



Gemeente  
Sliedrecht

# Ruimtelijke Vernieuwing

Een gemeentelijk programma als doorwerking van een van de opgaves uit Koers 2030

Fractiespecialisten overleg 4 oktober  
2021



# Van opgave naar programma

- **Doel van deze avond:**
  - hoe komen we
    - van de politiek geformuleerde **opgave uit de Koers 2030**
    - **naar een programma ruimtelijke vernieuwing**
- **Vanavond de eerste bouwstenen voor het programma!**
  - resultaat nemen we mee bij voorbereiding raadsvoorstel
    - programma ruimtelijke vernieuwing
    - besluitvormend raad 14 december



# Proces tot nu toe

- **CIB van 20 april**

- in november een verdere concretisering en visualisatie van de ontwikkelmogelijkheden.

- **Presentatie op 10 mei**

- aankondiging van een programmaplan met ruimtelijk kader en financiële onderbouwing

- **CIB van 20 juli**

- 'Wij willen u begin oktober in een openbaar fractiespecialistenoverleg meenemen in deze eerste resultaten. Uw eerste reactie hierop vormt de basis voor het raadsvoorstel Programma Ruimtelijke Vernieuwing.'



# Kaders voor het programma ruimtelijke vernieuwing

- **Volgend uit Koers 2030 en Omgevingsvisie**
- **Programma**
  - samenhang staat voorop
  - van projecten naar programma
- **Voortgang en bijsturing**
  - programma wordt jaarlijks concreter
    - van kaderstelling naar afwegen van risico's
    - mogelijk zelfs bijstellen van het programma
  - raad
    - jaarlijks programmaplan
    - tussentijdse projectinformatie



# Belangrijkste resultaten 2030

- ✓ **Plancapaciteit minimaal 2.000 woningen in Sliedrecht**
  - ✓ beneden de A15 en in Sliedrecht Noord
  - ✓ in samenhang ontwikkeld
- ✓ **Kwaliteit toevoegen**
  - ✓ twee groene verbindingen polder - Merwede
  - ✓ door nieuwe verkeersverbinding met elkaar verbonden
- ✓ **Voorzieningenniveau in stand gebleven**



# Veel uitgezocht en in gang gezet

Stedenbouwkundige kaders	Financiële en ontwikkelstrategie	Haalbaarheid
Stedenbouwkundige studie  <i>Palmbout - Sabien Thomaes</i>	Voorwaarden en marktconsultatie  <i>Akro consult - Walter Stam</i>	Meervoudig lokale samenwerking  <i>Studie MLL - Mecanoo</i>
De eerste presentatie van het masterplan. Welke toekomst verdient ons dorp?	Wat moet je dan regelen om van droom naar daad te gaan?	Wat is er mogelijk langs de MLL?

**Programmamanager**



# Verkenning

## Sliedrecht

Het dorp, de polder en de  
verbinding

Een tussenstand



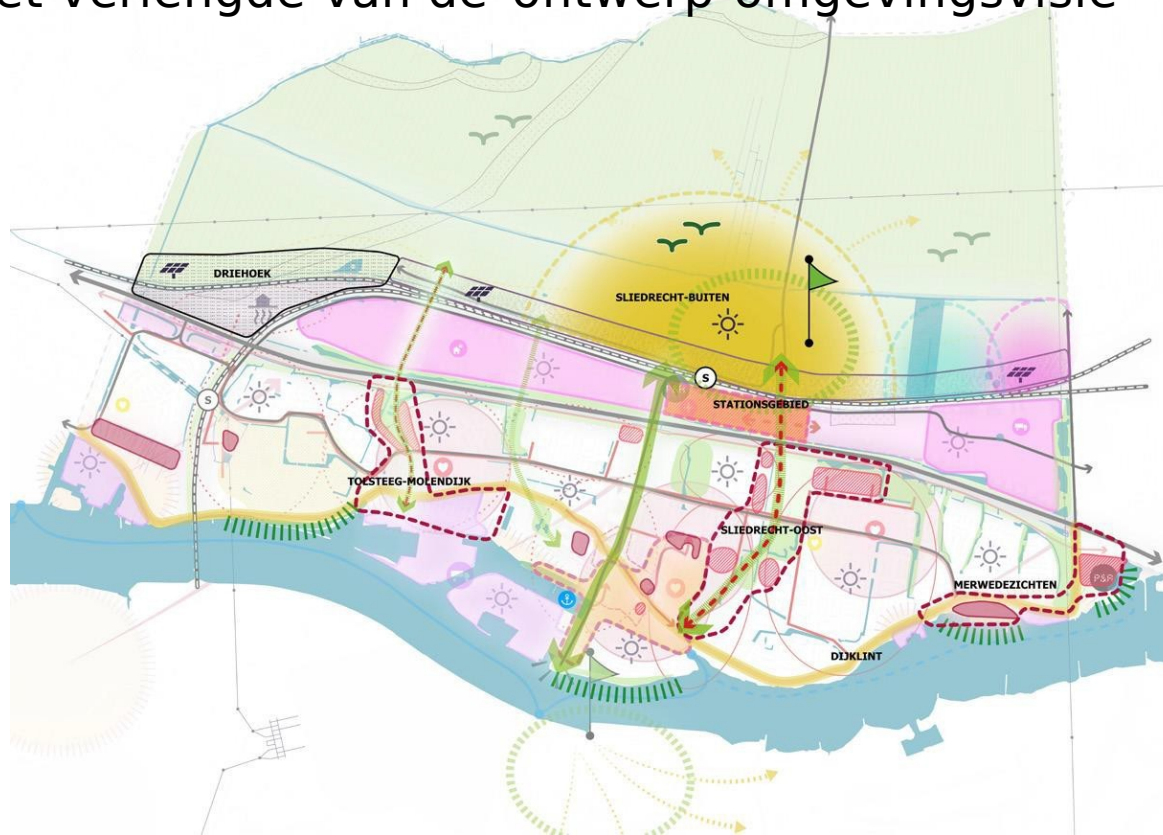


# Opgav

e

## Verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden geheel Sliedrecht

In het verlengde van de ontwerp-omgevingsvisie



Tekening  
omgevingsvisie





# Opgav

e

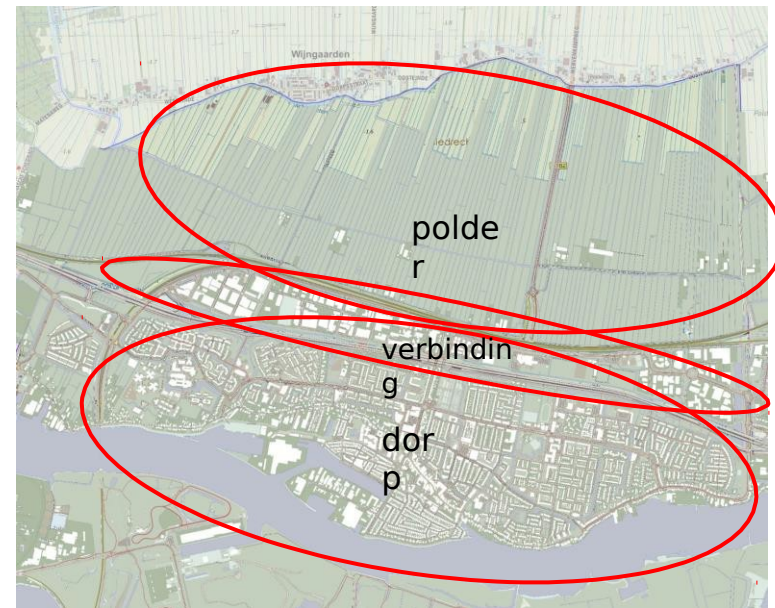
## Bouwen en kwaliteit toevoegen

### Wonen

- Polder en dorp worden **in samenhang** ontwikkeld.
- **2500 extra woningen** in polder en dorp in 2040.
- Extra woningbouw is vooral gerealiseerd in het
- Overgrote deel in periode 2030 (2000 wo).  
**midden- en hoger segment.**
- Het lager segment van de woningmarkt **is vernieuwd door nieuwbouw, sloop en/of renovatie.**

