

Slidrecht-Noord

Beeldvormende Raadsbijeenkomst

29 januari 2024



De kracht van **samen**

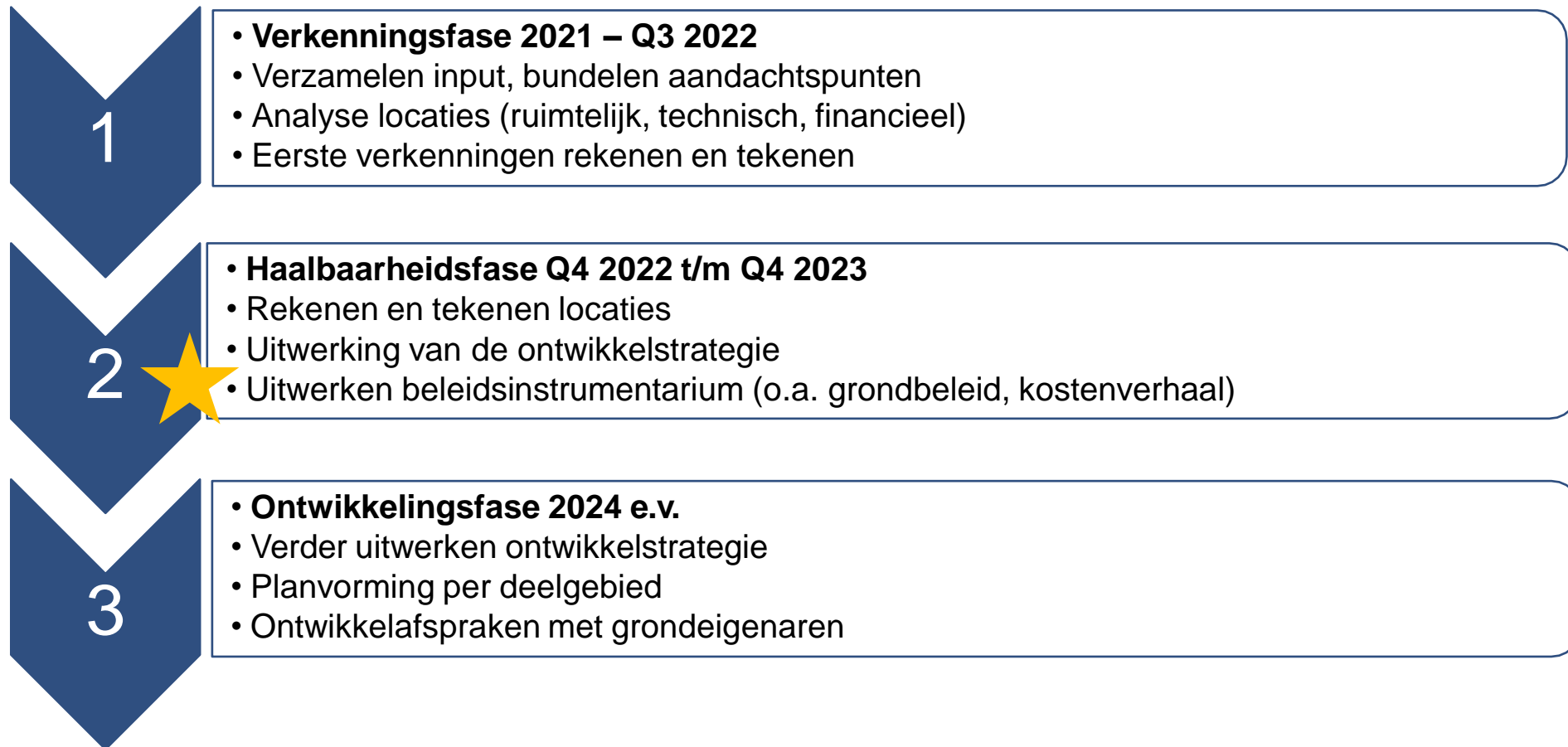
De opgave voor Sliedrecht

- Start ruimtelijke verkenning 2021
- Realisatie van een totaalprogramma voor Sliedrecht op basis van Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030
- Ambities uitwerken tot een haalbare strategie voor realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht
- Ontwikkeling polder Noord met wonen en bedrijventerrein
- Met parkstrook langs de Betuweroute
- Met parkachtig viaduct over de A15



