

Sliedrecht
bouwt



Stedenbouwkundige visie

Binnenstedelijke herstructurering
Sliedrecht

Augustus 2023





Stedenbouwkundige visie

Binnenstedelijke herstructurering
Sliedrecht

Augustus 2023

Inhoud

Voorwoord	06
1. Inleiding	08
Aanleiding en opgave	
De visie	
De ruimtelijk en maatschappelijke opgave van binnenstedelijk Sliedrecht	
De visie in perspectief	
2. Knelpunten en kansen binnenstedelijk Sliedrecht	12
Gebrek aan samenhang	
Dominante oost-west opzet	
Barrière van spoor en snelweg	
Een nieuwe Noord-Zuid oriëntatie voor Sliedrecht-Oost.	
Restruimte van Noord naar Zuid	
Vernieuwing van de woningvoorraad	
Publieke ruimte en groen	
Sociale interventie middels het stimuleren van beweging	
Conclusie knelpunten en kansen	
3. De Visie, naar een verbonden Sliedrecht	24
Inleiding	
Toelichting Visiekaart	
1. Het Raamwerk van Lanen en Groene Long	
Stads groenprofiel	
Groene stoep opent zich	
Noord-Zuid park	
2. De Woninglocaties, een divers woonprogramma voor Sliedrecht	
4. De projecten in een stapsgewijze aanpak	50
'Eerst bouwen dan slopen'	
Toelichting Projectenkaart	
Fase 1: Ontwikkelen van nieuwe woonlocaties of schuiflocaties	
Fase 2: Vernieuwen van de randen Vogelbuurt-Zuid	
Fase 3: Aanpakken van de locaties aan de Groene Long	



Luchtfoto Sliedrecht Oost

Voorwoord

De 'Stedenbouwkundige visie Sliedrecht' is het resultaat van een samenwerking tussen de gemeente Sliedrecht en Woningcorporatie Tablis Wonen en is tot stand gekomen in de periode augustus 2022 tot mei 2023. Het is een ruimtelijke en programmatische toekomstvisie voor binnenstedelijk Sliedrecht. Deze stedenbouwkundige visie moet gezien worden als een eerste verkenning tussen Tablis en de gemeente om de realiteitszin van de plannen te onderzoeken, waarin thema's vanuit de Omgevingsvisie Sliedrecht en Koers 2030 impliciet zijn meegenomen. Aandachtspunten zijn een passend en gevarieerd woon- en werkprogramma, zorgvuldig gebruik van de ruimte, een verbetering van de groen/ blauwstructuur en een bijsturing van de leefbaarheid en de mobiliteit in Sliedrecht. Deze aandachtspunten zijn in samenhang verkend en vertaald in deze visie. De visie is geen onwrikbaar of 'in betonnen gegoten planuitwerking'. Eerder agendeert deze visie de opgaven voor de komende 15 tot 20 jaar en maakt het inzichtelijk welke kwaliteitssprong voor binnenstedelijk Sliedrecht- ruimtelijk en programmatisch in het verschiep ligt. Als toekomstperspectief en 'stip op de horizon'.

01.

Inleiding

1. Inleiding

Aanleiding en opgave

Sliedrecht wil in de toekomst een gemeente zijn waar de Sliedrechter met plezier woont! Om te komen tot dit toekomstbeeld zijn er diverse stappen nodig. Onze ambities zijn fors als het gaat om de opgaven in het fysieke domein. De inzet tot 2040 is een toename van ca. 2.500 woningen in heel Sliedrecht, wat vraagt om een evenwichtige ontwikkeling met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid. Deze ambitie pakken we in Sliedrecht Noord op met een uitbreiding en binnenstedelijk met een herstructurering. Voor een evenwichtige ontwikkeling maken we continu de koppeling tussen de bouwopgave, ruimtelijke vernieuwing, kwaliteit in de openbare ruimte en maatschappelijke opgaven. Met het oog op het veranderende klimaat zal een goede groene dooradering van buitengebied/ polder tot aan rivier nog belangrijker zijn om het hoofd te kunnen bieden aan meer hitte, droogte en hevige regenbuien. Nu is het moment bereikt om deze opgaven ruimtelijk verder te onderzoeken en in samenhang te brengen.

De visie

De stedenbouwkundige visie van binnenstedelijk Sliedrecht is de ruimtelijke vertaling van onze ambities en laat zien waar de kansen liggen wanneer deelgebieden en opgaven in samenhang worden bekeken en ruimtelijk bij elkaar worden gebracht. De visie is wat dat betreft niet alleen een wensbeeld, maar vormt ook de basis voor een haalbaar plan en bevat een groot stuk realisme. Het zet de contouren en strategie uit voor de komende 15 jaar en nodigt de samenleving in Sliedrecht uit om mee te denken over de verdere invulling en detaillering.



Impressie mogelijk eindbeeld van de ruimtelijke visie

De ruimtelijk en maatschappelijke opgave van binnenstedelijk Sliedrecht

De stedenbouwkundige visie wordt vormgegeven middels de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht (BHS) die zich grotendeels concentreert op Sliedrecht Oost, omdat hier verschillende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven samenkomen.

In dit deel van Sliedrecht is sprake van een sterke concentratie sociale woningbouw, waarvan een deel op termijn toe is aan vernieuwing. Deze eenzijdigheid van woningtypes en eigendomsvorm vertaalt zich ook in een zwakkere sociaaleconomische samenstelling van de bevolking in de wijk, wat de wijk enigszins kwetsbaar maakt.

Het gebied rondom de portiekwoningen van Tablis is op sommige locaties nog versleten, verouderd, versteend en vormt geen samenhangend geheel, waardoor de kracht van de plek onbenut blijft. De plekken nodigen buurtbewoners niet uit voor ontmoeting, verblijf en prikkelen ook niet voor meer beweging. Een aantrekkelijke omgeving met goede loop- en fietsinfrastructuur nodigt uit tot meer (recreatief) bewegen. Door te investeren in deze structuur, wordt deze manier van vervoer aantrekkelijker gemaakt en worden inwoners gestimuleerd om meer te bewegen. Samen vormen deze aspecten de aanleiding voor deze visie.

De visie zal antwoord geven op de knelpunten en kansen in binnenstedelijk Sliedrecht, de ruimtelijk (kwaliteit en leefbaarheid) en programmatische (verbeteren van de verdeling van het sociaal programma in de gemeente en toevoegen van nieuwe woningen) implicaties en de aanpak tot realisatie.

De visie in perspectief

De stedenbouwkundige visie is het verdere vervolg op de studie die in 2021 is opgeleverd in het document 'Verkenning ruimtelijke strategie Sliedrecht Oost', een strategie op hoofdlijnen om te komen tot een vernieuwd en gemengd Sliedrecht Oost. Belangrijke uitgangspunten uit deze studie zijn opgenomen in het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2021 en geactualiseerd in juli 2022. In september 2022 is de 'Startnotitie binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht Oost' vastgesteld als startpunt voor de intentiefase (haalbaarheidsfase), waarvan de gemeente Sliedrecht en de woningcorporatie Tablis Wonen initiatiefnemers zijn. Met de oplevering van deze stedenbouwkundige visie is de intentiefase zoals ingezet door de gemeente Sliedrecht samen met Woningcorporatie Tablis Wonen afgerond. Deze stedenbouwkundige visie moet gezien worden als een eerste verkenning tussen Tablis en de gemeente om de realiteitszin van de plannen te onderzoeken, waarin thema's vanuit de Omgevingsvisie Sliedrecht en Koers 2030 impliciet zijn meegenomen. In een volgende fase zal nadere uitwerking en participatie plaatsvinden, de zogenaamde samenwerkingsfase. Hierin zal de stedenbouwkundige visie onder meer verder uitgewerkt worden middels een verdichtingsnota, een inrichtingsvisie openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. De laatste twee documenten zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Ook zullen de kaders uit de Koers 2030 en de Omgevingsvisie Sliedrecht expliciet gebruikt worden. Dit om herkenbaarheid en consistentie te waarborgen waardoor toetsing en controle op vastgestelde kernwaarden, kernkwaliteiten, kernopgaven en uitgangspunten verbreed en vergroot wordt. Tablis en gemeente zijn grotendeels eigenaar van de gronden en zullen als initiatiefnemers en bevoegd gezag meer controle op integraliteit, kwaliteit en tempo hebben. Participatie zal helder en in een zo vroeg mogelijk stadium gecommuniceerd worden.

Gezien de complexiteit van en het uitgangspunt tot snel schakelen binnen deze opgave ligt de focus op het reeds gedefinieerd plangebied. Het uitgangspunt is dat er geen additionele projecten bij komen.

02.

Kneelpunten en
kansen binnen-
stedelijk
Stiedrecht

2. Knelpunten en kansen binnenstedelijk Sliedrecht

Gebrek aan samenhang

Sliedrecht is in de laatste 70 jaar in rap tempo veranderd. Tot 1950 bestond Sliedrecht nog voornamelijk uit het lint langs de Rivierdijk. Met de komst van de Rijksweg raakte een deel van de polder Sliedrecht ingesnoerd tussen rivier en weg. Vanaf de wederopbouw werd vervolgens een gestage groei van de gemeente ingezet waarbij Sliedrecht-Oost stapsgewijs werd ontwikkeld. In de jaren negentig werd het laatste stuk polder tussen Rivier en Rijksweg bebouwd. Opvallend is dat samenhang tussen de ontwikkelingen uit de verschillende decennia niet de hoogste prioriteit had. Er ontbreekt daarom een heldere hoofdstructuur; dit gedeelte van Sliedrecht bestaat met name uit een aaneenschakeling van onsamenhangende stadsfragmenten.

Dominante oost-west opzet

Tussen deze stadsfragmenten liggen van Oost naar West twee belangrijke lanen: de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan. Voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd langs deze lijnen. Ze spelen daarom ook een belangrijke rol in het dagelijks leven van de inwoners in het oosten van Sliedrecht. Niet alleen als verbinders met de rest van de gemeente, maar ook als aaneenschakelingen van bestemmingen in het gebied zelf. Erg representatief of verbindend zijn deze straten vandaag de dag echter niet. De openbare ruimte is op sommige plaatsen versleten, verouderd, versteend en krap voor wat betreft de maatvoering (met name voor voetgangers en fietsers). Aan het stuk Rembrandtlaan dat door de Professorenbuurt loopt is dit goed te zien. Op de foto uit de jaren tachtig is te zien hoe een bomenlaan nog een hoofdrol voor zichzelf opeist in het straatbeeld. Bij een verbreding van de weg, waarbij de geparkeerde auto's tussen de bomen terecht zijn gekomen, is de laan sterk uitgedund en de stoep versmald, waardoor de portieken behoorlijk krap aan de weg zijn komen te staan. Daarnaast voelen de straten soms anoniem aan doordat de bebouwing erlangs nauwelijks interactie aangaat met de straat. Met name in de Vogelbuurt-Zuid is dit duidelijk zichtbaar: de vijfhoek flats staan op een plint van bergingen met een gesloten gevel aan de Thorbeckelaan en Rembrandtlaan. De ruim 300 woningen in deze galerijflats hebben samen slechts vier entrees aan deze straten.

Kortom, de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan vervullen op dit moment geen rol in het aaneenrijgen van de losse stadsfragmenten in het binnenstedelijke gebied; ze werken eerder scheidend dan verbindend. Daar en tegen biedt de bestaande loop- en fietsroutes nabij afrit Sliedrecht Oost (net als die nabij afrit Sliedrecht West) een belangrijk knooppunt, dat vele kanten op gaat en intensief wordt gebruikt (werk, school, recreatie). Dit is ook een potentieel groene aansluiting op parken in Hardinxveld, groen langs de rivier en in de polder (Zwijnskade).

Barrière van spoor en snelweg

Sliedrecht wordt in het noorden begrensd door de forse infrastructuur barrière van de snelweg A15 en het spoor/Betuwelijn. Deze dubbele infrabundel heeft Sliedrecht volledig ingesnoerd en snijdt de gemeente af van het omringende landschap. Het gevolg is een in zichzelf gekeerde gemeente met nauwelijks verbindingen naar buiten. Momenteel bestaan er in het langgerekte Sliedrecht voor auto- fiets- en wandelverkeer slechts twee mogelijkheden (met een onderlinge afstand van ruim 4 (!) kilometer) om de A15 en het spoor te kruisen richting het noorden. Centraal in Sliedrecht ligt nog wel de Stationsweg. Dit historisch lint kruist ongelijkvloers de hier verhoogd gelegen snelweg A15 en verbindt ongehinderd de dorpskern met het station. Ze vervult hiermee verkeerskundig een centrale rol in het autonetwerk van Sliedrecht. Maar de rol als hoofdontsluitingsweg voor autoverkeer staat op gespannen voet met de beperkte maat en fijnzinnige bebouwing van dit historisch lint. De Stationsweg staat onder druk van de grote verkeersstromen. De auto heeft hier de fietser verdrongen waardoor er veel kansen liggen om de verblijfs- en woonkwaliteit te verbeteren.



1952



1958



Thorbeckelaan ca.1970



Thorbeckelaan huidige situatie



1969



1998



Rembrandtlaan 1985



Rembrandtlaan huidige situatie



1989



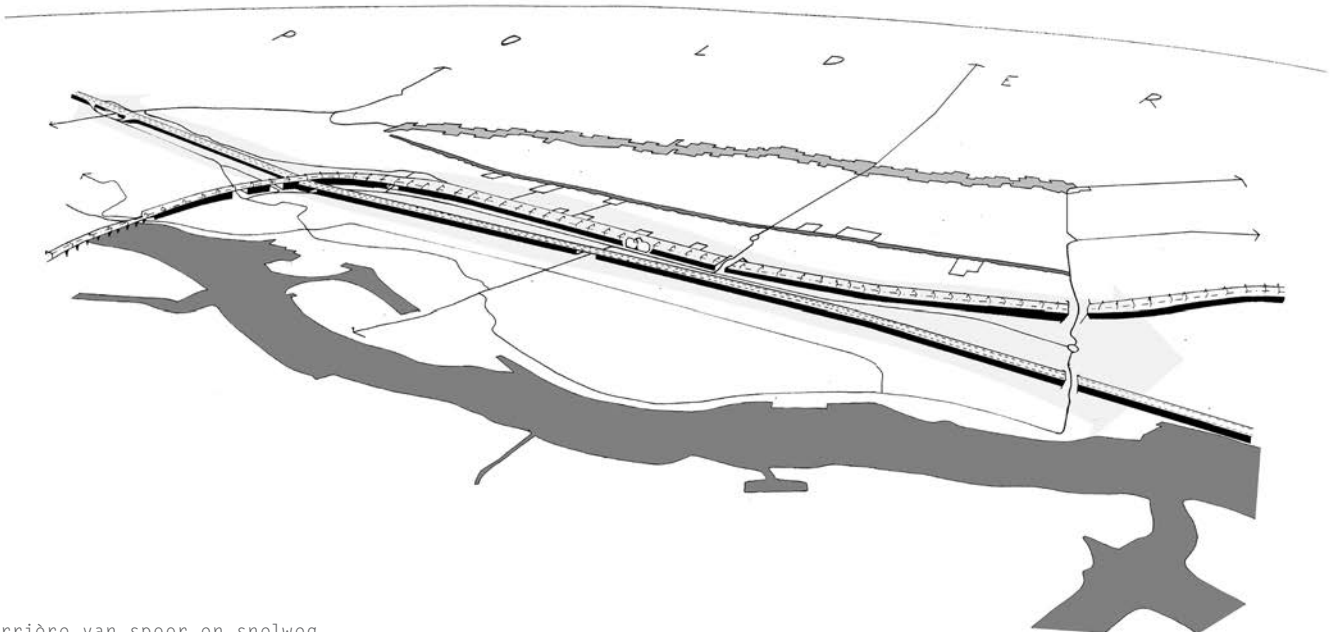
2020



Stationsweg als aangenaam laantje



In de huidige Stationsweg domineert de auto



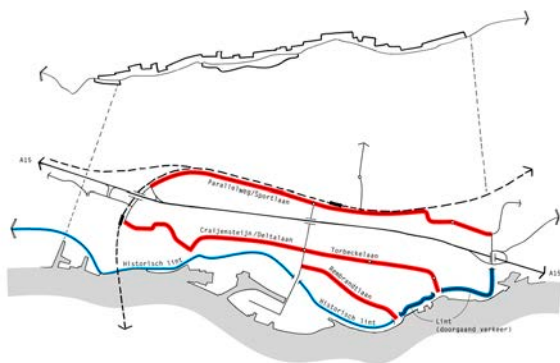
Barrière van spoor en snelweg

Een nieuwe Noord-Zuid oriëntatie voor Sliedrecht-Oost

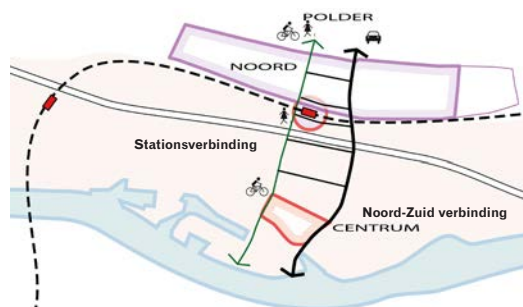
De gemeente is voornemens om de spoor- en snelwegbarrière tussen gemeente en polder te laten verdwijnen. Om binnenstedelijk Sliedrecht en Sliedrecht Buiten/Noord in de toekomst beter met elkaar te verbinden en bovendien de Stationsweg structureel van autoverkeer te ontlasten zijn twee nieuwe verbindingen over of onder de A15 voorzien; een goede Noord-Zuid verbinding met fiets en wandelmogelijkheid over beide bundels ter hoogte van het sportpark en iets verder in het westen een voet-fietstunnel bij het station. Vooral het nieuwe viaduct is een prachtige kans voor Oost. Deze nieuwe 'Noord-Zuidverbinding' verbindt de Thorbeckelaan in Sliedrecht Oost direct met de Parallelweg, Sportlaan, het station

en de Provinciale Weg N482 over de snelweg en spoor. Het vormt zo een cruciale schakel tussen gemeente en polder. De barrière tussen gemeente en omgeving is doorbroken waardoor het centrum van Sliedrecht opeens pal aan de polder, het station en de grote wereld ligt.

