond. In een zeer kort tijdsbestek is er intensief gewerkt aan de haalbaarheid van de binnenstedelijke herstructurering en Sliedrecht-Noord. Daarmee willen we komen tot stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen. De ontwikkelingen gaan over een periode van 15 tot 20 jaar. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn daarom in deze fase nog op hoofdlijnen. Hiermee willen we enige mate van flexibiliteit behouden voor het participatieproces en de architectonische uitwerking door marktpartijen.

Het afgelopen jaar is samen met Tablis Wonen hard gewerkt aan een visie en een programmatische planuitwerking. Om zo te komen tot haalbare businesscase voor de verschillende deelgebieden. Parallel zijn intensief de onderhandelingen gevoerd met Tablis Wonen om tot financiële afspraken te komen. In korte tijd zijn verschillende resultaten geboekt. Het resultaat is er dan ook naar: er ligt nu een stedenbouwkundige visie (een transformatievisie) waar partijen de komende 15 jaar ‘echt’ voor willen gaan. Onderdeel van deze visie is een ontwikkelstrategie (dus geen apart document). Hiervoor ligt er een haalbare businesscase voor de eerste acht deellocaties, waarover overeenstemming is bereikt met Tablis Wonen. De afspraken hierover zijn geland in de samenwerkingsovereenkomst.

In het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2023 zijn los van de drie projecten, een nota parkeren, nota verdichting en nota kostenverhaal/

grondbeleid aangekondigd. Deze beleidsnota's dienen ondersteunend te zijn aan het Programma Ruimtelijke Vernieuwing en haar deelprojecten. 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 rijks-subsidie. 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.

De nota verdichting wordt parallel hieraan uitgewerkt. Dit document dient de inhoudelijke onderlegger en ruimtelijke drager te worden van alle verdichtingslocaties in bestaand Sliedrecht. Deze documenten zullen aan de raad aangeboden worden ter besluitvorming.

Voor Noord wordt parallel aan de haalbaarheidsstudie een herziening voorbereid van de nota parkeren. De parkeernorm voor bestaand Sliedrecht zal los van het Programma geactualiseerd worden.

Wat gaan we doen (2023-2024):

Met het afronden van de initiatieffase vindt in de samenwerkingsfase nadere uitwerking en afstemming plaats met Tablis Wonen, marktpartij(en) en samenleving.

Tijdens het zomerreces vindt de participatie plaats op de stedenbouwkundige visie. De input hiervoor wordt ook opgehaald bij de direct- en indirect-belanghebbenden. De nadere stedenbouwkun-

dige uitwerkingen voor de gemeentelijke locaties zullen snel plaatsvinden en lopen parallel met het participatieproces. De nadere stedenbouwkundige uitwerking voor de locaties van Tablis Wonen in Sliedrecht-Oost, zullen later in de tijd moeten volgen. De reden hiervoor dat deze locaties later in de tijd worden gerealiseerd (vanaf 2027).

Inmiddels zijn we ook gestart met het voorbereiden van de ruimtelijke planprocedure. De inzet is om te werken met een globaal bestemmingsplan voor de eerste acht locaties. Omdat deze locaties een ruimtelijke, programmatische en financiële samenhang kennen waarover afspraken zijn gemaakt. De locaties moeten dus in samenhang worden beschouwd en tegelijk in procedure worden gebracht. De kosten blijven daarmee laag en er is daarmee zekerheid op woonbestemming (waar nu nog een maatschappelijk bestemming geldt) en het Programma. Met een globaal bestemmingsplan blijft er in de verbeelding en in de regels voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden. De ambitie is om het globaal bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen. Het merendeel van de inhoud van het werk (milieu onderzoeken, verbeeldingskaart en regels) kan dan overgezet worden in een omgevingsplan/omgevingsvergunning.

