

Raadsvoorstel

Team: Projecten Steller:	Portefeuillehouder: Ton Spek
Onderwerp: Stedenbouwkundig kader Binnenstedelijke Herstructurering	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Ja. De motie van VVD, SGP, CU en CDA: Voor een kwalitatief en groen Willem Dreespark (10-10-2023) Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee
Zaaknummer: 2025-0034271	Fatale termijn:
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 8 april 2025 6 mei 2025 27 mei 2025 Ja

Bijlagen

-
1. Bijlage 1 - Stedenbouwkundig Kader BHS
 2. Bijlage 2 - Participatienota BHS
 3. Bijlage 3 - Collegereactie MAG Advies BHS
 4. Bijlage 4 - Advies BHS MAG 20241202
-

Onderwerp

Stedenbouwkundig kader Binnenstedelijke Herstructurering

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het Stedenbouwkundig kader van BHS vast te stellen en met deze kaders sturing te geven aan aanbestedingen en de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen.

Samenvatting voor de raad:

In dit raadsvoorstel leggen we het Stedenbouwkundig kader Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht ter vaststelling voor aan de Raad.

Inleiding

Binnenstedelijke Herstructurering: samen naar een vitaal en betrokken Sliedrecht

In Sliedrecht is het prettig wonen, maar dat is geen vanzelfsprekendheid. Het wordt steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden en ook zijn veel sociale huurwoningen verouderd. Daarnaast ontbreekt het aan genoeg groen en goede wandel- en fietsverbindingen. Daarbovenop krijgen we steeds vaker te maken met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hitte. Om Sliedrecht leefbaar en aantrekkelijk te houden, nu en in de toekomst, willen we samen woningen bouwen én werken aan een vitaal, verbonden en toekomstbestendig Sliedrecht.

De ruimte om te bouwen is echter schaars. Als we evenwichtig willen groeien, dan is uitbreiding alleen — zoals de geplande wijk Sliedrecht Noord — niet voldoende. Inbreiden is een randvoorwaarde voor verantwoorde groei. Met inbreiden (ook wel verdichten) kiezen we zorgvuldig locaties waar we woningen toevoegen en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Met inbreiding creëren we ruimte voor groei met behoud van het karakter van Sliedrecht. Deze aanpak sluit bovendien aan bij de ruimtelijke strategieën van het Rijk en de provincie Zuid-Holland, waarin inbreiding nadrukkelijk als voorwaarde voor uitbreiding wordt gezien. Op deze manier bouwen we aan een Sliedrecht dat klaar is voor de toekomst — waar woningzoekenden weer perspectief krijgen op een betaalbaar thuis en waar zowel huidige als nieuwe bewoners prettig kunnen wonen, werken en leven.

Om deze toekomstgerichte groei mogelijk te maken, werken de gemeente Sliedrecht en woningcorporatie Tablis Wonen samen aan het project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS). Dit project moet ervoor zorgen dat het ook in de toekomst fijn wonen is voor iedereen. De BHS bouwt door op de Omgevingsvisie, waarin staat dat iedereen zich thuis moet voelen in Sliedrecht, zich veilig moet kunnen verplaatsen en betrokken moet kunnen zijn bij de gemeenschap. Met BHS geven we concreet invulling aan deze ambitie, door de leefkwaliteit in Sliedrecht-Oost aanzienlijk te verbeteren. Er worden ruim 435 verouderde sociale huurwoningen gesloopt en vervangen en er komen meer dan 40 extra sociale huurwoningen bij. Daarnaast voegen we ruim 220 marktwoningen toe. Circa 72% van de netto toe te voegen woningen valt binnen de betaalbaarheidsgrens. Deze grens is door het rijk vastgesteld. Zo creëren we niet alleen meer woningen, maar verbeteren we ook de (leef)kwaliteit in de wijk. Naast nieuwe woningen investeren we in meer groen, natuur en betere wandel- en fietspaden, waardoor bewegen in het dorp makkelijker én gezonder wordt.

