

Collegereactie MAG-advies

- Voor** : De Maatschappelijk advies groep (MAG)
- Van** : College B&W
- Datum** : 09-05-2023
- Betreft** : Reactie college op het MAG-advies – Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt (2022)

Het college is positief verrast door dit eerste gevraagde advies van de Maatschappelijk adviesgroep (MAG). Wij waarderen dat de MAG tijdens haar opstartfase de tijd heeft genomen om een inhoudelijk kwalitatief advies op te stellen. Ondanks dat de gemeenteraad het Ambitiedocument al heeft vastgesteld, beschouwen wij deze reactie als een waardevol eigenstandig advies.

Reactie op het hoofdadvis

Het Ambitiedocument voor Sliedrecht-Noord is schreven om de geambieerde kwaliteit voor Sliedrecht-Noord te borgen vanuit verschillende disciplines en invalshoeken met oog op de toekomstige planvorming. Het beschrijft wat er tot nu toe is uitgezocht, welke stappen we nog moeten zetten en hoe we tot de realisatie van Sliedrecht-Noord willen komen. De MAG heeft hier een breed advies op geformuleerd wat aandachtspunten benadrukt, nuance vraagt bij processen & definities en advies geeft voor bij de verdere uitwerking van het project.

Door de fase waarin Noord zich bevind, zit er nog veel ruimte en flexibiliteit in het plan, het proces en de verder uitwerking. Het document schetst op dit moment zoals de MAG benoemd de 'harde ruimtelijke ordeningszaken'; de wensen en kaders die wij als gemeente willen vastleggen. Nadat de haalbaarheidsstudie is afgerond kunnen we pas concrete uitspraken doen over de 'zachte criteria' zoals voorzieningen, architectuur & de inrichting van het gebied. De 'ziel' van de wijk kunnen we dan formuleren in een stedenbouwkundig ontwerp, masterplan en/of een beeldkwaliteitsplan. De regierol in de samenwerking met marktpartijen zullen we in de samenwerking blijven aannemen om de geambieerde kwaliteit te kunnen borgen en waarmaken. Hierdoor kunnen we dit MAG-advies goed meenemen in de uitwerking van deze vervolg documenten. De mogelijkheden zijn echter niet oneindig, de haalbaarheid en/of betaalbaarheid blijft een grote rol spelen in de afwegingen.

Daarnaast onderstrepen wij het belang van participatie, communicatie en stakeholdermanagement. Alleen kunnen we de ambitieuze opgave van Sliedrecht-Noord niet realiseren, het vereist intensieve afstemming en goed verwachtingsmanagement. Dit is een aandachtspunt dat in het gehele proces veel prioriteit zal krijgen en waar actief op wordt ingezet.

Voor het overzicht geven wij hieronder aan hoe wij om willen gaan met de adviezen en aandachtspunten per thema.

Thema 1: Ruimte voor water en groen

- **Het park dient van en voor iedereen in Sliedrecht te worden.**
- **Private functies kunnen de functie van het nieuwe park in de weg zetten.**
- **Het percentage groen in de nieuwe wijk dient genormeerd te worden.**
- **Denk na over de recreatieve waarde van open water.**
- **Denk na over stroming in het watersysteem en de waterkwaliteit.**
- **Leg kaders op voor de inrichting (en educatie) van private tuinen vanuit de 3-30-300 regel.**
- **Zoek de creativiteit op met multifunctioneel ruimtegebruik.**

Het is meer dan terecht dat de MAG aandacht besteedt aan het park en het groen in de nieuwe woonwijk. Het park zelf kan door zijn schaal een belangrijke functionaliteit toevoegen aan de gemeente: niet alleen sport in verenigingsverband, maar ook ongeorganiseerd sporten en bewegen. Het park biedt ruimte voor ontmoeting en meer toegang tot groen voor heel Sliedrecht. Het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor de wijk staat niet los van de inrichting en afmetingen van het park. Creatief omgaan met multifunctioneel ruimtegebruik zal door de hoge ambities hier zeker een onderdeel van vormen.

Het is de bedoeling dat tijdens de haalbaarheidsstudie ook uitgangspunten gehanteerd worden voor de uitgeefbare kavels (lees: de private terreinen) en voor de verhoudingen verhard/onverhard in het openbare gebied. De waterbergingsopgave dwingt ons daartoe. Doordat het robuuste watersysteem alleen door hemelwater gevoed wordt en door de grondslag van het gebied (veengebied) is het creëren van stromend water lastige opgave. Met het waterschap zal worden afgestemd hoe de beste waterkwaliteit kan worden gerealiseerd in het plangebied. De 3-30-300 vuistregel is op dit moment al opgenomen in het gemeentelijke groenbeleid.