Kans: De voorziene sprong over A15 en spoor biedt zonder meer een geweldige kans om de positie van Oost grondig te verbeteren. De nieuwe noord-zuidverbinding doorbreekt de forse barrière tussen gemeente en omgeving. Dit is de hefboom om de positie van Oost grondig te herzien. Oost kan hiermee definitief uit zijn geïsoleerde positie breken en de verbinding met het omringende landschap herstellen.



Hoofdstructuur in Oost-West richting



Goed verbonden





Fietsnetwerk huidige situatie



Fietsnetwerk toekomstige situatie



Wegennetwerk huidige situatie



Wegennetwerk toekomstige situatie

Restruimte van Noord naar Zuid

In het oosten van Sliedrecht is op dit moment weinig verblijfsgroen of recreatief groen aanwezig. Dankbaar gegeven is wel de onbebouwde strook die indertijd is vrijgelaten tussen de Staatsliedenbuurt en Burgemeester Winklerbuurt enerzijds en de later gerealiseerde Vogelbuurt-Zuid anderzijds. Deze 'restruimte' tussen de verschillende buurten strekt zich, in verschillende gedaanten, uit van de snelweg/ Tiendweg tot aan de Merwede. Van noord naar zuid bevinden zich hierbinnen de volgende stadsfragmenten: de sportvelden tussen Thorbeckelaan en Lijsterweg, het Burgemeester Feitsmapark, en de omgeving Professorenbuurt/ P.C. Hoofthoek/ Kromme Stoep. De onderdelen binnen dit plangebied zijn op dit moment weinig met elkaar verbonden.

- Het sportveldencomplex of sportpark ten noorden van de Thorbeckelaan biedt belangrijke voorzieningen, zoals de sociale moestuin, volkstuinen, sportvelden en de ijsbaan. In de huidige situatie zorgen de hekken rondom het sport- en zorgpaviljoen voor weinig interactie en zichtbaarheid tussen gebruikers, sporters en wandelaars. Ook bij de volkstuinen wordt het beeld door hekken bepaald. Al de verschillende type hekken zorgen voor een rommelig beeld. Hierdoor vormt het sportpark, ondanks de aantrekkelijke programmering, zowel in oost-westrichting als in noord-zuidrichting een fikse ruimtelijke barrière.
- Het Burgemeester Feitsmapark is op dit moment het enige echte park in de groene long. In het park zijn enkele speelvoorzieningen en een kinderboerderij. Deze delen van dit park worden op dit moment goed gebruikt. Andere delen van het park worden juist minder goed gebruikt omdat er geen logische route in zit of met hekken afgesloten is. Doordat aan de Thorbeckelaan belangrijke maatschappelijke voorzieningen zitten (zoals de apotheek en de kinderboerderij) is er vooral vanaf deze zijde veel aanloop. De druk op het gebruik van het park is hoog. Ook zal er gezocht moeten worden naar een goede groen-blauwe dooradering van het park.

- In het meest zuidelijke deel vanaf de Professorenbuurt en de Krommestoep richting de Merwede wordt de groene ruimte steeds gefragmenteerder en minder leesbaar en is nabij de rivier bijna niet aanwezig. Hier ontbreekt ook de nodige ruimtelijke samenhang: bouwwerken staan ongestructureerd in de ruimte. Spijtig, want de aanwezigheid van de rivier en opstap op de watertaxi is een prachtige Sliedrechtse kwaliteit en vraagt om een betere aansluiting op de route centrum / Sliedrecht Buiten

Kans: Huidige open-ruimte-voorzieningen in Oost, zoals het Sportpark en het Burgemeester Feitsmapark kunnen veel beter dan nu worden gepositioneerd, geprogrammeerd en onderling met elkaar worden verbonden. Ook Sliedrecht Buiten dient hier niet te worden vergeten. Een nieuwe veilige en aantrekkelijke langzaam verkeerroute kan deze voorzieningen veel beter dan nu bereikbaar en toegankelijk maken. Midden in het dicht bewoonde binnenstedelijke gedeelte van Sliedrecht kan zo een samenhangende recreatie- én sport-as (een goed geprogrammeerde open-ruimte-as) ontstaan, die zich ongehinderd uitstrekt van Sliedrecht Buiten tot aan de rivier. Hier kunnen bewoners op een veilige en ontspannen manier sporten, recreëren en elkaar ontmoeten. In de nadere uitwerking van de visie zal de samenhang met de Integrale Beleidsnota Sport verder uitgewerkt worden.

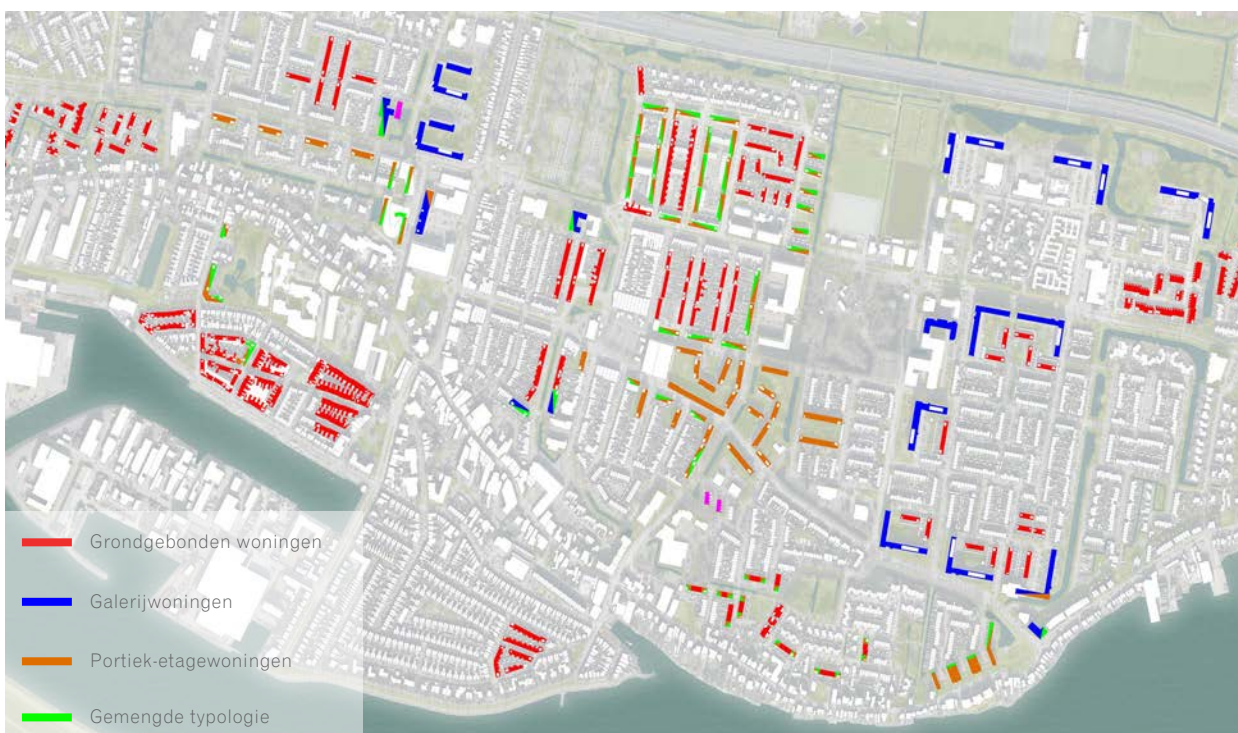


Verschillende stadsfragmenten in de 'restruimte'

Vernieuwing van de woningvoorraad

Net als veel andere wijken die gebouwd zijn tijdens de wederopbouwperiode kent Sliedrecht-Oost een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen. Ten oosten van de Lijsterweg en de P.C. Hooftlaan ten zuiden van de Rembrandtlaan) ligt dit aandeel op bijna 39% van de totale woningvoorraad. De kaart (hieronder) met de eigendommen van woningcorporatie Tablis Wonen laat zien dat een groot deel van deze woningen in clusters staan met uitsluitend sociale huurwoningen. Door de seriematigheid waarmee deze buurten zijn gebouwd, bestaan die clusters vaak ook uit dezelfde woningtypes en -groottes. Deze eenzijdigheid van woningtypes en eigendomsvorm vertaalt zich ook in een eenzijdigheid in de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking in de wijk, wat de wijk enigszins kwetsbaar maakt. Hoewel de leefbarometerkaart nog geen alarmerend beeld laat zien in Sliedrecht-Oost, is aandacht wel vereist.

Kans: De vernieuwing van de woningvoorraad biedt kansen om de uitstraling en beleving van het binnenstedelijk gebied in Sliedrecht substantieel te verbeteren. Daarvoor is het nodig om de vernieuwing van de gebouwen en de openbare ruimte integraal aan te pakken. Inpassing in en samenhang met de specifieke context is daarin van groot belang. Dit geldt specifiek ook aan de Thorbeckelaan en Rembrandtlaan. Hier kan toekomstige woonbebouwing een bepalende rol spelen in het terugveroveren van hun voormalige status als de belangrijkste verbinders en identiteitsdragers van Oost. Maar ook in de Professorenbuurt en de Kromme Stoep biedt de vernieuwing kans om de ruimtelijke opzet structureel te verbeteren. Ook programmatisch biedt de vernieuwing van de woningvoorraad kans om de diversiteit van het aanbod te vergroten door een grotere variatie aan woningtypes, -afmetingen en -segmenten. Daarnaast zullen specifieke details (als ontsluiting, communicatie met bewoners, schuifruimte, verduurzaming, etc.) aandacht krijgen.

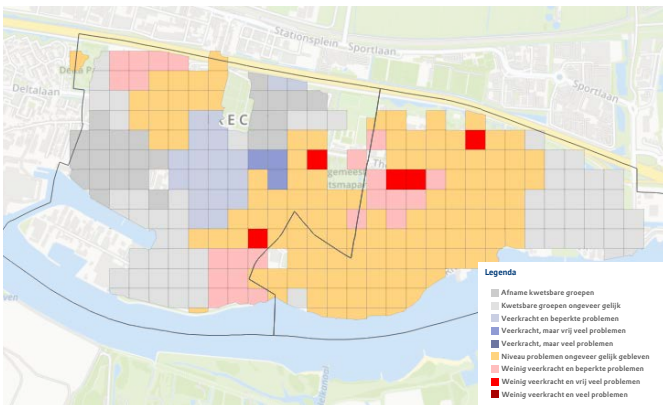


Eigendomskaart Tablis

Publieke ruimte en groen

In de omgeving Professorenbuurt en de Krommestoeper is redelijk wat 'blauw en groen' aanwezig, maar het gebruik van deze groen ruimte is veelal onduidelijk. Hierdoor speelt dit groen nu nauwelijks een rol van betekenis voor de gemiddelde Sliedrechter. Kenmerkend voor de woningbouw uit de wederopbouwperiode, en dus ook voor het binnenstedelijk plangebied, is de herhalende opzet van portieketagewoningen en galerijflats; van een strikte scheiding tussen openbare ruimte en private ruimte is geen sprake. Woningen staan met de achterkanten naar het park, entrees liggen verscholen, ruimte voor parkeren, vuilcontainers en fietsenbergingen; alles toont zich aan de openbare ruimte. Het groen tussen de portiekwoningen nodigt momenteel niet voldoende uit om er tijd in door te brengen. Op warme dagen zouden bewoners de kans moeten krijgen om hier aangename verkoeling op te zoeken. De meeste woningen in oost hebben immers geen tuin. In Oost is wel een redelijk robuuste singelstructuur aanwezig, maar deze is niet overal zichtbaar of beleefbaar. Ook liggen er over grote lengtes kostbare en kwetsbare duikers in het systeem.

Kans: Ecologie en klimaatbestendigheid kunnen worden vergroot door al aanwezige, gefragmenteerde groene ruimtes en watergangen goed met elkaar te verknopen tot een samenhangend groen-blauw netwerk. Groen en water kunnen dan ook veel meer dan nu beleefbaar en toegankelijk voor bewoners worden. Een mooie kans om een publiek toegankelijke en uitnodigende openbare ruimte te midden van het dicht bewoonde binnenstedelijk gebied toe te voegen met sport attributen voor bv. ouderen etc. Een groenstructuur die bovendien bijdraagt aan de klimaatopgave, het bevorderen van sociale interactie, het tegengaan van bewegingsarmoede, hittestress etc. Van dergelijke kwalitatieve openbare ruimte is in Oost vandaag de dag een tekort.



Leefbarometer, veerkracht signaleringskaart 2020



Anonimiteit



Restgroen



Anonimiteit

Sociale interventie middels het stimuleren van beweging

In Oost is veel gebrek aan lichamelijke activiteit in het dagelijks leven wat negatieve effecten heeft op de gezondheid, de zogenoemde bewegingsarmoede. De buitenruimte in Sliedrecht is overwegend niet uitnodigend voor sporten en bewegen. Dit geldt ook voor de sportparken. Dit zijn de parken die met een hek zijn afgesloten en dus niet door inwoners te gebruiken zijn op zelfgekozen tijden. De maatschappelijke opgave in Sliedrecht vraagt juist om een inrichting van de buitenruimte die open en uitnodigend is. In de buurten Vogelenbuurt, Middenveer, Rivierenbuurt, Winklerplein, Kerkbuurt, Staatsliedenbuurt en De Hoven in het bijzonder is sprake van minder beweging. Dit leidt nog niet direct tot maatschappelijke problemen, maar dat is in de toekomst wel te verwachten. Juist voor deze buurten is het wenselijk om een laagdrempelig sport- en beweeg aanbod in de directe omgeving te organiseren. Combineer dit met buitensporten, buitenactiviteiten, natuur (groen/blauw) klimaatopgaven en ecologie. Hier liggen kansen en verbeteringen.

In Sliedrecht is een grote en groeiende groep senioren die de weg naar het sportieve aanbod niet of nauwelijks weet te vinden. Het is van belang dat activiteiten voor deze groep in de directe, vertrouwde woonomgeving worden aangeboden. Dit vereist laagdrempelige accommodaties, dicht bij huis, waar deze gecombineerde activiteiten kunnen worden aangeboden. Deze groep is onder andere woonachtig in de Vogelenbuurt en Middenveer.

Kans: Met het versterken van de groen-blauwe verbinding van noord naar zuid, wordt de kans gecreëerd om de bewegingsarmoede in de directe buurten te beperken zowel op korte en lange afstanden en voor zowel jongeren als ouderen. Het bewegen zorgt tevens ook voor een verbetering van de leef kwaliteit en gezondheid van de bewoners (minder overgewicht, suikerziekte, hoge bloeddruk, etc.). Goede voet- en fietsverbindingen verbinden deze kwaliteiten. Bewoners in oost worden gestimuleerd worden om meer en vaker te wandelen en fietsen. Kinderen kunnen dan veilig en prettig naar sportvoorziening fietsen.

Conclusie knelpunten en kansen

De ruimtelijke en programmatische samenhang binnen en tussen het oostelijk gedeelte van Sliedrecht en de andere delen van Sliedrecht ontbreekt; Daarnaast is het woningaanbod eenzijdig en voldoet ze niet meer overall aan de hedendaagse eisen. De openbare inrichting is op sommige plekken versleten, verouderd en onvoldoende opgewassen tegen de uitdagingen van de klimaatverandering als hittestress en overstroming. De mogelijkheid voor bewoners om in de directe omgeving via aantrekkelijke langzaam verkeersroutes aan een sportiefprogramma mee te doen is in de huidige situatie niet of minimaal aanwezig.