De komende anderhalf jaar vindt dus nadere planuitwerking plaats, participatie met belanghebbenden en wordt de ruimtelijke planprocedure uitgewerkt. ■

4. Noord-Zuidverbinding voortgang

Uitgangspunt 7:

De verkenning van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord

Voor de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord, worden *twee varianten* uitgewerkt op hun ruimtelijke, civieltechnische en financiële consequenties: *(1) een viaduct (smal) en (2) een parkachtig viaduct (breed)*, over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale weg N482.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Een variantenstudie van Antea uit 2021 maakte duidelijk dat er drie mogelijkheden zijn: een tunnel, een smal viaduct en een breed parkachtig viaduct. Er is voor het indienen van de subsidieaanvraag gekozen voor een breed groen viaduct, ingegeven door de ambitie om 2 groene verbindingen te realiseren van de polder tot aan de Merwede.

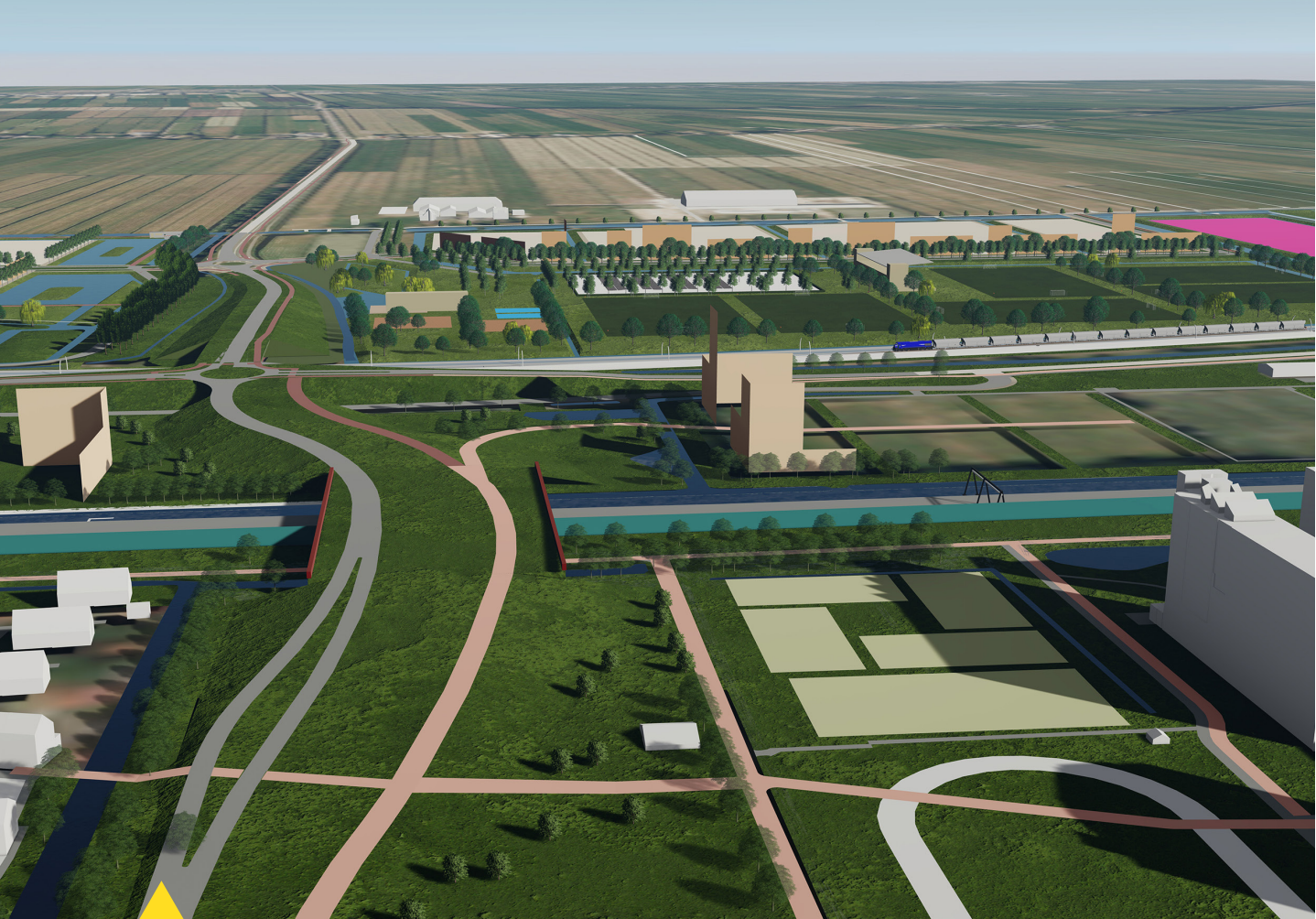
De Rijksoverheid heeft vanwege de noodzaak voor de woningbouw en voor de Noord-zuidverbinding, een subsidie toegezegd van 21 miljoen euro.