Thema 2: Duurzaam en toekomstgericht wonen

- **Specificeer en definieer nader het betaalbare programma.**
- **Denk na over het voorkomen van speculatie.**
- **Denk na over een tweede functie van geluidsschermen (energie opwekken).**
- **Ambieer energie neutrale woningen i.p.v. enkel voldoen aan de BENG eisen.**
- **Integreer zonnepanelen en – velden.**
- **Hoe wordt er ingespeeld op het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens.**
- **Duurzaam wonen is gezond wonen, zet in op bewegen voor alle leeftijden.**

Het betaalbare programma is door het ministerie van BZK gedefinieerd als 1/3 sociale huur en 1/3 middel dure huur en sociale koop. Dit uitgangspunt zal in grote lijnen worden gehanteerd voor de wijk Noord met uitzondering van het aandeel sociale huur. In Sliedrecht is het percentage sociale huur boven het landelijk genormeerde percentage van 30% en dientengevolge gaan we voor Noord bij de rekenexercities uit van maximaal 20% in de nieuwbouw. Op deze manier komen we uit op de 60 % betaalbaar, zoals in het ambitiedocument vermeld staat.

Een constructie om speculatie in de huizenprijzen te voorkomen, mits effectief en niet bovenmatig bureaucratisch, nemen we mee in de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst.

De demografische verschuiving naar eenpersoonshuishoudens zal ook effect hebben op de typologie van de woningen. Er is in het Programma bewust gekozen voor een groot aandeel grondgebonden, maar dat hoeven niet per definitie allemaal gezinswoningen te zijn.

In het kader van duurzaamheid, wordt er vanuit de RES-regio Drechtsteden op diverse fronten (verbreding A15, Programma OER (Opwek Energie op Rijkgrond)) verkend of geluidsschermen kunnen worden gecombineerd met de opwek van zonne-energie.

Daarnaast zijn wij het eens met dat we hogere energie ambities mogen eisen voor de nieuwbouwwoningen dan slechts te voldoen aan de BENG eisen. Gezien de duur van de gebiedsontwikkeling, is het mogelijk dat er t.z.t. nieuwe normen zijn voor nieuwbouwwoningen die mogelijk zelf energie positief/ leverend zijn. In de regio is wel het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden getekend, die aan ontwikkelaars geadviseerd wordt om toe te passen bij nieuwe projecten. Uitgangspunt van het convenant is dat de kwaliteit van nieuwbouw hoger ligt dan het wettelijk minimum uit het bouwbesluit. Hierbij wordt een GPR-gebouwsysteem ter toetsing beschikbaar gemaakt voor overheden en ontwikkelaars.

Er is een initiatief om zon op land te ontwikkelen ten noorden van de Driehoek in Sliedrecht. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken hoe dit ingepast kan worden binnen de omgevingswaarden die gelden voor het landschap. Daarnaast is het beleid van het college dat het opwekken van zonne-energie bij voorkeur op daken zal plaatsvinden. Hoe en op welke manier energie wordt opgewekt (en opgeslagen) en ingepast in het totaallandschap wordt nader uitgewerkt.

Thema 3: Verbinding met dorp en regio

- **Kan het huidige wegennet de extra verkeersdruk aan?**
- **Werk de verbinding met het openbaar vervoer nader uit.**
- **Betrek ook de rest van de polder en het dorp Wijngaarden bij de plannen, denk na over de bereikbaarheid met langzaam verkeer.**

De eerste doorrekeningen met de nieuwe woonwijk en de N/Z-verbinding tonen aan dat de Parallelweg en de Sportlaan de verkeersdruk auto's aankunnen. Het nieuwe viaduct ontlast uiteraard de Stationsweg. Voor het fiets- en wandelverkeer is een oversteek bij het station een belangrijke voorwaarde voor de bereikbaarheid van het OV-knooppunt, dit maakt onderdeel uit van de studie en zal nader uitgewerkt worden in samenhang.

Het grootste deel van de polder is momenteel ontoegankelijk en de bestaande polderwegen zijn niet goed ingericht op intensief fietsverkeer. Zoals de MAG suggereert willen wij het gesprek aangaan met de huidige bewoners op welke wijze de polder lopend en fietsen beter ontsloten kan worden. Ook de inwoners van Wijngaarden zullen meegenomen worden in de participatie- en communicatietrajecten voor Noord. Het STOMP (Stappen, Trappen, OV, MaaS, Privé auto) principe staat dus centraal in de vormgeving van de infrastructuur.