**PROGRAMMAPLAN
RUIMTELIJKE VERNIEUWING
2022-2030**

Aanpak in fasen



Verkenning: Aanzet ontwikkelstrategie Sliedrecht-Noord

- Uitgangspunt **Ambitiedocument Sliedrecht-Noord**
- Ruimtegebruik en business case optimaliseren
- Benoemen van de 'natuurlijke' samenwerkingspartners obv profiel partijen (gebiedsontwikkelaars) en grondposities.
- Grondbeleidsinstrumentarium formuleren (de 'gereedschapskist' vullen)
- Marktconsultatie: gesprek aangaan met de gebiedsontwikkelaars (die reeds positie hebben) ter verkenning van de mogelijkheden
- Verkennen vormen van samenwerkingen tussen gemeente en gebiedsontwikkelaars/marktpartijen
- Prioriteren en uitvoeren nader onderzoek, o.a. verwervingskosten, civiele raming (bodem en water), om ontwikkelstrategie te onderbouwen.



Start Haalbaarheidsfase

- ▷ Samenwerking tussen marktpartijen en gemeente op basis van Intentieovereenkomst
- ▷ 7 marktpartijen aangesloten op samenwerking;
 - ▷ ABB, AM, BPD, Gebr. Blokland, Heijmans, VORM, Van Wijnen
- ▷ Gelijkwaardige en unieke samenwerking met gemeente
- ▷ Toewijzing subsidie mobiliteitsfonds voor verbinding

Haalbaarheidsfase uitvoering

- ▷ Diverse slagen van rekenen en tekenen gemaakt
- ▷ Opname van Sliedrecht-Noord in coalitieakkoord provincie Zuid-Holland
- ▷ Verschillende varianten verkend met inachtneming van uitgangspunten ambitiedocument
- ▷ 'Gemene deler' is een plancapaciteit van circa 1.850 woningen
- ▷ Geen van de doorrekeningen leiden op voorhand tot een positieve grondexploitatie, meer dan voldoende vertrouwen wel tot een haalbare grondexploitatie te komen
- ▷ Er zijn nog diverse 'draaiknoppen' om naar de nabije toekomst toe wel tot een haalbare grondexploitatie te kunnen komen

Vervolg haalbaarheidsfase

- ▷ Zonder haalbare grondexploitatie is er geen sprake van een haalbaar plan voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord
- ▷ Vertrouwen en commitment uitgesproken tussen samenwerkende partijen om tot haalbaar plan te komen, resultaat is inzetten op vervolg
- ▷ Vervolg samenwerking gemeente en marktpartijen op basis van intentieovereenkomst: samenwerkingsverklaring ondertekend per december 2023
- ▷ Verfijning samenwerking tussen gemeente en 6 marktpartijen
 - ▷ ABB, AM, BPD, Heijmans, Gebr. Blokland en Van Wijnen
- ▷ Aanstelling stedenbouwkundig bureau Atelier Dutch

Hoe naar een haalbaar plan?