De voorwaarden om te subsidie te verstrekken zijn:

- ▶ De ontsluiting dient noodzakelijk te zijn voor de versnelling van een woningbouwlocatie
- ▶ De realisatie van deze ontsluiting zal gestart moeten zijn binnen 5 jaar na de beschikking

Onder een breed viaduct wordt verstaan: “een kunstwerk dat op een aangename groene wijze stad en polder met elkaar verbindt”. Deze variant gaat expliciet uit van een profiel met ruimte voor verkeer (auto en langzaam verkeer) en voor groen. De variant is ca. 550 m lang en 100 m breed oftewel ca. 5 hectare park.

Na het nieuws van de subsidie vond er een inloopmoment voor omwonenden plaats. We hebben de interne (programma)organisatie uitgebreid en inmiddels zijn de eerste gesprekken met belanghebbenden gevoerd. Daarvoor zijn diverse gesprekstafels samengesteld, met direct-omwonenden, clubs/verenigingen, de Lockhorst, zorginstanties, ondernemers en andere belanghebbenden (zoals aanwonenden).



De brede parkachtige variant van de Noord-zuid verbinding

Wat gaan we doen (2023-2024):

De gekozen brede groene verbinding veroorzaakt dat het gebied opnieuw moet worden gestructureerd, want de verbinding raakt de meeste in het gebied gevestigde verenigingen. Om tot een optimale variant te komen worden deze periode verschillende varianten verkend. Hierin zal ook worden onderzocht welke functies een plek kunnen behouden, al of niet na verplaatsing, binnen het plangebied van de Noord-zuidverbinding en welke niet. En wat voor die laatste de alternatieven zijn. En niet in de laatste plaats welke kosten ermee gemoeid zijn. Dit gebeurt o.a. in overleg met de omwonenden, de sportverenigingen, Rijkswaterstaat, provincie en Waterschap en met ondersteuning van Palmbout en Antea.

In het 3e kwartaal van 2023 is de keuze van een voorkeursvariant aan de orde. Om na een keuze van een voorkeursvariant tot realisatie te komen, is er een veel verdergaande technische en architectonische uitwerking nodig. Hiervoor moet een stedenbouwkundig bureau en ingenieursbureau worden geselecteerd. De keuze van de te selecteren bureaus zal eind 2023 zijn beslag krijgen. Vervolgens wordt de verbinding en de herstructurering van het plangebied zowel technisch, als architectonisch als financieel in 2024 nader uitgewerkt. ■

5. Sliedrecht-Noord voortgang

Uitgangspunt 8:

De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord

De mogelijkheden van ontwikkeling wordt verder uitgewerkt met de thema's 'Tuinen' (een openbaar parkgebied van 2,5 km langs het spoor), 'Wonen' (met indicatief **1500- 1800 woningen**) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein).

Voortgang sinds prv 2022-2023:

De resultaten van de verkenningsfase zijn in het ambitiedocument gebundeld met de geambieerde kwaliteit voor Sliedrecht-Noord. Dit is gedaan vanuit verschillende disciplines en invalshoeken met oog op de toekomstige planvorming. Daarnaast zet het document 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. Het ambitiedocument dient nu als uitnodiging aan marktpartijen, inwoners en derden om mee te denken in de verdere planvorming (in hoofdstuk 9 leest u hier meer over).

De opgave voor Sliedrecht-Noord vergt een aanpak die in samenspraak met meerdere partijen opgezet moet worden. Verschillende partijen, als ontwikke-

laars, bouwers, lokale eigenaren en de corporatie 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. Als start heeft de gemeente, in januari 2023, samen met verschillende marktpartijen een intentieovereenkomst opgesteld en getekend. Om zo een gezamenlijke haalbaarheidsstudie aan te gaan. Op deze manier wordt in een vroeg stadium expertise en kennis gedeeld, met als doel om een stevig plan gezamenlijk uit te werken. Dat leidt (hopelijk) tot de versnelling van de gebiedsontwikkeling. De samenwerking wordt vanuit alle deelnemende partijen tot op heden als zeer vruchtbaar en positief ervaren.