Thema 3b: Inspiratie en stedenbouwkundige opzet

- **De doorsteekjes van park naar polder zijn strak in de rooilijnen gezet, dat kan saai uitpakken. Denk ook na over meer speelse oplossingen.**
- **Werk de gewenste bouwstijl en sfeer van de buitenruimte verder uit.**
- **Onderzoek de mogelijkheden om het watersysteem met bestaand Sliedrecht te verbinden en wateroverlast te voorkomen.**

Maat en vormgeving van de singels/doorsteekjes zijn nog onderhevig aan nadere uitwerking. Waterberging en de overgang van publiek groen naar private tuinen zullen een belangrijke rol spelen in de uiteindelijke, waarschijnlijk speelse oplossing. Met het waterschap zal worden afgestemd hoe er met de waterkwaliteit en wateroverlast om kan worden gegaan.

Na de afronding van de haalbaarheidsstudie zullen wij zeker aandacht gaan besteden aan de wat zachtere elementen, zoals de bouwstijl en de uitstraling en ziel van de wijk. Dan hebben we immers pas een beeld bij wat er mogelijk en betaalbaar is binnen het plan. Dat kan heel goed worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en/of masterplan.

Participatie

- **Start nu een dialoog met de omgeving.**
- **Investeer in de relatie met de professionele stakeholders.**
- **Betrek daarbij ook de natuurorganisaties.**

Inmiddels wordt er binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing hard gewerkt aan het opzetten van participatie en communicatiemomenten, zowel een traject voor burgerparticipatie als voor stakeholders in de omgeving. Ons voornemen is om dit traject zo voorspelbaar mogelijk te maken voor alle belanghebbende. Daarnaast lopen de meeste gesprekken al met het waterschap, het rijk, de provincie en buurgemeenten. Ook zijn we in gesprek met de gebiedsdeal 5 voor een bomen en bosjes-strategie, waarbij het "vergroenen" van de polder wordt verkend.

Overig thema: Sliedrecht Buiten, het park (sport en beweging)

- **Werk het sportprogramma verder uit.**
- **Ga multifunctioneel om met de ruimte.**
- **Zie Sliedrecht Buiten niet als een losstaand project.**
- **Richt het openbaar gebied zo in dat het uitnodigt tot bewegen.**
- **Bewaak de grootte van het park in gesprekken met marktpartijen.**

Sport vormt een belangrijke factor in de ontwikkelingen van Sliedrecht-Noord. De parkzone is bij uitstek de plek waar nieuwe sportactiviteiten zullen landen. Het nieuwe sportcomplex Sliedrecht Buiten zal het eerste en zichtbare resultaat van deze opzet zijn. Het park zal gaan voorzien in de ongeorganiseerde vormen van sport en bewegen, de invulling en programmering hiervan zal in een later stadium aan bod komen, ook in samenhang met participatie.

Voor de laatste informatie over het project Sliedrecht Buiten verwijzen we u graag door naar de projectpagina op de gemeentelijke website. Hier vindt u veel antwoorden terug op de vragen die u stelt. Op de projectpagina kunt u terugvinden welke sportverenigingen meeverhuizen. Ook kunt u op de ontwerptekening zien dat er in het plangebied geen ruimte meer is voor voorzieningen zoals een zwembad. Hiervoor worden op dit moment scenario's en locaties verkend in Sliedrecht op basis van een behoefteonderzoek naar zwemwater. Daarnaast zijn er padelbanen ingetekend in samenspraak met de tennisvereniging. De tennisvereniging heeft momenteel al enkele padelbanen in gebruik in lijn met de constatering die u terecht maakt dat de padelsport op dit moment sterk in opkomst is.

Link naar de projectpagina:

https://www.sliedrecht.nl/Wonen_omgeving/Omgeving/Plannen_en_projecten/Sliedrecht_Buiten_Stationspark_III

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2017 en op 14 december 2021 de kaders vastgesteld voor het project Sliedrecht Buiten en het project Stationspark III. Onderdeel van de opdracht is om het nieuwe sportcomplex zo multifunctioneel mogelijk in te richten en slim om te springen met de beschikbare ruimte. Dit geldt ook voor de parkeergelegenheid. Het parkeerterrein kan onder andere benut worden als parkeerruimte voor de sportverenigingen, als recreatief knooppunt, als parkeervoorziening voor de beoogde horecagelegenheid en mogelijk nog overige functies zoals evenementen.