Het stedenbouwkundig kader: basis voor realisatie

Voor u ligt het Stedenbouwkundig kader voor BHS, een krachtig plan dat voortbouwt op de stedenbouwkundige visie die in oktober 2023 is vastgesteld door de raad. Het kader vormt de fundering voor inspirerende (her)ontwikkelingen en biedt duidelijke richtlijnen voor de selectie van ontwikkelaars en de bouwplannen voor een periode van 15 jaar. Het legt essentiële zaken vast zoals beeldkwaliteit (beeldkwaliteitsplan), functies van gebouwen, het woningprogramma, bouwhoogtes, landschap, groenvoorzieningen en infrastructuur. Het doel is om de unieke waarden van onze buurten te versterken en een omgeving te creëren die in balans is. Met de oplevering van dit kader zetten we ook een grote stap vooruit in de samenwerking met de woningcorporatie Tablis Wonen. Daarnaast

biedt het kader duidelijkheid aan onze inwoners, zodat iedereen weet wat zij van de binnenstedelijke ontwikkelingen kunnen verwachten.

We willen een Sliedrecht bouwen dat toekomstbestendig en betrokken is. Dit kunnen we niet alleen. De gemeente heeft hier andere partijen bij nodig. De belangrijkste partner hierin is zoals gezegd woningcorporatie Tablis Wonen. Met Tablis wonen is eerder de Samenwerkingsovereenkomst (SOK, 2023) ondertekend. Nu bestendigen we de volgende fase met de ondertekening van een realisatieovereenkomst (ROK). Deze overeenkomst biedt houvast in de komende fase en geeft antwoord op de vraag hoe BHS op efficiënte wijze gerealiseerd kan worden in de komende 15 jaar. Denk daarbij aan hoe de grondoverdrachten plaatsvinden, een heldere taakverdeling in de realisatie en duidelijke prestatieafspraken. Tablis Wonen en de gemeente ontwikkelen ieder hun eigen locaties, voor eigen rekening en risico, binnen de kaders van het stedenbouwkundig kader. In tegenstelling tot de SOK zijn hiermee enkele uitgangspunten gewijzigd, zie hiervoor het raadsvoorstel financiën BHS (25.0401.8546.0183). De realisatieovereenkomst is een resultaat van de samenwerking die de afgelopen jaren in gang is gezet. Het committeert beide partijen aan de realisatie en de looptijd van dit project. Wanneer het Stedenbouwkundig kader is vastgesteld wordt deze overeenkomst door het college ondertekend, dat is een collegebevoegdheid.

Het stedenbouwkundig kader: duidelijkheid voor de korte termijn en heldere uitgangspunten met flexibiliteit voor de lange termijn

Het project BHS, bestaande uit zeven deellocaties, dient te worden beschouwd als één samenhangend geheel. De uitvoering vindt gefaseerd plaats over een periode van ruim 12 jaar. In deze periode onderscheiden we drie fasen:

Fase 1 (2025-2028) bestaat uit de deellocaties Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg. We hebben via een intensief participatietraject voorkeursvarianten gekozen voor deze deellocaties. Deze zijn per locatie uitgewerkt tot concrete ruimtelijke randvoorwaarden in het stedenbouwkundig kader. De gronden in deze locaties zijn in handen van de gemeente, waardoor op korte termijn met de voorbereidingen voor realisatie kan worden gestart. We beginnen met de Maaslaan en, afhankelijk van de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne en het nieuwe IKC, daarna met de Middeldiepstraat en de Valkweg.

Fase 2 (2027-2035) bestaat uit de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan. De vijfhoog flats en de achterliggende eengezinswoningen worden gesloopt en vervangen door kwalitatievere en duurzamere woningen. Via een intensief participatietraject zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd in het stedenbouwkundig kader. Bewoners van deze flats ontvangen twee jaar van tevoren een woonvoorrangsverklaring, waarmee zij met voorrang kunnen reageren op een passende woning in de regio Drechtsteden. Tablis Wonen realiseert deze deellocaties. Als gemeente worden we goed betrokken bij het vervolgproces en de participatie door Tablis Wonen.

