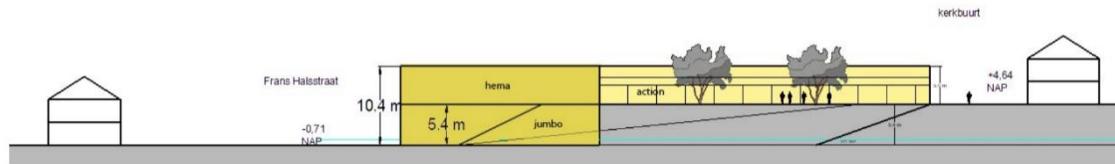


SCENARIOSTUDIE EN AFWEGINGSKADER SCENARIO'S

Algemeen

Ten zuiden grenst de Groen van Prinsterlocatie locatie aan het retailcomplex van de Jumbo en de Hema. De Jacob Catsstraat, die uitkomt op het retailcomplex, vormt een van de natuurlijke aanlooproutes naar het winkelgebied de Kerkbuurt. Door het hoogteverschil tussen de Kerkbuurt en de Frans Halsstraat is de gevel van dit retailcomplex qua volume duidelijk aanwezig aan de kant van de Frans Halsstraat.



In beide scenario's wordt het voorstel gedaan om de het gebied voor het retailcomplex (Jumbo/HEMA) te transformeren tot een gebied dat bij voorkeur toegankelijk is voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Stedenbouwkundig is dit de grootste kwaliteitsverbetering die mogelijk is op deze locatie. Het advies is om dit, los van de keuze die gemaakt wordt over de invulling van de Groen van Prinstererlocatie, te doen.

Ontwikkelscenario's

Op basis van de stedenbouwkundige gebiedsanalyse (zie bijlage 1, presentatie Palmbout) en omgevingsgesprekken met direct omwonenden en winkeliers zijn de volgende twee (hoofd)scenario's voor locatie Groen van Prinsterer voorstelbaar en realistisch:

Scenario 1, het gebouw - de voormalig Groen van Prinstererschool - slopen en de projectlocatie een groene, parkachtige invulling te geven met eventueel ruimte voor spelen of een andere invullingen met meerwaarde voor de buurt.



De parkeerplaatsen van de Jacob Catsstraat worden in dit voorstel verplaatst naar de plek waar voorheen het schoolgebouw stond. Daarmee ontstaat ruimte om de watersingel, die lange tijd geleden gedempt is, terug te brengen met het groen daaromheen. Er is voldoende gelegenheid om alle parkeerplaatsen die in de huidige situatie in de omgeving Jacob Catsstraat aanwezig zijn terug te brengen.

Scenario 2, de Groen van Prinstererlocatie beschikbaar stellen voor woningbouw. Woningbouw in combinatie met een maatschappelijke functie is ook voorstelbaar. Het parkeren voor de woningeigenaren moet op eigen terrein worden gerealiseerd.



Dit scenario is mogelijk maar geeft alleen in enkele gevallen een financieel rendabele businesscase. Een eerste berekening laat zien dat op locatie Groen van Prinsteren een positief financieel resultaat voorstelbaar is bij een woonprogramma van middel dure koop, vrije sector koop of dure huur. Gekeken naar nieuwbouw zijn 3 tot 4 bouwlagen ruimtelijk in te passen, met de genoemde wooncategorieën komt dit uit op ongeveer 17 woningen in totaal. De rode cirkels maken zichtbaar welke kwaliteitsverbetering mogelijk is binnen dit scenario. De entree richting de Kerkbuurt kan worden verbeterd voor voetgangers en fietsers, maar er is weinig ruimte om groen en water toe te voegen (gaat ten koste van parkeerplaatsen). Het parkeren moet voor deze woningen worden opgelost op eigen terrein (op het voormalig schoolplein en/of een parkeergelegenheid onder het gebouw) en zorgt daarmee voor extra versterking.