Sliedrecht Buiten maakt onderdeel uit van het gebiedsontwikkeling Sliedrecht Noord. Het project kan beschouwd worden als de eerste fase die wordt uitgevoerd. Voor de sportverenigingen die meeverhuizen is het van groot belang dat de verhuizing spoedig wordt uitgevoerd, omdat de huidige sportlocaties verouderd zijn. Daarnaast is de planologische voorbereiding inmiddels al in een gevorderd stadium, waardoor dit een logische eerste fase van Sliedrecht Noord is. Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met ontwerp vragen die het sportpark zelf overstijgen om de samenhang met toekomstige fases van Sliedrecht Noord te waarborgen.

Overig Thema: Voorzieningen

- **Specificeer en kwantificeer nader de te verwachten voorzieningen voor een wijk met minimaal 3000 inwoners en de gebonden verkeersbewegingen.**
- **In het bijzonder: doe een uitspraak over de aanwezigheid van een supermarkt.**
- **Specificeer de rol van groen en speelruimte op de schoolpleinen.**
- **Is een middelbare school overwogen?**
- **Doe een uitspraak over de ruimte voor volkstuinten in Noord.**
- **De openbare buitenruimte kan een plek van ontmoeting zijn, houd daarmee rekening bij de inrichting.**

In deze fase van de planvorming kunnen wij nog niet verder gaan dan het aanwijzen van de locatie voor voorzieningen. Het ligt echter voor de hand om uit te gaan van de meest basale voorzieningen zoals een basisschool, een zorgsteunpunt en dagelijkse detailhandel. Een volledige supermarkt ligt niet in de rede, ook omdat ons beleid erop gericht is om de bestaande winkelvoorzieningen (Kerkbuurt en Burgemeester Winklerplein) als zodanig te koesteren.

Bij de inrichtingen van de schoolpleinen geldt wederom dat de inzet van multifunctioneel ruimtegebruik gewenst is. Wij ondersteunen de stelling dat de inrichting van de openbare ruimte voorwaardelijk is voor laagdrempelige mogelijkheden van ontmoeting.

Overig thema: Autoluwe wijk

- **Hoe haalbaar is autoluwe, sluit het concept aan bij de behoefte van de nieuwe bewoners?**
- **Welke alternatieven voor autovervoer zullen worden aangeboden?**

- **Aantrekkelijke openbare ruimte kan ook gecombineerd worden met autobezit door gebouwde parkeervoorzieningen.**

Wij zijn voornemens om al tijdens de haalbaarheidsfase het concept autoluw uit te werken in de stedenbouwkundige hoofdopzet. Het stallen van auto's is immers zeer bepalend voor het ruimtegebruik; wil je ruimte voor parkeren voor je deur, aan de rand van de wijk of in een parkeergarage? Wij kunnen ons overigens voortellen dat niet iedere buurt even autoluw of auto-intensief zal zijn. Wij zullen in beeld brengen bij welke bewonersprofielen men meer of minder waarde hecht aan autobezit en parkeervoorzieningen. Daarbij brengen wij ook in beeld welke alternatieve vormen van vervoer er kunnen worden aangeboden in zogenaamde mobiliteitshubs.

Overig thema: Financieel (Haalbaarheidsstudie met marktpartijen)

- **Nog geen financiële haalbaarheidsstudie opgenomen in het Ambitiedocument.**
- **Hoe worden de ambities geprioriteerd en gecommuniceerd.**
- **Houd gemeentelijke regie en stuur niet alleen op eenmalige financiële opbrengsten binnen een grondexploitatie.**

Na het afronden van de haalbaarheidsstudie wordt duidelijk of en onder welke voorwaarden de gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden. Als gemeente willen wij zeker de regie behouden in de samenwerking en blijven sturen op het behouden van de ruimtelijke kwaliteit en ambitie. Deze afwegingen worden integraal genomen. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing en het Ambitiedocument zijn ook in de intentieovereenkomst opgenomen als uitgangspunten bij de uitvoering van de haalbaarheidsstudie. Wij kunnen sturen vanuit onze publiekrechtelijke positie met het doorlopen van de planologische procedure, maar ook privaatrechtelijk zijn er mogelijkheden.

