



Gemeente  
**Sliedrecht**



# PROGRAMMAPLAN RUIMTELIJKE VERNIEUWING 2022-2030

**GEMEENTE SLIEDRECHT**  
OKTOBER 2021



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1. Uitgangspunten voor het programma ruimtelijke vernieuwing</b>	<b>6</b>
1.1 Programma ruimtelijke vernieuwing Sliedrecht 2022-2030	6
1.2 Programmaplan	7
1.3 Te bereiken resultaten met het Programma ruimtelijke vernieuwing	8
<b>2. Stedenbouwkundige uitgangspunten</b>	<b>11</b>
2.1 Stedenbouwkundige verkenning	11
2.2 Binnenstedelijke herstructurering - te beginnen vanuit Oost	12
2.3 De nieuwe verbinding met Sliedrecht Noord	15
2.4 Wonen, werken en verblijven in Noord	17
<b>3. Financiële uitgangspunten</b>	<b>19</b>
3.1 Ruimtelijk Vernieuwingsfonds	19
3.2 Opzet en werking van het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds	19
3.3 Relatie met het grondbeleid	21
3.4 Subsidies en private investeringen	21
<b>4. Uitgangspunten haalbaarheid</b>	<b>22</b>
4.1 Programmatische en financiële haalbaarheid	22
4.2 Marktconsultatie	24
4.3 Lobby om de haalbaarheid te vergroten	24
4.4 Tijdshorizon	26
<b>5. Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030</b>	<b>28</b>



# Op koers naar het vernieuwde Sliedrecht van 2030

**In de afgelopen raadsperiode hebben we al belangrijke stappen gezet voor het ruimtelijk perspectief van Sliedrecht richting 2030. 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 plan-capaciteit te willen realiseren voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, waaronder de ontwikkeling van Sliedrecht Noord. In de *Omgevingsvisie* is dit plaatje planologisch ingekleurd en vertaald naar een aantal ontwikkelingsgebieden.**

In dit *Programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030* wordt een vervolgstap gezet naar realisatie van deze ontwikkelingen.

Met binnenstedelijke herstructurering - te beginnen vanuit Oost. Met een verkenning voor de mogelijkheden van wonen, werken en verblijven in Noord. En met een eerste schets van het slechten van de barrière daartussen.

En door een eerste schets van de financiële kaders voor het Fonds ruimtelijke vernieuwing en van de mogelijkheden van grondexploitatie en andere inkomsten. Met een inschatting van de programmatische en financiële haalbaarheid, getoetst aan de interesses van marktpartijen. En beoordeeld vanuit de mogelijke resultaten van lobby - alleen en samen met onze burens - bij rijk, provincie en anderen.

Daarmee zijn de eerste stappen richting 2030 concreet gezet. Stappen die we beschrijven in een jaarlijks terugkerend programmaplan. Stappen die steeds concreter worden. En stappen die ons steeds weer dwingen om afwegingen te maken.

We schetsen nu de uitgangspunten in dit programmaplan en straks beoordelen we die aan de hand van de tussentijdse projectresultaten. Maar vanuit die projectresultaten keren we steeds weer terug naar het programmaniveau. Want Sliedrecht is in 2030 geen verzameling van tussentijdse projecten, maar een het resultaat van een voortdurende afweging binnen het Programma ruimtelijke vernieuwing.

Met dit programmaplan zetten we opnieuw een belangrijke vervolgstap richting 2030: vanuit de contouren in de *Koers 2030* naar de verdere verkenningen in dit programmaplan. Dit is dus een mooi moment, waarmee de richting van onze ruimtelijke vernieuwing verder wordt ingevuld. En met elke vervolgstap hierna, sturen we steeds scherper aan de wind. Zodat we op tijd en op de goede plek aankomen in het vernieuwde Sliedrecht van 2030.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Ton Spek en Ed Goverde,  
wethouders ruimtelijke vernieuwing

## HOOFDSTUK 1

# Uitgangspunten voor het programma ruimtelijke vernieuwing

## 1.1. Programma ruimtelijke vernieuwing Sliedrecht 2022-2030

Om de resultaten van het Programma ruimtelijke vernieuwing in 2030 te bereiken maken we keuzes in de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht. Ruimtelijke vernieuwing is een breed begrip dat alle aspecten van ruimtelijke (en daarmee verbonden economische en sociale) ontwikkeling in zich draagt. Het risico van een dergelijke brede scope is, dat we alles aanpakken maar de samenhang uit het oog verliezen.

Het Programma ruimtelijke vernieuwing biedt de uitgangspunten om die samenhang steeds voor ogen te blijven houden. De projectresultaten die we hiervan nu verwachten kunnen tenslotte in de loop van de jaren verschuiven of door onverwachte ontwikkelingen anders worden ingevuld dan oorspronkelijk beoogd. Het voordeel van de programmatische bril is dat de samenhang in stand blijft en het beoogde programmaresultaat steeds voorop blijft staan. Het beoogde programmaresultaat is daarmee geen verzameling van projecten, maar een programmatisch doel.

In deze opbouwfase van het programma is het noodzakelijk om de uitgangspunten voor de hiermee te bereiken *Doelen* en de hiervoor noodzakelijke *Inspanningen* vast te leggen.

Door deze in de komende jaren verder in te vullen, ontstaat er steeds meer zicht op de criteria die de raad vervolgens kan hanteren om het programma af te wegen, te beoordelen en eventueel bij te sturen. De criteria hiervoor zullen geleidelijk worden ontwikkeld in de programmaplannen vanaf 2023. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan criteria zoals tempo (hoe is het tempo van de onderliggende (deel-)projecten?), haalbaarheid (hoe haalbaar zijn de plannen?), efficiency (hoe kan er tempoversnelling worden gerealiseerd?) en flexibiliteit (welke (deel-)projecten kunnen worden versneld?)

### Uitgangspunt 1: Het programma ruimtelijke vernieuwing

In de komende jaren groeit het programma en wordt het steeds concreter. De aandacht in het programma zal verschuiven van kaderstelling naar het afwegen van risico's, het beoordelen van de inspanningen en het mogelijk bijstellen van het programma. De sturingscriteria voor het programma zullen geleidelijk worden ontwikkeld in de programmaplannen vanaf 2023.

## 1.2. Programmaplan

In dit programmaplan wordt de aanpak voor de ruimtelijke vernieuwing in Sliedrecht uitgewerkt. Het programmaplan wordt jaarlijks in een geactualiseerde vorm aan de raad voorgelegd. In de komende jaren groeit het programma en wordt het steeds concreter. De aandacht in het programmaplan zal dan – door de groei van het programma en de onderliggende projecten - verschuiven van kaderstelling naar het afwegen van risico's, het beoordelen van de inspanningen en het mogelijk bijstellen van het programma en programma-doelen.