### Werken en voorzieningen

- **Ruimte voor bedrijven** uiteindelijk **gelijk of groter.**
- Het **voorzieningenniveau** is in stand gebleven of **versterkt.**
- **Sport en recreatie** versterken





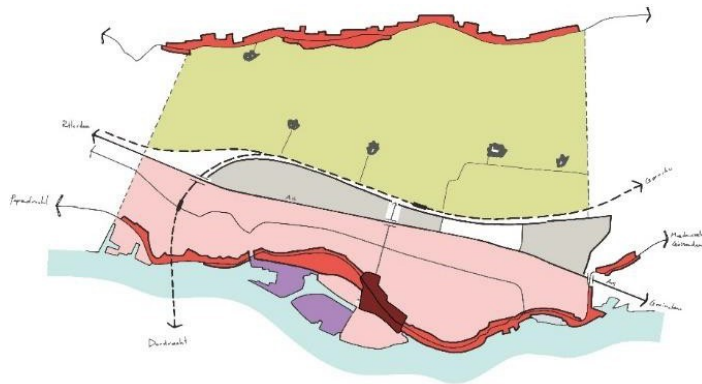
# Opgav

e

## Vergroenen en verduurzamen

Ruimte, sociaal en groen

- **Minstens twee groene verbindingen** tussen polder en Merwede.
- De verbinding van **Sliedrecht met de rivier** is op minimaal twee plaatsen aanmerkelijk verbeterd.
- De ruimtelijke vernieuwing is **klimaatneutraal en klimaat-adaptief**.



**niet  
zo...**



**maar  
zo...**

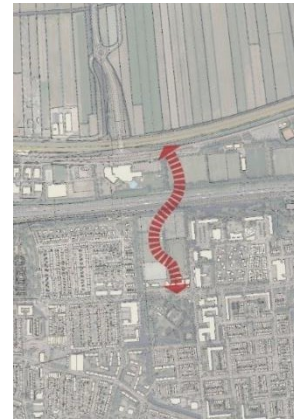
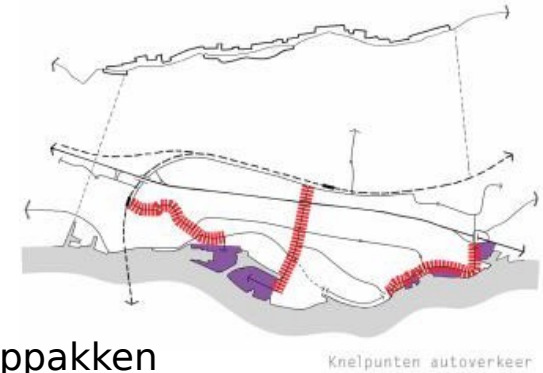
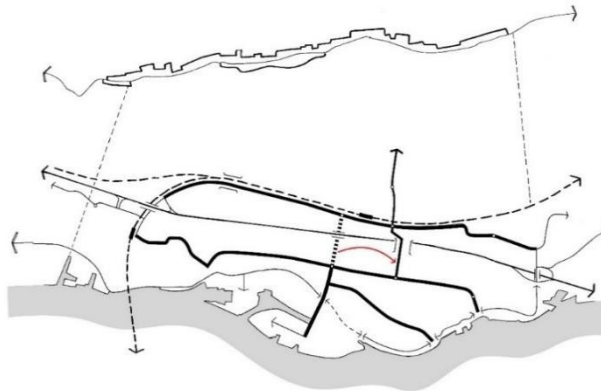


# Opgav

## e Verbeteren van de bereikbaarheid

### Bereikbaarheid

- Knelpunten in het langgerekte Sliedrechtse netwerk goed oppakken
- Het lint & de Stationsweg aanmerkelijk **ontlasten van doorgaand verkeer...**
- **Een nieuwe verkeersverbinding** ter hoogte van de lijsterweg/ sportpark, die noord en zuid met elkaar verbindt.
- De nieuwe verkeersverbinding vormt **de noordelijke entree van Sliedrecht**





# Integrale aanpak dorp en polder

## Twee sporen en de samenhang daartussen

### 1. Binnen het dorp

- Welke concrete **programmatische mogelijkheden** zijn hier?
- Hoe hangen deze samen met **de ruimtelijke verbetering** van het dorp?

### 2. Wat zijn de kansen en voorwaarden ontwikkelingen in **Sliedrecht Noord**

- Welke concrete **programmatische mogelijkheden** zijn hier?
- Welke **toegevoegde kwaliteiten** biedt Noord voor heel Sliedrecht?



Wat voor dorp is Sliedrecht in 2030 ?

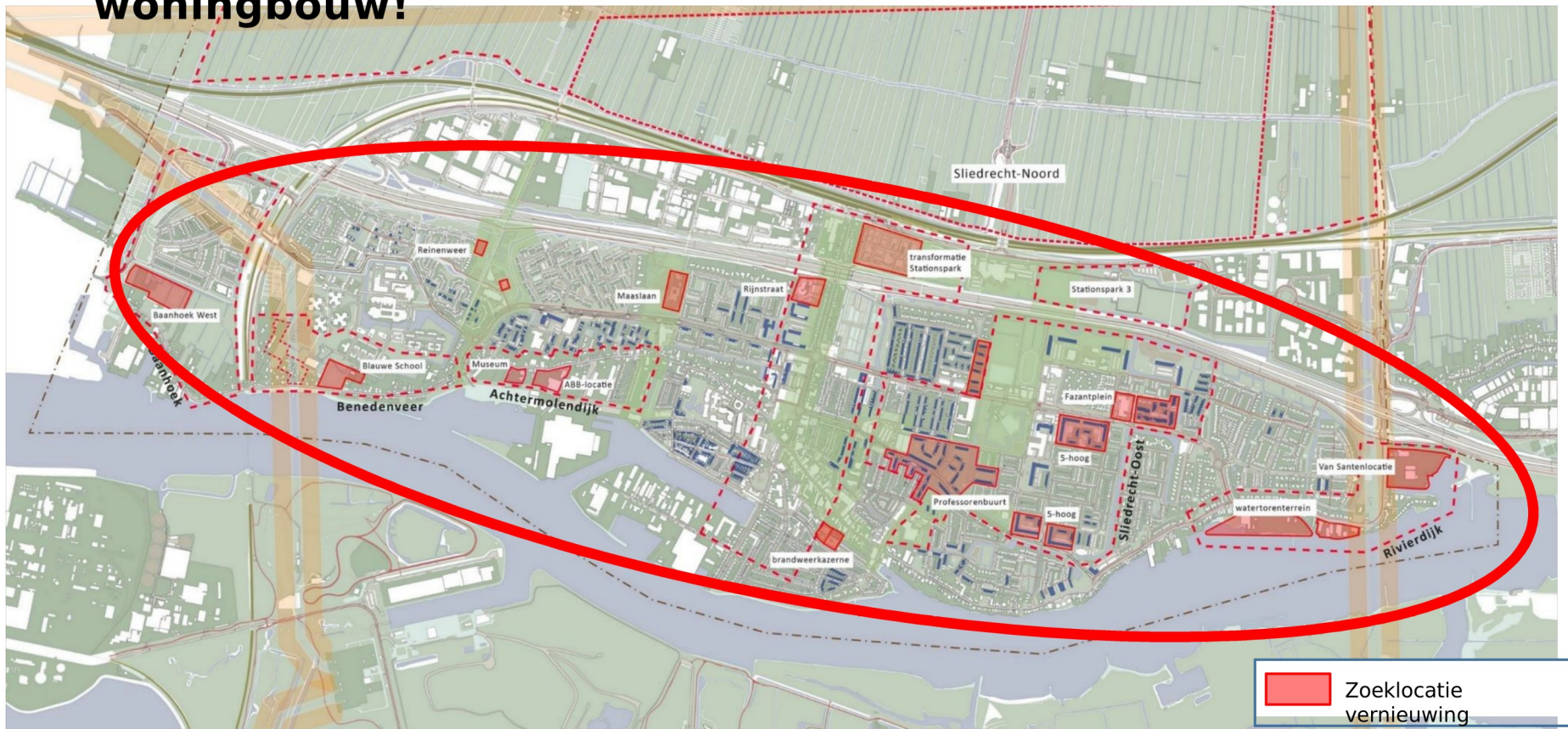
- Wat is de gewenste samenhang tussen dorp en Noord?
- Hoe is Sliedrecht erop vooruit gegaan?
  - Verkeerskundig, ruimtelijk, programmatisch