Wat gaan we doen (2023-2024):

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. Indien het plan door allen haalbaar wordt geacht kan dit vervolgens leiden tot het uitwerken van een masterplan en Samenwerkingsovereenkomst. Daarna volgen ook 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.

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. ■

6. Financiële strategie en haalbaarheid

Uitgangspunt 9:

De reserve Koers 2030 als onderdeel van de PenC-cyclus

De reserve Koers 2030 kent naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het Programma. De reserve blijft beperkt tot de Programmaonderdelen zoals in dit Programma-plan beschreven. De reserve is onderdeel van de PenC-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.

Uitgangspunt 11:

De programmatische en financiële haalbaarheid

Er komt een verdere uitwerking op welke wijze bij de binnenstedelijke herstructurering en bij de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord 'zoet' (opbrengsten) en 'zuur' (kosten) gecombineerd kunnen worden. Dit vraagt om langjarige samenwerkingsafspraken tussen markt en gemeente in samenspraak met de gemeenteraad.

Uitgangspunt 10:

Grondbeleid, subsidies en private investeringen

Teneinde *de reserve Koers 2030* 'revolverend' te maken, wordt zowel actief als faciliterend grondbeleid bij de uitvoering van het Programma ruimtelijke vernieuwing toegepast en ook worden de mogelijkheden van subsidies en private investeringen betrokken.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

De financiële haalbaarheid is een integrale opgave voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing. Daarom hebben wij onderzoek uitgevoerd op welke manier de samenhang tussen de projecten ook tot een financiële verevening kan komen. Daar is afgelopen jaar flinke inspanning op gepleegd.

Als eerste is daarbij de financiële haalbaarheid van de binnenstedelijke herstructurering in beeld gebracht. De opbrengsten die gerealiseerd kunnen worden uit de ontwikkeling en verkoop van de gemeentelijke locaties worden toegevoegd aan de reserve Koers 2030. Hierdoor ontstaat dekking voor de aanleg van de groene long en de tekorten op de overige locaties van de binnenstedelijke herstructurering. De financiële samenhang met Sliedrecht-Noord kan bestaan uit een verevening van de te realiseren sociale huurwoningen; dit kan in aantallen maar ook door middel van een financiële verevening.

Voor de realisatie van de Noord-zuidverbinding hebben wij subsidie aangevraagd bij de Rijksoverheid en deze toegezegd gekregen. Dit betekent een belangrijke stap vooruit in de financiële haalbaarheid van het Programma. Het

gedeelte van de kosten voor de realisatie van de Noord-zuidverbinding wat wij als gemeente moeten co-financieren, is toe te rekenen aan de grondexploitatie van Sliedrecht-Noord. Dit zal worden vastgelegd in de nota kostenverhaal. Eveneens maken de kosten voor het beschikbaar maken van de grond geen onderdeel uit van de subsidietoezegging. De omvang van deze kosten worden tegelijkertijd met het opstellen van het voorlopige ontwerp geraamd en zullen naar ratio worden toegerekend aan de functies (bijvoorbeeld sport) die in het park worden gerealiseerd. Tevens onderzoeken wij of een deel van deze kosten kan worden toegerekend aan Sliedrecht-Noord. Dekking zal derhalve gevonden moeten worden uit de exploitatie van de nieuwe voorziening en/of uit algemene middelen.

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 totale kosten voor 2023 uitkomen op een totaalbedrag van 979.500 euro voorafgaand op het openen van de grondexploitatie voor de projecten. Hiervan wordt ongeveer € 579.000,- aan personeelskosten besteed en € 400.000,- aan advieskosten. Om overschrijding van het begrote budget te voorkomen zal de

begrotingswijziging in de tussenrapportage terug te vinden zijn.

