

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Frenkie van den Broek f.van.den.broek@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Ton Spek</p>
<p>Onderwerp: Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2024-0048482</p>	<p>Fatale termijn: Wegens een motie- Tijd en ruimte (2023) is het van belang dat het programmaplan parallel aan de kadernota in de raad behandeld wordt.</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 14 mei 2024 11 juni 2024 2 juli 2024</p> <p>Meermaals besproken met beide portefeuillehouders tijdens de bestuurlijke overleggen van het Programma.</p>

Bijlagen

1. Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025
2. Was-woordt lijst uitgangspunten programmaplan

Onderwerp

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025.

Beslispunt

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025, inclusief de nieuwe uitgangspunten, vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:

Sinds de vaststelling van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 zijn we bezig met het vorm geven van de drie grote deelprojecten op basis van de vastgestelde uitgangspunten uit het Programmaplan. Met het Programmaplan geven we hiermee een concreet vervolg aan de vastgestelde ambities uit het Uitvoeringsprogramma Wonen (2019), Koers 2030 (2020) en de Omgevingsvisie (2021) met een helder plan van aanpak.

In het Uitvoeringsprogramma Wonen hebben we de ambities vastgelegd om 2.500 woningen tot 2040 te bouwen. In de Koers 2030 is dit verder ingevuld door harde plancapaciteit te willen realiseren voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, waaronder de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord en de Binnenstedelijke Herstructurering (BHS). In de Omgevingsvisie is dit plaatje met een ambitieniveau vertaald naar een aantal ontwikkelingsgebieden.

Elk jaar beschrijven we de stappen en mijlpalen in een jaarlijks terugkerend Programmaplan. Stappen die steeds concreter worden en ons steeds weer dwingen om afwegingen te maken. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024- 2025, 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 zetten.

Inleiding

Sinds het Programmaplan 2023-2024 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 2024-2025, beschrijft de vooruitgang 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 verschillende uitgangspunten geactualiseerd. De wijzigingen zijn cursief weergegeven in de tekst van de uitgangspunten en opgenomen in de was/wordt lijst in de bijlage van het raadsvoorstel.

Beoogd effect

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

Argumenten

Beslispunt 1: Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025, inclusief de nieuwe uitgangspunten vast te stellen.

Argument 1.1: *Door het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025 vast te laten stellen geeft de gemeente een vervolg aan voorafgaande besluitvorming.*

We beoordelen jaarlijks de relevantie van de uitgangspunten van het programma aan de hand van tussentijdse projectresultaten. Hierbij gaan we telkens terug naar het programmaniveau om beslissingen te nemen en richting te bepalen. Via het overkoepelende Programma Ruimtelijke Vernieuwing stuurt u als raad actief op de integraliteit tussen de verschillende projecten, financiële afhankelijkheden, risicobeheersing en samenhang. Door het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing

2024-2025 vast te stellen kan het Programma en haar deelproject met de geactualiseerde uitgangspunten een nieuwe fase tegemoet.

Argument 1.2: *Door het uitgangspunt "Het Programma ruimtelijke vernieuwing" te laten vervallen en samen te voegen met het uitgangspunt "functie programmaplan" sluit het beter aan op de huidige fase van het Programma.*

Zoals het originele uitgangspunt beschrijft, is het programmaplan vanaf 2023 aanzienlijk concreter geworden. Voor elk project zijn er kaders door de gemeenteraad vastgesteld, die separaat aan het programmaplan richting geven aan de projecten en bevinden alle drie de projecten in 2024-2025 zich in een nieuw stadium. Hiermee is de tekst in het uitgangspunt werkelijkheid geworden: het programma stuurt de deelprojecten aan op basis van een integrale afwegingen en risicomanagement. Onder elke project-hoofdstuk in het programmaplan is vanaf nu ook een risicoanalyse op hoofdlijnen toegevoegd.

Doordat het originele eerste uitgangspunt hiermee is voltooid, kan deze in essentie ondergebracht worden in één uitgangspunt over de functie van het programmaplan.

Argument 1.3: *Hiermee het uitgangspunt "De met het Programma te bereiken resultaten" te actualiseren.*

Door het uitgangspunt "De met de Programma te bereiken resultaten" te actualiseren brengen we een duidelijke prioritering aan op de resultaten waarop het programma stuurt. Dit doen we door de scope van het programma af te bakenen tot het realiseren van één groene long tussen Merwede en polder. Dit wijkt af van de 3 weergegeven nieuwe groene verbindingen ("groene dragers") uit de Omgevingsvisie Sliedrecht (pagina 25, Omgevingsvisie Sliedrecht). Op deze manier kunnen we al onze aandacht en middelen besteden aan het maken van een kwalitatieve groene ruimte die aan onze hoge ambities voldoet en een positieve impact heeft op de gemeenschap. De overige 2 nieuwe groene verbindingen blijven als ambitie in de omgevingsvisie staan, echter halen wij het hiermee uit de scope van het programma ruimtelijke vernieuwing. De overige 2 verbindingen zijn tot op heden ook nog niet uitgewerkt of als project opgepakt.

Argument 1.4: *Hiermee het uitgangspunt "De stedenbouwkundige uitgangspunten" te actualiseren.* Met het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op een globaal niveau vastgesteld. Het nieuwe uitgangspunt doet recht aan het besluit dat is genomen door de gemeenteraad en schets de daaruit voortvloeiende vervolgstappen in de vorm van een Stedenbouwkundig Kader.

Argument 1.5: *Hiermee het uitgangspunt "De Binnenstedelijke Herstructurering" te actualiseren.*

Met het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie is een nieuwe fase aangebroken voor de BHS. De verhuiscarrousel en de daarvoor benodigde projectlocaties zijn vastgesteld in de Stedenbouwkundige Visie. Om recht te doen aan deze nieuwe fase dient het uitgangspunt geactualiseerd te worden. Het nieuwe uitgangspunt blikt daardoor vooruit naar het op te leveren Stedenbouwkundig Kader en omschrijft het reeds vastgestelde doel.

Argument 1.6: *Hiermee het uitgangspunt "De locaties voor binnenstedelijke herstructurering" te actualiseren.*

Met het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie is de locatie Sportpark buiten de scope van het project BHS komen te staan. Het uitgangspunt dient geactualiseerd te worden zodat het de locaties omschrijft zoals vastgesteld door de gemeenteraad in de Stedenbouwkundige Visie.

Argument 1.7: *Hiermee het uitgangspunt "De uitwerking van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord" te actualiseren.*

Met het vaststellen van de voorkeursvariant is het oude uitgangspunt gerealiseerd. Het nieuwe uitgangspunt doet recht aan het besluit dat is genomen door de gemeenteraad en schets de daaruit voortvloeiende vervolgstappen.

Argument 1.8: Hiermee het uitgangspunt "De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord" te actualiseren. Het oude uitgangspunt hanteerde een bredere bandbreedte voor de woningaantallen. Dit was passend voor de fase waarin het project zich op dat moment bevond. Inmiddels zijn de plannen verder aangescherpt en kan er een specifiekere indicatie worden gegeven van het aantal te realiseren woningen. In het kader van transparante en duidelijke informatievoorziening dient dit aantal daarom worden aangepast.

Argument 1.9: Hiermee het uitgangspunt "De reserve Koers 2030 als onderdeel van de P&C-cyclus" te actualiseren.

Doordat de reserve Koers 2030 niet alléén gebruikt of aangevuld wordt door de deelprojecten van het programma is een zin verwijderd uit het uitgangspunt om verwarring te voorkomen (zie de bijlage: "was/wordt" lijst).

Argument 1.10: Hiermee het uitgangspunt "De indicatieve tijdshorizon" te actualiseren.

Er is eind 2023 besloten om meer tijd te nemen voor de participatie voor alle projectlocaties van de BHS. Dit besluit heeft als gevolg dat er toegewerkt moet worden naar een omgevingsplan in plaats van een bestemmingsplan. De indicatieve tijdshorizon schuift op als gevolg van deze keuze. Het uitgangspunt dient geactualiseerd te worden om correct te communiceren over de huidige planning.

Kanttekeningen / Risico's

Go/no-go moment Sliedrecht-Noord.

Door de inhoudelijke en financiële afhankelijkheid met Sliedrecht-Noord is er bewust een go/no-go moment ingebouwd, met als deadline 1 juli, in relatie tot het vrijgeven van het totale voorbereidingskrediet van de Noord-zuidverbinding. Dit dient als risico beheersende maatregel om (financiële) commitment vanuit de betrokken marktpartijen te garanderen, voordat wij als gemeente hoge kosten maken met de uitwerking van de Noord-Zuidverbinding. Hierbij gaan we er vanuit dat de ontwikkelaars een bijdrage leveren aan de Noord-zuidverbinding en de uitwerking van zowel Sliedrecht-Noord als de Noord-Zuidverbinding voort kan worden gezet.

Financiën

Wij schatten in 2024 en 2025 voldoende dekking vanuit het Programma te hebben voor de beoogde personele-, onderzoeks- en advieskosten, zoals beschreven in het raadsvoorstel Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024. Met dit raadsvoorstel is vorig jaar een begrotingswijziging vastgesteld wat voor 2024 in totaal €500.000,- beschikbaar stelt voor het uitvoeren van het Programma en voor 2025 €200.000,- .

Ten opzichte van 2023 bouwt het totale Programmabudget af. Dit is mogelijk doordat de BHS en de Noord-Zuidverbinding nu over een eigen voorbereidingskrediet beschikken en de mogelijkheid hebben om dit aan te vullen met eventuele subsidies (zoals de Vliegende Brigade subsidies). Hierdoor zijn de projecten BHS en de Noord-Zuidverbinding grotendeels financieel onafhankelijk geworden van het Programmabudget.

Het grootste risico op dit moment bevindt zich in de kosten voor Sliedrecht-Noord, aangezien deze als enige project nog volledig op het Programmabudget drukken. In de aanloop naar het Masterplan worden er immers al onderzoeks- en personeelskosten gemaakt. De uiteindelijke kosten drukken lichter of zwaarder op het Programmabudget afhankelijk van de datum waarop een voorbereidingskrediet voor Sliedrecht-Noord wordt vastgesteld samen met het Masterplan. Zodra er een voorbereidingskrediet wordt geopend, wordt ook Sliedrecht-Noord financieel onafhankelijk van het Programmabudget. Hierbij is ook het go/no-go moment een bepalende factor, bij een no-go zullen de gemaakte kosten voor Noord afgeboekt moeten worden.

Naarmate de projecten financieel zelfstandig worden, kan het jaarlijkse Programmabudget worden afgebouwd.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

Het Programmaplan ruimtelijke vernieuwing heeft als doelstelling om de ambities op het thema duurzaamheid in Sliedrecht, zoals beschreven in de Omgevingsvisie, Regionale Energie Strategie (RES), Regionale Adaptatie Strategie (RAS) en in het groenbeleidsplan, in verdere uitwerking te ondersteunen. Ook voorwaarden vanuit provincie, waterschap en rijk, zoals het thema water- en bodem sturend worden meegenomen in de uitwerking van het Programma en haar projecten.

Inclusiviteit

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

Tijdsplan, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Jaarlijks wordt het Programmaplan geactualiseerd voorgelegd aan de gemeenteraad parallel aan de cyclus van de kadernota.