Tijdens een Project Start Up, een ambtelijke brainstorm waar verschillende beleidsdisciplines aanwezig waren, zijn de (hoofd)scenario's voor de Groen van Prinstererlocatie besproken. De scenario's zijn daarbij beoordeeld op een aantal onderdelen, namelijk: ruimtelijke kwaliteit, verkeer en parkeren, financiën en maatschappelijke waarde. Hieronder wordt de beoordeling per scenario uitgewerkt.

Scenario's:	Scenario 1, groen, blauw en ontmoeten	Scenario 2, Wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers
Criteria		
<i>Functie</i>	<i>Minpunt:</i> de functie die terugkomt is een parkbestemming. Het gevolg is dat er geen ruimte is om een woon- of maatschappelijk programma te faciliteren.	<i>Pluspunt:</i> deze ontwikkelrichting biedt de mogelijkheid om +/- 17 starters- of seniorenwoningen toe te voegen aan de woonvoorraad van Sliedrecht. Of een beperkter aantal woningen met ruimte voor een maatschappelijke functie op een centrale plek in Sliedrecht.
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	<p><i>Pluspunt:</i> Het parkeren verplaatsen/concentreren op de plek waar nu de GvP-school staat voegt openheid toe, geeft ruimte om groen en water toe te voegen en biedt de mogelijkheid om verblijfskwaliteit toe te voegen.</p> <p><i>Pluspunt:</i> Toevoegen van ecologische elementen levert (gezondheids)voordeel op voor de direct omwonende. De aanlooproute naar het winkelgebied de Kerkbuurt wordt aantrekkelijker voor bezoekers.</p>	<p><i>Minpunt:</i> Bij woningbouw is het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet. Er blijft zo weinig ruimte over voor het toevoegen van groen of water in een omgeving die sterk versteend is.</p> <p><i>Pluspunt:</i> De entree van de Kerkbuurt kan worden verbeterd voor voetgangers en fietsers.</p>
<i>Verkeer en parkeren</i>	<p><i>Pluspunt:</i> Door het toevoegen van de Groen van Prinstererlocatie aan de openbare ruimte is er ruimte om het bestaande aantal parkeerplaatsen grotendeels terug te brengen.</p> <p><i>Minpunt:</i> de afstand naar het retailcomplex/de entree van de Kerkbuurt neemt toe voor automobilisten. Voor mindervaliden blijft parkeergelegenheid beschikbaar in de buurt van de winkels.</p>	<p><i>Minpunt:</i> Door het realiseren van een voorterrein voor de Jumbo en de Hema vervallen parkeerplaatsen. Door het handhaven van de bebouwing of nieuwbouw ontstaat geen extra ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor is het niet goed mogelijk om voldoende parkeerplaatsen terug te brengen.</p> <p><i>Minpunt:</i> Bij het terugbrengen van een functie is het uitgangspunt 'parkeren op eigen terrein' op het moment dat er geen dubbelgebruik mogelijk is. Dit betekent dat het voormalige schoolplein wordt gebruikt om parkeerplaatsen aan te leggen, waardoor de omgeving verder versteend.</p>
<i>Financiën</i>	<i>Minpunt:</i> Er zijn in dit scenario geen directe opbrengsten voor de gemeente. Grote investering vereist (bij een	<i>Pluspunt:</i> Beperkte investering, een deel van de investering wordt terugverdiend door opbrengsten uit grondverkoop. De investering is

	gemiddeld inrichtingsniveau van de openbare ruimte circa 1,4 miljoen)	circa €500.000 voor de aanleg van de openbare ruimte rondom woningbouwopgave.
<i>Maatschappelijke waarde</i>	<i>Pluspunt:</i> Vergroening van de GvP-locatie heeft een positieve afwenteling op de functies er omheen: kwaliteitsverbetering voor omliggende woningen en zorgt voor een aantrekkelijk entreegebied voor het winkelgebied de Kerkbuurt.	<i>Pluspunt:</i> Er is behoefte aan woningen in Sliedrecht. In dit scenario worden er extra woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.