Wat gaan we doen (2023-2024):

Voor het project binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht worden de financiële afspraken met Tablis Wonen vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Deze afspraken worden in de volgende fase verder uitgewerkt en vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Hierbij zullen wij tevens gebruik maken van subsidieregelingen van Rijk en provincie voor de nieuwbouw van (betaalbare) woningen. Daarnaast blijven wij alert op de mogelijkheid ook gebruik te maken van deze regelingen voor Sliedrecht-Noord.

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 Noord-zuidverbinding formeel kunnen starten als project. Voor 2024 zal de uitname uit de reserve dus minder zijn omdat de 2 genoemde projecten er financieel buiten vallen. Wij schatten het benodigde budget voor 2024 vervolgens op 300.000 euro voor personeelskosten en 200.000 euro voor onderzoeken.

Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie met marktpartijen zal een inschatting gemaakt kunnen worden wanneer de grondexploitatie van Sliedrecht-Noord geopend kan worden. Dit zal op zijn vroegst in 2024 gereed zijn. Zodra de kosten op de drie projecten geboekt kunnen worden, zal het jaarbudget voor het Programma omlaag gaan. ■

7. Samenwerken

Uitgangspunt 12:

De resultaten van de marktconsultatie

Marktpartijen geven aan dat de omvang van het Programma ruimtelijke vernieuwing als reëel wordt beschouwd, indien er een Programma in de polder ten noorden van Sliedrecht wordt toegevoegd. De markt geeft ook aan een proactieve rol in te willen nemen indien de gemeente meerjarig commitment uitspreekt. Versnelling kan worden behaald door de markt vroeg te betrekken in de ontwikkelingen waar de plancapaciteit moet landen. In het Programma ruimtelijke vernieuwing worden deze kansen en mogelijkheden verder uitgewerkt.

Uitgangspunt 13:

Lobby als middel om het Programmatisch doel te bereiken

De bestaande lobby-inzet door het college voor het fysiek domein wordt voor het Programma ruimtelijke vernieuwing geïntensiveerd door strategische posities te nemen in regionale, provinciale en landelijke gremia, daar waar mogelijk een voortrekkersrol te vervullen en consequent lobbyactiviteiten te ontwikkelen. De kansen voor ruimtelijke ontwikkeling langs en investeringen in de infrastructuur van de MLL vormen hierin een belangrijk aandachtspunt.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Afgelopen jaar werd gekenmerkt door intensieve samenwerkingen. In 2022 hebben we een Intentieovereenkomst gesloten met Tablis Wonen voor de Binnenstedelijke Herstructurering Ook sloten we een intentieovereenkomst met marktpartijen voor de haalbaarheidsstudie inzake Sliedrecht-Noord. De komende periode hopen we hier uiteraard vervolg-overeenkomsten aan vast te knopen voor de voortgang van de projecten. De twee intentieovereenkomsten zijn daartoe een prachtige eerste aanzet.

We kunnen als gemeente niet alleen onze grote ambities voor Sliedrecht waarmaken. Deze intensieve samenwerkingen zijn niet alleen nodig voor daadkracht en haalbaarheid, het is ook noodzakelijk voor versnelling. Samen gaan we sneller en komen we bovendien verder!

Afstemming met de regio en lobby blijft hierin ook cruciaal. We houden actief contact met Smart Delta Drechtsteden en gemeentes Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Gorinchem, het waterschap, de provincie en het rijk om de ambities en plannen van Sliedrecht op de kaart te zetten. Dit heeft onder andere geleid tot de toekenning van de

subsidie uit het rijk voor de Noord-Zuid-verbinding, wat direct heeft geresulteerd in meer slagkracht en potentiële versnelling. Waardoor Sliedrecht-Noord op de Regionale Realisatie Agenda van de provincie is geland.

Daarnaast blijft de MLL-alliantie een vruchtbare regionale samenwerking om de regio te vertegenwoordigen op het gebied van de woningbouwopgave langs hoogwaardig openbaarvervoer.

Wat gaan we doen (2023-2024):

Komende periode zetten we de unieke samenwerking met marktpartijen voort en maken we afspraken met de belangrijkste woningbouwvereniging over hun inzet in de BHS en in Noord. De reeds in BHS gesloten intentieovereenkomst (de samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwvereniging) wordt de komende periode vervolgens met Tablis Wonen getransformeerd naar een realisatieovereenkomst.