Gelet op de stevige ruimtelijke vernieuwingsambities van Sliedrecht en de vaak ingrijpende consequenties die deze hebben voor het gemeentelijk grondgebied, achten wij het dan ook van belang dat dit programmaplan jaarlijks samen met de Kadernota wordt besproken en met dit kader worden afgewogen.

We sluiten met dit programmaplan aan bij het advies van de Rekenkamercommissie over de zogenaamde 'grote projecten'. Eerst de kaderstelling (opgenomen in dit programmaplan 2022-2030), dan de discussie aan de hand van sturingscriteria en vervolgens sturen op de te bereiken resultaten (geleidelijk ontwikkelen in de programmaplanen vanaf 2023).

Hiervoor is volgens de Rekenkamercommissie duidelijke informatievoorziening aan de raad noodzakelijk: regelmatig, niet te gedetailleerd of te specifiek en met duidelijkheid over wel of niet vertrouwelijkheid. Met deze programma-benadering voorzien we hierin: het informatieniveau wordt in het jaarlijkse programmaplan ingevuld op het niveau van

de te bereiken resultaten. Door de raad daarnaast halfjaarlijks bij te praten over de voortgang van de (deel-)projecten, wordt ze zodanig geïnformeerd dat ze de resultaten in de context van het programmadocument jaarlijks bij de Algemene Beschouwingen kan afwegen, beoordelen en bijsturen.

Naast de jaarlijkse bespreking van het programmaplan worden er voor de uitvoering van het programma voorstellen aan de raad voorgelegd die passen bij de eigen bevoegdheid van de raad, zoals planologische besluitvorming en besluiten in verband met grondexploitaties. We streven er naar, om deze besluiten zo veel mogelijk in samenloop met, dan wel in de context van het programmaplan aan de raad voor te leggen.

### **Uitgangspunt 2: De functie van het programmaplan**

De uitgangspunten voor het Programma ruimtelijke vernieuwing zijn opgenomen in dit programmaplan 2022-2030. Het programmaplan wordt hierna jaarlijks samen met de Kadernota in de raad besproken. Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het programmaplan.

### 1.3. Te bereiken resultaten met het Programma ruimtelijke vernieuwing

In de Koers 2030 die is vastgesteld bij de Kadernota 2021 is voor het aandeel ruimtelijke vernieuwing opgenomen, dat Sliedrecht een ‘evenwichtige ontwikkeling nastreeft met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid’. Sliedrecht zou er vanuit die ambitie in 2030 als volgt moeten uitzien.

***Sliedrecht heeft een aantrekkelijke ruimtelijke inrichting en er zijn meer en geschikter woningen gebouwd. Sliedrecht is meer energie neutraal. Zo heeft de gemeente een aantal groene longen toegevoegd en daarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Daarnaast kent Sliedrecht minder verkeersoverlast en in het verkeer is het veiliger geworden. De barrière van A15 en spoor in de ontwikkeling van Sliedrecht is opgeheven.***

We zien de woningbouwopgave als katalysator voor deze ruimtelijke vernieuwing. Hiervoor wordt ingezet op een toename van 2.500 woningen tot 2040. Nieuwbouw in Sliedrecht brengt een verhuisstroom op gang die invloed heeft op het aantal huishoudens en op het behoud en de ontwikkeling van het voorzieningenniveau. We stimuleren daarom stevige doorstroming naar nieuwbouw in koop en huur in het midden- en hoger segment. En we ontwikkelen gemengde woonwijken waarin we streven naar totaal 30% sociale woningbouw.

Gelet op de actuele woningbehoefte en de te verwachten bevolkingsontwikkeling, willen wij het merendeel van deze woningbouw-



**‘Om meer ruimte te creëren, denken we aan sloop en nieuwbouw in het bestaande stedelijk gebied en nieuwbouw in Sliedrecht Noord’**

opgave nog dit decennium realiseren. We zetten daarom in op harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030. Om meer ruimte te creëren, denken we aan sloop en nieuwbouw in het bestaande stedelijk gebied en nieuwbouw in Sliedrecht Noord. In ieder geval zal de ontwikkeling van Sliedrecht ten noorden van het spoor in relatie moeten worden gezien met het reeds bebouwde gedeelte.

Aan de hand van de Koers 2030 hebben we de voor de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht in 2030 te bereiken resultaten als volgt vastgelegd.





### **Uitgangspunt 3: De met het Programma te bereiken resultaten**

- Er is harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, in Sliedrecht beneden de A15 en in Sliedrecht Noord en in samenhang ontwikkeld.
- Van die harde plancapaciteit koersen we op realisatie van tenminste 1000 woningen in 2030; voor het nog resterende deel streven we naar harde realisatie-afspraken.
- Het lager segment van de woningmarkt is vernieuwd door nieuwbouw, sloop en/of renovatie en is in absolute zin toegenomen met enkele honderden woningen die vooral zijn gericht op starters en senioren. Daarnaast is extra woningbouw gerealiseerd in het midden- en hoger segment.
- Er zijn minimaal twee groene verbindingen tussen polder en Merwede.
- De ruimtelijke vernieuwing is klimaatneutraal gerealiseerd en is aantoonbaar klimaat-adaptief.
- De woningen in Sliedrecht beneden de A15 en in Sliedrecht Noord zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en de Stationsweg is aanmerkelijk ontlast van doorgaand verkeer.
- De ruimtelijke vernieuwing heeft waar mogelijk en gewenst geleid tot sanering van bestaande bedrijfsterreinen en minimaal gelijkwaardige oppervlakte aan nieuwe ruimte voor bedrijven.
- De ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte zijn kwalitatief aanmerkelijk versterkt.
- Het voorzieningenniveau is ten opzichte van 2020 in omvang en samenstelling in stand gebleven en met de omvang van de nieuwe woningbouw meegegroeid.



## HOOFDSTUK 2

# Stedenbouwkundige uitgangspunten

## 2.1 Stedenbouwkundige verkenning

In het verlengde van de Omgevingsvisie heeft een stedenbouwkundige verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van Sliedrecht plaatsgevonden. In de verkenning is de opgave uit de Koers 2030 en uit de Omgevingsvisie, om te bouwen en om kwaliteit toe te voegen, verder uitgewerkt.