- ▷ Een verdere uitwerking van een **stedenbouwkundig planontwerp als opzet naar een masterplan**
- ▷ Uitwerking van **faserings**smogelijkheden op basis van logica ontwikkeling gebied én grondeigendommen
- ▷ Uitwerking 'PPT-criteria' (Proportionaliteit, Profijt en Toerekenbaarheid) van de '**bovenwijkse voorzieningen**' in samenhang met uitwerking van **financiering/subsidiëring** daarvan
- ▷ Bepalen en afspreken **ontwikkelstrategie** (uitwerking samenwerking in de grondexploitatie)

Welke 'draaiknoppen' te optimaliseren

Focus op de volgende draaiknoppen:

- ▷ Toerekenbaarheid 'bovenwijkse voorzieningen':
 - ▷ park en sportvoorzieningen in park
 - ▷ verbindingen (brug/tunnel)
- ▷ Optimalisatie gemiddelde grondwaarde per woning i.r.t. afzetbaarheid
- ▷ Actief verwervingsbeleid en afspraken
- ▷ Inbrengwaarde eigendommen o.b.v. actief verwervingsbeleid

Overige draaiknoppen:

- ▷ Dekking bovenwijkse voorzieningen en/of grex-tekorten via subsidies/bijdragen overheden
- ▷ Fasering kosten en opbrengsten
- ▷ Techniek van bouw-/woonrijp maken (gezien bodemgesteldheid)
- ▷ Restzettingseisen
- ▷ Geluidswerende voorzieningen
- ▷ Rol en financiële afspraken Tablis Wonen voor sociale woningbouwopgave



Plan van aanpak: Hoe naar een haalbaar plan?

- ▷ Organisatiestructuur samenwerking opdelen naar drie kernthema's:
 - ▷ Stedenbouwkundig masterplan opstellen
 - ▷ Uitwerken **stedenbouwkundig schetsontwerp**
 - ▷ Toepassing differentie woningprogramma in aansluiting op behoeften gemeente Sliedrecht
 - ▷ Financieel kader vaststellen.
 - ▷ Uitwerking 'PPT-criteria' (Proportionaliteit, Profijt en Toerekenbaarheid) van de '**bovenwijkse voorzieningen**' (evt. in samenhang met uitwerking externe financiering/subsidiëring daarvan)
 - ▷ Optimalisatie **grondwaarde** op basis van woningprogramma
- ▷ Uitwerking met ontwikkeltoepassingen opstellen.
 - ▷ **Inbrengstrategie** opstellen op basis van eigendom gronden
 - ▷ Uitwerking van **faserings**smogelijkheden met betrekking tot plankosten