Communicatie / Participatie

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

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

n.v.t.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

14 December 2021 Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030

5 Juli 2022 Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2023

4 Juli 2023 Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2023-2024

Eerdere besluitvorming

Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2023 - Raadsvoorstel

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 - Raadsvoorstel

Programmaplan Programma ruimtelijke vernieuwing - Raadsvoorstel

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2024-0048482**

Onderwerp:

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van
burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024;

Besluit

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025, inclusief de nieuwe uitgangspunten, vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 2 juli 2024

De griffier,

De voorzitter,

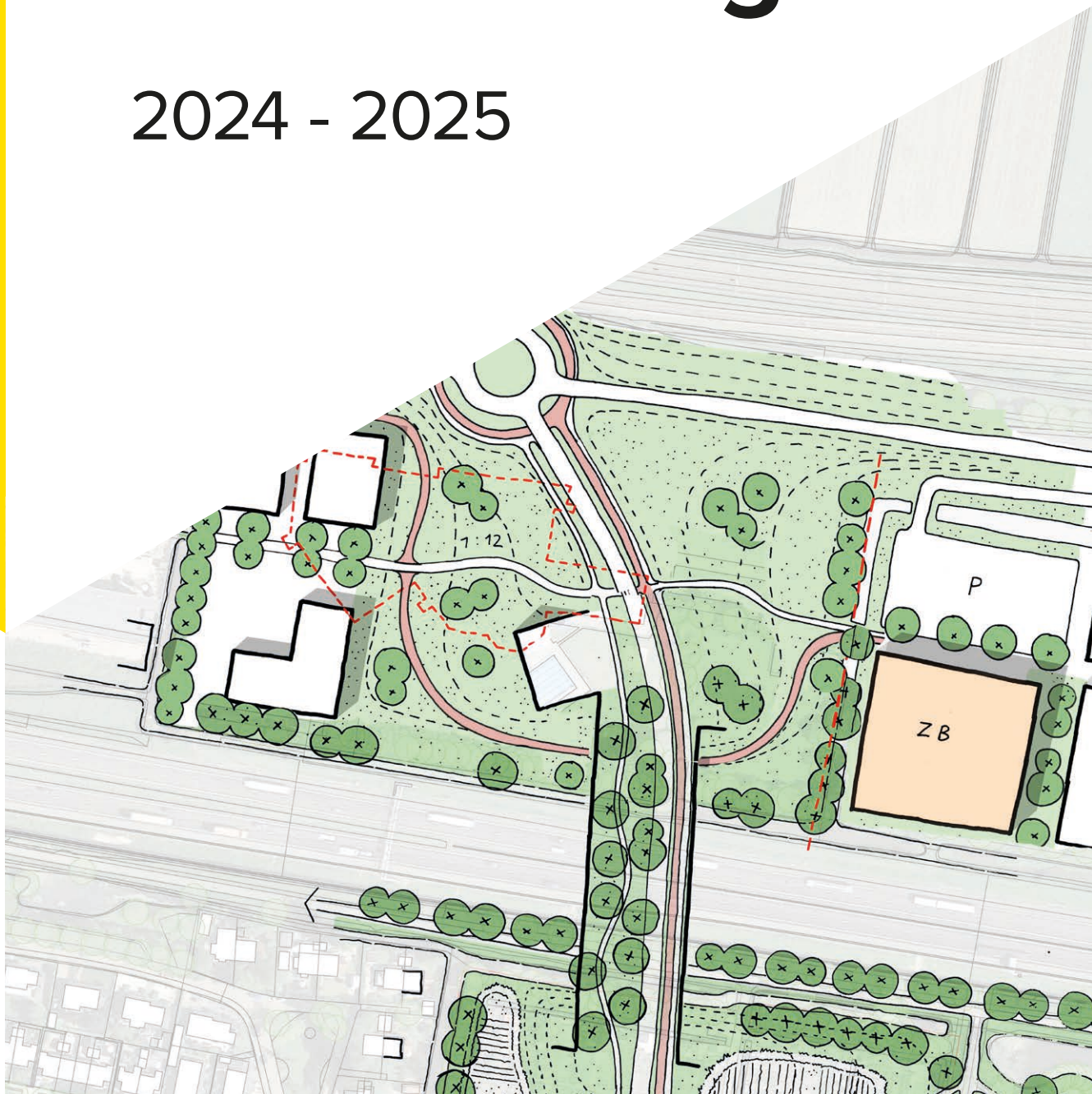
mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries



Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing

2024 - 2025



Leeswijzer

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025

Sinds de vaststelling van het Programmaplan 2023-2024 zijn we weer hard aan de slag gegaan om de ambities en uitgangspunten verder uit te werken. Op deze wijze komen we zo tot een haalbare strategie voor de realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht.

Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024- 2025 beschrijft de vooruitgang en mijlpalen die we gemaakt hebben en geeft een beeld van de vervolgstappen die we binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing het komende jaar verwachten te zetten.

Doordat er de afgelopen periode veel vooruitgang op de verschillende deelprojecten is geboekt, is een deel van de uitgangspunten geactualiseerd.

Deze wijzigingen zijn *cursief* weergegeven in de beschrijving van de uitgangspunten.

1. Ontwikkeling Programma Ruimtelijke Vernieuwing

Voortgang 2023-2024

Sinds de vaststelling van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 (hierna: Programmaplan) zijn we bezig met het vorm geven van de drie grote deelprojecten op basis van de 15 vastgestelde uitgangspunten uit het Programmaplan. Met het Programma-plan geven we hiermee een concreet vervolg aan de vastgestelde ambities uit het Uitvoeringsprogramma Wonen (2019), Koers 2030 (2020) en de Omgevingsvisie (2021) met een helder plan van aanpak.

In het Uitvoeringsprogramma Wonen hebben we de ambities vastgelegd om 2.500 woningen tot 2040 te bouwen. In de Koers 2030 is dit verder ingevuld door harde plancapaciteit te willen realiseren voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, waaronder de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord en de Binnenstedelijke Herstructurering (BHS). In de Omgevingsvisie is dit plaatje met een ambitieniveau vertaald naar een aantal ontwikkelingsgebieden.

Elk jaar beschrijven we de stappen en mijlpalen in een jaarlijks terugkerend Programmaplan. Stappen die steeds concreter worden en ons steeds weer dwingen om afwegingen te maken.

We beoordelen jaarlijks de relevantie van de uitgangspunten van het programma aan de hand van tussentijdse projectresultaten. Hierbij gaan we telkens terug naar het programmaniveau om beslissingen te nemen en richting te bepalen. Via het overkoepelende Programma Ruimtelijke Vernieuwing sturen we actief op de integraliteit tussen de verschillende projecten, financiële afhankelijkheden, risicobeheersing en samenhang. Want Sliedrecht is in 2030 geen verzameling van allerlei losstaande projecten, maar het resultaat van een voortdurende integrale aanpak binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing.

Uitgangspunt 1

De functie van het Programmaplan

De *originele* uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing zijn opgenomen in het Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks *parallel aan de Kadernota* in de raad besproken. *De uitgangspunten worden als sturingscriteria op programmaniveau jaarlijks geactualiseerd waar nodig en vastgesteld door de gemeenteraad.* Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.

Het afgelopen jaar hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt op al onze projecten, wat een positieve ontwikkeling markeert.

Belangrijke mijlpalen zijn:

- Het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht.
- De voorkeursvariant voor de Noord-Zuid verbinding.
- De richtinggevende uitspraken voor het zwembad en de Lockhorst.
- De Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht (hierna: de nota verdichting).

Hiermee zijn de visie, stedenbouwkundige principes en de thema's vastgesteld die bepalen hoe we de ruimte in Sliedrecht willen vormgeven en benutten.

Een ander cruciaal element van onze voortgang is de gezamenlijke inspanning om een Masterplan te ontwikkelen voor Sliedrecht-Noord. Dit proces van intensieve samenwerking heeft geleid tot een meer geïntegreerde benadering en het versnellen van de planvorming en ontwikkelingsstrategie.

Een bijzonder resultaat is het opnemen van Sliedrecht-Noord in het coalitieak-

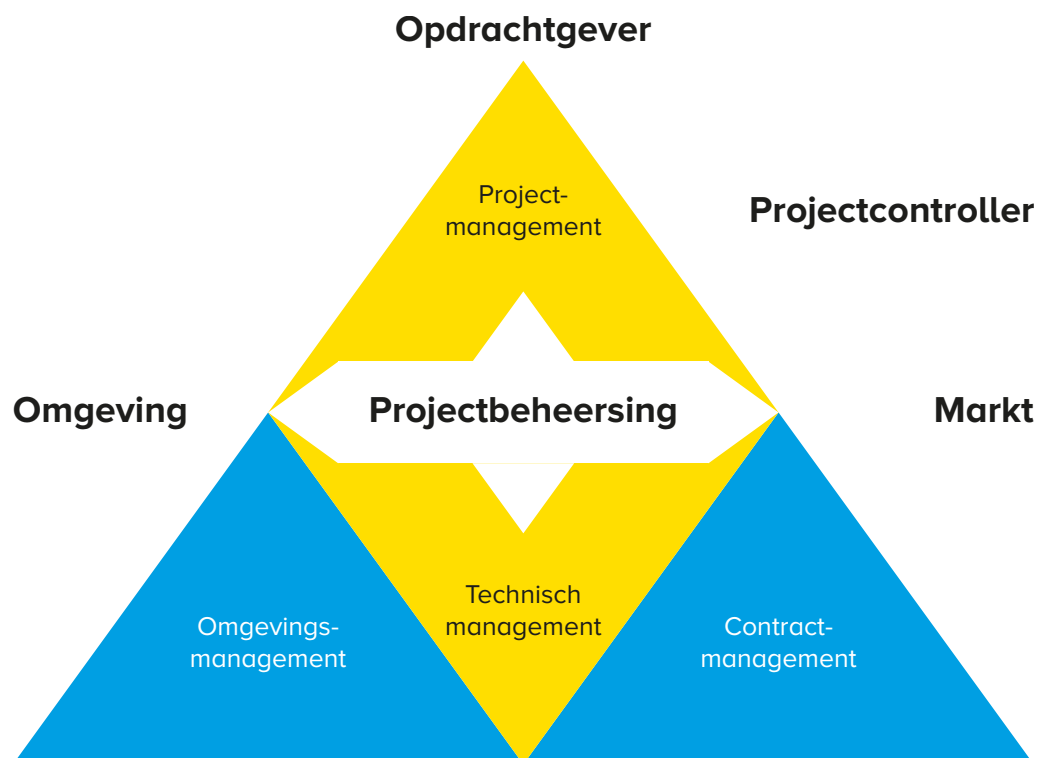
koord en van de provincie Zuid-Holland. Deze erkenning vanuit de provinciale overheid verankeren onze plannen in een bredere strategische context. Dit versterkt de duurzaamheid en continuïteit van onze projecten.

Met deze solide basis kijken we vol verwachting uit naar de volgende stappen van onze projecten. En met het vertrouwen dat we op koers zijn voor verdere groei en succes in de verdere ontwikkeling van onze ambitieuze plannen.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Door de grote stappen die we de afgelopen jaren hebben gezet, bevinden alle projecten zich vanaf dit jaar in de fase waarbij er naar een eerste voorlopig ontwerp wordt toegewerkt. Daarom zijn we sinds 2023 langzaam onze programma-organisatie en capaciteit aan het uitbreiden zodat we grote stappen kunnen zetten in 2024 en 2025. Met aandacht en capaciteit voor participatie en actieve communicatie.

Hierbij kijken we kritisch naar de lessen die de gemeente Sliedrecht heeft geleerd van haar andere grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten zoals Baanhoek-West, Burgemeester



Winklerplein en Sliedrecht Buiten. Wat tot de keuze heeft geleid om te kiezen voor een vernieuwde manier van werken aan grootschalige projecten. Daarom starten we met een programma-team met Integraal Project Management-rollen (IPM-rollen). Hierbij zijn de rollen en verantwoordelijkheden die de traditionele projectleider normaal gesproken in zijn eentje vervult, uitgesplitst.

