

Raadsvoorstel

<p>Team: Projecten</p> <p>Steller: Nicole Hanneman n.hanneman@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden</p>
<p>Onderwerp: Ontwikkelscenario's locatie Groen van Prinsterer</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2022-0174154</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Gemeenteraad Oordeelvormend Sliedrecht Gemeenteraad Besluitvormend Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 1 november 2022 22 november 2022 13 december 2022</p> <p>Ja</p>

Bijlagen

1. Bijlage 1 Stedenbouwkundige gebiedsanalyse
2. Bijlage 2 Verslag omgevingsgesprekken locatie Groen van Prinsterer
3. Bijlage 3 Schetsontwerp ontwikkelscenario's
4. Bijlage 4 Scenariostudie en afwegingskader scenario's

Onderwerp

Ontwikkelscenario's locatie Groen van Prinsterer.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Te besluiten tot ontwikkelscenario 1 'groen, blauw en ontmoeten' voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving.
2. Na besluitvorming over het ontwikkelscenario, in samenspraak met de omgeving, toe te werken naar een definitief planontwerp.

Samenvatting voor de raad:

Aan de hand van een stedenbouwkundige gebiedsanalyse (zie bijlage 1) en omgevingsgesprekken met omwonenden en winkeliers (zie bijlage 2) zijn de kansen en belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving in beeld gebracht. Deze analyse leidt tot de constatering dat er keuzes gemaakt moeten worden; niet alle kansen die stedenbouwkundig voorstelbaar zijn kunnen binnen één ontwikkelscenario verzilverd worden. In essentie zijn er twee keuzes die gemaakt moeten worden, namelijk: 'welke functie' en 'welke mate van kwaliteitsverbetering' is gewenst op deze locatie. Op basis van de te maken keuzes zijn twee ontwikkelscenario's uitgewerkt.

Inleiding

In het centrum van Sliedrecht, op locatie Frans Halsstraat 1, staat de Groen van Prinstererschool. Dit voormalig schoolgebouw is eigendom van de gemeente Sliedrecht en wordt sinds 2015 verhuurd aan de lokale organisatie LEEF!. Samen met Yulius verzorgt LEEF! vanuit deze locatie een maatschappelijke functie voor de inwoners van Sliedrecht. De Groen van Prinstererschool staat volgens het besluit van de gemeenteraad (Integraal Accommodatieplan, 2017) op de nominatie voor afstoten of herbestemmen. Deze afspraak is herbevestigd in het Vastgoedbeleid 2021-2028. Op 12 november 2021 bent u via een college informatiebrief (hierna CIB) geïnformeerd dat het college niet over is gegaan tot de verkoop van de voormalig Groen van Prinstererschool aan LEEF!. Dit biedt de mogelijkheid om opnieuw na te denken over de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer. Voor het college was dit de aanleiding om het raadsvoorstel dat nu voorligt voor te bereiden.

Richtinggevende kaders

Op 21 juni 2022 bent u via een tweede CIB geïnformeerd dat het college op 15 februari 2022 heeft besloten om voor de projecten 'Groen van Prinsterer locatie' en 'Herinrichting Jacob Catstraat' een integraal gebiedsontwerp te maken. De twee projecten zijn samengevoegd omdat daarmee meer kansen ontstaan om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Daarnaast heeft het college besloten om, voorafgaand aan de uitwerking van het integrale gebiedsontwerp, de gemeenteraad te vragen om richtinggevende kaders vast te stellen door de gemeenteraad nog dit jaar (2022) te laten besluiten over het gewenste ontwikkelscenario voor het plangebied. De beeldvormende raadsvergadering op 13 september 2022, waar twee mogelijke ontwikkelrichtingen zijn gepresenteerd, was de eerste stap in het besluitvormingsproces.

