

Bijlage 3 Samenwerkingsovereenkomst**Startdocument Samenwerkingsfase****Project : Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (Herontwikkeling)****Datum : 14 augustus 2023****1. Definities**

Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in dit 'Startdocument' met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die in Bijlage 1 bij de SOK daaraan is toegekend.

2. Samen toe naar een Beslisdocument**2.1. Inleiding**

Dit Startdocument geeft de stand van zaken weer van het resultaat (product- en procesmatig) van de aan de hand van de Intentieovereenkomst doorlopen 'Intentiefase' enerzijds en een uiteenzetting van de aan de hand van deze SOK te doorlopen 'Samenwerkingsfase' anderzijds. In dat kader bevat dit Startdocument een opsomming van de door Partijen gezamenlijk op te stellen documenten die samen de grondslag zullen vormen voor de ROK.

2.2. Op te stellen stukken

Het Projectteam zal gedurende de 'Samenwerkingsfase' de volgende stukken (laten) opstellen en ter besluitvorming aan de Stuurgroep voorleggen:

1. De (ontwerp-)Planologische Besluiten, inclusief definitief programma, een inrichtingsplan (Openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan).
2. Een definitieve grondexploitatie, en;
3. Een concept Realisatieovereenkomst (ROK) met bijlagen

2.3. Kaders

Bij het opstellen van de hiervoor opgenomen stukken, neemt het Projectteam de volgende Kaders, als bedoeld in Artikel 2 van de SOK, in acht.

1. Bestuursopdracht binnenstedelijke vernieuwing Sliedrecht-Oost

- a. Uitgangspunten 3, 11, 12, 13 van het Programmaplan
- b. Stand van zaken :
 - Punt 3 van het Programmaplan Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Plancapaciteit Herontwikkeling:
 - a. Aantal te vernieuwen sociale huurwoningen (sloop en nieuwbouw) bedraagt 438 stuks
 - b. Aantal extra nieuw te bouwen sociale huurwoningen bedraagt 44stuks
 - c. Aantal nieuw te ontwikkelen markt woningen bedraagt 222 stuks
 2. Er wordt 1 nieuwe groene verbinding voorzien tussen noord en zuid
 3. De Herontwikkeling wordt gerealiseerd binnen hetgeen wettelijk gesteld; extra wensen boven hetgeen wettelijk gesteld zijn niet opgenomen als uitgangspunt
 4. In de Herontwikkeling zijn momenteel diverse "maatschappelijke bestemmingen" opgenomen, te weten :
 - a. Fysiotherapie en gemeentelijke (school)locaties aan Maaslaan
 - b. Bestaande brandweerkazerne aan Middeldiepstraat
 - c. Bestaande sporthal aan de Valkweg
 5. In de Herontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en openbare ruimte
 6. In de Herontwikkeling is het uitgangspunt dat de (tijdelijke) privaatrechtelijke huurders van het gemeentelijk vastgoed aan de Maaslaan en Middeldiepstraat primair zelf voor haar rekening en risico verantwoordelijk zijn voor de organisatie van nieuwe huisvesting. Waar nodig ondersteunt gemeente in het proces van alternatieve huisvesting. In de volgende samenwerkingsfase wordt daar actiever op gestuurd en worden termijnen afgesproken.
 - Punt 11 van het Programmaplan
- In de Herontwikkeling zijn in de grondexploitaties deellocaties "zoet" en "zuur" gecombineerd en leidt dit tot een financieel haalbare Herontwikkeling.
- Punt 12 van het Programmaplan
- De Herontwikkeling wordt geheel financieel haalbaar geacht zonder gebruik te maken van marktpartijen in de grondexploitatie. Ten aanzien van de opstalontwikkeling voor markt woningen, worden nader marktpartijen geselecteerd. Deze marktpartijen kunnen eventueel ook een rol spelen in de ontwerp- en realisatiefase van de nieuwe sociale huurwoningen.
- Punt 13 van het Programmaplan

De bestaande lobby-inzet door het college wordt voor het programma ruimtelijke vernieuwing geïntensiveerd door deel te nemen in regionale gremia en lobbyactiviteiten consequent te ontwikkelen. Tablis ondersteunt in de regionale lobby.

2. Programma, stedenbouw en landschap

In de Stedenbouwkundige Visie zijn stedenbouwkundige massa's en functionele ontwerpen (programma-tisch niveau inzake wonen en secundaire voorzieningen (parkeren en bergingen) opgeleverd om een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Deze functionele ontwerpen zullen in de samenwerkingsfase op basis van milieuonderzoeken, programmatische/architectonische uitwerkingen en participatie nader uitgewerkt en geoptimaliseerd worden naar een ontwerp bestemmingsplan met de bijlagen Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan (van een Inrichtingsvisie Ruimte (IVR) naar een Inrichtingsplan (openbare) Ruimte (IPOR).

TOTAAL TE SLOPEN WONINGEN TABLIS WONEN :	438
TOTAAL NIEUW TE ONTWIKKELEN SOCIAAL :	482
TOTAAL NIEUW TE ONTWIKKELEN MARKT :	222

FASE 1

Fase 1A 2025 – 2027

deellocatie Maaslaan

sloop eigendom gemeente

sloop locatie fysiotherapie

toevoeging van 64 sociale huurwoningen

toevoeging van 57 marktwoningen met in de plint een nieuwe fysiotherapie

Fase 1B 2025 – 2027

deellocatie Middeldiepstraat

sloop eigendom gemeente

toevoegen van 25 sociale huurwoningen

Fase 1C 2025 – 2027

deellocatie De Valk

sloop eigendom gemeente

toevoegen van 37 marktwoningen

FASE 2

Fase 2A 2027 – 2029

deellocatie Vogelbuurt Noord-Oost maximale variant, waarbij de 18 egw's van Tablis ook gesloopt worden (definitief besluit hierin nog te nemen)

sloop van 98 sociale huurwoningen

toevoeging van 93 sociale huurwoningen

toevoeging van 60 marktwoningen

eventuele plintvoorzieningen

Fase 2B 2029 – 2031

deellocatie Vogelbuurt Noord-West maximale variant, waarbij de 12 egw's van Tablis ook gesloopt worden (definitief besluit hierin nog te nemen)

sloop van 100 sociale huurwoningen

toevoeging van 61 sociale huurwoningen

toevoeging van 37 marktwoningen

eventuele plintvoorzieningen

Fase 2C 2031 – 2033

deellocatie Rembrandtlaan fase 1

sloop van 80 sociale huurwoningen
toevoeging van 76 sociale huurwoningen
geen toevoeging van marktwoningen
eventuele plintvoorzieningen

Fase 2D 2033 – 2035

deellocatie Rembrandtlaan fase 2

sloop van 80 sociale huurwoningen
toevoeging van 76 sociale huurwoningen
geen toevoeging van marktwoningen
eventuele plintvoorzieningen

Fase 2E 2035 – 2037

deellocatie complex 918 tpv Professorenbuurt blok noord en zuid

sloop van 30 (12 +18) sociale huurwoningen
geen toevoeging sociale huurwoningen

de uitgangspunten opgenomen in de Verkenning (Verkenning Ruimtelijke Strategie Sliedrecht Oost", opgesteld door Palmbout Urban Landscapes d.d. 20 december 2021) blijven voor deze locatie gehandhaafd; de 4 blokken van Tablis blijven gehandhaafd; zie ook fase 8**

