

BESCHRIJVING-TOELICHTING (HER)ONTWIKKELING DEELLOCATIES BHS

Fase 1 Deellocatie Maaslaan



Kadastraal perceel:

-  K3242 oppervlakte 1435m² eigenaar Gemeente Sliedrecht
-  K4061 (gedeeltelijk) oppervlakte circa 750 m² eigenaar Gemeente Sliedrecht
-  K2507 oppervlakte 157m² eigenaar fysiopraktijk



Fase 1a (paars) Maaslaan, nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 43 sociale huurwoningen*
- Herhuisvesting fysiopraktijk in de plint onder de huurwoningen

* Deel huurders/bewoners Thorbeckelaan Fase 2a zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden.

Fase 1b Maaslaan, nieuw te bouwen ontwikkelaar/gemeente:

- 73 (markt)woningen
- Overdekte parkeervoorziening voor bewonersparkeren

Uitgangspunt gronden:

De gemeente Sliedrecht levert de gronden voor Fase 1a aan Tablis Wonen tegen een vaste von-prijs op basis van de huidige vigerende PALT-afspraken. Dit betekent € 18.682,96 per woning voor grondgebonden woningen. Voor appartementen geldt de stapelingsfactor uit de vigerende PALT-afspraken. Voor of ter zake de door of vanwege Tablis Wonen in Fase 1a – op de begane grond – te realiseren fysiopraktijk is Tablis Wonen geen grond- of koopprijs verschuldigd.

De overige gronden, voor Fase 1b, levert de gemeente Sliedrecht aan een door haar te selecteren ontwikkelaar. De door die ontwikkelaar ter zake aan de Gemeente verschuldigde grondprijs hiervoor volgt uit de tender.

Tablis Wonen heeft een koopovereenkomst met de fysiopraktijk. Voor de afname levering zal zij de Gemeente Sliedrecht aanwijzen als nader te noemen meester. De Gemeente is aldus contractpartij voor de eigenaar van de fysiopraktijk en betaalt en neemt de gronden direct van hem af.

Nadere uitwerking gronden Gemeente – Tablis Wonen:

De levering van de gronden voor Fase 1a zal in de ovb-sfeer geschieden. Dit betekent dat de gemeente Sliedrecht die gronden in de huidige staat, met opstallen, zal leveren.

De vigerende PALT-afspraken – en de daarin genoemde von-prijzen – zijn gebaseerd op leveringen van bouwrijpe grond. Aangezien Tablis Wonen de op de gronden aanwezige bebouwing zelf zal (doen) slopen en de gronden vervolgens ook overigens zelf bouwrijp zal maken, zullen de kosten daarvan in mindering worden gebracht op voornoemde von-prijs op basis van de vigerende PALT-afspraken. Dit kan theoretisch ook voor een negatieve grondprijs zorgen.

Bij de levering van de gronden zal door Partijen worden uitgegaan van geraamde sloop- en bouwrijp maakkosten; die zullen in mindering worden gebracht op de door Tablis Wonen aan de Gemeente te betalen koopprijs. Mochten die kosten in werkelijkheid hoger zijn dan het geraamde bedrag, dan zal de Gemeente het verschil aan Tablis Wonen vergoeden.

De gronden als voormeld worden aan Tablis Wonen geleverd uiterlijk één maand, nadat de omgevingsvergunning voor het door Tablis Wonen op die gronden beoogde bouwplan onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als Tablis Wonen daarom verzoekt. Tablis Wonen is er in dit verband mee bekend dat de Gemeente de gronden als voormeld voor de zomer van 2025 wenst te leveren. Tablis Wonen spreekt de intentie uit hieraan haar medewerking te verlenen, waar mogelijk.

De Gemeente draagt zorg voor het tijdig snoeien van bomen in het park rond de Deellocatie Fase 1a.

Voor de marktwoningen in Fase 1b zal door de Gemeente met de geselecteerde ontwikkelaar nog nader gekeken worden naar een fiscaal zo gunstig mogelijke levering. Mogelijk zullen de betreffende gronden dan met de daarop aanwezige, te slopen bebouwing geleverd worden.

De fysiopraktijk eventueel kan eventueel rechtstreeks door de geselecteerde ontwikkelaar verworven worden; deze zal dan op verzoek van de Gemeente door Tablis Wonen aangewezen worden als nader te noemen meester.