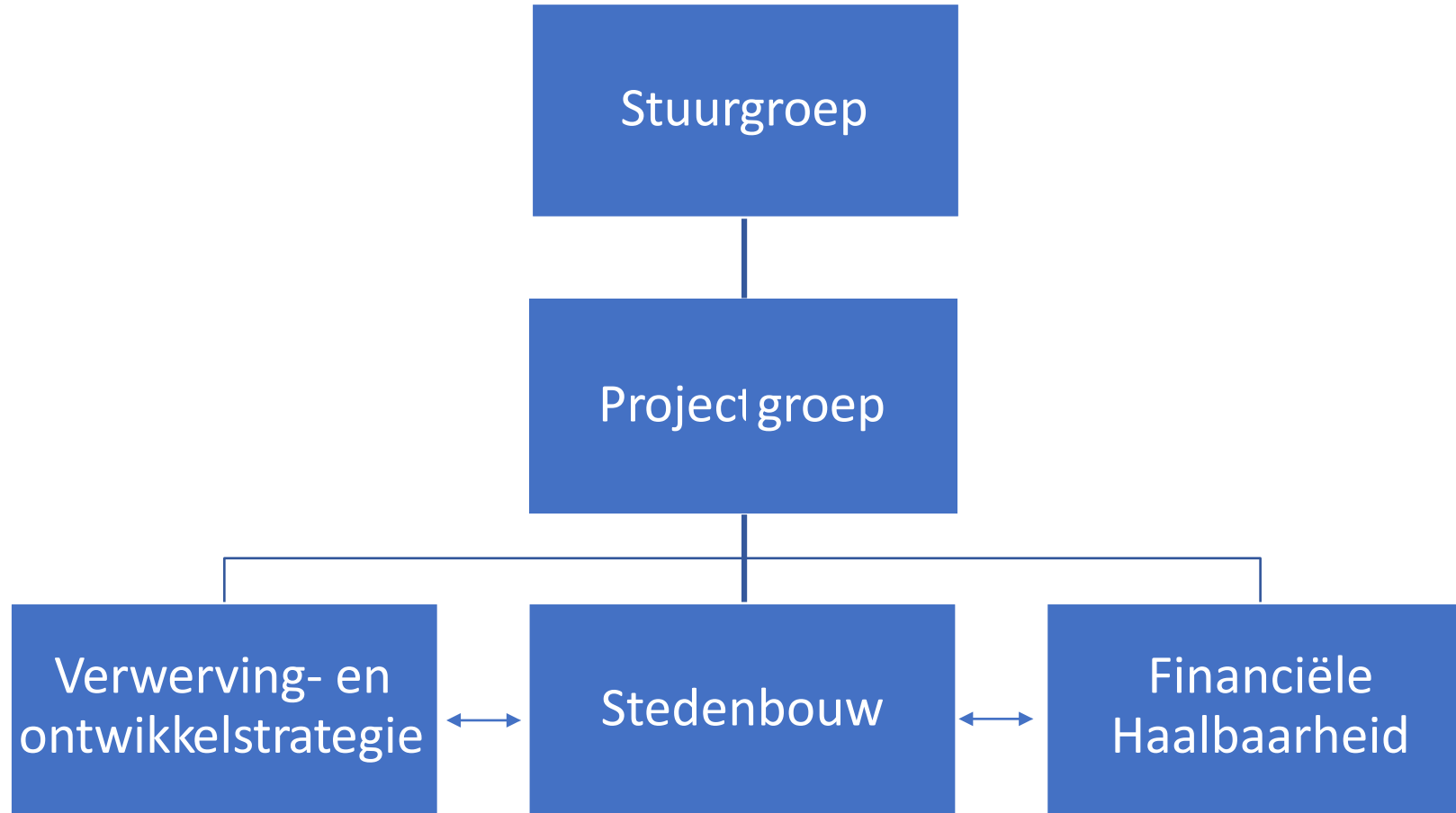
Vervolgstappen korte termijn, streven medio 2024

- ▷ Opstellen stedenbouwkundig plan
- ▷ Principekeuze ontwikkelstrategie (samenwerking in grex)
- ▷ Opstellen Samenwerkingsovereenkomst
- ▷ Projectorganisatie vervolg formuleren
- ▷ Besluitvorming samenwerkingsovereenkomst en projectvervolg