Conceptadvies op het Ambitiedocument Sliedrecht bouwt

Introductie; de totstandkoming van dit advies

Voor u ligt het eerste advies document van de Maatschappelijke Advies Groep (MAG). De MAG geeft haar advies over het Ambitiedocument Sliedrecht bouwt waarin de ambitie voor Sliedrecht Noord wordt uiteengezet. Op het moment dat het Ambitiedocument werd vastgesteld door de raad was de Maatschappelijke Advies Groep (MAG) nog in de opstartfase. Gelukkig kreeg de MAG de ruimte en tijd van het college een advies op te stellen wat alsnog in behandeling zou worden genomen. Daarom is er gekozen voor zorgvuldigheid boven snelheid en is dit advies niet tegelijkertijd met het Ambitiedocument opgeleverd.

Deze belofte kenmerkt ons inziens de open houding van het college en de behoefte om zich daadwerkelijk open te stellen voor maatschappelijk advies op de ruimtelijk-economische koers van Sliedrecht. Deze start geeft de MAG het vertrouwen dat er in een open sfeer ruimte is voor een stevige inhoudelijke discussie. Iets wat wij de komende jaren graag vasthouden.

Dit advies zal allereerst het algemeen hoofdadvisie geven. Daarna worden de thema's uit het Ambitiedocument gevolgd. Per thema wordt aangegeven wat de gedachten van de MAG zijn bij het desbetreffende thema. Tot slot zijn er onderwerpen en opmerkingen van de MAG die niet onder de geformuleerde thema's te scharen zijn. Deze worden apart behandeld.

Algemeen/hoofdadvisie:

Het feit dat het Ambitiedocument is opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad getuigt van daadkracht en de wil om de visie voor de toekomst van Sliedrecht ook echt tot uitvoering te brengen. In het ambitiedocument zien wij met name veel 'harde' ruimtelijke ordeningszaken terugkomen die van belang zijn voor het verdere proces richting een bestemmingsplan of omgevingsplan. Zoals de bodemgesteldheid, grondeigendom, klimaatadaptatie en externe veiligheid. Het ambitiedocument vult wat ons betreft nog te weinig de 'zachte' criteria in, waardoor op basis van dit document niet is te vast te stellen wat de 'ziel' van de wijk moet worden. Wij doelen onder meer op architectuur, inrichting of het aantal voorzieningen (daarover hieronder per thema meer). De 'zachte' criteria zijn wat de MAG betreft nog onvoldoende uitgewerkt..

Het ambitiedocument beschrijft als vervolgstappen, het aangaan van anterieure overeenkomsten en het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Wij adviseren eerst een tussenstap te maken waarbij het college een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan opstelt waarin deze zaken worden uitgewerkt. Dit zorgt dat de gemeente regie houdt op - en daarmee nu en in de toekomst kan sturen op - de kwaliteit en de maatschappelijke waarde van de nieuwe wijk.

Tot slot merken we op dat de gemeente Sliedrecht voor de realisatie van Sliedrecht Noord sterk afhankelijk is van diverse stakeholders bijvoorbeeld de Provincie, het Waterschap, de inwoners en verschillende grondeigenaren). Dit vraagt om langjarige uitvoeringskracht aan de zijde van de gemeente gecombineerd met actief stakeholdermanagement gedurende het hele proces dat de komende jaren voor ons ligt. De gemeente heeft alle stakeholders nodig om de ambities in dit document te realiseren, wij adviseren dan ook zo snel mogelijk te starten met de (digitale) participatie én de uitvoeringskracht en stakeholdermanagement op orde te houden.

Hieronder volgen per thema verschillende aandachtspunten vanuit de MAG die wat ons betreft uitgewerkt zullen moeten worden in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Thema 1: Sliedrecht bouwt met ruimte voor water & groen

Water en groen staan in de nieuwe wijk centraal. Echter is de invulling van deze belangrijke items nog niet uitgewerkt. De MAG geeft bij dit thema daarom de volgende adviezen:

- Het park moet echt van en voor iedereen in Sliedrecht worden
- De MAG is erg blij met de ambitie voor een groot aandeel water en groen in de wijk maar hoopt dat deze ambitie niet in het gedrang komt bij verdere uitwerking. We zijn kritisch op het intekenen van private functies in het park en zien dat liever niet.
- Het aandeel groen dient te worden gekwantificeerd (bv met een percentage) zodat de gemeente iets heeft om op terug te vallen mocht het aandeel groen in het gedrang komen. Het aandeel groen dient groter te zijn dan in het huidige Sliedrecht.
- Ook komt de vraag op hoe het 'groen' van de nieuwe wijk zich verhoudt tot de polder en het huidige dorp; zijn er verbonden wandel- en fietsroutes met de polder en bestaand Sliedrecht en blijft de wijk doorwaadbaar (geen nieuwe barrière richting de polder).
- Denk bij het uitwerken van de plannen aan de mogelijkheden voor water met betrekking tot recreatie, wanneer veel waterwegen aan elkaar verbonden worden de recreatieve mogelijkheden voor bijvoorbeeld zwemmen, suppen, kanoën en varen gestimuleerd.
- Zorg dat het water in de wijk een stroming heeft zodat de waterkwaliteit gewaarborgd is.
- Stel eisen aan de inrichting van (private) tuinen en geef toekomstige inwoners van Sliedrecht-Noord bv les over inheemse plantensoorten, het belang van bomen en het belang van de 3-30-300 regel. Dit kan ervoor zorgen dat niet alleen de openbare ruimte in het teken staat van 'groen', maar héél de wijk.
- Zoek de creativiteit op met multifunctioneel ruimtegebruik (bv combineren waterberging, recreatie, speelplekken, een hoog zonnepark met daaronder een speelterrein of parkeervoorziening etc.).

Thema 2: Sliedrecht bouwt aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen

Bij het thema duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen geeft de MAG de volgende adviezen:

- Specificeer nader hoe groot het aandeel sociale huurwoningen en middensegment huur en koop zullen worden. Ook kan het begrip betaalbaar verder worden gedefinieerd en uitgesplitst.
- Gebruik de instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft om huizen voor tweede of derde kopers ook betaalbaar te houden en speculatie tegen te gaan. Denk aan afname van sociale huur door een corporatie, een zelfbewoningsplicht, verankering van betaalbaarheid in het bestemmingsplan.
- Onderzoek manieren om de (eventueel te plaatsen) geluidsschermen naast het spoor een dubbele opbrengst te laten genereren door ze te combineren met zonnepanelen. Zo houden ze geluid tegen én wekken ze groene energie op. Probeer daarnaast de schermen zo (natuurlijk) groen mogelijk te laten zijn om ze op te laten gaan in de omgeving.
- Probeer huizen energieneutraal te maken in plaats van ze 'slechts' te laten voldoen aan de BENG eisen.
- Betrek het zonnepark in de plannen, maak dit toegankelijk. Denk hierbij ook aan oplossingen zoals multifunctioneel ruimtegebruik; meer zonnepanelen op de (maatschappelijke) panden kan wellicht groen park sparen voor de inwoners van Sliedrecht.
- We zien een trend naar eenpersoonshuishoudens. Zal een deel van de wijk hier rekening mee houden?
- Duurzaam wonen is ook gezond wonen: alles in de buitenruimte zou gericht moeten zijn op sporten en bewegen voor alle leeftijden; bijvoorbeeld zouden kinderen zo jong mogelijk alleen veilig op straat moeten kunnen spelen.

Thema 3: Sliedrecht bouwt aan verbinding met het dorp en de regio

Allereerst zullen de opmerkingen van de MAG ten opzichte van ontsluiting worden verkend.

- We hebben vragen naar de extra belastbaarheid van het bestaande wegennet. Doe goed onderzoek of de huidige infrastructuur (Stationsweg, Thorbeckelaan, Tolsteeg richting Wijngaarden, Parallelweg, viaduct n482) de extra verkeersdruk aan kan.
- De ov-verbinding met de wijk in Noord behoeft uitwerking en is randvoorwaardelijk voor ambities m.b.t. een autoluwe en kindvriendelijke wijk.
- Met betrekking tot langzaam verkeer wil de MAG de gemeente op het hart drukken dat de verbinding van Noord met zowel het huidige Sliedrecht als met de polder van groot belang is. Zo pleit de MAG voor het doortrekken van wandel- en fietsroutes door het bestaande dorp én de polder richting Wijngaarden; maak de kaart groter en leg nadrukkelijk de verbinding met de regio zodat alle Sliedrechtters hier plezier van hebben. Dit vraagt om een doorwaadbare wijk naar de polder (en niet een volgende barrière).