De MLL-alliantie is en blijft het 'merk' waaronder gezamenlijk vanuit onder-tussen geen 4 maar alle 7 gemeenten wordt opgetrokken naar de drie provincies. Voorheen bestond de MLL-alliantie uit de gemeente Dordrecht, Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en Gorinchem. Sinds kort hebben de gemeente Vijfhe-renland, West Betuwe en Molenlanden

zich hierbij aangesloten. Zuid-Holland blijft echter hierin onze belangrijkste gesprekspartner in de verwezenlijking van hun verstedelijkingsstrategie.

Om tempo te maken in de uitwerking en realisatie selecteren we vroegtijdig een marktpartij die mee kan ontwerpen (architectonisch) op de eerste gemeente locaties. Dit kan parallel plaatsvinden aan het participatietraject en de voorbereiding van de ruimtelijke planprocedure. Er zal nader bepaald moeten worden of dit alleen voor de Maaslaan wordt georganiseerd of voor ook de rest van de gemeentelijke locaties aan de Middeldiepstraat en Valkweg. ■

8.

Planning 2023-2024

Uitgangspunt 14:

De indicatieve tijdshorizon

Binnenstedelijke Herstructurering

- ▶ **2023-2024: Binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis**
- ▶ **2025-2027: start nieuwbouw op de gemeente-locaties (Maaslaan, Middeldiepstraat)**
- ▶ **2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht Oost**

De Noord-zuidverbinding

- ▶ **2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding**
- ▶ **2027: start aanleg verbinding**

Sliedrecht-Noord

- ▶ **2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken**
- ▶ **2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord**

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Elk deelproject heeft zijn eigen tempo en dynamiek door de verschillende speelvelden en samenwerkingsconstructies.

Hierdoor is de indicatieve tijdshorizon geactualiseerd naar de huidige haalbaarheidsinzichten. Komende jaren zullen het Programma en haar deelprojecten concretiseren, waardoor de planning steeds harder zal worden.

Wat gaan we doen (2023-2024):

De onderstaande mijlpalen verwachten we in 2023/2024 te bereiken.

Losse ondersteunende documenten:

- ▶ Nota verdichting Q3 2023
- ▶ Nota kostenverhaal/grondbeleid Q3 2023

Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

- ▶ Samenwerkingsovereenkomst met Tablis Wonen
- ▶ Participatie
- ▶ 2e helft 2023 Stedenbouwkundige visie
- ▶ Samenwerking marktpartij gemeente locatie(s)
- ▶ Uitwerking RO procedure (globaal bestemmingsplan)
- ▶ Voorbereiden realisatie overeenkomst

Noord-Zuidverbinding

- ▶ 2e helft 2023 besluit varianten Noord-Zuidverbinding & de Lockhorst
- ▶ 2024 uitwerken van een voorlopig ontwerp

Sliedrecht-Noord:

- ▶ Q4 haalbaarheidsstudie conclusie
- ▶ 2024 Besluit Masterplan Noord
- ▶ 2024 Samenwerkingsovereenkomst
- ▶ 2024 RO procedure uitwerken
- ▶ 2024 uitwerken masterplan

9. Participatie en communicatie

Uitgangspunt 15:

Communicatie en betrokkenheid

Belanghebbenden worden vooraf geïnformeerd bij een voor hen relevant onderdeel van het Programma en vervolgens op de hoogte gehouden bij de uitwerking daarvan. Zo zijn inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties en bedrijven op een goede manier betrokken bij het Programma ruimtelijke vernieuwing.