Ontwikkelscenario's

Aan de hand van een stedenbouwkundige gebiedsanalyse (zie bijlage 1) en omgevingsgesprekken met omwonenden en winkeliers (zie bijlage 2) zijn de kansen en belemmeringen voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving in beeld gebracht. Deze analyse leidt tot de constatering dat er keuzes gemaakt moeten worden; niet alle kansen die stedenbouwkundig voorstelbaar zijn kunnen binnen één ontwikkelscenario worden verzilverd. In essentie zijn er twee keuzes die gemaakt moeten worden, namelijk: 'welke functie' en 'welke mate van kwaliteitsverbetering' is gewenst op deze locatie. Op basis van de te maken keuzes zijn twee ontwikkelscenario's uitgewerkt. Van beide scenario's zijn schetsontwerpen gemaakt (zie bijlage 3), daarbij zijn voor ieder scenario de voor- en nadelen verzameld in een afwegingskader (zie bijlage 4). Voor ieder scenario geldt dat het schetsontwerpen zijn. De definitieve inrichting vraagt om nadere uitwerking in het vervolgtraject. Dit is pas zinvol wanneer de keuze voor een van de scenario's is gemaakt.

Scenario 1 'groen, blauw en ontmoeten'

(functie: bestemming 'park', kwaliteitsverbetering: groen (+), water (+) verblijven (+))

Bij deze ontwikkelrichting is het voorstel om het gebouw - de voormalig Groen van Prinstererschool - te 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 stedenbouwkundige analyse (zie bijlage 1) laat zien dat een groene, parkachtige inrichting van het plangebied de mogelijkheid biedt om binnen deze gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk kansen te benutten. Om het benutten van deze kansen mogelijk te maken is er alleen geen ruimte om een woon- of maatschappelijk programma toe te voegen. De parkeerplaatsen van de Jacob Catsstraat worden in dit voorstel namelijk verplaatst naar de plek waar voorheen het schoolgebouw stond. Het aantal parkeerplaatsen blijft daarmee ongeveer gelijk en er ontstaat ruimte om de watersingel, die lange tijd geleden gedempt is, met het groen daaromheen terug te brengen. Ook is het in dit scenario mogelijk om de ruimte voor het retailcomplex, de entree richting de Kerkbuurt, een kwaliteitsverbetering te geven. De verkeersstructuur worden versimpeld. De situatie wordt daarmee aantrekkelijker voor langzame verkeersdeelnemers (voetgangers en fietsers) en de verblijfskwaliteit neemt toe.

Scenario 2 'Wonen met meer ruimte voetgangers en fietsers'

(functie: bestemming 'wonen' of 'wonen en maatschappelijk', kwaliteitsverbetering: verblijven (+))

Bij deze ontwikkelrichting komt er een functie terug op de plek van de voormalig Groen van Prinstererschool. Woningbouw of woningbouw in combinatie met een maatschappelijke functie zijn allebei voorstelbaar binnen dit scenario. Ook is het in dit scenario mogelijk om het voorterrein van het retailcomplex een kwaliteitsverbetering te geven en er is beperkt ruimte om groen toe te voegen. De voormalig Groen van Prinstererschool ligt op een centrale plek in Sliedrecht met winkels en voorzieningen in de buurt. Locatie Groen van Prinsterer kan daarmee een geschikte inbreidingslocatie zijn voor woningbouw binnen stedelijk gebied en past binnen de ladder van duurzame verstedelijking, omdat er in Sliedrecht behoefte is aan starters- en seniorenwoningen. Wel laat de stedenbouwkundige analyse (bijlage 1) zien dat het zou gaan om een beperkt aantal woningen, omdat locatie Groen van Prinsterer een relatief klein plot is. Ook moeten de parkeerplaatsen voor de woningen op eigen terrein gerealiseerd worden. In juni 2021 is een parkeertelling gedaan om de parkeerdruk te toetsen. Het parkeeraanbod in de openbare ruimte is op dit moment toereikend, maar te beperkt om in de parkeerbehoefte van een nieuwe functie te voorzien. Toevoegen van parkeerplaatsen betekent extra verstening op en rondom locatie Groen van Prinsterer en daarmee beperktere mogelijkheden om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.