Fase 2F 2037 – 2039

deellocatie dr. Schaepmanstraat

sloop van 50 sociale huurwoningen
toevoeging van 87 sociale huurwoningen
toevoeging van 31 marktwoningen

3. Locatie fysiotherapie

De Herontwikkeling omvat 1 particulier eigendom. Dit betreft de locatie fysiotherapie aan de Maaslaan 8. De gesprekken met de eigenaar verlopen zeer constructief. Doelstelling is om binnen korte termijn een overeenkomst te sluiten op basis van een zogenaamde nieuw-voor-oud-constructie. De huidige locatie van de fysio wordt aangekocht door en voor rekening en risico van de gezamenlijke grondexploitatie en aan de fysio wordt turnkey een nieuwe locatie geleverd in de plint van het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex (markt). Voor de fysiotherapie wordt een tijdelijke huisvesting georganiseerd voor de periode tijdens de realisatie. De tijdelijke locatie zal nader bepaald worden tijdens de samenwerkingsfase. De (financiële) voorwaarden worden op dit moment in overleg nader uitgewerkt tussen partijen. In de grondexploitatie is hiervoor een reservering opgenomen.

4. Planologische BesluitenStrategie

Partijen streven ernaar dat de Planologische Besluiten nog onder het regime van de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen. Uitgangspunt is dan ook dat er 1 Planologisch Besluit als bedoeld in art. 3.1 Wro zal zijn. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan bepalen Partijen in overleg welk instrument onder de Omgevingswet zal worden gehanteerd.

Uitgangspunt, met de uitdrukkelijke kennis per heden, luidt dat er 1 globaal bestemmingsplan wordt opgesteld.

Uitgangspunt is dat er niet wordt aangevangen met de realisatie van enige fase en/of deellocatie voordat het bestemmingsplan voor alle Fasen en/of deellocaties onherroepelijk is vastgesteld. Dit om enig ruimtelijk afbreukrisico, en hiermee een niet financiële haalbaarheid, te voorkomen. Er zijn immers afspraken gemaakt over locaties met een programmatische, financiële en ruimtelijke samenhang.

Uitgangspunt is om voor aanvang realisatie planologische zekerheid te organiseren voor alle deellocaties opgenomen in de Herontwikkeling enerzijds en anderzijds afdoende flexibiliteit te organiseren voor de toekomstige uitontwikkeling van en anticipatie op (markt)omstandigheden ter plaatse van deze deellocaties door Tablis Wonen en marktpartijen.

Coördinatiebesluit

Er wordt geen gebruik gemaakt van een coördinatie besluit inzake de combinatie van de aanvraag omgevingsvergunning.

Deellocatie korfbal

Inzake de deellocatie korfbal, deze is onderdeel van de ontwikkeling van het sportcluster. Dit daar deze locatie wel netto financieel ingerekend wordt in de grondexploitatie van de Herontwikkeling maar niet “fysiek” en geen onderdeel is van de stedenbouwkundige visie. Deze locatie wordt dan ook niet opgenomen in de bestemmingsplan(en) van de Herontwikkeling. De sloopkosten van deze locatie komen dan ook niet voor rekening van de grondexploitatie van de Herontwikkeling. Dit op basis van het feit dat deze locatie (ook) onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk project herstructurering noord zuid verbinding.

QuickScan

Door het ruimtelijk adviesbureau Rho is tijdens de intentiefase een uickScan uitgevoerd inzake de ruimtelijke/milieukundige aspecten en gecontroleerd door de OZH. Deze QuickScan is als bijlage 1 aan dit Startdocument toegevoegd. Uit deze QuickScan volgen de aandachtspunten voor de uitwerking van de bestemmingsplannen en de uit te voeren onderzoeken tijdens de samenwerkingsfase.

Met name wordt aandacht gevraagd voor :

- flora en fauna
- geluid en luchtkwaliteit veroorzaakt door A15 en ontsluitingswegen inzake alle deellocaties. Dit heeft gevolgen voor de bouwgrenzen/hogten.
- stikstof vanwege het bouwvolume en de nabijheid van een natura 2000 gebied.

- externe veiligheid A15 inzake deellocatie Maaslaan

Stikstof

Op basis van het landelijk beleid ten aanzien van stikstof, zal op korte termijn op basis van onderzoek uitsluitend worden gevolgd inzake de kaders voor de deellocaties in de Herontwikkeling.

Parkeren en verkeer

- Voor de haalbaarheidsstudie is in een eerste instantie uitgegaan van een parkeernorm van 1.0 per sociale huurwoningen (onderbouwd afgeweken van de norm 1.5) en een parkeernorm (variërend van 1.7 tot en met 2.0) per marktwoning.
- Middels gebruik van de zogenaamde dubbelgebruik-tool valt de cumulatieve parkeervraag lager uit.
- Op basis van het bovenstaand uitgangspunt is de parkeervraag ruimtelijk ingepast in de stedenbouwkundige visie van palmbout en als uitgangspunt gehanteerd in de haalbaarheidsstudie. Op de locatie aan de Thorbeckelaan Oost is hierbij een tekort geconstateerd van 25 parkeerplekken. Op de locatie aan de Thorbeckelaan Oost kan dit tekort opgevangen worden in de openbare ruimte. Dit op basis van de op deze locatie uitgevoerde parkeertellingen.
- In de volgende fase zal voor de sociale huurwoningen een parkeernorm gehanteerd worden van 0.7, dit op basis van de provinciale verordening welke van deze norm uit gaat. Het resultaat zal leiden tot een substantieel lagere parkeervraag/ruimtelijk beslag per deellocatie.
- In de samenwerkingsfase zal tevens nader onderzocht worden wat de gevolgen zijn van het te ontwikkelen woningprogramma op de verkeersdoorstroming.
- Aandachtspunt hierbij is dat vervoersmodaliteiten (zoals deelmobiliteit, fietsvoorzieningen en openbaar vervoer) zich nog niet als serieus alternatief bewezen hebben in gebieden met een lokaal karakter, zoals de deellocaties in ons project.

5. Grondexploitatie

Demarcatie grondexploitatie

De grondexploitatie wordt gevoerd door en voor rekening en risico van gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen.