Door deze rollenverdeling stimuleren we dat collega's vanuit hun talent of expertise te werk gaan, wat de professionaliteit en kwaliteit van de organisatie bevordert. Ook maakt het grote projecten behapbaar, transparanter door meer verslaglegging en eenvoudiger te beheersen door de verantwoordelijkheden en taken te verdelen. Daarnaast willen we op deze manier voorkomen dat één iemand alle kennis bezit over

een project en er een gat in de organisatie ontstaat wanneer een projectleider de organisatie verlaat. Door duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden binnen diverse processen is er door de IPM-rolverdeling altijd een duidelijke eindverantwoordelijke, wat zowel de interne als externe samenwerking verbeterd.

Door op deze manier meer aandacht in te bouwen voor het proces en actief rekening te houden met de huidige arbeidsmarkt, werken we aan een sterk programma-team voor de lange termijn.

Uitgangspunt 2:

De met het Programma te bereiken resultaten

- ▶ Er is *in samenhang* plancapaciteit ontwikkeld voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, in Sliedrecht *aan de zuidkant van de A15* en in Sliedrecht-Noord.
- ▶ 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 is één groene* verbinding gerealiseerd tussen polder en Merwede.
- ▶ Als bij het aanleggen van deze verbinding 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, *aan de zuidkant van de A15* en in Sliedrecht-Noord, zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en daarmee wordt de Stationsweg 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.

2. Programma te bereiken resultaten

Voortgang 2023-2024

Door de grote stappen die sinds het programmaplan 2022-2030 zijn gezet, kunnen we vanaf dit jaar concreet reflecteren op de beoogde te bereiken resultaten met het Programmaplan.

De grootste wijziging ten opzichte van de vorige programmaplannen, is dat we de reikwijdte van het programma willen beperken tot het realiseren van één groene long tussen Merwede en polder. Dit wijkt af van de 3 weergegeven nieuwe groene verbindingen (“groene dragers”) uit de Omgevingsvisie Sliedrecht (pagina 25, Omgevingsvisie Sliedrecht).

Na zorgvuldige afweging, hebben we besloten om ons te richten op het uitwerken van slechts één verbinding. Op deze manier kunnen we al onze aandacht en middelen besteden aan het maken van een kwalitatieve groene ruimte die aan onze hoge ambities voldoet en een positieve impact heeft op de gemeenschap. De overige 2 nieuwe groene verbindingen blijven in de omgevingsvisie staan, maar halen wij het hiermee uit de scope van het programma ruimtelijke vernieuwing. De overige 2 verbindingen zijn tot op heden ook nog niet uitgewerkt of als project opgepakt.

Kijkend naar de geformuleerde “te bereiken resultaten”, kunnen we concluderen dat we het gelopen jaar aanzienlijke stappen hebben gezet op weg naar onze ambitieuze doelen.

Want, we zijn goed op weg:

- ▶ Met de huidige planning blijft het doel van tenminste 1000 woningen realiseren tot aan 2030 nog steeds haalbaar.
- ▶ We hebben invulling gegeven aan de bovenstaande doelen in het proces rond het schetsontwerp van de voorkeursvariant. Met het vaststellen van de voorkeursvariant heeft de groene Noord-Zuid verbinding verdere uitwerking en vormgeving gekregen.
- ▶ Verenigingen hebben met het schetsontwerp en het doorlopen participatieproces meer duidelijkheid gekregen over de toekomst. De gemeente blijft hier een faciliterende rol in spelen.
- ▶ Verkeersmodellen tonen aan dat de Stationsweg en Rivierdijk significant worden ontlast door de Noord-Zuid verbinding.
- ▶ In de ontwerpfases van alle projecten worden de richtlijnen klimaat adaptief bouwen en het nieuwe normaal (circulaire leidraad) gehanteerd om klimaatneutraal en klimaat adaptief te bouwen.
- ▶ De nota verdichting heeft aan de hand van de 3 stedenbouwkundige en architecturale principes en 20 thema's de ruimtelijke kwaliteit geborgd bij transformatie en verdichtingsprojecten. Deze thema's en principes krijgen onder andere een plek in de ontwerpen van de deellocaties voor de binnenstedelijke herstructurering (BHS).

Deze voortgang vormt een veelbelovende koers richting onze beoogde eindresultaten.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Komend jaar volgt er meer duidelijkheid voor het voorzieningsniveau en het woonprogramma per woonsegment. De stedenbouwkundige kaders voor de BHS en het Masterplan voor Sliedrecht-Noord geven hier een inhoudelijke invulling aan.

Ook gaan we bij de verdere uitwerking van alle drie de deelprojecten verkennen wat het voor de projecten gaat betekenen om klimaatneutraal en klimaat adaptief te bouwen.

De komende hoofdstukken gaan per project dieper in op de concrete vervolgstappen op projectniveau.

3. Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) voortgang

Uitgangspunt 3:

De stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden worden per (deel)gebied vastgesteld in *het stedenbouwkundig kader, met behulp van participatie. Het stedenbouwkundig kader dient als basis voor de marktselectie, het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitaties en de RO-procedure. Daarnaast bouwt het stedenbouwkundig kader verder op de vastgestelde startnotitie, nota verdichting en stedenbouwkundige visie van de binnenstedelijke herstructurering in Sliedrecht.*

Uitgangspunt 4:

De Binnenstedelijke Herstructurering

De volgende stap is de verdere uitwerking van de herontwikkeling van het binnenstedelijke gebied in Sliedrecht, met het stedenbouwkundig kader. Onderdeel hiervan is de verhuiscarroussel en vernieuwing van o.a. 440 sociale huurwoningen die evenwichtiger worden verspreid over Sliedrecht. Uitgangspunt is dat eerst de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg worden ontwikkeld, waarna de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmanstraat van start kan gaan. Uiteindelijk kan de realisatie van de groene long gerealiseerd worden door de herinrichting van de Professorenbuurt door de sloop van een aantal portiekflats.

Uitgangspunt 5:

De locaties voor binnenstedelijke herstructurering

De verdere uitwerking van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing wordt voorzien over een periode van vijftien jaar. Dit wordt gedaan in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling van *deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen. Het gaat om de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Professorenbuurt en Dr. Schaepmanstraat. De locatie Sportpark is met de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht buiten de scope van project BHS komen te staan.*



Visiekaart Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

Voortgang 2023-2024

Op basis van de vastgestelde Startnotitie van de Binnenstedelijke Herstructurering is door de gemeente in samenwerking met Tablis Wonen de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (hierna: Stedenbouwkundige Visie) uitgewerkt en een ruimtelijke en financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Daarover zijn alle omwonenden en de huurders van Tablis Wonen geïnformeerd in juni en begin juli 2023. De opdracht was om de gekozen uitgangspunten vervolgens op te nemen in de Samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporatie Tablis Wonen.

In september 2023 is de Samenwerkingsovereenkomst met Tablis Wonen gesloten.

In oktober is de Stedenbouwkundige Visie vastgesteld met een bijbehorend voorbereidingskrediet voor de planontwikkeling van locatie Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg.

De Stedenbouwkundige Visie is een richtinggevend en samenhangend plan voor de ontwikkeling en inrichting van de Binnenstedelijke Herstructurering. De visie geeft enerzijds zekerheid over de locaties, plangrenzen, woningbouwomvang, verdichtingslocaties en fasering. En geeft anderzijds voldoende

flexibiliteit om de ontwikkelingen verder in te kleuren en uit te werken in samenwerking met omwonenden, huurders van Tablis Wonen en andere belanghebbenden.

Parallel aan de uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie zijn milieu-onderzoeken uitgevoerd, is een concept bestemmingsplan voorbereid om dit ook juridisch-planologisch te verankeren. Tegelijkertijd is ook de financiële haalbaarheid aangetoond en is benodigde sociale verhuiscarrousel geborgd.

Met de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie is de afweging gemaakt om de planologische uitwerking zorgvuldiger voor te bereiden door meer tijd te nemen voor participatie met omwonenden en belanghebbenden. Er is een onafhankelijke voorzitter aangesteld om dit participatieproces te begeleiden met omwonenden.

De eerste brede participatie-bijeenkomsten hebben eind januari, begin februari en eind februari plaatsgevonden. Op basis van deze participatiebijeenkomsten hebben omwonenden zich aangemeld voor een klankbordgroep, hieruit zijn vijf klankbordgroepen gevormd. Het afgelopen jaar hebben de deelnemers van de klankbordgroepen in drie sessies toegewerkt naar een ontwerp, wat onderdeel is van het Stedenbouwkundig Kader.

Daarnaast is door Tablis Wonen een klankbordgroep opgericht welke bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners/gebruikers van de door Tablis

Wonen te slopen complexen. In deze klankbordgroep is ook een vertegenwoordiging voor de algemene huurdersbelangen georganiseerd in de vorm van een afvaardiging van SlimWonen.

Deze klankbordgroep bestaat uit ca. 12 personen en blijft gedurende de gehele looptijd van het project betrokken. Deze klankbordgroep denkt niet alleen mee inzake het nieuwe te ontwikkelen programma en gewenste voorzieningen-niveau, maar ook inzake het door Tablis Wonen op te zetten sociaal plan.

Het Stedenbouwkundig Kader gaat over de inkleuring van de Stedenbouwkundige Visie. Het gaat in op het ontwerp van de verschillende deellocaties en de onderliggende stedenbouwkundige en landschapskundige uitgangspunten. Het gaat o.a. om beeldkwaliteit, woningbouwtypologieën, bouwhoogtes, openbare ruimte (groen, ontmoeten) en mobiliteit/parkeren.

Met de vijf klankbordgroepen wordt zorgvuldig naar een gedragen ontwerp toegewerkt.

Eerst zijn er drie varianten grof uitgewerkt met bijbehorende voor- en nadelen op o.a. financiële haalbaarheid, borging van de sociale verhuiscarroussel, ruimtelijke inpasbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. Klankbordgroepen geven daar input op. Daarna wordt een voorkeursvariant uitgekozen door het college van B&W. Deze wordt vervolgens gedetailleerd uitgewerkt tot een ontwerp en voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad.



**"De Stedenbouwkundige
Visie is een richting-
gevend en samen-
hangend plan voor de
ontwikkeling en inrichting
van de Binnenstedelijke
Herstructurering."**

Wat gaan we doen (2024-2025)

Stedenbouwkundig Kader

De komende periode wordt het Stedenbouwkundig Kader verder uitgewerkt. De bedoeling is om het Stedenbouwkundig Kader in Q4 2024 voor te leggen aan de gemeenteraad voor besluitvorming met ook de onderliggende grondexploitaties voor de gemeentelocaties.

Het Stedenbouwkundig Kader is de stedenbouwkundige basis:

- 1) om ontwikkelende partijen te selecteren voor het te ontwikkelen markt woningprogramma;
- 2) voor het beoordelen van aanvragen voor een bepaalde omgevingsplanactiviteit of het wijzigen van het Omgevingsplan Sliedrecht;
- 3) waarbinnen Tablis Wonen de opstalontwikkeling voor haar sociaal programma gaat ontwikkelen.