# Start: herontwikkelingskansen

**Zoeklocaties voor vernieuwing: kansen voor  
woningbouw!**





# Start: herontwikkelingskansen

**Vernieuwing steeds koppelen aan  
verbetering...**





# Werken aan kwaliteit

**Hernieuwde aandacht voor de belangrijke lanen van  
Sliedrecht...**



Thorbeckelaan,  
nu



Thorbeckelaan,  
toen



Rembrandtlaan,  
nu



Rembrandtlaan,  
toen



# Werken aan kwaliteit

**Inzetten op aantrekkelijker openbare ruimte en  
groen**







# Eerste focus Sliedrecht

## Oost

### Oost is aan vernieuwing toe

#### Knelpunten

- Eenzijdige en verouderde woningvoorraad
- (Te) hoog aandeel (geconcentreerde) sociale woningen (Tablis)
- Leefbaarheid staat meetbaar onder druk
  - Landelijke leefbaarometer, 2018
  - Dashbord leefbaarheid 2021, gemeente Sliedrecht





# Verschillende potentiële vernieuwingsproject

en

**Woningbouwvereniging Tablis**

Sportpark Noord

**belangrijke partner in de**

**vernieuwing**

Professorenbuurt

Rand Vogelbuurt

Kromme Stoep





# Vernieuwing koppelen aan de Groene Long van polder tot rivier

- Integrale opgave
- Verbinden van onsamenvhangende groenstructuren
- Route voor fiets en voet van polder tot aan de rivier (greenway)
- Ruimte voor ontmoeting, sport en spel
- Aantrekkelijke route over/ onder de A15

 Zoeklocatie nieuwe verbinding





# Hoe werken we eraan?

## Programmatisch

- Totaal aantal woningen omhoog mits kwaliteit verbetert
- Meer menging van doelgroepen en woningtypes
- Geen structurele afname van sociale woningen in het dorp : wel verplaatsen
  - aandeel sociaal Oost naar beneden → kansen in West ?!
- Vijfhoog flats vervangen: dit vraagt om schuifruimte

## Proces

- Geen grote tussentijdse tekorten → eerst bouwen, dan slopen!

## Ruimtelijk

- Aantrekkelijker openbare ruimte  
• Beter interactie gebouwen en de openbare ruimte
- Groenstructuur en blauw verbeteren



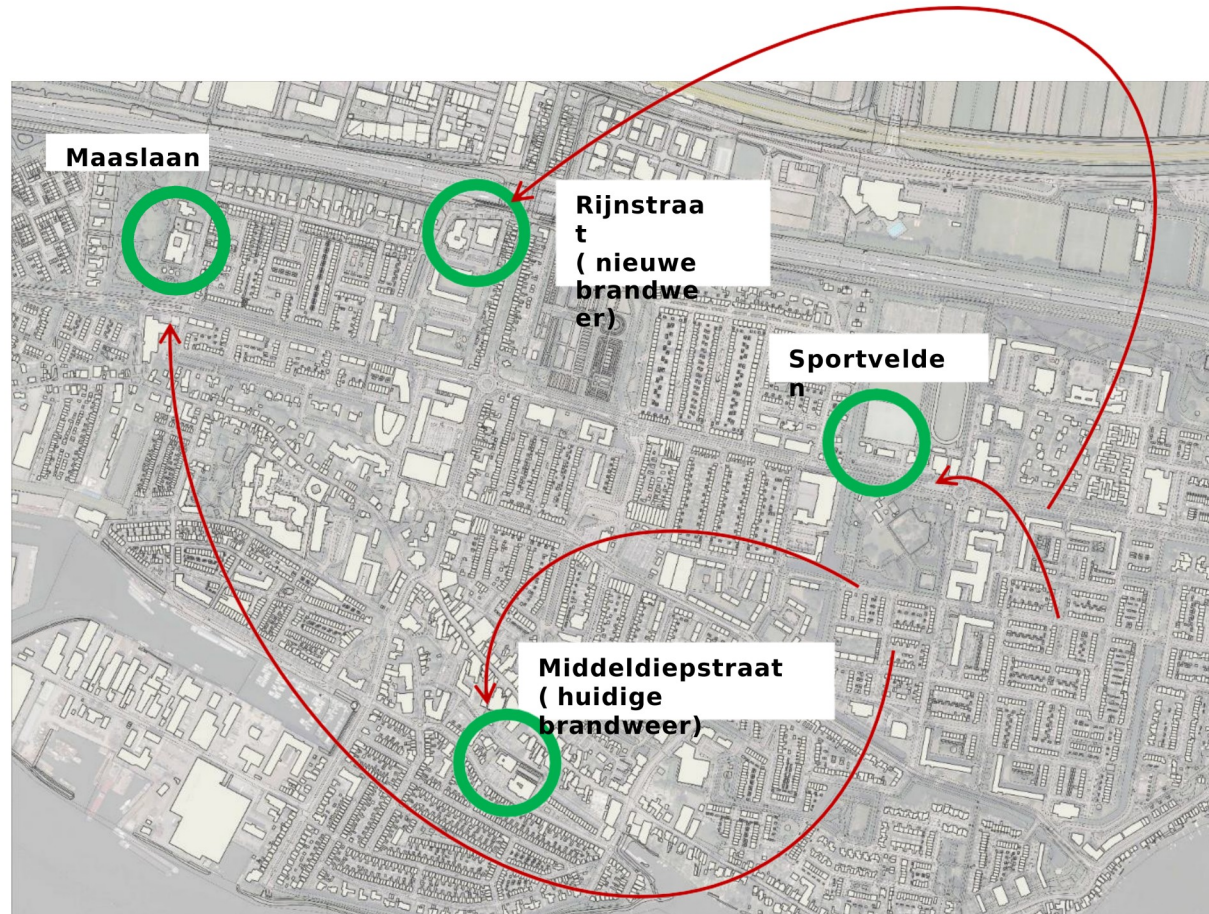
# Hoe krijgen we dit voor elkaar?