Voorkeursscenario

Voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving zijn richtinggevende kaders nodig om verder te kunnen. Het college verzoekt de gemeenteraad om over de ontwikkelrichting te besluiten. De te maken keuze is niet zo zeer een financiële afweging, voor beide ontwikkelscenario's is financiële dekking mogelijk (zie paragraaf financiën), het verzoek van het college is om te bepalen welke invulling gewenst is op locatie Groen van Prinsterer. In het voorliggende ontwerpbesluit heeft het college een voorkeursscenario uitgesproken. Voor het college zijn echter beide ontwikkelscenario's voorstelbaar en passend. Het college wil er dan ook op wijzen dat het mogelijk is om af te wijken van het ontwerpbesluit door het besispunt met een amendement te wijzigen. Als uit de oordeelsvormende vergadering blijkt dat er meer draagvlak is voor het alternatieve scenario (scenario 2 'wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers') is het college bereid om het besispunt aan te passen. Het ontwikkelscenario 1 'groen, blauw en ontmoeten' is door het college als voorkeursscenario benoemd. De reden daarvoor is dat dit ontwikkelscenario het beste past binnen de beleidsuitgangspunten die voor deze locatie vastliggen. Naast het Integraal Accommodatieplan is in het College Uitvoeringsprogramma (2018) besloten tot herontwikkeling van locatie Groen van Prinsterer naar een groene, parkachtige omgeving. Verder heeft de gemeenteraad op 14 december 2021 het Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 vastgesteld. Dit programma benadrukt strategisch en stedenbouwkundig het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Ook het collegewerkprogramma 2022-2026 biedt aanknopingspunten om tot deze ontwikkelrichting te besluiten. De inhoudelijke kernopgave 'ruimtelijke vernieuwing' richt zich aan de ene kant op de woningbouwopgave op korte termijn om

aan de actuele vraag te voldoen, waar scenario 2 een beperkte bijdrage aan zou kunnen leveren, maar onderstreept aan de andere kant ook het belang van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de openbare ruimte. Het college zet in het collegewerkprogramma in op een meer groen-blauwe, klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte. Binnen scenario 1 zijn er veel mogelijkheden om deze ruimtelijke kwaliteit toe te voegen; er kunnen kansen op het gebied van parkeren, groen, water en verblijfskwaliteit benut worden waar de direct omwonenden en het winkelgebied de Kerkbuurt profijt van hebben. In het voorkeursscenario van het college is het echter niet mogelijk om een woon- of maatschappelijke functie terug te brengen. Op het moment dat u als gemeenteraad van mening bent dat het bouwen van woningen (eventueel in combinatie met een maatschappelijke functie) op locatie Groen van Prinsterer de voorkeur heeft, kunt u ontwikkelscenario 2 'Wonen met meer ruimte voetgangers en fietsers' amenderen.

Beoogd effect

Het vaststellen van richtinggevend kaders voor locatie Groen van Prinsterer en omgeving biedt een goede basis om te komen tot een duurzame en toekomstbestendige invulling van deze gebiedsontwikkeling.

Argumenten

1.1. Beide ontwikkelscenario's bieden mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering voor locatie Groen van Prinsterer en omgeving Jacob Catsstraat.

De sterke punten van beide ontwikkelscenario's worden toegelicht in het afwegingskader. Het afwegingskader is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel (zie bijlage 3).

2.1. Een raadsbesluit over de ontwikkelrichting zorgt voor bestuurlijk draagvlak

Het project Groen van Prinsterer kent een lange historie. Door te besluiten over richtinggevend kaders krijgt de gemeenteraad de ruimte om het vervolg van dit project politiek te herbevestigen en daarmee de afspraken die in het Integraal Accommodatie plan (2017) en het College Uitvoeringsprogramma (2018) zijn gemaakt uit te voeren.

Kanttekeningen / Risico's

1.1. Beide ontwikkelscenario's hebben als consequentie dat op deelaspecten kansen voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving Jacob Catsstraat niet benut worden. De zwakke punten van beide ontwikkelscenario's worden toegelicht in het afwegingskader. Het afwegingskader is als bijlage bijgevoegd aan dit raadsvoorstel (zie bijlage 3).