Planning¹

Fase 1a Maaslaan:

Levering gronden:	uiterlijk eind 2025, streven is medio 2025
Sloop gebouwen en bouwrijp maken:	najaar 2025
Snoeien bomen:	voor het broedseizoen 2026, afhankelijk van bezwaren
Start bouw:	medio 2026
Oplevering:	eind 2027

Fase 1b Maaslaan:

Sloop:	eind 2027 (volgt na ingebruikname Fase 1a)
Start bouw:	begin 2028
Oplevering:	eind 2029

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen van Maaslaan Fase 1a liggen en worden door of vanwege de Gemeente Sliedrecht gerealiseerd in Maaslaan Fase 1b. Indien er tijdens de realisatie van Maaslaan Fase 1b onvoldoende parkeerplaatsen zijn, zorgt de Gemeente, in overleg met Tablis Wonen, zo nodig voor een oplossing, al dan niet in de vorm van tijdelijke parkeerplaatsen.

Na oplevering van de parkeervoorziening in Maaslaan Fase 1b verkoopt en levert de Gemeente (of nader te noemen meester) conform de parkeernorm voor het bewoners parkeren voldoende parkeerplaatsen aan Tablis Wonen voor een koopprijs ad € 13.000,- van per parkeerplaats.

Het programma van eisen voor de parkeervoorziening als voormeld wordt voor het aanbesteden door de Gemeente afgestemd tussen de Gemeente en Tablis Wonen.

Voor het uitschrijven van de tender van de marktwoningen in Fase 1b is de Gemeente verantwoordelijk voor het verzamelen van de uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Kader en het geldende beleid in een Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze NvU mag niet in strijd zijn met het Stedenbouwkundig Kader of het op dat moment geldende beleid en dient als leidraad voor de beoordeling van de bouwplannen. De Gemeente draagt zorg voor het tijdig delen van de NvU met de nader te selecteren marktpartijen of ontwikkelaars

Vergunningen

Voor de sloop van de opstallen is voor Maaslaan 10 een ontheffing nodig op grond van de Wet Natuurbescherming. Voor de overige opstallen kan volstaan worden met een sloopmelding.

Tablis Wonen en de ontwikkelaar zijn zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en het doorlopen van de BOPA-procedure. Voor deze procedure zal gebruik gemaakt worden van de participatie, zoals die heeft plaatsgevonden in het kader van het Stedenbouwkundig Kader. Omwonenden worden nog wel geïnformeerd over het gebouwontwerp. De Gemeente zal zich inspannen deze procedures zo snel mogelijk te doorlopen.

¹ Over de planning stemmen Tablis Wonen en de gemeente nog verder af. We willen een zo realistisch mogelijke planning en verkennen daarbij de mogelijkheden van parallel plannen.

De ambtelijke plankosten voor de BOPA-procedure (publicatie, bezwaren beantwoorden e.d.) van Tablis Wonen zijn voor rekening van de Gemeente; ter zake zal door de Gemeente geen kostenverhaal jegens Tablis Wonen plaatsvinden. Met de ontwikkelaar worden hier door de Gemeente middels een anterieure overeenkomst nadere afspraken over gemaakt.

Het vorenstaande laat onverlet dat Tablis Wonen (en de ontwikkelaar) in verband met of in het kader van de door haar (hen) te realiseren bouwplannen de op grond van de legesverordening van de Gemeente verschuldigde legeskosten aan de Gemeente verschuldigd zijn en zullen voldoen.

De Gemeente draagt zorg voor het snoeien van openbaar groen rondom de locatie en eventuele vergunningen die hiervoor nodig zijn.

Woonrijp en het Willem Dreespark

Gronden binnen eigen perceel(sgrenzen) worden woonrijp gemaakt door en voor rekening van Tablis Wonen en de ontwikkelaar. Daarbuiten geschiedt dat door de Gemeente.

De Gemeente stelt in dit verband een inrichtingsplan op voor de inrichting van de openbare ruimte van en/of rondom de Deellocatie Maaslaan en is verantwoordelijk voor het realiseren daarvan, hieronder begrepen het woonrijp maken van het openbaar gebied. Voor het aanleggen van groen, bestrating, parkeervoorzieningen, etc. in het openbaar gebied en eventuele bovenwijkse voorzieningen is Tablis Wonen geen vergoeding verschuldigd aan de Gemeente Sliedrecht; laatstgenoemde zal ter zake ook geen kostenverhaal toepassen ten aanzien van Tablis Wonen. Met de ontwikkelaar zal de Gemeente hierover middels een anterieure overeenkomst nadere afspraken maken.