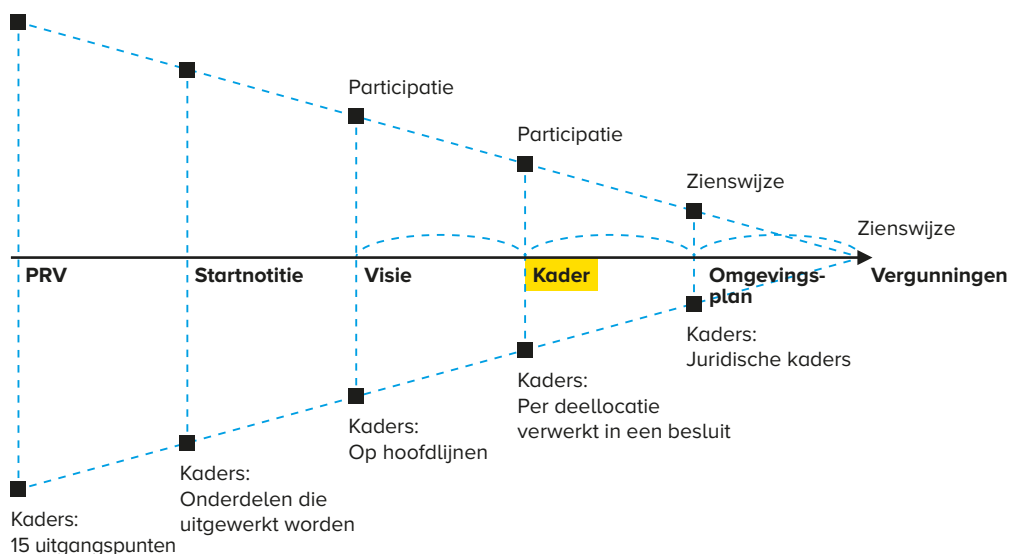
Realisatie overeenkomst

Op basis van het Stedenbouwkundig Kader wordt in Q4 2024 een realisatie overeenkomst gesloten door het college van B&W met de woningcorporatie Tablis Wonen. De bedoeling is om de uitgangspunten uit de SOK - door nadere uitwerking, onderzoek en participatie - zoveel mogelijk te bevestigen in de realisatie overeenkomst (ROK). De ROK bevat uiteindelijk harde afspraken, tussen gemeente en Tablis Wonen, over verrekening, uitontwikkeling, marktselectie/ gronduitgifte, proces en strategie.

Vorbereiding aanbestedingsprocedure

Voor de deelloccaties uit fase 1 (Maaslaan, Middeldiep, Valkweg) wordt een aanbestedingsprocedure voorbereid om een ontwikkelaar te selecteren. De verwachting is dat aan de Maaslaan Q1 2026 gestart kan worden met realisatie

Van visie naar stedenbouwkundig kader



van sloop/nieuwbouw. Voor de locaties Middeldiepstraat is de verwachting dat realisatie vanaf eind Q2 2026 kan plaatsvinden. Voor de Valkweg zal de start realisatie nader bepaald worden vanwege de verplaatsing en ontwikkeling van IKC de Valkweg.

RO-procedure

Voor de locaties aan de Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg en Thorbeckelaan wordt een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voorbereid. Er wordt gekozen voor een BOPA-procedure, omdat we ernaar streven om de locaties op korte termijn te realiseren. Het proces voor een omgevingsplanwijziging neemt meer tijd in beslag en zou voor vertraging zorgen. De BOPA wordt vervolgens onderdeel van het Omgevingsplan Sliedrecht voor het gehele gemeentelijk grondgebied. De locaties Rembrandtlaan, Professorenbuurt en Dr. Schaepmanstraat die later in de tijd (na 2030) worden ontwikkeld, worden naar verwachting tegen die tijd ingepast in het Omgevingsplan Sliedrecht.

Risico's op hoofdlijnen

Op basis van de intensieve participatie die we doorlopen, komen we tot nieuwe ontwerpen die kwalitatief hoogwaardiger zijn, wat meer kosten met zich kan meebrengen. Waardoor de businesscase onder druk kan komen te staan. Eén van de manieren om dit te beheersen is door subsidies, meer marktprogramma toe te voegen of andere financiële maatregelen te verkennen.

Bij de aanbestedingsprocedure kan het voorkomen dat de procedures langer duren dan gepland, waardoor de start van de realisatie later plaatsvindt. Een beheersmaatregel is om nu al te beginnen met de voorbereiding, met name bij de selectie van marktpartijen bij Europese aanbestedingen. Omwonenden kunnen in beroep gaan tegen de plannen, wat de realisatie kan vertragen. Een beheersmaatregel is om hen zo goed mogelijk te betrekken in het participatietraject om dit waar mogelijk te voorkomen.

4. Noord-Zuid verbinding voortgang

Uitgangspunt 6:

De uitwerking van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord.

Voor de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord, wordt de voorkeursvariant ruimtelijk, civieltechnisch en financieel uitgewerkt, over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale weg N482.

Voortgang 2023-2024

Om Sliedrecht-Noord te realiseren én goed te verbinden met Sliedrecht moet er een nieuwe Noord-Zuid verbinding gerealiseerd worden. Hier zijn door Antea en Palmbout Urban Landscapes (2021/2022) via een technische en ruimtelijke variantenstudie destijds drie varianten geschetst: een tunnel, een viaduct (smal) en een breed prakachtig viaduct.

In 2023 is er hard gewerkt aan een verdere uitwerking van de geschetste drie varianten voor een nieuwe Noord-Zuid verbinding. Bestuurlijk is eerder gekozen voor een parkachtige verbinding vanaf de Thorbeckelaan tot aan de Sportlaan waarin de

verkeersfuncties zijn opgenomen. Het Rijk heeft voor deze verbinding een subsidie verstrekt van geïndexeerd € 21 miljoen (prijspeil 2022, incl. BTW)

Met deze gegevens als vertrekpunt is er vanaf maart 2023 een intensief participatietraject gestart om samen met alle belanghebbenden in gesprek te gaan over het schetsontwerp. Er hebben meermaals gesprekken plaats gevonden met betrokken verenigingen, organisaties, omwonenden en andere belanghebbenden. De verschillende ideeën, suggesties en motivaties uit deze gesprekken zijn uitgewerkt tot diverse varianten van de Noord-Zuid verbinding.

Naar aanleiding van dit participatieproces zijn 17 verschillende varianten voor de verbinding onderzocht en beoordeeld op de integrale kwaliteit. Dit onderzoek heeft geleid tot één voorkeursvariant. Doordat de realisatie van de verbinding leidt tot de sloop van het zwembad en De Lockhorst is er door deskundigen onderzoek gedaan naar de huidige situatie van het zwembad. Vervolgens is een voorstel gemaakt voor de realisatie van een nieuw zwembad, dat aan de noordoostkant van de te realiseren verbinding kan worden ontwikkeld.

Dit voorstel voor een nieuw zwembad is in het voorjaar van 2024 samen met het



De brede parkachtige variant van de Noord-Zuid Verbinding

raadvoorstel van de voorkeursvariant van de Noord-Zuid verbinding door het college ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad, waarna het in april 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met deze genomen besluiten kan er worden gestart met de verdere uitwerking.

en Zuidkant van de verbinding. Tegelijkertijd start ook de uitwerking van het plan voor het nieuwe zwembad. Wat start met het opstellen van een Programma van Eisen voor het te realiseren zwembad. Aansluitend wordt een schetsontwerp gemaakt.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Noord-Zuid verbinding

In samenwerking met ingenieursbureau Drechtsteden wordt gewerkt aan de technische uitwerking van de verbinding. Hiervoor zullen verschillende onderzoeken nodig zijn en zal intensief worden samengewerkt met betrokken organisaties zoals Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland.

Het participatieproces met de betrokken verenigingen wordt geïntensiveerd. Er wordt een werkgroep opgericht met de betrokken verenigingen om gezamenlijk te komen tot een inrichting van de nieuwe gebieden aan de Noord-

Qua planning kan op hoofdlijnen de volgende tijdlijn worden gehanteerd:

- ▶ 2024 - 2025: maken schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp voor de verbinding, de voorzieningen en park, doorlopen onderzoeken en RO-procedures, opstellen raadsvoorstellen.
- ▶ 2026: beginnen met de verplaatsingen en realisatie van de eerste voorzieningen en eventueel een nieuw zwembad.
- ▶ 2027: opleveren eerste voorzieningen, beginnen met de verbinding.
- ▶ 2028: opleveren zwembad, sloop De Lockhorst.
- ▶ 2029: gereedkomen van de verbinding, opleveren park.

Risico's op hoofdlijnen

Elk project kent haar eigen specifieke risico's. Gedurende de looptijd van het Programma worden risico's onderkend en afgehandeld. Via de kwartaalrapportages wordt hier onder andere over gerapporteerd indien van toepassing. Gezien de premature fase van de projecten zijn onderstaande risico's nog op hoofdlijnen erkend:

- ▶ **Onvermijdelijke aanpassingen aan het tracé:** De uitwerking van het gekozen tracé zal waarschijnlijk aanpassingen vereisen, beïnvloed worden door verschillende factoren zoals ruimtelijke ordening, verkeerstechniek, financiën, planning en waterhuishouding.
- ▶ **Programmawijzigingen:** Veranderingen in het Programma kunnen het tracé beïnvloeden. Bijvoorbeeld, de inpassing van een zwembad kan de ruimtelijke situatie veranderen en daarmee het tracé aanpassen.
- ▶ **Verkeerstechnische risico's:** Het bepalen van de ontwerpsnelheid en andere verkeersmaatregelen kunnen de verkeersveiligheid beïnvloeden. Het beperken van geluidshinder tot 30 km/uur kan grote positieve gevolgen hebben.
- ▶ **Financiële onzekerheden:** Kosten en financiering kunnen dynamisch zijn, vooral met betrekking tot bijdragen van ontwikkelaars en het verkrijgen van subsidies. De kosten kunnen ook beïnvloed worden door onverwachte bouwkosten en onderzoeksresultaten.
- ▶ **Planning:** Milieutechnische onderzoeken, juridisch-planologische procedures en andere factoren kunnen resulteren in aanpassingen in de planning. Programmatische wijzigingen kunnen mogelijk inspelen op de ordening van de ruimte, maar wijzigingen in hoofdlijnen van het tracé kunnen de voorbereidingskosten tenietdoen.
- ▶ **Financiële risico's van voorbereidingskosten:** Door de inhoudelijke en financiële afhankelijkheid met Sliedrecht-Noord is er bewust een go/no-go moment ingebouwd in relatie tot het vrijgeven van het totale voorbereidingskrediet. Dit dient als risicobeheersing maatregel om (financiële) commitment vanuit de betrokken marktpartijen te garanderen, voordat wij als gemeente hoge kosten maken. Als de ontwikkelaars niet bijdragen, draagt de gemeente alleen de kosten van de voorbereiding.



5. Sliedrecht-Noord voortgang

Uitgangspunt 7:

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 1700-1850 woningen) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein).

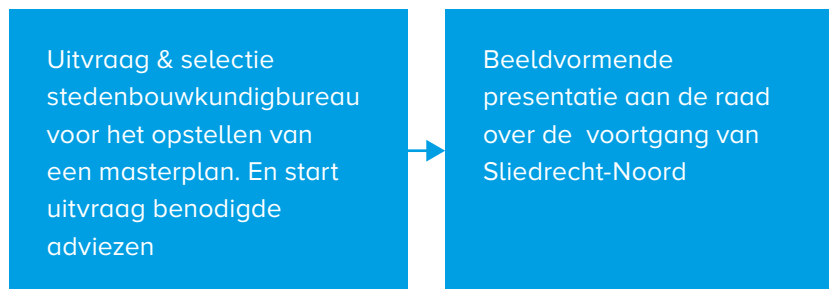
In samenwerking met 7 marktpartijen is in 2023 een ruimtelijke- en financiële verkenning en haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Dit heeft eind 2023 geleid tot een stedenbouwkundig schetsontwerp waarin 1750 woningen ruimtelijk kwalitatief aantoonbaar inpasbaar zijn. Deze verkenning leidde toen nog niet tot een haalbare grondexploitatie. Partijen waren gezamenlijk wel van mening dat op basis van een verdere uitwerking alsnog tot een financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen. Om deze reden is de "Verklaring tot Samenwerking" opgesteld en in december 2023 ondertekend door zowel de gemeente als de 6 marktpartijen, wat het vervolg is op de Intentieovereenkomst uit januari 2023.