Fase 3 (2035-2037) bestaat uit de Groene Stoep en de Dr. Schaepmanstraat. De Groene Stoep vormt het noordelijke deel van de Groene Long en maakt een groene verbinding mogelijk dwars door Sliedrecht. Hiervoor krijgt de gemeente op termijn de mogelijkheid om twee portiekflats van Tablis Wonen aan te kopen. Voor het zuidelijke deel van de Groene Stoep is de gemeente afhankelijk van gronden van derden. Aan de Dr. Schaepmanstraat wordt gewerkt aan de sloop en nieuwbouw van duurzame woningen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook hier zijn via een intensief participatietraject de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd in het stedenbouwkundig kader. Gezien het tijdspad waarop de ontwikkeling in fase 3 plaatsvindt, betreft het hier om globale uitgangspunten.

Voor de uitwerking van fase 2 en 3 zijn in het stedenbouwkundig kader algemenere uitgangspunten opgenomen dan voor de deellocaties in fase 1. Dit hangt samen met het latere tijdspad waarin deze fases worden ontwikkeld. Een flexibelere opzet biedt voor deze locaties ruimte om in te spelen op

toekomstige veranderingen in samenleving, markt en beleid. Wanneer de uitwerking van deze deellocaties verder gevorderd is en de ruimtelijke procedure in gang wordt gezet, wordt de gemeenteraad bij het vaststellen van de BOPA hierover geïnformeerd. In deze fase vindt ook nadere participatie plaats over de bouwplannen. De ontwikkelende partij(en) zijn verantwoordelijk voor de participatie en de ruimtelijke procedure. In die participatie geldt raad vastgestelde participatiebeleid als leidraad.

Het stedenbouwkundig kader: vasthouden wat noodzakelijk is en opnieuw bekijken wat beter kan

In de uitwerking van de Stedenbouwkundige visie naar -kader is vastgehouden aan het oorspronkelijk door de raad vastgestelde woonprogramma. Het plan volgt daarmee de richtlijnen uit het RIGOWoonadvies 2020. Het plan biedt de kaders waarbinnen minimaal 700 woningen worden gerealiseerd, waaronder minimaal 480 sociale huurwoningen. Daarnaast is er ruimte om de woningtypes aan te passen op basis van maatschappelijke en economische veranderingen in de komende 15 jaar. De nadruk ligt op het realiseren van sociale huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen. De doelgroep voor het woonprogramma betreft de bestaande sociale huurders van Tablis Wonen en nieuwe senioren, starters en jonge mensen die op zoek zijn naar een passende woning. In de gesprekken met de klankbordgroepen en in het stedenbouwkundig kader is gerekend met de nieuwe parkeernormering van Sliedrecht (Parkeernota 2025).

Wat hebben we verbeterd in algemene zin?

In het traject van visie naar kader is samen met omwonenden gekeken naar hoe het woonprogramma beter kan aansluiten bij hun wensen. Gezamenlijk is gezocht naar wat omwonenden belangrijk vinden voor de kwaliteit van leven in hun buurt en hoe deze waarden kunnen worden opgenomen in de plannen. Belangrijke punten die naar voren kwamen waren kleinere bouwvolumes (minder massaal en hoog) en het verminderen van auto's in het straatbeeld, zodat er meer ruimte is voor groen. In de Participatienota, bijlage 2, vindt u een uitgebreidere weergave van het participatieproces. Het resultaat van het participatieproces en de wensen van de omwonenden is onder andere dat op de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Thorbeckelaan en Dr. Schaepmanstraat wordt gewerkt met inpandige parkeergarages. Parkeren verdwijnt op deze manier uit het zicht en groen komt in het zicht.

Zo ontstaat er ruimte voor sociale activiteiten en ontmoetingen, wat de gemeenschapszin en leefbaarheid verder vergroot. Een andere maatregel die is genomen naar aanleiding van het participatieproces heeft betrekking tot de wens op meer interactie op straat. Zoals benoemd in de stedenbouwkundige visie, kennen de deellocaties in de huidige situatie een enigszins anonieme en gesloten stedenbouwkundige opzet. In het toekomstige ontwerp gaat dat veranderen: gebouwen nodigen uit tot meer interactie en zorgen voor meer 'ogen' op straat met maatregelen die zich in de praktijk bewezen hebben, zoals actieve plinten.