Voor het Willem Dreespark zal de Gemeente samen met omwonenden van het park een (her)inrichtingsplan opstellen. De aanleg/realisatie van de herinrichting is voor rekening en risico van de Gemeente.

Fase 1c Deellocatie Middeldiepstraat



Kadastraal perceel H8192 en H8128 (gedeeltelijk), totaal circa 800 m²

Eigenaar Gemeente Sliedrecht

Fase 1c Middeldiepstraat nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 26 sociale huurwoningen²

Parkeervoorziening die ten opzichte van het maaiveldniveau van de Middeldiepstraat verdiept is gesitueerd. De inrit bevindt zich op maaiveldniveau en is toegankelijk vanaf de lager gelegen Gantelweg. De parkeervoorziening wordt gerealiseerd onder de nieuw te bouwen bebouwing.

² Deel huurders/bewoners Thorbeckelaan Fase 2a zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden.

Uitgangspunt gronden:

De Gemeente levert de gronden aan Tablis Wonen tegen een vaste von-prijs op basis van de huidige vigerende PALT-afspraken. Dit betekent € 18.682,96 per woning voor grondgebonden woningen. Voor appartementen geldt de stapelingsfactor uit de vigerende PALT-afspraken.

De levering van de gronden voor Fase 1c zal in de ovb-sfeer geschieden. Dit betekent dat de Gemeente die gronden in de huidige staat, met opstallen, zal leveren.

De vigerende PALT-afspraken – en de daarin genoemde von-prijzen – zijn gebaseerd op leveringen van bouwrijpe grond. Aangezien Tablis Wonen de op de gronden aanwezige bebouwing zelf zal (doen) slopen en de gronden vervolgens ook overigens zelf bouwrijp zal maken, zullen de kosten daarvan in mindering worden gebracht op voornoemde von-prijs op basis van de vigerende PALT-afspraken. Dit kan theoretisch ook voor een negatieve grondprijs zorgen.

Bij de levering van de gronden zal door Partijen worden uitgegaan van geraamde sloop- en bouwrijp maakkosten; die zullen in mindering worden gebracht op de door Tablis Wonen aan de Gemeente te betalen koopprijs. Mochten die kosten in werkelijkheid hoger zijn dan het geraamde bedrag, dan zal de Gemeente het verschil aan Tablis Wonen vergoeden.

De gronden als voormeld worden aan Tablis Wonen geleverd uiterlijk één maand, nadat de omgevingsvergunning voor het door Tablis Wonen op die gronden beoogde bouwplan onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als Tablis Wonen daarom verzoekt, evenwel in geen geval eerder dan één maand na de ingebruikname van de nieuwe brandweerkazerne door de brandweer.

Planning

Fase 1c Middeldiepstraat:

Sloop:	medio 2026 (na ingebruikname nieuwe brandweerkazerne en vrijkomen oude brandweerkazerne)
Start bouw:	2 ^e helft 2026
Oplevering:	1 ^e helft 2028

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen aan de Middeldiepstraat worden door of vanwege Tablis Wonen in een parkeervoorziening die ten opzichte van het maaiveldniveau van de Middeldiepstraat verdiept is gesitueerd. De inrit bevindt zich op maaiveldniveau en is toegankelijk vanaf de lager gelegen Gantelweg. De parkeervoorziening wordt gerealiseerd onder de nieuw te bouwen bebouwing. Het bezoekersparkeren is de verantwoordelijkheid van de Gemeente en wordt door laatstgenoemde in het openbaar gebied aangelegd.

In de wijk is reeds een parkeerprobleem. De Gemeente verkent met de bewoners uit de wijk de 'oude uitbreiding' de maatregelen om de parkeerdruk rondom Fase 1c te verlagen. Een mogelijke oplossing is een grotere openbare parkeergarage onder de gehele locatie. Indien de gemeenteraad hiertoe opdracht verleend, wordt door de Gemeente in afstemming met de klankbordgroep uit de 'oude uitbreiding' een onderzoek uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van een grotere ondergrondse parkeergarage, die de parkeerdruk in de wijk kan verlichten. Partijen zullen ter zake nader overleg voeren. De deadline om voor de optie van deze eventuele grotere parkeergarage te kiezen is 1 september 2025. Mocht er

dan (nog) geen keuze gemaakt zijn als voormeld, dan zal Tablis Wonen haar huidige plan als voormeld vervolgen en realiseren.