Voortgang 2023-2024

Om te kunnen voldoen aan de lokale en nationale woningbehoefte en de ambitie om 2500 woningen toe te voegen in Sliedrecht, moeten we naast het toevoegen van woningen in bestaand Sliedrecht ook in Sliedrecht-Noord woningen gaan ontwikkelen. Sinds 2021 zijn wij hierdoor bezig met het onderzoeken van de haalbaarheid van de toekomstige wijk. In december 2022 hebben wij onze ambities, wensen en strategie voor Sliedrecht-Noord vastgelegd in het Ambitiedocument Sliedrecht-Bouwt.

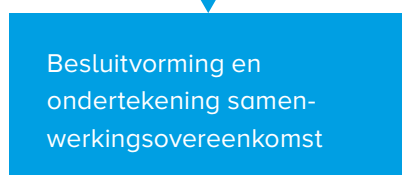
In deze Verklaring tot Samenwerking verklaren de deelnemende 6 marktpartijen en de gemeente dat zij van januari 2024 tot en met mei 2024 een intensief samenwerkingstraject doorlopen met als eindproduct een Masterplan voor Sliedrecht-Noord. Vanaf het moment van ondertekenen zijn we gezamenlijk gestart met het doorlopen van het onderstaande stappenplan:

**December
2023**



Mei 2024

**Vanaf
september
2024**



Wat gaan we doen (2024-2025)

Masterplan

Na het zomerreces verwachten we volgens de planning het Masterplan voor Sliedrecht-Noord besluitvormend aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Inclusief een onderliggende ontwikkelstrategie, financiële businesscase, verwervingsstrategie en voorstel voor het openen van een voorbereidingskrediet.

In het Masterplan, zijn de ambities uit het ambitiedocument vertaald naar een haalbaar stedenbouwkundig plan, waarbij we uitgaan van een bandbreedte van 1700 á 1850 woningen totaal. Door op hoofdlijnen uitspraken te doen over het totale woonprogramma per doelgroep, het voorzieningsniveau, de strategie omtrent bodem en watersturend ontwerpen, de benodigde infrastructurele maatregelen en landschappelijke inpassing.

Het Masterplan laat hiermee zien op welke manier (met welke maatregelen) Sliedrecht-Noord financieel en ruimtelijk haalbaar wordt geacht. Daarnaast zal het ook beschrijven hoe we samen met marktpartijen verder samenwerken en hoe Sliedrecht-Noord op basis van het Masterplan verder

uitgewerkt kan worden richting de uiteindelijke realisatie.

Flexwonen in Sliedrecht-Noord

Parallel aan het opstellen van het Masterplan wordt flexwonen binnen het plangebied van Sliedrecht-Noord onderzocht, zoals aangekondigd in het Ambitiedocument van Sliedrecht-Noord. Bij deze verkenning kijken we naar hoe de flexwoningen in de contouren van het Masterplan van Sliedrecht-Noord past en wat dit betekent van de planning en fasering. Het bewaken van de kwaliteit van de plannen staat hierbij voorop.

3-Hectare-kaart procedure

Bij de eerstvolgende herziening van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland kan Sliedrecht-Noord, op basis van de besluitvorming omtrent het Masterplan en alle onderliggende onderzoeken, opgenomen kunnen worden als definitieve 3-hectare-kaart locatie. Hiervoor moet het plan van Sliedrecht-Noord voldoen aan alle geformuleerde randvoorwaarden vanuit de Provincie-Zuid-Holland (zie brief integrale beoordeling Alblasserwaard, mei 2023).

Om dit bestuurlijke besluitvormingsproces zo soepel mogelijk te laten verlopen, is de samenwerking ambtelijk tussen de provincie en gemeente geïntensiveerd.

Vervolgproces samenwerking met marktpartijen

Wanneer de gemeenteraad instemt met het Masterplan en de hierbij behorende stukken wordt de volgende fase van het project opgestart. Dit betekent het toewerken naar een samenwerkingsovereenkomst tussen de ontwikkelaars en gemeente.

De komende periode staat vooral het vormgeven van de samenwerking met de marktpartijen centraal. Want als gemeente kunnen we dit project immers niet alleen realiseren. Of de marktpartijen zich definitief willen committeren aan dit project vormt daarom een belangrijk GO/NO-GO moment. Door het intensieve samenwerkingstraject van het afgelopen ander halfjaar, hebben wij gezamenlijk het vertrouwen dat wij hier samen uit gaan komen.

Risico's op hoofdlijnen

De risico's van een dermate grote gebiedsontwikkeling zoals Sliedrecht-Noord liggen bij:

- ▶ onverwachte complicaties bij het bouwrijp maken (milieukwaliteit grond, onvoldoende sonderingen, draagkracht, prijsontwikkelingen in materialen en arbeid).
- ▶ stagnerende afzet van bouwrijpe grond naar de bouwende partij door onvoldoende afstemming product en marktvrage.
- ▶ vertraging in RO-procedures.

6. Financiële strategie en haalbaarheid

Uitgangspunt 8:

De reserve Koers 2030 als onderdeel van de P&C-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 is onderdeel van de P&C-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.

Uitgangspunt 9:

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.

Uitgangspunt 10:

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.

Voortgang 2023-2024

Het afgelopen jaar zijn er belangrijke stappen gezet in het vergroten van het inzicht in de financiële haalbaarheid en de integrale samenhang tussen de projecten. Ook het komende jaar blijft de financiële haalbaarheid van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing een aandachtspunt.

Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS)

Als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Tablis Wonen voor het project BHS zijn de afspraken vastgelegd over de financiële aspecten. Op basis van deze afspraken wordt het principe van bovenplanse verevening toegepast, waarbij het financieel tekort van locaties met een negatief resultaat wordt verrekend met het financieel overschot van locaties met een positief resultaat.

Op deze manier wordt Tablis Wonen per saldo (gedeeltelijk) gecompenseerd voor het afboeken van de bestaande sociale huurwoningen die (als onderdeel van het project BHS) gesloopt zullen worden. Deze vereveningsbijdrage kan worden gedekt uit het positieve resultaat op de gemeentelijke locaties Maaslaan en Valkweg. Tevens kunnen uit deze resultaten de kosten voor de

inrichting van de groenstructuur in de Professorenbuurt, als onderdeel van de groene long, worden gedekt.

Tegelijkertijd met de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie is besloten om als dekking voor het geprognosticeerde tekort een bedrag van € 700.000,- beschikbaar te houden binnen de reserve Koers 2030 en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de deellocaties.

Noord-Zuid verbinding

De kosten van de realisatie van de Noord-Zuid verbinding kunnen, voor zover deze niet worden gedekt vanuit de subsidie die vanuit het Rijk is toegezegd, in principe worden verhaald op de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord en andere subsidies. Deze verbinding is opgenomen in de kostensoortenlijst van de Omgevingswet en kan via deze weg binnen de wettelijke kaders worden verhaald zonder gebruik te hoeven maken van fondsen.

Tevens sluit deze manier van kostenverhaal aan bij de Nota Kostenverhaal, die recent is vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat er gestreefd wordt naar het maken van anterieure afspraken. Of er daadwerkelijk kosten verhaald kunnen worden heeft nauw verband met de financiële haalbaarheid

van de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord (zie hieronder).

Recent overleg met ontwikkelaars in Noord toont hun bereidheid aan om 50% van de voorbereidingskosten te vergoeden, onder voorwaarde dat er in de eerste helft van 2024 een haalbaar plan voor Noord wordt gepresenteerd. De planuitwerking verloopt in twee fasen:

- ▶ tot aan het besluit over samenwerking met de ontwikkelaars in het tweede kwartaal van 2024,
- ▶ en vervolgens tot aan het raadsbesluit over de investering in de verbinding zelf in de tweede helft van 2025.

Een positief besluit betekent opname van alle voorbereidingskosten in het uitvoeringskrediet, terwijl een negatief besluit leidt tot afboeking van kosten vanuit de reserve Koers 2030.

Sliedrecht-Noord

Het afgelopen jaar is er veel onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van het project. Doordat er ook nog actief aan het plan stedenbouwkundige getekend wordt is dit een iteratief reken- en tekenproces wat voortdurend geoptimaliseerd wordt.

Door nauwgezet de financiële kosten en dekkingsmiddelen van het project te bestuderen, kunnen we ervoor zorgen dat het niet alleen een ambitieus en innovatief ontwerp wordt, maar ook realistisch en duurzaam voor op de lange termijn.

Verskillende ontwerpscenario's zijn geanalyseerd en diverse strategieën zijn overwogen om de financiële haalbaarheid te maximaliseren en risico's te minimaliseren. Dit proces heeft ons waardevolle inzichten opgeleverd die ons helpen om weloverwogen beslissingen te nemen en het project op een solide financiële basis te plaatsen.

Subsidies

Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het binnenhalen van subsidies voor de projecten.

Zo hebben we tweemaal een vliegende brigade subsidie aanvraag (van de Provincie Zuid-Holland) ingediend en ontvangen in 2023, wat per aanvraag een bijdrage van € 100.000,- bevat.

Dit bedrag kan worden ingezet voor advies en proceskosten in relatie tot woningbouwprojecten. In 2024 mag wederom elke gemeente deze aanvraag maximaal 5 keer indienen (€ 100.000,- per aanvraag). Daarnaast zijn een deel van de kosten van de Groene verbinding als project ingediend als onderdeel van Drechtsteden regiodeal-aanvraag, waaraan het Rijk € 25 miljoen heeft

toegewezen voor de brede welvaart.

In 2024 krijgen we te horen hoeveel van dit totale bedrag wordt onderverdeeld naar de groene verbinding. De gesprekken worden hierover regionaal gevoerd.

Ook hebben we een Knelpuntenpot-subsidie (van de Provincie Zuid-Holland) aangevraagd voor de Maaslaan voor € 250.000,-. Voor de Middeldiepstraat wordt ook een Knelpuntenpotsubsidie aangevraagd. Ook is voor de BHS een Woningbouwimpuls (WBI)-aanvraag (subsidie van het rijk) gedaan voor een bedrag van € 2.2 miljoen, ook deze hebben we toegekend gekregen.

Tenslotte is begin 2024 de eerste € 11 miljoen gestort van de totale som van € 21 miljoen aan subsidie voor de Noord-Zuid verbinding. Wat betekent dat we voldoende op de rekening hebben staan om de komende periode aan de slag te kunnen.

Al met al, maken deze subsidies het mogelijk om enerzijds het proces te versnellen, doordat het ons budget voor proceskosten verhoogd.

Anderzijds kunnen we meer inzetten op het realiseren en waarborgen van ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte bij de realisatie van de plannen.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS)

Er wordt een Realisatieovereenkomst (hierna: ROK) opgesteld met Tablis Wonen met betrekking tot het project BHS. Hierin worden de afspraken uit de eerdere Samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd en geëffectueerd. Aan de hand van het te doorlopen stedenbouwkundige proces, de ROK met Tablis Wonen, de planologische procedures en de marktselectie-/gronduitgiftestrategie, wordt bepaald of de gemeentelijke grondexploitaties geopend kunnen worden of dat er nog tijdelijk gewerkt dient te worden met een voorbereidingskrediet.