De analyse maakt duidelijk dat er een kwalitatieve impuls nodig is om het binnenstedelijk gebied van Sliedrecht structureel te verbeteren. Samenvattend zien we de volgende aanknopingspunten om te komen tot een integrale kwaliteitsverbetering:

1. De voorziene sprong over A15 en spoor biedt zonder meer een geweldige kans om de positie van het binnenstedelijk gebied grondig te verbeteren. De nieuwe noord-zuidverbinding doorbreekt de forse barrière tussen gemeente en omgeving. Dit is de hefboom om de positie van het binnenstedelijke gebied grondig te herzien. Het oostelijk gedeelte van Sliedrecht kan hiermee definitief uit zijn geïsoleerde positie breken en de verbinding met het omringende landschap herstellen.
2. Huidige open-ruimte-voorzieningen in het binnenstedelijke gebied, zoals het Sportpark en het Burgemeester Feitsmapark kunnen veel beter dan nu worden gepositioneerd, geprogrammeerd en onderling met elkaar worden verbonden. Ook Sliedrecht Buiten dient hier niet te worden vergeten.

Een nieuwe veilige en aantrekkelijke langzaam verkeerroute kan deze voorzieningen veel beter dan nu bereikbaar en toegankelijk maken. Midden in het dicht bewoonde Sliedrecht kan zo een samenhangende en goed geprogrammeerde recreatie- én sport-as ontstaan, die zich ongehinderd uitstrekt van Sliedrecht- Buiten tot aan de rivier. Een recreatieve zone van noord tot zuid Sliedrecht die goed verbonden is met bestaande oost-west verbindingen. Hier kunnen bewoners sporten, ontmoeten, ontspannen en recreëren.

3. Ecologie en klimaatbestendigheid kunnen worden vergroot door al aanwezige groene restruimtes en watergangen goed met elkaar te verknopen tot een samenhangend groen- blauw netwerk. Groen en water kunnen dan beter beleefbaar en toegankelijk voor bewoners worden gemaakt. Een mooie kans om een publiek toegankelijke en uitnodigende openbare ruimte te midden van het dicht bewoonde binnenstedelijk gebied toe te voegen. Een groenstructuur die bijdraagt aan de klimaatopgave, het bevorderen van sociale interactie, het tegengaan van bewegingsarmoede, hittestress etc. Van dergelijke kwalitatieve openbare ruimte is in het oosten van Sliedrecht vandaag de dag een gebrek.
4. De vernieuwing van de woningvoorraad biedt kansen om de uitstraling en beleving van het binnenstedelijke gebied substantieel te verbeteren. Daarvoor is het nodig om de vernieuwing van de gebouwen en de openbare ruimte integraal aan te pakken. Inpassing in en samenhang met de specifieke context is daarin van groot belang. Dit geldt specifiek ook aan de Thorbeckelaan en Rembrandtlaan. Hier kan toekomstige woonbebouwing een doorslaggevende rol spelen als de belangrijkste verbinders en identiteitsdrager van

het binnenstedelijk gebied. Programmatisch biedt de vernieuwing van de woningvoorraad kans om de diversiteit van het aanbod te vergroten door een grotere variatie aan woningtypes, -afmetingen en -segmenten.

5. Het grootste aandeel van ruimtelijke en programmatische knelpunten in het binnenstedelijk gebied doen zich voor in de openbare ruimte en in de sociale huurcomplexen van Tablis Wonen. Beide zijn in handen van de gemeente Sliedrecht en woningbouwcorporatie Tablis Wonen, de initiatiefnemers van deze visie, wat de slagingskans voor een succesvolle vernieuwing vergroot.

Andere aandachtspunten zijn:

- Aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte (zowel woongebieden, parken als wegen en fiets-/ wandelroutes) met oog voor sociale veiligheid (overzicht, doorzicht, verlichting, etc.), maar ook met voldoende en geschikte ruimte en bewezen voorzieningen voor alle leeftijdscategorieën, inclusief tieners/adolescenten.
- Met de sprong over de A15 middels de groen-blauwe Noord-Zuid as, dient rekening te worden gehouden met verankering tussen wijken en voorzieningen, die lopen en fietsen makkelijker maken.
- Aandacht voor een mogelijk negatief effect op de doorstroom van verkeer op de toch al kwetsbare Oost West verbindingen, door het realiseren van de groen-blauwe Noord Zuid as.
- Aandacht voor de kwaliteitsslag in de buitenruimte en verbetering van het woongenot in de uitwerking van de deelprojecten.

03.

De Visie, naar
een verbonden
Stiedrecht

3. De Visie, naar een verbonden Sliedrecht

Inleiding

Uit de analyse wordt duidelijk dat een stevige kwalitatieve impuls nodig zal zijn om Sliedrecht-Oost structureel te verbeteren. De visie zet dan ook in op een grondige ruimtelijke en programmatische kwaliteitsverbetering van het binnenstedelijk gebied van Sliedrecht. Belangrijke aanknopingspunten vormen de nieuwe positie van Sliedrecht-Oost die ontstaat met het toevoegen van de voorziene Noord-Zuid verbinding, het inzetten op een samenhangende recreatieve sport-as, het maken van een klimaatbestendig en goed beleefbare groenvoorziening en het inzetten van de vernieuwde woningvoorraad voor zowel ruimtelijke als programmatische kwaliteitsverbetering.

Zoals eerder aangegeven is een belangrijke rol in de vernieuwing van Sliedrecht-Oost weggelegd voor de nieuwe noord-zuidverbinding. Met de komst van deze weg verandert de positie van Sliedrecht-Oost ingrijpend; in plaats van de huidige wat afzijdige ligging ligt Oost straks centraal aan de nieuwe dorpsentree. Een prachtige injectie voor het binnenstedelijk gebied. Deze verbinding is niet louter verkeerskundig te begrijpen. Door deze verbinding tegelijkertijd ook programmatisch en ruimtelijk vorm te geven verbetert de positie van Sliedrecht-Oost ten opzichte van haar omgeving fundamenteel. Het huidige geïsoleerd gelegen stadsdeel staat nu plots in direct verbinding met het landschap van de

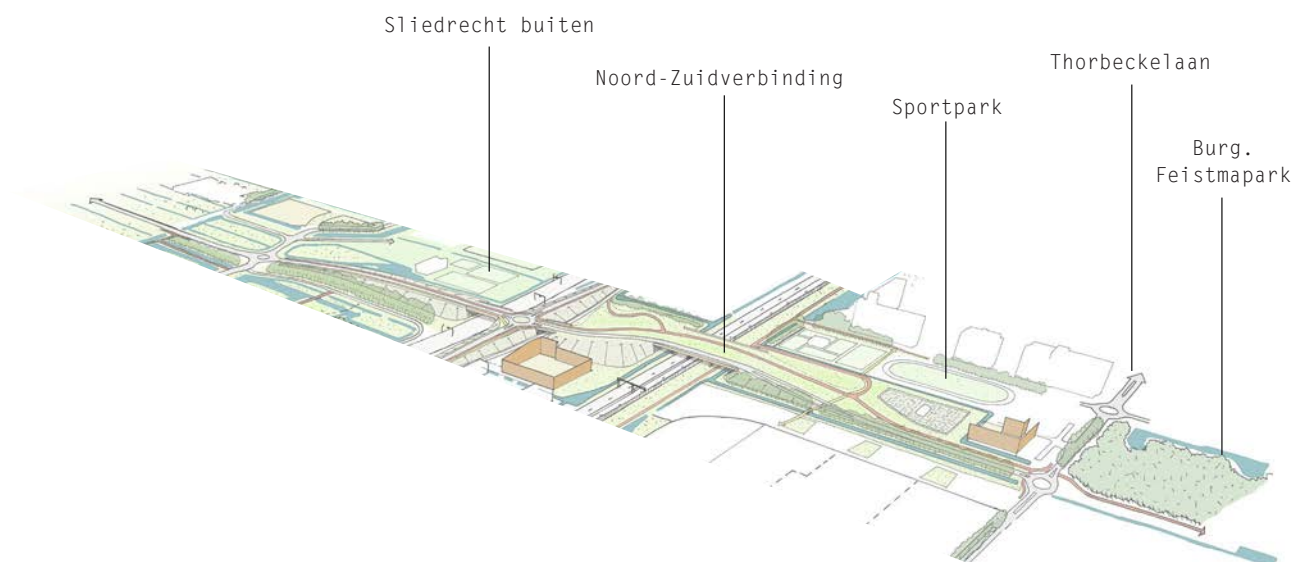
polder eromheen. Een prachtig aanknopingspunt voor vernieuwing. Deze en de overige aanknopingspunten die uit de analyse naar voren kwamen zijn in samenhang verder verkend en vertaald naar meer concrete uitgangspunten. De visie zet in op:

1. Het creëren van een goed te begrijpen raamwerk van openbare ruimte voor binnenstedelijk Sliedrecht.

- Het uitdrukkelijk verbinden van Oost met het station en de polder;
- Het vormgeven van een samenhangende 'Groene Long' van polder tot rivier;
- De herwaardering voor de Lange Lanen als identiteitsdragers van Sliedrecht.

2. Het opwaarderen van de kwaliteit van de openbare ruimte.

- Het verduidelijken van de status van het groen;
- Het duidelijk inrichten als goed toegankelijke publieke ruimte;
- Goed afleesbaar onderscheid tussen privé en openbaar groen;
- Het maken van een buitenruimte -inclusief sportparken- die open, multifunctioneel en uitnodigend is en bewoners uit de omgeving uitnodigt tot wandelen en fietsen;



- Een klimaat adaptieve inrichting van de 'Groene Long' om hittestress en overstroming tegen te gaan.

3. De kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

- Het toevoegen van andere woningtypes, meer passend bij deze tijd, om de diversiteit van de wijk te vergroten;
- Om de impact van de herontwikkeling op de huidige bewoners te beperken is het noodzakelijk om steeds eerst nieuwe woningen te bouwen en dan pas te slopen;
- Inzetten op substantieel verbeteren van de uitstraling en beleving van het binnenstedelijk gebied;
- Zorgvuldige inpassing in de wijk, passend bij de omgeving;
- Integrale aanpak van gebouwen en openbare ruimte.

Juist door ruimtelijke kwaliteit en programmatische verrijking in samenhang te onderzoeken overstijgt deze visie een locatiegerichte aanpak. Steeds opnieuw zal weer de vraag beantwoord moeten worden hoe de economische dynamiek en de toekomstige bouwprojecten kunnen bijdragen aan de kwaliteit en leefbaarheid van binnenstedelijk Sliedrecht.

In dit hoofdstuk lichten we de ruimtelijke visie verder toe. De visie is vertaald in een toekomstperspectief en opgetekend in een zogenaamde visiekaart Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht. De visiekaart geeft een geïntegreerd toekomstbeeld van de kwaliteiten en kansen in het plangebied. Het toont de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur. De kaart geeft bovendien een overzicht van de verschillende opgaven, die in deze visie zijn geagendeerd en plaatst ze in onderlinge ruimtelijke samenhang.







**Visiekaart
Legenda**

- Plangrens deelgebieden ---
- De woonlocaties ■
- Bestaand hoogte-accent ☆
- Mogelijk hoogte-accent ★
- Nieuwe fiets- voetverbinding ---
- Verbindingen van de Groene long →
- Bestaande retail ☺
- Groen netwerk met groene long ■
- Blauw netwerk ■
- Bepalende bebouwingsrand []
- Historische wegen ---
- Belangrijke Oost-West verbinding ---
- Aankomstplein voor de waterbus ⚓
- Functies voor sociale interactie ☺
- Spel en onderwijs in een stadspark ⚽
- Ontmoeten en verblijven ☺
- Dwalen in een groen park ☺
- Hét sportpark voor Sliedrecht ⚽
- Sportlocatie voor Sliedrecht ⚽
- Diverse sport- en recreatievoorzieningen Sliedrecht-Noord ⚽



Toelichting Visiekaart

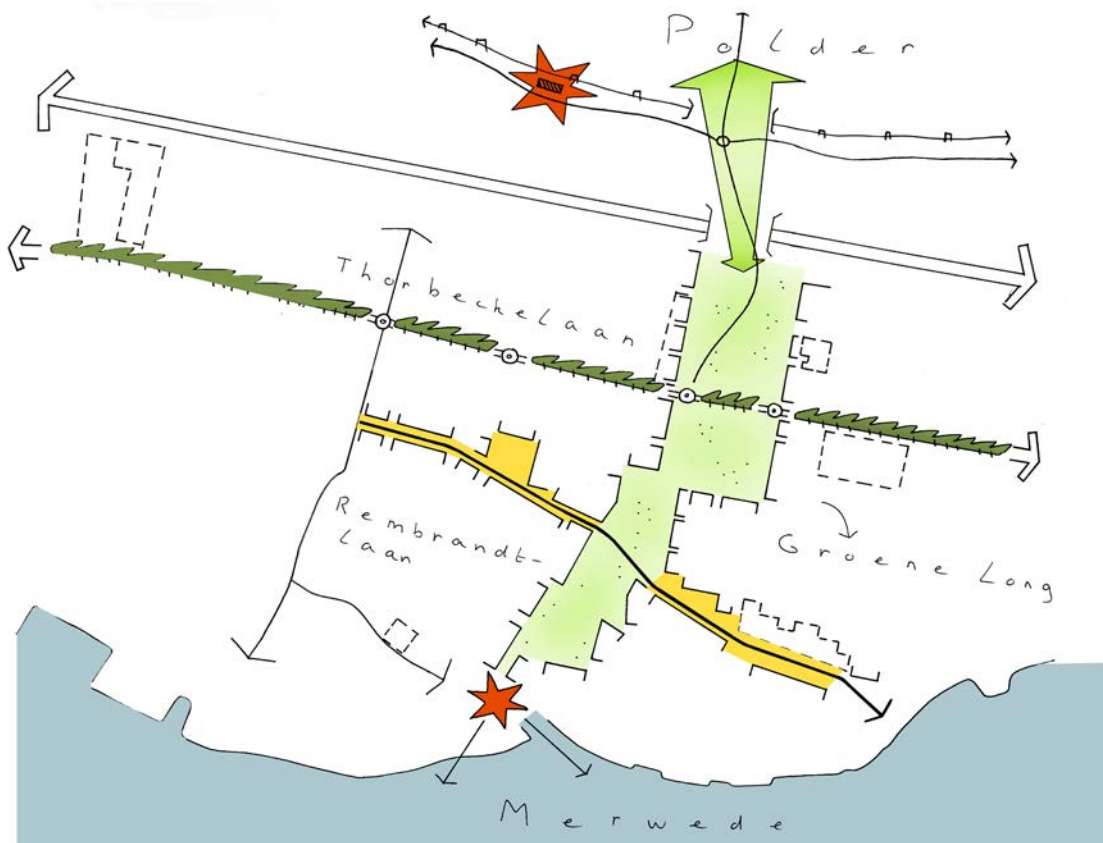
In de visiekaart is een onderscheid te zien tussen het 'raamwerk van publieke ruimtes' en 'de woninglocaties'. Het raamwerk van publieke ruimtes verleent het binnenstedelijke gebied zijn nieuwe structuur. Het is de ruimte die uiteindelijk openbaar gebied wordt en eigendom van de gemeente. In het raamwerk liggen de groengebieden, verkeerslijnen en watergangen. Het raamwerk verbindt de omringende bouwvelden en geeft ze kleur en karakter. De woninglocaties (zalmroze in de kaart) liggen aan en in dit publieke raamwerk. De invulling van deze locaties is in deze visie nog zeer globaal aangegeven. Voor deze locaties is in deze visie alleen globaal inzichtelijk gemaakt hoe een specifieke stedenbouwkundige invulling op termijn mogelijk zou kunnen zijn zonder alles vast te leggen. In een vervolg zijn zowel raamwerk als woninglocaties verder uit te werken. Voldoende mate van flexibiliteit om in te kunnen spelen op de onzekere ontwikkeling van woningmarkt en het gewenste woonmilieu is dan mogelijk. Uiteraard zijn raamwerk en de locaties onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar voor de leesbaarheid worden ze hierna separaat toegelicht. 1. Het raamwerk van Lanen en Groene Long en 2. De woninglocaties, een divers woonprogramma voor het binnenstedelijke gebied.

1. Het Raamwerk van Lanen en Groene Long

Deze visie zet in op een grondige verbetering van de stadsplattegrond van Sliedrecht-Oost. Beter leesbaar, met meer groen en water, meer ruimte voor recreatie en beter toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Dit is vertaald in een raamwerk van samenhangende openbare ruimte. In het raamwerk worden bestaande Sliedrechtse kwaliteiten versterkt, onderling beter met elkaar verbonden en waar nodig worden nieuwe elementen toegevoegd.

Lanen en Groene Long

De komst van de nieuwe Noord-Zuidverbinding betekent behalve een verkeerskundige verbetering ook een enorme ruimtelijke transformatie voor Sliedrecht-Oost. De hernieuwde oriëntatie van Sliedrecht-Oost richting de polder breekt de strikte oost-west structuur, die vandaag dominant is, definitief open. Het is meteen een kans om de stadsstructuur grondig te verbeteren. De nieuwe Groene Long vormt een langgerekte Noord-Zuid parkachtige



Concept Lanen en Groene Long

ruimte van Polder tot rivier, die het binnenstedelijk gebied plots rechtstreeks met 'buiten' verbindt. Ook in de oost-west richting voorziet de visie een kwaliteitssprong in de openbare ruimte. Bestaande groenstructuren worden met elkaar verknoopt en ontbrekende schakels worden toegevoegd. Langs de belangrijkste Oost-West lanen - de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan- wordt ingezet op kwalitatieve herontwikkeling en renovatie in combinatie met het verbeteren van de openbare ruimte. Beide ingrepen, de Groene Long en de Lanen, helpen Sliedrecht-Oost uit het isolement en verbinden Oost veel beter met haar omgeving.

