

Conceptadvies op het Ambitiedocument Sliedrecht bouwt

Introductie; de totstandkoming van dit advies

Voor u ligt het eerste advies document van de Maatschappelijke Advies Groep (MAG). De MAG geeft haar advies over het Ambitiedocument Sliedrecht bouwt waarin de ambitie voor Sliedrecht Noord wordt uiteengezet. Op het moment dat het Ambitiedocument werd vastgesteld door de raad was de Maatschappelijke Advies Groep (MAG) nog in de opstartfase. Gelukkig kreeg de MAG de ruimte en tijd van het college een advies op te stellen wat alsnog in behandeling zou worden genomen. Daarom is er gekozen voor zorgvuldigheid boven snelheid en is dit advies niet tegelijkertijd met het Ambitiedocument opgeleverd.

Deze belofte kenmerkt ons inziens de open houding van het college en de behoefte om zich daadwerkelijk open te stellen voor maatschappelijk advies op de ruimtelijk-economische koers van Sliedrecht. Deze start geeft de MAG het vertrouwen dat er in een open sfeer ruimte is voor een stevige inhoudelijke discussie. Iets wat wij de komende jaren graag vasthouden.

Dit advies zal allereerst het algemeen hoofdadvisie geven. Daarna worden de thema's uit het Ambitiedocument gevolgd. Per thema wordt aangegeven wat de gedachten van de MAG zijn bij het desbetreffende thema. Tot slot zijn er onderwerpen en opmerkingen van de MAG die niet onder de geformuleerde thema's te scharen zijn. Deze worden apart behandeld.

Algemeen/hoofdadvisie:

Het feit dat het Ambitiedocument is opgesteld en goedgekeurd door de gemeenteraad getuigt van daadkracht en de wil om de visie voor de toekomst van Sliedrecht ook echt tot uitvoering te brengen. In het ambitiedocument zien wij met name veel 'harde' ruimtelijke ordeningszaken terugkomen die van belang zijn voor het verdere proces richting een bestemmingsplan of omgevingsplan. Zoals de bodemgesteldheid, grondeigendom, klimaatadaptatie en externe veiligheid. Het ambitiedocument vult wat ons betreft nog te weinig de 'zachte' criteria in, waardoor op basis van dit document niet is te vast te stellen wat de 'ziel' van de wijk moet worden. Wij doelen onder meer op architectuur, inrichting of het aantal voorzieningen (daarover hieronder per thema meer). De 'zachte' criteria zijn wat de MAG betreft nog onvoldoende uitgewerkt..

Het ambitiedocument beschrijft als vervolgstappen, het aangaan van anterieure overeenkomsten en het opstellen van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Wij adviseren eerst een tussenstap te maken waarbij het college een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan opstelt waarin deze zaken worden uitgewerkt. Dit zorgt dat de gemeente regie houdt op - en daarmee nu en in de toekomst kan sturen op - de kwaliteit en de maatschappelijke waarde van de nieuwe wijk.

Tot slot merken we op dat de gemeente Sliedrecht voor de realisatie van Sliedrecht Noord sterk afhankelijk is van diverse stakeholders bijvoorbeeld de Provincie, het Waterschap, de inwoners en verschillende grondeigenaren). Dit vraagt om langjarige uitvoeringskracht aan de zijde van de gemeente gecombineerd met actief stakeholdermanagement gedurende het hele proces dat de komende jaren voor ons ligt. De gemeente heeft alle stakeholders nodig om de ambities in dit document te realiseren, wij adviseren dan ook zo snel mogelijk te starten met de (digitale) participatie én de uitvoeringskracht en stakeholdermanagement op orde te houden.

Hieronder volgen per thema verschillende aandachtspunten vanuit de MAG die wat ons betreft uitgewerkt zullen moeten worden in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Thema 1: Sliedrecht bouwt met ruimte voor water & groen

Water en groen staan in de nieuwe wijk centraal. Echter is de invulling van deze belangrijke items nog niet uitgewerkt. De MAG geeft bij dit thema daarom de volgende adviezen:

- Het park moet echt van en voor iedereen in Sliedrecht worden
- De MAG is erg blij met de ambitie voor een groot aandeel water en groen in de wijk maar hoopt dat deze ambitie niet in het gedrang komt bij verdere uitwerking. We zijn kritisch op het intekenen van private functies in het park en zien dat liever niet.
- Het aandeel groen dient te worden gekwantificeerd (bv met een percentage) zodat de gemeente iets heeft om op terug te vallen mocht het aandeel groen in het gedrang komen. Het aandeel groen dient groter te zijn dan in het huidige Sliedrecht.
- Ook komt de vraag op hoe het 'groen' van de nieuwe wijk zich verhoudt tot de polder en het huidige dorp; zijn er verbonden wandel- en fietsroutes met de polder en bestaand Sliedrecht en blijft de wijk doorwaadbaar (geen nieuwe barrière richting de polder).
- Denk bij het uitwerken van de plannen aan de mogelijkheden voor water met betrekking tot recreatie, wanneer veel waterwegen aan elkaar verbonden worden de recreatieve mogelijkheden voor bijvoorbeeld zwemmen, suppen, kanoën en varen gestimuleerd.
- Zorg dat het water in de wijk een stroming heeft zodat de waterkwaliteit gewaarborgd is.
- Stel eisen aan de inrichting van (private) tuinen en geef toekomstige inwoners van Sliedrecht-Noord bv les over inheemse plantensoorten, het belang van bomen en het belang van de 3-30-300 regel. Dit kan ervoor zorgen dat niet alleen de openbare ruimte in het teken staat van 'groen', maar héél de wijk.
- Zoek de creativiteit op met multifunctioneel ruimtegebruik (bv combineren waterberging, recreatie, speelplekken, een hoog zonnepark met daaronder een speelterrein of parkeervoorziening etc.).

Thema 2: Sliedrecht bouwt aan duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen

Bij het thema duurzaam en toekomstgericht wonen voor iedereen geeft de MAG de volgende adviezen:

- Specificeer nader hoe groot het aandeel sociale huurwoningen en middensegment huur en koop zullen worden. Ook kan het begrip betaalbaar verder worden gedefinieerd en uitgesplitst.
- Gebruik de instrumenten die de gemeente ter beschikking heeft om huizen voor tweede of derde kopers ook betaalbaar te houden en speculatie tegen te gaan. Denk aan afname van sociale huur door een corporatie, een zelfbewoningsplicht, verankering van betaalbaarheid in het bestemmingsplan.
- Onderzoek manieren om de (eventueel te plaatsen) geluidsschermen naast het spoor een dubbele opbrengst te laten genereren door ze te combineren met zonnepanelen. Zo houden ze geluid tegen én wekken ze groene energie op. Probeer daarnaast de schermen zo (natuurlijk) groen mogelijk te laten zijn om ze op te laten gaan in de omgeving.
- Probeer huizen energieneutraal te maken in plaats van ze 'slechts' te laten voldoen aan de BENG eisen.
- Betrek het zonnepark in de plannen, maak dit toegankelijk. Denk hierbij ook aan oplossingen zoals multifunctioneel ruimtegebruik; meer zonnepanelen op de (maatschappelijke) panden kan wellicht groen park sparen voor de inwoners van Sliedrecht.
- We zien een trend naar eenpersoonshuishoudens. Zal een deel van de wijk hier rekening mee houden?
- Duurzaam wonen is ook gezond wonen: alles in de buitenruimte zou gericht moeten zijn op sporten en bewegen voor alle leeftijden; bijvoorbeeld zouden kinderen zo jong mogelijk alleen veilig op straat moeten kunnen spelen.

Thema 3: Sliedrecht bouwt aan verbinding met het dorp en de regio

Allereerst zullen de opmerkingen van de MAG ten opzichte van ontsluiting worden verkend.

- We hebben vragen naar de extra belastbaarheid van het bestaande wegennet. Doe goed onderzoek of de huidige infrastructuur (Stationsweg, Thorbeckelaan, Tolsteeg richting Wijngaarden, Parallelweg, viaduct n482) de extra verkeersdruk aan kan.
- De ov-verbinding met de wijk in Noord behoeft uitwerking en is randvoorwaardelijk voor ambities m.b.t. een autoluwe en kindvriendelijke wijk.
- Met betrekking tot langzaam verkeer wil de MAG de gemeente op het hart drukken dat de verbinding van Noord met zowel het huidige Sliedrecht als met de polder van groot belang is. Zo pleit de MAG voor het doortrekken van wandel- en fietsroutes door het bestaande dorp én de polder richting Wijngaarden; maak de kaart groter en leg nadrukkelijk de verbinding met de regio zodat alle Sliedrechtters hier plezier van hebben. Dit vraagt om een doorwaadbare wijk naar de polder (en niet een volgende barrière).