In het bijzonder is in deze stedenbouwkundige verkenning uitgewerkt, hoe het huidige reeds bebouwde deel van Sliedrecht en de te ontwikkelen polder in samenhang kunnen worden gebracht. Hierbij is onderzocht, hoe 2.500 extra woningen in Sliedrecht kunnen worden gerealiseerd, uitgaande van versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze extra woningbouw dient vooral te worden gerealiseerd in het midden- en hoger segment van de woningmarkt; het lager segment zal naar rato van deze groei beperkt worden uitgebreid en vooral worden verbeterd en verduurzaamd door nieuwbouw, sloop en/of renovatie. De nadruk op het middel en hoger segment is verwoord in het Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2019 en in de Koers 2030. Nieuwbouw in deze segmenten heeft veel effect op de doorstroming en zal daardoor indirect een veelvoud aan woningen in het betaalbare segment vrijmaken. Dit alles neemt niet weg dat betaalbare woningen (huur en koop) wel degelijk onderdeel uitmaken van het

nieuwbouwprogramma.

Ook is gekeken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling voor werken en voorzieningen. Het uitgangspunt hiervoor is geweest, dat ruimte voor bedrijven uiteindelijk gelijk of groter moet zijn en dat het voorzieningenniveau - inclusief sport en recreatie - in stand is gebleven of versterkt.

De ruimtelijke opgave moet ook aansluiten bij de ambitie om Sliedrecht te vergroenen en te verduurzamen. Hiervoor is onderzocht, hoe dit kan worden gerealiseerd door groene verbindingen tussen polder en Merwede, die ook de verbinding van Sliedrecht met de rivier aanmerkelijk verbeteren. De ruimtelijke vernieuwing is verder ingevuld als klimaat-neutraal en klimaat-adaptief.

De opgave om de bereikbaarheid te verbeteren is onderzocht door de knelpunten in het langgerekte Sliedrechtse netwerk goed op te pakken en door vooral het dijklint en de Stationsweg aanmerkelijk te ontlasten van doorgaand verkeer.

De verkenning gaat uit van een integrale aanpak van Sliedrecht. Hiervoor zijn twee sporen en de samenhang daartussen verder uitgewerkt. Binnenstedelijk is gekeken naar de concrete programmatische mogelijkheden en hoe deze samenhangen met ruimtelijke verbetering. Op basis hiervan zijn de kansen en voorwaarden voor ontwikkelingen in



Sliedrecht Noord uitgewerkt: welke concrete programmatische mogelijkheden zijn hier en welke toegevoegde kwaliteiten biedt Noord voor geheel Sliedrecht? Leidend in deze integrale aanpak is het antwoord op de vraag wat voor gemeente Sliedrecht is in 2030: wat is de gewenste samenhang tussen het huidige binnenstedelijk gebied en Noord, hoe is Sliedrecht er dan op vooruit gegaan?

#### **Uitgangspunt 4: De stedenbouwkundige uitgangspunten**

De stedenbouwkundige verkenning zet een accent op de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht - te beginnen vanuit Sliedrecht Oost -, de ontwikkeling van Sliedrecht Noord en op de verbinding daartussen en heeft effecten op de ontwikkeling van geheel Sliedrecht. De verkenning omvat de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke vernieuwing

De stedenbouwkundige verkenning bestaat uit de volgende onderdelen.

## **2.2 Binnenstedelijke herstructurering - te beginnen vanuit Oost**

Als eerste stap ligt in de verkenning de focus op de ontwikkeling van Sliedrecht Oost. Oost is aan vernieuwing toe. Het kent een eenzijdige en verouderde woningvoorraad met een hoog aandeel sociale woningen waar de leefbaarheid onder druk staat. Herontwikkeling van Sliedrecht Oost biedt structurele ruimtelijke en programmatische kansen door er een groene long van polder tot rivier te realiseren die de nu onsamenhangende groenstructuren met elkaar verbindt. Deze samenhang kan worden ingevuld door een groene noord-zuidroute voor fietsers en voetgangers met ruimte voor ontmoeting, sport en spel.

**‘Sliedrecht Oost kent een eenzijdige en verouderde woningvoorraad.’**

Voor de ontwikkeling van deze groene verbinding zijn - samen met woningstichting Tablis - vijf vernieuwingsprojecten uitgewerkt. Uitgangspunt hiervoor is, dat er meer menging van doelgroepen en woningtypes

in Oost plaatsvindt en dat dit leidt tot een beperkte toename van sociale woningen in de gehele gemeente: het aandeel sociaal Oost daalt en het aandeel in resterend Sliedrecht stijgt. Dit vraagt om meerjarige schuifruimte waardoor we eerst buiten Oost aan de slag willen met nieuwe (sociale) woningbouw (Maaslaan, Middeldiepstraat) en pas daarna in Oost willen slopen en vervangen. Door een schuifoperatie van circa tien jaar ontstaan hierdoor geen tussentijdse tekorten in (sociale) woningbouw. Kortom: eerst bouwen, dan slopen!

De herontwikkeling van Sliedrecht Oost leidt tot aantrekkelijker openbare ruimte, een betere interactie van de gebouwen en de openbare ruimte en een steviger en sociaal veiliger groenstructuur en leidt tot een reeks ontwikkellocaties.

### **Uitgangspunt 5: De binnenstedelijke herstructurering**

De eerste stap in de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht is nadere uitwerking van de herontwikkeling van Sliedrecht Oost. Onderdeel hiervan is verplaatsing naar en beperkte toename van sociale woningbouw in andere delen van Sliedrecht. Uitgangspunt is, dat eerst buiten Sliedrecht Oost wordt ontwikkeld, waarna in Oost kan worden vervangen en vernieuwd.



- **Sportpark aan de Thorbeckelaan**

De ontwikkeling van het Sportpark aan de Thorbeckelaan biedt kansen voor het beter aansluiten, organiseren en programmeren van woningbouw. Ook worden hierdoor de Tiendweg, Lijsterweg en Thorbeckelaan beter aangesloten. Het sportpark wordt het nieuwe visitekaartje van Sliedrecht waarin de mogelijkheden van clustering van sportvoorzieningen worden onderzocht, ook in combinaties van wonen en sport(-hal). Ze leidt tot meer representativiteit aan de Thorbeckelaan en een toegankelijk sportpark. Het sporten wordt meer zichtbaar en er wordt een echt park toegevoegd.

- **Professorenbuurt**

In de Professorenbuurt is chirurgisch ingrijpen gewenst. De buurt kenmerkt zich nu door veel restgroen en lange stenige straten. Herontwikkeling leidt - gecombineerd met de aanleg van de noord-zuidverbinding voor fiets en langzaam verkeer - tot een toegankelijke en veilige buurt, waar het groen nu echt openbaar is en met voldoende parkeerruimte rondom.