De uiteindelijke uitvoering dan wel dimensionering van en de financiële dekking van een eventuele vergroting of andere uitvoering van de parkeervoorzieningen ten opzichte van de door Tablis Wonen voorziene parkeervoorziening is voor rekening en risico van de Gemeente.

Vergunningen

Voor de sloop van het gebouw op deze Deellocatie kan door of vanwege Tablis Wonen volstaan worden met een sloopmelding.

Tablis Wonen is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor haar bouwplan ter plaatse en het doorlopen van de BOPA-procedure. Voor deze procedure zal gebruik gemaakt worden van de participatie, zoals die heeft plaatsgevonden in het kader van het Stedenbouwkundig Kader. Omwonenden worden nog wel geïnformeerd over het gebouwonwerp. De Gemeente zal zich inspannen deze procedures zo snel mogelijk te doorlopen. De ambtelijke plankosten voor de BOPA-procedure (publicatie, bezwaren beantwoorden e.d.) zijn voor rekening van de Gemeente; de Gemeente zal ter zake geen kostenverhaal plegen jegens Tablis Wonen.

Het vorenstaande laat onverlet dat Tablis Wonen in verband met of in het kader van de door haar te realiseren bouwplannen de op grond van de legesverordening van de Gemeente verschuldigde legeskosten aan de Gemeente verschuldigd zijn en zullen voldoen.

Woonrijp

Het eigen perceel, waarop het bouwplan gerealiseerd wordt, wordt ingericht en woonrijp gemaakt door en voor rekening van Tablis Wonen. Daarbuiten zorgt de Gemeente daarvoor.

De Gemeente stelt in dit verband een inrichtingsplan op voor de inrichting van de openbare ruimte en is verantwoordelijk voor de realisatie daarvan, inclusief het woonrijp maken van het openbaar gebied. Voor het aanleggen van groen, bestrating, parkeervoorzieningen, etc. in het openbaar gebied en eventuele bovenwijkse voorzieningen is Tablis Wonen geen vergoeding verschuldigd; de Gemeente zal ter zake geen kostenverhaal jegens Tablis Wonen plegen.

Fase 1d Deellocatie Valkweg



Kadastraal perceel I7849 oppervlakte 1355 m²

Eigenaar Gemeente Sliedrecht

Fase 1d Valkweg nieuw te bouwen ontwikkelaar/gemeente:

- 42 marktwoningen

De Gemeente zal middels een tender een marktpartij selecteren voor de ontwikkeling en realisatie van deze Deellocatie.

Tablis Wonen heeft geen rol en/of verplichtingen in het kader van deze Deellocatie.

Planning³

Fase 1d Valkweg:

Sloop: eind 2026 (na ingebruikname nieuwe sporthal)

Start bouw: 1^e helft 2027

Oplevering: eind 2028

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen aan de Valkweg worden op eigen terrein op het maaiveld gerealiseerd. Het bezoekersparkeren wordt in het openbaar gebied aangelegd.

Vergunningen

Flora en fauna is onderzocht. Een ontheffing op de wet Natuurbescherming is niet nodig; voor de sloop kan volstaan worden met een sloopmelding.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en het doorlopen van de BOPA-procedure. De Gemeente zal zich inspannen deze procedures zo snel mogelijk te doorlopen. Ter zake (de vergoeding van) de ambtelijke kosten voor de BOPA-procedure zal de Gemeente middels een anterieure overeenkomst nadere afspraken maken met de ontwikkelaar.

Voor deze procedure zal gebruik gemaakt worden van de participatie zoals die heeft plaatsgevonden in het kader van het Stedenbouwkundig Kader. Omwonenden worden nog wel geïnformeerd over het gebouwontwerp.

Woonrijp

De gronden binnen de grenzen van het eigen perceel worden woonrijp gemaakt door en voor rekening van de ontwikkelaar.

De Gemeente stelt een inrichtingsplan op voor de openbare ruimte en is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het openbaar gebied. Voor het aanleggen van groen, bestrating, parkeervoorzieningen, etc. in het openbaar gebied zal de Gemeente middels een anterieure overeenkomst nadere afspraken maken met de ontwikkelaar over een bijdrage aan woonrijp maken en bovenwijkse voorzieningen.

