

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Martijn Noorland ajm.noorland@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden</p>
<p>Onderwerp: Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinsterer</p>	
<p>Openbaar: Raadsvoorstel, Begrotingswijziging en bijlage 1 zijn openbaar. Bijlage 2a en 2b zijn geheim <i>Dit besluit is niet ter inzage op basis van: Een andere reden dan de officieuze wetsartikelen om aan te geven dat een agendapunt of bijlage (tijdelijk) niet openbaar mag zijn.</i></p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee Is hiermee een toezegging afgedaan? Ja, T22014 - Ontwikkelscenario locatie Groen van Prinsterer - Erfpacht</p>
<p>Zaaknummer: 2024-0092625</p>	<p>Fatale termijn: N.v.t.</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 10 september 2024 8 oktober 2024 15 oktober 2024</p> <p>Ja (2 september 2024)</p>

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig kaders locatie Groen van Prinsterer (volgt uiterlijk 20 september 2024)
 GEHEIME Bijlage 2a - Grondexploitatie Groen van Prinsterer (Geheim en ter inzage gelegd bij de griffie)
 GEHEIME bijlage 2B - Grondexploitatie Groen van Prinsterer (Geheim en ter inzage gelegd bij de griffie)
 Bijlage 3 - Begrotingswijziging Grondexploitatie Groen van Prinsterer

Onderwerp

Stedenbouwkundige kaders locatie Groen van Prinsterer.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige kaders (bijlage 1) voor de ontwikkeling van de locatie Groen van Prinsterer.
2. De grondexploitatie van de Groen van Prinsterer (bijlage 2a en 2b - geheim) vast te stellen.
3. De begroting aan te passen conform bijgaande begrotingswijziging (bijlage 3)

Samenvatting voor de raad:

Aan de hand van een stedenbouwkundige gebiedsanalyse, de door de gemeenteraad meegegeven kaders, het vastgestelde stedenbouwkundig beleid en de opbrengst van de omgevingsgesprekken zijn de definitieve stedenbouwkundige kaders (zie bijlage 1) opgesteld. Deze analyse leidt tot de constatering dat er keuzes gemaakt moeten worden.

Op de locatie komt een gecombineerd woningbouwprogramma van starters- en seniorenwoningen. Er wordt gewerkt aan optimale vergroening en daarmee een kwalitatieve impuls aan de omgeving. Bij het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders hoort een grondexploitatie.

Inleiding

In het centrum van Sliedrecht, op locatie Frans Halsstraat 1, staat de Groen van Prinstererschool. In december 2022 is de gemeenteraad in positie gebracht om over de toekomstige invulling van locatie Groen van Prinsterer te beslissen. Met dit raadsvoorstel en de onderliggende stukken stellen we de stedenbouwkundige en financiële kaders voor de ontwikkeling vast.

Beoogd effect

Het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders en financiële randvoorwaarden biedt de mogelijkheid om te komen tot een duurzame en toekomstbestendige invulling van deze gebiedsontwikkeling.

Het college kan binnen deze voorwaarden de ontwikkeling verder vormgeven door middel van een aanbestedingsprocedure en daarmee de door de raad beoogde doelen realiseren. Het ontwikkelen van de locatie geeft invulling aan doelstellingen uit het College Werk Programma (hierna CWP) en Omgevingsvisie Sliedrecht. Met de ontwikkeling kunnen starters in Sliedrecht blijven wonen door het aanbieden van geschikte en betaalbare huisvesting voor jongeren en starters op de woningmarkt. Daarnaast worden er levensloopbestendige woningen voor onze ouderen gerealiseerd. De ontwikkeling zorgt voor een woonvorm waar beide doelgroepen elkaar kunnen versterken.

Argumenten

1.1 De kaders leiden tot een aantrekkelijke stedenbouwkundige invulling van de locatie

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig kader geven we invulling aan de ontwikkeling van de locatie Groen van Prinsterer. De kaders geven richting en invulling aan de inrichting en vormgeving van het gebouw en het omliggende gebied. De architectonische en duurzame ambities zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan deze centrale locatie.

De ontwikkeling verbetert de structuur richting het winkelcentrum aan de Kerkbuurt en op de looproute richting het Burgemeester Winklerplein. Elke zijde heeft zijn eigen karakter, grenzend aan de levendige straat, de singel, of de parkachtige buitenruimte.