- **Kromme Stoep**

In dit deel van Oost is wonen aan een verbindende parkstructuur tussen rivier en polder mogelijk. Dit gebied kenmerkt zich nu door gefragmenteerde ruimte en veel verharding. Herontwikkeling leidt tot een samenhangende openbare ruimte, waar gebouwen een nieuwe rand maken langs de nieuw aan te leggen noord-zuid fiets-/voetgangersverbinding.



- **Randen Vogelbuurt**

Aan de Rembrandtlaan en Thorbeckelaan is een vijftal vijfhoog flats technisch verouderd. Deze flats bevatten (vrijwel) identieke woningen met volledig gesloten, onaangename



plinten en de binnenkanten zijn verhard voor parkeren. Door herontwikkeling naar levendige plinten, groene binnenhoven en een grote diversiteit aan woningtypes, waar sociaal en markt en gestapeld en grondgebonden zijn gemengd, kan een nieuwe buurt ontstaan, die met de openbare groene ruimte is verbonden en die nieuw elan geeft aan de langs gelegen Rembrandtlaan en Thorbeckelaan.

- **Maaslaan en Middeldiepstraat**

De start voor deze schuifoperatie ligt buiten Oost. De beschikbaarheid van ruimte buiten Sliedrecht Oost is randvoorwaardelijk voor de start van de carrousel die de herontwikkeling van Oost in beweging zet. We onderzoeken hiervoor of aan de Maaslaan en de Middeldiepstraat ca. 120 woningen kunnen worden ontwikkeld. In de Maaslaan in de vorm van woningen aan de Maaslaan en naar het park, waardoor een deel van het park weer wordt terug gegeven aan de publieke ruimte. In de Middeldiepstraat op en in de nabijheid van de huidige brandweerlocatie.

We willen met de nadere uitwerking van de schuifoperatie Sliedrecht Oost stap-voor-stap toewerken naar een herontwikkelingsstrategie. In stap 1 verhuizen naar west, in stap 2 nieuwbouw in Oost, etc. Deze strategie kan fasegewijs tot stand komen in de komende tien tot vijftien jaar, waarbij in Oost ca. 400 woningen worden vervangen door sloop-nieuwbouw en het totaal aantal woningen nagenoeg gelijk blijft. In Oost leidt dit tot ca. 120 sociale woningen minder, die worden verplaatst naar elders in Sliedrecht. In totaal worden in deze carrousel ca. 720 eigentijdse woningen gerealiseerd.

### **Uitgangspunt 6: De locaties voor binnenstedelijke herstructurering**

In de verdere uitwerking van het programma ruimtelijke vernieuwing wordt over een periode van tien tot vijftien jaar voorzien in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling in het sportpark, de Professorenbuurt, de Kromme Stoep, de randen van de Vogelbuurt en aan de Maaslaan en de Middeldiepstraat. Mogelijk worden daaraan nog locaties toegevoegd.

## **2.3 Nieuwe nieuwe verbinding met Sliedrecht Noord**

Door de binnenstedelijke herontwikkeling, in het bijzonder in Sliedrecht Oost, ontstaan er ruimtelijke mogelijkheden om de barrière tussen het huidige binnenstedelijke gebied en de polder nu echt te slechten, zowel infrastructuurueel, programmatisch als ruimtelijk. Een nieuwe verkeersverbinding ter hoogte van de Lijsterweg/sportpark kan hierin de noordelijke entree van Sliedrecht vormen, waardoor de functie van de Stationsweg voor doorgaand verkeer kan vervallen.

In de stedenbouwkundige verkenning is een verbinding ontwikkeld, die het reeds bebouwde gebied infrastructuurueel verbindt en verknoopt met de te ontwikkelen polder. En die het noord-zuidpark over de barrière van A15 en spoor heentrekt, als een natuurlijke verbinding die nieuwe condities mogelijk

maakt voor de ontwikkeling van Sliedrecht Noord.

Hiervoor worden een drietal varianten nader uitgewerkt op hun ruimtelijke, verkeerskundig, civieltechnische en financiële consequenties: (1) een tunnel, (2) een viaduct (smal) en (3) een parkachtig viaduct (breed), onder of over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale Weg N482. Dat betekent dat nu geen voorkeurskeuze gemaakt behoeft te worden over een variant, maar dat dit na nadere uitwerking terugkomt in de het jaarlijks programmadocument.

### **Uitgangspunt 7: De verkenning van de nieuwe verbinding met Sliedrecht Noord**

Voor de nieuwe verbinding met Sliedrecht Noord wordt een drietal varianten uitgewerkt op hun ruimtelijke, civieltechnische en financiële consequenties: (1) een tunnel, (2) een viaduct (smal) en (3) een parkachtig viaduct (breed), onder of over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale Weg N482.



Optie 1: een tunnel



Optie 2: een smal viaduct

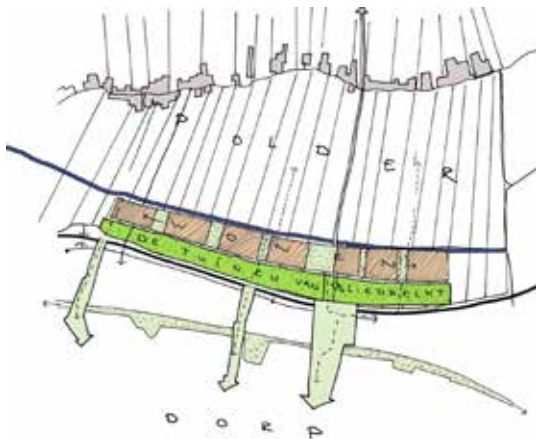


Optie 3: een parkachtig viaduct



## 2.4 Wonen, werken en verblijven in Noord

Voor de ontwikkeling van Sliedrecht Noord is een programma ontwikkeld dat een aantal belemmeringen en ruimteclaims - zoals wonen, energie recreatie, sport en water - in hun onderlinge samenhang ontwikkelt. Het programma voorziet in een nieuwe rand aan het groene hart, waarin in een aantal vlekken 'tuinen' en 'wonen en werken' met de aangrenzende polder worden gecombineerd. Indicatief denken we hier aan een woningbouwcapaciteit met een bandbreedte van 1.250-1.600 woningen en circa 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein.