Het doel is om bij ondertekening van de ROK een verrekeningsmodel met Tablis Wonen af te spreken waarmee de financiële verrekening voldoende is geborgd. Zodat beide organisaties de eigen locaties zelf tot ontwikkeling kunnen brengen en de huidige projectorganisatie aanzienlijk kan worden 'afgeslankt'.

Sliedrecht-Noord

In combinatie met het Masterplan zal de financiële haalbaarheidsanalyse binnenkort worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit stelt ons in staat om transparantie te bieden over de

financiële aspecten van het project en om het nodige draagvlak te creëren voor de verdere ontwikkeling ervan.

Wanneer de gemeenteraad instemt met het Masterplan en de hierbij behorende stukken, wordt vervolgens verder gewerkt aan een Intentie- en/of Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de 6 ontwikkelende partijen in Sliedrecht-Noord. Hierin zullen de eerste afspraken en uitgangspunten juridisch worden vastgelegd om te kunnen komen tot de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord.

7. Samenwerken

Uitgangspunt 11:

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 12:

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 2023-2024

Marktconsultatie

Een vroegtijdige marktconsultatie heeft een cruciale rol gespeeld tijdens de verkenning en haalbaarheidsfase van Sliedrecht-Noord en heeft geleid tot positieve resultaten. Door de markt te betrekken in een vroeg stadium van de planvorming, konden we waardevolle inzichten verzamelen over de behoeften, uitdagingen en mogelijkheden binnen de sector. Deze consultatie heeft ons geholpen om een dieper begrip te krijgen van de marktdynamiek en om realistische doelen en strategieën te ontwikkelen.

Als gevolg van de marktconsultatie hebben we de samenwerking met de marktpartijen als alliantie vastgelegd in de Intentieovereenkomst en Verklaring tot Samenwerking. Hierdoor hebben we tijdens de gezamenlijke haalbaarheidsstudie samen kunnen anticiperen op potentiële obstakels en hebben we innovatieve oplossingen kunnen identificeren die anders mogelijk over het hoofd waren gezien. Het heeft ons ook in staat gesteld om relaties op te bouwen met belangrijke belanghebbenden in de markt, wat de samenwerking en uitvoering van het plan ten goede zal komen.

De inbreng van de markt, denk hierbij vooral aan de kennis, expertise en hun verbonden netwerk, heeft geleid tot een meer inclusieve en gedetailleerde planvorming, waardoor we beter kunnen inspelen op de behoeften van alle betrokken partijen. Bovendien draagt het bij aan een groter draagvlak voor het uiteindelijke plan.

Kortom, door middel van een vroegtijdige marktconsultatie en samenwerking hebben we waardevolle inzichten verzameld, obstakels geïdentificeerd en sterke relaties opgebouwd, wat heeft geleid tot een effectievere en meer gedragen planvorming. Er wordt in hoog tempo doorgewerkt om ook de commitment van de deelnemende partijen vast te leggen.

Lobby

In 2023 hebben we actief lobby ingezet tijdens de landelijke en provinciale verkiezingen. Dit heeft geleid tot het mooie resultaat dat Sliedrecht-Noord expliciet is opgenomen in het coalitieakkoord van de provincie Zuid-Holland als potentiële 3-hectare-locatie. Voor Sliedrecht-Noord zijn we vervolgens in gesprek gegaan met de provincie, om de samenwerking vorm te geven en het benodigde bestuurlijke traject te verkennen om Sliedrecht-Noord daadwerkelijk op te laten nemen als 3-hectare-locatie.

Via Smart Delta Drechtsteden en de MerwedeLingeLijn alliantie is er actief samengewerkt om regionaal en voor Sliedrecht strategisch lobby in te zetten. Zo hebben we het afgelopen jaar bijvoorbeeld verschillende

werkbezoeken georganiseerd met statenleden en gedeputeerden.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Voor de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) doorvertaald na het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders een marktconsultatie plaats.

De komende periode werken we intensief samen met Smart Delta Drechtsteden, de Merwede Linge Lijn (MLL)-alliantie en de regio Alblasserwaard om zo Sliedrecht-Noord regionaal op de kaart te zetten. Om zo ook te voldoen aan de gestelde voorwaarden van de provincie Zuid-Holland (brief integrale beoordeling Alblasserwaard, mei 2023) in relatie tot bouwen in Sliedrecht-Noord.

Bij de eerstvolgende herziening van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland wordt Sliedrecht-Noord, op basis van de besluitvorming rondom het Masterplan en alle onderliggende onderzoeken, als definitieve 3-hectare-kaart locatie opgenomen. Om dit bestuurlijke besluitvormingsproces zo soepel mogelijk te laten verlopen, is de samenwerking ambtelijk tussen de provincie en gemeente geïntensiveerd.

Daarnaast blijven we actief lobby als middel inzetten om de ambities van Sliedrecht en de regio op de kaart te zetten.

8. Planning

Uitgangspunt 13:

De indicatieve tijdshorizon

Binnenstedelijke Herstructurering

- ▶ 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis Wonen
- ▶ 2026-2027: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, *Valkweg*)
- ▶ 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost

Noord-Zuid verbinding

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

Sliedrecht-Noord

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

Voortgang 2023-2024

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.

De totale projectenplanning



Wat gaan we doen (2024-2025)

Verwachte besluitvorming 2024/2025:

- ▶ Stedenbouwkundige kaders BHS Q4
- ▶ Masterplan Sliedrecht-Noord Q3/Q4

9. Participatie en communicatie

Uitgangspunt 14:

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 2023-2024

Afgelopen jaar is verder gewerkt aan het opzetten en uitbouwen van de ingezette participatie- en communicatielijnen. Dit onder de vlag van de gekozen campagnenaam 'Sliedrecht Bouwt'.

De website [Sliedrechtbouwt.nl](https://sliedrechtbouwt.nl) is een informatie- en communicatiekanaal voor de plannen die vallen binnen de scope van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing. Er is vanuit een campagne, met inzet van diverse middelen, actief gecommuniceerd met de verschillende belanghebbenden over Sliedrecht-Noord, Binnenstedelijke Herstructurering en de Noord-Zuid verbinding.

Voor de genoemde drie hoofdonderdelen van het programma is de website een duidelijke informatiebron. De website [Sliedrechtbouwt.nl](https://sliedrechtbouwt.nl) bevat naast de hoofdonderdelen ook informatie over nieuwsberichten, relevante raadsvergaderingen en -besluiten en gegeven presentaties. Ook kunnen mensen hier via een contactpagina terecht met vragen die ze hebben. Naast de website worden inwoners en andere belanghebbenden ook regelmatig geïnformeerd via de gemeentepagina in Het Kompas (sinds kort ook te lezen via Sliedrecht24) en via de sociale media kanalen van de gemeente.

Participatietrajecten

Aangezien de onderdelen binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing in verschillende fases zitten, speelt de communicatie en participatie zich ook op verschillende niveaus af.

- ▶ **Sliedrecht-Noord:** de plannen voor Sliedrecht-Noord bevinden zich nog in de verkennende fase. Participatie en communicatie zetten hier tot nu toe vooral in op informeren van inwoners. Zo zijn er verschillende keukentafelgesprekken gevoerd met inwoners en ondernemers in de polder, is er tijdens een participatie-event in juni 2023 volop aandacht geweest voor Sliedrecht-Noord, is er gesproken met de klankbordgroep Wijngaarden en met inwoners van Wijngaarden. Sliedrecht-Noord heeft daarnaast een duidelijke plek gekregen in de informatiekrant die in december 2023 bij alle Sliedrechters op de mat viel. Ook is er meermaals tijdens de weekmarkt in Sliedrecht acte de présence gegeven om ook daar het gesprek aan te gaan met inwoners.
- ▶ **Binnenstedelijke Herstructurering:** voor de projecten die onder dit onderdeel vallen, zijn meerdere informatie- en participatiemomenten georganiseerd. Daarnaast hebben de diverse projecten die onder dit onderdeel vallen, allen een eigen

pagina op sliedrechtbouw.nl. Daarop kunnen betrokkenen de informatie op deelprojectniveau lezen. Ook is er voor ieder deelproject een aparte klankbordgroep gevormd die samen met de gemeente en Tablis Wonen de Stedenbouwkundige Visie verder gaat inkleuren. Omwonenden kunnen tijdens de participatiebijeenkomsten vanaf januari 2024 input geven voor het Stedenbouwkundig Kader. Na de goedkeuring van het Stedenbouwkundig Kader starten we een afzonderlijk participatietraject voor het uitwerken van een Omgevingsplan of vergunning. Tijdens dit traject kunnen betrokkenen ook inbreng leveren en reflectie geven op het Omgevingsplan. Binnenstedelijke Herstructurering kreeg ook een belangrijke plek tijdens het participatie-event in juni 2023 en in de genoemde informatiekrant van december 2023.

- ▶ **Noord-Zuid verbinding:** vanaf het begin wilden we als gemeente Sliedrecht dat iedereen kon meepraten over ons plan voor de Noord-Zuid verbinding. Daarom kreeg de verbinding een belangrijke plek tijdens het participatie-event in juni 2023 en in de genoemde informatiekrant van december 2023. Naast deze momenten werden er diverse gespreksrondes

met betrokkenen georganiseerd (omwonenden, verenigingen en ondernemers) en werden alle feedback verzameld, ideeën verder uitgewerkt en de nodige vragen beantwoord, onder andere tijdens een informatieavond in september 2023. Ook is er een kleine campagne gehouden om de scope van de Noord-Zuid verbinding duidelijk te maken, in samenhang met het zwembad en De Lockhorst. Onderdeel van deze campagne was onder andere presentie met een stand tijdens de weekmarkt in Sliedrecht

Waar mogelijk en nodig wordt de videogame Cities Skylines ingezet, om participatie op een creatieve en visuele manier vorm te geven.

De Maatschappelijke Advies Groep (MAG)

De MAG is in december 2022 aangesteld door het college. Sinds hun aanstelling hebben zij meermaals gevraagd en ongevraagd advies gegeven. Advies is gevraagd over de Nota Verdichting, de Stedenbouwkundige Visie en is er actief meegedacht over de Noord-Zuid verbinding en het zwembad.

Ook heeft de MAG Sliedrecht inmiddels een eigen website, www.magsliedrecht.nl. Vanuit het Programma, maar ook vanuit de bestuurders, is nauw contact met de groep en dragen we zorg voor een open en constructieve samenwerking. We maken als programmateam dankbaar gebruik van de adviezen die de MAG ons geeft.

Wat gaan we doen (2024-2025)

Uiteraard blijven we ook in de komende fasen informeren, communiceren en participeren. Op deze wijze houden wij iedereen op de hoogte van de ontwikkelingen én de verschillen tussen de projecten. Niet alle projecten lopen synchroon, dus het is belangrijk om steeds het overzicht te houden op wat alle ontwikkelingen betekenen voor het grotere geheel.

Binnenstedelijke Herstructurering is al druk met de voorbereidingen voor de start van de eerste projecten (samen met Tablis Wonen). Daar draait inmiddels een participatietraject, wat zich de komende tijd verder zal intensiveren.

In Noord staat er, nadat het Masterplan met de ontwikkelaars is gepresenteerd, een participatiemoment voor betrokkenen bij Noord gepland. Ook zullen hierover met allerlei (bestuurlijke) gremia gesprekken gevoerd worden, om van plan naar realisatie te gaan.