In de grondexploitatie zijn o.a. onderstaande kosten opgenomen :

1. bodemonderzoek
2. bodemsanering
3. grondbalans
4. voorbelasting
5. bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken en advies
6. planschade
7. leges bestemmingsplan
8. eenmalige bijdrage bovenwijkse voorzieningen
9. eenmalige bijdrage herstructurering Dreespark

10. eenmalige bijdrage kosten Tablis Wonen
 11. aankoop gronden gemeente
 12. aankoop gronden Tablis Wonen
 13. aankoop fysiotherapie
 14. voorbereidings- en uitvoeringskosten fysiotherapie :
- b. sloop
- c. tijdelijke huisvesting
- d. nieuwe huisvesting

In de grondexploitatie zijn niet opgenomen de kosten ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen (wel een eenmalige bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen); de bovenwijkse voorzieningen worden uitgevoerd door en voor rekening en risico van gemeente Sliedrecht, hieronder vallen o.a. :

15. bouwrijp maken openbaar gebied
16. woonrijp maken openbaar gebied
17. vta
18. kosten bijdrage ambtelijk apparaat
19. aanpassen hoofdinfrastructuur NUTS, riolering en HVC
20. herstructurering van parken
21. herstructurering van straten en parkeren op openbaar gebied
22. waterberging en groen
23. tijdelijk voorzieningen
24. onder bovenwijkse voorzieningen wordt niet verstaan het woonrijp maken van de (toekomstig) particuliere percelen van Tablis Wonen en/of marktpartijen
25. interne kosten gemeente (en Tablis Wonen)

Als opbrengsten zijn de volgende posten ingerekend in de grondexploitatie :

26. verkoop fysiotherapie
27. verkoop gronden aan Tablis Wonen tegen huidige PALT-afspraken
28. verkoop gronden residueel aan marktpartijen
29. subsidies (ntb)

Bovenwijkse voorzieningen :

Door de gemeente worden voor haar rekening en risico de bovenwijkse voorzieningen aangebracht maar niet in rekening gebracht ten laste van de GREX :

- brug naar burgemeester Feitsmapark
- brug naar dr. Willem Dreespark
- herinrichting burgemeester Feitsmapark
- herinrichting dr. Willem Dreespark
- herinrichting Professorenbuurt
- herinrichting Maaslaan
- aanleg "Groene Long"

Bovengenoemde bovenwijkse voorzieningen worden aangelegd conform de stedenbouwkundige visie van Palmbout. De kwaliteit van deze bovenwijkse voorzieningen wordt nader uitgewerkt door en voor akkoord van beide Partijen in een Inrichtingsvisie Ruimte (IVR) welke nader door Partijen wordt uitgewerkt in een Inrichtingsplan (openbare) Ruimte (IPOR) welke als bijlage van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

Demarcatie VEX :

- de VEX van de sociale huurwoningen wordt gevoerd door Tablis Wonen
- de VEX van de marktwoningen wordt gevoerd door een nader te selecteren marktpartij
- in de VEX zijn geen kosten opgenomen ten aanzien van RO-onderzoeken en het schrijven van het bestemmingsplan en/of hieruit volgende (leges-, planschade- of andere)kosten
- in de VEX zijn geen kosten opgenomen ten aanzien van grondmechanische- en milieutechnische bodemkwaliteit en grondbalans
- in de VEX zijn geen kosten opgenomen ten aanzien van het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied
- in de VEX zijn wel kosten opgenomen ten aanzien van het woonrijpmaken van het nieuwe eigen perceel (tot nieuwe kadastrale grens) inzake de nieuwe opstalontwikkeling door Tablis Wonen en/of markt
- in de VEX van Tablis Wonen zijn wel opgenomen plankosten en kosten ten aanzien van de inventarisatie, voorbereiding en uitvoering van de sloopkosten
- door de gemeente Sliedrecht worden voor haar rekening en risico de kosten ten aanzien van de inventarisatie, voorbereiding en uitvoering van de sloop van door haar in te brengen vastgoed
- marktwoningen en sociale huurwoningen kunnen op 1 deellocatie ontwikkeld worden, echter blijft een geheel zelfstandige ontwikkeling- en exploitatie van de opstallen van Tablis Wonen uitgangspunt

Risico verdeling :

- ten aanzien van out of pocketkosten geldt het bepaalde in Artikel 5.3. en 5.4 van de SOK
- rentelasten t.a.v. de out of pocketkosten komen niet ten laste van de GREX
- negatief resultaat van de GREX komt voor rekening van gemeente Sliedrecht

Sloopkosten bestaande opstallen

Sloopkosten bestaande opstallen gemeente en Tablis Wonen zijn geen onderdeel van de grondexploitatie:

- kosten voorbereiding en uitvoering sloop
- kosten tijdelijke voorzieningen ten behoeve van sloop
- asbestinventarisatie en -sanering

- sloopveiligheidsplannen
- leges sloopmelding/vergunning
- sociale plankosten

Prognose grondexploitatie

Inzake de huidige prognose van de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 2 van dit Startdocument. Op basis van de uitgangspunten zoals benoemd in deze paragraaf 5 luidt de prognose dat de grondexploitatie, zonder inrekening van enige subsidie, positief sluit.

Second opinie

In de volgende fase zal een nader te bepalen bureau een second opinie geven op de (uitgangspunten van de) grondexploitatie (bijlage 2).

Eindproduct grondexploitatie

Het eindproduct van de grondexploitatie is de levering van een vlak, gesaneerd en bouwrijp perceel voorzien van de juiste bestemming aan Tablis Wonen en/of een marktpartij ten behoeve van de (start van de) realisatie van de opstal.

Inhoudelijke afspraken grondexploitatie (GREX) :

- geen interne kosten gemeente en Tablis ten laste van GREX; alleen extern in te huren advies; product gestuurd (bijv. bestemmingsplan of bodemonderzoek)
- kostenverdeling en risico out of pocketkosten GREX op basis van 50-50
- geen toerekening van enige rente aan de GREX
- eenmalige bijdrage vanuit GREX aan bovenwijkse kosten ad € 150.000,--
- geen overige bovenwijkse kosten aan GREX toe te rekenen (boven- en ondergronds huidig en toekomstig openbaar gebied)
- geen sociale plankosten, sloopvoorbereidingskosten en sloopkosten bestaande en te slopen vastgoed

Inbrengwaarden grondposities :

Gemeente

Door de gemeente worden de grondposities ingebracht tegen de boekwaarden welke gelden op de dag van levering (deze boekwaarden worden niet geïndexeerd en de afschrijving van deze grondposities loopt dus door en de daadwerkelijke waarden zullen dus minder bedragen dan onderstaande weergegeven).

De huidige boekwaarden bedragen op dit moment :

Boekwaarden :

Maaslaan 6 € 262.000,--

Maaslaan 10 € 56.000,--

Valkweg 1 € 218.000,--

Middeldiepstraat € 66.700,--

Gemeentelijke bijdrage :

Ten aanzien van de eerder ingebrachte Korfballocatie in het project BHS wordt door de gemeente en bijdrage aan de grondexploitatie geleverd ad € 2.452.508,— (zie grondexploitatie d.d. 9 augustus 2023). Dit omdat de korfballocatie onderdeel is van de totale ontwikkeling van het sportcluster, wat nu nog in de variantenstudie fase zit.

Tablis Wonen

Door Tablis Wonen worden de grondposities ingebracht tegen de volgende waarden :

Waarde € 50.000,— ex btw :

- 15 eengezinswoningen Thorbeckelaan Oost
- 15 eengezinswoningen Thorbeckelaan West
- 12 woningen in Professorenbuurt (complex 918)
- 18 woningen in Professorenbuurt (complex 918)
- 50 woningen in dr. Schaepmanstraat

Waarde € 20.000,— ex btw :

- 83 galerijflats Thorbeckelaan Oost
- 85 galerijflats Thorbeckelaan West
- 80 galerijflats Rembrandtlaan Oost
- 80 galerijflats Rembrandtlaan West

De waarde van de grondposities van Tablis Wonen worden geïndexeerd tot de dag van sloop. De index wordt toegepast zoals opgenomen in de PALT-afspraken. Prijspeil 1 januari 2023.