- **'Tuinen van Sliedrecht'**

De 'Tuinen van Sliedrecht' worden hierin langs het spoor ontwikkeld in de vorm van 2,5 kilometer openbaar parkgebied en energielandschap tussen Betuwelijn. De Tuinen kennen verschillende functies die nader op hun haalbaarheid en exploitatie uitgewerkt worden: zonnevelden, mountainbike parcours, speeltuin, openluchttheater, skatepark, tuinieren, urban sports park, evenemententerrein, bos, zwembad en zwemwater.

- **'Wonen in Noord'**

'Wonen in Noord' betekent dan wonen in en aan de polder, in diverse woonmilieus. Dichtbij het hoogwaardig openbaar vervoer van MerwedeLingeLijn met een directe verbinding met Dordrecht, Rotterdam en Utrecht. En dichtbij 'Sliedrecht Zuid' waar, door de nieuwe noord-zuidverbindingen, de voorzieningen aanwezig zijn die door woningbouw in Noord verder worden versterkt. En wellicht ook met lichte voorzieningen in Noord, waar door de groei van het aantal inwoners een extra school voor Sliedrecht noodzakelijk lijkt.

- **'Werken in Noord'**

Aan de oostkant van Sliedrecht Noord ontstaat naast de waterzuivering de mogelijkheid om een kleinschalig bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierdoor vormt 'Werken in Noord' compensatie voor bedrijven die vrijwillig uit de bestaande bebouwing van Sliedrecht willen vertrekken en bedrijven die zich vanuit Sliedrecht verder willen ontwikkelen. 'Werken in Noord'.





### **Uitgangspunt 8: 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 1.200 tot 1.600 woningen) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgifbaar bedrijventerrein).

## HOOFDSTUK 3

# Financiële uitgangspunten

## 3.1 Ruimtelijk vernieuwingsfonds

In de 'Koers 2030' is vastgelegd, dat het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds - als bron voor aanvulling op de reguliere begroting - wordt ingezet om de grootschalige opgaven die samenhangen met de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht te faciliteren en realiseren. Deze aanvulling zal onder meer worden gebruikt om bijdragen van andere overheden te verkrijgen en om private partijen te bewegen te investeren in de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht. Het fonds zal ook worden ingezet ter dekking van de onderzoeks-, begeleiding- en eerste implementatie kosten.

In dat kader is besloten, dat van de verkoopopbrengst van de Eneco-aandelen een bedrag van € 7,5 mln. wordt bestemd voor de vorming van een fonds Ruimtelijke Vernieuwing. Van dit bedrag is in de begroting 2021 een bedrag van (afgerond) € 2,5 mln. ingezet als dekking van de onderzoeks-, begeleiding, en eerste implementatiekosten.

## 3.2 Opzet en werking van het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds

Het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds is een 'reserve' waarin eigen middelen in de vorm van de verkoopopbrengst van de Eneco-aandelen tot een bedrag van € 7,5 mln. is gestort. Het deel waarin opbrengsten uit onder meer grondexploitatie, kostenverhaal en subsidies wordt gestort vormt geen onderdeel van die 'reserve', maar is een 'voorziening'.

Financieel-technisch zijn beide stromen – reserves en voorzieningen – gescheiden.

**'Het Fonds ruimtelijke vernieuwing kent naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het programma'**

In het programmaplan maken we een overzicht waarin deze reserves en voorzieningen in een oogopslag bij elkaar worden gebracht en ontstaat er daardoor inzicht in het 'revolverende' Fonds ruimtelijke vernieuwing. Het Fonds ruimtelijke vernieuwing kent daarmee naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het programma. Het Fonds ruimtelijke vernieuwing verschilt daardoor van bijvoorbeeld het Dorpsfonds, dat weliswaar ook eenmalig is gevoed uit de Enecogelden, maar dat gaandeweg wordt uitgeput.

Het Fonds ruimtelijke vernieuwing blijft beperkt tot de programmaonderdelen zoals in



dit programmaplan beschreven: Binnenstedelijke herstructurering, Nieuwe verbinding en Sliedrecht Noord. Onttrekkingen uit het fonds blijven daarmee vooralsnog beperkt tot de onderdelen van dit programmaplan. Gaandeweg kunnen daaraan programmaonderdelen worden toegevoegd, maar die toevoegingen betreffen dan zowel de ‘reserves’ als de ‘voorzieningen’ van die (deel-)projecten.

De financiële verantwoording van de ruimtelijke projecten en infrastructurele en overige investeringen zal primair moeten voldoen aan de vereisten die worden gesteld aan de gemeentelijke begroting en jaarrekening. Daarom wordt voor elk project binnen het Programma ruimtelijke vernieuwing (grondexploitatie, marktinitiatief en investeringsproject) een aparte (project-)administratie gevoerd. In het eerstvolgende programmaplan zal de

### **Uitgangspunt 9: Het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds als onderdeel van de PenC-cyclus**

Het Fonds ruimtelijke vernieuwing kent naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het programma. Het Fonds blijft beperkt tot de programmaonderdelen zoals in dit programmaplan beschreven. Het Fonds is onderdeel van de PenC-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.

financiële haalbaarheid van dit programma en de vertaling in het Fonds ruimtelijke vernieuwing verder worden ingevuld.

### 3.3 Relatie met het grondbeleid

De Nota grondbeleid 2015 en het Programma ruimtelijke vernieuwing worden op elkaar afgestemd. Daarmee wordt verkend, wanneer en hoe ‘actief’ en ‘faciliterend’ grondbeleid het Programma kunnen versnellen.

Indien de gemeente gronden verwerft en, na bestemmingswijziging, in bouwrijpe staat verkoopt is er sprake van ‘actief grondbeleid’. Bij ‘faciliterend grondbeleid’ kunnen er vanuit het juridisch kader van de Wet ruimtelijke ordening (straks Omgevingswet) aan de particuliere ontwikkelaars bijdragen worden gevraagd voor ‘bovenwijkse voorzieningen’, ‘bovenplanse verevening’ en als ‘bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling’.

### 3.4 Subsidies en private investeringen

Naast de mogelijkheid om inkomsten via het grondbeleid voor het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds te genereren, heeft de gemeente ook de mogelijkheid subsidies aan te vragen voor woningbouwprojecten. De middelen in het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds kunnen als cofinanciering voor deze subsidie worden ingezet mochten de opbrengsten uit grondexploitaties onvoldoende blijken om deze cofinanciering mogelijk te maken. Datzelfde is mogelijk indien hiermee private partijen kunnen worden bewogen om te investeren in de ruimtelijke vernieuwing van Sliedrecht.