Thema 3b: Inspiratie en verkenning

- In het Ambitiedocument staat de ambitie om strakke rooilijnen aan te houden in de doorsteekjes. Dit kan zorgen voor een 'saaie' invulling van de wijk. Dit is ook het geval wanneer de oost-west hoofdstraten worden gehanteerd. Een grotere 'speelsheid' van de wijk kan worden gerealiseerd door minder strak in te richten en te variëren met zowel de rooilijnen als de straatindeling.
- De MAG ziet graag een verdere uitwerking van de bouwstijlen en inrichting van de buitenruimte. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor huizen in de jaren 20-30 stijl of kunnen stijlen van monumentale panden van Sliedrecht in een nieuw, modern jasje worden gestoken.
- Onderzoek de mogelijkheid om de beoogde nieuwe watersystemen in de wijk Sliedrecht-Noord aan te sluiten op de watersystemen van het huidige Sliedrecht om zo een meer integraal en efficiënt met elkaar verbonden watersysteem te realiseren binnen de gemeente. Dit kan helpen om wateroverlast tegen te gaan.

Participatie

Op het gebied van participatie geeft de MAG de volgende adviezen:

- Start nu een dialoog met de omgeving zodat het gesprek gedurende de komende fasen door kan blijven lopen.
- Focus niet alleen op een goede relatie met de inwoners, maar ook met de professionele andere stakeholders zoals het rijk, de provincie, het waterschap, de partijen op en rond het spoor en de buurgemeenten die nodig zijn voor de realisatie van Sliedrecht Noord.
- Verken de mogelijkheid om natuur(organisaties) als participerende partij te betrekken.

Overig thema: Sliedrecht-Buiten (sport)

Op het gebied van de plannen voor de sportverenigingen heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- Het ambitiemoment is onvoldoende duidelijk over de invulling van sportmogelijkheden in Sliedrecht-Buiten. Welke verenigingen (willen) zich gaan vestigen op het nieuwe sportcomplex? Is er voldoende ruimte voor iedere bestaande vereniging? Wordt geïnventariseerd of er behoefte is aan nieuwe opkomende sporten, zoals (indoor) padel?
- De openbare zwembaden en open water zwemlocaties hebben altijd een belangrijke plaats gehad in de gemeenschap. Het toekomstige zwembad is daarom een groot item voor de inwoners van Sliedrecht. Nadere uitwerking van de plannen rondom het zwembad is dan ook gewenst. Betrek hierbij ook nadrukkelijk de inwoners.
- De MAG adviseert de mogelijkheden van vrij toegankelijk zwemmen in open water in Sliedrecht-Buiten te onderzoeken. Dit kan leiden tot een veilig alternatief voor jongeren die nu zwemmen in de Merwede of de haven.
- Met betrekking tot de inrichting van het nieuwe sportcomplex is de vraag vooral in hoeverre er gecombineerd kan worden om de ruimte optimaal te benutten. Ook wil de MAG het advies geven om zo veel mogelijk multifunctioneel om te springen met de ruimte en na te denken over hoe de ruimte buiten de verenigingssporttijden gebruikt kan worden. Ook vraagt de MAG zich af hoe de parkeergelegenheid voor de sportclubs op wedstrijddagen geregeld zal worden. Dit zorgt immers voor piekdrukke die de rest van de week nauwelijks plaatsvindt en kan een groot effect hebben op de wijk.
- Sliedrecht buiten zou niet apart ontwikkeld moeten worden als een sportcluster; maar als onderdeel en in samenhang met de gebiedsontwikkeling van Sliedrecht Noord.

Overig thema: Voorzieningen

Voorzieningen zoals kinderopvang, huisarts, fysio, basisschool, detailhandel, supermarkt en een wijkgebouw zijn belangrijk voor de levendigheid en het woongenot van de wijk. Met betrekking tot de plannen voor voorzieningen in Sliedrecht Noord heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- Zorg dat de belangrijke voorzieningen gespecificeerd worden naar het aantal en in functies. Reserveer vierkante meters in de plannen op basis van het aantal inwoners en het toekomstig groeipotentieel van de wijk. Gebeurt dit niet dan wordt de wijk een niet-levendige woonfabriek.
- Met de toevoeging van 1500 nieuwe woningen in de wijk Noord kun je een flink aantal nieuwe inwoners verwachten, die groep verdient eigen voorzieningen als bijvoorbeeld een supermarkt.
- De voorzieningen in de wijk dienen aan te sluiten bij de (beoogde) demografische verdeling van de wijk.
- Geen of weinig voorzieningen betekent ook weer een grotere (verkeers)druk op het huidige Sliedrecht.
- De invulling van de schoolpleinen kan een grote mate van 'groen' kennen, dit is echter nog niet gespecificeerd: We vinden het wenselijk dat schoolpleinen ook na schooltijd een plek zijn om te spelen en goed gebruikt kunnen worden.
- Is er gekeken of er behoefte/draagvlak is voor een middelbare school?
- De plannen in het Ambitiedocument laten plaats zien voor volkstuinen. Zijn deze beoogd als vervanging van de bestaande volkstuinen in Sliedrecht of komen deze er 'extra' bij? Volkstuinen zijn privaat groen en zouden daarom niet meegerekend mogen worden met het groenpercentage in de wijk.
- Probeer bij de inrichting van de openbare ruimten plaats te maken voor laagdrempelige ontmoetingen; zo bouw je geen wijk maar een gemeenschap.