1.2. Het ontwikkelen van de locatie Groen van Prinsterer geeft invulling aan de doelstellingen uit het Collegewerkprogramma (CWP), Omgevingsvisie Sliedrecht en vigerende beleidsuitgangspunten

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan gemeentelijk doelstellingen, zoals opgenomen in het CWP en Omgevingsvisie Sliedrecht. Daarbij is de bouwhoogte passend bij de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht.

1.3 Het combineren van een woningbouwprogramma voor starters en senioren in een appartementencomplex biedt verschillende voordelen, zowel voor de bewoners als voor de samenleving.

Door een mix van woningtypen in één complex te creëren, kunnen zowel de woonbehoefte van senioren als die van starters worden vervuld. Door jong en oud samen te brengen kan een gemeenschap gecreëerd worden waar iedereen kan bijdragen aan het welzijn van elkaar. Deze woonvorm kan zorgen voor meer sociale cohesie en onderlinge hulp. Daarnaast heeft het positieve invloed op de doorstroming binnen Sliedrecht.

1.4 De voorgestelde ontwikkeling legt geen extra druk op de openbare parkeergelegenheid in het centrumgebied

In het plan is parkeren voornamelijk op eigen terrein voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt voldaan door aan de Jacob Catsstraat de huidige parkeervakken uit te breiden. Waardoor geen extra parkeerdruk op de openbare parkeergelegenheid in het centrumgebied wordt gelegd. In het ontwerp. De eisen aan de parkeervoorziening zijn opgenomen in het stedenbouwkundige kaders en conform de CROW-richtlijnen.

2.1 Er wordt geheimhouding op de grondexploitatie gelegd

Om de aanbestedingsprocedure juridisch goed te laten verlopen en om de financiële belangen van de gemeente te behartigen wordt er een geheimhouding opgelegd voor de grondexploitatie in bijlage 2a en 2b.

Kanttekeningen / Risico's

1.1. Geen erfpachtconstructie in de stedenbouwkundige kaders.

Erfpacht kent diverse vormen, waarbij in sommige gevallen financieel voordeel voor toekomstige kopers kan worden geboden. Het voordeel van een woning op erfpacht is dat je een woning met korting kunt kopen of dat je koopkracht groter is. Hoewel het toepassen van bepaalde vormen van erfpachtconstructie kan leiden tot goedkopere woningen, vraagt het tegelijkertijd een financiële bijdrage van de gemeente. Een bijdrage die niet kan worden afgedekt binnen de beschikbare financiële kaders.

1.2. Geen maatschappelijke functie op de locatie Groen van Prinsterer

Uit het amendement van 13 december 2022 zijn een aantal uitgangspunten voor uitwerking opgenomen, waaronder de mogelijkheid voor het toevoegen van een relevante maatschappelijke functie/woonvorm. In de stedenbouwkundige kaders is de keuze gemaakt voor het toevoegen van een relevante woonvorm (mix van woningtypen in één complex, voor zowel senioren als starters). Het is niet optimaal op hier een maatschappelijke functie, zoals een huisartsenpraktijk, te realiseren, vanwege de beperkte beschikbare ruimte op het perceel. Binnen de stedenbouwkundige kaders is dan ook gekozen om de maatschappelijke functies op deze locatie niet te behouden.

1.3. Deel omwonenden hebben zorgen geuit

In het stedenbouwkundig kader en het kavelpaspoort is rekening gehouden met de belangen en wensen vanuit de omgeving. In de georganiseerde participatiebijeenkomsten heeft een deel van de omwonenden zorgen geuit over het gebouw en de inrichting van het perceel. Met name de hoogte van het gebouw, overlast van de parkeerplaats en geluidshinder van de speelvoorziening zijn hierbij benoemd. In het kavelpaspoort is rekening gehouden met een deel van de wensen, door bijvoorbeeld het opnemen van een bufferstrook aan de noordzijde van het perceel (nabij CatSteate). Het is echter niet mogelijk alle wensen te voldoen.

De hoeveelheid woonlagen zijn noodzakelijk vanwege de (financiële) haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling (GREX). Daarnaast voorziet het realiseren van meer woningen in de vraag op de woningmarkt en voldoet de ontwikkeling aan de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht. De hoogte en vormgeving van het gebouw zijn stedenbouwkundig passend in de omgeving.