#### **Uitgangspunt 10: Grondbeleid, subsidies en private investeringen**

Teneinde het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds ‘revolverend’ te maken, wordt de haalbaarheid van zowel actief als faciliterende grondbeleid bij de uitvoering van het programma ruimtelijke vernieuwing uitgewerkt en ook worden hierbij de mogelijkheden van subsidies en private investeringen betrokken.

# Uitgangspunten haalbaarheid

## 4.1 Programmatische en financiële haalbaarheid

De Programmatische en financiële haalbaarheid kan voornamelijk als volgt worden omschreven.

- **Binnenstedelijke herstructurering**

Voor de binnenstedelijke herstructurering vormt de aanpak van de bestaande woningen samen met Tablis een belangrijke opgave. Tablis heeft het voornemen om een aantal wooncomplexen in Sliedrecht Oost te slopen. Door deze te vervangen door een mix van sociale en koopwoningen in het goedkope en middeldure segment en door in een vergelijkbare mix nieuw te bouwen in andere delen van Sliedrecht, kan worden voorzien in de in de Koers 2030 voorziene versnelling van de woningbouwopgave en spreiding van sociale woningbouw over geheel Sliedrecht, gecombineerd met kwalitatieve verbetering en verduurzaming van het woningbestand en

versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De strategie voor een faseerbare transformatie van Sliedrecht Oost is het principe van eerst bouwen dan slopen om zo tot een (ook financieel) sluitende schuifoperatie te komen. Om deze 'carrousel' op te starten is het essentieel om eerst een aanzienlijke hoeveelheid sociale woningbouw te ontwikkelen waarmee vernieuwing ontstaat van de bestaande voorraad. Door samenwerking van de gemeente en Tablis – aangevuld met marktpartijen voor de ontwikkeling buiten de sociale huurgrens – kan hierin een realistische exploitatie worden ontwikkeld. Vanwege de complexiteit van binnenstedelijke ontwikkeling is hierin een noodzakelijke bijdrage van gemeente (Ruimtelijk Vernieuwingsfonds) en van andere overheden (zoals bijv. de huidige Impulsmiddelen van het ministerie van BZK) echter zeker niet uitgesloten.

- **Sliedrecht Noord**

De ontwikkeling van Sliedrecht Noord is een grote opgave die forse voorinvesteringen vergt. Hoge kostenposten zijn de ontsluiting van Noord en de verbinding met de bestaande kern en de ophoging en versteviging van de veengrond.

De markt kan deze ontwikkeling niet alleen oppakken, onder meer omdat er sprake is van verdeeld eigendom waardoor de haalbaarheid van individuele ontwikkeling onder druk komt te staan. Ook de gemeente kan Sliedrecht Noord – vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en omdat ze er nauwelijks grondeigendom heeft - niet alleen ontwikkelen.

De gemeente zal daarom vooral moeten inzetten op regie, verbinden en de realisatie van bovenwijkse voorzieningen. De verbindingen met Noord dragen ook bij aan de verbeterde ontsluiting van Sliedrecht beneden de A15; om die reden lijkt een verrekening voor bovenwijkse voorzieningen ook bij binnenstedelijke (woningbouw-) ontwikkelingen voor de hand te liggen.

- **Publiek en private belangen**

Publieke en private belangen bij gebiedsontwikkeling zijn per definitie verschillend. De private vastgoedontwikkelingen zijn vooral de verantwoordelijkheid van de marktpartij, die daarvoor het afzetrisico loopt en inzicht heeft in de vraag en behoefte van de markt. Het is daarom van belang, dat de belangen van de marktpartijen, net als die van de publieke partij, in de ontwikkelstrategie voor het Programma ruimtelijke vernieuwing geborgd zijn. Indien een ontwikkelstrategie niet wordt gedragen door de markt is de kans op ontwikkeling klein, waardoor de ontwikkelstrategie zijn kracht verliest.

Bij de binnenstedelijke herstructurering en bij de ontwikkeling van Sliedrecht Noord kan naar verwachting zoet (opbrengsten) en zuur (kosten) gecombineerd worden; alleen al om die reden dient er vanuit een totaalprogramma te worden gewerkt. Dit vraagt om langjarige samenwerkingsafspraken tussen markt en gemeente.

**‘De markt en gemeente moeten langjarige samenwerkingsafspraken maken.’**

**Uitgangspunt 11: De programmatische en financiële haalbaarheid**

Bij de binnenstedelijke herstructurering en bij de ontwikkeling van Sliedrecht Noord kunnen ‘zoet’ (opbrengsten) en ‘zuur’ (kosten) gecombineerd worden. Dit vraagt om langjarige samenwerkingsafspraken tussen markt en gemeente.

## 4.2 Resultaten marktconsultatie

In de afgelopen maanden is daarom een marktconsultatie bij een viertal (grotere) marktpartijen uitgevoerd. Het doel van een marktconsultatie in het kader van het Programma ruimtelijke vernieuwing is, het verkrijgen van inzicht in de visie van de markt op de (woning-)markt in Sliedrecht en de geformuleerde ambities van de gemeente Sliedrecht.

- **Ambities algemeen**

Vanuit de markt komt het signaal, dat de woningambities van de gemeente Sliedrecht vanuit marktpotentie en -behoefte haalbaar lijken. De omvang van het programma wordt ook als reëel beschouwd indien er een programma in de polder ten noorden van Sliedrecht wordt toegevoegd. Programmatisch ziet de markt vraag in het duurdere segment (twee-kappers en seniorenwoningen), starterswoningen en appartementen in diverse groottes. Hierbij is het van belang dat er producten worden gerealiseerd die enkel te gebruiken zijn voor de doelgroep, zodat

doorstroming in de toekomst wordt afgedwongen.

De markt heeft behoefte aan een concrete visie van de gemeente en is blij dat de gemeente Sliedrecht werk maakt van haar woningbouwambities. Kanttekening hierbij is, dat deze koers de komende jaren doorgezet moet worden met de benodigde ambtelijke inzet. Indien er gebrek is aan ambtelijke capaciteit of financiële middelen om de woningbouw op gang te brengen, is de markt bereid om taken van de gemeente over te nemen. Daarnaast is volgens de gesproken marktpartijen continue communicatie met de gemeenteraad van groot belang, om zo een duurzame relatie op te bouwen en daarmee de ambities gezamenlijk waar te maken.