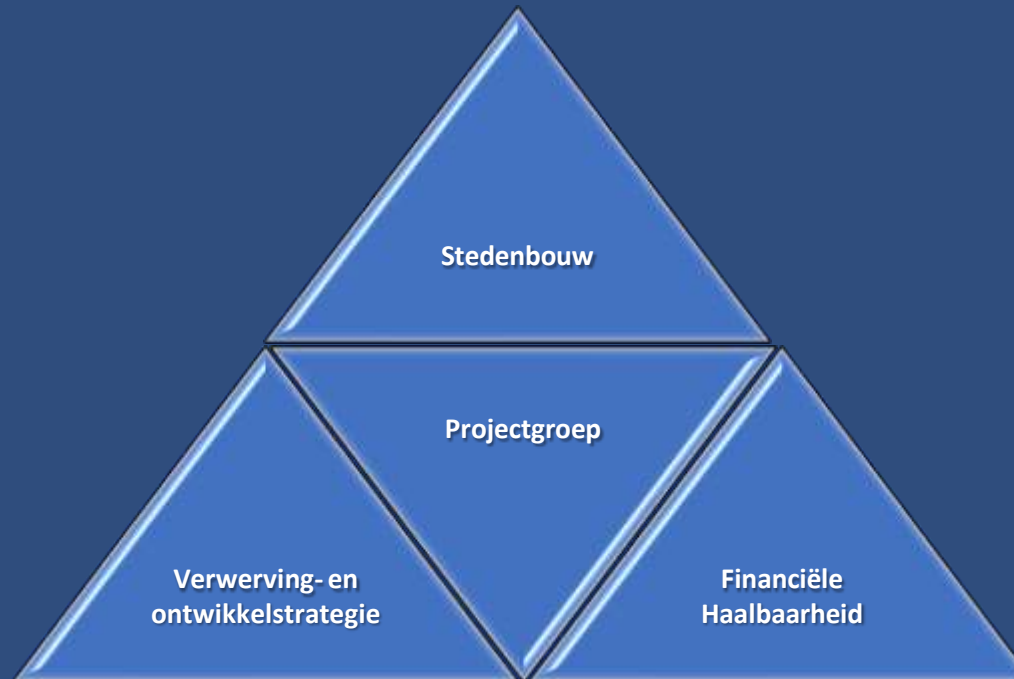
Voorstellen samenwerking marktpartijen



Organogram Samenwerking Sliedrecht-Noord

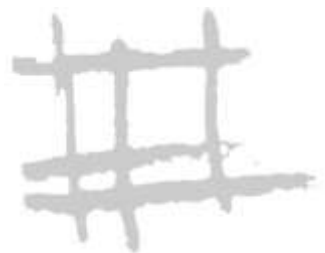


- ▶ Geïntegreerde samenwerking tussen werkgroepen met terugkoppeling naar de projectgroep



Stedenbouwkundig plan van aanpak - stappenplan

- ▷ Stap 1: Programma van Eisen vaststellen
- ▷ Stap 2: Scenario's en Ruimtelijke Verbeelding
- ▷ Stap 3: Ruimtelijk Raamwerk en Bouwvelden
- ▷ Stap 4: Proefverkaveling
- ▷ Stap 5: Masterplankaart, profielen en thematische kaarten
- ▷ Stap 6: Document 'Masterplan Sliedrecht-Noord'



visie op de opgave

Er is al veel gedaan, er is al veel beschikbaar:

- Atelier Dutch omarmt de basis die er ligt, en de gestelde kaders en uitgangspunten daarbij
- Atelier Dutch is pragmatisch en onderzoekend ingesteld

Doel: hoe maken we het plan ruimtelijk, technisch en financieel haalbaar

niet dogmatisch

Atelier Dutch heeft ervaring met...:

...natuurinclusieve plannen

...klimaatadaptieve plannen en 'water en bodem sturend'

...parametrisch ontwerpen / ontwerpen met programma en 'woningbibliotheek'

...ontwerpen met flexwonen en vergelijkbare opgaven

...voorzieningen-plannen voor een nieuw woongebied

...het integreren van de mobiliteitsopgave in de infrastructuur

inhoudelijk

Het gaat over meer dan (ruimtelijk) ontwerp. Atelier Dutch heeft ervaring met...:

...werken in het krachtenveld van 'bouwen in het groen'