³ De planning is sterk afhankelijk van de ingebruikname sporthal en bouw IKC. Pas wanneer hierover duidelijkheid is, kan deze fase verder worden ingevuld.

Fase 2a Thorbeckelaan, Nachtegaallaan en Roerdompstraat 26 t/m 40 (Oost)

Fase 2b Thorbeckelaan, Reigerlaan en Roerdompstraat 2 t/m (24 West)



Kadastraal perceel I4502 oppervlakte 3400 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I4503 oppervlakte 1891 m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht
Kadastraal perceel I4504 oppervlakte 2445 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I4505 oppervlakte 1762 m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht
Kadastraal perceel I4506 oppervlakte 1177 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I4507 oppervlakte 3310 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I4509 oppervlakte 1355 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I5032 oppervlakte 46 m2 eigenaar Stedin
Kadastraal perceel I5033 oppervlakte 1860 m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht

Fase 2a Thorbeckelaan Oost, nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 80 sociale huurwoningen*
- 54 marktwoningen
- (maatschappelijke) voorzieningen

* Huurders/bewoners Thorbeckelaan Fase 2b zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden

Fase 2b Thorbeckelaan West nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 88 sociale huurwoningen*
- 15 marktwoningen
- (maatschappelijke) voorzieningen

* Huurders/bewoners Rembrandtlaan Fase 2c zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden

Uitgangspunt gronden

Tablis Wonen ontwikkelt hier 168 sociale huurwoningen (appartementen) en 69 marktwoningen (appartementen) op haar eigen gronden. De sloop en het bouwrijp maken van deze Deellocatie, alsook de realisatie van voornoemd bouwplan is voor rekening van Tablis Wonen, zij het dat Tablis Wonen voor of ter zake de marktwoningen een ontwikkelaar dan wel marktpartij zal selecteren, die dat deel van het bouwplan voor zijn rekening zal nemen.

Nadere uitwerking gronden

De Gemeente heeft nog diverse gronden op deze Deellocatie. De Gemeente levert de voor de nieuwe opstallen benodigde gronden aan Tablis Wonen en Tablis Wonen levert de onbebouwde delen terug aan de Gemeente als openbaar gebied. Deze grondruil gebeurt met gesloten beurzen. De Gemeente is ermee bekend en accepteert dat zij mogelijk – of waarschijnlijk – minder gronden terug geleverd krijgt van Tablis Wonen dan dat de Gemeente aan Tablis Wonen zal leveren in het kader van de ontwikkeling van deze Deellocatie. Het aantal m² openbaar groen oppervlak uit de huidige situatie komt zoveel als mogelijk in dezelfde omvang terug in de nieuwe situatie. Eventuele kosten voor de transactie, zoals overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Tablis Wonen. De nadere, juridische uitwerking van bovenstaande ruil met gesloten beurzen zal op een later moment, op basis van daartoe nader in te winnen fiscaal advies plaatsvinden.

Deze Deellocatie (Fase 2a en b) is de schakel tussen de Vogelbuurt Noord en Zuid. Om de verbinding tussen deze twee wijken te verbeteren en inclusie en gemeenschapsvorming te bevorderen stelt Tablis Wonen met belanghebbenden een maatschappelijke visie op voor deze Deellocatie. Dit kan leiden tot het toevoegen van één of meerdere (maatschappelijke) voorzieningen aan het programma. Tablis Wonen zal de voorzieningen zo ontwerpen dat ze eenvoudig om te vormen zijn naar woningen, mocht de vraag naar of voor de betreffende voorzieningen afnemen.

Planning

Fase 2a Thorbeckelaan Oost:

Sloop: begin 2028 (na Ingebruikname Fase 1a en 1c)

Start bouw: 1^e helft 2028

Oplevering: begin 2030

Fase 2b Thorbeckelaan West:

Sloop: 1^e helft 2030 (na ingebruikname Fase 2a)

Start bouw: 2^e helft 2030

Oplevering: 1^e helft 2032

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen aan Thorbeckelaan Oost en West zijn in allebei de fases voorzien in parkeervoorzieningen op het maaiveld tussen de woongebouwen onder een overkapping met daarop een dek met groen. De aanleg en inrichting daarvan is voor rekening van Tablis Wonen. Het bezoekers parkeren wordt, voor zover (nog) niet bestaand – bestaande parkeerplaatsen zullen worden behouden, waar mogelijk – , in het openbaar gebied gerealiseerd, door of vanwege en voor rekening van de Gemeente; ter zake zal door de Gemeente geen kostenverhaal plaatsvinden.