Gezien de lange doorlooptijd van de ambities, raadt de markt aan rekening te houden met economische neergang op enig moment. Om met deze neergang om te kunnen gaan, is er langjarige commitment nodig van zowel de markt als de gemeente. De markt is bereid





om langjarige commitment aan te gaan als de gemeente dit ook doet. Het is goed denkbaar om een publiek-private samenwerking voor (een deel van) de woningbouwopgave op te tuigen om dit langjarige commitment te borgen.

- **Binnenstedelijke herstructurering**

De markt ziet verschillende binnenstedelijke woningbouwlocaties waar een woningbouwprogramma toegevoegd kan worden. Meerdere partijen zien potentie in woningbouw bij de Merwedezichten/Rivierdijk, waar nu nog bedrijvigheid gevestigd is. Zij geven hierbij aan, dat het van belang is dat de gemeente deze locatie aanwijst als woningbouwlocatie en zich hier ook aan committeert, voordat zij stappen zullen zetten. Daarnaast ziet de markt mogelijkheden om binnenstedelijke inbreiding in Oost te realiseren met behulp van innovatieve oplossingen.

- **Ontwikkeling Sliedrecht Noord**

De haalbaarheid van de woningbouwopgave in Sliedrecht Noord is uitvoerig besproken gedurende de marktconsultatiegesprekken. De verbinding met de kern van Sliedrecht is hierbij het grootste discussiepunt. Er zijn verschillende manieren te identificeren om de polder met de kern te verbinden; van enkel een verbinding voor langzaam verkeer tot een hoogwaardig viaduct. De (on-)haalbaarheid hiervan is – vanuit marktperspectief – momenteel nog niet in te schatten. De voorkeur van de markt is om deze samen met de gemeente in een vroeg stadium te onderzoeken.

Indien woningbouw in Sliedrecht Noord financieel haalbaar is, is het van belang dat de ontwikkeling recreatieve waarde toevoegt voor zowel de bewoners als Sliedrecht in zijn geheel. Tevens zullen er, kijkend naar de

verwachte omvang van het woningbouwprogramma, enkele voorzieningen in de polder moeten landen; de markt denkt hierbij aan een (tijdelijke) basisschool, sportfaciliteiten en een zorgcentrum. Het is wel van belang dat de bewoners van Sliedrecht Noord voor de (overige) voorzieningen gebruik maken van de voorzieningen in de kern van Sliedrecht.

De markt is bereid mee te werken in de lobby naar de provincie om woningbouw in de polder mogelijk te maken en geeft aan hier op verschillende plekken ervaring mee te hebben.



### **Uitgangspunt 12: 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.



### 4.3 Lobby als middel om het programmatisch doel te bereiken

Lobby is een belangrijk instrument om de beleidsvoornemens van de raad naar realisatie te brengen en vormt daarmee een belangrijk en voortdurend onderdeel van de dagelijkse werkzaamheden van het college. Ook in het programma ruimtelijke vernieuwing vormt lobby een belangrijk middel om het programmatisch doel te bereiken.

In het programma wordt deze ambitie ingebed in de al lopende en verder te ontwikkelen regionale en provinciale samenwerking. Denk hierbij aan de regionale Groeiagenda, de Verstedelijkingsalliantie van de provincie en het meervoudig lokaal samenwerken met Molenlanden en Gorinchem. Daarbij past ook het aanspraak maken op landelijke en/of Europese impulssubsidies.

In het ruimtelijk domein lopen al langer belangrijke lobbyactiviteiten in het kader van duurzaamheid en energie (RES, warmtenet, aardgasvrij), van mobiliteit (o.m. waterbus), Merwedelingelijn (capaciteitsverhoging) en A15 (verbreding en verduurzaming) en van

bouwen en wonen (richting PZH en rijk) voor woningbouwprogrammering en planologische ontwikkeling. De lobby-inzet op deze onderdelen heeft een integraal effect op de mogelijkheden om het Programma ruimtelijke vernieuwing naar realisatie te brengen. Daarbovenop is dit jaar in het kader van het Programma ruimtelijke vernieuwing met de gemeenten in de Alblasserwaard (Alblasserdam, Papendrecht, Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam, Gorinchem en Molenlanden) en met Dordrecht verkend, welke samenlopende belangen er spelen bij ieders ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij is vastgesteld, dat verstedelijking langs de Merwedelingelijn (MLL) planologisch gezien zeer voor de hand ligt. Er is immers een stevige woningbouwopgave in de provincie Zuid Holland en de Merwedelingelijn levert een belangrijke bijdrage aan de provinciale verstedelijkingsopgave omdat deze een belangrijke voeding vormt voor de verbinding via Dordrecht richting Rotterdam en Den Haag en die richting Utrecht. Dit is tot nu toe niet als een zelfstandige propositie naar voren gebracht. Wel liggen er,

vanwege de aantrekkingskracht van de MLL, losse plannen en ideeën voor verstedelijking in de vier ‘MLL-gemeenten’ Dordrecht, Sliedrecht, Hardinxveld en Gorinchem en in de aanliggende gemeenten.

De bestaande lokale initiatieven worden in het najaar van 2021 – mede op initiatief van Sliedrecht – door de vier ‘MLL-gemeenten’ gebundeld en gecoördineerd via een gezamenlijke stedenbouwkundige studie. Deze studie zal er toe leiden, dat deze gemeenten onderling en met hun burens afstemmen in tijd en programma van lopende en nieuwe initiatieven. En moet ertoe leiden, dat ze zich gezamenlijk richten op de planologische kansen van en op wat er nodig is voor investeringen in de infrastructuur van de MLL.

#### **Uitgangspunt 13: 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.

## **4.4 Tijdshorizon**

Voor realisatie van dit programma gaan we uit van de volgende, indicatieve tijdshorizon.

### **Uitgangspunt 14: De indicatieve tijdshorizon**

#### **Binnenstedelijke herstructurering**

- 2022-2023: uitwerken samen met Tablis
- 2023-2025: nieuwbouw buiten Oost
- 2025-2035: sloop en nieuwbouw in Oost

#### **Nieuwe verbinding**

- 2022-2025: uitwerking en financiering
- 2025-2030: aanleg

#### **Sliedrecht Noord**

- 2022-2025: studie, planologisch gereed maken
- 2025-2040: voorbereiding en woningbouw

## HOOFDSTUK 5

# Programmaplan 2022-2030

Het Programma Ruimtelijke vernieuwing Sliedrecht 2022-2030 wordt daarmee uitgevoerd binnen de navolgende uitgangspunten.