De lanen verbinden binnen de gemeente

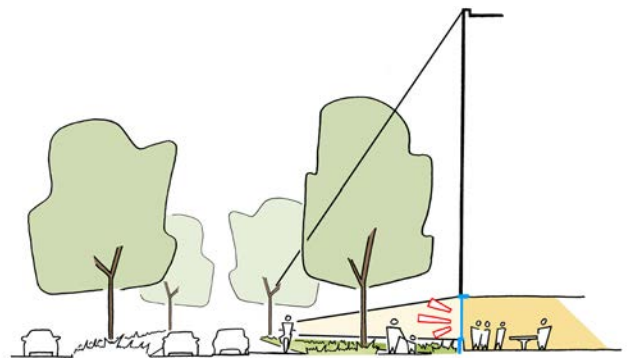
Enorm lange lanen, parallel aan de rivier, structureren Sliedrecht van oudsher. De Rembrandtlaan en Thorbeckelaan vormen voor een belangrijk deel het gezicht en de uitstraling van het binnenstedelijke gebied van Sliedrecht. Ze verbinden de wijken onderling en spelen

een belangrijke rol in het dagelijks leven van de inwoners van Sliedrecht door de aaneenschakelingen van voorzieningen en bestemmingen.

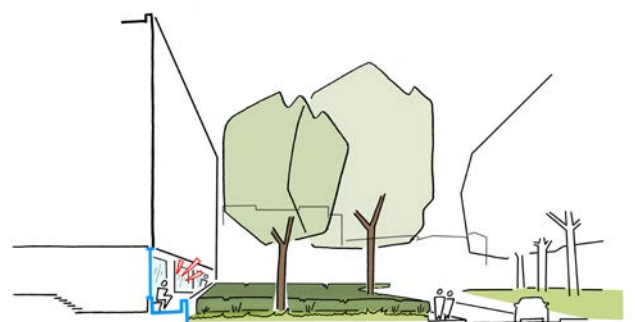
Daarom is het van belang om langs deze straten in te zetten op kwaliteitsverbetering. Deels gebeurt dat door de nieuwe wegverbinding dwars op de lanen, die de verkeersdruk doet afnemen wat afwisseling biedt in de enorme lengtes. Toekomstige ontwikkelingen aan de belangrijke lanen van Sliedrecht zullen hier structureel aan bij kunnen dragen. Dat kan door in te zetten op kwalitatieve herontwikkeling en renovatie in combinatie met het verbeteren van de openbare ruimte. Belangrijk is daarbij dat gebouwen langs deze straten zich niet afkeren van de openbare ruimte, maar juist zoeken naar interactie. Met maken van levendige plinten van de gebouwen, het maken van hoogwaardige groene ruimtes en het vergroten van de diversiteit van woningtypes zullen bijdragen om de leefbaarheid van de lanen te verbeteren.



Thorbeckelaan: bergingen in de plint



Rembrandtlaan: bergingen in de plint

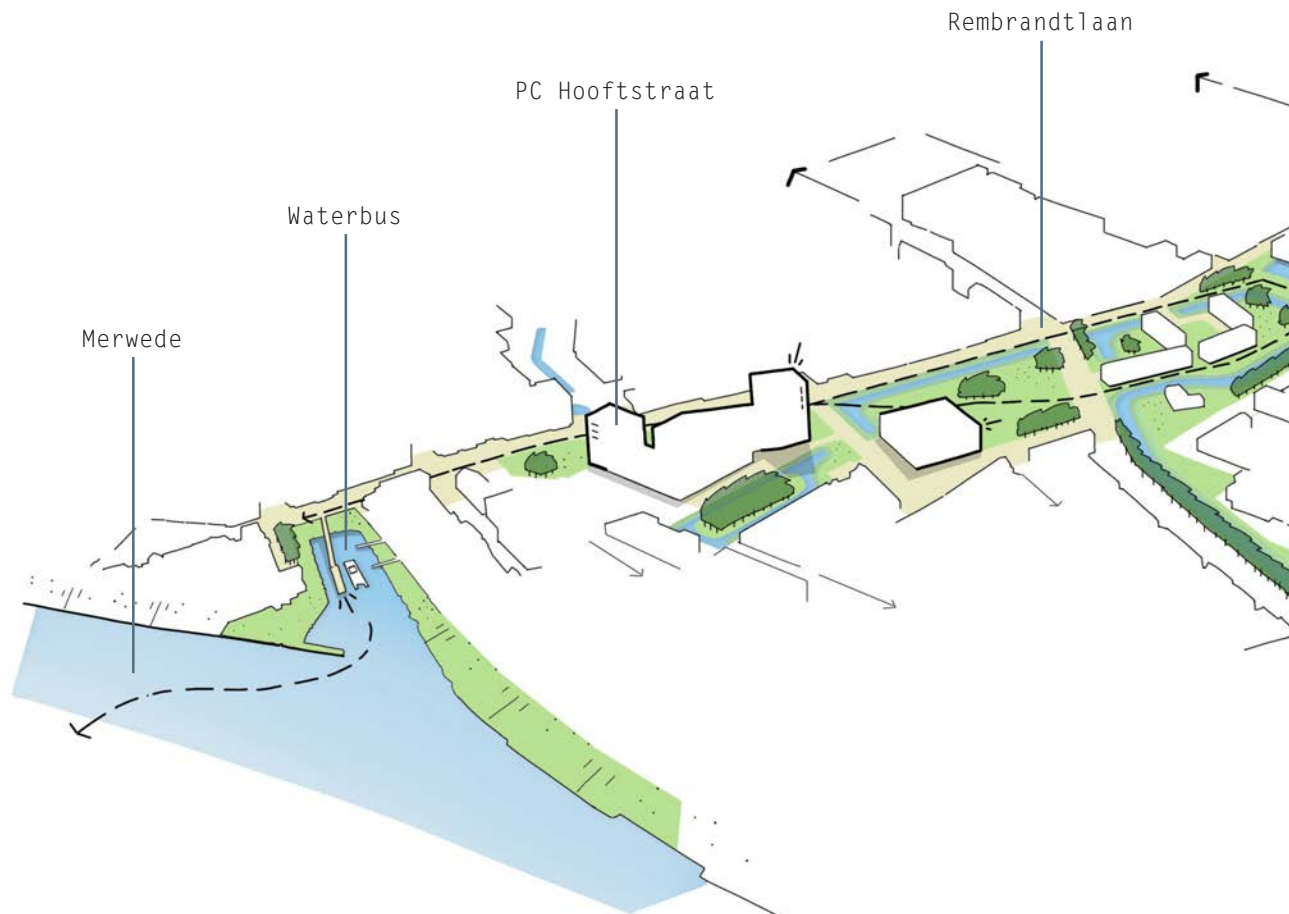


Meer levendigheid aan de straat, contact met de bebouwing

De Groene Long legt de verbinding met buiten

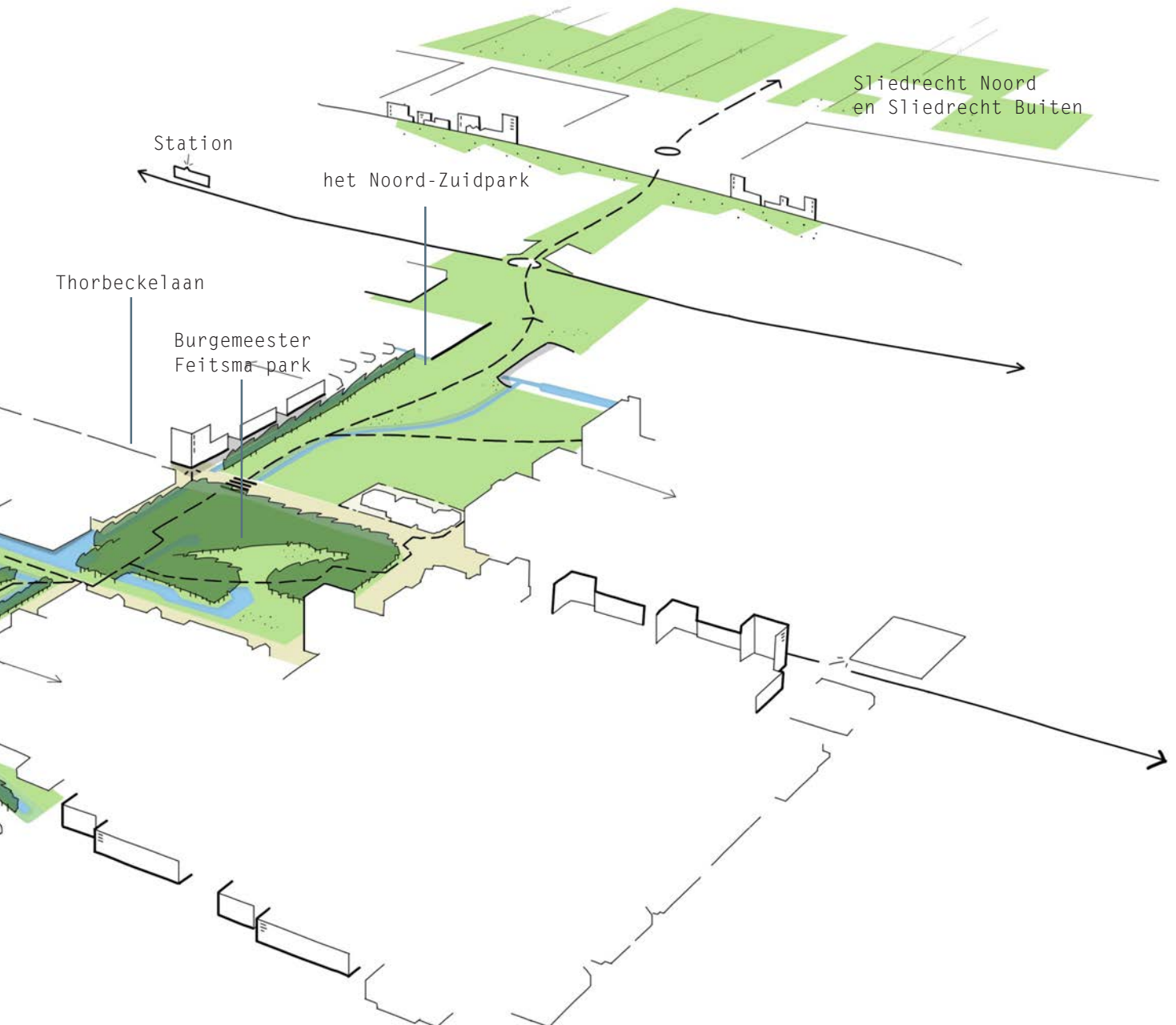
Een nieuwe 'Groene Long' van polder tot rivier vormt de kern van deze ruimtelijke visie. De Groene Long vormt een samenhangende kwalitatieve groenverbinding van polder tot aan rivier. De Groene Long is de kans voor Sliedrecht om veel sterker dan nu verbonden te raken aan de Merwede en te profiteren van de nabijheid van de polder. Om dit te bereiken worden in de open ruimte tussen de woonwijken deels bestaande groengebieden aan elkaar geschakeld en aangevuld tot een robuuste groene parkruimte. Het nieuwe park het binnenstedelijk gebied als geheel op de kaart voor zowel de huidige inwoners als potentiële nieuwe inwoners. In dit dicht bewoonde deel van Sliedrecht ontstaat veel meer dan nu echt kwalitatieve openbare ruimte. Ruimte voor groen, ontspanning, bewegen en ontmoeten. Park en water dragen bovendien bij aan de strijd tegen hittestress en het versterken van de ecologische verbindingen in Sliedrecht. Een mooie

context voor hoogwaardige woonmilieus. Een ander belangrijk onderdeel van de Groene Long is een nieuwe fiets-voetgangersroute. Deze langzaam verkeersverbinding maakt de polder, Sliedrecht Buiten en Sliedrecht Noord veel beter bereikbaar voor inwoners in het plangebied. Ook verknoopt de fietsverbinding bestaande fragmenten beter dan nu met elkaar. Er ontstaat een hardloop/ fiets netwerk tussen de Tiendweg, de scholenclusters rond de Valkweg, Burgemeester Winklerplein en Kerkbuurt en de voorzieningen rond de Krommestoeper en de aanlegsteiger van de Waterbus aan de Merwede. In de Groene Long onderscheiden we drie deelgebieden: 1. 'Het Noord-Zuidpark', 2. 'het Burgemeester Feitsma park' en 3. 'de Groene Stoeper'. (De Groene stoeper is het gebied dat loopt van Feitsmapark tot aan de Rivierdijk langs de PC Hoofdlaan.)





Ruimte voor recreatie, ecologie, ontmoeting en klimaatadaptatie



Stads groenprofiel

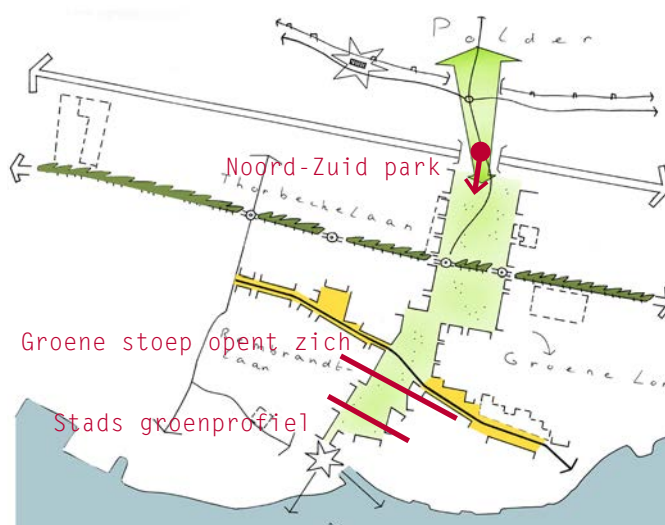
Aanhakend op het haventje en de veerboot bij Middeldiep opent het groene profiel van de Groene stoep zich hier op een intieme en stadse wijze. De verschillende voorzieningen in de plint maken dat deze dynamische beleving een natuurlijke overgang kent en de waarde van Sliedrechts entree over het water versterkt. Kijkend richting de Rembrandtlaan trekken de gebouwen zich langzamerhand terug en maken plaats voor water en groen. Een overgang van het stadse op een groene oase kondigt zich aan.

Groene stoep opent zich

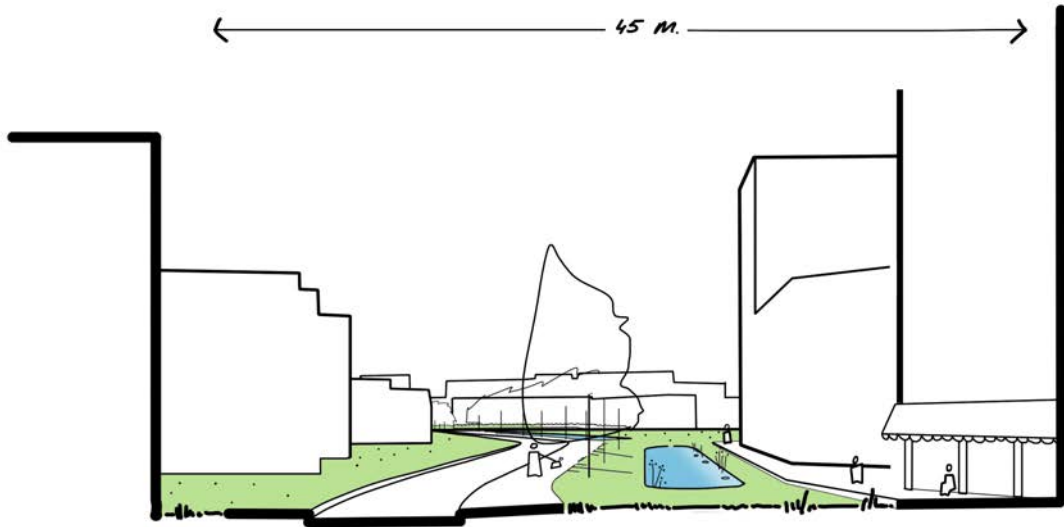
Het stadse profiel verwijdt op een belangrijk moment om zo een plek te creëren binnen de Groene Stoep. Genesteld tussen de voorzieningen en met de woningen aan de Rembrandtlaan in zicht, biedt de verbreding ruimte en kans voor een meer stedelijk parkje met daaraan bijvoorbeeld een school. Deze samenkomst van water en groen, ruimte gekaderd door bebouwing en een publieke functie zorgt voor een plek waar heel Sliedrecht van kan genieten.