Op alle deellocaties van BHS vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van de visie. De grootste aanpassingen ten opzichte van de visie hebben plaatsgevonden aan de Maaslaan en de Middeldiepstraat. Daarom wordt in dit raadsvoorstel specifiek aandacht besteed aan deze twee deellocaties.

Belangrijke aanpassingen aan deellocatie Maaslaan

Op basis van de motie over het Dr. Willem Dreespark van 10 oktober 2023 en de gesprekken met Stichting Groen, omwonenden en de klankbordgroep is in het traject van stedenbouwkundige visie naar -kader opnieuw gekeken naar de plangrenzen, het woningbouwprogramma en het hoogteaccent op de deellocatie Maaslaan. Hierbij is het hoogteaccent beperkt tot 6 bouwlagen en zijn de bouwgrenzen teruggebracht tot de huidige voetafdruk van de bebouwing aan de maaslaan. Om binnen deze grenzen toch voldoende woningen te kunnen realiseren wordt gewerkt met een inpandige garage met daarop een gedeelde groene buitenruimte. In deze buitenruimte is een

retentiedek voorzien, waarmee de noodzaak voor het realiseren van een watergang voor de waterberging van de nieuwbouw in het park vervalt. Hiermee wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut.

Desondanks geeft de klankbordgroep aan dat zij de voorgestelde bouwhoogte op deze locatie als te hoog ervaren. Hoewel de Stedenbouwkundige visie en de Verdichtingsnota op deze locatie ruimte bieden voor nog meer bouwlagen, stelt de klankbordgroep een aanpassing van het huidige plan voor. Dit voorstel is er op gericht dat het aantal bouwlagen aan de Maaslaan wordt teruggebracht van zes naar vier. Deze aanpassing zou leiden tot een vermindering van 24 woningen en 32 parkeerplaatsen.

Het beperken van het bouwvolume heeft gevolgen voor het woningaanbod in Sliedrecht en resulteert daarnaast in een lagere opbrengst, namelijk een verwacht opbrengstverlies van €796.000 netto (prijsspeil 01-01-2025). Samen met de klankbordgroep is daarnaast ook aanvullend gekeken naar verbeteringen van het Dr. Willem Dreespark en een betere groen- en fietsaansluiting op de Rivierenbuurt. Deze ideeën zijn meegenomen in het ontwerp. Zie bijlage 2 voor de uitgebreide weergave van het participatieproces.

Belangrijke aanpassingen aan deellocatie Middeldiepstraat

In de uitwerking van de Stedenbouwkundige visie tot -kader is op basis van input uit de participatie en reacties van omwonenden de voetafdruk van de geplande bebouwing teruggebracht tot ongeveer die van de huidige brandweerkazerne. Daarnaast is gezocht naar een groene en kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, onder meer om hittestress in de wijk te beperken, zonder het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen te verminderen. Voor de toekomstige bewoners van de sociale huurappartementen aan de Middeldiepstraat is een parkeervoorziening in de kelder opgenomen. Een belangrijk punt dat is aangedragen door de leden van de klankbordgroep en door andere omwonenden is de parkeerdruk die wordt ervaren in de Oude Uitbreiding. Meerdere metingen bevestigen een bovengemiddelde parkeerdruk. De klankbordgroep ziet graag dat het project aan de Middeldiepstraat bijdraagt aan een (partiële) oplossing voor deze parkeerdruk. Een mogelijke oplossing is om de geplande parkeergarage voor bewoners van de nieuwbouw uit te breiden en aanvullend beschikbaar te stellen voor bezoekers en/of omwonenden.