Wat betreft de Noord-Zuid verbinding: met het voorbereidingskrediet wat de raad beschikbaar stelde, wordt de komende tijd verder gebouwd aan draagvlak.

Met enige regelmaat houden we voor de drie deelprojecten inwoners op de hoogte via een informatiekraant, berichten op de website (sliedrechtbouw.nl en sliedrecht.nl) en op de gemeentepagina en sociale media.

De Maatschappelijke Advies Groep (MAG)

De MAG zelf wil dit jaar nog meer werken aan zichtbaarheid voor de inwoners. Daardoor kunnen zij nog meer en beter de stem van Sliedrecht 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 diverse momenten spreken over de samenwerking en de voortgang. Daarnaast willen we hen bij de volgende stukken vragen om advies: het Stedenbouwkundig Kader van de BHS en het Masterplan voor Sliedrecht-Noord.

Bijlagen

Bijlage 1: Chronologisch overzicht vastgestelde stukken

Sinds 2019 zijn er over de jaren heen veel stukken geproduceerd en vastgesteld die invulling geven aan de ambities uit Koers 2030. Hierbij heeft elk nieuw stuk verder gebouwd op de voorgaande stukken. Om deze stukken niet uit het oog te verliezen én overzicht te bewaren hebben we alle stukken en haar belangrijkste richting-gevende uitgangspunten nog een keer op een rijtje gezet, met een doorkijkje naar wat er de komende jaren nog aankomt aan stukken.

In 2019 is het **Uitvoeringsprogramma Wonen** vastgesteld. In het Uitvoeringsprogramma Wonen hebben we de ambitie vastgelegd om 2.500 woningen tot 2040 te bouwen.

Bij de **Kadernota 2021 (2020) is de Koers richting 2030** vastgelegd. In Koers 2030 hebben we vastgesteld onder het speerpunt ruimtelijke vernieuwing: dat Sliedrecht een 'evenwichtige ontwikkeling nastreeft met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid'. Sliedrecht zou er vanuit die ambitie in 2030 als volgt moeten uitzien:

“We zien de woningbouwopgave als katalysator voor deze ruimtelijke vernieuwing. Hiervoor wordt ingezet op een toename van 2.500 woningen tot 2040.

Nieuwbouw in Sliedrecht brengt een verhuisstroom op gang die invloed heeft op het aantal huishoudens en op het behoud en de ontwikkeling van het voorzieningen-niveau.

We stimuleren daarom stevige doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment. En we ontwikkelen gemengde woonwijken waarin we streven naar totaal 30% sociale woningbouw.

Gelet op de actuele woningbehoefte en de te verwachten bevolkingsontwikkeling, willen wij het merendeel van deze woningbouw- opgave nog dit decennium realiseren. We zetten daarom in op harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030. Om meer ruimte te creëren, denken we aan sloop en nieuwbouw in het bestaande stedelijk gebied en nieuwbouw in Sliedrecht-Noord.

In ieder geval zal de ontwikkeling van Sliedrecht ten noorden van het spoor in relatie moeten worden gezien met het reeds bebouwde gedeelte. “

Aan de hand van de ambities uit de Koers 2030 hebben we de voor de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht in 2030 te bereiken resultaten doorvertaald naar ontwikkelgebieden in de **Omgevingsvisie Sliedrecht** (december 2021). De omgevingsvisie geeft via kaarten de ruimtelijke ambities visueel vorm en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteiten per deelgebied. Ook zijn hierin de groene verbindingen als richtinggevende koers geïntroduceert.

Vervolgens is in het **Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030** vastgesteld incl. 15 uitgangspunten. Wat middels 15 uitgangspunten drie deelprojecten heeft gedefinieerd en een programmatische aansturing vorm heeft gegeven. Sinds deze eerste editie van het programmaplan, wordt er jaarlijks een programmaplan uitgebracht wat de voortgang binnen het programma en haar projecten beschrijft en reflecteert op de haar uitgangspunten.

Op deze wijze zijn tot op heden de onderstaande programmaplanen vastgesteld:

- ▶ **Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2023 (juli, 2022)**
- ▶ **Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2023-2024 (juli, 2023)**

In deze programmaplan wordt er stapsgewijs ook projectgerelateerde studies, visiedocumenten en raadsvoostellen aangekondigd en beleids-actualisaties die de projecten-resultaten vormen.

Als eerst is de **Startnotitie Binnenstedelijke vernieuwing Sliedrecht-Oost (november 2022)** vastgesteld, wat als start van het project de doelstelling, beleidskaders, proces en doorlooptijd beschrijft. Dit document schetst vooral een beeld over de te doorlopen fases van het project en de samenwerking hierin met Tablis Wonen.

Een maand later volgde het **Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt (december 2022)**, waarin de wensen en ambities vanuit de gemeente zijn vastgelegd voor het project Sliedrecht-Noord op basis van de reeds uitgevoerde verkenningen van het gebied. Op basis van dit document is de samenwerking met diverse marktpartijen georganiseerd om de haalbaarheid van het project gezamenlijk te onderzoeken. Hierbij wordt specifiek onderzocht hoe de ambities uit dit document ruimtelijk ingepast kunnen worden in het plangebied en tegelijkertijd tot een financieel haalbaar plan kunnen worden gerekend.

Als vervolg op de startnotitie is **de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht** vastgesteld (**oktober, 2023**). Hierin wordt de visie achter de schuifoperatie geïllustreerd aan de hand van verschillende tekeningen en kaarten. Ook beschrijft het stapsgewijs hoe de schuifoperatie gefaseerd wordt, rekeninghoudend met het uitgangspunt: eerst bouwen dan slopen.

Dit jaar is na een lang participatietraject **het rapportagedocument van de echt groene Noord-Zuid verbinding** door de gemeenteraad vastgesteld samen met een **raadsbesluit over Een Sliedrechts zwembad (april, 2024)**. Deze besluiten geven richting aan de verdere uitwerking van het plangebied van de Noord-Zuid verbinding, met hierin de ligging van de nieuwe weg, nieuwe locatie van verenigingen én de omvang van het nieuwe zwembad.

Naast projectgerelateerde richtinggevende documenten en besluiten, zijn er ook veel beleidsdocumenten geactualiseerd, die er samen voor zorgen dat het beleidsinstrumentarium voorbereid is op de ruimtelijke vernieuwingprojecten van Sliedrecht.

Denk hierbij aan beleid over:

- ▶ Groen: Groenbeleidsplan 2021-2025 (september, 2021);
- ▶ Sociale veiligheid: Integraal Veiligheidsplan Sliedrecht 2023-2026 (mei, 2023);
- ▶ Stedenbouw en architectuur: Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht (november, 2023);
- ▶ Financiën: Geactualiseerde Nota kostenverhaal (januari 2024).

De onderstaande beleidsactualisaties staan nog op de planning de komende periode:

- ▶ Verkeer: Nota parkeren & het verkeers- en mobiliteitsplan (verwacht 2024);
- ▶ Gebiedsontwikkelings gerelateerd beleid: Nota grondbeleid (verwacht 2024);
- ▶ Maatschappelijk beleid: Woonzorg visie (verwacht 2025).

Naar verwachting worden dit jaar (2024) ook het **Stedenbouwkundig Kader voor de binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht** en **het Masterplan voor Sliedrecht-Noord** voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage 2: Was/wordt lijst uitgangspunten

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 1</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 1</p> <p>De functie van het Programmaplan De <i>originele</i> uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing zijn opgenomen in het Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks <i>parallel</i> aan de Kadernota in de raad besproken. <i>De uitgangspunten worden als sturingscriteria op programmaniveau jaarlijks geactualiseerd waar nodig en vastgesteld door de gemeenteraad.</i> Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 2</p> <p>De functie van het Programmaplan De uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing zijn opgenomen in dit Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks samen met de Kadernota in de raad besproken. Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.</p>	

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 3</p> <p>De met het Programma te bereiken resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Uitgangspunt 2</p> <p>De met het Programma te bereiken resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is <i>in samenhang</i> plancapaciteit ontwikkeld voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, in Sliedrecht <i>aan de zuidkant van de A15</i> en in Sliedrecht-Noord. • 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 en 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 is <i>één groene verbinding</i> tussen polder en Merwede. • Als bij het aanleggen van deze verbinding 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, <i>aan de zuidkant van de A15</i> en in Sliedrecht-Noord, zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en daarmee wordt de Stationsweg aanmerkelijk ontlast van doorgaand verkeer. • De ruimtelijke vernieuwing heeft waar mogelijk en gewenst geleid tot een gelijkwaardige oppervlakte aan nieuwe 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.

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 4</p> <p>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</p>	<p>Uitgangspunt 3</p> <p>De stedenbouwkundige uitgangspunten De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden worden per (deel) gebied vastgesteld in <i>het stedenbouwkundig kader, met behulp van participatie. Het stedenbouwkundig kader dient als basis voor de marktselectie, het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie en de RO-procedure. Daarnaast bouwt het stedenbouwkundig kader verder op de vastgestelde startnotitie, nota verdichting en stedenbouwkundige visie van de BHS.</i></p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 5</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 4</p> <p>Binnenstedelijke Herstructurering <i>De volgende stap is de verdere uitwerking van de herontwikkeling van het binnenstedelijke gebied in Sliedrecht, met het stedenbouwkundig kader. Onderdeel hiervan is de verhuiscarroussel en vernieuwing van o.a. 440 sociale huurwoningen die evenwichtiger worden verspreid over Sliedrecht. Uitgangspunt is dat eerst de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg worden ontwikkeld, waarna de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmansstraat van start kan gaan. Uiteindelijk kan de realisatie van de groene long gerealiseerd worden door de herinrichting van de Professorenbuurt door de sloop van een aantal portiekflats.</i></p>

