

## Raadsvoorstel

<p><b>Team:</b> Projecten <b>Steller:</b> Matthijs van der Veen rm.van.der.veen@sliedrecht.nl</p>	<p><b>Portefeuillehouder:</b> Ed Goverde</p>
<p><b>Onderwerp:</b> Ruimtelijk en financieel kader Sliedrecht Buiten</p>	
<p><b>Openbaar:</b> Ja</p>	<p><b>Afdoening motie en/of toezegging:</b> <b>Is hiermee een motie afgedaan?</b> n.v.t.  <b>Is hiermee een toezegging afgedaan?</b> n.v.t.</p>
<p><b>Zaaknummer:</b> 2021-0142502</p>	<p><b>Fatale termijn:</b> 19 oktober en 26 oktober in het college. 23 november oordeelsvormend in de raad en 14 december besluitvormend in de raad.</p>
<p><b>Bestuurlijke route:</b> College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad Oordeelsvormend Sliedrecht Gemeenteraad Besluitvormend Sliedrecht</p> <p><b>PFO:</b></p>	<p><b>Planning:</b> 26 oktober 2021 23 november 2021 14 december 2021</p> <p>Ja</p>

### Bijlagen

Bijlage 1 verbeeldingen Sliedrecht Buiten Stationspark III inclusief planning  
Bijlage 2 begrotingswijziging Sliedrecht Buiten

## **Onderwerp**

Ruimtelijk en financieel kader Sliedrecht Buiten.

## **Beslispunten**

### **De gemeenteraad voor te stellen om:**

1. Vaststellen van een nieuw ruimtelijk kader voor het project Sliedrecht Buiten & Stationspark III: kiezen voor de horizontale variant (zie verbeeldingen in de bijlage) en starten met de benodigde bestemmingsplanwijziging.
2. Een verwervingskrediet vast te stellen van €1,3 miljoen t.b.v. de verwerving van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van de horizontale variant.
3. Een voorbereidingsbudget vast te stellen van €60.000 t.b.v. de verdere uitwerking van het ruimtelijke kader en het opstellen van het bestemmingsplan.
4. Een voorbereidingsbudget vast te stellen van €70.000 t.b.v. de aanleg en realisatie van een nieuw sportcomplex binnen het plangebied Sliedrecht Buiten.
5. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.

## **Samenvatting voor de raad:**

Voor het project Sliedrecht Buiten is er een nieuwe ruimtelijke variant ontwikkeld: de horizontale variant. Deze variant is ontwikkeld om beter aan te sluiten bij de (toekomstige) ontwikkelingen in Sliedrecht zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Koers 2030. Daarbij horen ook nieuwe financiële kaders. Dat vraagt nog nadere uitwerking, die omstreeks maart 2022 zal volgen. Om toch de gewenste voortgang op het project te houden, is het voorstel nu om diverse kredieten vast te stellen zodat de werkzaamheden voortvarend opgepakt kunnen worden.

## **Inleiding**

In de (ontwerp) Omgevingsvisie en Koers 2030 staat een koers beschreven voor Sliedrecht in de komende jaren. Een van de grote pijlers van de Omgevingsvisie en Koers 2030 is werk maken van ruimtelijke vernieuwing. We willen woningen bouwen, maar ook meer ruimte voor sport en groen. We zetten in op energie- en klimaatneutraal in 2050 en we willen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Een van de projecten die bijdraagt aan de ambities voor de ruimtelijke vernieuwing is Sliedrecht Buiten & Stationspark III.

Op 20 juni 2017 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het project Sliedrecht Buiten & Stationspark III. Daarbij ook de grondexploitatie (grex) en de aanleg van een Recreatief Knooppunt Sliedrecht (RKS) op basis van het stedenbouwkundig ontwerp van het bureau Wissing. Inmiddels, vier jaar later, hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden. Er zijn ideeën voor een nieuwe ruimtelijke variant, namelijk de horizontale variant. Ten opzichte van de verticale variant kent de horizontale variant enkele aanvullende uitgangspunten, die hieronder beschreven staan. Zie bijlage 1 voor meer verduidelijking van de verschillen tussen de verticale en horizontale variant.

In Sliedrecht Buiten wordt naast de voetbalclub VV Sliedrecht, ook de tennisvereniging SLTC gehuisvest. De toevoeging van de tennisvereniging is een wijziging ten opzichte van de verticale variant. Verder worden er in dit project zaken gerealiseerd waaronder:

- Een recreatief knooppunt (RKS) ten noorden van de Betuweroute. Het recreatief knooppunt kan dienen als uitvalsbasis om het buitengebied te ontdekken.
- Het gebied wordt zo ingericht zodat er volop routes zijn om te wandelen, fietsen en te ontdekken. In de horizontale variant komen de routes op meerdere plekken in plaats van geconcentreerd in één

gebied zoals in de verticale variant. Dit sluit goed aan op de nog aan te leggen wandel- en fietsroutes zoals die gepland zijn in de Koers 2030 en Omgevingsvisie.