Inbreng gronden t.a.v. rotonde noord zuid verbinding Thorbeckelaan

Vanuit het project Ontsluiting Noord wordt wellicht een rotonde aangelegd in de Thorbeckelaan ter plaatse van de dr. Schaepmanstraat. Eventueel hiervoor in te brengen gronden van Tablis Wonen zijn uitdrukkelijk geen onderdeel van bovenstaande grondposities. Tussen gemeente en Tablis Wonen zullen ten aanzien van de inbreng van de gronden ten behoeve van de aanleg van de rotonde separate financiële afspraken worden gemaakt.

Aankoopwaarden grondposities :

Tablis Wonen

Tablis Wonen zal grondposities aankopen tegen de huidige geldende PALT-afspraken (2016 – 2025). Prijspeil 1 januari 2023.

Marktpartij

De gronden waarop markt woningen ontwikkeld worden, zullen worden afgenomen door een nader te selecteren marktpartij op basis van een residuele grondwaarde.

Fiscale en juridische uitwerking ten aanzien van de grondtransporten wordt nader uitgewerkt.

Compensatie Tablis Wonen

Ten aanzien van de compensatie geldt het bepaalde uit Artikel 13.1 van de SOK.

BTW compensatiefonds

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het BTW compensatiefonds ten aanzien van de gezamenlijke GREX.

1. Onkostenvergoeding Tablis Wonen :

In de berekeningen van Tablis Wonen t.a.v. de VEX is door Tablis Wonen in deze berekeningen geen rekening gehouden met extra kosten door deelname in de GREX. Tablis Wonen wordt hiervoor uit de GREX gecompenseerd middels een eenmalig bedrag van € 250.000,- prijspeil 1 januari 2023.

- Bovenwijkse voorzieningen worden niet toegerekend aan de grondexploitatie maar worden wel gerealiseerd door en voor rekening en risico van gemeente Sliedrecht (waaronder o.a. Groene Long, Feitsmapark, Dreespark, Maaslaan, Professorenbuurt).
- Resultaat GREX
 - o vanuit het positieve resultaat tot een maximum van € 500.000,- van de GREX wordt de gemeente gecompenseerd voor de werkelijke kosten van de bovenwijkse voorzieningen (voor zover niet gedekt uit de bijdragen (ad € 150.000,- en € 100.000,-) uit de GREX. Indien het resultaat deze compensatie overschrijdt wordt dit verdeeld op basis van 50-50 tussen beide partijen
 - o beide partijen hebben een inspanningsverplichting om het resultaat van de GREX maximaal te optimaliseren
 - o eventueel negatief resultaat is voor rekening van gemeente

Optimalisatie GREX

Een eventueel benodigde optimalisatie van de GREX vindt plaats zonder dat dit ten koste gaat van het huidige saldo +44 (saldo sociaal BHS) en +70 (reeds lopende binnenstedelijke projecten op eigen grond Tablis) woningen welke door Tablis ontwikkeld worden.

6. Opstalexploitatie

De opstalexploitatie wordt gevoerd door en voor rekening en risico van Tablis Wonen (sociale huurwoningen) en/of een nader te bepalen marktpartij (markt woningen).

In de kosten van de opstalexploitatie zijn ook opgenomen de kosten ten aanzien van het woonrijp maken van de (toekomstige) particuliere percelen van Tablis Wonen en/of marktpartijen (niet zijnde openbaar gebied).

Ten aanzien van NUTS, riolering en HVC zijn alleen de reguliere huisaansluitkosten onderdeel van de opstalexploitatie.

Daarnaast zijn de reguliere ontwerp- en voorbereidings- en realisatiekosten onderdeel van de opstalexploitatie. Deze laatste zijn gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Deze zijn in de loop van de tijd aan wijzigingen onderhevig. Uitgangspunt is dan ook dat per deellocatie ontworpen wordt op de dan geldende wet- en regelgeving (dan geldende Bouwbesluit).

Dit betekent ook dat extra wensen boven het Bouwbesluit niet zijn opgenomen (denk aan extra wensen

t.a.v. duurzaamheid etc.).

Aansluiting op HVC is voor gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen een uitgangspunt. Per locatie zal nader door gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen bepaald worden wat maatschappelijk en technisch gezien de beste oplossing is.

- Indien hieruit (financiële) consequenties volgen, worden deze inzichtelijk gemaakt voor besluitvorming (*hier wordt aan toegevoegd dat de GREX opgesteld is op het uitgangspunt van keuzevrijheid voor marktpartijen*).

7. Fiscaal – juridisch advies

In de samenwerkingsfase wordt een extern bureau gevraagd om te adviseren op fiscaal-juridische onderwerpen als: grondrouting, fiscaliteit, staatssteun en andere mogelijke aandachtspunten c.q. risico's. Dit in het belang van beide Partijen en de gezamenlijke grondexploitatie.

8. Parallelprojecten

Hieronder volgt een beknopt overzicht van de nu lopende en geplande projecten die een raakvlak hebben met de Herontwikkeling en dus gemanaged moet worden in termen van hinder voor de inwoners of voor het project. Periodiek wordt de voortgang bewaakt van de onderstaande projecten en gedeeld in het projectteam.

- a. project ontsluiting Noord zuid verbinding en sportlocatie gemeente Sliedrecht 2025-2030
 - planuitwerking 2023-2025
 - realisatie (ivm subsidie) 2025-....
- c. project ontwikkeling Noord gemeente Sliedrecht n.t.b.
- d. project civiele werkzaamheden (riolering, straatprofiel) gemeente Sliedrecht
 - realisatie aanpassing en inrichting straatprofiel vogelenbuurt 2023 - 2024
 - planuitwerking vervanging riool en straatprofiel Krommestoep zuid en omgeving
 - N.t.b.
- e. project aansluiting warmtenet HVC
- f. project verduurzaming diverse complexen Tablis Wonen
- g. projecten nieuwbouwlocaties Tablis Wonen
 - Antonie van Leeuwenhoekstraat
 - Paulus Potterstraat
 - Atelierlocatie Kerkbuurt

9. Participatie en communicatie

Het participatietraject bestaat uit een formeel- en een informeel traject. Het formele traject betreft de participatie tijdens de ruimtelijke inspraak procedure die vanaf december 2023 zal starten. Het informele

traject betreft de participatie vóór opstart van de ruimtelijke planprocedure. Deze zal kort vóór het zomerreces worden opgestart.

We onderscheiden daarnaast een informeel participatietraject. Dit is een participatie op dorpsniveau voor zowel de direct belanghebbenden als de niet-direct-belanghebbenden (MAG), en op buurniveau met alleen de direct belanghebbenden.

Op dorpsniveau gaat het om de integratie van verschillende opgaven en op buurniveau gaat het om de nadere uitwerking op buurniveau cq van de deellocaties. Belangrijk aandachtspunt is het korte tijdspad waarop geparticipeerd wordt.