Om de kansrijkheid van deze oplossingsrichting te bepalen is verder onderzoek nodig naar de technische haalbaarheid van deze uitbreiding, een nadere kostenraming, de wijze van financiering (draagvlak) en de eventuele exploitatiemogelijkheden die deze uitbreiding met zich meebrengen. Dit vervolgonderzoek valt buiten de (financiële) scope van het Programma Ruimtelijke Vernieuwing en het BHS-project. De kosten voor deze eventuele uitbreiding worden, met de kennis van nu, ingeschat op €100.000 aan onderzoekskosten en tussen de €1.000.000 en de €2.500.000 voor de realisatie van een parkeerbak. Dit is een grove inschatting. Afhankelijk van het exploitatiemodel dat eventueel gekoppeld kan worden aan deze parkeerplaatsen, kunnen deze kosten over de tijd mogelijk (deels) worden terugverdiend. Met het oog op de realisatie van de sociale huurwoningen aan de Middeldiepstraat is het wenselijk dat vóór 1 september 2025 duidelijkheid bestaat over het al dan niet uitvoeren van dit onderzoek en dat een besluit is genomen over eventuele uitbreiding. Indien uitbreiding niet haalbaar blijkt, kunnen alternatieve oplossingsrichtingen worden verkend. Voor de volledigheid: ook deze alternatieven vallen buiten de scope van het BHS-project.

Beoogd effect

Het Stedenbouwkundig kader geeft de gemeente een duidelijk houvast in de sturing op ruimtelijke kwaliteit in de verdere uitwerking van BHS. Samen met de financiële onderbouwing vormt het kader het fundament voor de realisatie van de BHS. Voor de financiële onderbouwingen (onder andere grondexploitatie Maaslaan, is een apart Raadsvoorstel opgesteld, dat tegelijkertijd met het kader wordt voorgelegd aan de raad). Het kader maakt het mogelijk om weloverwogen keuzes en

prioriteiten te stellen in toekomstige ontwikkelingen, waarbij zowel ruimtelijke ambities als financiële consequenties in acht worden genomen. Daarnaast zorgt het kader voor een duidelijke onderhandelingspositie met ontwikkelaars en biedt het houvast bij het beheersen van risico's en het afleggen van verantwoording aan de gemeenteraad en inwoners.

Argumenten

1.1 Het Stedenbouwkundig kader BHS is in lijn met eerder gemaakte raadsbesluiten

Volgend op de Omgevingsvisie, zijn in het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing de ambities vastgelegd om 2.500 woningen tot 2040 te bouwen. Deze ambitie pakt Sliedrecht boven de A15 op met een uitbreiding en onder de A15 binnenstedelijk met herstructurering middels het BHS-project. Vervolgens is in 2022 de startnotitie 'Binnenstedelijke vernieuwing Sliedrecht Oost' en in 2023 de Stedenbouwkundige visie BHS vastgesteld door de raad. Het vervolg hierop is het Stedenbouwkundige kader dat nu voorligt, dat in lijn is met eerdere gemaakte raadsbesluiten. Het kader is opgesteld in lijn met de richtlijnen uit de nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting, op 14 november 2023 door de raad is vastgesteld.

1.2 Het Stedenbouwkundig kader BHS bekrachtigt de samenwerking met woningcorporatie Tablis Wonen

De belangrijkste partner in de realisatie van BHS is woningcorporatie Tablis Wonen. In 2023 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Tablis Wonen, waarin beide partijen zich langdurig (locatie, programmatisch en financieel) committeren aan de Stedenbouwkundige visie die in 2023 door de raad is vastgesteld. Het Stedenbouwkundig kader is een uitwerking van deze visie. Op basis van het Stedenbouwkundig kader en eerder gemaakte afspraken, sluiten de gemeente en Tablis Wonen na vaststelling van het kader een realisatieovereenkomst. Hierin worden onderlinge verplichtingen, verhoudingen en afspraken vastgelegd voor de komende 15 jaar. Deze overeenkomst, volgend op het kader, versterkt en bevestigt de samenwerking met Tablis Wonen en geeft houvast in de realisatiefase van BHS.

1.3 In de totstandkoming van het Stedenbouwkundig kader BHS is uitgebreid geparticipeerd door omwonenden

Het Stedenbouwkundig kader BHS is het resultaat van een transparant en uitgebreid participatieproces, waarbij is voortgebouwd op de kaders die al zijn vastgesteld in onder andere de Stedenbouwkundige visie. Door middel van diverse bewonersbijeenkomsten en klankbordgroepen is input opgehaald en afgewogen, wat de kwaliteit en het draagvlak van het kader heeft vergroot. In de Participatienota, bijlage 2, vindt u een uitgebreide weergave van het participatieproces.