## De woningcarroussel/ schuifpuzzel in gang zetten

Eerst sociale woningen toevoegen waar nu geen woningen zijn. Deels buiten Sliedrecht Oost.

Mogelijke locaties:

- Maaslaan
- Sportvelden Thorbeckelaan
- Middeldiepstraat (huidige locatie brandweer)
- Rijnstraat (nieuwe locatie brandweer) plus wonen





# Hoe kan dat eruit zien?

Samenhang tussen overkoepelend en deelprojecten

concept





# Herontwikkelingskansen binnen het dorp

## Tussentijdse conclusie

- Er zijn kansen voor vernieuwing in het dorp
- Zowel voor vernieuwen van de **woningbouwopgave** als voor het toevoegen van **groenwaliteiten**
- Er is **niet voldoende ruimte in het dorp** voor de volledige 2500 woningen (max. ca 700-1000 woningen extra?)
- Verdichten lijkt vanuit stedenbouw op **specifieke plekken** verantwoord (Fazantplein, BW plein, ...)





# En nu de polder!







# Barrière dorp en polder nu echt slechten

**Zowel infrastructureel, programmatisch als ruimtelijk**





# Verbinde

# n!

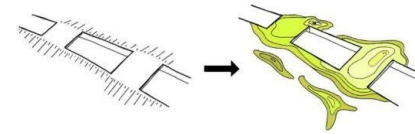
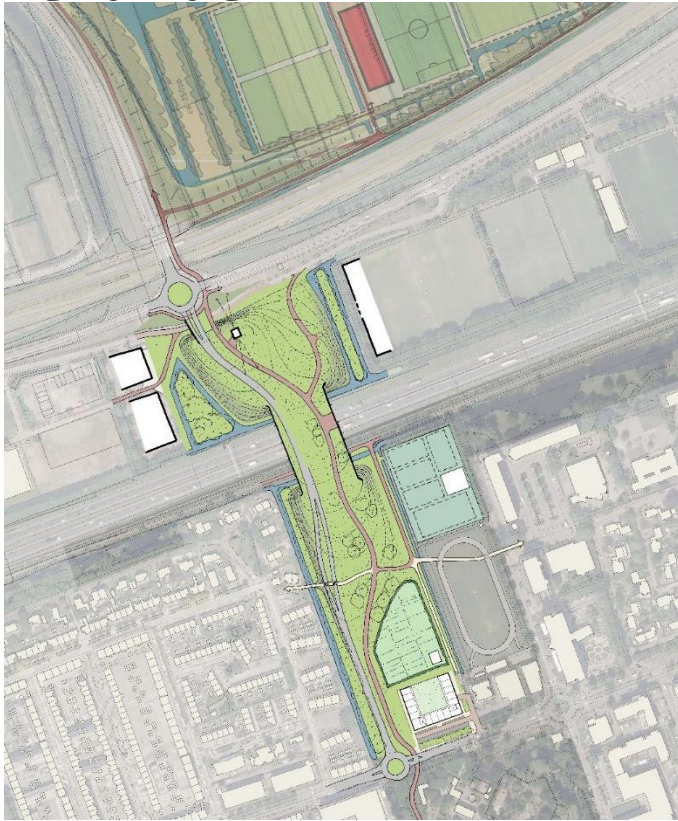
**Een goede verbinding creëert nieuwe condities voor Sliedrecht en voor het ontwikkelen in de polder.**





# Echt verknopen van Sliedrecht en de polder

**Park over de barrière heentrekken als  
verbinder**





# Verschillende opties worden onderzocht

## 3 varianten in studie

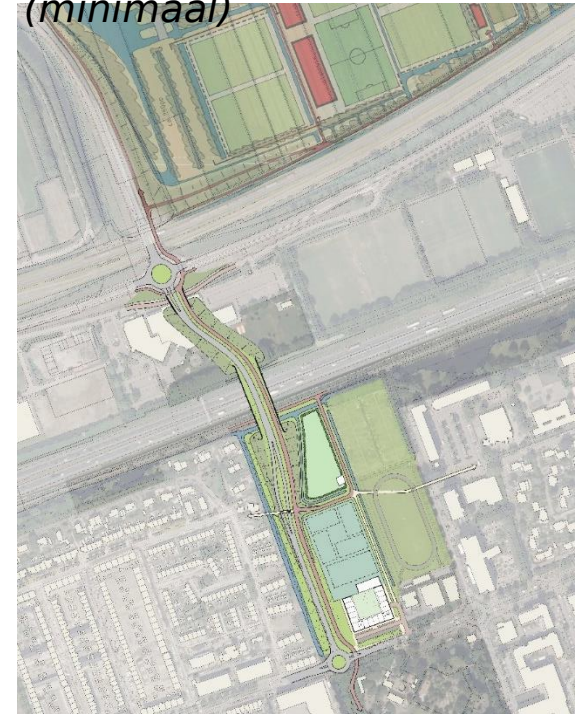
1.  
Tunnel



2. Viaduct  
(maximaal)

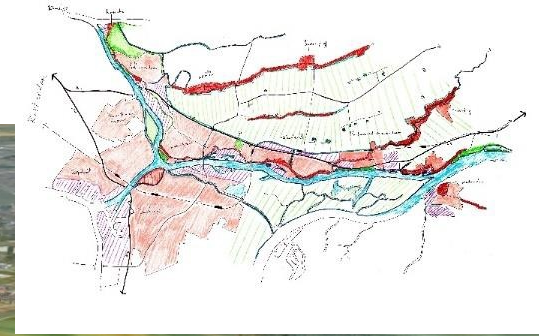


3. Viaduct  
(minimaal)





# Sliedrecht Noord, rand van het Groene Hart





# Energi e!

Combineren met andere functies altijd  
interessant Parkeren... leren, grazen,  
geluidswering