Thema 3b: Inspiratie en verkenning

- In het Ambitiedocument staat de ambitie om strakke rooilijnen aan te houden in de doorsteekjes. Dit kan zorgen voor een 'saai' invulling van de wijk. Dit is ook het geval wanneer de oost-west hoofdstraten worden gehanteerd. Een grotere 'speelsheid' van de wijk kan worden gerealiseerd door minder strak in te richten en te variëren met zowel de rooilijnen als de straatindeling.
- De MAG ziet graag een verdere uitwerking van de bouwstijlen en inrichting van de buitenruimte. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor huizen in de jaren 20-30 stijl of kunnen stijlen van monumentale panden van Sliedrecht in een nieuw, modern jasje worden gestoken.
- Onderzoek de mogelijkheid om de beoogde nieuwe watersystemen in de wijk Sliedrecht-Noord aan te sluiten op de watersystemen van het huidige Sliedrecht om zo een meer integraal en efficiënt met elkaar verbonden watersysteem te realiseren binnen de gemeente. Dit kan helpen om wateroverlast tegen te gaan.

Participatie

Op het gebied van participatie geeft de MAG de volgende adviezen:

- Start nu een dialoog met de omgeving zodat het gesprek gedurende de komende fasen door kan blijven lopen.
- Focus niet alleen op een goede relatie met de inwoners, maar ook met de professionele andere stakeholders zoals het rijk, de provincie, het waterschap, de partijen op en rond het spoor en de buurgemeenten die nodig zijn voor de realisatie van Sliedrecht Noord.
- Verken de mogelijkheid om natuur(organisaties) als participerende partij te betrekken.

Overig thema: Sliedrecht-Buiten (sport)

Op het gebied van de plannen voor de sportverenigingen heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- Het ambitiemoment is onvoldoende duidelijk over de invulling van sportmogelijkheden in Sliedrecht-Buiten. Welke verenigingen (willen) zich gaan vestigen op het nieuwe sportcomplex? Is er voldoende ruimte voor iedere bestaande vereniging? Wordt geïnventariseerd of er behoefte is aan nieuwe opkomende sporten, zoals (indoor) padel?
- De openbare zwembaden en open water zwemlocaties hebben altijd een belangrijke plaats gehad in de gemeenschap. Het toekomstige zwembad is daarom een groot item voor de inwoners van Sliedrecht. Nadere uitwerking van de plannen rondom het zwembad is dan ook gewenst. Betrek hierbij ook nadrukkelijk de inwoners.
- De MAG adviseert de mogelijkheden van vrij toegankelijk zwemmen in open water in Sliedrecht-Buiten te onderzoeken. Dit kan leiden tot een veilig alternatief voor jongeren die nu zwemmen in de Merwede of de haven.
- Met betrekking tot de inrichting van het nieuwe sportcomplex is de vraag vooral in hoeverre er gecombineerd kan worden om de ruimte optimaal te benutten. Ook wil de MAG het advies geven om zo veel mogelijk multifunctioneel om te springen met de ruimte en na te denken over hoe de ruimte buiten de verenigingssporttijden gebruikt kan worden. Ook vraagt de MAG zich af hoe de parkeergelegenheid voor de sportclubs op wedstrijddagen geregeld zal worden. Dit zorgt immers voor piekdrukke die de rest van de week nauwelijks plaatsvindt en kan een groot effect hebben op de wijk.
- Sliedrecht buiten zou niet apart ontwikkeld moeten worden als een sportcluster; maar als onderdeel en in samenhang met de gebiedsontwikkeling van Sliedrecht Noord.

Overig thema: Voorzieningen

Voorzieningen zoals kinderopvang, huisarts, fysio, basisschool, detailhandel, supermarkt en een wijkgebouw zijn belangrijk voor de levendigheid en het woongenot van de wijk. Met betrekking tot de plannen voor voorzieningen in Sliedrecht Noord heeft de MAG een aantal opmerkingen .

- Zorg dat de belangrijke voorzieningen gespecificeerd worden naar het aantal en in functies. Reserveer vierkante meters in de plannen op basis van het aantal inwoners en het toekomstig groeipotentieel van de wijk. Gebeurt dit niet dan wordt de wijk een niet-levendige woonfabriek.
- Met de toevoeging van 1500 nieuwe woningen in de wijk Noord kun je een flink aantal nieuwe inwoners verwachten, die groep verdient eigen voorzieningen als bijvoorbeeld een supermarkt.
- De voorzieningen in de wijk dienen aan te sluiten bij de (beoogde) demografische verdeling van de wijk.
- Geen of weinig voorzieningen betekent ook weer een grotere (verkeers)druk op het huidige Sliedrecht.
- De invulling van de schoolpleinen kan een grote mate van 'groen' kennen, dit is echter nog niet gespecificeerd: We vinden het wenselijk dat schoolpleinen ook na schooltijd een plek zijn om te spelen en goed gebruikt kunnen worden.
- Is er gekeken of er behoefte/draagvlak is voor een middelbare school?
- De plannen in het Ambitiedocument laten plaats zien voor volkstuinten. Zijn deze beoogd als vervanging van de bestaande volkstuinten in Sliedrecht of komen deze er 'extra' bij? Volkstuinten zijn privaat groen en zouden daarom niet meegerekend mogen worden met het groenpercentage in de wijk.
- Probeer bij de inrichting van de openbare ruimten plaats te maken voor laagdrempelige ontmoetingen; zo bouw je geen wijk maar een gemeenschap.