1.4. Belangstelling vanuit marktpartijen is ongewis

De belangstelling vanuit marktpartijen is op dit moment niet goed inzichtelijk te maken. Gelet op de stedenbouwkundige kaders van het project en de grote vraag op de woningmarkt is de verwachting dat er belangstelling is.

2.1. Begrote baten en lasten op basis van de huidige uitgangspunten

In de grondexploitatie zijn alle te verwachten kosten en opbrengsten begroot voor de ontwikkeling. Van de locatie Groen van Prinsterer. Alle kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van de huidige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.

Financiën

Er is een grondexploitatie opgesteld welke ter inzage wordt gelegd voor de gemeenteraad, zie bijlage 2. De kosten die worden gemaakt om het project te kunnen realiseren worden afgedekt door de verwachte opbrengsten van het project. Er is daarmee geen impact op het eigen vermogen, danwel het exploitatiesaldo van de gemeente.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

De gemeente is de ontwikkelende partij en moet zich daarbij opstellen als een goed opdrachtgever. De borging hiervoor is georganiseerd binnen het project. Voor de betreffende ontwikkeling is een aanbesteding conform gemeentelijk beleid noodzakelijk.

Duurzaamheid

Het voorstel draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Sliedrecht. Binnen de stedenbouwkundige kaders zijn de duurzaamheidsaspecten uitgewerkt, zoals de beoogde groene uitstraling, natuur inclusiviteit en uitgangspunten t.a.v. energie en water.

Inclusiviteit

Het voorstel draagt bij aan een inclusief Sliedrecht. Als de gemeenteraad voor deze stedenbouwkundige kaders 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.

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

Communicatie / Participatie

Omwonenden zijn op de volgende wijze geïnformeerd over de herontwikkeling op de locatie Groen van Prinsterer

Op woensdag 21 augustus 2024 is gesproken met de bewoners op de begane grond van het naastgelegen appartementencomplex CatStaete over de overgang van te ontwikkelen terrein en het naastgelegen perceel.

Op dinsdag 27 augustus 2024 heeft op de locatie Groen van Prinsterer een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en geïnteresseerde. De informatieavond is goed bezocht door circa 30 á 40 huishoudens en diverse raadsleden. Er is een toelichting gegeven over de stedenbouwkundige kaders waardoor bewoners kennis konden nemen van de plannen en in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen over deze kaders. Aanvullend zijn de bewoners meegenomen in de wijze waarop in het ontwerpproces rekening gehouden kan worden met de belangen van omwonenden en is benadrukt dat er meerdere belangen zijn waar een integrale afweging in gemaakt moet worden. Bewoners van het appartementencomplex CatStaete hebben aangegeven dat zij graag een vervolgesprek plannen.

Op maandag 2 september is er naar aanleiding van de informatieavond een aanvullend overleg geweest met de bewoners van het appartementencomplex CatStaete. Tijdens dit overleg zijn de stedenbouwkundige kaders opnieuw toegelicht. Daarnaast zijn de zorgen van de inwoners van de CatStaete besproken. Ook zijn de wensen van de bewoners besproken.

Na behandeling in de gemeenteraad worden omwonenden schriftelijk geïnformeerd.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Na besluitvorming door de raad over de stedenbouwkundige kaders en de grondexploitatie werken we toe naar het uitzetten van een tender. De tender betreft een grondverkoopprocedure voor de ontwikkeling van de locatie Groen van Prinsterer in Sliedrecht. De verwachting is dat deze tender in het vierde kwartaal 2024/eerste kwartaal 2025 op de markt gezet kan worden. Daarnaast kunnen we op basis van deze besluitvorming de benodigde procedures in gang gezet worden om te komen tot verdere met afspraken met huidige huurder.

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.

Raadsbesluit 13 december 2022 met bijbehorende Amendement: besloten tot ontwikkelscenario 'wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers voor de gebiedsontwikkeling locatie Groen van Prinsterer en omgeving'.

26 februari 2024 Initiatief voorstel door Slydregt.nu ingediend

9 april 2024 schriftelijke reactie college

11 juni 2024 Oordeelsvormend debat over initiatiefvoorstel:

Raadsbesluit 3 juli 2024: Initiatiefvoorstel niet aangenomen