Noord-Zuid park

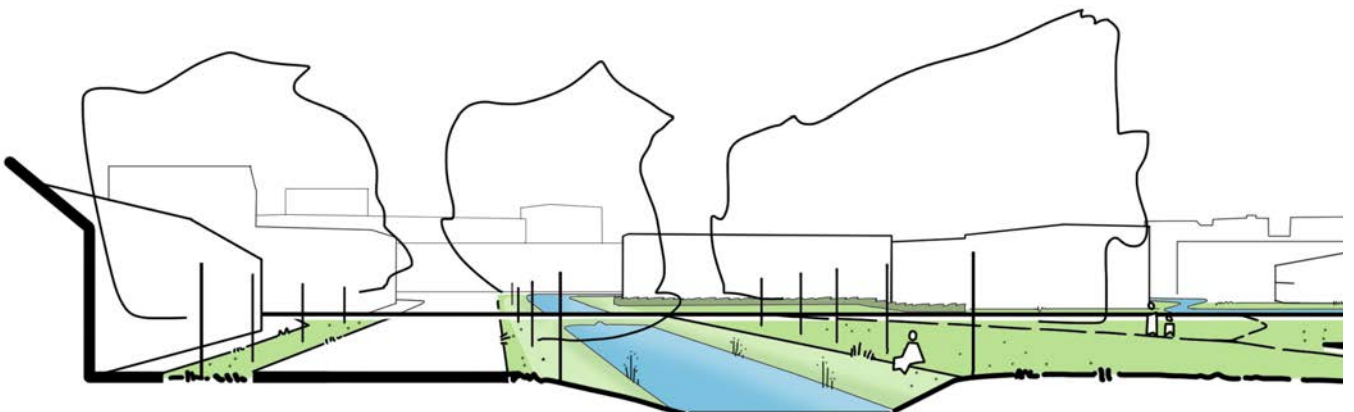
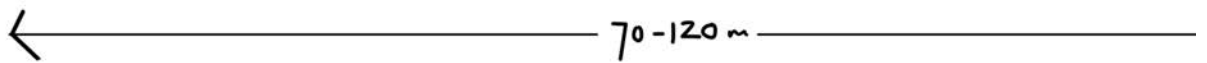
Op deze plek is de Groene Long op zijn breedst en landt de groene verbinding. De omvang en kwaliteit van de Groene Long toont zich hier op grootse wijze. Op de voorgrond bevinden zich de sportvelden waar heel Sliedrecht kan sporten. De Rembrandtlaan toont zich als een aantrekkelijke onderbreking. Maar duidelijk is te zien dat het groen en water zich richting de Merwede begeeft. Met als geleider de bestaande appartementen. Met op de achtergrond nieuwe ontwikkelingen. Het binnenstedelijk gebied van Sliedrecht is zowat in een beeld te vatten.



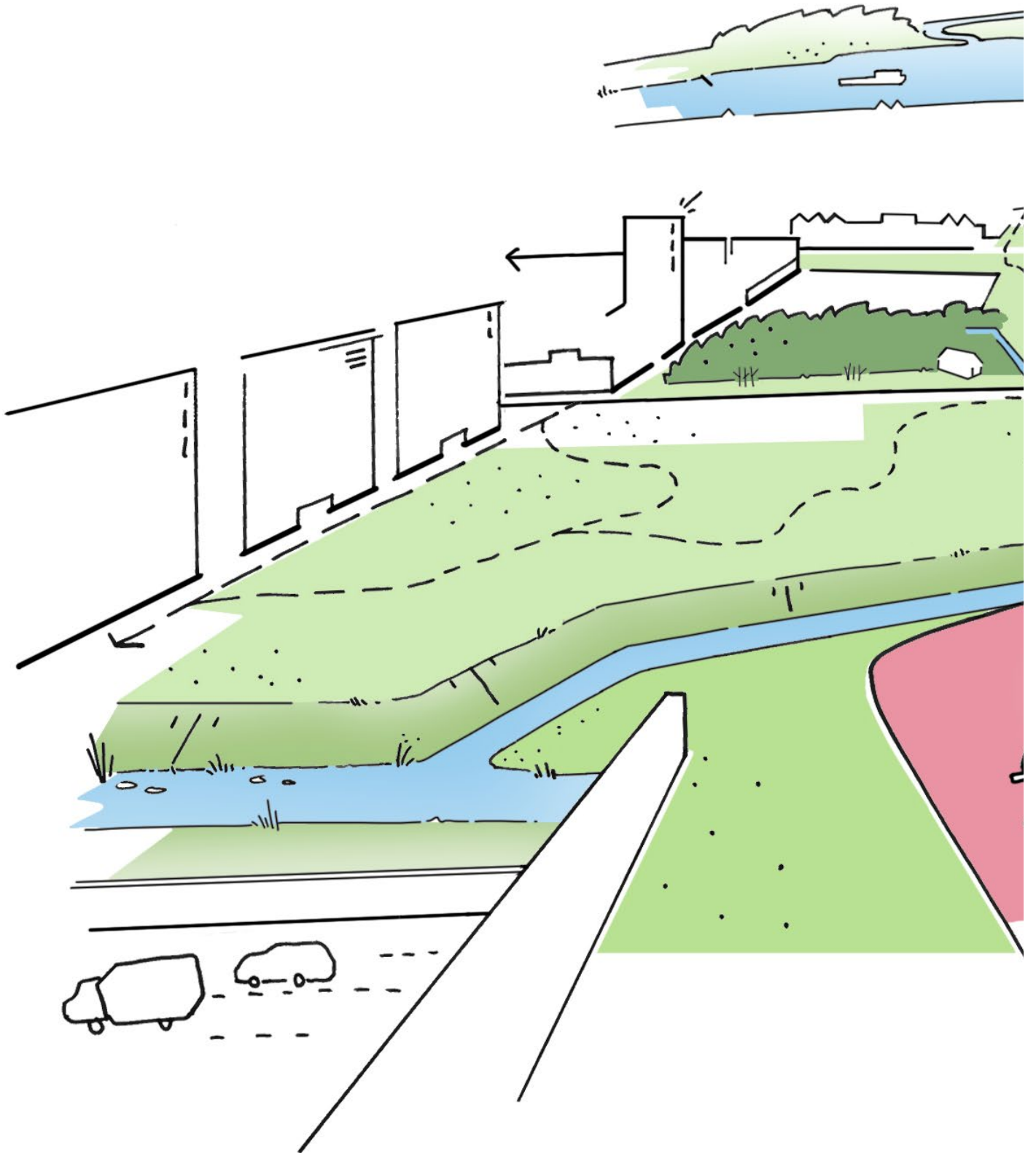
Locatie van de doorsnedes



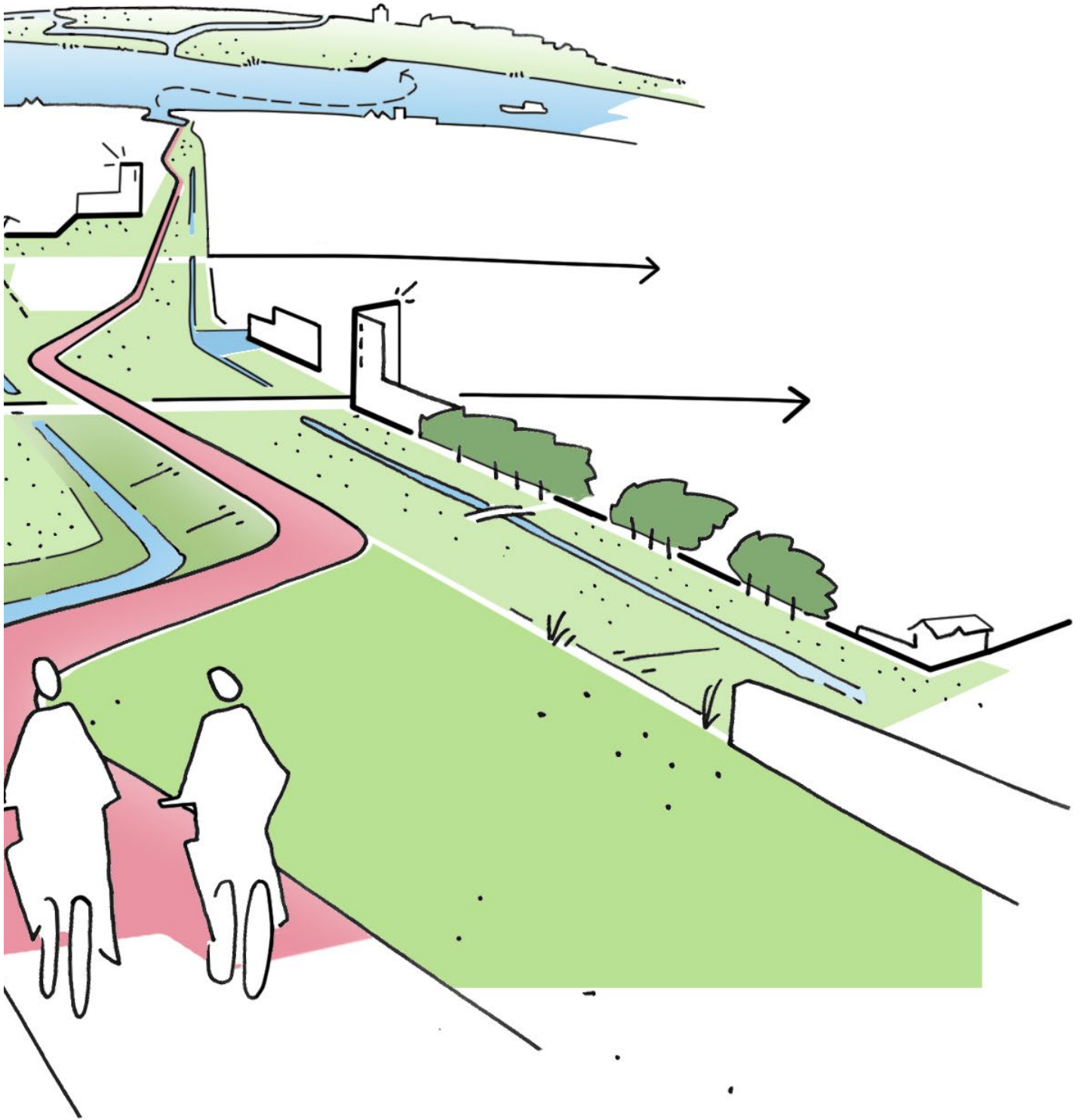
Stads groenprofiel



Groene stoep opent zich



Biesbosch



2. De Woninglocaties, een divers woonprogramma voor Sliedrecht

In deze visie worden verschillende locaties geagendeerd die in aanmerking komen voor herstructurering. Op deze locaties is kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad voorzien.

Totaal zijn in deze visie 8 locaties voor wonen aange-merkt. Deze toekomstige woninglocaties zijn binnen het kader van deze visie globaal verkend op hun programmatische 'laadvermogen' (hoeveel woningen inclusief parkeren zijn er op deze locatie te realiseren) en ruimtelijke kansen (wat is een wenselijke ruimtelijke inpassing). In een vervolgtraject zullen de locaties uit deze visie programmatisch en ruimtelijk verder worden uitgewerkt. Er zal in dat vervolg onder meer participatie met omwonenden, huurders van Tablis Wonen en overige belanghebbenden plaats vinden en er zal met betrokken partijen verder vorm worden gegeven aan meer concrete stedenbouwkundige planuitwerkingen. Exacte woning-aantallen, bouwhoogte en parkeeroplossing komen dan pas aan bod.

De 8 woninglocaties in de visie dienen allemaal ruimtelijk maar ook programmatisch bij te dragen aan de integrale visie voor de toekomst van het binnenstedelijk gebied. Programmatisch dragen de locaties elk op eigen wijze bij aan de wenselijke verbetering van de woningvoorraad. Zo vindt bij een aantal locaties de vernieuwing plaats waar nu al woningcomplexen aanwezig zijn. Deze complexen zijn bijvoorbeeld technisch of programmatisch op termijn verouderd en dienen op termijn te worden vervangen door andere woonbebouwing. De bestemming (van wonen naar wonen) op de locaties wijzigt hier dus niet, slechts de invulling van het wonen wordt vernieuwd. Soms komen er dan meer woningen terug, maar dat hoeft niet. Op andere locaties wijzigt de bestemming van niet-wonen naar wonen. Denk aan de brandweerkazerne die verhuisd wordt en ter plaatse vervangen wordt door woningen. Op deze laatste locaties wordt dus per definitie woonprogramma toegevoegd aan de bestaande voorraad.

De 8 woninglocaties die op de visiekaart zijn aangegeven worden hierna nader toegelicht.



Woonlocaties bestaande situatie

- Voorzieningen
- Sociale huurwoningen van Tablis Wonen



Woonlocaties nieuwe situatie

Herstructureringslocaties

Nieuwe woonlocaties

1. Maaslaan
2. Middeldiepstraat
3. Valkweg

Vernieuwingslocaties

4. Vogelbuurt-Zuid/ Thorbeckelaan
5. Vogelbuurt-Zuid/ Rembrandtlaan

De Groene Long

6. Doctor Schaeapmanstraat
7. Transformatie Deelgebied Groene Stoep Noord
8. Transformatie Deelgebied Groene Stoep Zuid

Drie nieuwe woonlocaties

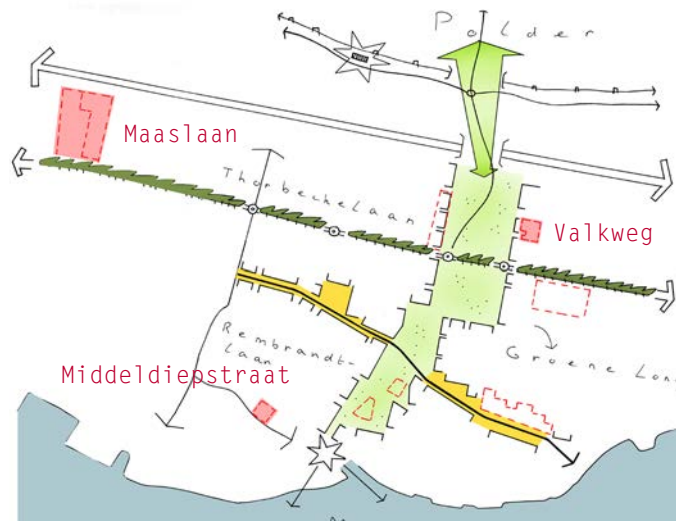
De toekomstige woninglocaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg zijn op dit moment geen woninglocaties. Door hier woningen toe te voegen aan de voorraad ontstaat ruimte om later bestaande wooncomplexen in Sliedrecht-Oost te kunnen vernieuwen. Deze nieuwe woonlocaties transformeren van niet-wonen naar wonen.

Maaslaan

Op de locatie aan de Maaslaan staan momenteel enkele paviljoens die een school, een fysiotherapiepraktijk en een kinderdagverblijf/sportschool/creatief centrum huisvesten. Deze gebouwen liggen tussen laagbouw-woningen van de Rivierenbuurt-Noord en het Doctor Willem Dreespark. De huidige school vormt met hekken en achterkanten een onaantrekkelijke rand aan het park en blokkeert de loopt tussen de rivierenbuurt en park. De huidige school staat leeg en biedt een kans voor nieuwe woningbouw.

Visie Maaslaan

De ligging aan het park, Tiendweg en op een steenworp afstand van een bushalte maakt dit een zeer interessante locatie voor woningbouw. Een woonontwikkeling zou hier niet enkel profiteren van deze ligging, maar kan vooral bijdragen aan het versterken en beter toegankelijk maken van het park. Er wordt een nieuwe watergang voorzien, die het water langs de Tiendweg met het water langs de Deltalaan verbindt. Dit maakt hekken overbodig en biedt een aantrekkelijke en terloopse overgang tussen park en wonen. Uiteraard komt deze watergang de wateropgave ook ten goede. Ook worden nieuwe publieke wandelroutes voorzien tussen de Maaslaan en het park, waardoor de toegankelijkheid vanaf de Rivierenbuurt verbetert. Door nieuwe woningen uitdrukkelijk te oriënteren op het park, wordt ook de sociale veiligheid van het park verbeterd. Een toekomstige woonontwikkeling zal zich aan de straatzijde in maat en schaal voegen in zijn directe omgeving, zodat een ontspannen aansluiting op de bestaande woningen aan de Maaslaan ontstaat. Aan de parkzijde kan een hoogteaccent worden voorzien. Parkeren kan grotendeels in het binnenterrein plaats vinden.