De organisatorische en operationele uitwerking wordt op korte termijn uitgewerkt. Op dorpsniveau betreft het de inrichting en samenstelling van een klankbordgroep/gesprekstafel en reikwijdte hiervan. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de integrale afstemming met alle parallelprojecten (zie ook paragraaf 11).

10. Marktselectie

De wijze van marktselectie wordt tijdens de samenwerkingsfase nader bepaald. Uitgangspunt hierbij is dat Tablis Wonen geheel onafhankelijk en zelfstandig haar opstal per fase en/of deellocatie kan ontwikkelen, ontwerpen, realiseren en exploiteren.

11. Ontwikkelstrategie

De realisatie van de Herontwikkeling vormt één geheel in zowel programmatisch als organisatorisch opzicht.

De volgorde van de locaties en fasering van de werkzaamheden is gebaseerd op het uitgangspunt dat de huidige huurders van de sociale huurwoningen in het Plangebied de mogelijkheid wordt geboden naar een nieuwe huurwoning te verhuizen zodat de vrijgekomen locatie kan worden gesloopt en ontwikkeld.

Doelstelling is om, per fase en/of deellocatie, zoveel als mogelijk het bouw- en woonrijp maken én de bouw van de woningen in één bouwstroom te laten uitvoeren door één marktpartij. Voorgaande expliciet onder de voorwaarde gesteld zoals onder voorgaande punt 10.

De financiële samenhang wordt gevormd doordat Tablis en de gemeente beide risicodragend participeren in de grondexploitatie :

- De uitgaven en inkomsten, voor zover deze op basis van de overeengekomen demarcatie onderdeel uitmaken van de grondexploitatie, worden in een projectspecifieke en transparante projectadministratie bijgehouden (deze is zogenaamd extra-comptabel en staat dus bij geen van de partijen volledig in de eigen administratie).
- In de realisatie overeenkomst worden praktische werkafspraken over de financiële verrekening opgenomen.



- Op deze manier worden de financiële overschotten en tekorten van de verschillende locaties met elkaar verrekend. Uitgangspunt is dat bij grondtransport per deellocatie tussen partijen wordt verrekend.
- De investeringen in bovenwijkse voorzieningen worden eveneens (gedeeltelijk) gedeckt vanuit het financiële overschot op de gemeentelijke locaties, maken integraal onderdeel uit van de Herontwikkeling en zijn derhalve volledig proportioneel en toerekenbaar.

Nader te sluiten overeenkomsten

De overeenkomsten welke gesloten worden tijdens de Realisatiefase betreffen :

- koopovereenkomst inzake de aankoop van gronden door Tablis Wonen van GREX t.b.v. de ontwikkeling van de VEX sociaal
- koopovereenkomst inzake de aankoop van gronden door marktpartijen van GREX t.b.v. de ontwikkeling van de VEX markt
- koopovereenkomst inzake de aankoop van gronden door GREX van te slopen woningen Tablis Wonen
- koopovereenkomst inzake de aankoop van de gronden door GREX van te slopen vastgoed van gemeente
- koopovereenkomst inzake de aankoop aan en verkoop van gronden door GREX aan fysio ter plaatse van Maaslaan
- met de marktpartijen en Tablis Wonen worden geen anterieure overeenkomsten gesloten daar de formele koop plaats vindt nadat het bestemmingsplan ter plaatse onherroepelijk is vastgesteld

**In de plaats van gronden kan ook gelezen worden appartementsrechten

Risico's tijdens de samenwerkingsfase

- **Bestuurlijk**

Risico :

- besluitvorming gemeenteraad
- besluitvorming Raad van Besluitvorming Commissarissen Tablis Wonen

Beheersmaatregel :

- gemeenteraad en raad van commissarissen Tablis Wonen tussentijds en/of tijdig meenemen in (informele) proces

- **Financieel economisch**

Risico :

- aanbestedingsresultaat residuele grondwaarde marktwoningen

Beheersmaatregel :

- beperking risico's voor marktpartij :
 - onherroepelijk bestemmingsplan

- bestemmingsplan globaal inrichten met afdoende zekerheid enerzijds maar flexibiliteit anderzijds
- oplevering bouwrijpe kavel
- organiseren van voldoende bouwplaatsruimte

Risico :

- aanbestedingsresultaat aanneemsom sociale huurwoningen

Beheersmaatregel (risico VEX Tablis Wonen) :

- efficiënt ontwerp en eenduidig bestek
- mogelijkheid tot zelfstandig ontwikkeling opstal door Tablis Wonen

Risico :

- (voor)verkoop(percentage) marktwoningen

Beheersmaatregel :

- tijdig aanvangen met verkoopcampagne door marktpartij
- contractplanning nakomen door Partijen

Risico :

- geen financieel haalbare grondexploitatie

Beheersmaatregel :

- tijdens de uitwerking de grondexploitatie frequent van update voorzien en tijdig signaleren indien er grote afwijkingen ontstaan ten opzichte van het uitgangspunt in de SOK
- tijdig onderzoek naar alternatieven en/of toevoeging van derde marktlocaties

Risico :

- out of pocketkostenfinanciering

Beheersmaatregel :

- out of pocketfinanciering vindt plaats voor rekening en risico van gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen, beiden voor de helft
- de kosten ten aanzien van de financiering van de out of pocketkosten worden gedragen door beide partijen voor zich
- rentelasten ten aanzien van de out of pocketkosten komen niet ten laste van de grondexploitatie

Risico :

- grondtransporten

Beheersmaatregel :

- de investeringen ten aanzien van de grondtransporten vinden per deelloccatie plaats nadat :
 - voor de betreffende deelloccatie een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen
 - voor alle deelloccaties het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld
 - de betreffende gronden vlak, kadastraal gesplitst ,bouwrijp en eventueel gesaneerd zijn opgeleverd

Risico :

- o negatief resultaat grondexploitatie

Beheersmaatregel :

- o een eventueel negatief resultaat van de grondexploitatie wordt gedragen door gemeente Sliedrecht (welke deze kan ondervangen middels Fonds Stedelijke Vernieuwing)

Risico :

- o negatief resultaat opstalexploitatie

Beheersmaatregel :

- o opstalexploitatie inzake de te ontwikkelen sociale huurwoningen vindt plaats voor rekening en risico van Tablis Wonen
- o opstalexploitatie inzake de te ontwikkelen marktwoningen vindt plaats voor rekening en risico van een nader te selecteren marktpartij

Risico :

- o rentestijgingen

Beheersmaatregel :

- o rente out of pocket en gronden niet belastbaar op grondexploitatie

Risico :

- o inflatie

Beheersmaatregel :

- o grondexploitatie met kennis per heden opgesteld maar met afdoende marges en onvoorzien om reëel te voorziene fluctuaties op te kunnen vangen

- **Organisatorisch**

Risico :

- o ambitieuze planning

Beheersmaatregel :

- o slagvaardige projectorganisatie en interne organisaties/externen gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen
- o kordate bestuurlijke besluitvorming en besluitvorming op projectteam/stuurgroep niveau

- **Juridisch**

Risico :