1.4 Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig kader worden duidelijke uitgangspunten geboden voor de uiteindelijke ontwikkelingen in Sliedrecht Oost

Het Stedenbouwkundig kader BHS vormt, samen met de financiële onderbouwingen voor fase 1, een stevig fundament voor de uiteindelijke realisatie van BHS. Met het vaststellen van het SBK wordt tevens het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld, een aanvulling op de welstandsnota van Sliedrecht, opgenomen als hoofdstuk 4 van het SBK. Het kader biedt daarmee ruimtelijke houvast voor de gemeente tijdens de realisatiefase en duidelijke uitgangspunten voor ontwikkelende partijen. De financiële onderbouwing, in een apart raadsvoorstel voorgelegd aan de raad, laat zien dat wat ruimtelijk wordt voorgesteld aan de raad, ook financieel haalbaar is.

Kantttekeningen / Risico's

1.1 Het Stedenbouwkundig kader is juridisch niet bindend

Het stedenbouwkundig kader is juridisch geen bindend document. Het kader wordt wel als uitgangspunt gebruikt bij het opstellen van documenten voor tenderprocedures. Via de tenderproducten worden de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig kader geborgd bij toekomstige ontwikkelaar(s).

1.2 De realisatie van de deellocales in het Stedenbouwkundig kader hebben een lange doorlooptijd BHS betreft een gefaseerde realisatie van zeven deellocales in een totale periode van 15 jaar. In deze periode kunnen de economie en de markt veranderen, wat bijvoorbeeld veranderingen in bouwkosten kan betekenen. Dit is van invloed op de haalbaarheid van de plannen.

1.3 Klankbordgroep en actiegroep Maaslaan vragen om een lagere bouwhoogte

De klankbordgroep en actiegroep pleiten voor een verlaging naar vier bouwlagen, wat zou resulteren in een vermindering van 24 appartementen, 32 parkeerplaatsen en een verwacht opbrengstenverlies van €796.000 netto (prijspeil 01-01-2025). In het Stedenbouwkundig kader zijn zes bouwlagen opgenomen, dit sluit namelijk aan bij zowel de Stedenbouwkundige Visie als de Verdichtingsnota en draagt bij aan het optimaal voorzien in de woonbehoefte van Sliedrecht. Net als bij andere plannen bestaat het risico dat er te zijner tijd bezwaar wordt ingediend tegen de omgevingsvergunning.

1.4 Aanvullend onderzoek naar eventuele uitbreiding parkeerbak Middeldiepstraat valt buiten scope BHS en PRV

De ontwikkeling aan e Middeldiepstraat kan deels bijdragen aan de parkeerproblematiek in de Oude Uitbreiding. De uitbreiding van de parkeerbak is hiervoor als mogelijke oplossing aangedragen door de klankbordgroep Middeldiepstraat. Dit voorstel is echter nog niet verder onderzocht op technische en financiële haalbaarheid, omdat het buiten de scope van BHS en PRV valt.

Financiën

Een volledig beeld van de financiën van BHS staan beschreven in het raadsvoorstel voor de financiële onderbouwing, die tegelijkertijd met het Stedenbouwkundig kader wordt voorgelegd aan de raad. Op hoofdlijnen houden de financiën in dat er tot nu toe is gewerkt met een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet borgen we deels in de te openen grondexploitatie voor deellocale Maaslaan. Voor de deellocales Middeldiepstraat en Valkweg vragen we nogmaals een voorbereidingskrediet aan, om de werkzaamheden tot aan het openen van deze grondexploitaties te overbruggen. Dit nieuwe voorbereidingskrediet zal dan worden geborgd in deze grondexploitaties. De raad neemt hier te zijner tijd een besluit over.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Inclusiviteit

Niet van toepassing

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

Hieronder volgt per deelgebied op hoofdlijnen de planning voor de realisatiefase. Per deelgebied zal ook een koopovereenkomst worden afgesloten, met de (nog te kiezen) ontwikkelende partij of met Tablis Wonen.