...plannen maken in (samenwerking met) de provincie Zuid-Holland

...het betrekken van en overleggen met Waterschap

...schakelen met technische bureaus tijdens de planvorming

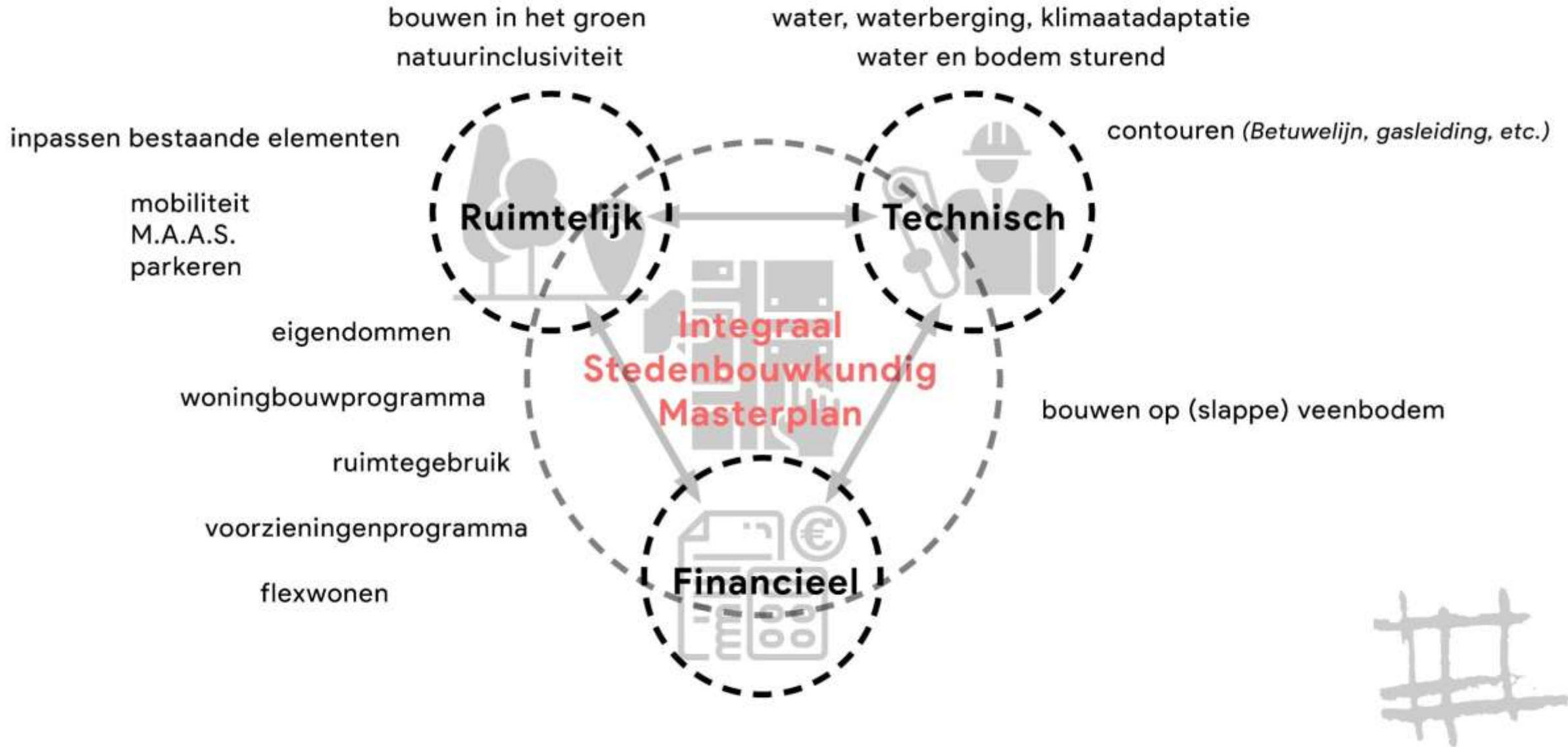
proces

politiek

Naar de politiek en de besluitvorming is sensitiviteit en overtuigingskracht nodig. College van B&W en Gemeenteraad moeten meegenomen worden in planvorming.



visie op de opgave



Plangebied totaal

ca. 86.000 m²

511.112 m²

276.582 m²

118.512 m²

totaal: 787.695 m²



Externe factoren



- Hinderzone manege
- Hindercontour agrarische functies (100 meter)
- Veiligheidscontour spoor (100 meter)
- Contour gasleiding (15 meter)

Bouwvlakken



619.562 m²



Uitgeefbaar



287.066 m² in schets

286.955 m² benodigd

**incl. 10% ontwerpmarge*



Concept vlekkenplan



Een rijk en integraal plan met meerwaarde op alle aspecten