- o (integrale) aanbesteding residuele grond marktwoningen en realisatie sociale huurwoningen Tablis Wonen

Beheersmaatregel :

- o passende aanbesteding met contractvorming (concept contract reeds als bijlage aanbestedingsdocument)

Risico :

- o niet tot stand komen van Realisatie Overeenkomst tussen gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen

Beheersmaatregel :

- o tijdens de uitwerking van de uitgangspunten SOK tussentijds principe overeenstemming vastleggen van de reeds uitgewerkte uitgangspunten en tijdig signaleren bij geen overeenstemming

Risico :

- o Staatssteun

Beheersmaatregel :

- o juridische toets op gemaakte afspraken en gehanteerde uitgangspunten tussen gemeente en Tablis Wonen tijdens samenwerkingsfase

- **Geografisch/ruimtelijk**

Risico :

- o geen koopovereenkomst met fysiotherapie

Beheersmaatregel :

- o op korte termijn een overeenkomst sluiten met de eigenaar

Risico :

- o vertraging beschikbaarheid van de brandweerkazerne

Beheersmaatregel :

- o afstemming voortgang met projectteam ontwikkeling nieuwe brandweerkazerne ter plaatse van huidige politiebureau (let op deze locatie maakt deel uit van carrousel tbv verhuis huurders Tablis Wonen uit fase 2)

Risico :

- o vertraging beschikbaarheid van de sporthal De Valk

Beheersmaatregel :

- o afstemming voortgang met projectteam ontwikkeling nieuwe sporthal (let op deze locatie maakt geen onderdeel uit van carrousel tbv verhuis huurders Tablis Wonen)

Risico :

- o negatieve resultaten RO/milieuonderzoeken

Beheersmaatregel :

- aanpassingen op gebouwniveau cq -oriëntatie
- programma elders organiseren
- hogere grenswaardebesluit geluid

Risico:

- o woningen hebben een te grote stikstofdepositie op Biesbosch gebied, waardoor bestemmingsplan opgeknipt moet worden of juridisch onderuit kan gaan bij inspraak->beroep:

Beheersmaatregel :

- o bestemmingsplan opsplitsen
- o salderen met huidige bestemming
- o fasering opnemen.
- o maatregelen laten treffen in aanlegfase en gebruiksfase.

Risico :

- planologische onzekerheid

Beheersmaatregel :

- bestemmingsplannen worden tegelijkertijd en globaal opgesteld en/of met een uitwerkingsplicht voor alle deellocaties. Deze wijze organiseert een zekerheid ten aanzien van de investeringen ten aanzien van de grond-transporten enerzijds en geeft, gezien de lange doorlooptijd, de toekomstige flexibiliteit ten aanzien van de architectonische uitwerking per deellocatie, ecologische voortoets

Risico :

- programmatische onzekerheid binnen stedenbouwkundige visie

Beheersmaatregel :

- programmatische toets (wonen en parkeren) van Stedenbouwkundige Visie Palmbout

- **Maatschappelijk**

Risico :

- zienswijzen en bezwaren tijdens procedures

Beheersmaatregel :

- tijdige participatie met direct en indirect betrokkenen
- eigen regelgeving als uitgangspunt hanteren/organiseren en communiceren, zie o.a. :
 - verdichtingsnota
 - parkeernota

Risico :

- de verkeer aantrekkende werking van de bebouwing op de verschillende deellocaties, zet de verkeersdoorstroming dusdanig onder druk, waardoor maatschappelijk draagvlak onder druk komt tijdens het participatie proces.

Beheersmaatregel :

- omwonenden tijdens vroegtijdige participatiemomenten betrekken inzake de inventarisatie van de huidige situatie en de mogelijke oplossingen voor de nieuwe situatie.

Risico :

- weerstand van direct belanghebbenden tegen hoogbouw of überhaupt woonplannen.

Beheersmaatregel :

- Omwonenden tijdens vroegtijdige participatiemomenten betrekken inzake de vraagstelling tav de woonopgave voor Sliedrecht en de mogelijke oplossingen voor de nieuwe situatie.

- **Communicatie – participatie**

Risico :

- onvoldoende draagvlak en/of miscommunicatie

Beheersmaatregel:

- middels een goed voorbereide participatie en integrale communicatie wordt enerzijds informatie opgehaald en gedeeld bij de direct en indirect betrokkenen in Sliedrecht en de huurders van Tablis. Anderzijds wordt hiervoor draagvlak georganiseerd. Deze participatie bestaat uit een informeel traject (voor aanvang van de ruimtelijke procedures) en een formeel traject (tijdens de ruimtelijke procedure).

12. Projectadministratie

h. Intentiefase

Inzake de Intentiefase is een extra budget toegevoegd ad € 50.000,— ten behoeve van de voorbereiding van de Samenwerkingsfase.** Het totale budget komt hiermee op € 150.000,— + € 50.000,— = € 200.000,— ex btw. De projectadministratie sluit op dit budget.

i. Samenwerkingsfase

Inzake de samenwerkingsfase is een budget t.b.v. de grondexploitatie tot 1 januari 2024 geprognostiseerd van totaal € 217.500,— ex btw dd 1 mei 2023. Hiervoor is dus reeds in de Intentiefase € 50.000,— vrijgegeven**.

Verrekening tussen partijen per deellocatie inzake de voorfinanciering van de out of pocketkosten.

13. Bijlagen

Bijlage 1	QuickScan Rho (Maaslaan, Thorbeckelaan en Valkweg)
Bijlage 2	Prognose grondexploitatie en memo d.d. 7 mei 2023
Bijlage 3	Projectadministratie
Bijlage 4	Adressenlijst in te brengen vastgoed

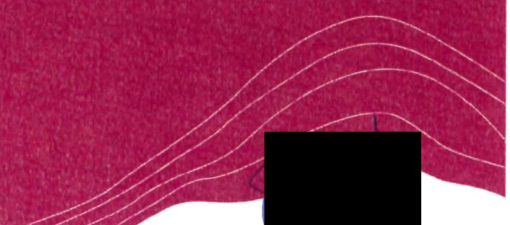
Bijlage 1 QuickScan Rho (Maaslaan, Thorbeckelaan en Valkweg)