*Pijnacker: zonnepanelen in de geluidswering*



*Combinatie van zonnepanelen met begrazing*



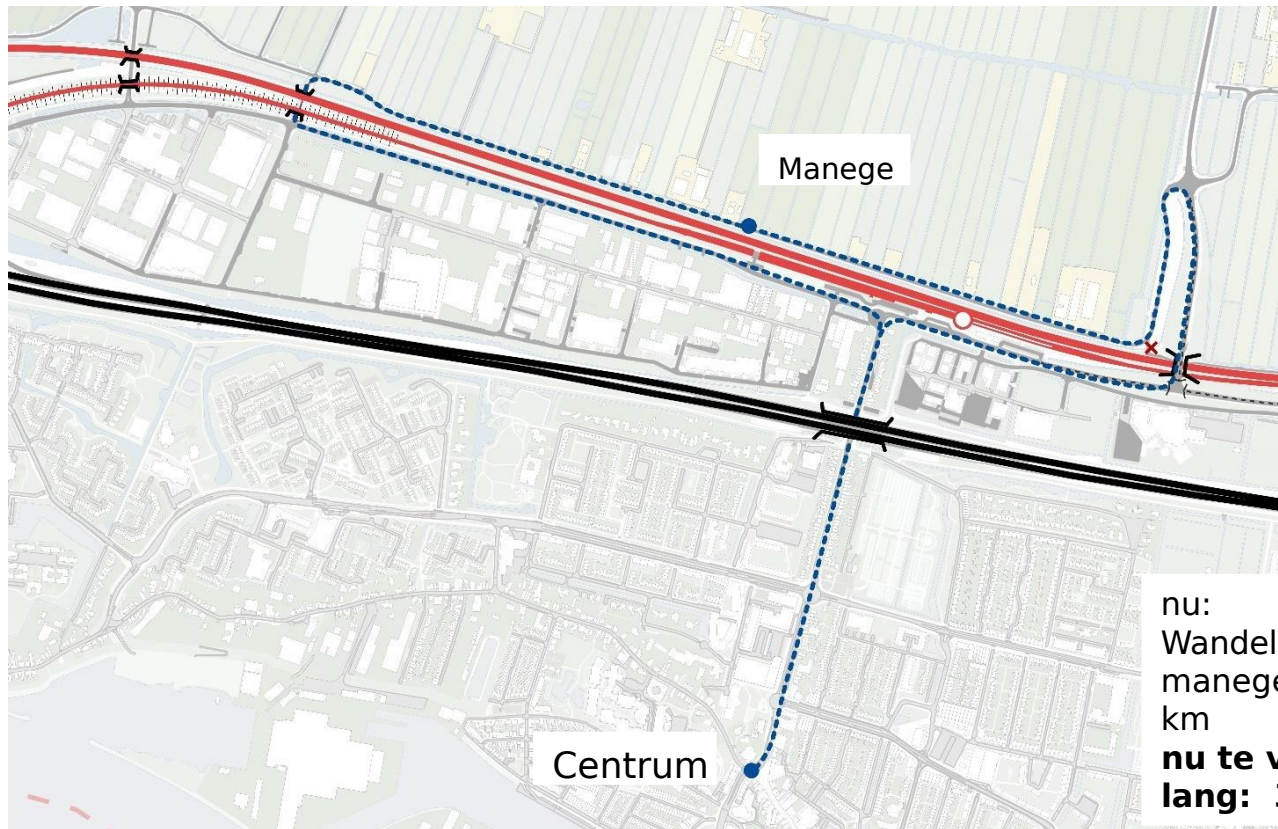
*Zonnepanelen op de geluidswal. in combinatie met  
agrarisch medegebruik*





# De polder ook te voet en fiets veel beter bereikbaar

**Nabijheid van de polder is enorme kans**



nu:  
Wandeling centrum-  
manege: hemelsbreed 1  
km  
**nu te voet/ fiets: 3 x zo  
lang: 3 km!**