Voortgang sinds prv 2022-2023:

Afgelopen jaar hebben we een aantal participatie- en communicatielijnen opgezet. Zo is 'Sliedrecht bouwt' gelanceerd als campagnenaam voor de plannen in Sliedrecht-Oost en Noord (zowel woningbouwprogramma als Noord-Zuidverbinding). Met een eigen logo 'Sliedrecht bouwt' en een nieuwe website www.sliedrechtbouwt.nl (oplevering mei 2024). De komende jaren wordt er vanuit deze campagne actief gecommuniceerd met alle belanghebbenden in Oost en Noord. Via de website van het Programma wordt alle informatie van de lopende projecten en het Programma-plan toegankelijk. Ook kunnen mensen hier terecht met vragen die ze hebben en wordt duidelijk wanneer en met welke stakeholders er participatie plaatsvindt. Daarnaast is er een nieuwsbulletin gelanceerd waar geïnteresseerden zich voor kunnen inschrijven, die grofweg iedere twee maanden alle het nieuws met betrekking tot het Programma communiceert. Ook is de participatie-leidraad vastgesteld voor alle ruimtelijke initiatieven, deze is vanzelfsprekend ook van toepassing op het Programma.

Participatietrajecten

Aangezien we nog in de verkennende fase zitten bij het merendeel van de projecten, hebben we tot aan nu vooral

ingezet op het informeren van de inwoners. Zo is er bijvoorbeeld een inloopavond georganiseerd om eenieder de kans te geven om vragen te stellen over de Noord-Zuidverbinding, is het nieuwsbulletin opgesteld, staat de website van het Programma in de steigers en worden gesprekken met de omgeving gevoerd. Daarnaast is het participatietraject gestart van de Noord-Zuidverbinding, hierbij worden er actief gesprekken gevoerd met belanghebbenden, zoals sportverenigingen en direct-omwonenden. Parallel hieraan wordt er met de videogame *Cities Skylines* gepioneerd om participatie op een creatieve en visuele manier vorm te geven.

De intentiefase van de Binnenstedelijke Herstructurering wordt op dit moment afgerond met de oplevering van de stedenbouwkundige visie en de samenwerkingsovereenkomst met Tablis Wonen. Zodra deze documenten zijn vastgesteld starten wij de samenwerkingsfase. Dat betekent dat vóór het zomerreces en vlak daarna participatiemomenten zullen plaatsvinden op programma-niveau en op buurtniveau met direct en indirect-belanghebbenden.

De Maatschappelijke Advies Groep (MAG)

De MAG is in december 2022 aangeesteld door het college. In Q1 van 2023

hebben zij één gevraagd advies (Ambitiedocument) en één ongevraagd advies (AZC) aangeboden. Daarnaast zijn ze hun eigen organisatiestructuur aan het ontwerpen en volgen zij een inwerkprogramma. Vanuit het Programma houden we nauw contact met de groep en dragen we zorg voor een open en constructieve samenwerking. De eerste resultaten daarvan zijn inmiddels zichtbaar, inzichten waar wij als programma-team dankbaar gebruik van maken.

Wat gaan we doen (2023-2024):