Binnen Sliedrecht: 3 nieuwe woonlocaties



Vogelvlucht huidige situatie Maaslaan



Visie Maaslaan



Huidige situatie aan de Maaslaan

Middeldiepstraat

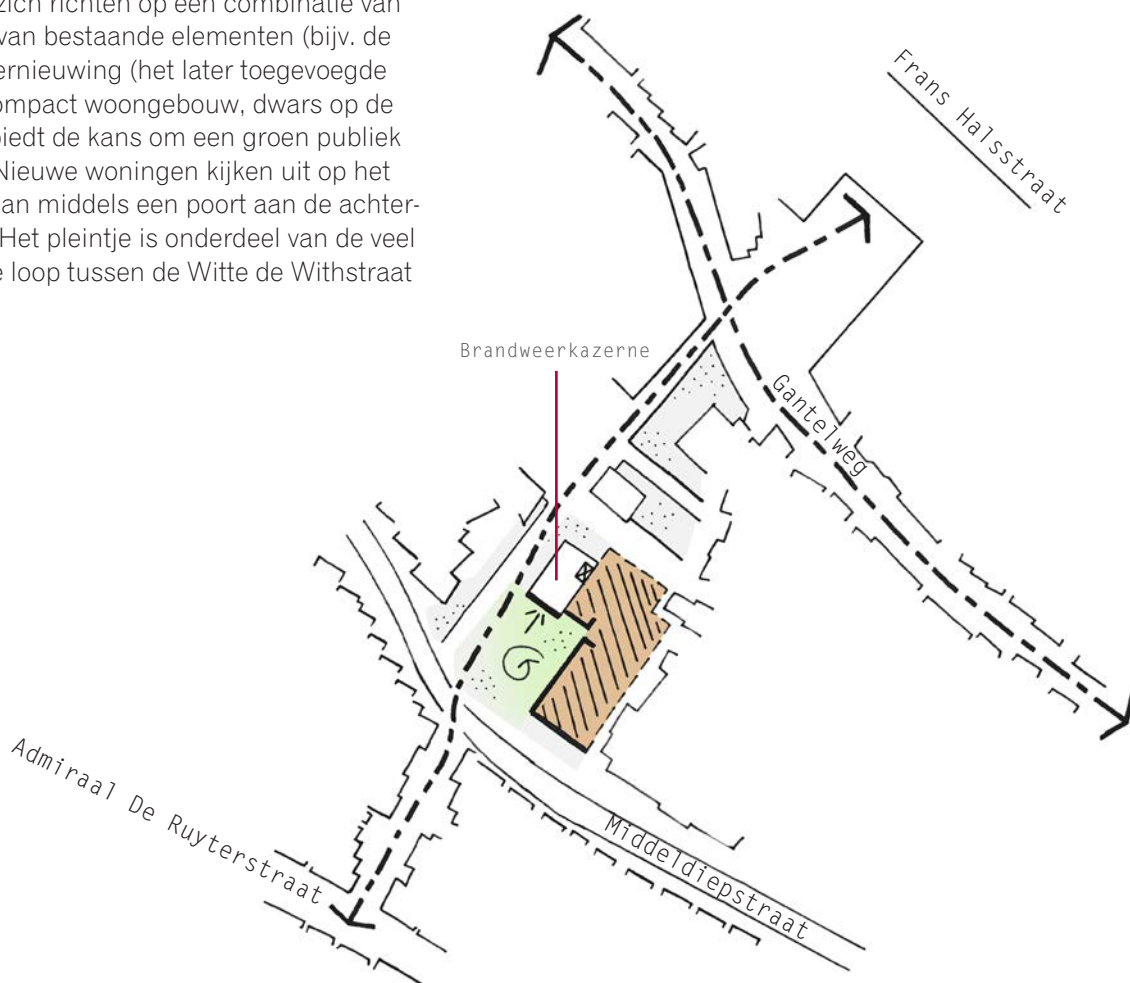
De brandweerkazerne, die hier op dit moment is gehuisvest, zal naar een andere locatie binnen Sliedrecht verhuizen, dit biedt de kans voor woningbouw op een plek midden in historisch Sliedrecht. Het projectgebied bestaat uit het perceel van de brandweerkazerne. Het aangrenzende kantorenclustertje op de hoek Middeldiepstraat- Waterkeringweg is nu buiten beschouwing gelaten, maar zou op termijn ook herontwikkeld kunnen worden. Samenwerking met aangrenzende eigenaren kan verkend worden waardoor de plangrens mogelijk groter zal worden. Het kazernegebouw is een mooi exemplaar uit de Wederopbouw om zuinig op te zijn. Een historische foto van het gebouw toont dat het linkerdeel vanaf de Middeldiepstraat gezien nog origineel is, maar het rechterdeel, waar de wagens stonden, is flink verbouwd in de loop der jaren.



Brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat

Visie Middeldiepstraat

Een toekomstige ontwikkeling, in dit historische deel van Sliedrecht, zal zich richten op een combinatie van terug laten komen van bestaande elementen (bijv. de slangentoren) en vernieuwing (het later toegevoegde wagendeel). Een compact woongebouw, dwars op de Middeldiepstraat, biedt de kans om een groen publiek pleintje te maken. Nieuwe woningen kijken uit op het pleintje. Parkeren kan middels een poort aan de achterzijde plaatsvinden. Het pleintje is onderdeel van de veel gebruikte informele loop tussen de Witte de Withstraat en de Gantelweg.



Visie Middeldiepstraat

Valkweg

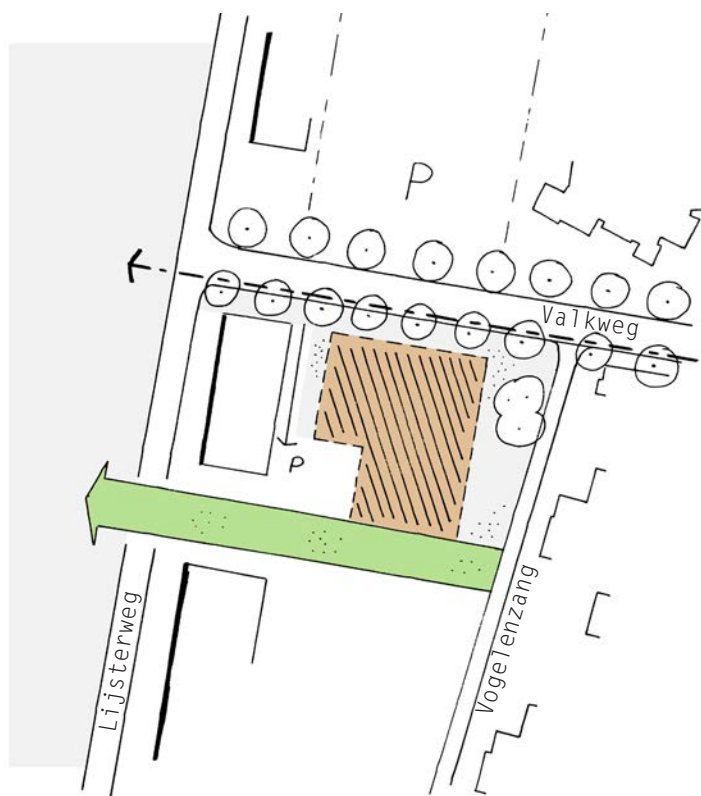
De huidige sporthal de Valk verhuist naar de noordzijde van de Valkweg en de locatie wordt beschikbaar voor woningbouw. De locatie ligt aan de Valkweg vlak bij de Lijsterweg en het sportpark met de ijsbaan. De Valkweg verbindt de scholen en de tien hoogflats met het sportpark en de ijsbaan en is een druk gebruikte route voor voetgangers en fietsen. Met de voorziene vernieuwing van het scholencluster aan de noordzijde van de Valkweg wordt deze loop naar verwachting nog drukker. Het perceel van sporthal de Valk ligt vlak achter de Lijsterweg en ligt pal tussen de achterkant van een gebouw van 9 bouwlagen en het kleinschalige woonwijkje 'Vogelenzang' met 1 laags huizen.

Visie Valkweg

Op de locatie is ruimte voor een L-vormig hofgebouw met adressen aan de Valkweg en aan de Vogelenzang. Dit zal de levendigheid en sociale veiligheid van de Valkweg vergroten. Aan de achterzijde kan een gemeenschappelijke buitenruimte worden voorzien. De hof grenst aan een nieuwe groene doorsteek voor voetgangers tussen de Vogelenzang en de Lijsterweg. Hier kunnen de huidige volwassen bomen worden behouden. Parkeren kan plaatsvinden voorzien tussen de bestaande hoogbouw en de nieuwbouw.



Huidige situatie 'Valkweg'



Visie Valkweg

De vernieuwing van de randen van de Vogelbuurt-Zuid

Aan de randen van de Vogelbuurt-Zuid komen vier woninglocaties in aanmerking voor vernieuwing. Dit zijn locaties waar op termijn technisch verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, meer eigentijdse woningen.

De locaties liggen direct aan de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan en zullen bij vernieuwing dan ook structureel kunnen bijdragen aan het opwaarderen hiervan. Dat kan door in te zetten op kwalitatieve herontwikkeling in combinatie met het verbeteren van de openbare ruimte.



De randen van Vogelbuurt-Zuid

Vogelbuurt-Zuid - Locatie Thorbeckelaan.

De vijfhoog flats aan de Thorbeckelaan zijn gebouwd in de jaren 60 en zijn op termijn toe aan vernieuwing. De complexen zijn in bezit van de woningbouwvereniging Tablis Wonen. Met het oog op het monotone programma en de matige ruimtelijke inpassing van de flats, ligt vervangende sloop-nieuwbouw voor de hand. Dat biedt kans om ook de stedenbouwkundige opzet structureel te verbeteren. Het deel van de Thorbeckelaan dat de Vogelbuurt kruist voelt op dit moment behoorlijk anoniem aan. Dat heeft vooral te maken met de aansluiting van de L-flats op de straat; de flats staan op een gesloten berging en plint en tonen daarnaast nauwelijks toegang tot de 170 galerijwoningen. Ook de binnenzijde van de L-vormige galerijflats zijn weinig aantrekkelijk. De gesloten hoeken sluiten het binnenterrein volledig af van



Vogelvlucht huidige situatie Maaslaan



Huidige 5-hoog flats



Visie vernieuwing Thorbeckelaan

de straat. Ook wordt de ruimte omringd door bergingen en schuttingen van de naastgelegen eengezinswoningen. Wel staan er een aantal mooie volwassen bomen in het groen. Tot slot is de huidige bouwmassa aan de Nachtegaallaan erg fors wat sterk conflicteert met de rijwoningen aan de overzijde van de straat.

Visie Vogelbuurt-Zuid - Locatie Thorbeckelaan

Het is belangrijk om toekomstige ontwikkelingen aan de belangrijke lanen van Sliedrecht in te zetten op zowel ruimtelijke als programmatische kwaliteitsverbetering. Door de losse haakflats te vervangen met hofgebouwen wordt de groene ruimte eenduidig openbaar dankzij een heldere scheiding tussen privé en openbaar gebied. Belangrijk is daarbij dat gebouwen langs deze straten zich niet afkeren van de openbare ruimte, maar juist zoeken naar interactie. Het maken van goed geprogrammeerde, levendige plinten is daarvoor een krachtig middel. Ook de herverdeling van bouwmassa, het maken van hoogwaardige groene ruimtes en het vergroten van de diversiteit van woningtypes zullen bijdragen om de leefbaarheid van de lanen te verbeteren. Ten koste van het woningaantal hoeft dit niet te gaan. Aan de Thorbeckelaan geen dichte plint met bergingen meer, maar bijvoorbeeld voorzieningenruimte of atelierwoningen. De exacte invulling van de plint zal later in het proces nader verkend worden. Voor de bouwhoogtes is aan de Thorbeckelaan een wat forsere rand op zijn plaats, aan de Reigerlaan en Nachtegaalstraat stellen we voor de bouwhoogte te beperken, zodat de overgang naar de naastgelegen grondgebonden woningen zorgvuldig gebeurt.



Huidige 5-hoog flats

Vogelbuurt-Zuid - locatie Rembrandtlaan

Bij de vijfhoek flats aan de Rembrandtlaan spelen vergelijkbare zaken als bij de complexen aan de Thorbeckelaan. Ook hier gaan de gebouwen weinig relatie aan met de straat en zijn de binnenterreinen erg anoniem. Door het verschil van richting tussen de Rembrandtlaan en de orthogonale flats, staan deze wel meer als vrije volumes in het groen en hebben ook de woningen aan de korte zijdes van de haak een relatief ver uitzicht. Met name de meest oostelijke flat staat echter met de hoek erg krap op de straat.

Visie Vogelbuurt-Zuid - locatie Rembrandtlaan

Toekomstige ontwikkelingen aan deze zuidrand van de Vogelbuurt-Zuid kunnen redelijk in de footprint van de bestaande gebouwen worden herbouwd. Daarbij is het van belang om de voormalige hoeken van de L-flats niet te herbouwen, maar volledig te openen, waardoor de groene binnenterreinen beter aan de omgeving worden gekoppeld. Een gemengd programma met eengezinswoningen aan de noordzijde en appartementen aan de zuidzijde. De bouwhoogte kan op die manier aflopen richting het noorden. Door private buitenruimte aan het groen aan de Rembrandtlaan te voorzien, kan meer interactie ontstaan tussen straat en gebouw, terwijl de woningen toch enige afstand bewaren tot voorbijgangers. Het parkeren kan in de gebouwen worden geïntegreerd. De gebouwen houden de hoeken vrij, waardoor ze nog meer ontspannen in het groen kunnen staan.



Visie vernieuwing Rembrandtlaan

De locaties langs de Groene Long

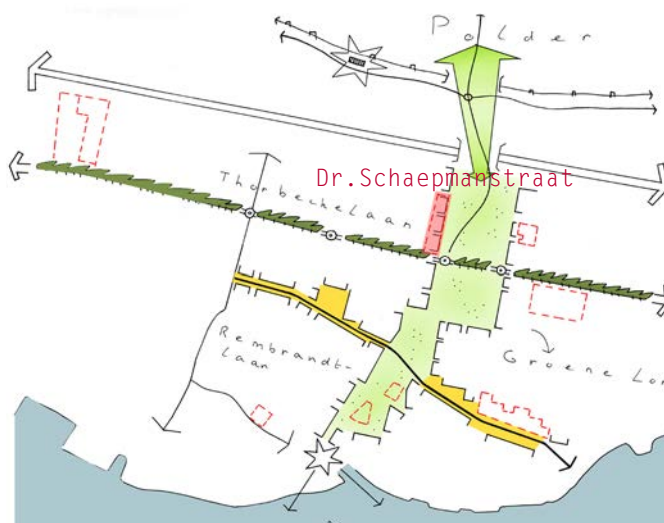
De Groene Long ligt centraal in Sliedrecht-. Momenteel is dit gebied minder representatief, omdat met name, achterkanten van flats, onduidelijke en rommelige openbare ruimte, veel hekken, etc. op gericht zijn. Langs de Groene Long is op verschillende plaatsen kansen voor vernieuwing van de woningbouw.

Doctor Schaepmanstraat

De locatie Doctor Schaepmanstraat is op dit moment wat afzijdig en onopvallend gelegen in de flanken van het Sportpark. De locatie ligt in de smalle strook tussen de recent vernieuwde Staatsliedenbuurt en het sportpark. Aan de zuidzijde grenst deze aan de Thorbeckelaan, aan de noordzijde loopt ze tot de vrijstaande woningen. Op de ca. 35 meter brede strook liggen 3 ensembles van 16 beneden bovenwoningen die alle 48 in het bezit zijn van de woningbouwvereniging Tablis Wonen.

Visie Doctor Schaepmanstraat

Disclaimer: Deze locatie is nog lang niet aan de beurt voor vernieuwing. De beneden bovenwoningen worden op het moment van schrijven nog voor 15 jaar verduurzaamd. Herontwikkeling zal hierna pas plaatsvinden. De locatie Schaepmanstraat is bovendien afhankelijk van verdere uitwerking van het viaduct en de herinrichting van het sportpark die zijn opgenomen in het project: Noord-Zuidpark. Dit project ligt buiten de scope van deze opgave. Planvorming voor dit project zal meer duidelijkheid bieden over de te hanteren uitgangspunten.