# Fietsverbinding Tolsteeg!







# Nieuwe fietstunnel bij het station/ Stationsweg

**Zo de polder in...**

Stationsweg

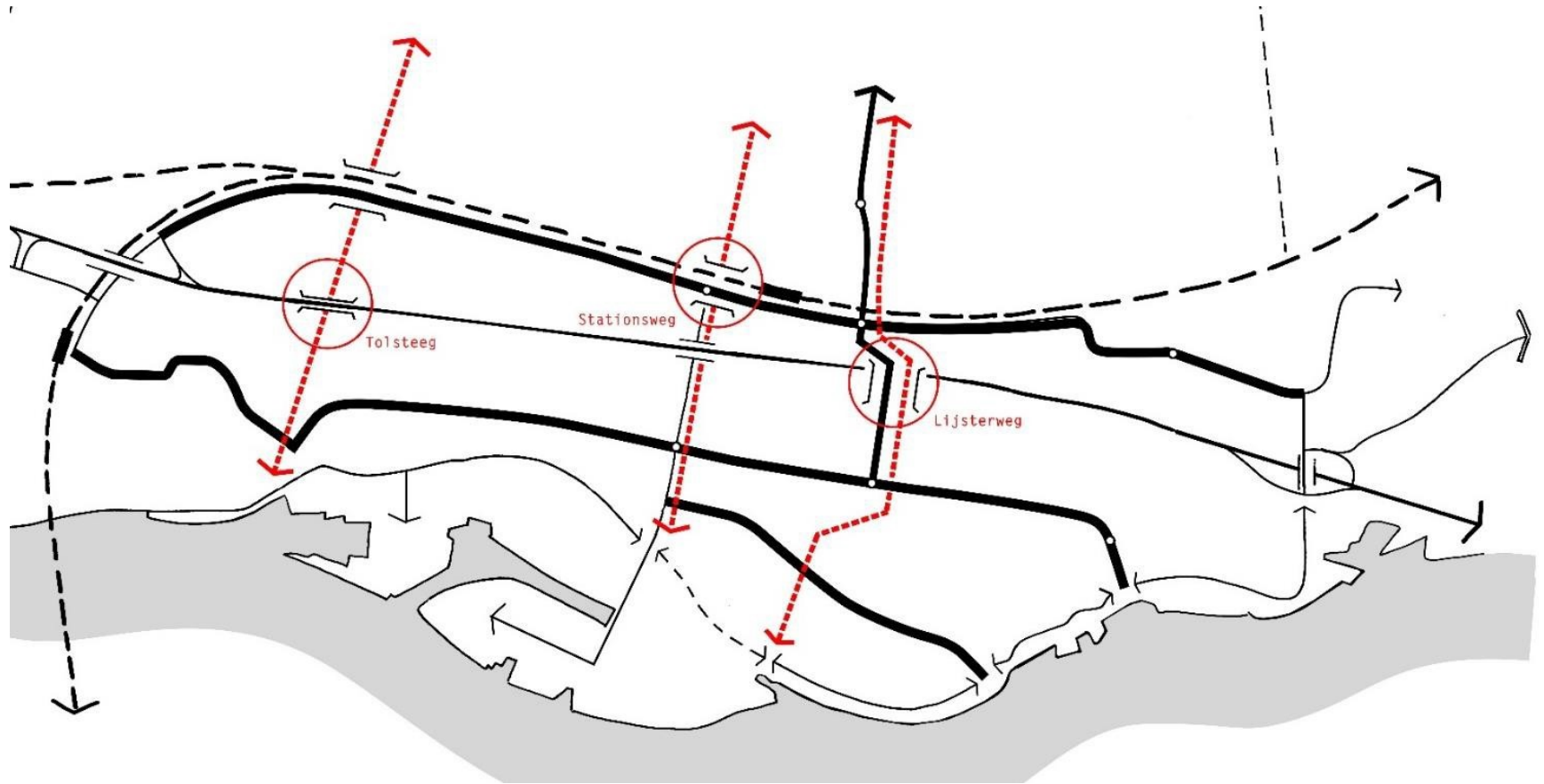
Stationspark

Station





# Goede verknoping voor alle modaliteiten

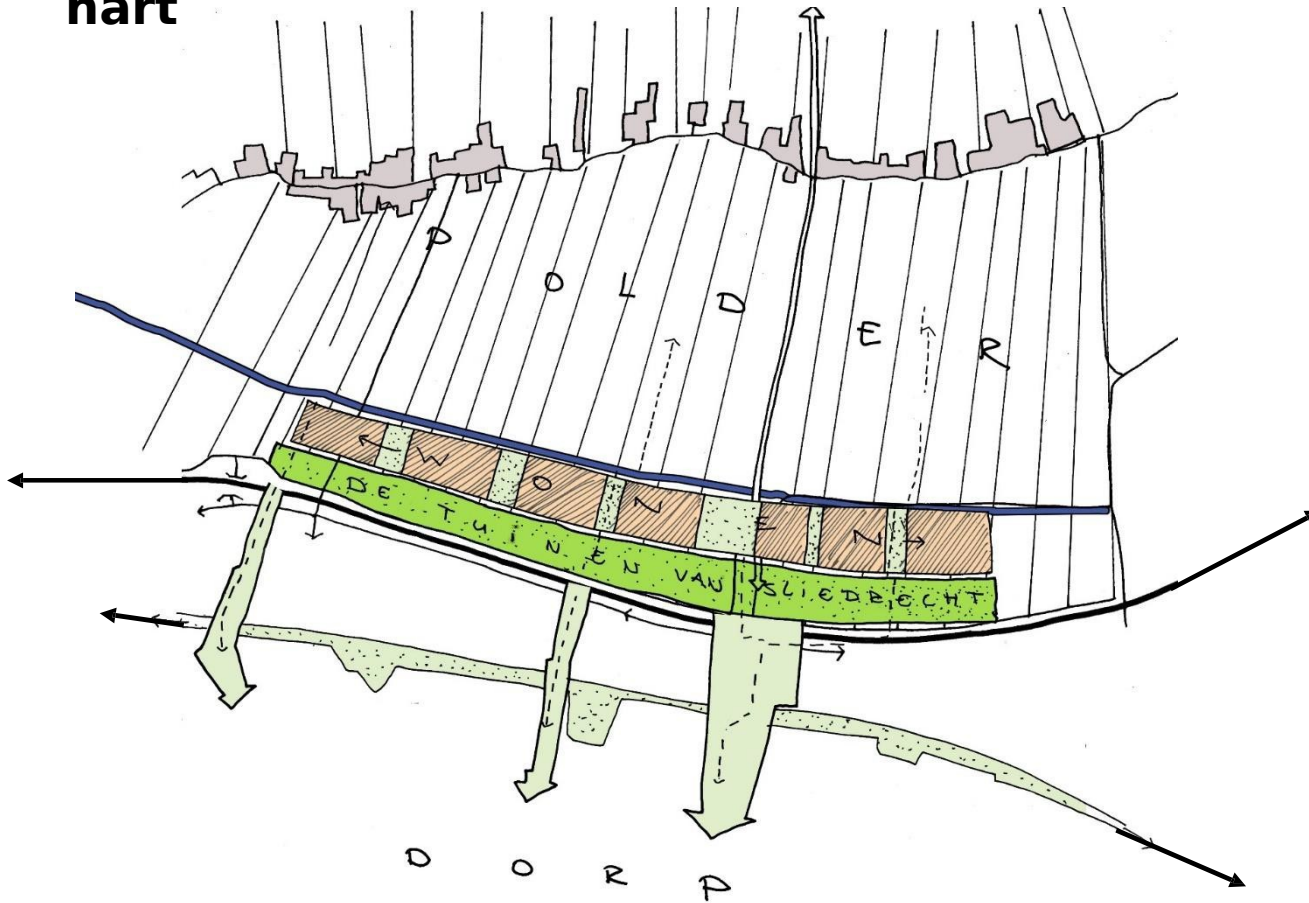




# Hoofddopz

## et

### Een nieuwe rand aan het groen hart



Rand van  
Alblasserdam



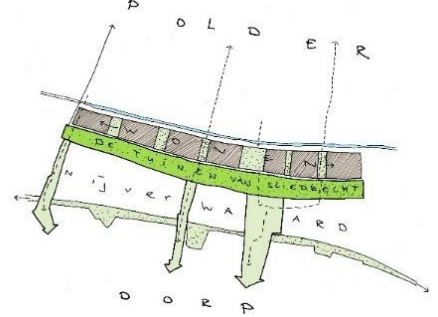
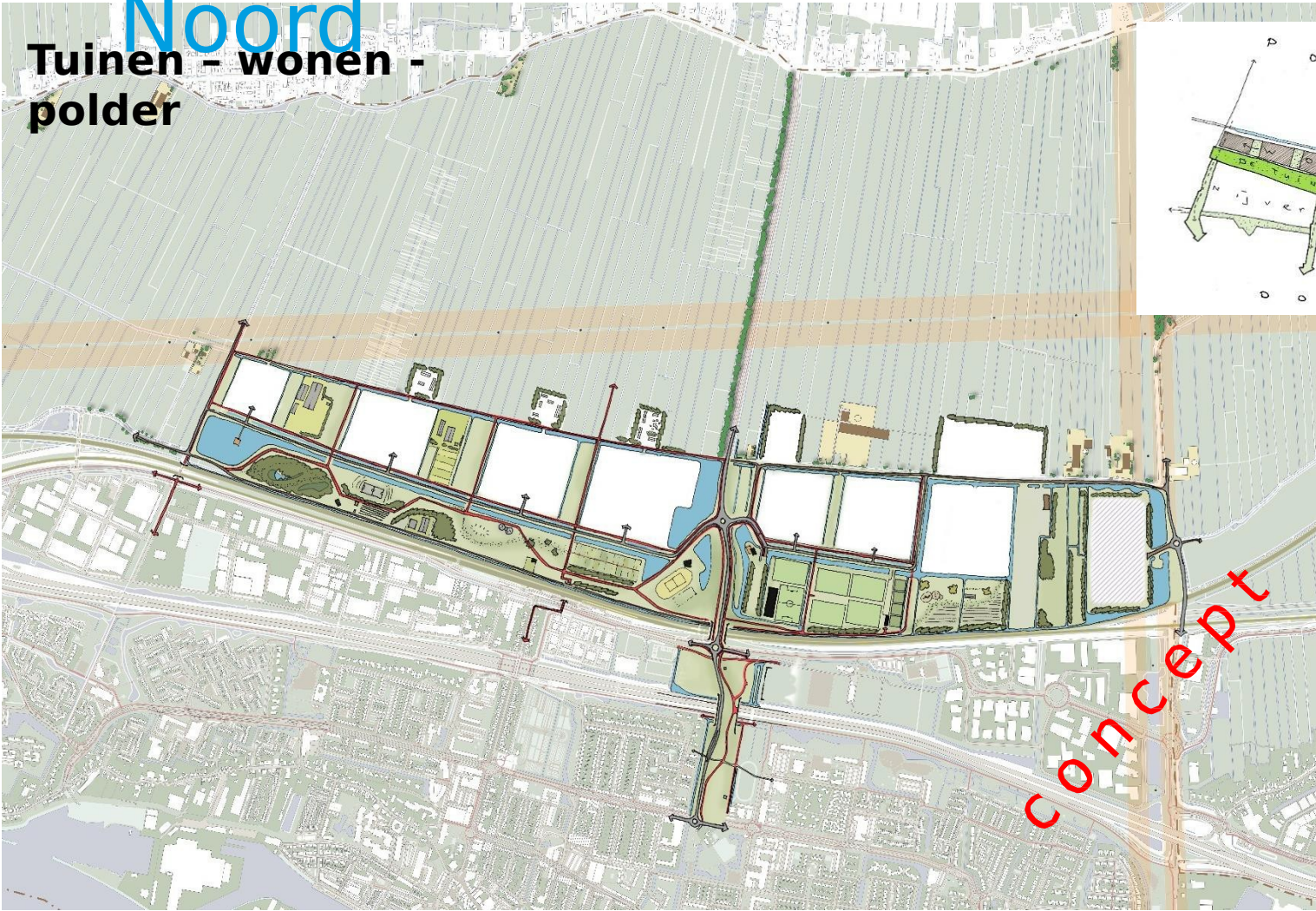
Middelwetering  
Sliedrecht



# Vlekkenplan Sliedrecht

## Noord

Tuinen - wonen -  
polder





# 'Groene' programmering

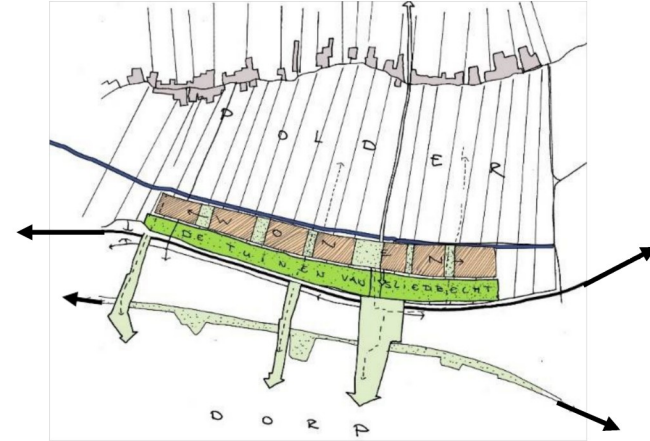
2,5 kilometer park met goede verbindingen naar buiten!