Vergunningen

Indien voor de sloop van de opstallen geen ontheffing nodig is op de Wet Natuurbescherming, kan volstaan worden met een sloopmelding. Tablis Wonen zal de benodigde onderzoeken nog uit laten voeren en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een eventuele ontheffing.

Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en het doorlopen van de BOPA-procedure. De Gemeente zal zich inspannen deze procedures zo snel mogelijk te doorlopen.

Voor deze Deellocaties zal door Tablis Wonen de participatie met de omwonenden, belanghebbenden en de klankbordgroepen worden voortgezet, zoals de participatie voor of in verband met het Stedenbouwkundig Kader. Daarnaast zal door Tablis Wonen met de huidige en nieuwe bewoners van deze Deellocaties onderzocht worden welke kansen er zijn om inclusie en gemeenschapsvorming te bevorderen.

De ambtelijke plankosten voor de BOPA-procedure (publicatie, beantwoorden van bezwaren etc.) van Tablis Wonen zijn voor rekening van de Gemeente; ter zake zal geen kostenverhaal plaatsvinden.

Het vorenstaande laat onverlet dat Tablis Wonen in verband met of in het kader van de door haar te realiseren bouwplannen de op grond van de legesverordening van de Gemeente verschuldigde legeskosten aan de Gemeente verschuldigd zijn en zullen voldoen.

Woonrijp

De Deellocatie Fasen 2a en 2b wordt ingericht en woonrijp gemaakt door en voor rekening van Tablis Wonen. Voornoemd woonrijp maken van woningen en openbaar gebied wordt in overleg met de Gemeente conform LIOR en groenbeleid uitgevoerd dan wel ingericht. Het openbaar gebied tegen de randen van het plangebied vanaf trottoir tot en met langsparkeren blijft in stand en beschikbaar voor de bezoekersparkeren.

De in deze Deellocatie benodigde retentievoorzieningen zullen door en voor rekening van Tablis Wonen worden gerealiseerd.

Fase 2c locatie Rembrandtlaan, Merelstraat (Oost)

Fase 2d locatie Rembrandtlaan, Lijsterweg (West)



Kadastraal perceel I6504 oppervlakte 4769 m2 eigenaar Tablis Wonen

Kadastraal perceel I5627 oppervlakte 2050 m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht

Kadastraal perceel I4438 oppervlakte 3845m2 eigenaar Tablis Wonen

Kadastraal perceel I5581 oppervlakte 1569m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht

Fase 2c Rembrandtlaan West nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 80 sociale huurwoningen*

* Huurders/bewoners Rembrandtlaan Fase 2d zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden

Fase 2d Rembrandtlaan Oost te bouwen Tablis Wonen:

- 80 sociale huurwoningen*

Huurders/bewoners Schaepmanstraat Fase 3a zullen naar deze huurwoningen verhuisd worden

Uitgangspunt gronden

Tablis Wonen ontwikkelt hier 160 sociale huurappartementen op haar eigen grond. De sloop en het bouwrijp maken van deze Deellocatie, alsook de realisatie van voornoemd bouwplan is voor rekening van Tablis Wonen.

Nadere uitwerking gronden

De Gemeente heeft nog gronden in deze Deellocatie. De Gemeente levert de voor de nieuwe opstellen benodigde gronden aan Tablis Wonen en Tablis Wonen levert de onbebouwde delen terug aan de Gemeente als openbaar gebied. Deze grondruil gebeurt

met gesloten beurzen. De Gemeente is ermee bekend en accepteert dat zij mogelijk minder dan wel meer gronden terug geleverd krijgt van Tablis Wonen dan dat de Gemeente aan Tablis Wonen zal leveren in het kader van de ontwikkeling van deze Deellocatie. Het aantal m² openbaar groen oppervlak uit de huidige situatie komt zo veel als mogelijk in dezelfde omvang terug in de nieuwe situatie in beheer bij gemeente. Eventuele kosten voor de transactie, zoals overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Tablis Wonen. De nadere, juridische uitwerking van bovenstaande ruil met gesloten beurzen zal op een later moment, op basis van daartoe nader in te winnen fiscaal advies plaatsvinden.