QUICKSCAN OMGEVINGSASPECTEN SLIEDRECHT-OOST

Gemeente Sliedrecht

9 maart 2023

RHO ADVISEURS



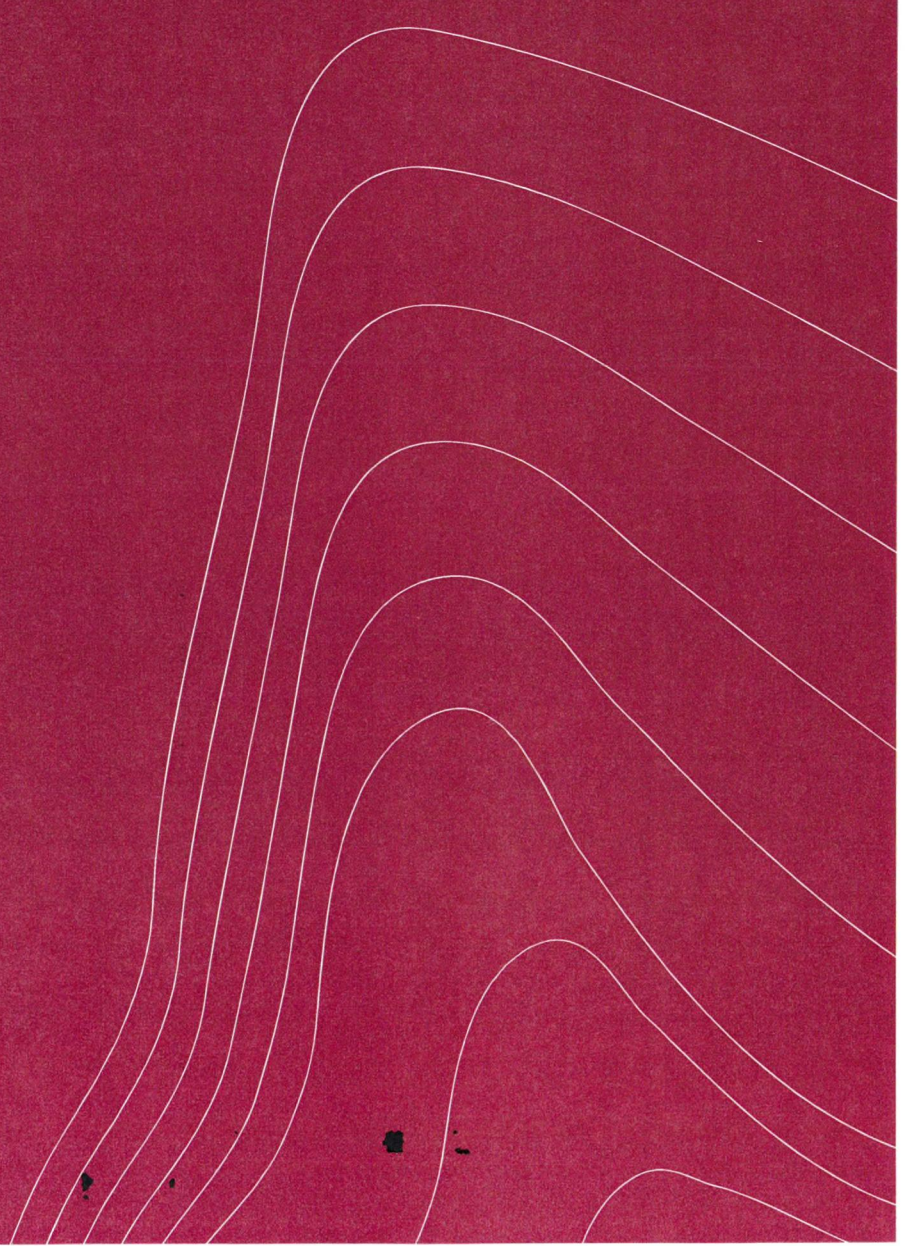
RHO ADVISEURS

DATUM 9 maart 2023

PROJECT Advisering haalbaarheid herstructurering Sliedrecht-Oost
PROJECTLEIDER [REDACTED]

OPDRACHTGEVER Tablis Wonen
PROJECTNUMMER 20221124

AUTEUR [REDACTED]
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Geluid (wegverkeer)	6
2.1 Beoordelingskader	6
2.1.1 Wet geluidhinder	6
2.1.2 Gemeentelijk geluidbeleid	7
2.2 Analyse	8
2.2.1 Sliedrecht-Oost	8
2.2.2 Ontwikkelingslocaties	10
3. Externe veiligheid	14
3.1 Beoordelingskader	14
3.2 Analyse	14
3.2.1 Sliedrecht-Oost	14
3.2.2 Ontwikkelingslocaties	16
4. Milieuzonering	17
4.1 Beoordelingskader	17
4.2 Analyse	17
4.2.1 Sliedrecht-Oost	17
4.2.2 Ontwikkelingslocaties	18
5. Conclusies	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sliedrecht Oost heeft een eenzijdige en verouderde woningvoorraad met een hoog aandeel sociale woningen waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente Sliedrecht en Woningcorporatie Tablis hebben samen gewerkt aan een 'Verkenning ruimtelijke strategie Sliedrecht Oost'. Het betreft een ruimtelijke en programmatische studie naar de vernieuwingskansen voor een substantieel deel van Sliedrecht Oost. Deze stedenbouwkundige studie is uitgewerkt in een ruimtelijk plan en een bijbehorende ontwikkelstrategie voor de aankomende 10 à 15 jaar. Centraal in de vernieuwing van Sliedrecht Oost staan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en de herverdeling van de programmatische samenstelling. De bovengemiddelde concentratie sociale woningbouw in Sliedrecht Oost dient hiervoor beter verspreid te worden over het hele dorp. In de verkenning worden verschillende ontwikkelingslocaties genoemd. De wens is om voor de locaties die het eerst zullen worden (her)ontwikkeld door middel van een quickscan een beeld te krijgen van de milieusituatie ter plaatse en de daarmee samenhangende randvoorwaarden en onderzoeksopgaven. Concreet gaat het om de volgende drie locaties:

- Maaslaan: het programma gaat uit van 120 woningen. In de huidige situatie zijn op deze locatie een schoolgebouw en verschillende andere functies aanwezig;
- Thorbeckelaan: het programma gaat uit van 60 woningen. In de huidige situatie is op deze locatie een aantal clubgebouwen van sportverenigingen aanwezig;
- Valkweg: het programma gaat uit van 40 woningen. In de huidige situatie is op deze locatie een sporthal aanwezig.



Figuur 1 Ontwikkelingslocaties

1.2 Leeswijzer

De quickscan richt zich op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op en op de stedenbouwkundige uitwerking en de in dat kader benodigde vervolgonderzoeken. Dit betreft de aspecten geluid, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid. Per aspect wordt inzicht gegeven in de geldende beoordelingskaders. Per omgevingsaspect wordt eerst in algemene

zin ingegaan op de situatie binnen Sliedrecht Oost en vervolgens ingezoomd op de afzonderlijke ontwikkelingslocaties. Achtereenvolgens komen in de volgende hoofdstukken aan de orde:

- geluid (hoofdstuk 2);
- externe veiligheid (hoofdstuk 3);
- milieuzonering (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 is een samenvattend overzicht opgenomen met de belangrijkste resultaten en conclusies. Mogelijk treedt op 1 juli 2023 de Omgevingswet in werking. Afhankelijk van het tempo van de planvorming kan dit van invloed zijn op de geldende beoordelingskaders. In het slothoofdstuk is een doorkijk gegeven naar de mogelijke consequenties van de Omgevingswet voor de resultaten en conclusies van de quickscan.

2. GELUID (WEGVERKEER)

2.1 Beoordelingskader

2.1.1 Wet geluidhinder

Wettelijke geluidzone wegen

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wgh geluidzones waarbinnen de geluidhinder aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de stedelijke- of buitenstedelijke ligging. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 2.1 weergegeven.

Tabel 2.1 Schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (in meters)	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De breedte van de geluidzone wordt hierbij gemeten vanaf de binnenzijde van de kant van de weg (aan weerszijden van de weg).