# Nieuwe 'rondjes' voor de Sliedrechter

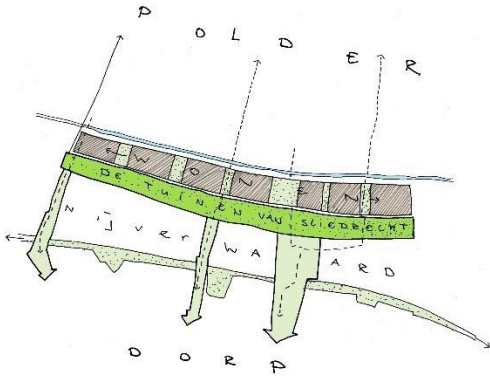
Tiendweg - Tuinen van  
Sliedrecht





# Polder eindelijk toegankelijk en rondje Tiendweg

**Fietsen, wandelen, skaten, hardlopen in aanvulling op de Tiendweg**





# Recreatief Programmeren!!

Voorbeelden in Park Leidsche Rijn, Annie MG Schmidtpark

Bijvoorbeeld:

- Mountainbike parcours
- PolderSpeelTuin
- Open luchttheater
- Skatepark
- Tuinieren
- Urban sports park
- Evenemententerrein
- Speeltuin
- Jongeren ontmoetingsplek
- Bos
- Zwembad?
- Dicht bij OV







# Klimaat adaptief!

## Wateropvang en ecologie





# Programma en belemmeringen

**Ruimteclaims** (Wonen, energie (RES), recreatie, sport, water)

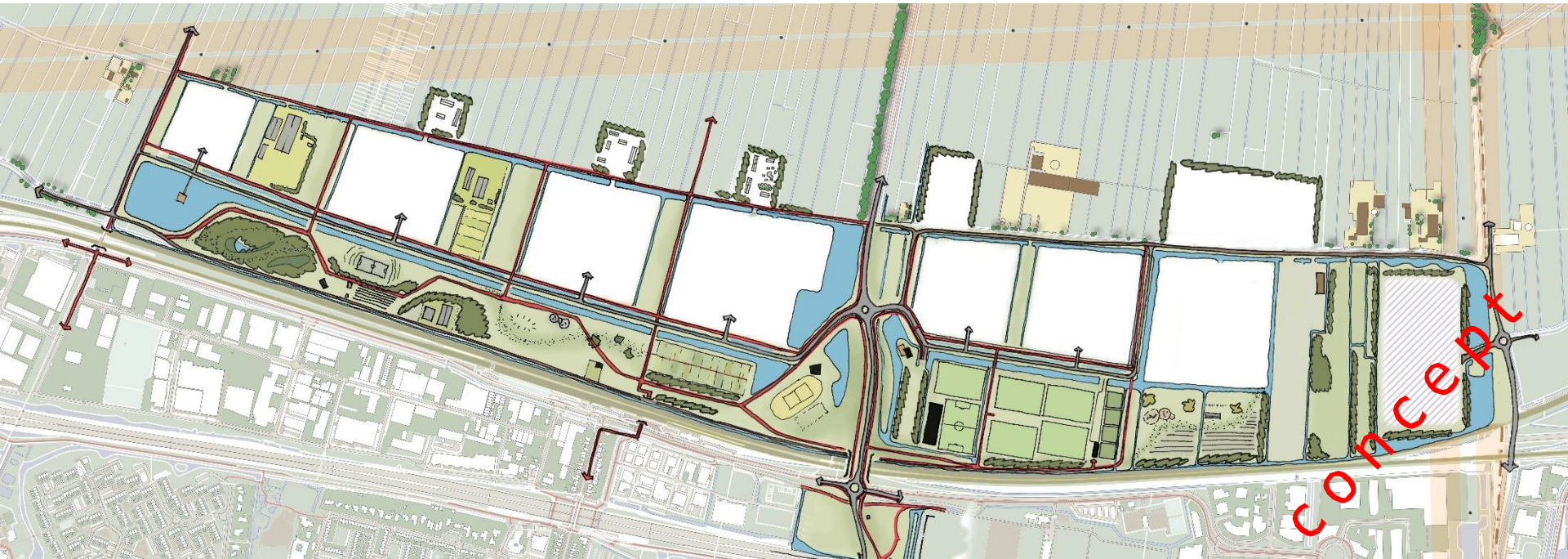
In onderlinge samenhang ontwikkelen





# 'Rode' programmering

In de witte velden is ruimte voor woon  
programma en overig programma  
(voorzieningen?)





# Welke 'rode' programmering past hier?

Diverse doelgroepen en  
dichtheden Gevarieerd  
woongebied Voorzieningen?