- Een parkeervoorziening.
- Een horecavoorziening.
- Een veilige fietsverbinding (toevoeging, aanvulling ten opzichte van de verticale variant uit 2017).
- Een multifunctioneel sportcomplex voor de sportverenigingen, waarbij dubbelgebruik van gebouwen of voorzieningen wordt gestimuleerd (toevoeging, aanvulling ten opzichte van de verticale variant uit 2017).

Op de locatie waar nu de voetbalclub VV Sliedrecht en de tennisvereniging SLTC zijn gevestigd wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Aangezien in de horizontale variant ook de tennisvereniging is meegenomen bij de verhuizing over het spoor, is de grondpositie van de huidige locatie die vrijkomt toegevoegd aan het te realiseren bedrijventerrein Stationspark III.

Op dit moment kent het project Sliedrecht Buiten kaders voor een verticale variant. Hiervoor heeft u een ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven. De uitgangspunten van de Omgevingsvisie geven aanleiding om deze kaders te heroverwegen. Vanuit een ruimtelijke ordening waarbij wordt geanticipeerd op mogelijke toekomstige woningbouwontwikkelingen - boven Sliedrecht Buiten - past een nieuw ruimtelijk kader voor Sliedrecht Buiten. Er is daarom een horizontale variant ontworpen als alternatief voor de verticale variant.

### **Beoogd effect**

Realiseren van een nieuw, toekomstbestendig sportpark voor de voetbal- en tennisvereniging, inclusief ontsluiting en parkeervoorzieningen. Met daarbij een recreatief knooppunt, horecavoorziening en wandelroutes in een mooie groene omgeving.

### **Argumenten**

*1.1. Een horizontale inpassing van Sliedrecht Buiten sluit beter aan op de verschillende ruimtelijke wensen zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, zoals woningbouw.*

In het buitengebied is de zone dicht langs het spoor vanwege geluid, externe veiligheid en trillingshinder minder geschikt voor woningbouw. Dat is niet - of in veel mindere mate - het geval voor een sportpark en recreatief gebied. In een verticale variant zou grond gebruikt worden voor het sportpark die juist ook bijzonder geschikt is voor andere functies, zoals woningbouw. Met het oog op mogelijke toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen ligt het daarom voor een goede ruimtelijke ordening meer voor de hand om het sportpark parallel aan het spoor te plaatsen.

*1.2 Een horizontale variant kan op meer draagvlak rekenen bij verschillende stakeholders.*

Het is de verwachting dat een keuze voor deze variant kan bijdragen aan een eenvoudigere grondverwerving voor Sliedrecht Buiten, omdat er bij grondeigenaren meer draagvlak is voor de horizontale variant. Ook is de kans op bezwaar- en beroepsprocedures kleiner bij een keuze voor de horizontale variant ten aanzien van de benodigde besluiten, waaronder het bestemmingsplan.

*1.3 De horizontale variant biedt mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het sportpark in de toekomst.*

Zo zijn er mogelijkheden om uit te breiden in oostelijke richting.

*1.4 Vanuit eerdere besluitvorming van de Provincie is het zowel mogelijk om voor een verticale als horizontale variant te kiezen zolang dit binnen de meegegeven kaders blijft.*

De Provincie heeft algemene kaders gegeven voor Sliedrecht Buiten en daarbij is de exacte locatie niet gespecificeerd.

*2.1 Om te sturen op toekomstige ontwikkeling is een actieve houding van groot belang om naar de betrokken stakeholders helder te zijn over de intenties van de gemeente en indien nodig doorbraken te forceren.*

*2.2 Alle benodigde middelen inzetten om de grondverwerving voor elkaar te krijgen.*

De voorkeur is om de benodigde gronden minnelijk te verwerven mits dat onder marktconforme voorwaarden mogelijk is binnen een redelijk tijdspad. Mocht dat niet haalbaar blijken, dan willen wij met uw goedkeuring ook publiekrechtelijke middelen inzetten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) of onteigening.

*2.3 Grondoppervlaktes van de verticale en horizontale variant zijn vergelijkbaar.*

Aangezien de oppervlaktes van het plangebied voor zowel de verticale als de horizontale variant nagenoeg even groot zijn, zo'n 14 hectare, maakt een keuze voor een van deze varianten in financieel opzicht weinig uit voor de kosten van de grondverwerving.

*3.1 Indien voor de horizontale variant gekozen wordt, vraagt dit om een aanpassing van de financiële kaders.*

De grondexploitatie (grex) zal in dat geval aangepast moeten worden, omdat de grex voor de verticale variant uiteindelijk niet gebruikt kan worden voor de horizontale variant. Een volledige aanpassing van het financiële kader vraagt nadere uitwerking. Om toch voortvarend door te kunnen pakken in de uitvoering, biedt het vaststellen van de verschillende budgetten uitkomst.

## **Kanttelingen / Risico's**

*1.1 De ontwerpschets zoals in bijlage 1 is weergegeven, is een voorlopige versie.*

In samenwerking met de sportverenigingen en diverse andere stakeholders werkt de gemeente dit ontwerp verder uit. Ook de ontwerpschets van Stationspark III is een voorlopige versie.