## 5.1 Uitgangspunten voor het programma ruimtelijke vernieuwing

### Uitgangspunt 1: Het Programma ruimtelijke vernieuwing

- In de komende jaren groeit het programma en wordt het steeds concreter. De aandacht in het programma zal verschuiven van kaderstelling naar het afwegen van risico's, het beoordelen van de inspanningen en het mogelijk bijstellen van het programma. De sturingscriteria voor het programma zullen geleidelijk worden ontwikkeld in de programmaplannen vanaf 2023.

### Uitgangspunt 2: De functie van het programmaplan

- De uitgangspunten voor het Programma ruimtelijke vernieuwing zijn opgenomen in dit programmaplan 2022-2030. Het programmaplan wordt hierna jaarlijks samen met de Kadernota in de raad besproken. Ook vindt er zoveel mogelijk samenloop plaats met separate besluitvorming door de raad over de uitvoering van het programmaplan.

### Uitgangspunt 3: De met het Programma te bereiken resultaten

- Er is harde plancapaciteit voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, in Sliedrecht beneden de A15 en in Sliedrecht Noord en in samenhang ontwikkeld.
- Van die harde plancapaciteit koersen we op realisatie van tenminste 1000 woningen in 2030; voor het nog resterende deel streven we naar harde realisatie-afspraken.
- Het lager segment van de woningmarkt is vernieuwd door nieuwbouw, sloop en/of renovatie en is in absolute zin toegenomen met enkele honderden woningen die vooral zijn gericht op starters en senioren. Daarnaast is extra woningbouw gerealiseerd in het midden- en hoger segment.
- Er zijn minimaal twee groene verbindingen tussen polder en Merwede.
- De ruimtelijke vernieuwing is klimaatneutraal gerealiseerd en is aantoonbaar klimaat-adaptief.
- De woningen in Sliedrecht beneden de A15 en in Sliedrecht Noord zijn met een nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden. De nieuwe verkeersverbinding vormt de noordelijke entree van Sliedrecht en de Stationsweg is aanmerkelijk ontlast van doorgaand verkeer.
- De ruimtelijke vernieuwing heeft waar mogelijk en gewenst geleid tot sanering van bestaande bedrijfsterreinen en minimaal gelijkwaardige oppervlakte aan nieuwe ruimte voor bedrijven.
- De ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte zijn kwalitatief aanmerkelijk versterkt.
- Het voorzieningenniveau is ten opzichte van 2020 in omvang en samenstelling in stand gebleven en met de omvang van de nieuwe woningbouw meegegroeid.

## 5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

### Uitgangspunt 4: De stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De stedenbouwkundige verkenning zet een accent op de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht - te beginnen vanuit Sliedrecht Oost -, de ontwikkeling van Sliedrecht Noord en op de verbinding daartussen en heeft effecten op de ontwikkeling van geheel Sliedrecht. De verkenning omvat de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Programma Ruimtelijke vernieuwing

### Uitgangspunt 5: De binnenstedelijke herstructurering

- De eerste stap in de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht is nadere uitwerking van de herontwikkeling van Sliedrecht Oost. Onderdeel hiervan is verplaatsing naar en beperkte toename van sociale woningbouw in andere delen van Sliedrecht. Uitgangspunt is, dat eerst buiten Sliedrecht Oost wordt ontwikkeld, waarna in Oost kan worden vervangen en vernieuwd.

### Uitgangspunt 6: De locaties voor binnenstedelijke herstructurering

- In de verdere uitwerking van het programma ruimtelijke vernieuwing wordt over een periode van tien tot vijftien jaar voorzien in een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling in het sportpark, de Professorenbuurt, de Kromme Stoep, de randen van de Vogelbuurt en aan de Maaslaan en de Middeldiepstraat. Mogelijk worden daaraan nog locaties toegevoegd.

### Uitgangspunt 7: De verkenning van de verbinding met Sliedrecht Noord

- Voor de nieuwe verbinding met Sliedrecht Noord wordt een drietal varianten uitgewerkt op hun ruimtelijke, civieltechnische en financiële consequenties: (1) een tunnel, (2) een viaduct (smal) en (3) een parkachtig viaduct (breed), onder of over de A15 en met aansluiting op de Sportlaan en Provinciale Weg N482.

### Uitgangspunt 8: De ontwikkeling van Sliedrecht Noord

- De mogelijkheden van ontwikkeling van Sliedrecht Noord wordt verder uitgewerkt met de thema's 'Tuinen' (een openbaar parkgebied van 2,5 km langs het spoor), 'Wonen' (met indicatief 1.200 tot 1.600 woningen) en 'Werken' (met indicatief 4 ha. netto uitgeefbaar bedrijventerrein).

## 5.3 Financiële uitgangspunten

### Uitgangspunt 9: Het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds als onderdeel van de PenC-cyclus

- Het Fonds ruimtelijke vernieuwing kent naast de eenmalige storting uit de Enecogelden een structurele voeding uit opbrengsten van (deel-)projecten in het programma. Het Fonds blijft beperkt tot de programmaonderdelen zoals in dit programmaplan beschreven. Het Fonds is onderdeel van de PenC-cyclus van begroting en jaarrekening en voldoet aan de eisen van administratie en verantwoording die daaraan worden gesteld.

### Uitgangspunt 10: Grondbeleid, subsidies en private investeringen

- Teneinde het Ruimtelijk Vernieuwingsfonds 'revolverend' te maken, wordt de haalbaarheid van zowel actief als faciliterende grondbeleid bij de uitvoering van het programma ruimtelijke vernieuwing uitgewerkt en ook worden hierbij de mogelijkheden van subsidies en private investeringen betrokken.

## 5.4 Uitgangspunten haalbaarheid

### Uitgangspunt 11: De programmatische en financiële haalbaarheid

- Bij de binnenstedelijke herstructurering en bij de ontwikkeling van Sliedrecht Noord kunnen 'zoet' (opbrengsten) en 'zuur' (kosten) gecombineerd worden. Dit vraagt om langjarige samenwerkingsafspraken tussen markt en gemeente.

### Uitgangspunt 12: 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 13: 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.

### Uitgangspunt 14: De indicatieve tijdshorizon

- Voor realisatie van dit programma gaan we uit van de volgende, indicatieve tijdshorizon.

#### Binnenstedelijke herstructurering

- 2022-2023: uitwerken samen met Tablis
- 2023-2025: nieuwbouw buiten Oost
- 2025-2035: sloop en nieuwbouw in Oost

#### Nieuwe verbinding

- 2022-2025: uitwerking en financiering
- 2025-2030: aanleg

#### Sliedrecht Noord

- 2022-2025: studie, planologisch gereed maken
- 2025-2040: voorbereiding en woningbouw





Gemeente  
**Sliedrecht**

