



College informatiebrief

Onderwerp : Update ruimtelijke verdiepingsslag Sliedrecht-Noord

Datum : 28 november 2024

Portefeuille T.A. Spek

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de laatste ontwikkelingen over het project Sliedrecht-Noord. Sliedrecht-Noord is de toekomstige nieuwbouwontwikkeling in de polder met indicatief 1700 tot 1850 nieuwbouwwoningen en een groen park langs het spoor. De aanleiding voor deze CIB is dat het nog even duurt, voordat er een beeldvormende vergadering is (op 14 januari 2025) over het proces Sliedrecht-Noord. In de tussentijd brengen wij u daarom graag op de hoogte via deze CIB.

Terugblik

Samenwerking

Tijdens de raadsvergadering op 23 april heeft u besloten om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de Noord-Zuidverbinding. De gestelde voorwaarde hierbij was een overeenkomst met de projectontwikkelaars op 1 juli 2024. Met de "CIB Overeenstemming Sliedrecht-Noord" van 2 juli 2024 bent u geïnformeerd dat binnen het project Sliedrecht-Noord meer tijd nodig is voor de planvorming en samenwerking.

Zoals in de juli-CIB met u is gedeeld, heeft de stuurgroep nog steeds vertrouwen in het project Sliedrecht-Noord. Hierin is ook benoemd dat voor het realiseerbaar maken van de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord het realiseren van de Noord-Zuidverbinding een gezamenlijk belang is. De projectontwikkelaars Heijmans, Van Wijnen, BPD, ABB, Gebroeders Blokland, AM en de gemeente hebben in de afgelopen maanden met onderling vertrouwen verder gewerkt aan het stedenbouwkundige masterplan, de samenwerkingsvorm en de financiële businesscase. Vervolgens besloot u op 22 oktober 2024 een (nieuw) voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de Noord-Zuidverbinding.

Voorkeursrecht

In de "CIB Voorlopig vestigen voorkeursrecht Sliedrecht-Noord en Sliedrecht-Buiten" van 7 oktober 2024 informeerde wij u dat tijdens de collegevergadering van 1 oktober het college van B&W een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd op de deelgebieden Sliedrecht-Noord Oost, Sliedrecht-Noord West en Sliedrecht-Buiten. Dit voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop bij verkoop van gronden in deze gebieden. Hierdoor behoudt de gemeente de regie over de gebiedsontwikkeling. Dit voorkomt tevens ongewenste stijging van grondprijzen en versnippering van grondeigendom.

De verdiepingsslag voor een kwalitatief plan Sliedrecht-Noord

In de afgelopen maanden hebben alle betrokken partijen veel tijd en energie gestoken in de ruimtelijke verdieping van het plan, een haalbare grondexploitatie en een gedegen publiek-private

samenwerking. Om hiervan een concreter beeld te geven nemen we u graag mee in de verschillende thema's binnen het masterplan. Dit gaat over de volgende thema's:

- Groen, water en landschap
- Bodem en veiligheid
- Mobiliteit
- Programma (woningen en voorzieningen)
- Duurzaam bouwen

In de bijlage is het ambitieweb te zien, waaruit de thema's volgen. Deze zijn leidend voor het ruimtelijke ontwerp.

In de aankomende besloten beeldvormende vergadering van de gemeenteraad op 14 januari 2025 nemen we u mee in het proces en de stand van zaken. We maken dan ook helder wat de raad op de korte termijn en langere termijn kan verwachten.

Groen, water en landschap

In de polder van Sliedrecht vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Daarom ontwikkelen we een integrale visie over hoe we de bestaande flora- en fauna compenseren en verbeteren in de polder. Ook werken we uit hoe het gebied water-robust, toekomstbestendig en duurzaam kan worden vormgegeven. Het doel hiervan is om wateroverlast, hittestress e.d. te voorkomen en piekbuien goed op te kunnen vangen.

Bodem en Veiligheid

Momenteel onderzoeken we diverse milieuthema's, zoals omgevingsveiligheid. Dit doen we zodat we straks zeker weten dat bepaalde functies mogelijk zijn op een bepaalde plek. Ook onderzoeken we de geluidsproductie van de Betuweroute en de A15 met het oog op de toekomstige geluidskwetsbare voorzieningen zoals scholen en woningen.

Samen met Waterschap Rivierenland, Provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid en Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn er werksessies over het belangrijke ontwerpprincipe: "water en bodem sturend". We maken dit belangrijke uitgangspunt concreet en vertalen dit naar kwantitatieve plannen in het masterplan. Op deze manier borgen we één van de belangrijkste criteria voor een leefbare en toekomstbestendige wijk goed.