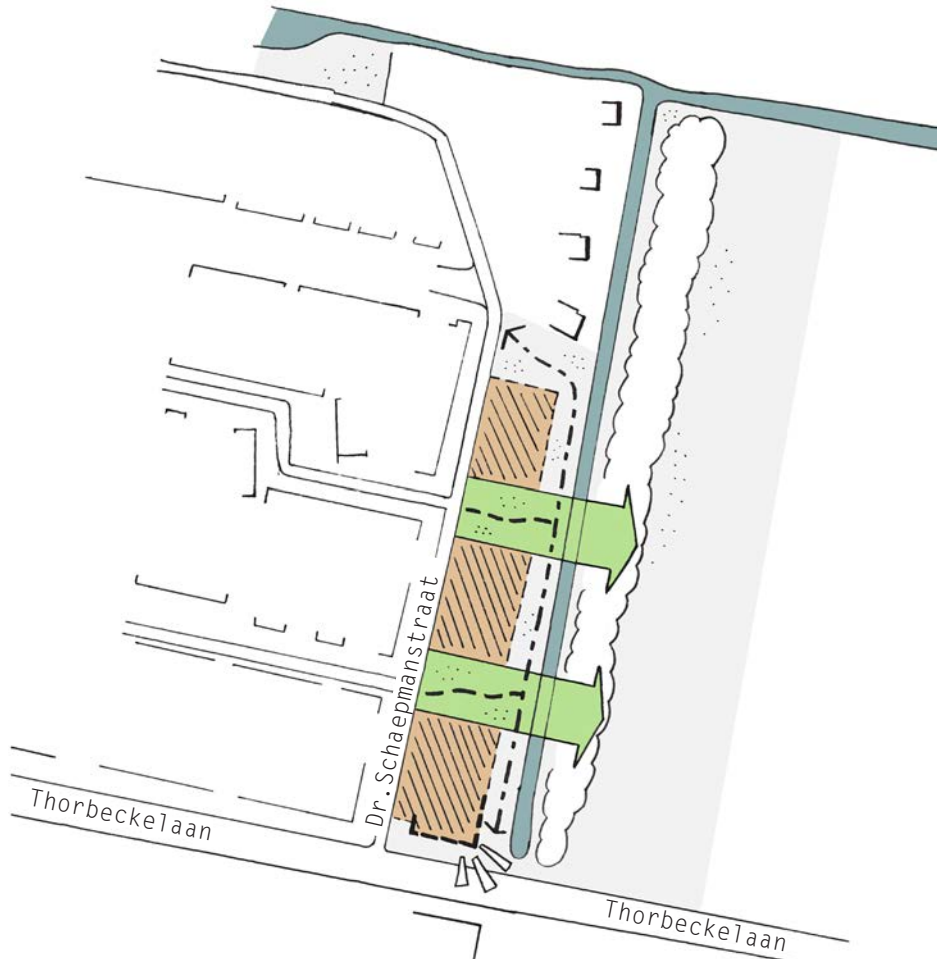
Dr. Schaepmanstraat



Huidige situatie Dr. Schaepmanstraat

De positie van deze plek verandert ingrijpend op het moment dat het nieuwe viaduct en de integrale Noord-Zuidverbinding gerealiseerd zijn. De locatie markeert dan plots het draaipunt tussen de nieuwe ontsluitingsweg en Sliedrecht-Oost en de Thorbeckelaan. Het wordt de toegangsweg van en naar het station, de polder en de sportvelden; voor de automobilist, maar zeker ook voor fietsers en voetgangers. Het wordt ook een belangrijk draaipunt van waaruit de verschillende verbindingen met de gemeente vertrekken, de Thorbeckelaan als verbindende laan tussen west en oost Sliedrecht en naar het zuiden de recreatieve fietsroute in de Groene Long

richting Burgemeester Winklerplein en de rivier. Een toekomstige woningbouwontwikkeling kan hier profiteren van deze ligging. De relatie van de achterliggende Staatliedenbuurt met het Noord-Zuid Park kan sterk worden verbeterd. Tussen de gebouwen zijn groene ruimtes voorzien, die direct aansluiten op de groenstructuur van de aangrenzende Staatliedenbuurt en een koppeling bieden met de buurt naar het vernieuwde sportpark. Op de hoek van de Doctor Schaepmanstraat en de Thorbeckelaan wordt de rooilijn teruggelegd. Hierdoor ontstaat de ruimte die nodig is om een goede kruising te maken tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Thorbeckelaan.



Transformatie Deelgebied Groene Stoep

In deelgebied de Groene Stoep (de omgeving Professoorenbuurt en de Krommestoept) staat de kenmerkende bebouwing uit de wederopbouwperiode. Het is de herhalende opzet van portieketagewoningen en een enkele galerijflats. Hier staan woningen met de achterkanten naar het groen, entrees liggen verscholen, ruimte voor parkeren, vuilcontainers en fietsenbergingen; alles toont zich aan de openbare ruimte. Het groen tussen de portieketagewoningen is weinig kwalitatief, nauwelijks als verblijfsgroen in gebruik en rommelig. In het deelgebied ten zuiden van de Rembrandtlaan wordt de groene ruimte steeds gefragmenteerder en minder leesbaar en dooft het groen zelfs uit voordat de rivier bereikt is. Hier ontbreekt ook de nodige ruimtelijke samenhang: bouwwerken staan met weinig onderlinge relatie in de ruimte. Spijtig, want de aanwezigheid van de rivier en opstap op de watertaxi is een prachtige Sliedrechtse kwaliteit en vraagt een betere aansluiting op de route centrum/Sliedrecht Buiten. In het deelgebied bevinden zich 32 portiekkapartementen, 12 één-laagse woningen. (8 sociaal 4 privaat), 3 religieuze gebouwen, een kantoorgebouw en sporthal de Stoep met horeca.

Visie

Om de Groene Long ook hier vorm te geven zullen op termijn ook hier heldere ingrepen nodig zijn. Gezien de eigendomsposities is dit geen korte-termijnplan. Het deelgebied Groene Stoep is voor een groot deel in handen van derden en tempo van realisatie zal hier sterk afhangen van medewerking van de eigenaren. De inzet is wel om ook in dit deelgebied al de komende periode aan de slag te gaan in het verbeteren van de openbare ruimte en de dialoog met de betrokken partijen voort te zetten.

Een vergroeningsingreep pakt de kwaliteit van de openbare ruimte aan zonder toekomstige ontwikkelingen in de weg te zitten. Hiervoor is het noodzakelijk dat twee portiekflats – de meest noordoostelijke en de meest zuidoostelijke – in de Professoorenbuurt plaats maken voor groen, water en fietspaden. De sloop van de portiekflat aan de Prof. Lorentzlaan biedt de gelegenheid om de straat tussen de Prof. Van Musschenbroekstraat en de Prof. Kamerlingh Onneslaan autovrij te maken, ook de parkeerplaatsen kunnen vervallen. Hier ontstaat ruimte voor groen, water en een fietspad. In noord-zuid richting



Binnen Sliedrecht: Groene Stoep



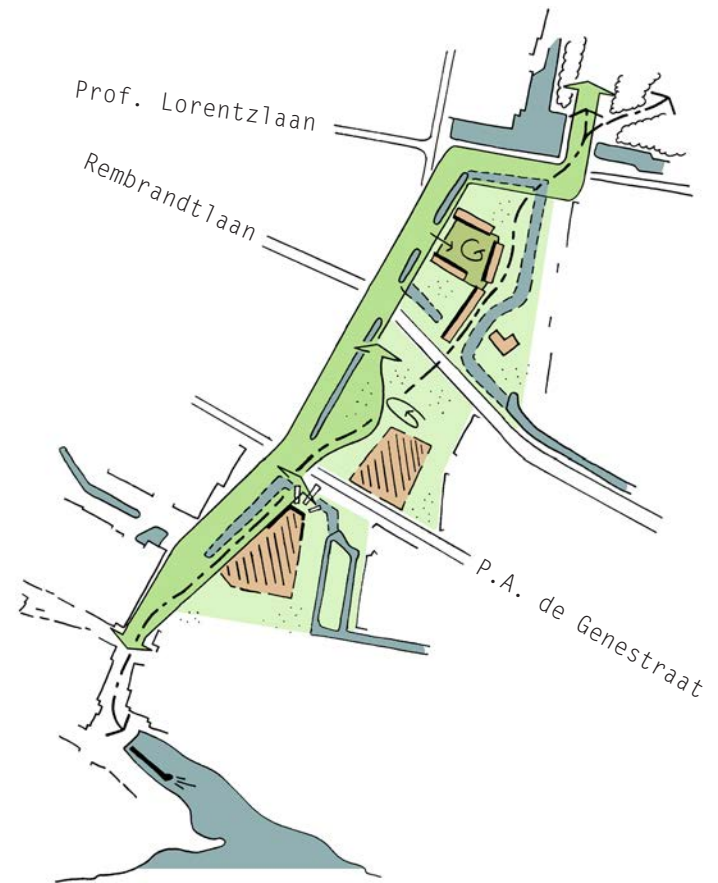
Vogelvlucht huidige situatie Maaslaan



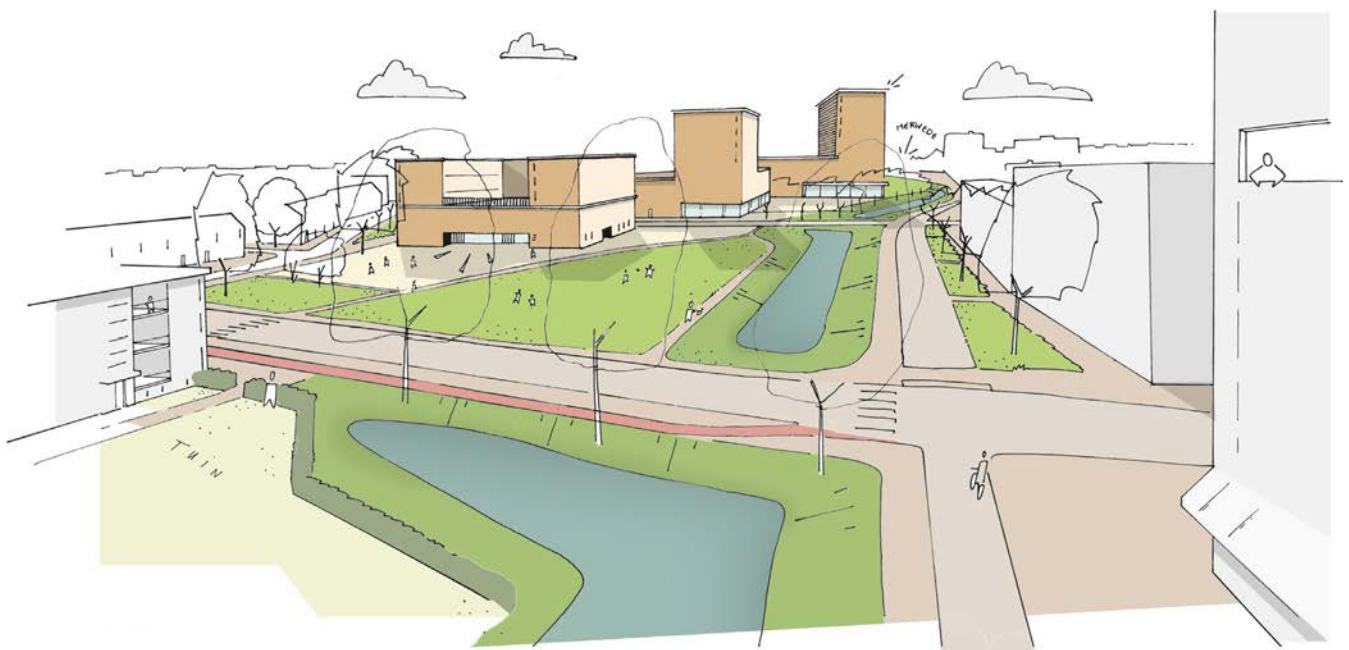
Rembrandtlaan

wordt het daarnaast mogelijk om de Groene Long al vorm te geven. In de Professorenbuurt krijgt het groen als een robuuste maat en kan het recreatieve fiets-/ voetpad tussen het sportpark, het Burgemeester Feitsmapark, het Burgemeester Winklerplein en de rivier al worden aangelegd. Langs de P.C. Hooftlaan wordt het singelprofiel verlengd en wordt ruimte gemaakt om te fietsen.

In het gebied ten zuiden van de Rembrandtlaan tussen de P.C.Hooftlaan en de Krommestoep /Willem Kloosweg kan ruimte op termijn ruimte worden gemaakt voor een echt groen park; een plek om te ontmoeten en te bewegen. Een plek waar ecologische verbindingen worden hersteld. Gebouwen kunnen aan deze groenstructuur zo geplaatst worden zodat er een royale en duidelijk leesbare groenstructuur gemaakt kan worden met zowel een goede fietsroute als ook kwalitatieve groene verblijfsruimte. De bebouwing is alzijdig, met geïntegreerd parkeren. De plinten kunnen voorzieningen huisvesten. Door de bebouwing in het ruime groen te zetten, is een flinke dichtheid denkbaar.



Visie Groene Stoep



Water, groen, bebouwing, sociaal en programma

04.

De projecten in een stapsgewijze aanpak

4. De projecten in een stapsgewijze aanpak

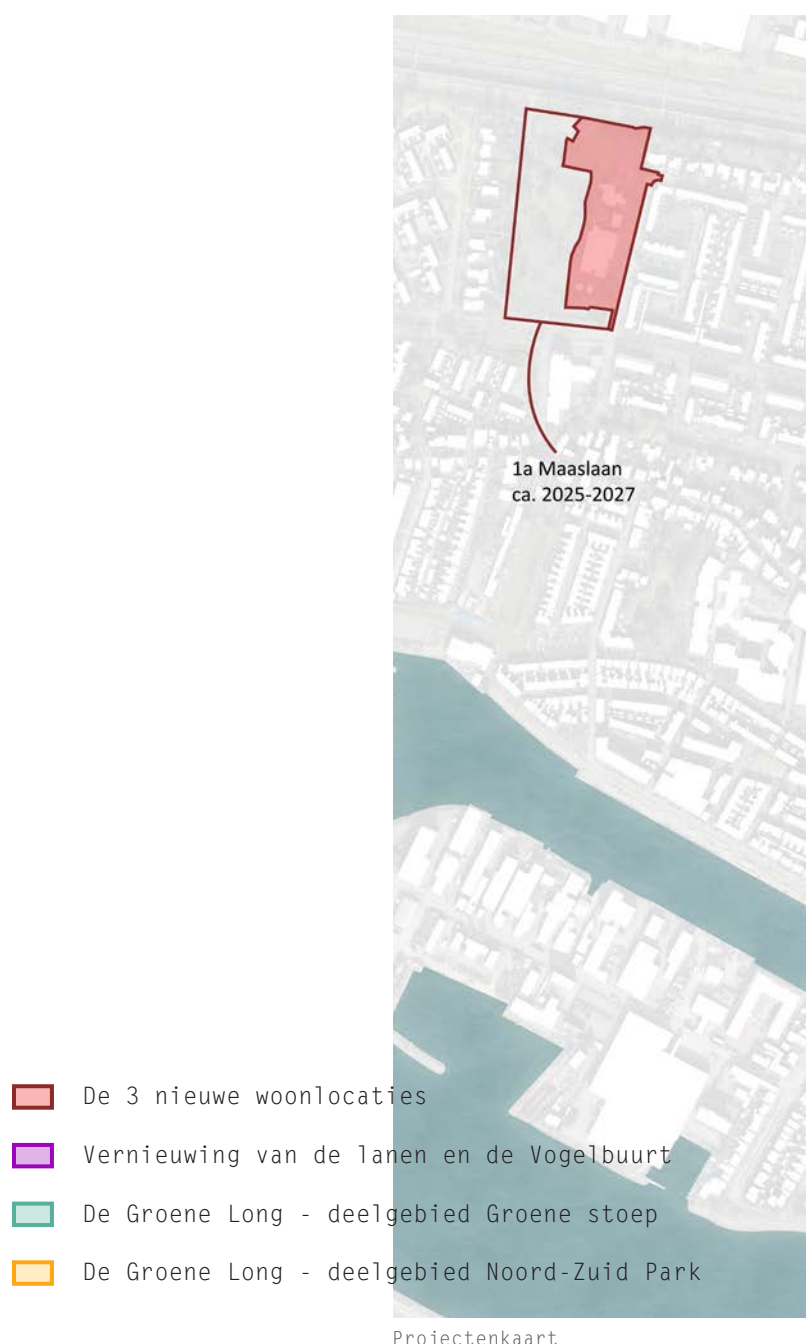
In hoofdstuk 4 beschrijven we, met behulp van een projectenkaart, in welke opeenvolgende stappen deze ambitie ook daadwerkelijk vorm kan krijgen. De uiteenlopende opgaven uit de visie zijn samengevat in een projectenkaart. In de projectenkaart zijn verschillende type opgaven te onderscheiden. De veelheid aan opgaven die in de visie worden geagendeerd is niet in 1 keer uit te voeren. Dat is praktisch en financieel niet haalbaar en niet wenselijk. Eerder is al aangegeven dat deze herstructurering over de bestaande gemeente gaat, dat daar mensen wonen en dat het dus van groot belang is om bijvoorbeeld grote tussentijdse woningtekorten te vermijden. In de kaartenreeks zijn de programmatische afhankelijkheden tussen opgaven meegewogen. In de reeks is een werkvolgorde te zien waarin opgaven tot stand kunnen komen. De reeks is niet te lezen als vaststaande fasering, maar geeft een beeld van de opeenvolgende stappen die gezet kunnen worden.

'Eerst bouwen dan slopen'

In de toelichting van de woninglocaties is duidelijk geworden dat op sommige locaties bebouwing wordt toegevoegd en op ander complexen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwe woningen. Deze herstructurering vindt plaats in dichtbebouwd Sliedrecht en dient uiteraard zorgvuldig te gebeuren. Het is daarbij van belang om ervoor te zorgen dat gedurende de periode van transformatie geen grote tussentijds woningtekorten zullen ontstaan. Daarom is een stapsgewijze aanpak voorzien. Hierbij wordt het principe gehanteerd 'eerst nieuw bouwen dan pas slopen'. Dit stelt eisen aan de volgordelijkheid van de realisatie en aan de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Eerst worden nieuwe woningen gerealiseerd, daarmee ontstaat ruimte om te verhuizen binnen Sliedrecht en wordt het mogelijk om hier vervolgens met de vernieuwingslocaties aan de slag te gaan. Zo ontstaat een stapsgewijze 'schuifpuzzel' of carrousel.