Planning⁴

Fase 2c Rembrandtlaan West:

Sloop:	2 ^e helft 2032 (na ingebruikname Fase 2b)
Start bouw:	1 ^e helft 2033
Oplevering:	begin 2035

Fase 2d Rembrandtlaan Oost

Sloop:	1 ^e helft 2035 (na ingebruikname Fase 2c)
Start bouw:	2 ^e helft 2035
Oplevering:	1 ^e helft 2037

Parkeren

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen aan de Rembrandtlaan West en Oost zijn voorzien middels een parkeerterrein op het maaiveld. De aanleg en inrichting daarvan is voor rekening van Tablis Wonen. Het bezoekers parkeren wordt voor zover (nog) niet bestaand – bestaande parkeerplaatsen zullen worden behouden, waar mogelijk – ,voorzien in het openbaar gebied, door of vanwege en voor rekening van de Gemeente; ter zake zal door de Gemeente geen kostenverhaal plaatsvinden.

Vergunningen

Indien voor de sloop van de opstallen geen ontheffing nodig is op de Wet Natuurbescherming kan volstaan worden met een sloopmelding. Tablis Wonen zal de benodigde onderzoeken nog uit laten voeren en is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een eventuele ontheffing.

Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en het doorlopen van de BOPA-procedure. De Gemeente zal zich inspannen deze procedures zo snel mogelijk te doorlopen. De ambtelijke kosten voor de BOPA-procedure (publicatie, bezwaren beantwoorden e.d.) van Tablis Wonen zijn voor rekening van de Gemeente; ter zake zal geen kostenverhaal plaatsvinden.

Het vorenstaande laat onverlet dat Tablis Wonen in verband met of in het kader van de door haar te realiseren bouwplannen de op grond van de legesverordening van de Gemeente verschuldigde legeskosten aan de Gemeente verschuldigd zijn en zullen voldoen.

⁴ Voorlopig.

Voor deze Deellocatie zal door Tablis Wonen de participatie met de omwonenden, belanghebbenden en de klankbordgroepen worden voortgezet, zoals de participatie voor of in verband met het Stedenbouwkundig Kader..

Woonrijp

De Deellocatie Fasen 2c en 2d wordt ingericht en woonrijp gemaakt door en voor rekening van Tablis Wonen. Voornoemd woonrijp maken wordt in overleg met de Gemeente conform LIOR en groenbeleid uitgevoerd dan wel ingericht. Het openbaar gebied tegen de randen van het plangebied vanaf trottoir tot en met langsparkeren blijft in stand en beschikbaar voor bezoekersparkeren. Indien de aangrenzende Rembrandtlaan anders wordt ingericht vanwege veiligheid (het mobiliteitsbeleid 2024), is het een belangrijk uitgangspunt dat de bezoekers parkeerplekken in stand blijven. Dit zou eventueel kunnen betekenen dat de bezoekers parkeerplekken naar het zuidelijk deel van de Rembrandtlaan verschoven worden voor rekening en risico van gemeente.

Fase 3 Locatie Schaepmanstraat



Kadastraal perceel I5106 oppervlakte 1712 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I5107 oppervlakte 1413 m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht
Kadastraal perceel I5108 oppervlakte 1421 m2 eigenaar Tablis Wonen
Kadastraal perceel I8363 (gedeeltelijk) oppervlakte circa 4500m2 eigenaar Gemeente Sliedrecht

Fase 3a Schaepmanstraat nieuw te bouwen Tablis Wonen:

- 85 sociale huurwoningen
- 39 marktwoningen

Uitgangspunt gronden

Tablis Wonen ontwikkelt hier 160 sociale huurappartementen en 39 marktapartementen op haar eigen gronden. De sloop en het bouwrijp maken, alsook de realisatie van voornoemd bouwplan is voor rekening van Tablis Wonen, zij het dat Tablis Wonen voor of ter zake de

marktwoningen een ontwikkelaar dan wel marktpartij zal selecteren, die dat deel van het bouwplan voor zijn rekening zal nemen.