Mobiliteit

Het is van groot belang om te weten wat de wijk Sliedrecht-Noord aan extra verkeersbewegingen veroorzaakt. In verhouding tot de autonome groei van verkeersstromen binnen de gemeente en de regio. Het onderzoek naar en de inschattingen van toekomstige verkeersstromen dragen bij aan het optimaliseren van de verkeersstructuur binnen en rondom het plangebied. Op deze manier worden onnodige verkeersbewegingen voorkomen en komt het STOMP-principe tot zijn recht. Dit stemmen we af met betrokken partijen zoals de Provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat.

Programma

Op dit moment worden nog steeds optimalisaties doorgevoerd in woningtypologieën en woningaantallen, zodat er een toekomstbestendige en leefbare wijk ontstaat. Hierdoor kunnen de woningaantallen fluctueren tot het vaststellen van het masterplan. Binnen het programma doen we nader onderzoek naar de voorzieningen die nodig zijn voor een wijk met indicatief 1700 tot 1850 woningen (uitgangspunt 7 Programmaplan 24-25). Zo blijft de nieuwe wijk in balans met de voorzieningen van het bestaande Sliedrecht. Bij het inventariseren van de behoefte aan voorzieningen kijken we niet alleen naar Sliedrecht, maar ook naar de regio. Ook verkennen we waar verenigingen een plek kunnen krijgen in het gebied.

Duurzaam bouwen

Samen met andere organisaties onderzoeken we hoe we onze duurzaamheidsambities gaan toepassen in Sliedrecht-Noord. Enerzijds gaat dit om de verwarming van de woningen met duurzame energie, anderzijds om de opbouw van de wijk voor een sociaal, vitaal, inclusief en daardoor duurzaam ontwerp, waarin een brede doelgroep graag wil wonen en werken.

De bovenstaande verdiepingsslag kost extra doorlooptijd. Deze verdiepingsslag is essentieel voor het integraal samenbrengen van alle thema's en het maken van een toekomstbestendig en financieel gedragen plan voor de wijk Sliedrecht-Noord.

Proces in aanloop naar aanvraag 3 hectare-kaart

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied, worden door de Provincie Zuid-Holland afgewogen vóórdat de gemeente de procedure tot wijziging van het Omgevingsplan start. Samen met de provincie zijn we intensief in gesprek over de benodigde verdiepingsslag die nodig is voor de aanvraag tot opname op de 3 hectare-kaart. We volgen gezamenlijk een stappenplan om op de juiste manier te voldoen aan de criteria voor de opname op de 3 hectare-kaart. We werken toe naar een masterplan waar zowel de gemeente, Provincie Zuid-Holland én het Waterschap Rivierenland achter staan.

Beeldvormende vergadering Masterplan en Proces Sliedrecht-Noord

Momenteel werken wij samen met partijen aan de details van het masterplan, op 14 januari 2025 gaan wij graag tijdens een besloten beeldvormende vergadering met u in gesprek over de huidige stand van zaken omtrent het masterplan en Sliedrecht-Noord. Tijdens deze beeldvormende vergadering geven wij een toelichting op het proces van gebiedsontwikkeling en de voortgang. Momenteel werken wij samen met de marktpartijen aan de details van het masterplan. We willen de voortgang en onze bevindingen met u delen zonder de onderhandelingspositie van de gemeente te schaden. Daarom stellen wij de agendacommissie voor om deze vergadering besloten te houden.

Aankomende besluitstukken gemeenteraad Sliedrecht-Noord

Besluitvorming voorkeursrecht

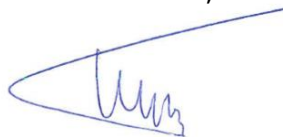
Op 3 december aanstaande vindt een technische sessie plaats over het voorkeursrecht en op 10 december staan de raadsvoorstellen voor het bestendigen van het voorkeursrecht voor Sliedrecht-noord Oost, Sliedrecht-Noord West en Sliedrecht Buiten geagendeerd ter besluitvorming. Het gemeentelijk voorkeursrecht geeft de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt, hetgeen betekent dat eigenaren van de betreffende percelen hun grond bij verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit recht stelt de gemeente in staat om de regie te behouden bij de uitvoering van haar plannen en voorkomt dat andere partijen een positie in het gebied verwerven die de gemeentelijke regierol zou kunnen verstoren.

Winternota

In de winternota rapporteren we over de voorbereidingskosten van de proceskosten die in relatie tot Sliedrecht-Noord nodig zijn.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uit naar uw aanwezigheid bij de komende bijeenkomsten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,
De secretaris, De burgemeester,



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries

Bijlage – Ambitiweb Sliedrecht-Noord

Niveau 1 - Wettelijk vereist Doen zoals we het altijd al deden, met hooguit kleine meerwaarde

Niveau 2 - Haalbare ambitie met duidelijke meerwaarde De (technische) mogelijkheden zijn er, en dus doen we het

Niveau 3 - Ambitieuw Hier besteden we extra aandacht aan, maximaal inzetten op maatregelen