Om dit mogelijk te maken is, zoals eerder aangegeven, in heel Sliedrecht gekeken naar geschikte en beschikbare locaties om een eerste 'rake klap' te vinden: een plek die beschikbaar is om een aanzienlijke hoeveelheid woningen te ontwikkelen. Twee locaties in Sliedrecht West zijn daarom toegevoegd aan deze visie: de Maaslaan en de Middeldiepstraat. Deze locaties zijn niet onbebouwd of ongebruikt, maar een transformatie naar woningbouw

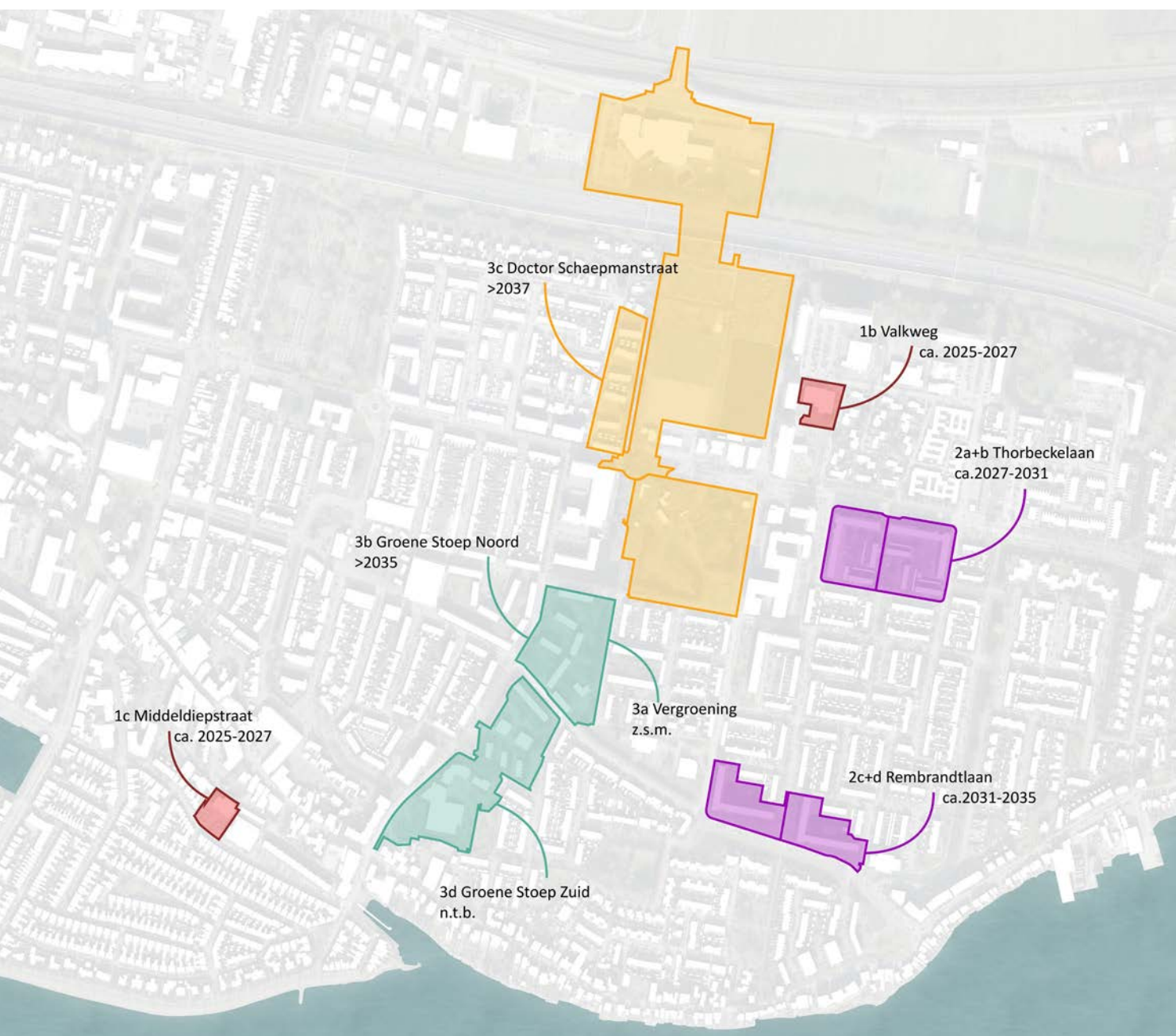
lijkt binnen afzienbare tijd kansrijk. Door op deze locaties woningen te bouwen, wordt de ruimte gecreëerd om de carrousel in oost in gang te zetten en kan tegelijk de facto een overheveling van sociaal programma van oost naar west (waar het aandeel sociaal lager is) plaatsvinden.



Voorzien wordt dat een flink aandeel van deze visie de komende 15 jaar gerealiseerd is en dat andere locaties later aan de beurt zijn. Dit geldt naar verwachting voor het deelgebied Groene Stoep en voor de locatie Schaezmanstraat. Het deelgebied Groene Stoep is voor een groot deel in handen van derden en tempo van realisatie zal hier sterk afhangen van medewerking van de eigenaren. De inzet is wel om ook in dit deelgebied al de komende periode aan de slag te gaan met het verbeteren van de openbare ruimte en de dialoog met de betrokken

partijen voort te zetten. De locatie Schaezmanstraat is afhankelijk van verdere uitwerking van het viaduct en de herinrichting van het sportpark. Planvorming voor dit project zal meer duidelijkheid bieden over de te hanteren uitgangspunten.

Globaal zijn de opgaven op te delen in drie grote deelopgaven: 1. De 3 nieuwe woonlocaties; 2. De vernieuwing van de lanen en de Vogelbuurt-Zuid; 3. De Groene Long en haar randen.





Fase 1: Ontwikkelen van nieuwe woonlocaties of schuiflocaties



Fase 2: Vernieuwen van de randen Vogelbuurt

Toelichting Projectenkaart

Fase 1: Ontwikkelen van nieuwe woonlocaties of schuiflocaties

Zoals eerder aangegeven is het creëren van de zogenaamde nieuwe woonlocaties (of schuiflocaties) van groot belang om de gewenste vernieuwing op gang te brengen. Er zijn drie locaties aangemerkt voor transformatie van niet-wonen naar wonen: 1a. de Maaslaan, 1b. de Valkweg en 1c. de voormalige brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat. Gezamenlijk zijn op deze drie locaties ongeveer nieuwe 150/200 woningen te realiseren. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd zonder eerst andere woningen te hoeven slopen. Ze hoeven ook niet op elkaar te wachten, maar kunnen gelijktijdig worden ontwikkeld. Met deze fase wordt dus een aanzienlijk deel nieuwe woningen aan de Sliedrechtse woningvoorraad toegevoegd. Met deze toevoeging is verhuisruimte gecreëerd voor de vernieuwing van bestaande wooncomplexen. Programmatisch wordt op deze drie locaties ingezet op een voldoende diverse programmering met woningen in het sociale en in het marktsegment in een nog nader uit te klaren verdeling.

Fase 2: Vernieuwen van de randen Vogelbuurt-Zuid

Met het realiseren van de schuiflocaties uit fase 1 is nu ruimte ontstaan om bestaande complexen aan de rand van de Vogelbuurt-Zuid aan te pakken. Deze complexen zijn op termijn technisch verouderd en dienen op termijn te worden vervangen. Concreet betreft dit twee haakflats met ca. 200 woningen aan de Thorbeckelaan en twee haakflats met ca. 160 woningen aan de Rembrandtlaan. De gebouwcomplexen op deze locaties zijn allemaal in

bezit van de woningbouwvereniging Tablis Wonen. In de eerste stap kan het oostelijke wooncomplex in de Thorbeckelaan (deellocatie Thorbeckelaan Oost) worden gesloopt. Verhuisruimte voor deze ca. 100 woningen uit het te slopen complex is ondertussen ruim voorzien in de locaties Maaslaan, Valkweg en Middeldiepstraat uit fase 1. Op de locatie Thorbeckelaan Noord Oost kunnen ongeveer 150 nieuwe woningen worden voorzien met een gemengd programma. Bij oplevering van dit nieuwbouwcomplex ontstaat ruimte voor de tweede stap van de herontwikkeling van de vogelbuurt. Het westelijke wooncomplex in de Thorbeckelaan kan nu worden gesloopt. Verhuisruimte voor de ca. 100 woningen uit dit complex is ondertussen voorzien in de fases 1 en 2a. Op de locatie Thorbeckelaan Noord-West kunnen ongeveer 100 nieuwe woningen worden voorzien. In stap 3 kan het oostelijke woningcomplex aan de Rembrandtlaan worden gesloopt. Verhuisruimte voor de ca. 80 woningen uit dit complex is ondertussen voorzien in de locaties uit fases 1, 2a en 2b. Op de locatie Rembrandtlaan Oost kunnen ongeveer 80 nieuwe woningen worden teruggebouwd. In de laatste stap kan het westelijke woningcomplex aan de Rembrandtlaan worden gesloopt en vernieuwd (locatie Rembrandtlaan West). In het totaal kunnen op deze wijze in 4 stappen ongeveer 350 sociale huurwoningen worden gesloopt, en ongeveer 400 woningen in verschillende prijsklassen en categorieën worden toegevoegd. Tussentijdse tekorten zijn door de stapsgewijze aanpak uitgesloten.



Fase 3: Aanpakken van de locaties aan de Groene Long

Fase 3: Aanpakken van de locaties aan de Groene Long

In fase 3 zal de Groene Long stapsgewijs en in afstemming met onder meer de Integrale Beleidsnota Sport worden gerealiseerd. Omdat de Groene Long de kern van de visie vormt, is aanbevolen om strategische interventies in de openbare ruimte zo snel mogelijk te realiseren. Dit zorgt voor verbetering van de openbare ruimte gedurende het transformatie traject. De inzet is daarom om in dit deelgebied al de komende periode aan de slag te gaan in het verbeteren van de openbare ruimte en de dialoog met de betrokken partijen voort te zetten. Hiervoor is een eerste fase 3a gedefinieerd. In deze fase kan al een 'no-regret' vergroeningsingreep plaatsvinden, die de kwaliteit van de openbare ruimte aanpakt zonder toekomstige ontwikkelingen in de weg te zitten. De omvang en concrete invulling van de 1e fase is nog in onderzoek. Het kan er bijvoorbeeld uit bestaan om langs de P.C. Hoofthoofaan het singelprofiel te verlengen en ruimte te maken om veilig te wandelen en te fietsen.

In de volgende stap: 3b zijn twee portiekflats - de meest noordoostelijke en de meest zuidoostelijke - in de Groene Stoep Noord aan bod. De twee complexen worden gesloopt nadat verhuisruimte voor deze ca. 30 sociale huurwoningen is voorzien in fase 1 en 2. Op de plaats van deze twee complexen wordt geen woningbouw toegevoegd, maar wordt plaats gemaakt voor structurele verbetering van groen, water en langzaam verkeersroutes. Dit is een belangrijke stap in het vormgeven van de Groene Long. Het recreatieve fiets- voetpad tussen het Noord-Zuidpark, het Burgemeester Feitsmapark, het Burgemeester Winklerplein en de rivier kan nu worden gerealiseerd. De sloop van de portiekflat aan de Prof. Lorentzlaan biedt daarnaast de gelegenheid om de straat tussen de Prof. van Musschenbroekstraat en de Prof. Kamerlingh Onneslaan autovrij te maken, ook de parkeerplaatsen kunnen vervallen. Een groene inrichting met ruimte voor een goede fietsverbindingen komt hiervoor in de plaats.

In stap 3c is de dr. Schaepmanstraat aan zet. De locatie neemt een bijzonder strategische positie in aan de nieuwe Noord-Zuid verbinding en het Noord-Zuid-Park. Deze locatie is echter voorlopig niet aan bod voor vernieuwing. Dat komt omdat de 50 sociale huurwoningen op de locatie dr. Schaepmanstraat op het moment van dit schrijven nog voor 15 jaar worden verduurzaamd. Herontwikkeling zal daarom uiteraard ten vroegste over 15 jaar plaatsvinden. Bovendien is nog veel onduidelijk over de uitwerking van de nieuwe Noord-Zuidverbinding, die pal naast de locatie ligt. Nadere uitwerking, vormgeving en detaillering zal ook nodig zijn, voordat deze locaties trefzeker en in samenhang met elkaar en de nieuwe verbinding kunnen worden uitgewerkt. Zodra deze locatie kan worden herontwikkeld is er ruimte voor een toevoeging van ruim 120 woningen. In de eerder planfasen is verhuisruimte voor de 50 te slopen woningen.

Aan het eind van deze stapsgewijze ontwikkeling kan deelgebied Groene Stoep Zuid worden opgepakt. Herstructurering van dit gebied lijkt op dit moment vooral ruimtelijk zeker wenselijk, maar op afzienbare termijn nog niet haalbaar of evident. Het gebied, is anders dan bij de andere locatie, voor een deel niet in handen van gemeente of Tablis Wonen maar in bezit van derden. Ook zal nader onderzoek nodig zijn naar de mogelijkheden voor het verschuiven van aanwezige en gewenste sportaccommodaties binnen en buiten de directe omgeving. Beide aspecten – de complexe eigendomssituatie en het onderzoek sportvoorzieningen- zullen van invloed zijn op de ruimtelijke en programmatische condities voor de ontwikkeling de Groene Stoep Zuid en maken de ontwerpvoorstellen voor deze locatie eerder in de verre toekomst kunnen plaatsvinden.

Sporthal de Stoep valt binnen het projectgebied Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht en zou na 2030 toe zijn aan vernieuwing. De binnenstedelijke herstructurering creëert kansen om opgaven aan elkaar te verknopen en dus een kans om het bestaande pand op termijn te vervangen met nieuwbouw. Een voorlopige denkrichting is om de sporthal terug te laten komen in de plint aan het Rembrandtpark. En zullen opties verkend worden om bijv. een deel van sportfunctie van de sporthal binnen het gebied te behouden en een deel buiten het plangebied te faciliteren. Nadere studie zal meten uitwijzen of de combinatie van verschillende maatschappelijke en religieuze functies inpasbaar is.

Ontwikkelstrategie

De realisatie van het nieuwe woningbouwprogramma zal in samenwerking met woningcorporatie Tablis Wonen worden gerealiseerd. Enerzijds omdat een aantal locaties in eigendom is van Tablis en anderzijds omdat de nieuwe sociale huurwoningen in opdracht van Tablis gebouwd zullen worden. Door de locaties samen te voegen in een gezamenlijk project, kunnen de doelstellingen van de gemeente en Tablis sneller en efficiënter worden gerealiseerd. De doelstellingen van de gemeente zijn het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verspreiden van de sociale woningvoorraad. Dit sluit nauw aan bij de ambitie van Tablis om haar woningvoorraad duurzaam te verbeteren. De samenwerking tussen de gemeente en Tablis wordt juridisch vormgegeven door middel van het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en een realisatieovereenkomst.

De locaties die in fase 1 worden ontwikkeld zijn in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente, binnen de kaders van de nota Grondbeleid, voor deze locaties een actief grondbeleid voert. De gemeente zal de bestaande gebouwen slopen en de grond in bouwrijpe staat verkopen. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen zal de grond worden aangekocht door Tablis en de grond voor de bouw van marktoningen zal worden verkocht aan een bouwonderneming of ontwikkelaar. In samenwerking met Tablis is het de doelstelling om per locatie, of een combinatie van locaties, één marktpartij te selecteren waarmee het financieel haalbaar is om naast de bouw van zowel de markt- als de sociale huurwoningen, ook het bouwen en woonrijp maken uit kan voeren.

De overige locaties, met uitzondering van Groene Stoep zuid, zijn in eigendom van Tablis. Voor deze locaties zal de grond voor nieuwe marktoningen rechtstreeks, zonder tussenkomst van de gemeente, aan een bouwonderneming of ontwikkelaar worden verkocht. De grond voor de sociale huurwoningen zal in eigendom blijven bij Tablis en een gedeelte van de locatie professorenbuurt, die deel uitmaakt van de groene long, zal worden overgedragen aan de gemeente.

Na het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden de plannen door de gemeente en Tablis gezamenlijk uitgewerkt om te komen tot bestemmings- of omgevingsplannen voor de locaties. De bouw en ontwikkeling van de sociale huurwoningen behoort tot de kerntaak van Tablis. Vanwege gezamenlijke inbreng van locaties wordt het rendement en de risico's van de grondexploitatie door beide partijen gedragen.



Vogelvlucht



Contact

Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Bezoekadres
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

E info@sliedrechtbouwt.nl

sliedrechtbouwt.nl

**Sliedrecht
bouwt** 