*3.1 Afboeken voorbereidingskredieten bij niet doorgaan van de verdere ontwikkeling*

Mocht de ontwikkeling in zijn totaliteit geen doorgang vinden dan zullen de voorbereidingskredieten dienen te worden afgeboekt ten laste van de exploitatie van het boekjaar waarin het besluit valt om niet verder deze ontwikkeling voort te zetten.

*3.2 Risico's verwerving gronden*

Het krediet voor de aankoop van de gronden is nu berekend op een gemiddelde taxatiewaarde voor

sportvelden met daarnaast ook nog verder te concretiseren afspraken van grondruil. Mocht van grondruil worden afgezien bestaat de kans dat er meer geld nodig is om de benodigde gronden voor de horizontale variant te kunnen verwerven. Het risico wordt nog niet expliciet gemaakt vanwege de onderhandelingsbelangen van de gemeente.

### **Financiën**

Indien er voor de horizontale variant gekozen wordt, zal er een nieuw financieel kader worden opgesteld. Dit zal naar verwachting uiterlijk halverwege 2022 worden voorgelegd aan de raad. Daarbij is ook aandacht voor het actualiseren van de cijfers. Tot die tijd kunnen de werkzaamheden voortvarend worden opgepakt door middel van de voorbereidingsbudgetten zoals die in dit voorstel staan beschreven.

Met de betrekking tot de aangevraagde voorbereidingsbudgetten dient het volgende te worden vermeld. De totale kosten van beide voorbereidingsbudgetten zullen worden opgenomen in de totaal investering van het sportpark, mocht dit niet tot realisatie komen dan zullen deze kosten ten laste komen van de exploitatie van het dan lopende boekjaar.

Met betrekking tot de grondaankopen kan worden aangegeven dat deze zullen worden toegevoegd aan de balanspost Materiele Vaste Activa. Op deze gronden wordt niet afgeschreven en er ontstaat een zeer lichte structurele last uit deze aankopen vanwege het nu gehanteerde rentepercentage van 0,1%.

De berekende € 1,3 mln. voor de verwerving van de gronden voor de horizontale variant gaat uit van een gemiddelde taxatiewaarde voor sportvelden.

Zoals gesteld zal in 2022 de uitwerking van zowel de investering van het sportcomplex als grondexploitatie Bedrijventerrein Stationspark 3 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Anders dan nu zal er conform het BBV (Budget Begroting en Verantwoording) een duidelijke splitsing worden gemaakt tussen de investering in het sportcomplex en de grondexploitatie. Waarbij de investering zal leiden tot een structurele last in de gemeentebegroting en een positieve grondexploitatie een dotatie aan de Algemene Reserve tot gevolg zal hebben.

Voor de jaarrekening 2021 is het noodzakelijk dat puur en alleen de grondexploitatie zal worden geactualiseerd. Dit betreft dan de grondexploitatie van het bedrijventerrein Stationspark 3. Het besluit over deze actualisatie dient in de maand maart 2022 te worden genomen.

### **Wet- en regelgeving / Juridische zaken**

n.v.t.

### **Duurzaamheid**

Bij de ontwikkeling van Sliedrecht Buiten is aandacht voor de inpassing van duurzame maatregelen. Naast aandacht voor groen, water en recreatiemogelijkheden kan ook worden gedacht aan maatregelen zoals de aanleg van zonnepanelen boven parkeerplaatsen of op daken. De mogelijkheden hiervoor worden tijdens de verdere uitwerking van de plannen in beeld gebracht.

### **Inclusiviteit**

n.v.t.

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

De planning is terug te vinden in de bijlage. Gedurende alle werkzaamheden is voortdurend aandacht voor monitoring en evaluatie. Dit krijgt onder andere vorm door periodiek de raad (vertrouwelijk) bij te praten bij belangrijke mijlpalen, zoals het afgelopen jaar diverse malen heeft plaatsgevonden.

### **Communicatie / Participatie**

Er zijn en worden diverse gesprekken gevoerd met onder andere de sportverenigingen, grondeigenaren, ontwikkelaars, de Provincie en diverse maatschappelijke partners. Een belangrijk onderdeel van de planvorming is dat dit op draagvlak kan rekenen bij de verschillende stakeholders voor zover dit binnen de meegegeven kaders vanuit de raad mogelijk is. Vanzelfsprekend geldt dit in belangrijke mate voor de betreffende sportverenigingen, V.V. Sliedrecht en tennisvereniging SLTC. Daarnaast is er tijdens de bestemmingsplanprocedure aandacht voor participatie.

### **Vervolprocedure (inspraak/publiceren)**

Zie de planning in bijlage 1. Belangrijke vervolgstappen zijn onderhandelingen voeren voor de grondverwerving, starten met het bestemmingsplan en voorbereidingen treffen voor de aanbesteding en uitvoeringswerkzaamheden. Daarnaast zal er aanvullende besluitvorming worden voorbereid, onder andere ten aanzien van de financiering. Dit zal naar verwachting uiterlijk 2022 gereed zijn.

### **Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding**

Vaststelling actualisering grex Sliedrecht Buiten & Stationspark 3 (16 juni 2020).

Vaststelling kaders Sliedrecht Buiten & Stationspark 3 (20 juni 2017).

