



Initiatiefvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

	Sliedrecht, 26 februari 2024
--	------------------------------

Onderwerp

Ontwikkelen bouwlocatie Groen van Prinsterer.

Beslispunten

1. Opdracht aan het college te geven tot het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Groen van Prinsterer.
2. Het op te stellen ontwikkelscenario toe te spitsen op starterswoningen en de studie van de initiatiefnemers burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor vormgeving, prijs, aantallen en de mogelijkheid qua erfpachtconstructie.
3. Het te ontwikkelen scenario voor te leggen aan omwonenden.
4. Voor het overige de route te volgen die is geschetst in de collegeinformatiebrief van 28 november 2023.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 13 december 2022 een amendement behandeld en het navolgende besloten:

1. Ontwikkelingscenario 2 'wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers' voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving, met dien verstande dat in de uitwerking de volgende uitgangspunten optimaal worden benut in het komen tot een haalbare planvorming:
 - a. de mogelijkheid van het in erfpacht geven van de bouwgrond om starters-/seniorenwoningen te realiseren voor Sliedrechtse inwoners;
 - b. de mogelijkheid voor het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie/woonvorm;
 - c. een combinatie van de beschreven uitgangspunten a. en b. die zich qua aard en omvang goed verhouden;
 - d. kwalitatieve inpassing van groen conform de speerpunten van het geldende groenbeleidsplan.
2. Na besluitvorming over het ontwikkelscenario, in samenspraak met de omgeving, toe te werken naar een definitief planontwerp welke in de tweede helft van 2023 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Argumenten

Naar aanleiding van het bovengenoemde amendement is spontaan een burgerinitiatief ontwikkeld. Op 24 oktober 2023 hebben de initiatiefnemers een studie aan het college doen toekomen over betaalbare huisvesting voor jonge starters. De studie bevat een schetsontwerp met bijbehorende begroting.

De initiatiefnemers vatten het ontwerp als volgt samen:

- op de locatie van de school kunnen 29 woningen komen voor starters en/of éénpersoons huishoudens komen voor een betaalbare prijs;
- wij ramen die op € 240.000, - incl BTW voor 2- kamerappartementen met een netto oppervlakte van 60 m²;
- als de gemeente een erfpachtconstructie hanteert kan daar nog € 20.000,= van af;

- het gaat niet ten koste van groen. Voor stenen komen stenen in de plaats met een omgeving van zoveel mogelijk bomen en hier en daar struiken;
- het gebouw heeft een getrapte vorm zodat het minder massaal is dan de huidige school;
- langs de huidige Catsstaete komt een groenstrook die eventueel ook voor particuliere tuinen kan worden gebruikt.

De initiatiefnemers stellen uitdrukkelijk niet de pretentie te hebben het enig juiste ontwerp te presenteren of projectontwikkelaar te spelen. Het doel van de initiatiefnemers is een haalbaar project te ontwikkelen ten bate van jongeren die wachten op een geschikt huis. Zij beogen het proces te bespoedigen met het inbrengen van hun studie in het participatieproces met de omwonenden.

Op 28 november 2023 heeft het college een Collegieinformatiebrief aan de raad doen toekomen over de stand van zaken. Daarin wordt vermeld dat het college in het begin van dit jaar wil werken aan stedenbouwkundige kaders, waarbij ook omwonenden de gelegenheid krijgen mee te denken met het opstellen van randvoorwaarden.

Op de gemeentepagina van Het Kompas 7 december 2023 wordt hierover nog gemeld: "*denk daarbij bijvoorbeeld aan de maximaal toegestane bouwhoogte, doelgroep en prijsklassen*".

De bedoeling van het college is om die kaders vervolgens aan alle geïnteresseerde initiatiefnemers mee te geven, waarna deze de gelegenheid krijgen om bouwplannen in te dienen. De gemeenteraad wordt hiervan volgens dit spoorboekje voor de zomer van 2024 op de hoogte gesteld.

Hiermee gaat het college voorbij aan de kaders die de gemeenteraad al heeft meegegeven. Immers: er is al expliciet vastgelegd dat starters-/ seniorenwoningen gebouwd moeten worden. Waarmee in elk geval de doelgroep, maar toch ook de prijsklasse al bepaald zijn. Dat zal het uitgangspunt van het overleg met de omwonenden moeten zijn.

Daarnaast is het door de initiatiefnemers ingediende plan een aanleiding om een uitspraak te doen over de vraag welke prioriteit de gemeenteraad willen leggen bij de bouw van betaalbare starterswoningen.

Het is daarom nu het moment om de raadsuitspraak van 13 december 2023 nog meer richting te geven. De raad wil immers zo snel mogelijk starterswoningen realiseren. Daar is ook in de verkiezingprogramma's van alle Sliedrechtse partijen aandacht voor gevraagd.

Financiële toelichting

In de plannen van het college is het benodigde budget voor de participatie door omwonenden al opgenomen. Het initiatief beoogt slechts het proces richting te geven en de ontwikkeling van het project te stroomlijnen en te bespoedigen met behulp van het Burgerinitiatief.

Communicatie

Dit raadsvoorstel en bijlagen en het concept raadsbesluit worden gepubliceerd op raad.sliedrecht.nl.

Namens de fractie Slydregt.NU,

M.J.H. Jongeneel

Bijlagen

1. Berekening nieuwbouw Frans Halsstraat 1 Sliedrecht – Versie 2.0.
2. Groen van Prinsterer – Initiatief Studie Nieuwbouw Appartementen.
3. Brief Gemeenteraad bouw startersappartementen Groen van Prinstererlocatie.
4. Collegeinformatiebrief (CIB) – Bijderwieden - Toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken).

Concept Raadsbesluit

Zaaknummer: **2024-0022051**

Onderwerp

Ontwikkelen bouwlocatie Groen van Prinsterer.

De raad van de gemeente Sliedrecht;

gelezen het voorstel van raadslid M.J.H. Jongeneel, ingediend namens de fractie Slydregt.NU, van 26 februari 2024;

gelet op het bepaalde in de artikel 147a van de Gemeentewet;

Besluit

1. Opdracht aan het college te geven tot het ontwikkelen van starterswoningen op de locatie Groen van Prinsterer.
2. Het op te stellen ontwikkelscenario toe te spitsen op staterswoningen en de studie van de initiatiefnemers burgerinitiatief te gebruiken als referentiekader voor vormgeving, prijs, aantallen en de mogelijkheid qua erfpachtconstructie.
3. Het te ontwikkelen scenario voor te leggen aan omwonenden.
4. Voor het overige de route te volgen die is geschetst in de collegeinformatiebrief van 28 november 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op
2024.

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Studie: Groen van Prinsterer, Frans Halsstraat 1 Sliedrecht nieuwbouw**Opbrengsten**

17-10-2023 (2.0)

Type	Aantal	GO	Prijs/m2 GO	Prijs/app	Totaalopbrengst
Appartementen	29	51	€ 4.700	€ 239.700	€ 6.951.300

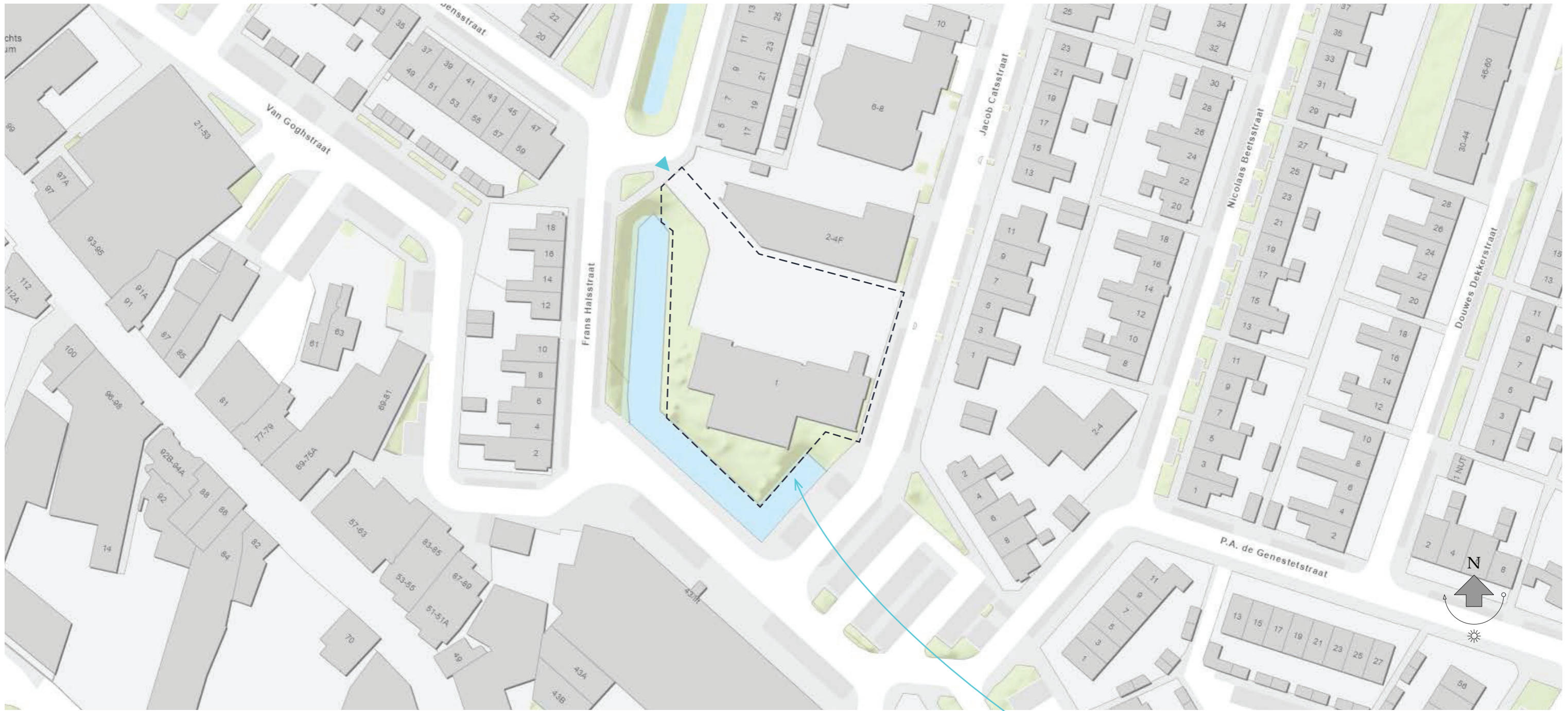
Aantal eenheden	29	Verkoopwaarde incl. BTW	€ 6.951.300
------------------------	-----------	--------------------------------	--------------------

Kosten

Vererving tot en met bouwrijp				€	758.086,67
Grondaankoop	A	2462 M2		€	600.000,00
Overdrachtsbelasting	Overdr.bel.	2%		€	12.000,00
notaris				€	2.000,00
Adviseurs				€	5.000,00
Financiering		2 ja(a)r(en)	4,50% rentepercentage/jaar	€	117.086,67
Opmeten locatie/grensaanwijs kadaster				€	2.000,00
Tijdelijk onderhoud				€	5.000,00
Aanpassingen nutsvoorzieningen				€	15.000,00
Bouw- en infrakosten				€	5.495.150,00
Sloopkosten		1300 m2	€ 55,00 per m2 incl btw	€	71.500,00
Bouwkosten		2420 m2	€ 2.000,00 per m2 incl btw	€	4.840.000,00
Onvoorzien		10% over bouwkosten		€	491.150,00
Infrastructuur		1850 m2	€ 50,00 per m2 incl btw	€	92.500,00
Planontwikkeling				€	562.693,53
Architect		1,25% van bouwkosten		€	68.689,38
Stedenbouwkundige				€	-
Constructeur		0,50% van bouwkosten		€	27.475,75
Diverse adviseurs, BENG, etc.				€	20.000,00
Verkennd bodemonderzoek				€	5.000,00
Bestemmingsplan en onderzoeken				€	25.000,00
Sonderingen / funderingsadvies				€	5.000,00
V&G-plannen				€	2.000,00
Juridische advieskosten				€	15.000,00
Planschadeonderzoek				€	5.000,00
Planschade				€	50.000,00
Woningborg	gescheiden koop- en aannemingsov	0,50% van bouwkosten		€	27.475,75
Leges bestemmingsplanprocedure				€	35.000,00
Leges omgevingsvergunning		3,21% van de bouwkosten	alleen van hoofdgebouw	€	2.295,15
Ontwikkelkosten		5,00% van bouwkosten		€	274.757,50
Verkoop				€	124.269,50
Verkoopmaterialen, marketing				€	20.000,00
Notaris- en kadasterkosten		0,50%	van opbrengsten	€	34.756,50
Verkoopkosten makelaar		1%	van opbrengsten	€	69.513,00
KOSTPRIJS PROJECT				€	6.940.199,70

plattegrond

locatie



Sliedrecht Centrum

planlocatie

plattegrond

bestaande en nieuwe situatie



bestaande situatie
1:500

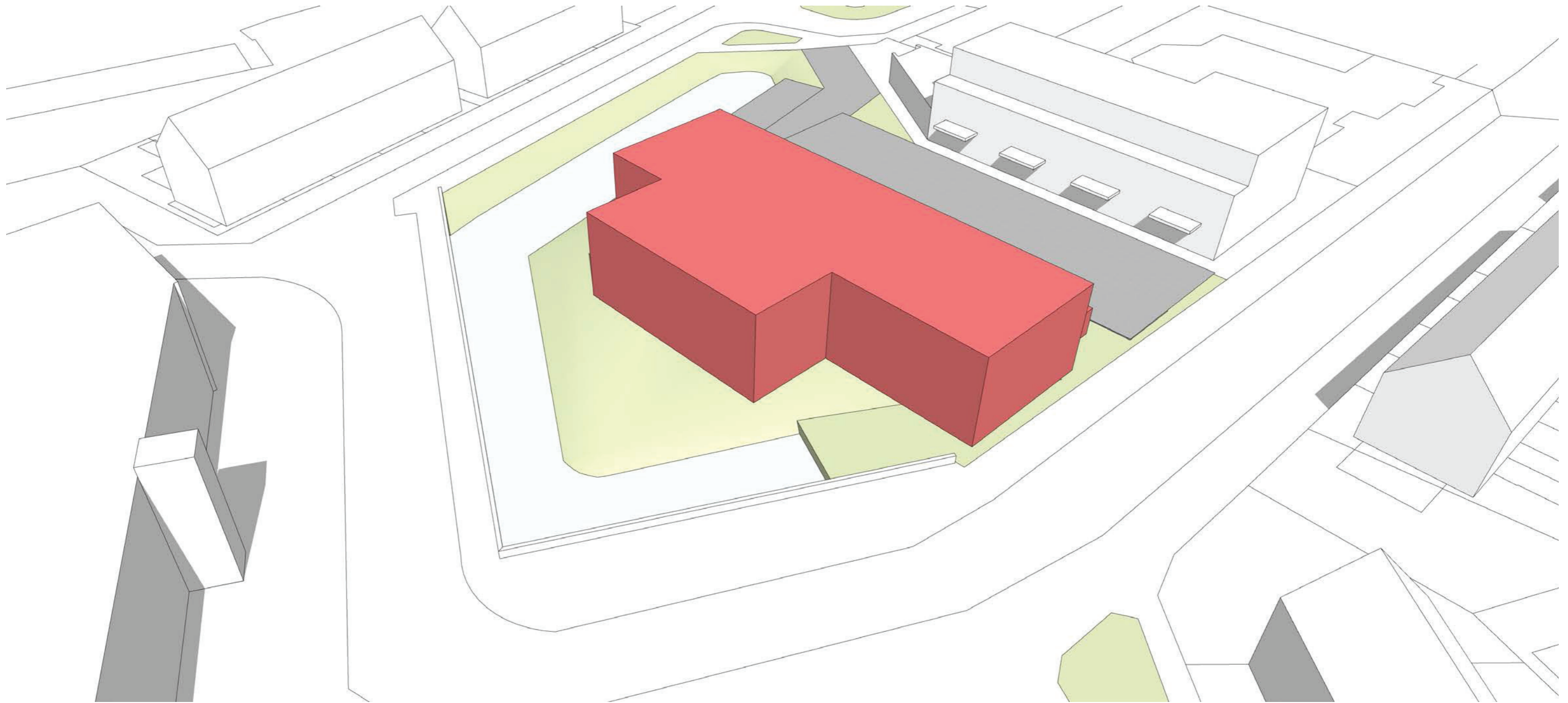


nieuwe situatie
1:500

Oppervlaktes	
kavel	2479m ²
verhard opp bestaand	1755m ²
verhard opp nieuw	1790m ²

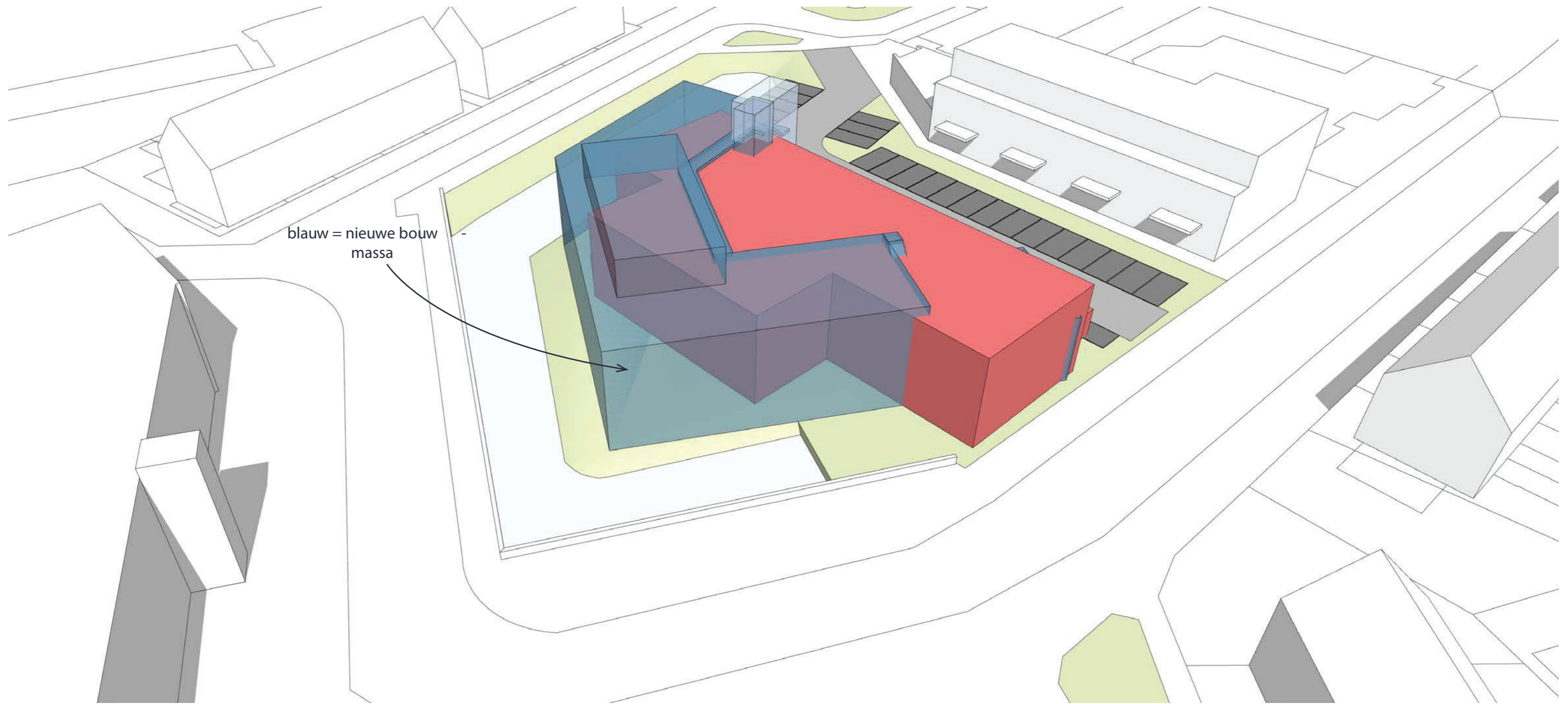
gebouvvolume

volume bestaande bebouwing



gebouvvolume

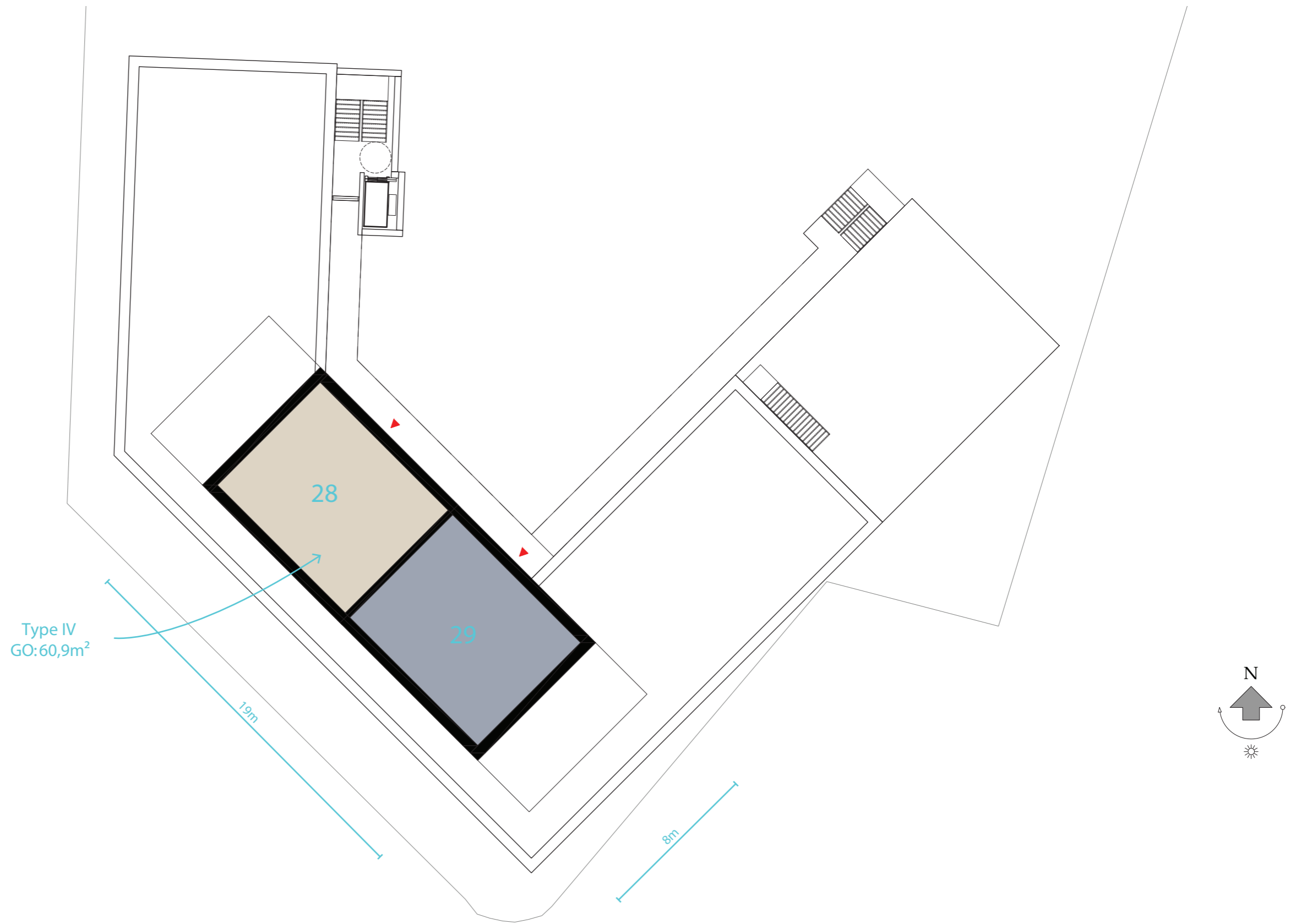
volume nieuwe gebouw versus bestaand gebouw











impressie

vogelvlucht



impressie

vogelvlucht



impressie

vogelvlucht vanuit Jacob Catsstraat



impressie

vogelvlucht parkeren en binnentuin



impressie

ooghoogte vanaf parkeerplein



impressie

ooghoogte vanaf Jumbo



impressie

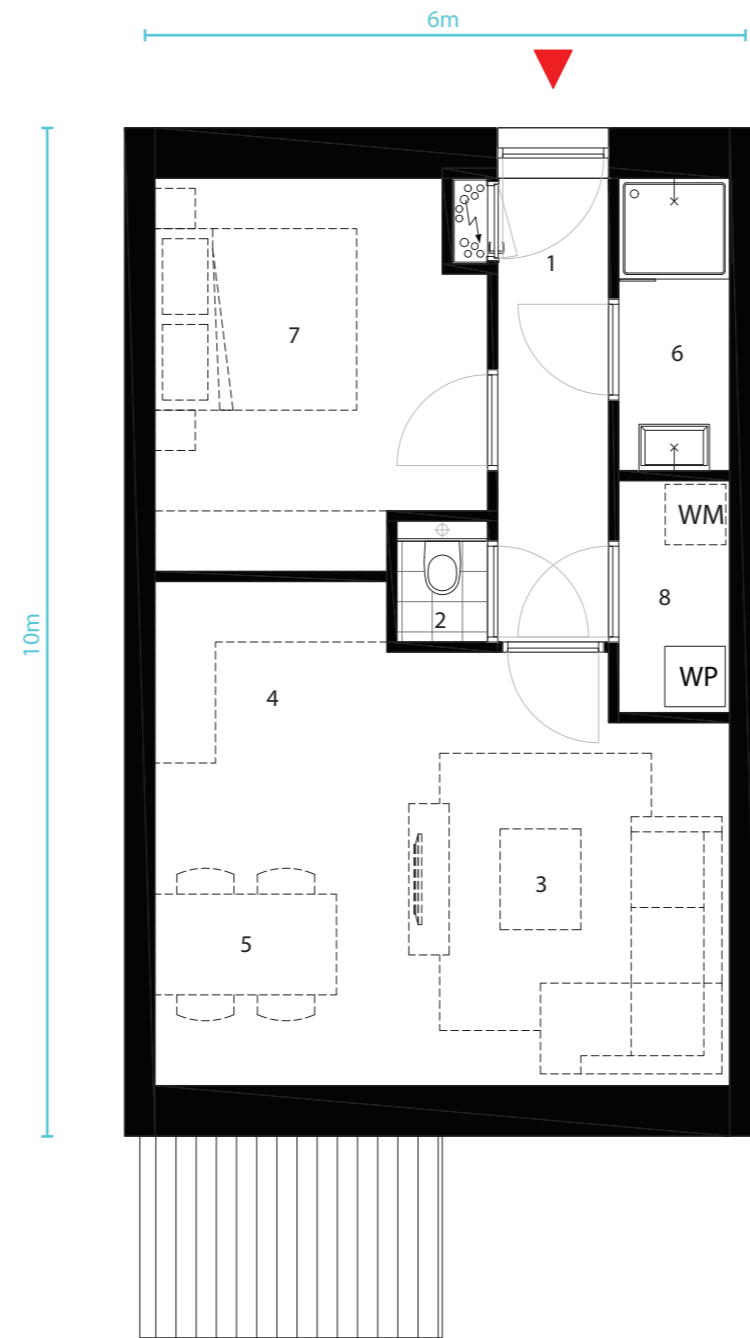
ooghoogte vanuit Van Goghstraat



impressie

ooghoogte Frans Halsstraat en entrée terrein





- 1. hal
- 2. toilet
- 3. woonkamer
- 4. keuken
- 5. eettafel
- 6. badkamer
- 7. slaapkamer
- 8. berging

oppervlakte ca. 51m²

Aan de leden van de gemeenteraad van Sliedrecht.

Groen van Prinstererschool : bouw van starterswoningen : haast geboden.

Sliedrecht, 24 oktober 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

De woningnood onder jongeren is al jaren heel erg hoog en de Groen van Prinstererschool, die aan het verpauperen is, wacht op een nieuwe bestemming. Het is 100% gemeentelijk eigendom, dus daar kan snel gebouwd worden. Bovendien kan dat zonder groen aan te tasten.

Er wordt over deze locatie al jarenlang gediscussieerd. Maar u heeft in uw vergadering van 13 december 2022 een forse poging gedaan om de impasse te doorbreken door te besluiten dat het een ontwikkellocatie wordt voor wonen met een groene rand.

U vroeg het college dit verder uit te werken in de vorm van senioren- of starterswoningen. In dat laatste geval met eventuele toepassing van een erfpachtconstructie

En daarna in samenspraak met de omgeving een planontwerp te maken, dat in de tweede helft van dit jaar ter besluitvorming aan u moest worden voorgelegd.

Hoe ver het staat met de voorbereidingen weten wij niet, maar wellicht is een duwtje in de goede richting nodig.

Om die reden hebben wij een studie laten uitvoeren naar met name betaalbare huisvesting voor jonge starters. Wij doen dit uit betrokkenheid met jongeren, die op dit moment noodgedwongen bij hun ouders thuis wonen en zelfstandig willen gaan wonen.

Het resultaat in de vorm van een schetsontwerp en bijbehorende begroting treft u hierbij aan. Wij hebben dezelfde studie gezonden naar de bewoners van de Catsstaete.

Over de studie merken wij het volgende op.

- Op de locatie van de school kunnen 29 woningen komen voor starters en/of éénpersoons huishoudens komen voor een betaalbare prijs
- Wij ramen die op € 240.000,- incl BTW voor 2- kamerappartementen met een netto oppervlakte van 60 m²
- Als de gemeente een erfpachtconstructie hanteert kan daar nog € 20.000,- van af
- Het gaat niet ten koste van groen ; voor stenen komen stenen in de plaats met een omgeving van zoveel mogelijk bomen en hier en daar struiken
- Het gebouw heeft een getrapte vorm zodat het minder massaal is dan de huidige school
- Langs de huidige Catsstaete komt een groenstrook die eventueel ook voor particuliere tuinen kan worden gebruikt

Wij hebben niet de pretentie het enig juiste ontwerp te presenteren of projectontwikkelaar te spelen. Ons doel is : naar onze beste vermogens een haalbaar project bedenken waarmee een zetje kan worden gegeven in de goede richting. En dat ter wille van jongeren die wachten op een geschikt huis.

Uiteraard hebben wij altijd met de bereidheid nadere informatie over te geven over de studie .

Hoogachtend,
Joop Keesmaat
en
Johan Lavooi

College informatiebrief

Onderwerp: toekomstige invulling locatie Groen van Prinsterer (stand van zaken)

Datum: 28 november 2023

Portefeuille R. Bijderwieden

Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad het geamendeerd raadsbesluit 'Groen van Prinsterer: een ontwikkellocatie met een groene rand' (hierna raadsbesluit) vastgesteld. In dit raadsbesluit is de procesafpraak gemaakt dat in de tweede helft van 2023 een definitief planontwerp aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In dit project wordt daarmee bedoeld de (stedenbouwkundige) kaders voor het woningbouwplan op locatie Groen van Prinsterer, want de gemeente geeft aan wat er gebouwd moet worden en zoekt een ontwikkelaar om dit te bouwen.

Het uitwerken van de (stedenbouwkundige) kaders is op dit moment nog in voorbereiding. De vertraging is ontstaan omdat in het voorjaar van 2023 is onderzocht of de voormalig Groen van Prinstererschool kon worden gebruikt als tijdelijke oplossing voor onderwijshuisvesting. Binnen het project Integraal Kindcentrum Valkweg werd gezocht naar een plek om leerlingen van OBS de Wilgen en de Prins Willem-Alexanderschool onder te brengen. Het college heeft besloten om niet akkoord te gaan met het voorstel om de voormalig Groen van Prinstererschool daar tijdelijk voor te gebruiken.

In deze college informatiebrief wordt u geïnformeerd over het vervolg en wanneer u kunt verwachten geïnformeerd te worden.

Woningbouwontwikkeling Groen van Prinsterer

De gemeente is in dit project eigenaar van de grond. Om de woningen te kunnen bouwen verkoopt¹ de gemeente de grond aan een marktpartij die de plannen uitwerkt, de woningen bouwt en deze verkoopt. Omdat alle geïnteresseerde marktpartijen de kans moeten krijgen om de grond te kopen, wordt een uitvraag op de markt uitgezet. In deze uitvraag geeft de gemeente kaders mee waar de ontwikkelende partij aan moet voldoen en de inschrijvingen op beoordeeld worden. Zoals meegegeven in het raadsbesluit, worden deze uitgangspunten voor de marktvraag op basis van de richtinggevende kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven en in samenspraak met de omgeving opgesteld.

Planning

De verwachting is dat de marktvraag voor de woningbouwontwikkeling voor de zomer van 2024 kan worden opengesteld voor inschrijvingen. Voor de uitvraag op de markt komt, wordt u geïnformeerd over de (stedenbouwkundige) kaders van het woningbouwplan. De (markt)partijen die bij de gemeente hebben aangegeven dat zij interesse hebben om een woningbouwplan op locatie Groen van Prinsterer te ontwikkelen worden per brief geïnformeerd over de uitvraag en uitgenodigd om deel te nemen, zodra deze opengesteld wordt voor inschrijving.

Met de geselecteerde ontwikkelaar wordt een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelaar werkt vervolgens de plannen verder uit en doorloopt de planologische procedure, waarbij het college en/of de gemeenteraad besluit over het definitief planontwerp en het verlenen van de omgevingsvergunning. De verwachte doorlooptijd hiervan is circa 1,5 jaar. Daarna kan worden gestart met de realisatie.

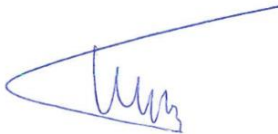
¹ De grond in erfpacht uitgeven is een mogelijk alternatief. De voor- en nadelen daarvan worden uitgezocht.

Deelproject herinrichting Jacob Catsstraat


Op 15 februari 2022 heeft het college besloten om de projecten Groen van Prinsterer en herinrichting Jacob Catsstraat samen te voegen om voor dit plangebied een integraal gebiedsontwerp te maken. Met het vaststellen van het raadsbesluit heeft de gemeenteraad daarom ook richtinggevende kaders meegegeven voor het inrichten van de openbare ruimte van het plangebied locatie Groen van Prinsterer en omgeving Jacob Catsstraat. De herinrichting van de openbare ruimte is geen onderdeel van het plangebied voor de marktuitlevraag en hoeft daarom niet te wachten tot het woningbouwproject Groen van Prinsterer start met de realisatie.

Ook voor dit deelproject wordt binnen de kaders van het raadsbesluit en in samenspraak met de omgeving toegewerkt naar een definitief planontwerp. Dit proces is dit najaar opgepakt. Wat betekent dat in 2024 de voorbereidingen en de aanbesteding zal plaatsvinden. Naar verwachting zal eind 2024/begin 2025 gestart worden met de uitvoering.

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



N.H. Kuiper mca mcm



mr. drs. J.M. de Vries