Voor de Maaslaan zal de ontwikkelende partij, na afronding van de tenderprocedure, verantwoordelijk zijn voor de verdere uitwerking van de plannen, participatie en de ruimtelijke procedure.

Deellocatie	Planning realisatiefase (op hoofdlijnen)
Fase 1	2025 – 2029
Maaslaan	2025 – 2028
Middeldiepstraat	2026 – 2028
Valkweg	2027 – 2029
Fase 2	2027 – 2035
Thorbeckelaan	2027 – 2031
Rembrandtlaan	2031 – 2035
Fase 3	2035 – 2037
Professorenbuurt	2035
Dr. Schaepmanstraat	2037

Communicatie / Participatie

In januari 2024 is de gemeenteraad aan de hand van de CIB geïnformeerd over de participatieaanpak BHS. Het participatieproces is zorgvuldig ingevuld, met als uitgangspunt de waarden en doelstellingen uit onze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie onderstreept dat het in Sliedrecht belangrijk wordt gevonden dat iedereen in Sliedrecht zich thuis voelt, zich veilig kan bewegen en betrokken is bij de gemeenschap. Het realiseren van nieuwe woningen en meer groene ruimtes is hierin een belangrijk middel om dit gezamenlijke doel te bereiken. Het participatieproces volgt ook de richtlijnen uit de Sliedrechtse Participatieleidraad. We hebben aan de hand van twee criteria bepaald hoe we inwoners betrekken. Het eerste criterium is de mate van beïnvloedingsruimte, die nauw samenhangt met de kaders uit de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie en Verdichtingsnota. Het tweede criterium is tijd, gezien de urgentie om op korte termijn bij te kunnen dragen aan een oplossing voor de woningnood in Sliedrecht. Op basis van deze criteria hebben we gekozen voor het participatieniveau "raadplegen" of "adviseren." Dat betekent dat we inwoners om input vragen, waarna we gemotiveerd besluiten welke input wel of niet in het Stedenbouwkundig kader wordt opgenomen. Deze afwegingen, de aanpak en bijeenkomsten zijn vastgelegd in de Participatienota (bijlage 2).

De Maatschappelijk Advies Groep (MAG) is ook betrokken geweest bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Kader. De MAG heeft een conceptversie van het stuk beoordeeld en daarbij verschillende inhoudelijke en procesmatige aandachtspunten meegegeven. Het college heeft deze adviezen ter harte genomen in de definitieve versie van het Stedenbouwkundig Kader, die vervolgens opnieuw aan de MAG is voorgelegd. Het MAG-advies is opgenomen in bijlage 4 en de collegereactie hierop in bijlage 3.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

Tegelijkertijd met het voorstel voor het Stedenbouwkundig kader BHS wordt ook de financiële onderbouwing aan de raad voorgelegd in een separaat raadsvoorstel. Na vaststelling van beide stukken, vindt de ondertekening van de realisatieovereenkomst plaats met Tablis Wonen. Het college van B&W besluit over deze overeenkomst.

Per deelgebied wordt er daarna verder gewerkt richting realisatie. Waarbij er voor de Maaslaan wordt gestart met (de voorbereidingen van) de tenderprocedure waarmee we de geschikte partij kiezen voor de ontwikkeling. Voor de Valksweg en Middeldiepstraat vormt de volgende stap het voorbereiden en openen van de grondexploitatie. De raad wordt hier per deelgebied te zijner tijd over geïnformeerd.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

- Raadsbesluit startnotitie Binnenstedelijke Vernieuwing Sliedrecht oost – vastgesteld door de raad op 15 november 2022
- Collegebesluit samenwerkingsovereenkomst BHS 1 september 2022
- Raadsbesluit stedenbouwkundige visie BHS – vastgesteld door de raad op 4 oktober 2023
- Motie gemeente raad participatie en Drees park/stichting Groen 4 oktober 2023
- Collegebesluit subsidie woningbouwimpuls Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht op 6 februari 2024

Bijlagen

- Bijlage 1 - Stedenbouwkundig Kader BHS
- Bijlage 2 - Participatienota BHS
- Bijlage 3 - Collegereactie MAG Advies BHS
- Bijlage 4 - Advies BHS MAG 20241202