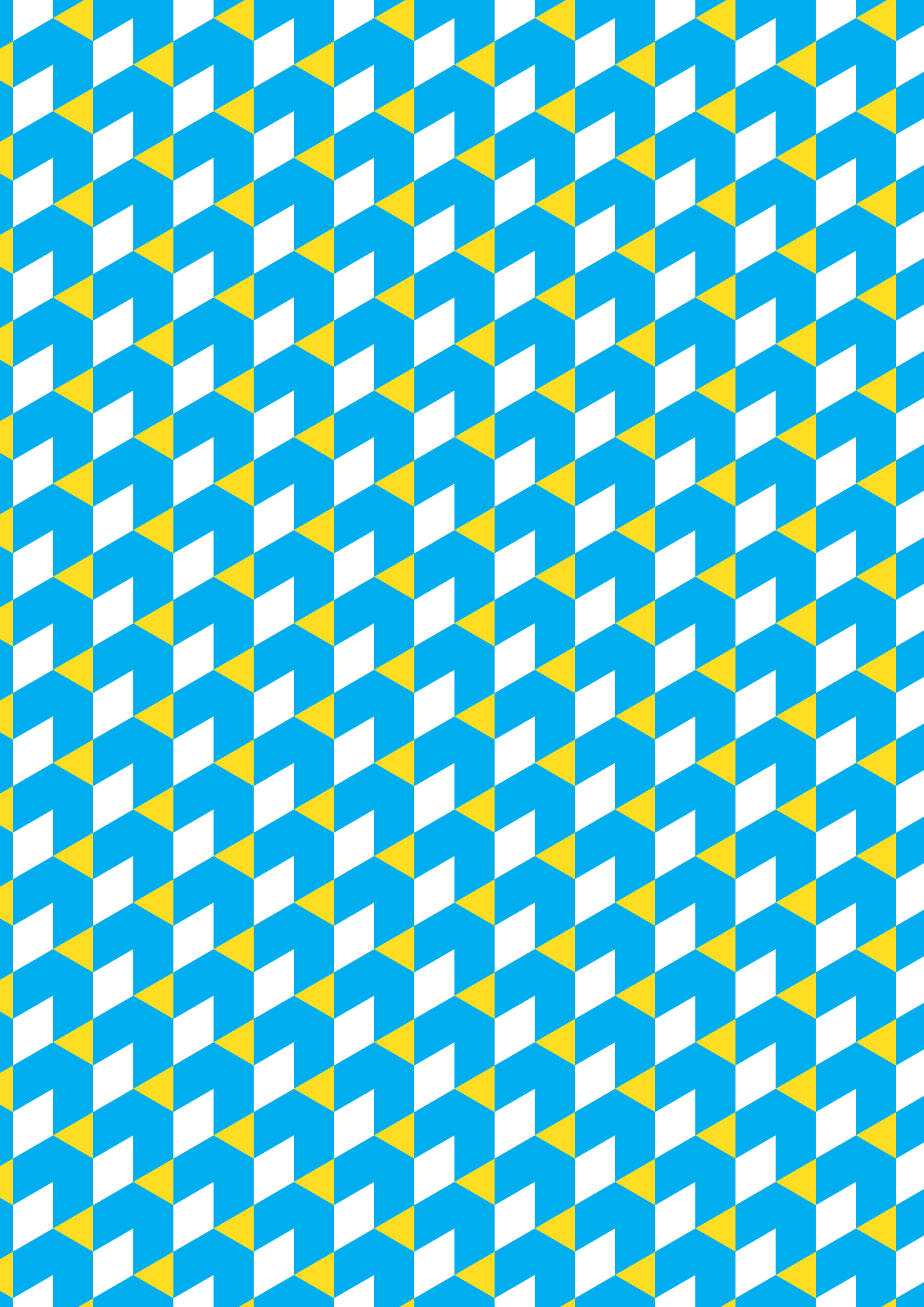
Uiteraard blijven we ook in de komende fasen informeren, om iedereen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen én de verschillen tussen de projecten. Niet alle projecten lopen immers synchroon, dus het is belangrijk om steeds het overzicht te houden op wat alle ontwikkelingen betekenen voor het grotere geheel. De Binnenstedelijke herstructurering bijvoorbeeld staat al met een been in de volgende fase, waarin we met Tablis Wonen intensief samenwerken om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen en een stedenbouwkundige visie voor de binnenstedelijke opgave te ontwikkelen. Dit terwijl het project Noord begint met het ophalen van de dromen en ambities van de hele regio met betrekking tot de nieuwe wijk in een participatie-evenement in Q2 van 2023. Hier worden eerst

sessies gehouden met bestuurders uit de diverse gremia. Ook krijgen de inwoners van Sliedrecht en de omliggende dorpen de kans om sessies bij te wonen over de te realiseren wijk, de Noord-zuidverbinding en de diverse projecten in Oost. Het project over de Noord-zuidverbinding blijft gesprekken voeren in de omgeving om de behoeften en wensen verder in kaart te brengen.

De Maatschappelijke Advies Groep (MAG)

De MAG zelf wil dit jaar werken aan meer zichtbaarheid voor de inwoners waarmee zij nog meer de stem van Sliedrecht kunnen gaan vertolken. Dit helpt het Programma doordat de MAG het perspectief van de inwoners in een vroeg stadium aanlevert, waardoor wij de plannen scherper kunnen maken. In het komende jaar willen wij de MAG op twee momenten spreken over de samenwerking en de voortgang. Daarnaast willen we hen bij de volgende stukken vragen om advies: de stedenbouwkundige visie voor de Binnenstedelijke herstructurering en de Nota verdichting. ■





Contact

Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Bezoekadres
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

T 14 0184
E info@sliedrechtbouwt.nl

► sliedrechtbouwt.nl