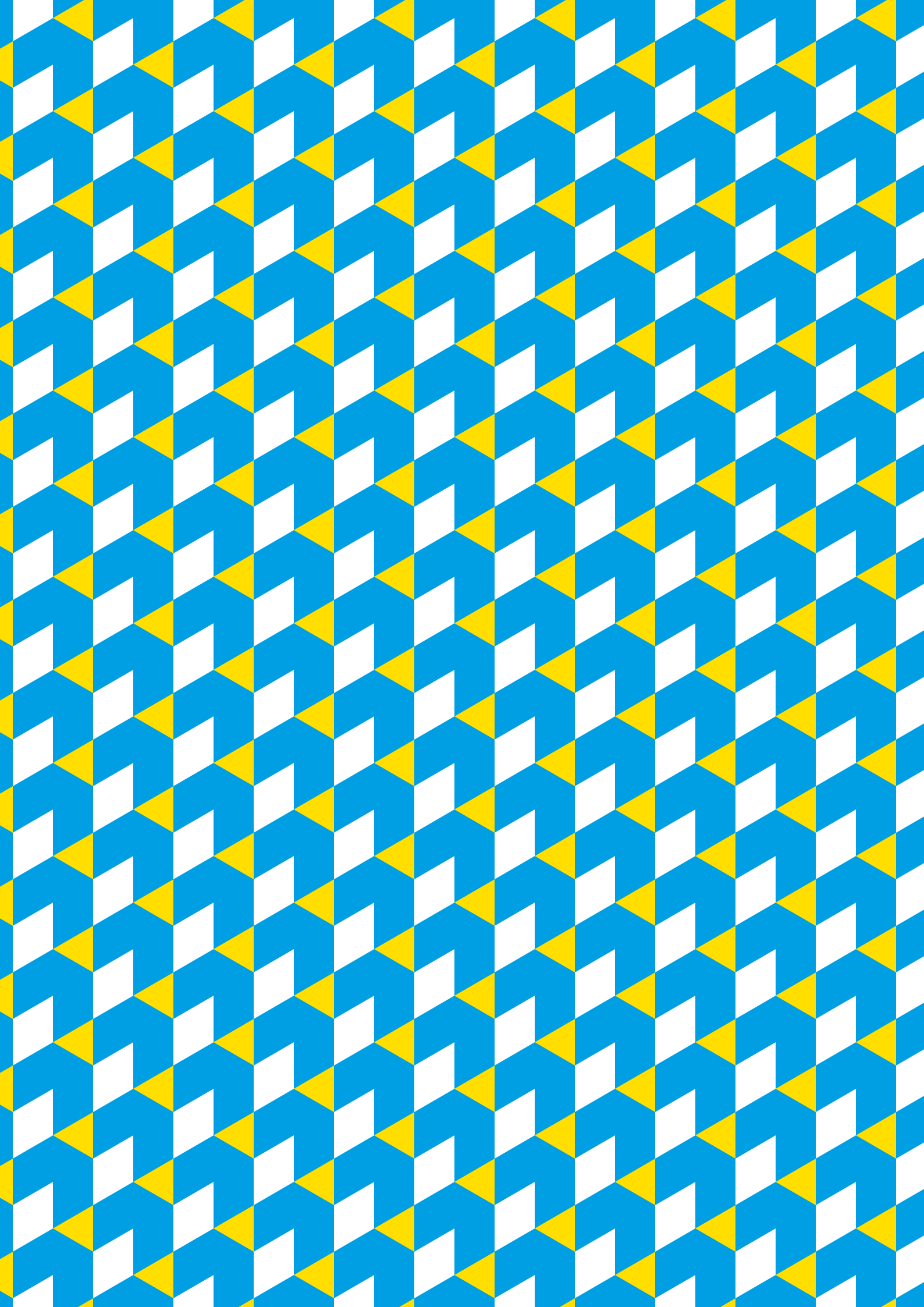
Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 6</p> <p>De locaties voor binnenstedelijke herstructurering</p> <p>In de verdere uitwerking van het Programma ruimtelijke vernieuwing, wordt over een periode van vijftien jaar voorzien. Dit wordt gedaan in een integrale, maar gefaseerde 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</p>	<p>Uitgangspunt 5</p> <p>De locaties voor binnenstedelijke herstructurering</p> <p>De verdere uitwerking van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing wordt voorzien over een periode van vijftien jaar. Dit wordt gedaan in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling van <i>deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente Sliedrecht en Tablis. Het gaat om de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Professorenbuurt en Dr. Schaepmanstraat. De locatie Sportpark is met de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht buiten de scope van project BHS komen te staan.</i></p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 7</p> <p>De verkenning van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord.</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 6</p> <p>De uitwerking van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord.</p> <p>Voor de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord, wordt de voorkeursvariant ruimtelijk, civieltechnisch en financieel uitgewerkt, over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale weg N482.</p>

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 8</p> <p>De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord</p> <p>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).</p>	<p>Uitgangspunt 7</p> <p>De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord</p> <p>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 1700-1850 woningen) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein).</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 9</p> <p>De reserve Koers 2030 als onderdeel van de PenC-cyclus</p> <p>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 Programmaplan 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.</p>	<p>Uitgangspunt 8</p> <p>De reserve Koers 2030 als onderdeel van de P&C-cyclus</p> <p>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 Programmaplan beschreven. De reserve is onderdeel van de P&C-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 10</p> <p>Grondbeleid, subsidies en private investeringen</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 9</p> <p>Grondbeleid, subsidies en private investeringen</p> <p>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.</p>

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Ongewijzigd	<p>Uitgangspunt 11</p> <p>De programmatische en financiële haalbaarheid</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 10</p> <p>De programmatische en financiële haalbaarheid</p> <p>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.</p>
Ongewijzigd	<p>Uitgangspunt 12</p> <p>De resultaten van de marktconsultatie</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 11</p> <p>De resultaten van de marktconsultatie</p> <p>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.</p>

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Ongewijzigd	<p>Uitgangspunt 13</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 12</p> <p>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.</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 14</p> <p>De indicatieve tijdshorizon</p> <p>Binnenstedelijke Herstructurering</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2023-2024: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis • 2025-2027: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat) • 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost <p>De Noord-Zuid verbinding</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding • 2027: start aanleg verbinding <p>Sliedrecht-Noord</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken • 2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord 	<p>Uitgangspunt 13</p> <p>De indicatieve tijdshorizon</p> <p>Binnenstedelijke Herstructurering</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis • 2026-2027: start nieuwbouw op de deellocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg) • 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost <p>De Noord-Zuid verbinding</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding • 2027: start aanleg verbinding <p>Sliedrecht-Noord</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken • 2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Ongewijzigd	<p>Uitgangspunt 15</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 14</p> <p>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.</p>



Contact

Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Bezoekadres
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

T 14 0184
E info@sliedrechtbouwt.nl

► sliedrechtbouwt.nl

**Sliedrecht
bouwt**



Bijlage. Was/Wordt lijst uitgangspunten

Status	Was (2023/2024)	Wordt (2024/2025)
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 1 Het programma ruimtelijke vernieuwing</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangspunt 1 De functie van het Programmaplan:</p> <p>De <i>originele</i> uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing zijn opgenomen in het Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks <i>parallel</i> aan de Kadernota in de raad besproken. <i>De uitgangspunten worden als sturingscriteria op programmaniveau jaarlijks geactualiseerd waar nodig en vastgesteld door de gemeenteraad.</i> Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 2 De functie van het Programmaplan:</p> <p>De uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke Vernieuwing zijn opgenomen in dit Programmaplan 2022-2030. Het Programmaplan wordt hierna jaarlijks samen met de Kadernota in de raad besproken. Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het Programmaplan.</p>	
Gewijzigd	<p>Uitgangspunt 3 De met het Programma te bereiken resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Uitgangspunt 2 De met het Programma te bereiken resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is <i>in samenhang</i> plancapaciteit ontwikkeld voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, in <i>Sliedrecht aan de zuidkant van de</i> A15 en in Sliedrecht-Noord. • 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 en 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. • <i>Er is één groene</i> verbindingen tussen polder en Merwede.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Als bij het aanleggen van deze verbinding 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, <i>aan de zuidkant van</i> de A15 en in Sliedrecht-Noord, zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en daarmee wordt de Stationsweg aanmerkelijk ontlast van doorgaand verkeer. • De ruimtelijke vernieuwing heeft waar mogelijk en gewenst geleid tot een gelijkwaardige oppervlakte aan nieuwe 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.
Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 4</p> <p>De stedenbouwkundige uitgangspunten</p> <p>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</p>	<p>Uitgangpunt 3</p> <p>De stedenbouwkundige uitgangspunten</p> <p>De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden worden per (deel)gebied vastgesteld in <i>het stedenbouwkundig kader, met behulp van participatie. Het stedenbouwkundig kader dient als basis voor de marktselectie, het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitaties en de RO-procedure. Daarnaast bouwt het stedenbouwkundig kader verder op de vastgestelde startnotitie, nota verdichting en stedenbouwkundige visie van de BHS.</i></p>

Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 5</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangpunt 4</p> <p>De Binnenstedelijke Herstructurering <i>De volgende stap is de verdere uitwerking van de herontwikkeling van het binnenstedelijke gebied in Sliedrecht, met het stedenbouwkundig kader.</i> Onderdeel hiervan is <i>de verhuiscarroussel en vernieuwing van o.a. 440 sociale huurwoningen die evenwichtiger worden verspreid over Sliedrecht.</i> Uitgangspunt is <i>dat eerst de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg worden ontwikkeld, waarna de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmansstraat van start kan gaan. Uiteindelijk kan de realisatie van de groene long gerealiseerd worden door de herinrichting van de Professorenbuurt door de sloop van een aantal portiekflats.</i></p>
Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 6</p> <p>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</p>	<p>Uitgangpunt 5</p> <p>De locaties voor binnenstedelijke herstructurering De verdere uitwerking van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing wordt voorzien over een periode van vijftien jaar. Dit wordt gedaan in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling van <i>de locaties die in eigendom zijn van de gemeente Sliedrecht en Tablis. Het gaat om de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Professorenbuurt en Dr. Schaepmanstraat. De locatie Sportpark is met de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht buiten de scope van project BHS komen te staan.</i></p>
Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 7</p> <p>De verkenning van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord.</p>	<p>Uitgangpunt 6</p> <p>De uitwerking van de nieuwe verbinding met Sliedrecht-Noord.</p> <p>Voor de nieuwe verbinding met</p>

	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.	Sliedrecht-Noord, <i>wordt de voorkeursvariant ruimtelijk, civieltechnisch en financieel uitgewerkt, over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale weg N482.</i>
Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 8</p> <p>De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord</p> <p>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).</p>	<p>Uitgangpunt 7</p> <p>De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord</p> <p>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 <i>1700-1850</i> woningen) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein).</p>
Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 9</p> <p>De reserve Koers 2030 als onderdeel van de PenC-cyclus</p> <p>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 Programmaplan 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.</p>	<p>Uitgangpunt 8</p> <p>De reserve Koers 2030 als onderdeel van de P&C-cyclus</p> <p>De reserve Koers 2030 kent naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het Programma. . <i>De reserve blijft beperkt tot de Programmaonderdelen zoals in dit Programmaplan beschreven.</i> De reserve is onderdeel van de P&C-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.</p>
Ongewijzigd	<p>Uitgangpunt 10</p> <p>Grondbeleid, subsidies en private investeringen</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangpunt 9</p> <p>Grondbeleid, subsidies en private investeringen</p> <p>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.</p>
Ongewijzigd	Uitgangpunt 11	Uitgangpunt 10

	<p>De programmatische en financiële haalbaarheid</p> <p>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.</p>	<p>De programmatische en financiële haalbaarheid</p> <p>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.</p>
Ongewijzigd	<p>Uitgangpunt 12</p> <p>De resultaten van de marktconsultatie</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangpunt 11</p> <p>De resultaten van de marktconsultatie</p> <p>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.</p>
Ongewijzigd	<p>Uitgangpunt 13</p> <p>Lobby als middel om het Programmatisch doel te bereiken</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangpunt 12</p> <p>Lobby als middel om het Programmatisch doel te bereiken</p> <p>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.</p>

Gewijzigd	<p>Uitgangpunt 14</p> <p>De indicatieve tijdshorizon</p> <p>Binnenstedelijke Herstructurering < 2023-2024: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis < 2025-2027: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat) < 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost</p> <p>De Noord-Zuidverbinding < 2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding < 2027: start aanleg verbinding</p> <p>Sliedrecht-Noord < 2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken < 2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord</p>	<p>Uitgangpunt 13</p> <p>De indicatieve tijdshorizon</p> <p>Binnenstedelijke Herstructurering < 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis < 2026-2027: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, <i>Valkweg</i>) < 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost</p> <p>De Noord-Zuidverbinding < 2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding < 2027: start aanleg verbinding</p> <p>Sliedrecht-Noord < 2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken < 2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord</p>
Ongewijzigd	<p>Uitgangpunt 15</p> <p>Communicatie en betrokkenheid</p> <p>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.</p>	<p>Uitgangpunt 14</p> <p>Communicatie en betrokkenheid</p> <p>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.</p>

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2024-0048482**

Onderwerp:

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van
burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024;

Besluit

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025, inclusief de nieuwe uitgangspunten, vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 2 juli 2024

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries