

Raadsvoorstel

Team: Projecten	Portefeuillehouder: Ton Spek
Onderwerp: Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2025-2026	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.
Zaaknummer: 2025-0044454	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.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 13 mei 2025 10 juni 2025 8 juli 2025 Afstemming heeft plaatsgevonden met beide portefeuillehouders tijdens het BO PRV van 24 april.

Bijlage

1. Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2025-2026

Onderwerp

Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2025-2026.

Beslispunt

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026, inclusief de herziene en nieuwe uitgangspunten, vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:

Sinds de vaststelling van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 zijn we bezig met het vormgeven 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 geactualiseerd Programmaplan. Stappen die steeds concreter worden en ons steeds weer dwingen om afwegingen te maken. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025- 2026, beschrijft de vooruitgang en mijlpalen die we bereikt hebben en geeft een beschrijving van de vervolgstappen die we binnen het Programma Ruimtelijke Vernieuwing het komende jaar verwachten te zetten.

Inleiding

Sinds de vaststelling van het Programmaplan 2024-2025 zijn we aan de slag gegaan om de ambities en uitgangspunten verder uit te werken. Op deze wijze komen we tot een haalbare strategie voor de realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026 beschrijft de vooruitgang en mijlpalen die we bereikt 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 afgerond, toegevoegd of 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 de uitgangspunten te actualiseren op basis van de gemaakte voortgang betreft het Programma 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.

Argumenten

Beslispunt 1: Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026, inclusief de nieuwe uitgangspunten vast te stellen.

Argument 1.1: *Door het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026 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

2025-2026 vast te stellen kan het Programma en haar deelproject met de geactualiseerde uitgangspunten een nieuwe jaar tegemoet.

Argument 1.2: *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 en verwachttingsmanagement aan op de resultaten waarop het programma stuurt.

Doordat de projecten steeds concreter worden en 2030 steeds dichterbij komt, concluderen wij dat 1000 woningen realiseren tot 2030 niet realistisch is om als ambitie vast te houden. Om deze reden verlagen wij het streefdoel naar realisatie van 500 woningen tot 2030. Het resterende deel zal tussen 2030 en 2040 worden gerealiseerd. Dit is een realistischer beeld, wat aansluit op de start realisatie van de BHS en Sliedrecht-Noord.

Argument 1.3: *Hiermee de uitgangspunten: "De stedenbouwkundige uitgangspunten", "De Binnenstedelijke Herstructurering" en "De locaties voor binnenstedelijke herstructurering" samen te voegen tot één geactualiseerd uitgangspunt: "De binnenstedelijke herstructurering".*

Door de uitgangspunten "De stedenbouwkundige uitgangspunten" en "De locaties voor binnenstedelijke herstructurering" te laten vervallen en samen te voegen met het uitgangspunt "De binnenstedelijke herstructurering" sluit het beter aan op de huidige fase van de BHS.

Met de besluitvorming rondom het stedenbouwkundig kader in de gemeenteraad en de afspraken in de Realisatie overeenkomst (ROK) is er uitvoering gegeven aan de originele uitgangspunten. Hiermee zijn tussen gemeente en corporatie afspraken vastgelegd over de onderlinge taakverdeling, grondoverdracht en prestaties. De essentie van de oude uitgangspunten wordt ondergebracht in één uitgangspunt. Hiermee hebben alle grote projecten vanaf nu één uitgangspunt in het programmaplan.

Argument 1.4: *Hiermee het uitgangspunt "Een Sliedrechts zwembad" toe te voegen.*

Sinds de raadsbesluiten van de Noord-zuidverbinding en een Sliedrechts zwembad (23 april 2024), is het nieuwe zwembad als project onderdeel van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing geworden. In het vorige Programmaplan was het nog onderdeel van de Noord-zuidverbinding door de samenhang met de voorkeursvariant. Echter doordat er twee sporen worden verkend bij het zwembad, heeft het een eigen dynamiek en proces ten opzichte van de Noord-zuidverbinding. Om recht te doen aan dit proces is een nieuw uitgangspunt een gepaste toevoeging aan het Programmaplan.

Argument 1.5: *Hiermee het uitgangspunt "De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord" te actualiseren.*

Zoals aangekondigd tijdens de beeldvormende raadsvergadering, bouwen we voor Sliedrecht-Noord een tussenstap in door eerst een contourenplan op te stellen. Het contourenplan is een plan waarin de hoofdkeuzes met onderbouwing ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het uitgangspunt licht toe dat er op thema's zoals bodem en water sturend, mobiliteit, woon en voorzienings-programma en financiële haalbaarheid, keuzes en onderbouwing worden voorgelegd. Het contourenplan is het een belangrijk document waarmee college en raad in 2025 sturing kunnen geven aan de gebiedsontwikkeling. Naast dat het een leidraad vormt voor de toekomstige ontwikkeling, houden we met dit document ook het commitment vast vanuit provincie, waterschap en marktpartijen.

Argument 1.6: *Hiermee het uitgangspunt "Programmabeheersing" toe te voegen.*

De wereld en daarmee ook Nederland verandert snel. Dit heeft invloed op ons programma en daarmee de projecten. Doordat de projecten steeds concreter worden en investeringen en grondexploitaties dichterbij komen, gaan we langzaam meer risico dragen. Hier gaan we bewust en verantwoord mee om. Daarom is het belangrijk om deze risico's in beeld te hebben en deze zo goed mogelijk te beheersen. Graag introduceren we daarom een uitgangspunt over programmabeheersing. Op deze manier delen wij hoe we omgaan met risico's op programma niveau.

Argument 1.7: *Hiermee het uitgangspunt "Grondbeleid, subsidies en private investeringen" te actualiseren.*

In januari 2025 heeft de gemeenteraad de nota grondbeleid 2025 vastgesteld. Hiermee zet de gemeente Sliedrecht in op een sterke procesregie door instrumenten van het grondbeleid vroegtijdig en effectief in te zetten. Deze nota is van toepassing op het programma en wordt daarom nu ook expliciet genoemd in het uitgangspunt.

Argument 1.8: Hiermee het uitgangspunt "De indicatieve tijdshorizon" te actualiseren.

Op alle drie de projecten heeft er veel voortgang plaatsgevonden. Op basis van de huidige planningen en voortschrijdend inzicht is de indicatieve tijdshorizon aangepast. Het uitgangspunt dient geactualiseerd te worden om correct te communiceren over de huidige planning.

Kanttelingen / Risico's

De beschreven stappen en ambities voeren we stap voor stap uit. Toch zijn gebiedsontwikkelingsprojecten complex en afhankelijk van veel partijen, procedures en technische uitwerkingen. Hierdoor kunnen planningen onverwacht veranderen, woningaantallen fluctueren en kosten hoger of lager uitvallen dan eerder beschreven. Het is belangrijk om flexibel te blijven en rekening te houden met mogelijke veranderingen en uitdagingen tijdens het proces. We zullen de gemeenteraad altijd tijdig informeren bij significante wijzigingen.

Financiën

Ten opzichte van 2023 is het Programmabudget afgebouwd. Dit jaar vragen we geen extra budget voor het Programmabudget. Dit is mogelijk doordat de BHS, de Noord-Zuidverbinding, het zwembad en Sliedrecht-Noord 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 in de planvorming grotendeels financieel "onafhankelijk" geworden van het Programmabudget. Er blijft wel een Programmabudget nodig om de programma-organisatie te bekostigen. Via de P&C cyclus wordt er gerapporteerd het Programmabudget.

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.

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

Jaarlijks wordt het Programmaplan geactualiseerd voorgelegd aan de gemeenteraad parallel aan de cyclus van de kadernota. De beeldvormende vergadering van deze cyclus heeft 8 april plaatsgevonden.

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. En voor onze inwoners, ondernemers en organisaties.

De komende jaren communiceren we actief met alle belanghebbenden en geïnteresseerden vanuit de campagne Sliedrecht bouwt en website www.sliedrechtbouwt.nl. Daarbij zetten we in op het creëren van bewustzijn in de samenleving van Sliedrecht. Zodat inwoners, ondernemers en organisaties weten waarom de ontwikkelingen uit het programma Ruimtelijke vernieuwing nodig zijn.

In het kader van participatie is het afgelopen jaar veel gebruik gemaakt van klankbordgroepen bij de projecten, dit heeft een positief effect gehad op de projecten. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen we deze participatie vorm blijven gebruiken. Daarnaast zetten wij onze omgevingsmanagers in als gezicht en toegankelijke gesprekspartner naar onze inwoners en belangenorganisaties. 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 Sliedrechtse bewoners (huidige en nieuwe) 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

8 Juli 2024 Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2024-2025

Eerdere besluitvorming

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2024-2025 - Raadsvoorstel

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2025-0044454**

Onderwerp:

Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2025-2026

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van

burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025;

Besluit

1. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026, inclusief de herziene en nieuwe uitgangspunten, vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 1 juli 2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Programmaplan **Ruimtelijke Vernieuwing**

2025 - 2026

Gemeente Sliedrecht

► sliedrechtbouwt.nl

Sliedrecht
bouwt



Inhoud

Leeswijzer	3
Waarom Sliedrecht bouwt?	4
1. Ontwikkeling Programma Ruimtelijke Vernieuwing	6
2. Realisatie van de doelstellingen	8
3. Overzicht projecten	10
3.1 Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS)	12
3.2 De Noord-Zuidverbinding	14
3.3 Een nieuw zwembad	15
3.4 Sliedrecht-Noord	16
4. Programmabeheersing	19
5. Financiële strategie en haalbaarheid	25
6. Samenwerken	30
7. Planning	33
8. Programmaorganisatie	34
9. Participatie en communicatie	35
Bijlage: Was/Wordt uitgangspuntenlijst	38

Leeswijzer

Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026

Sinds de vaststelling van het Programmaplan 2024-2025 zijn we actief aan de slag gegaan om de ambities en uitgangspunten verder uit te werken. Op deze wijze komen we tot een haalbare strategie voor de realisatie van woningen en ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2025-2026 beschrijft de vooruitgang en mijlpalen die we bereikt 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 afgerond, toegevoegd of geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn cursief weergegeven in de beschrijving van de uitgangspunten.

Waarom Sliedrecht bouwt?

Sliedrecht is trots op haar dorp

We houden van Sliedrecht zoals het is. Het is alleen mogelijk om al die mooie eigenschappen te behouden door in te spelen op de veranderingen van deze tijd. Ook in de toekomst willen we dat Sliedrecht een fijn dorp is om te wonen, te werken en te leven.

Sliedrecht is weliswaar een fijn dorp om in te wonen. Maar het is vandaag de dag ontzettend lastig om in Sliedrecht een huis te vinden en krijgen. Huizen die klaar zijn voor de toekomst. Voor iedereen. Of je nu start, of je gezin groeit, of je van je oude dag geniet. In een groene omgeving, zodat je huis koel blijft en regenwater zijn weg vindt.

Daarom wil de gemeente Sliedrecht veel huizen bouwen. Met het Programma Ruimtelijke Vernieuwing bouwen we ten minste 1750 woningen in de polder van Sliedrecht. Die nieuwe wijk noemen we Sliedrecht-Noord. Daarnaast bouwen we op zeven plekken in het bestaande deel van ons dorp. We maken het daar mooier, groener en fijn om te wonen.

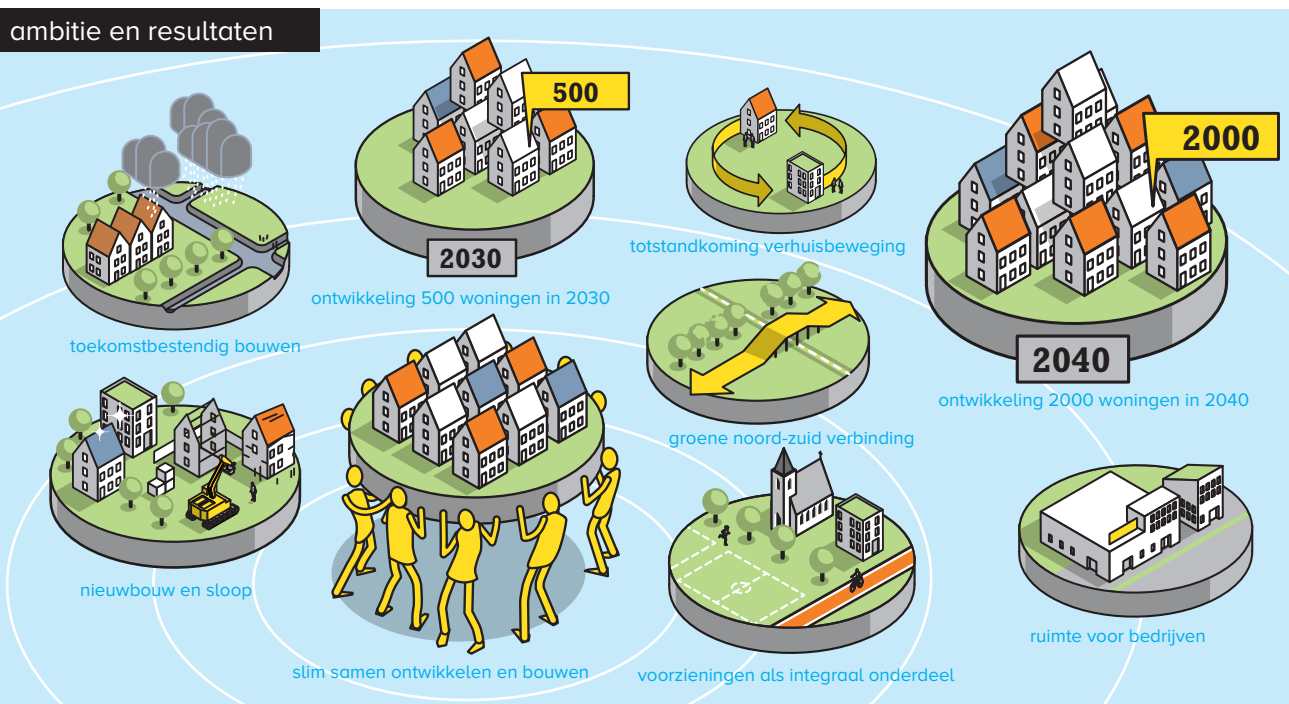
Ook voor de economie van Sliedrecht en haar ondernemers is het belangrijk dat Sliedrecht groeit. Nieuwe huizen voor

mensen die in Sliedrecht werken. En nieuwe inwoners zorgen voor nieuwe klandizie voor mensen die in Sliedrecht ondernemen.

Sliedrecht-Noord moet zo meteen goed bereikbaar zijn. En het bestaande deel van Sliedrecht moet goed bereikbaar blijven. Om dit voor elkaar te krijgen, bouwen we de Noord-Zuidverbinding. De Noord-Zuidverbinding verbindt het bestaande deel van Sliedrecht met de polder en met Sliedrecht-Noord. De Noord-Zuidverbinding zorgt ervoor dat Sliedrecht niet langzaam dichtslibt. Lokaal verkeer stroomt beter door dankzij deze nieuwe weg.

Maar de Noord-Zuidverbinding is meer dan een weg voor auto's, fietsers en voetgangers. De Noord-Zuidverbinding krijgt een parkachtige omgeving, dat we samen met de toekomstige

ambitie en resultaten



gebruikers inrichten. Verschillende (sport)verenigingen krijgen een nieuwe plek in het gebied van de Noord-Zuidverbinding. Zo maken we ook deze verenigingen klaar voor de toekomst.

De aanleg van de Noord-Zuidverbinding draagt ook bij aan betere fiets- en wandelroutes in Sliedrecht. Met de Noord-Zuidverbinding krijgt Sliedrecht een groene verbinding van het water naar de polder. En in het park is er alle ruimte voor wandelaars en fietsers. De Noord-Zuidverbinding draagt dus bij aan een dorp waar je fijn kunt wandelen, fietsen en recreëren.

Sliedrecht bouwt werkt aan de toekomst van Sliedrecht. Niet alleen door woningen te bouwen. Maar ook door een sterke samenleving te bouwen. We houden van Sliedrecht zoals het is. Verandering is nodig, om het Sliedrecht waarvan wij houden, te behouden.

1. Ontwikkeling Programma Ruimtelijke Vernieuwing

Het Programma Ruimtelijke Vernieuwing ligt op koers. Ons programma, gericht op meer woningen in het dorp, maakt stappen richting realisatie.

Reflecterend op de afgelopen drie jaar constateren we met trots de vooruitgang die we hebben geboekt. Sinds het programmaplan 2022-2023 hebben we ons beleidsinstrumentarium ten behoeve van woningbouw succesvol geactualiseerd. Dit stelt ons in staat om beter in te spelen op de behoeften van onze inwoners. Daarnaast geeft het ons handvatten om beter de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van Sliedrecht te waarborgen en verbeteren.

We hebben aanzienlijke stappen gezet in de uitwerking van drie belangrijke hoofdprojecten uit het programma. Hierdoor staat het fundament van het programma stevig. Dit is cruciaal voor de ontwikkeling en toekomst van onze gemeente.

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.



“Ook in de toekomst willen we dat Sliedrecht een fijn dorp is om te wonen, te werken en te leven.”

Daarnaast hebben we flinke subsidies binnengehaald, waardoor we onze projecten stap voor stap richting realisatie kunnen brengen. Onze ambities zijn actief onder de aandacht gebracht niet alleen lokaal, maar ook regionaal, provinciaal en nationaal. Dit heeft geleid tot bredere erkenning en ondersteuning van onze doelen en ambities. Dat helpt ons om onze visie voor de toekomst van Sliedrecht te verwezenlijken.

Het afgelopen jaar is er veel energie gestoken in alle benodigde onderzoeken uitvoeren en afstemmen voor alle projecten om weloverwogen de vervolgstap te kunnen zetten. Ondanks dat dit meer tijd heeft gekost dan eerder geanticipeerd was, resulteert dit wel in drie belangrijke beslismomenten over alle programmaprojecten dit jaar.

Doordat deze besluiten separaat aan het programmaplan worden voorbereid, zal dit programmaplan haar focus meer leggen op het grotere plaatje. Door stil te staan bij de integrale sturing, samenhang en gebonden risico's. Dit kenmerkt de nieuwe fase van het programma. De focus van het programmaplan ligt minder op het operationaliseren van de projecten en meer op het programmatisch sturen.

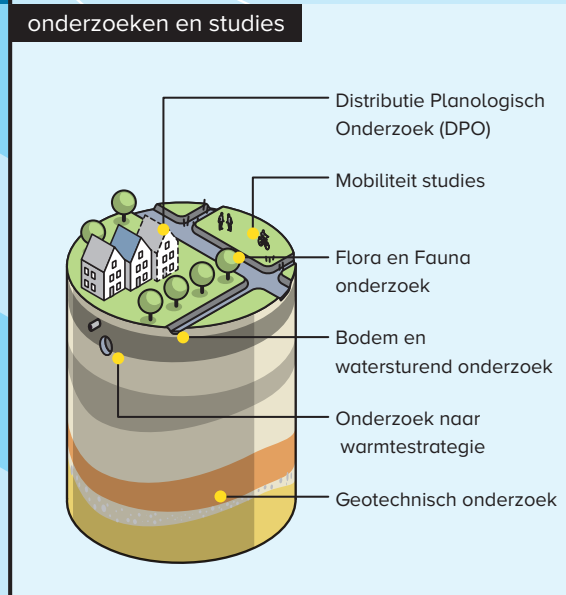
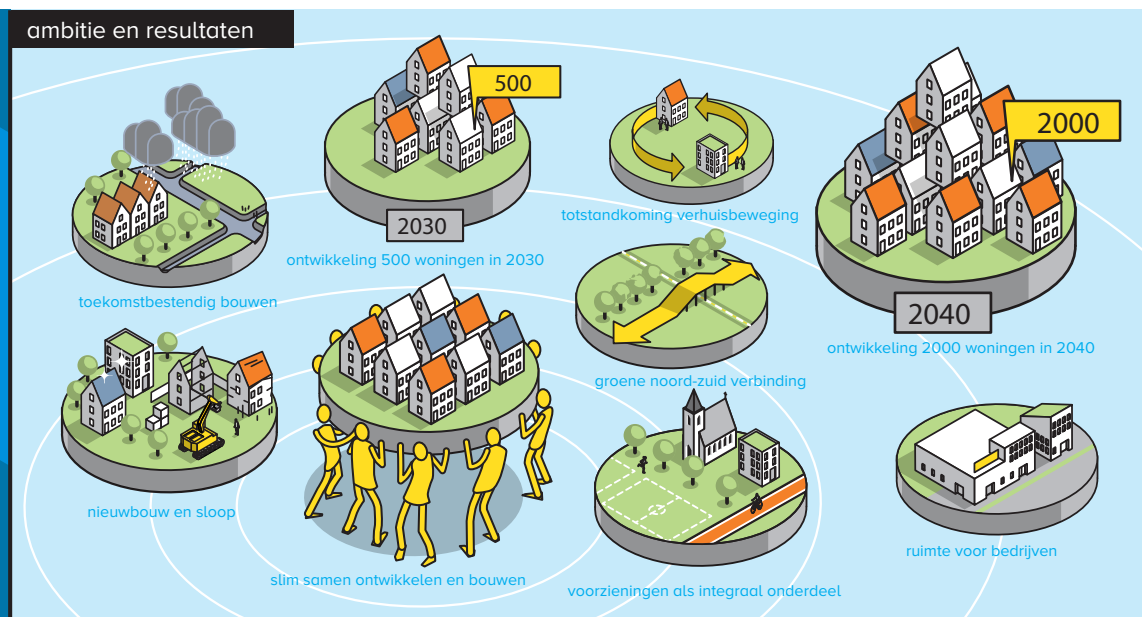
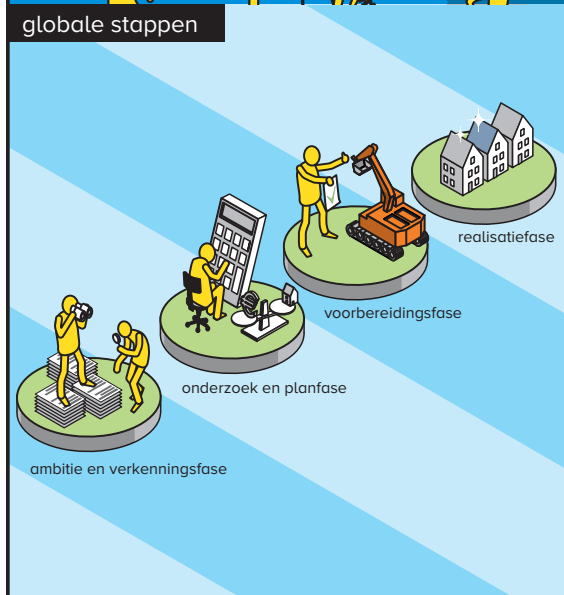
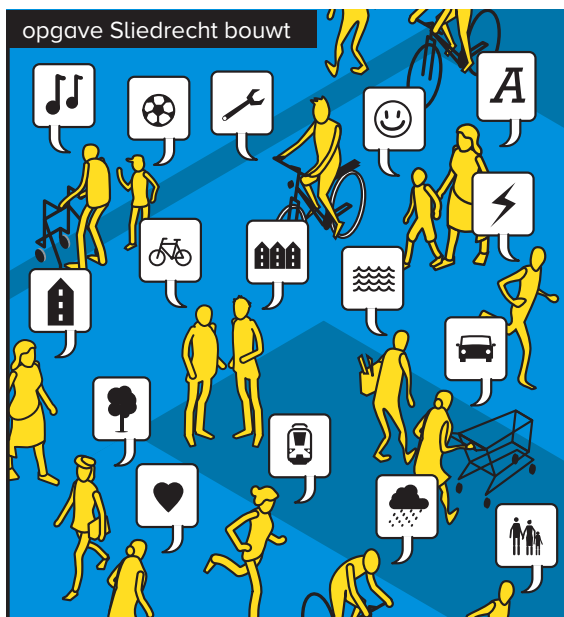
2. Realisatie van de **doelstellingen**

Met de infographic (zie volgende pagina) laten we zien hoe, met wie en wanneer we stappen zetten om de resultaten zoals opgenomen in uitgangspunt 2 te verwezenlijken. De volgende hoofdstukken leggen hier meer over uit.

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 500 woningen in 2030; voor het nog resterende deel streven we naar harde realisatieafspraken.
- ▶ 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 verbindingen 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 klimaatadaptief.
- ▶ 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.



3. Overzicht projecten

Sliedrecht bouwt

In het programmaplan wordt altijd gesproken over de drie projecten: de Binnenstedelijk Herstructurering (BHS), Noord-Zuidverbinding en Sliedrecht-Noord. Echter is elk project te ontleden naar verschillende deelprojecten.

- 1 Maaslaan
- 2 Middeldiepstraat
- 3 Valkweg
- 4 Thorbeckelaan
- 5 Rembrandtlaan
- 6 Groene Stoep
- 7 Dr. Schaepmanstraat
- 8 Noord-Zuidverbinding
- 9 Sliedrecht-Noord
- 10 Lang park langs het spoor

* nummers corresponderen met de nieuwe kaart
(zie volgende pagina)

Dit totaalplaatje aan projecten wordt in samenhang met elkaar ontwikkeld. Want juist die samenhang is belangrijk. Veel projecten versterken elkaar, met name die in hetzelfde gebied liggen.



De uitwerking op de kaart is schetsmatig. Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

3.1 Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS)

Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) is een gezamenlijke aanpak van de gemeente Sliedrecht en woningcorporatie Tablis Wonen om het dorp toekomstbestendig en leefbaar te houden. Door verouderde sociale huurwoningen te vernieuwen, het woningaanbod uit te breiden, meer groen toe te voegen, verbindingen te verbeteren en in te spelen op klimaatverandering, werken we aan een prettige leefomgeving voor een vitaal en betrokken Sliedrecht. Met de besluitvorming over het stedenbouwkundig kader in 2025 geeft de gemeenteraad richting aan de plannen voor de komende vijftien jaar. Verspreid over zeven deellocaties en drie fasen worden ruim 435 sociale huurwoningen vervangen en meer dan 40 extra sociale huurwoningen en 220 marktwoningen toegevoegd.

Fase 1 (2025-2029): Gemeentelijke locaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg

Op dit moment zijn de voorbereidingen in volle gang voor de aanbesteding van het marktaandeel in het woonprogramma aan de Maaslaan, terwijl Tablis Wonen het bouwplan opstelt voor het sociale programma op deze locatie. Voor de Middeldiepstraat start Tablis Wonen binnenkort met het opstellen van het bouwplan. De ontwikkeling kan beginnen, zodra de nieuwe brandweerkazerne, oplevering gepland voor medio 2026, is gerealiseerd. De ontwikkeling van de

Valkweg volgt daarna en is afhankelijk van de oplevering van het nieuwe integraal kindcentrum (IKC). De oplevering van het nieuwe IKC staat gepland voor eind 2028 of begin 2029.

Fase 2 (2027-2035): Thorbeckelaan en Rembrandtlaan

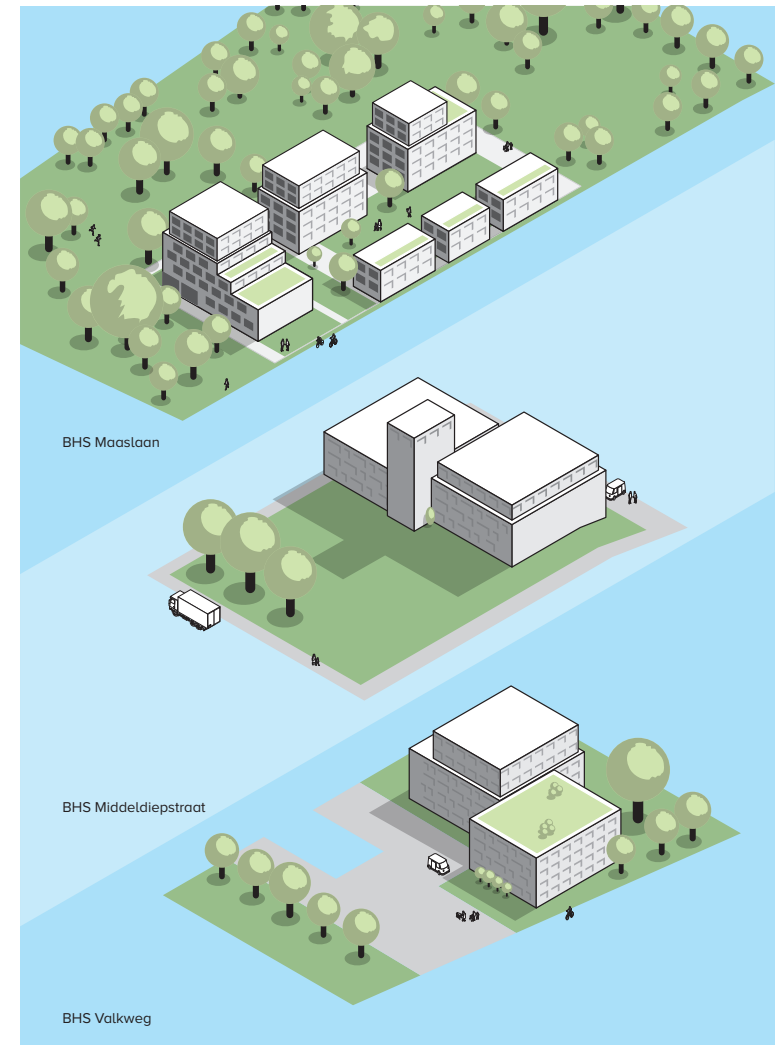
De vijfhoogflats en de achterliggende eengezinswoningen worden gesloopt en vervangen door betere en duurzamere woningen. Hoewel de realisatie van sociale huurwoningen in fase 1 geen randvoorwaarde is voor de start van fase 2, dragen deze wel in belangrijke mate bij aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad van Tablis Wonen.

Fase 3 (2035-2037): Groene Stoep en Dr. Schaepmanstraat

De Groene Stoep vormt het zuidelijke staartje van de groene verbinding, die de polder met Merwede dwars door Sliedrecht verbindt. Hiervoor krijgt de gemeente op termijn de mogelijkheid om twee portiekflats van Tablis Wonen aan te kopen. Voor het zuidelijke deel van de Groene Stoep is de gemeente afhankelijk van gronden van derden. Aan de Dr. Schaepmanstraat wordt gewerkt aan de sloop en nieuwbouw van duurzame woningen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt 3: **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 vernieuwing van o.a. 440 sociale huurwoningen, die evenwichtiger worden verspreid over Sliedrecht. Op korte termijn wordt gestart met de gemeentelijke locaties Maaslaan en Middeldiepstraat, gevolgd door de Valkweg wanneer het IKC gereed is. De sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd dragen bij aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad in Sliedrecht tijdens de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmansstraat. Uiteindelijk kan de realisatie van de groene long plaatsvinden door sloop en herinrichting van de Professorenbuurt. Dit gebeurt in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling, waarbij Tablis Wonen en de gemeente ieder hun eigen locaties voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie Tablis Wonen vindt plaats op basis van een afgesloten realisatieovereenkomst (ROK), waarin duidelijke afspraken zijn vastgelegd over taakverdeling, grondoverdracht en prestaties.



De uitwerking op de kaart is schetsmatig. Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 De Noord-Zuidverbinding

Om Sliedrecht-Noord te realiseren en goed te verbinden met het bestaande dorp, wordt er een nieuwe Noord-Zuidverbinding aangelegd. In 2023 is gekozen voor een parkachtige verbinding vanaf de Thorbeckelaan tot aan de Sportlaan, met een subsidie van € 21 miljoen. Een intensief participatietraject heeft geleid tot de voorkeursvariant.

In het voorjaar van 2024 is dit voorstel vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee de verdere uitwerking kan beginnen. Op 15 oktober 2024 besloot de gemeenteraad om € 2,2 miljoen beschikbaar te stellen voor de nodige onderzoeken, adviezen en het opstellen een voorlopig ontwerp. In het najaar is de gemeente gestart met de participatie voor het inrichtingsplan. Hierbij is gekozen voor een participatievorm waarbij de gemeente de gebruikers, organisaties en omwonenden vanaf het begin van het ontwerpproces betreft in een klankbordgroep. Deze klankbordgroep is in verschillende workshops, onder leiding van de landschapsarchitect, betrokken bij de inrichting van het plangebied.

De gemeente onderzoekt samen met de verenigingen de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik en de ruimtelijke indeling van de nieuwe locatie(s).

Het Ingenieursbureau Drechtsteden (IBD) is bezig met de landschappelijke en technische uitwerking van de voorkeursvariant en voert alle relevante vooronderzoeken uit. Deze fase in het proces kenmerkt zich door de diverse

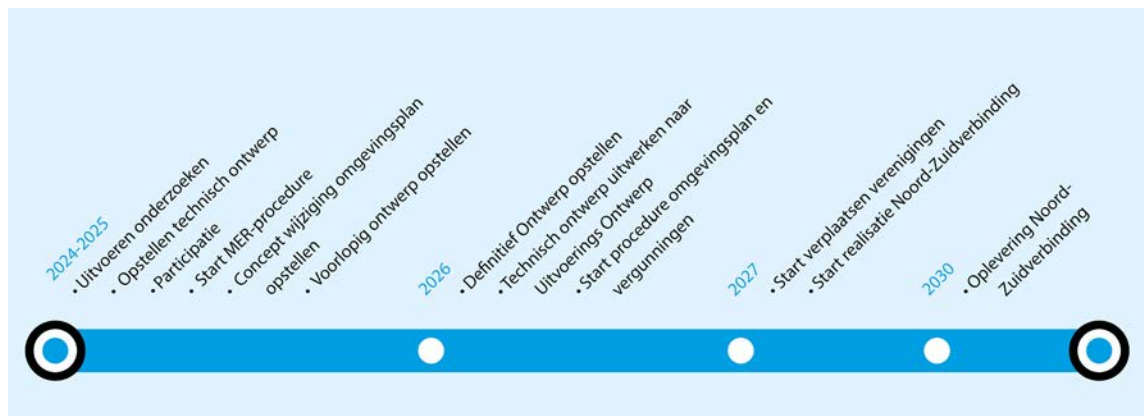
onderzoeken, die uitgevoerd moeten worden. Soms volgen op basis van de resultaten logischerwijs vervolgonderzoeken. Het verkeersonderzoek naar de aansluitingen bij het Stationsplein, de N482, de Sportlaan en de korte, haakse aansluiting op de Thorbeckelaan vereist vervolgonderzoek. We overwegen verschillende oplossingen voor de aansluitingen. Het onderzoek naar deze aanpassingen is reeds gestart en zal in de loop van het tweede kwartaal afgerond worden.

Uitgangspunt 4:

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.

Eind 2025 bieden we het voorlopig ontwerp aan ter besluitvorming aan de gemeenteraad. Zodat we in 2026 kunnen doorwerken aan het definitief ontwerp voor de Noord-Zuidverbinding, bestaande uit een definitief technisch- en inrichtingsplan voor de parkomgeving en het Omgevingsplan dat de gebiedsinrichting mogelijk maakt. Zodat er in 2027 kan worden gestart met de eerste werkzaamheden van de realisatie van de Noord-Zuidverbinding.



3.3 Een nieuw zwembad

In samenwerking met de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden is onderzocht of er mogelijkheden zijn om een gezamenlijk zwembad te realiseren. Molenlanden heeft gaandeweg dit proces besloten niet deel te nemen aan de regionale invulling. Het onderzoek naar een gezamenlijk zwembad voor Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam is aan beide gemeenteraden aangeboden en gepresenteerd tijdens de gezamenlijke raadsbijeenkomst op 2 april 2025.

Uitgangspunt 5: **Een nieuw zwembad**

Het realiseren van een nieuw zwembad met als voorkeursscenario een zwembad met royale voorzieningen wordt verder uitgewerkt. Waarbij er 2 opties parallel aan elkaar worden verkend: een nieuw zwembad in het plangebied van de Noord-zuidverbinding én een nieuw regionaal zwembad in samenwerking met de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

In de loop van dit jaar zal een voorstel met een voorbereidingskrediet ter besluitvorming worden voorgelegd aan zowel de gemeenteraad van Sliedrecht als die van Hardinxveld-Giessendam. Tegelijkertijd wordt er ruimte gereserveerd voor een solitair zwembad in het plangebied van de Noord-Zuidverbinding. Door beide opties parallel te houden, blijven beide mogelijkheden realiseerbaar voor de gemeente. Voor de zomer zullen beide raden gevraagd worden om een krediet beschikbaar te stellen om het ontwerp voor een gezamenlijk zwembad verder uit te werken.

3.4 Sliedrecht-Noord

Het project Sliedrecht-Noord bevindt zich in de haalbaarheidsfase (onderzoek en planfase). Dit vergt afstemming met de ontwikkelende partijen die bij dit project betrokken zijn. Hierin wordt het blijvende vertrouwen naar elkaar uitgesproken. Dit blijkt onder andere uit de ondertekening van een vervolgovereenkomst die door de partijen is ondertekend in december 2024. In december 2024 is ook het voorkeursrecht gevestigd op de gronden van Sliedrecht-Noord. Dit is een stap om als gemeente een voorkeurspositie te krijgen op de grondmarkt. Deze stap is noodzakelijk om voortgang te boeken in het project.

Eerst contourenplan, dan masterplan

In de planvorming van Sliedrecht-Noord werken we via hoofdkeuzes naar verdere invulling. Op de hoofdkeuzes is overeenstemming nodig, om de verdere invulling uit te

werken. Mochten de hoofdkeuzes nog wijzigen, dan is ook een aanpassing in de invulling noodzakelijk. Die hoofdkeuzes willen we daarom voorleggen aan de gemeenteraad.

De insteek is om een plan met hoofdkeuzes op te stellen, samen met de marktpartijen. Dit plan stemmen we af met de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Zodra er een gedragen plan met de hoofdkeuzes is, leggen we dit voor aan de gemeenteraad. Op die manier maken we een basis voor de nadere uitwerking. We weten dan dat de hoofdkeuzes niet meer ter discussie staan. Daarmee krijgt het masterplan straks meer kwaliteit.

Uitgangspunt 6:

De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord

De mogelijkheden van de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord worden verder uitwerkt in een contourenplan. Hierin worden de hoofdkeuzes inclusief onderbouwing op de thema's: bodem en water sturend, mobiliteit, woon- & voorzieningenprogramma (met indicatief 1700-1850 woningen) en financiële haalbaarheid uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De 4 hectare aan netto uitgeefbaar bedrijventerrein zal in een later stadium een uitwerking krijgen en vormt daarmee geen onderdeel van het contourenplan.

Wij concluderen op basis van voortschrijdend inzicht dat het masterplan een plan is waarin al werd doorgewerkt naar de nadere invulling, wat keuzes maken op hoofdlijnen moeilijk maakt. Het college kiest er daarom voor om het masterplan even opzij te leggen en de hoofdkeuzes te definiëren en onderbouwen in een tussenplan, dat (mede op verzoek van de provincie) de naam contourenplan krijgt. Het contourenplan is een essentiële tussenstap in de planvorming van Sliedrecht-Noord.

In het contourenplan komen de volgende hoofdkeuzes te staan:

- ▶ Omvang van de wijk
- ▶ Bodem- en water sturend
- ▶ Mobiliteitsoplossingen
- ▶ Aantal woningen en voorzieningen
- ▶ Financiële haalbaarheid

Met het contourenplan kan de gemeenteraad richting geven aan de gebiedsontwikkeling. Dit plan dient als een kader en leidraad voor toekomstige uitwerking, invulling en ontwikkeling. Zodat de continuïteit en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling wordt gewaarborgd.

Het grote verschil tussen een contourenplan en een masterplan is het abstractieniveau van de beschreven keuzes. Keuzes aan de hand van de thema's zoals genoemd in de brief met randvoorwaarden van de provincie (mei, 2023). De redenen voor deze keuzes en overwegingen zijn gebaseerd op diepgaand onderzoek. De resultaten van dit onderzoek vormen

de basis voor het contourenplan. Kortom, de onderbouwing en onderzoeksresultaten zijn essentieel voor het plan. Het contourenplan van de Gnephoek geeft een beeld bij het abstractieniveau van het document. Met dit document kunnen wij het commitment vasthouden vanuit provincie, waterschap en marktpartijen.

Dit betekent niet dat al het verzette werk in het masterplan voor niks is geweest. Een groot deel hiervan zal een plek krijgen in het contourenplan. De tussenstap biedt extra tijd om tot overeenstemming met alle partners te komen en complexe vragen nader te onderzoeken. Eerst over de hoofdkeuzes en daarna over de verdere invulling. Door de omvang en complexiteit van het project, zal dit meer structuur en kwaliteit opleveren voor het masterplan.

We streven ernaar het contourenplan samen met het Voorlopig Ontwerp (VO) van de Noord-Zuidverbinding eind 2025 ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. De samenloop en samenhang van deze documenten bieden een positieve kans om integraliteit in de besluitvorming te waarborgen. De financiële samenhang tussen het contourenplan en het VO van de Noord-Zuidverbinding is van groot belang voor de haalbaarheid van Sliedrecht-Noord en de Noord-Zuidverbinding. De gezamenlijke presentatie van deze plannen biedt een kans om weloverwogen besluitvorming te laten plaatsvinden. En een solide basis te leggen voor de toekomstige investeringen in Sliedrecht.



Na de besluitvorming over het contourenplan in de gemeenteraad, kan het totaalpakket aangeboden worden aan de provincie voor de integrale beoordeling. Vervolgens wordt er samen met partners verder gewerkt aan het masterplan in 2026.

Flexwoningen

Naast de overkoepelende gebiedsontwikkeling van Sliedrecht-Noord, wordt er samen met ontwikkelaars de mogelijkheid om flexwoningen te realiseren onderzocht ten behoeve van de woningnood. Het realiseren van een flexwoonwijk in een deel van de polder, zou het mogelijk kunnen maken om vooroplopend op de gebiedsontwikkeling te starten met het realiseren van flexwoningen en daarmee investeren in Sliedrecht-Noord. Echter is er ook voor flexwoningen een ruimtelijk procedure bij de provincie nodig en is het hierdoor afhankelijk van het contourenplan.

Bedrijventerrein

De 4 hectare aan netto uitgeefbaar bedrijventerrein zal in een later stadium een uitwerking krijgen en vormt daarmee geen onderdeel van het contourenplan. Eerst zal het project Stationspark 3 als bedrijventerrein worden gerealiseerd.

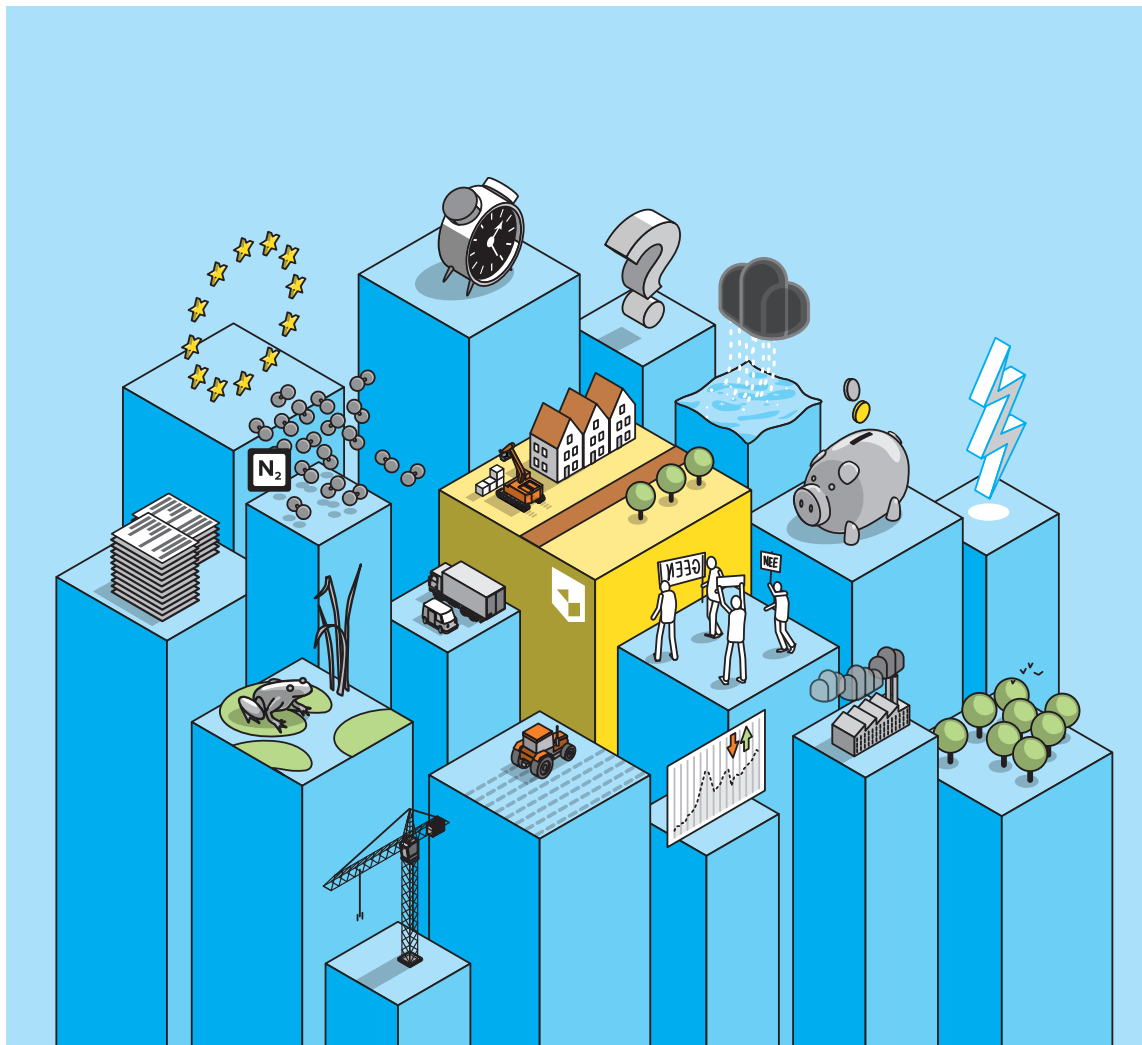
4. Programmabeheersing

Vanuit het programma wordt er continu gestuurd op de verschillende projecten. Niet alleen om de integraliteit van de projecten te borgen. Maar ook om slim in te spelen op trends, nieuw beleid vanuit provincie en rijk, jurisprudentie en daarmee de haalbaarheid van alle projecten onder het programma. Sommige keuzes binnen één project kunnen immers ook grote gevolgen hebben voor andere projecten. De onderlinge samenhang tussen projecten (binnen en buiten het programma) maakt het gestructureerd en weloverwogen keuzes maken en sturen op projecten van belang. Bovendien helpt het bij het managen van de verwachtingen van inwoners en stakeholders door transparante communicatie. Ook zorgt het voor veiligere en duurzamere projecten.

Om deze reden nemen we het ook als nieuw uitgangspunt op in het programmaplan. De illustratie op de volgende pagina geeft een indruk van de meest actuele risico's op programma- en projectniveau. Deze illustratie geeft een kijkje in de keuken bij het programmateam en is niet uitputtend.

Uitgangspunt 7: **Programmabeheersing**

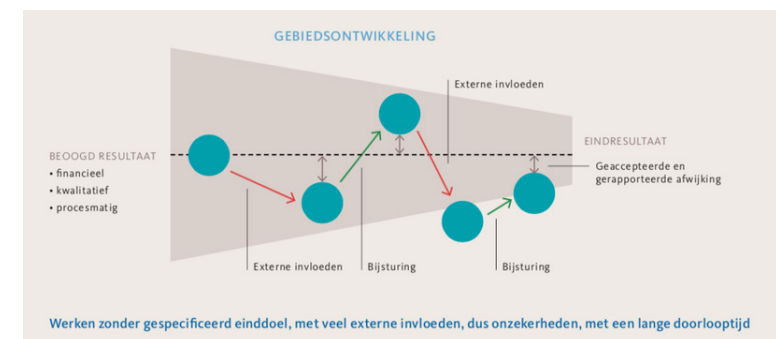
Grip op risico's en bewustzijn van risico's zijn essentieel bij gebiedsontwikkeling om voorspelbaarheid, kostenbeheersing, kwaliteitsborging, stakeholder-management, veiligheid en duurzaamheid te waarborgen. Bij de jaarlijkse herziening van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing worden risico's en beheersmaatregelen transparant en overzichtelijk opgenomen.



Programmatrisico's

Programmatrisico's kenmerken zich doordat deze risico's met de uitvoering van meerdere projecten of met projectoverstijgende activiteiten te maken hebben. Het programma heeft een lange looptijd. Dit betekent dat continuïteit een belangrijke factor is om van alle ambities (zoals geformuleerd in uitgangspunt 2) uit het Programma Ruimtelijke Vernieuwing een succes te maken.

De risico's, zoals weergegeven in de tabel, zijn inherent aan gebiedsontwikkeling, maar ze zijn in beeld en zo ver mogelijk beheersbaar. De genoemde risico's zijn kenmerkend voor gebiedsontwikkeling en vergelijkbare processen zijn overal in Nederland te vinden. Door proactief risicomanagement kunnen we deze risico's identificeren, evalueren en beheersen, waardoor we de impact op onze projecten zo veel mogelijk beperken.



Projectmatige risico's

Op projectniveau is het effectief managen van risico's essentieel voor een succesvolle project- of gebieds-ontwikkeling. Door risico's vroegtijdig te identificeren en te beheersen, kunnen we onverwachte gebeurtenissen beter voorspellen en beheersen, wat leidt tot een voorspelbaarder projectverloop en het behalen van doelen binnen voorspelde doorlooptijd en het geraamde budget. Dit voorkomt

kostenoverschrijdingen en waarborgt de kwaliteit van de projecten.

Binnen het programma worden de risico's op reguliere basis geïnventariseerd en van een beheersmaatregel voorzien.

Bij de Noord-Zuidverbinding worden deze ook standaard in de voortgangsrapportage opgenomen.

Op projectniveau komen de risico's en beheersmaatregelen terug in de besluitvorming van projecten.

Tabel: Risicomanagement op hoofdlijnen

PROGRAMMATISCH		
Risico	Beheersmaatregel	Invloed gemeente
Netcongestie	- Gesprek met netbeheerders - Regionaal tot nationaal gespreksonderwerp - Strategie op projectniveau	Beperkte invloed
Stikstof	- Analyse beschikbare en benodigde ruimte - Juridisch onderzoek - Samenwerking met medeoverheden - Lobby	Beperkte invloed
PFAS	- Actieve samenwerking regionaal - Onderzoek en strategie op projectniveau	Beperkte invloed
Nieuw Toekomstbestendig beleid medeoverheden	- Proactief participeren bij consultatierondes - (Regionale)lobby - Anticiperen op nieuw beleid - Intensieve afstemming op projectniveau met medeoverheden	Beperkte invloed
Samenhang projecten	- Integraal projectmanagement - Obeya methode	Veel invloed

PROJECT		
Risico	Beheersmaatregel	Invloed gemeente
Financiële haalbaarheid	- Kredietbewaking - Regelmatig actualiseren van de kostenraming - Financiële strategie toepassen - Subsidies en lobby inzetten	Veel invloed
Juridisch (procedures, wetgeving, vergunningen)	- Omgevingsmanagement - Realistische planning i.r.t. procedures - Juridische ondersteuning waar nodig - Second opinion waar nodig	Veel invloed
Technische haalbaarheid	- Strategie per thema (verkeer/ bodem/water/civieltechnisch/energie) - Rekenen en tekenen (iteratief ontwerpen) - Flexibiliteit in de procedures en ontwerpen inbouwen	Veel invloed
Omgevingsrisico	- Milieuonderzoeken beoordelen het omgevingsrisico - Actief inzetten op omgevingsveiligheid in de planvorming	Veel invloed
Stakeholder risico's	- Omgevingsmanagement - Transparante en actieve communicatie - Participatieprocessen	Veel invloed

Hierna worden enkele van de programmatische risico's toegelicht.

Netcongestie

Op 5 december 2024 hebben Stedin en TenneT netcongestie aangekondigd. De benodigde netverzwaring op het regionale net zal pas vanaf 2032 gerealiseerd kunnen worden. Om ruimte te vinden voor nieuwe projecten binnen de huidige energie-infrastructuur zal de gemeente samen met netbeheerders, bedrijven en andere overheden moeten zoeken naar oplossingen, zoals energiehubs, lokale energieopslag, alternatieve duurzame warmtebronnen en flexibiliteitscontracten.

Stikstof

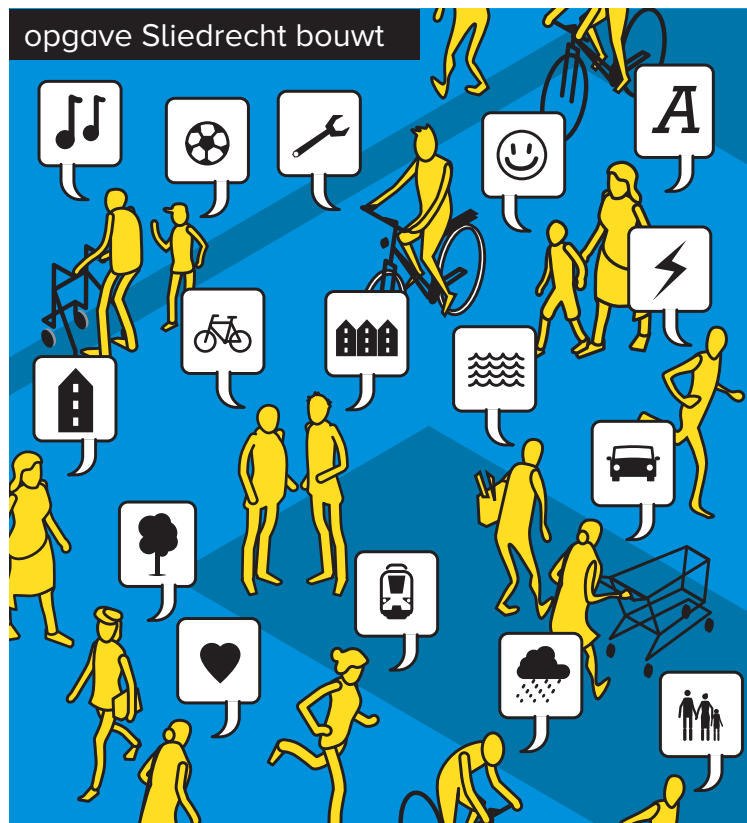
Bij gebiedsontwikkeling hebben we ook te maken met stikstofuitstoot op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Recent heeft de Raad van State belangrijke uitspraken gedaan over stikstofemissies. In december 2024 werd besloten dat intern salderen niet meer mag worden betrokken bij de voortoets, wat betekent dat voor ontwikkelingen vaker een natuurvergunning aangevraagd moet worden. In januari 2025 dwong de rechtbank het kabinet om in te grijpen in het stikstofbeleid, naar aanleiding van een zaak aangespannen door Greenpeace. Wij schatten in dat dit tot aangepast beleid op rijks- en provinciaal niveau zal leiden. We blijven de ontwikkelingen op dit gebied nauwgezet volgen en vertalen de consequenties naar onze projecten om ervoor te zorgen dat deze uitvoerbaar blijven binnen wet- en regelgeving.

PFAS

PFAS heeft mogelijk een grote negatieve impact op het programma. Daarom wordt dit binnen de projecten in de risicobeheersing meegenomen. We blijven actief op het dossier Chemours/ DuPont in de strijd tegen de uitstoot en sanering van PFAS en de gevolgen ervan voor de leefomgeving. Door de regionale samenwerking op dit dossier worden resultaten geboekt. Gezondheid staat centraal in al onze projecten, daarom nemen we het PFAS-dossier zeer serieus.

Toekomstbestendig beleid

Met de ambitie om toekomstbestendige projecten te realiseren, leggen we extra nadruk op duurzaamheid en innovatie. Water en bodem sturen onze ruimtelijke keuzes voor een duurzame leefomgeving. Circulariteit en efficiënt hergebruik van materialen minimaliseren de milieu-impact. Duurzame mobiliteitsoplossingen volgens het STOMP-principe verbeteren bereikbaarheid en verminderen CO2-uitstoot. Klimaatadaptieve maatregelen beschermen tegen extreme weersomstandigheden, terwijl gezonde verstedelijking de leefbaarheid en gezondheid bevordert. Zo creëren we projecten die, gebruikmakend van actuele kennis, voorbereid zijn op de toekomst, met aandacht voor toetsing door de provincie Zuid-Holland en de bijbehorende criteria.



Samenhang projecten

Elk ruimtelijk project heeft zijn eigen unieke planning en afhankelijkheden. Om deze projecten goed te beheersen, zijn er verschillende maatregelen nodig. Zo zijn er raakvlakken tussen projecten door ruimtelijke componenten, procedures, financiële middelen en planning. Dit maakt interne en externe communicatie cruciaal. Omgevingsmanagement en integraal projectmanagement spelen hierbij een essentiële rol.

Daarnaast willen we experimenteren met een visueel managementsysteem dat alle belangrijke projectinformatie op één centrale plek weergeeft (Obeya methode). Doel hiervan is de bevordering van samenwerking, inzicht in samenhang, prioritering in de processtappen en snelle besluitvorming.

Op deze manier zorgen we ervoor dat elk project soepel verloopt en goed beheerd wordt.

5. Financiële strategie en haalbaarheid

Het Programma Ruimtelijk Vernieuwing heeft het voorbijgaande jaar cruciale stappen gezet in het uitbreiden van de visie in de financiële haalbaarheid en de integrale samenhang tussen de projecten. Evenzeer blijft de financiële haalbaarheid van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing het komende jaar een punt van uitdaging. Hier wordt zorgvuldig naar gekeken en verschillende scenario's in onderzocht.

Bij het openen van grondexploitaties, wordt uitgangspunt 8 steeds meer van belang. De voeding uit de opbrengsten van projecten is nodig om te bouwen aan een financiële basis om ook de grondexploitaties van projecten, die later in tijd worden geopend te kunnen financieren. Daarnaast geeft het ruimte en flexibiliteit om financiële keuzes te maken ten behoeve van de ruimtelijke vernieuwing.

Uitgangspunt 8: **Het reserve Koers 2030 als onderdeel van de PenC-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 PenC-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 'revoluerend' te maken, wordt zowel actief als faciliterend grondbeleid, *volgens de nota grondbeleid 2025*, 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.

Binnenstedelijke Herstructurering

In 2023 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met Tablis Wonen om de uitwerking en realisatie van de stedenbouwkundige visie mogelijk te maken. Daarbij werd uitgegaan van een 50/50-verdeling van kosten en opbrengsten: beide partijen zouden gezamenlijk alle locaties in fase 1 t/m 3 ontwikkelen, met een gemeentelijke bijdrage van € 700.000 op basis van toenmalige haalbaarheidsberekeningen.

Sindsdien zijn de plannen, mede dankzij participatie, verbeterd en kennen ze een groter maatschappelijk draagvlak. In aanloop naar een realisatieovereenkomst (ROK) is gebleken dat een 50/50-verdeling leidt tot complexe verrekeningen. Daarom is in overleg besloten dat de gemeente en Tablis Wonen ieder hun eigen locaties ontwikkelen, voor eigen rekening en risico.

Deellocaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg zijn in eigendom van de gemeente. Hiervoor worden gefaseerd grondexploitaties opgesteld. Voor de grondexploitatie Maaslaan vindt in mei 2025 besluitvorming plaats. Voor de andere twee deellocaties volgt dit de komende jaren. Financieel wordt eerst een beroep gedaan op het eerder door de raad gereserveerde bedrag van € 700.000. Totdat de grondexploitaties van de Middeldiepstraat en de Valkweg zijn geopend. Dit krediet zal uiteindelijk worden geborgd in de grondexploitaties van beide deellocaties.

Financiën fase 2 en 3

Tablis Wonen ontwikkelt haar eigen locaties in fase 2 en fase 3 zelfstandig. De eerder voorziene gezamenlijke ontwikkeling van de Groene Stoep in fase 3 valt buiten de nieuwe afspraken. Met betrekking tot de Professorenbuurt, die over ca. 10 jaar kan worden uitgevoerd, is de gemeentelijke financiering/dekking nog niet ingevuld. De ROK ziet op de realisatie van woningen en niet op de realisatie van het zuidelijke deel van de Groene Long / de Groene Stoep. Belangrijk is dat in de ROK wel de medewerking van Tablis Wonen aan de realisatie van de Groene Stoep is vastgelegd. Mede door een herziening van samenwerking tussen Tablis Wonen en de gemeente, na de eerder gesloten SOK, is een substantiële gemeentelijke investering nodig voor de realisatie van de Groene Stoep, waarvoor t.z.t. middelen gevonden moeten worden. De gemeente krijgt op termijn de mogelijkheid om voor de realisatie van de Groene Stoep benodigde panden van Tablis Wonen aan te kopen, tegen de dan geldende leegstandwaarde. Verkend wordt of de winst die voortkomt uit de ontwikkeling van de gemeentelijke locaties in fase 1, of een deel daarvan, hiervoor kan worden ingezet.

Noord – Zuidverbinding

De gemeenteraad heeft een voorbereidingskrediet van € 2,2 miljoen toegekend om te komen tot een Voorlopig Ontwerp (VO) voor de Noord-Zuidverbinding. De provincie Zuid-Holland heeft in 2024 twee subsidies van € 100.000 toegekend aan de gemeente vanuit de Vliegende Brigade subsidie om een deel van de vooronderzoeken te dekken. De verwachting is dat het totale budget voldoende is om eind 2025 te komen tot een voorlopig ontwerp. In 2025 zal de inzet opnieuw zijn om gebruik te maken van de bestaande Vliegende Brigade subsidie.

Het VO wordt inclusief financiële raming eind 2025 aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Mochten de onderzoeken uitwijzen dat de Noord-Zuidverbinding niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, dan komen we naar de gemeenteraad met een voorstel tot aanpassing van de kaders.

Sliedrecht-Noord

De gemeenteraad heeft € 2,1 miljoen toegekend als voorbereidingskrediet in de winternota 2024. Dit voorbereidingskrediet gebruikt de gemeente Sliedrecht om de onderzoekskosten en personele kosten te dekken. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in 2024 een subsidie van € 100.000 toegekend ten behoeve van het programma vanuit de Vliegende Brigade subsidie om een deel van de personeelskosten te dekken. In 2025 hebben wij de intentie om opnieuw gebruik te maken van de bestaande Vliegende Brigade subsidie.

In combinatie met het contourenplan zal de financiële haalbaarheidsanalyse dit jaar 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 contourenplan en de hierbij behorende stukken, wordt vervolgens verder gewerkt aan een intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de betrokken 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.

Zwembad

De gemeenteraad heeft voor het zwembad van Sliedrecht op 23 april 2024 gekozen voor een zwembad met royale voorzieningen. Op basis van dit voorstel is een voorbereidingskrediet van € 450.000 toegekend.

Sinds juni 2024 onderzoeken de gemeenten Sliedrecht, Molenlanden en Hardinxveld-Giessendam de haalbaarheid van een gezamenlijk zwembad, waarbij een samenwerking tussen Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam kansrijk lijkt. In de eerste helft van 2025 worden de resultaten gepresenteerd aan de gemeenteraden, waarna er voor de zomer een principebesluit zal worden voorgelegd aan de agendacommissies van beide gemeenteraden.



Nota grondbeleid 2025

In januari 2025 heeft de gemeenteraad de nota Grondbeleid 2025 vastgesteld. Hiermee zet de gemeente Sliedrecht in op een sterke procesregie door instrumenten van het grondbeleid vroegtijdig en effectief in te zetten. Dat heeft betrekking op de beschikbaarheid van grond, de snelheid van het beschikbaar komen van grond en kosten(verhaal) in relatie tot de verdeling van waardeveranderingen van grond. Hierdoor kunnen ruimtelijke projecten transparanter en sneller worden gerealiseerd. In de nota Grondbeleid 2025 is vastgelegd op welke manier het grondbeleidsinstrumentarium wordt ingezet en op welke manier het college daarover verantwoording aflegt aan de gemeenteraad.

Subsidies

Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het binnenhalen van subsidies voor de projecten. Hieronder is een overzicht van de aangevraagde en toegekende subsidies in 2024 -2025 per project beschreven en de intentie die het programma wil aanvragen in het jaar 2025-2026. Komend jaar blijven we (nieuwe) subsidiestromen volgen en vragen we deze aan indien toepasbaar. Subsidies, die eerder zijn toegekend, zijn uiteraard nog steeds van toepassing. Denk hierbij aan de SPUK voor de Noord-Zuidverbinding, de Regio Deal-bijdrage voor de groene verbinding en de WBI-subsidie van de BHS.

Subsidies 2024 – 2025			
Project	Subsidies	Aangevraagd	Toegekend
Noord-Zuid verbinding	Tweemaal Vliegende Brigade		X
Binnenstedelijke Herstructurering	Vliegende Brigade en Woningbouw impuls		X
Sliedrecht-Noord	n.v.t.		
Zwembad	n.v.t.		

Subsidies 2025-2026			
Project	Subsidies	Aangevraagd	Toegekend
Noord-Zuid verbinding	Vliegende Brigade	X	
Binnenstedelijke Herstructurering	n.v.t.		
Sliedrecht-Noord	Vliegende Brigade	X	
Zwembad	Bevorderen intergemeentelijke samenwerking	X	

6. Samenwerken

Door krachten te bundelen, komt realisatie dichterbij en kunnen kosten worden gedeeld. En meer massa geeft doorzettingskracht. Partijen vullen elkaar aan in expertise en slagkracht. Daarvoor is nodig: een zorgvuldige omgang met ieders belangen, investeren in relaties, een goede organisatie en besluitvorming en een inspirerend proces.

Tablis Wonen (BHS)

Na een lang, mooi en intensief participatietraject vormt de besluitvorming van het stedenbouwkundig kader een mooie mijlpaal in de langdurige samenwerking tussen de gemeente en Tablis Wonen. Deze samenwerking bekrachtigen we met de ondertekening van de realisatieovereenkomst (ROK) met Tablis Wonen. Deze overeenkomst biedt houvast en geeft antwoord op de vraag hoe BHS op een efficiënte wijze gerealiseerd wordt de komende 15 jaar. De overeenkomst maakt duidelijk dat de gemeente haar eigen gronden bouwrijp maakt en vervolgens aan marktpartijen, of in enkele gevallen aan Tablis Wonen zoals bij de Maaslaan en Middeldiepstraat, verkoopt. Tablis Wonen zal haar eigen gronden ontwikkelen in fase 2 van BHS. Tijdens de gehele periode blijven beide organisaties betrokken; zowel ruimtelijk, als op proces en participatie. Daarnaast blijft Tablis Wonen actief betrokken als partij bij de planvorming van Sliedrecht-Noord.

Samenwerking markt (Sliedrecht-Noord)

Met de marktpartijen zijn we continu in afstemming over de stand van zaken en de lopende processen. Er is een vervolgverklaring tot samenwerking getekend, die nu nog van kracht is. Marktpartijen staan achter de keuze om eerst toe te werken naar een contourenplan. Op dit moment werken we gezamenlijk aan het initiëren en opstellen van een gedragen contourenplan. Op moment van vaststelling van het contourenplan volgen nadere afspraken over de inzet en samenwerking.

Samenwerking provincie (Sliedrecht-Noord)

In afstemming met de provincie Zuid-Holland, heeft de gemeente de keuze gemaakt om een tussenstap in te bouwen en toe te werken naar een contourenplan. Hierin hebben wij het voorbeeld van de Gnephoek in de gemeente Alphen aan de Rijn. Het plan is vormvrij, er is dus geen vaste

blauwdruk of set aan regels die de provincie hanteert voor het contourenplan als product. Wel is de afspraak dat de randvoorwaarden uit de GS-brief aan de Alblasserwaard herleidbaar uitgewerkt zijn in het stuk in ambtelijk overleg met de provincie. Niet alle thema's vragen eenzelfde niveau van uitwerking. Voor Sliedrecht zijn de thema's zoals water en bodem sturend, mobiliteit, woningbouwprogrammering en financiering het meest belangrijk met veel verdiepende onderzoeken. De provincie draagt vanuit haar expertise actief mee aan de werksessies en gesprekken, opdat de juiste onderzoeksvragen vanuit de gestelde randvoorwaarden worden meegenomen.

Als gemeente bepalen wij zelf wanneer het plan, het pakket aan onderzoeken en proces voldoen aan de randvoorwaarden uit de GS-brief. Het contourenplan ligt hierna dan ook aan de gemeenteraad voor ter besluitvorming. Wanneer dit moment in beeld is zal in overleg tussen gemeente en provincie de wijze van voorleggen aan de Gedeputeerde Staten besproken worden.

Nadat het totaalpakket van het contourenplan is aangeboden aan de provincie zal besluitvorming bij de Gedeputeerde Staten (GS) en daarna Provinciale Staten in gang worden gezet. Indien GS concluderen dat er voldoende vertrouwen is in de uitgewerkte ambities en een haalbaar plan, zal ze besluiten over de wijze waarop aan de randvoorwaarden moet worden voldaan.

Dit kan vervolgens een plek krijgen in een bestuurlijke overeenkomst (net als bij de Gnephoek heeft plaatsgevonden) tussen de provincie Zuid-Holland, gemeente Sliedrecht, Waterschap Rivierenland en Smart Delta Drechtsteden.

Uiteindelijk staat de provincie aan de lat voor de wijze waarop de herziening van haar omgevingsbeleid, en daarmee de opname van Sliedrecht-Noord op de 3ha-kaart, wordt vormgegeven.

Samenwerking Waterschap, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio

Op de thema's zoals bodem en water sturend zijn het Waterschap Rivierenland, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid belangrijke partners en adviseurs in het verdiepende onderzoekstraject. Hun input is meegenomen in de onderzoeken en er zal ook bij het verwerken van de onderzoeken in het contourenplan afstemming plaatsvinden.

Samenwerking Smart Delta Drechtsteden

In het afstemmen van onze woningprogrammering en mobiliteitsopgaven voor o.a. Sliedrecht-Noord zijn we in gesprek met de regio Smart Delta Drechtsteden om regionaal draagvlak te organiseren. Niet alleen is dit een randvoorwaarde vanuit de provincie, ook helpt het ons om elkaars ambassadeur te zijn. Zo is Smart Delta Drechtsteden bezig met de ruimtelijke strategie vanuit de regio, wat onder andere aandacht vraagt voor ontwikkelingen rondom de Merwedelingelijn.

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:

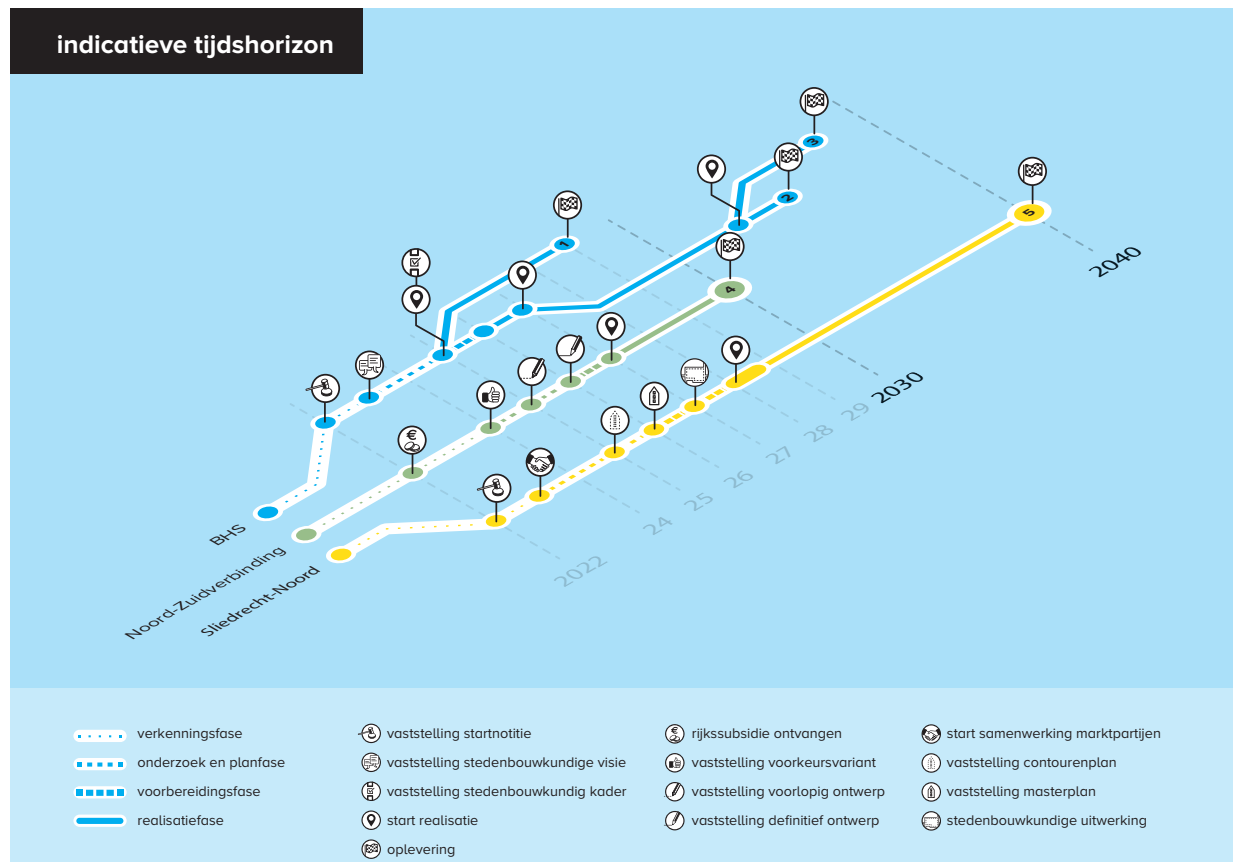
Lobby als middel om het programmatisch doel te bereiken

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.

Lobby en Public Affairs

Vanuit het programma in samenwerking met Smart Delta Drechtsteden, buurgemeentes en medeoverheden, werken wij actief aan de lobby ten behoeve van onze ambities. Enerzijds om Sliedrecht-Noord op de kaart te zetten en subsidiemogelijkheden te verkennen. Anderzijds ook om ruimte voor maatwerk en knelpunten in gebiedsontwikkeling te agenderen. Hierdoor zijn we ook proactief in gesprek met verschillende ministeries, waaronder: BZK, IenW en VRO. En organiseren we werkbezoeken om onze inzichten en uitdagingen te delen met verschillende bestuurslagen.

7. Planning



De tijdlijn visualiseert de globale stappen, mijlpalen en doorlooptijden van 2022 tot 2040. Mijlpalen BHS: startnotitie (2022), stedenbouwkundige visie (2023) en stedenbouwkundig kader (2025), start realisatie met aftakkingen naar de 3 sloop en nieuwbouw fasen binnen de BHS. Mijlpalen Noord-Zuidverbinding: toekenning van de rijkssubsidie (2022), besluit voorkeursvariant (2024), Voorlopig ontwerp (2025), Definitief Ontwerp (2026) en start realisatie (2027). Mijlpalen Sliedrecht-Noord: het ambitiedocument (2022), start samenwerking met marktpartijen (2023), contourenplan (2025), masterplan (2026) en stedenbouwkundige uitwerkingen in deelgebieden.

Uitgangspunt 13: De indicatieve tijdshorizon

Binnenstedelijke Herstructurering

- ▶ 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis
- ▶ 2025-2029: start nieuwbouw op de gemeente-locaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg)
- ▶ 2027-2040: Sloop en nieuwbouw op de Tablis-locaties: *Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Groene stoep en Dr. Schaepmanstraat*

De Noord-Zuidverbinding

- ▶ 2023-2026: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding
- ▶ 2027: start aanleg verbinding

Sliedrecht-Noord

- ▶ 2022-2026: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken
- ▶ 2027-2040: voorbereiding en woningbouw Noord

8. Programmaorganisatie

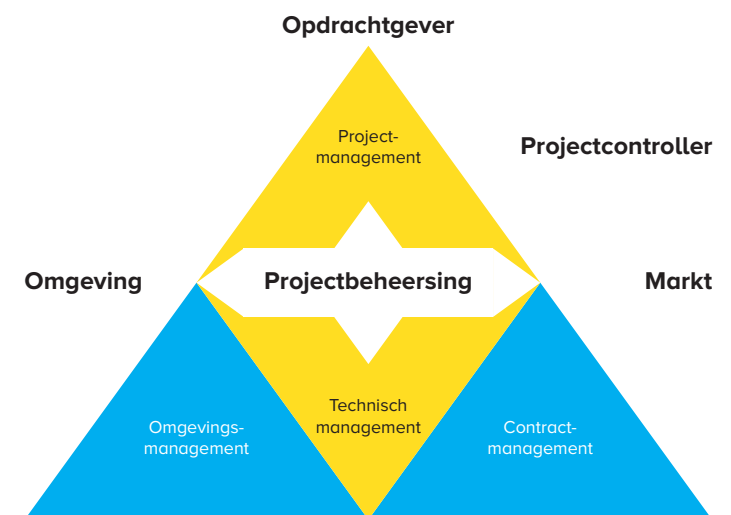
Ontwikkelingen programmaorganisatie

Doordat de projecten nieuwe fases zijn ingegaan en steeds concreter worden, is het programmateam in de tijdspanne van anderhalf jaar gegroeid in expertises en capaciteit. Wat kansen en uitdagingen met zich meebrengt. Het afgelopen jaar is er daarom ook tijd gestoken in een duidelijke scheiding tussen de opdrachtgever- en opdrachtnemerrollen. Dit resulteert in scherpere afspraken, verwachtingen en meer resultaatgerichte sturing.

Integraal projectmanagement

Het afgelopen jaar heeft het programma een belangrijke stap gezet richting integraal projectmanagement door de invoering van nieuwe rollen. Hierbij zijn de traditionele taken en verantwoordelijkheden van de projectleider verdeeld over een integraal projectmanagementteam. Door duidelijke afspraken te maken over taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden binnen diverse processen, wordt zowel de interne als externe samenwerking versterkt.

Door de inzet van IPM (Integraal Projectmanagement) wordt de integrale afstemming versterkt, met specifieke aandacht voor de technische uitwerking, samenwerking met de markt en het betrekken van de omgeving. Waardoor nieuwe inzichten en keuzes door de verschillende rollen integraal worden afgewogen.



9. Participatie en communicatie

Communicatie Sliedrecht bouwt

In 2024 is verder gewerkt aan de communicatieaanpak voor Sliedrecht bouwt en de uitvoering daarvan.

Op de website Sliedrechtbouwt.nl vinden inwoners alle informatie over de drie grote ontwikkelingen binnen het programma Sliedrecht bouwt: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS), Noord-Zuidverbinding en Sliedrecht-Noord. Op Sliedrechtbouwt.nl staat het meest actuele nieuws vanuit het programma. Daarnaast zijn op de website ook relevante documenten te vinden, zoals presentaties, raadsvoorstellen en -besluiten en het programmaplan.

De website is de digitale thuisbasis waar we naartoe verwijzen vanuit allerlei andere communicatiekanalen. Zoals de gemeentepagina en specials in de lokale krant Het Kompas. Of de verschillende social mediakanalen van de gemeente Sliedrecht. Daarnaast zijn we in 2024 gestart met een digitale nieuwsbrief. Iedereen die geïnteresseerd is kan zich abonneren op de nieuwsbrief en zo op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. Op het moment van schrijven zijn er ca. 200 abonnees.

Daarnaast is het programmateam in 2024 vier keer aanwezig geweest op de weekmarkt om met inwoners in gesprek te gaan over het programma.

Vooruitblik

Afgelopen jaar hebben we gewerkt aan het verbeteren van de website en ook komend jaar werken we hieraan verder. Daarnaast zetten we in op groei van het aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief. We zien dat het aantal abonnees elke week stijgt. Zelfs zonder er actief aandacht aan te besteden. Grote stijging in het aantal aanmeldingen zagen we vorig jaar op momenten dat we via andere kanalen over de nieuwsbrief communiceerden. Daarmee gaan we het komende jaar door.

Strategie en merk Sliedrecht bouwt

Begin 2025 zijn we gestart met de doorontwikkeling van de communicatiestrategie voor Sliedrecht bouwt. Daarbij zetten we het komende jaar vooral in op het creëren van bewustzijn. Zodat inwoners en ondernemers weten waarom de ontwikkelingen uit het programma nodig zijn. In latere fasen zetten we verder in op het creëren van draagvlak, activeren van stakeholders en het bestendigen van het programma in

de samenleving van Sliedrecht. Om dit te bereiken zetten we verschillende middelen in. En waar noodzakelijk en nuttig organiseren we gesprekken met inwoners en ondernemers.

In 2023 is gekozen voor de campagnenaam Sliedrecht bouwt voor de externe communicatie over het programma Ruimtelijke Vernieuwing. Komend half jaar maken we gefaseerd stappen om de naamgeving van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing om te zetten naar Sliedrecht bouwt. Met een daarbij passende merkenstrategie. Vanaf 1 januari 2026 werken we alleen nog met de programma naam Sliedrecht bouwt, voor een consistente externe communicatielijlijn.

Beeldmateriaal Sliedrecht bouwt

Onderdeel van de doorontwikkeling van de communicatiestrategie is het versterken van het verbeelden van het programma. Met beeldmateriaal en iconen werken we aan de begrijpelijkheid, aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van het programma voor een breder publiek. Beeldmateriaal dat speciaal voor het programma is gemaakt en daarmee een uitbreiding en versterking is van de huisstijl Sliedrecht bouwt.

Omgevingsmanagement

Bij de projecten zijn ervaren omgevingsmanagers betrokken. Omgevingsmanagement is niet alleen een rol, maar ook een manier van denken, werken en een professioneel vakgebied. Strategisch omgevingsmanagement fungeert als een cruciale verbinding tussen het programma, de projecten en de externe én interne omgeving. Omgevingsmanagers ontwikkelen hiervoor een omgevingsstrategie die bestaat uit een issue- en

stakeholderanalyse, participatie op verschillende niveaus en actieve communicatie.

In gesprekken met stakeholders ligt de focus op het achterhalen van de belangen die schuilgaan achter hun standpunten. Het principe van strategisch omgevingsmanagement is dat samenwerking op basis van wederzijdse belangen – de zogenaamde mutual gains approach – leidt tot betere projectresultaten. Dit wordt omschreven als ‘de taart groter maken’ en actief bijdragen aan elkaars belangen.

De omgevingsmanagers vormen het aanspreekpunt voor omwonenden, bedrijven, organisaties en interne stakeholders rondom de projecten. Zij hanteren een werkwijze die gericht is op openheid, transparantie en betrouwbaarheid, en werken op een proactieve en procesmatige manier. Verslagen van gesprekken worden zorgvuldig vastgelegd, en eisen en wensen van stakeholders worden verwerkt in een programma van eisen.

Een essentieel aspect van omgevingsmanagement is het managen van verwachtingen. Het is belangrijk om helder te communiceren waar een stakeholder wel of geen invloed op kan uitoefenen. Participeren betekent dat belangen van stakeholders worden gehoord, meegewogen in de besluitvorming van het project en de resultaten worden teruggekoppeld. Door deze manier van werken wordt het project – proces en resultaat – beter en meer gedragen.

De Maatschappelijke Adviesgroep (MAG)

De Maatschappelijke Adviesgroep (MAG) is ingesteld door het college van burgemeester en wethouders om gevraagd en ongevraagd te adviseren over ontwikkelingen die voortvloeien uit – of sterk raken aan – het Programma Ruimtelijke Vernieuwing. Deze onafhankelijke adviesgroep volgt de projecten in het programma en is alert op ontwikkelingen en knelpunten. Om op de hoogte te blijven nodigt de MAG regelmatig sprekers uit en bezoeken de leden informatie- en bewonersbijeenkomsten. In 2024 adviseerde de MAG over het Stedenbouwkundig Kader (BHS).

Naast het adviseren van de college richt de MAG zich op het vergroten van de zichtbaarheid, het optimaliseren van de bestaande structuur en het werven van twee nieuwe leden. Voor meer informatie kunt u de volgende website bezoeken: www.magsliedrecht.nl.

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. Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de opzet “Openbare ontmoeting gemeenteraad en participanten/ inwoners”, zoals deze is gehouden in maart 2024. De agendacommissie bepaalt naar aanleiding van het agendaverzoek of van deze opzet gebruik gemaakt wordt.

Bijlage: Was/Wordt uitgangspuntenlijst

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Ongewijzigd	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.	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.
Gewijzigd	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 <i>1000 woningen</i> 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.	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 <i>500 woningen</i> 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.

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Gewijzigd	Uitgangspunt 2 • Er is één groene verbindingen 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 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.	Uitgangspunt 2 • Er is één groene verbindingen 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 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 (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Komt te vervallen	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 BHS.	Uitgangspunt 3 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 vernieuwing van o.a. 440 sociale huurwoningen die evenwichtiger worden verspreid over Sliedrecht. Op korte termijn wordt gestart met de gemeentelijke locaties Maaslaan en Middeldiepstraat, gevolgd door de Valkweg wanneer het IKC gereed is. De sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd dragen bij aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad in Sliedrecht tijdens de herontwikkeling van de locaties Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en Dr. Schaepmansstraat. Uiteindelijk kan de realisatie van de groene long plaatsvinden door sloop en herinrichting van de Professorenbuurt. Dit gebeurt in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling, waarbij Tablis Wonen en de gemeente ieder hun eigen locaties voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie Tablis Wonen vindt plaats op basis van een afgesloten realisatieovereenkomst (ROK), waarin duidelijke afspraken zijn vastgelegd over taakverdeling, grondoverdracht en prestaties.
Gewijzigd	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. 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.	

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Komt te vervallen	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. 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.	
Ongewijzigd	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.	Uitgangspunt 4 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.
Nieuw		Uitgangspunt 5 Een nieuw zwembad Het realiseren van een nieuw zwembad met als voorkeursscenario een zwembad met royale voorzieningen wordt verder uitgewerkt. Waarbij er 2 opties parallel aan elkaar worden verkend: een nieuw zwembad in het plangebied van de Noord-zuidverbinding én een nieuw regionaal zwembad in samenwerking met de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Gewijzigd	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).	Uitgangspunt 6 De ontwikkeling van Sliedrecht-Noord De mogelijkheden van de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord worden verder uitwerkt in een contourenplan. Hierin worden de hoofdkeuzes inclusief onderbouwing op de thema's: bodem en watersturend, mobiliteit, woon & voorzieningenprogramma (met indicatief 1700-1850 woningen) en financiële haalbaarheid uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De 4 ha. aan netto uitgeefbaar bedrijventerrein zal later in een later stadium een uitwerking krijgen en vormt daarmee geen onderdeel van het contourenplan.
Nieuw		Uitgangspunt 7 Programmabeheersing Grip op risico's en bewustzijn van risico's zijn essentieel bij gebiedsontwikkeling om voorspelbaarheid, kostenbeheersing, kwaliteitsborging, stakeholder-management, veiligheid en duurzaamheid te waarborgen. Bij de jaarlijkse herziening van het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing worden risico's en beheersmaatregelen transparant en overzichtelijk opgenomen.
Ongewijzigd	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 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.

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Gewijzigd	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 9 Grondbeleid, subsidies en private investeringen Teneinde de reserve Koers 2030 'revolverend' te maken, wordt zowel actief als faciliterend grondbeleid, <i>volgens de nota grondbeleid 2025</i>, bij de uitvoering van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing toegepast en ook worden de mogelijkheden van subsidies en private investeringen betrokken.
Ongewijzigd	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.	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.
Ongewijzigd	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 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.

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Ongewijzigd	Uitgangpunt 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.	Uitgangpunt 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.
Gewijzigd	Uitgangpunt 13 De indicatieve tijdshorizon Binnenstedelijke Herstructurering • 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis • 2026-2027: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg) • 2027-2040: sloop en nieuwbouw in Sliedrecht-Oost De Noord-Zuidverbinding • 2023-2025: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding • 2027: start aanleg verbinding Sliedrecht-Noord • 2022-2025: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken • 2025-2040: voorbereiding en woningbouw Noord	Uitgangpunt 13 De indicatieve tijdshorizon Binnenstedelijke Herstructurering • 2023-2025: Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht uitwerken samen met Tablis • 2025-2029: start nieuwbouw op de gemeentelocaties (Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg) • 2027-2040: Sloop en nieuwbouw op de Tablis-locaties: Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Groene stoep en Dr. Schaepmanstraat. De Noord-Zuidverbinding • 2023-2026: uitwerking en financiering & voorbereiding van de verbinding • 2027: start aanleg verbinding Sliedrecht-Noord • 2022-2026: Sliedrecht-Noord studie & planologisch gereed maken • 2027-2040: voorbereiding en woningbouw Noord

Status	Was (2024/2025)	Wordt (2025/2026)
Ongewijzigd	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. Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de opzet “Openbare ontmoeting gemeenteraad en participanten/ inwoners”, zoals deze is gehouden in maart 2024. De agendacommissie bepaalt naar aanleiding van het agendaverzoek of van deze opzet gebruik gemaakt wordt.	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. Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de opzet “Openbare ontmoeting gemeenteraad en participanten/ inwoners”, zoals deze is gehouden in maart 2024. De agendacommissie bepaalt naar aanleiding van het agendaverzoek of van deze opzet gebruik gemaakt wordt.

Contact

Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Bezoekadres
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

T 14 0184
E info@sliedrechtbouwt.nl

► sliedrechtbouwt.nl