Nadere uitwerking gronden

De Gemeente heeft nog gronden in deze Deellocatie. De Gemeente levert de voor de nieuwe opstallen benodigde gronden aan Tablis Wonen en Tablis Wonen levert de onbebouwde delen terug aan de Gemeente als openbaar gebied. Deze grondruil gebeurt met gesloten beurzen. De Gemeente is ermee bekend en accepteert dat zij mogelijk minder dan wel meer gronden terug geleverd krijgt van Tablis Wonen dan dat de Gemeente aan Tablis Wonen zal leveren in het kader van de ontwikkeling van deze Deellocatie. Eventuele kosten voor de transactie, zoals overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Tablis Wonen. De nadere, juridische uitwerking van bovenstaande ruil met gesloten beurzen zal op een later moment, op basis van daartoe nader in te winnen fiscaal advies plaatsvinden.

Planning⁵

Fase 3a Schaepmanstraat:

Sloop: 2^e helft 2037 (na ingebruikname Fase 2d)

Start bouw: 1^e helft 2038

Oplevering: begin 2040

Parkeren, Vergunningen en Woonrijp maken

Hetgeen dienaangaande is opgemerkt ten aanzien van Fasen 2c en 2d is gelijkelijk van toepassing voor deze Deellocatie/Fase 3a.

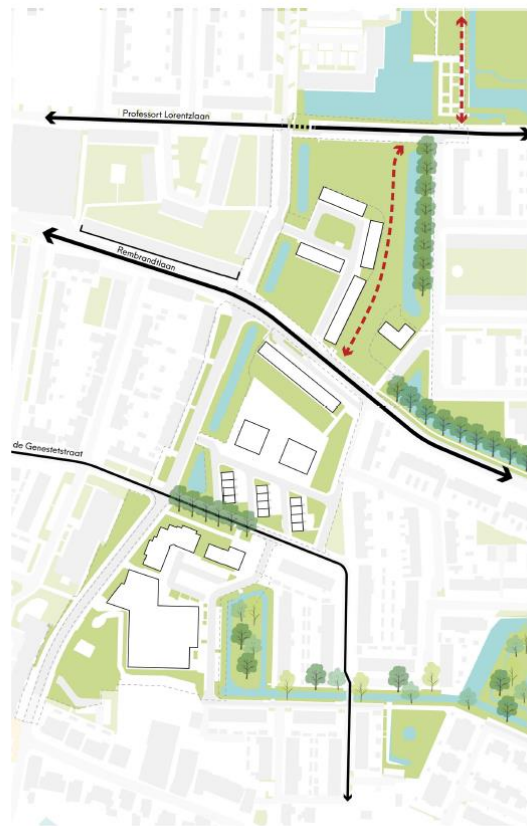
⁵ Voorlopig.

Fase 3b, Groene long Professorenbuurt

5.8.1 Stedenbouwkundige ontwikkelstrategie



Huidige situatie



Fase 1

Tablis Wonen verleent de Gemeente het recht van koop – dat vanaf de ingebruikname van fase 2d tot uiterlijk 1 januari 2040 uitgeoefend kan worden, 30 appartementen (oranje) van Tablis Wonen voor een koopprijs, welke gelijk is aan de dan geldende en getaxeerde marktwaarde op basis van leegstand berekend (vrije verkoopwaarde zonder huurder). De Gemeente zal de betreffende appartementen/bebouwing slopen ten behoeve van de aanleg van groen.

Als onderdeel van de groene long wordt voor de Professorenbuurt door de Gemeente een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld in aansluiting op het Burgemeester Feitsmapark en de ontwikkeling van de Krommestoep

Indien de Gemeente delen van de betreffende, door Tablis Wonen aan de Gemeente alsdan te verkopen en leveren gronden herontwikkelt voor dan wel beschikbaar stelt voor herontwikkeling van woningbouw, heeft Tablis Wonen een eerste recht tot (terug)koop van (een deel van) die gronden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van sociale woningbouw ter plaatse, een en ander op basis van de alsdan geldende grondprijzen (in de relatie Gemeente – Tablis Wonen gehanteerd).

Voor de locatie aan de Professorenbuurt en Krommestoep zullen partijen te zijner tijd een nieuw integraal plan en een nieuwe business-case ontwikkelen, een en ander op basis en met inachtneming van het Stedenbouwkundig Kader. Partijen hebben hiervoor de medewerking nodig van de particuliere eigenaren, die in de planvorming betrokken zullen worden. Partijen zetten zich in om met eigenaren wonende aan de Krommestoep een

verkenning en een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de verdere doortrekking van de groene verbinding tot aan de Merwede conform de Stedenbouwkundige Visie.