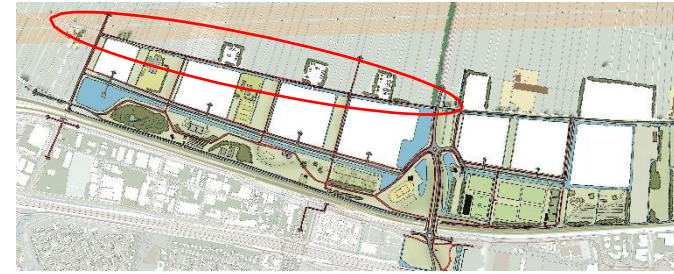


Wonen in en aan de polder kan op veel  
manieren



# Identiteit vanuit de polder?

**Geen formele nieuwe  
dorpsrand !**

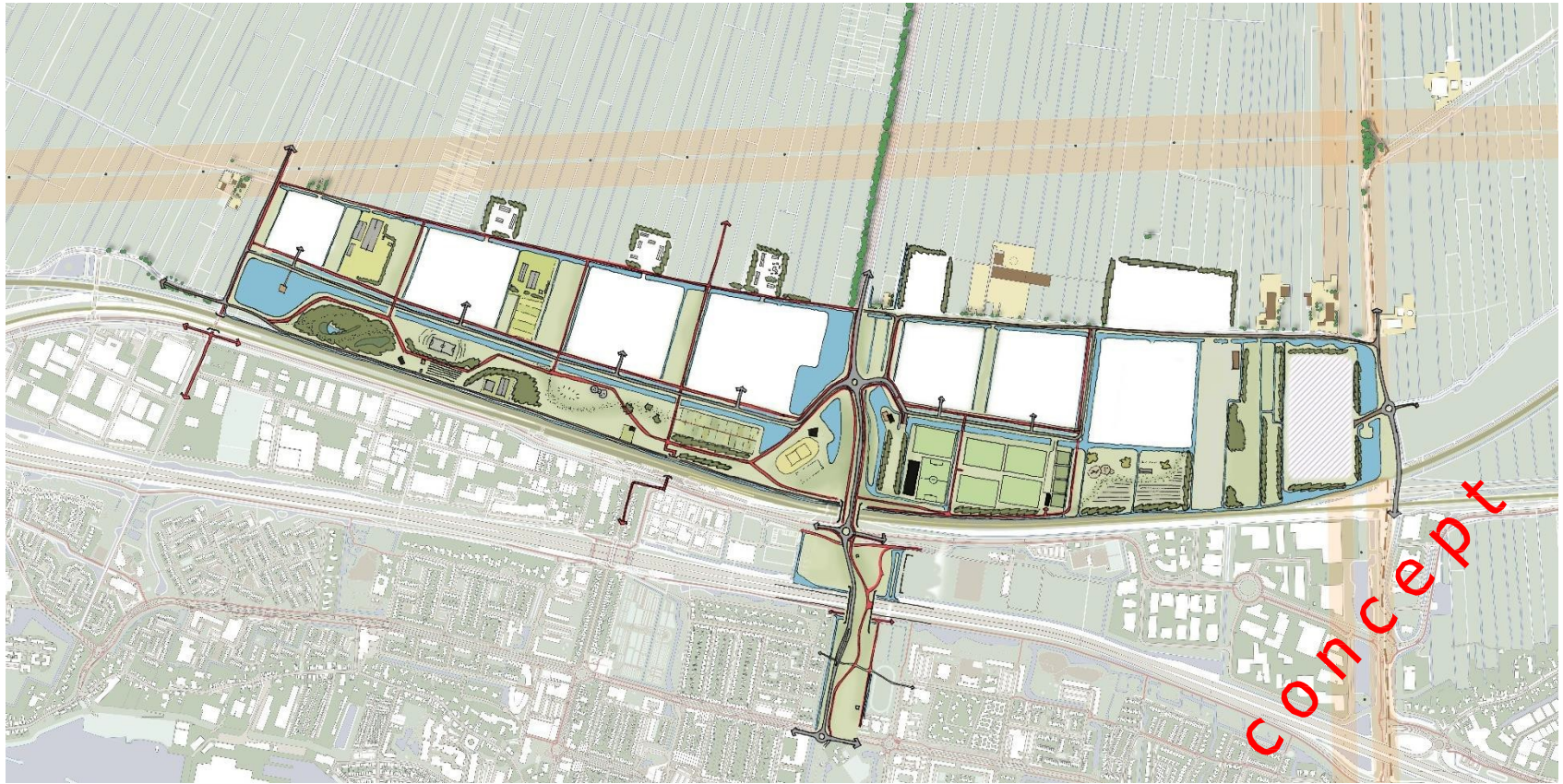


*Nieuw  
Lekkerland*



# Wonen in de velden

Capaciteit bandbreedte 1250-1600  
woningen





Wordt  
vervolgd...



# Van droom naar daad...

**‘Een harde plancapaciteit van 2.000 woningen in 2030’**

- Wat is er nodig om deze ambitie te realiseren?
- *Walter Stam* van Akro Consult





# Haalbaarheid woningbouwambities

## **Eerste ruimtelijke en programmatische analyse**

- Optelling (potentiële) locaties woningbouw leidt tot 2.000+ woningen
- Binnenstedelijke inbreiding én uitbreiding in de polder is daarvoor nodig (van de 'makkelijke' tot de 'moeilijke' locaties)
- Belangrijk om voldoende overmaat in plancapaciteit te organiseren



# Haalbaarheid woningbouwambities

## **Eerste marktanalyse**

- Markt onderschrijft de woningbouwambities vanuit marktpotentie en -behoefte
- Vraagt actieve rol en regie van gemeente in de realisatie ervan
- Investeringsbereid indien duidelijkheid en enige mate van zekerheid vanuit gemeente wordt geboden



# Haalbaarheid woningbouwambities

## **Programmatische haalbaarheid**

- Binnendorps en in polder biedt voldoende mogelijkheden voor gedifferentieerd woningaanbod
- Binnendorps: ook aanpak/uitbreiding bestaande woningen met corporaties belangrijke opgave
- Voornamelijk behoefte aan starterswoningen, appartementen, twee-kappers in het duurdere segment en seniorenwoningen



# Haalbaarheid woningbouwambities

## **Financiële haalbaarheid ambities**

- Realisatie woningbouw in polder is grote opgave met forse voorinvesteringen:
  - Ontsluiting/verbinding met bestaande kern
  - Ophoging/versteviging veengrond
- De markt kan dit niet alleen oppakken (o.a. door verdeeld eigendom en haalbaarheid individuele ontwikkeling)
- Gemeente kan dit ook niet alleen
- Dit vraagt (en wordt ook vanuit de markt gevraagd) om langjarige samenwerkingsafspraken/-constructie tussen markt en gemeente



# Haalbaarheid woningbouwambities

- Door samenwerking markt-gemeente kan zoet en zuur gecombineerd worden en wordt vanuit een totaalprogramma gewerkt
- Gemeente heeft nauwelijks grondeigendom dus inzet vooral op regie, verbinden en realisatie bovenwijkse voorzieningen
- Inzet op kostenverhaal (bij binnendorpse locaties en in polder)
- Daar waar mogelijk passief grondbeleid, daar waar noodzakelijk actief grondbeleid
- Inzet van Fonds en inzet op additionele middelen (vanuit bijv. Rijk)



# Haalbaarheid woningbouwambities

## **Verkenningen voor vervolgitwerkingen nu al nodig:**

- Aanvullend onderzoek is uitgezet voor de kosten van een verbinding tussen de polder en de kern van Sliedrecht
- Geo- en civieltechnisch onderzoek uitgezet voor kosten verstevigen veengrond in de polder
- Gemeentelijk instrumentarium inrichten (kostenverhaal, opzet fonds)
- Bezien mogelijkheden corporaties (vertalen in prestatieafspraken)
- Verdere verkenningen met markt over de mogelijkheden (voorverkenningen om te komen tot een



# Indicatie tijdshorizon

- **Binnenstedelijke herstructurering**
  - 2022-2023: uitwerken samen met Tablis
  - 2023-2025: nieuwbouw buiten Oost
  - 2025-2035: sloop en nieuwbouw in Oost
- **Nieuwe Lijsterverbinding**
  - 2022-2025: uitwerking en financiering
  - 2025-2030: aanleg
- **Sliedrecht Noord**
  - 2022-2025: studie, planologisch gereed maken
  - 2025-2040: voorbereiding en woningbouw



# Hoofdlijnen programmmaplan

- **Kaders voor het programma ruimtelijke vernieuwing**
  - te bereiken resultaten
  - functie programmadocument
- **Stedenbouwkundige kaders**
  - stedenbouwkundig kader
  - binnenstedelijke herstructurering
  - locaties voor de binnenstedelijke herstructurering
  - verkenning van de nieuwe Lijsterverbinding
  - ontwikkeling van Sliedrecht Noord
- **Financiële kaders**
  - Ruimtelijk Vernieuwingsfonds / reserve  
Grondbedrijf
- **Haalbaarheid**
  - marktconsultatie
  - lobby





# Dit zijn de bouwstenen

1. Herontwikkelingskansen binnen het dorp
  2. Barrière slechten
  3. Sliedrecht Noord: groene en rode programmering
  4. Haalbaarheid, publiek-private samenwerking, fonds ruimtelijke vernieuwing
- Voor deze opgave hebben we deze nadere kaders nodig
  - Via BOB-structuur kan de raad aangeven hoe en wat we met de bouwstenen aan de slag gaan



Gemeente  
**Sliedrecht**