1.2. De huurovereenkomst met de huidige huurder LEEF! zal op termijn worden beëindigd. LEEF! (en onderhuurder Yulius) vervullen sinds maart 2015 een maatschappelijke functie voor de inwoners van Sliedrecht vanuit het huidige gebouw. In de loop der jaren is deze functie hier geland en wordt er goed gebruik van gemaakt. Door de ligging in het centrum is de locatie goed bereikbaar voor alle doelgroepen. In beide ontwikkelscenario's is de verwachting dat er niet langer ruimte is om deze maatschappelijke functies op deze locatie te behouden. De (onder)huurders worden tijdig geïnformeerd op het moment dat de gemeente voornemens is het huurcontract stop te zetten en de gemeente denkt mee over een geschikte alternatieve locatie voor deze organisaties om hun werkzaamheden voort te zetten.

2.1. Het ontwikkelscenario 'de voormalige Groen van Prinstererschool permanent behouden voor onderwijshuisvesting' wordt niet meegenomen in de afweging voor deze gebiedsontwikkeling. Tijdens de beeldvormende vergadering hebben de scholenbesturen van de Anne de Vries school en de Bleyburgh school de gemeenteraad gevraagd om als optie mee te nemen om de voormalig Groen van Prinstererschool permanent te behouden voor onderwijshuisvesting. De voormalig Groen van Prinstererschool is geen onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (2019). Een actualisatie van het huisvestingsplan is nodig om te kunnen beoordelen of locatie Groen van Prinsterer een gepaste locatie is om onderwijshuisvesting vraagstukken op te lossen. Het scenario 'permanente onderwijshuisvesting' meenemen, zorgt voor ongewenste vertraging in het proces en wordt daarom niet overwogen.

Financiën

De schetsontwerpen zijn globaal financieel doorgerekend. Na raadsbesluit wordt het gekozen ontwikkelscenario uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Pas dan kunnen de kosten voor realisatie van

de ontwikkeling nauwkeurig worden geraamd. Het voorstel is daarom om in deze fase van de gebiedsontwikkeling de dekking voor het voorbereidingskrediet te regelen en op een later moment een raadsvoorstel voor het benodigde uitvoeringsbudget met een kredietvoorstel voor te leggen aan de raad.

Vorbereidingskrediet

Voor het project Jacob Catsstraat is een krediet van €1.140.000,-- beschikbaar, waarvan tot nu toe ongeveer €112.000,-- aan voorbereidingskosten is besteed. De verwachting is dat er nog ongeveer €35.000,-- aan voorbereidingskrediet nodig is om na raadsbesluit het gekozen ontwikkelscenario uit te werken tot een definitief planontwerp (daarbij wordt uitgegaan van alle te maken gemeentelijke onderzoeks- en plankosten met een doorlooptijd van 26 weken). Het budget dat beschikbaar is vanuit project Jacob Catsstraat is voldoende om de kosten van de voorbereiding tot aan besluitvorming over het aanvullende krediet te dekken.

Uitvoeringskrediet

Na reductie van de voorbereidingskosten - die al gemaakt zijn en nog verwacht worden - resteert een budget van €993.000,-- vanuit het krediet Jacob Catsstraat. Op basis van het College Uitvoeringsprogramma is in de begroting daarnaast rekening gehouden met de kapitaallasten van een krediet van € 500.000,- ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Groen van Prinsterer tot groene, parkachtige omgeving. Dit bedrag moet echter wel nog door de raad worden gevoteerd. In beide scenario's is er voldoende financiële dekking om de ontwikkeling te realiseren zonder dat er aanvullend financiële middelen vrijgemaakt hoeven te worden:

Scenario 1:

De kosten voor de voorbereiding en realisatie van de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en herinrichting Jacob Catsstraat volgens ontwikkelscenario 1 'groen, blauw en ontmoeten' worden geraamd op circa € 1.368.000,--. Het resterende budget Jacob Catsstraat plus de dekking van de kapitaallasten van het extra krediet van € 500.000,-- waar in de begroting rekening is gehouden voor de herontwikkeling van de locatie Groen van Prinsterer, zijnde een bedrag van € 1.493.000,-- is voldoende om de totaal geraamde nog te maken kosten van € 1.368.000,-- te dekken. Verwachte kapitaallasten over een termijn van 40 jaar bedragen voor dit scenario € 37.000,-- per jaar.