Overig thema: Park

De MAG is positief over de ambitie van het park. De bedoeling en beoogd gebruik worden echter onvoldoende duidelijk, Wat wil de gemeente nu écht met dit park? Er staan nu een aantal ambities over het park omschreven, maar de ambitie, toepassing en gebruik van het park heeft verdere concretisering. De MAG heeft enkele vragen en opmerkingen over het park.

- Is er onderzoek gedaan naar de redenen voor de lage bewegingscijfers in de gemeente? Het is van belang oorzaken aan te pakken in plaats van gevolgen; neem de uitnodiging om te bewegen, te spelen en te sporten mee in de inrichting van de buitenruimte.
- Richt de buitenruimte zo in dat kinderen veilig buiten kunnen spelen. Dit kan helpen bij het tegengaan van overgewicht bij kinderen.
- Bij het maken van het park zou het privaat groen - zoals de manege en moestuinen - niet meegerekend moeten worden, dit werkt als barrière in het groen.
- Het park wordt enorm belangrijk voor heel Sliedrecht, geef in de uitwerking met marktpartijen niets toe op dit vlak. Werk zo snel mogelijk een norm uit (bv in een percentage) die uitspraken doet over het aandeel openbaar groen en hou daaraan vast. Zet in op duurzaam strategisch samenwerken met de markt.

Overig thema: Autoluwe wijk

Hoewel de MAG het streven naar een autoluwe wijk onderschrijft en hier ook de kansen van inzien voor een kindvriendelijke wijk met veel en royaal ingerichte openbare ruimte (doordat er minder straat-parkeren is), zijn er wel veel vragen bij de praktische haalbaarheid en de randvoorwaarden. Ook dit vraag om een verdere uitwerking. Bij het thema autoluwe wijk heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- Sluit een autoluwe wijk wel echt aan bij de behoefte van de nieuwe inwoners? Is er bijvoorbeeld nagedacht over de verplaatsingen van minder validen en ouderen, boodschappen, verhuisbewegingen of pakketdiensten? Is het mogelijk om een duale vorm van verplaatsingen te realiseren met bijvoorbeeld Mobility as a Service (MaaS), deelmobiliteit én de auto? Hoe haalbaar is de ontsluiting van het station aan de Noordzijde?
- Het is ook mogelijk om aantrekkelijke openbare ruimten te realiseren en tegelijkertijd ruimte te bieden aan auto's, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van grote ondergrondse parkeervoorzieningen. Ook kan worden gedacht aan het inrichten van centrale parkeergelegenheid die overdag door werknemers van bedrijven wordt gebruikt en in de avond en weekeinden door gebruikers van Sliedrecht-Buiten en het Park.

Overig thema: Financieel

Bij het thema financieel heeft de MAG een aantal opmerkingen.

- De financiële haalbaarheidsstudie van de wijk die omschreven wordt in het Ambitiedocument wordt op dit moment uitgewerkt. Ambities en betaalbaarheid gaan echter hand in hand. Hoe worden de ambities geprioriteerd? In welke fase en met wie worden hierin keuzen gemaakt? De MAG adviseert dit in de volgende stap mee te nemen en de inwoners hierin nauw te betrekken.
- Houd bij de verkenning en onderhandelingen zicht op de uitgangspunten van de omgevingsvisie Gemeente Sliedrecht en het ambitiedocument voor Sliedrecht-noord. Richt en stuur op de maatschappelijke waarde en een kwalitatief hoogwaardige wijk die er de komende honderd jaar staat.
- Houd als gemeente nadrukkelijk de regie op de doorontwikkeling en uitvoering van de plannen. Stel normen voor groen, energie- en sociale voorzieningen, architectuur en uitstraling. Handhaaf de normen ook na realisatie van de plannen.
- Reken niet alleen in eenmalige financiële opbrengsten binnen een grondexploitatie. Kijk ook naar secundaire financiën om de leefbaarheid en begaanbaarheid in stand te houden.