Overig thema: Park

De MAG is positief over de ambitie van het park. De bedoeling en beoogd gebruik worden echter onvoldoende duidelijk, Wat wil de gemeente nu écht met dit park? Er staan nu een aantal ambities over het park omschreven, maar de ambitie, toepassing en gebruik van het park behoeft verdere concretisering. De MAG heeft enkele vragen en opmerkingen over het park.

- Is er onderzoek gedaan naar de redenen voor de lage bewegingscijfers in de gemeente? Het is van belang oorzaken aan te pakken in plaats van gevolgen; neem de uitnodiging om te bewegen, te spelen en te sporten mee in de inrichting van de buitenruimte.
- Richt de buitenruimte zo in dat kinderen veilig buiten kunnen spelen. Dit kan helpen bij het tegengaan van overgewicht bij kinderen.
- Bij het maken van het park zou het privaat groen - zoals de manege en moestuinten - niet meegerekend moeten worden , dit werkt als barrière in het groen.
- Het park wordt enorm belangrijk voor heel Sliedrecht, geef in de uitwerking met marktpartijen niets toe op dit vlak. Werk zo snel mogelijk een norm uit (bv in een percentage)die uitspraken doet over het aandeel openbaar groen en hou daaraan vast. Zet in op duurzaam strategisch samenwerken met de markt.

Overig thema: Autoluwe wijk

Hoewel de MAG het streven naar een autoluwe wijk onderschrijft en hier ook de kansen van inzien voor een kindvriendelijke wijk met veel en royaal ingerichte openbare ruimte (doordat er minder straat-parkeren is), zijn er wel veel vragen bij de praktische haalbaarheid en de randvoorwaarden. Ook dit vraag om een verdere uitwerking. Bij het thema autoluwe wijk heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- Sluit een autoluwe wijk wel echt aan bij de behoefte van de nieuwe inwoners? Is er bijvoorbeeld nagedacht over de verplaatsingen van minder validen en ouderen, boodschappen, verhuisbewegingen of pakketdiensten? Is het mogelijk om een duale vorm van verplaatsingen te realiseren met bijvoorbeeld Mobility as a Service (MaaS), deelmobiliteit én de auto? Hoe haalbaar is de ontsluiting van het station aan de Noordzijde?
- Het is ook mogelijk om aantrekkelijke openbare ruimten te realiseren en tegelijkertijd ruimte te bieden aan auto's, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van grote ondergrondse parkeervoorzieningen. Ook kan worden gedacht aan het inrichten van centrale parkeergelegenheden die overdag door werknemers van bedrijven wordt gebruikt en in de avond en weekeinden door gebruikers van Sliedrecht-Buiten en het Park.

Overig thema: Financieel

Bij het thema financieel heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- De financiële haalbaarheidsstudie van de wijk die omschreven wordt in het Ambitiedocument wordt op dit moment uitgewerkt. Ambities en betaalbaarheid gaan echter hand in hand. Hoe worden de ambities geprioriteerd? In welke fase en met wie worden hierin keuzen gemaakt? De MAG adviseert dit in de volgende stap mee te nemen en de inwoners hierin nauw te betrekken.
- Houd bij de verkenning en onderhandelingen zicht op de uitgangspunten van de omgevingsvisie Gemeente Sliedrecht en het ambitiedocument voor Sliedrecht-noord. Richt en stuur op de maatschappelijke waarde en een kwalitatief hoogwaardige wijk die er de komende honderd jaar staat.
- Houd als gemeente nadrukkelijk de regie op de doorontwikkeling en uitvoering van de plannen. Stel normen voor groen, energie- en sociale voorzieningen, architectuur en uitstraling. Handhaaf de normen ook na realisatie van de plannen.
- Reken niet alleen in eenmalige financiële opbrengsten binnen een grondexploitatie. Kijk ook naar secundaire financiën om de leefbaarheid en begaanbaarheid in stand te houden.