Scenario 2:

Voor scenario 2 'Wonen met meer ruimte voetgangers en fietsers' is het financiële resultaat afhankelijk van welk woningbouwprogramma gerealiseerd wordt. Echter op basis van een geoptimaliseerde grondexploitatie die neutraal sluit (de kosten zijn gelijk aan opbrengsten), kan gekozen worden om de overige openbare ruimte als investering te zien los van de grondexploitatie. Dit zou dan een investering van circa €500.000,-- voor de aanleg van de openbare ruimte rondom woningbouwopgave betekenen. Het resterende budget Jacob Catsstraat (€993.000,--) kan daarvoor worden gebruikt en is voldoende om de kosten te dekken. De kosten voor de investering zijn daarmee al reeds gevoteerd. Verwachte kapitaallasten over een termijn van 40 jaar bedragen voor dit scenario € 12.500,-- per jaar. Uitgaande van een neutrale grondexploitatie. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

In beide ontwikkelscenario's wordt de voormalig Groen van Prinstererschool, een verouderd gebouw met laag energielabel, afgebroken of vindt er een ontwikkeling plaats die moet voldoen aan de criteria van het dan geldende bouwbesluit (die o.a. eisen stelt aan de energiezuinigheid van gebouwen). Ontwikkelscenario 1 'groen, blauw en ontmoeten' biedt ten aanzien van duurzaamheid de meeste mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering. Als de gemeenteraad voor dit scenario kiest, wordt dit stuk van Sliedrecht toekomstbestendig ingericht met oog voor klimaatadaptie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving voor de bewoners en bezoekers.

Inclusiviteit

In beide ontwikkelscenario's wordt de uitstraling van het gebied verbeterd. Daarmee neemt de verblijfskwaliteit toe, waardoor het voor mensen prettiger zal zijn om elkaar te ontmoeten op deze locatie. Ontwikkelscenario 2 'wonen met meer ruimte voetgangers en fietsers' biedt ten aanzien van inclusiviteit de meeste mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering. Als de gemeenteraad voor dit scenario kiest worden er starters- of seniorenwoningen aan de woonvoorraad van Sliedrecht toegevoegd, waardoor het woonaanbod voor doelgroepen die vaak lastig een woning kunnen vinden toeneemt.

• Tijdsplan, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Zie communicatie.

Communicatie / Participatie

Na het raadsbesluit worden de omwonenden en belanghebbenden via een bewonersbrief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom locatie Groen van Prinsterer. In de brief zal het raadsbesluit worden gecommuniceerd en het vervolgproces worden toegelicht. In het vervolgproces worden de winkeliers en omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om te participeren. Nadat de omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd zijn wordt er een persbericht opgesteld. Met het persbericht informeren we alle inwoners in Sliedrecht en de media. De bewonersbrief en het persbericht worden in overleg met communicatie opgesteld.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Na besluitvorming door de raad over het ontwikkelscenario, in samenspraak met de omgeving, toewerken naar een definitief planontwerp.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Integraal Accommodatieplan (september 2017): besloten dat de Groen van Prinstererschool wordt afgestoten of herbestemd. Het besluit tot afstoten of herbestemmen is herbevestigd in het **Vastgoedbeleid 2021-2028** (oktober 2021), deze locatie is daarin opgenomen als niet-kernobject. Daarmee wordt bedoeld dat dit gebouw geen beleidsdoelstelling meer dient en dat op korte termijn (maximaal 4 jaar) wordt overgegaan tot afstoten van het vastgoedobject. Afstoten betekent dan slopen, verkopen of herbestemmen.

Coalitieakkoord Sliedrecht 2018-2022: hierin is opgenomen dat 'De locatie waar de Groen van Prinstererschool staat, wordt omgevormd naar een groene locatie.' Hierbij wordt verwezen naar het Integraal Accommodatieplan.

College Uitvoeringsprogramma 2018-2022: in het CUP is het volgende opgenomen: "De locatie van de Groen van Prinstererschool is omgevormd tot een groene, parkachtige omgeving."

Collegebesluit 29 september 2020: besloten om samen met LEEF! de haalbaarheid van hun plan verder te onderzoeken.

Uitgangspunten Programma Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030: bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Collegebesluit 15 februari 2022: besloten om de projecten Groen van Prinsterer en Jacob Catsstraat te koppelen en de gemeenteraad te vragen om over richtinggevende kaders voor de gebiedsontwikkeling te besluiten.