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied binnen de zone van een auto-weg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Dosismaat Lden

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende geluidwaarde in Lden vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Artikel 110g Wgh

Voor toetsing aan de in de Wgh genoemde grenswaarden mag een aftrek worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het verkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen.

Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/u geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of hoger geldt de volgende aftrek:

- 4 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 Rmg 57 dB bedraagt;
- 3 dB voor situaties dat de geluidbelasting zonder aftrek artikel 3.4 Rmg 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidbelasting.

De toegestane aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is op alle genoemde geluidbelastingen toegepast, tenzij anders vermeld.

Grenswaarden

Wegen met geluidzone

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere

waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan.

De relevante grenswaarden uit de Wgh zijn in tabel 2.2 opgenomen.

Tabel 2.2 Relevante grenswaarden Wgh

Geluidbron	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde	
		stedelijk	buitenstedelijk
Gezoneerde wegen	48 dB	63 dB	53 d

De geluidwaarde binnen de geluidgevoelige bestemmingen dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Wegen zonder geluidzone

Zoals aangegeven bij de normstellingen zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Echter dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

Tabel 2.3 Relevante grenswaarden Wgh

Geluidbron	Richtwaarde	Maximaal aanvaardbare waarde
Niet gezoneerde wegen	48 dB	63 dB

2.1.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Sliedrecht beschikt over het Beleid hogere grenswaarden, Wet geluidhinder gemeente Sliedrecht (februari 2010). Dit beleid voor het vaststellen van hogere waarden steunt op twee pijlers:

1. Wettelijk vereiste afweging van mogelijke maatregelen;
2. Gemeentelijke eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat

Hogere waarden worden alleen toegekend als een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Hiervoor moet voldaan worden aan de gemeentelijke eisen die betrekking hebben op:

- geluidluwe zijde;
- geluidluwe buitenruimte;
- woningindeling en gebruik van de woning(en);
- cumulatieve berekening geluidluwe zijde;
- afschermende werking.

De gemeente maakt hierin onderscheid naar de mate van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De eisen dienen in samenhang te worden gezien met de geluidklassen uit tabel 2.4.

Tabel 2.4 geluidklassen per bronsoort op basis van geluidbelasting

geluidsklasse	verkeers- lawaai [dB]	spoorweg- lawaai [dB]	industrie- lawaai [dB(A)]
-1 onrustig	48	55	50
-2 zeer onrustig	53	58	52
-3 lawaaiig	58	63	55
	63	68	-

Daarnaast bestaat een onderscheid tussen kleinschalig en grootschalige ontwikkelingen. Bij meer dan 25 woningen is sprake van een grootschalige ontwikkeling. Indien de geluidbelasting bij grootschalige ontwikkelingen valt in de geluidsklasse 'onrustig' worden alleen hogere waarden vastgesteld als:

1. Onderzoek heeft aangetoond dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of uitvoering daarvan op ernstige bezwaren stuit;
2. Er wordt gestreefd naar de realisatie van (bij voorkeur) een geluidluwe gevel of de realisatie van een geluidluwe buitenruimte of;
3. Streven naar tenminste één slaapkamer die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd.

Indien de geluidbelasting bij grootschalige ontwikkelingen valt in de geluidsklasse 'zeer onrustig' en 'lawaaiig' worden alleen hogere waarden vastgesteld als:

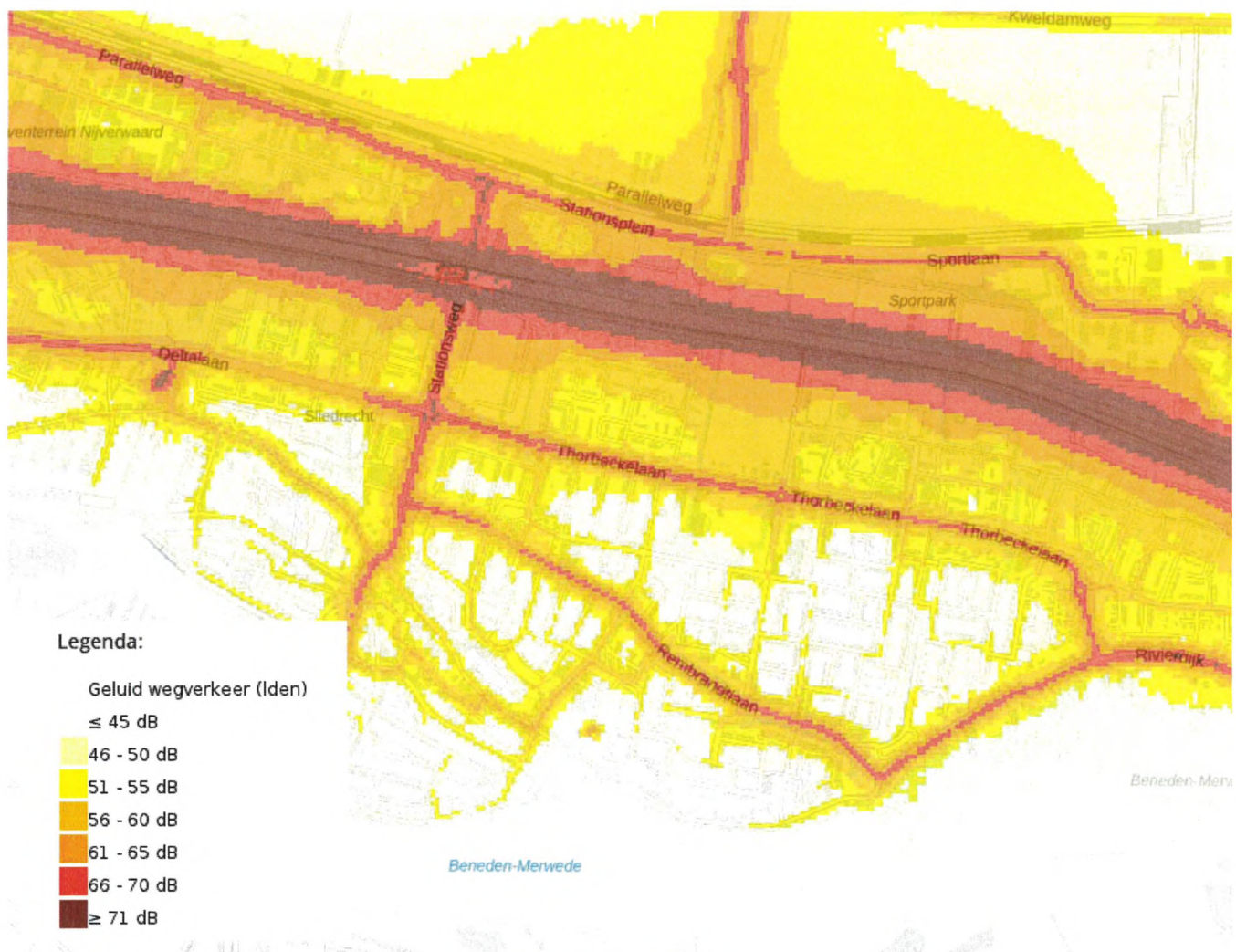
- a. Onderzoek heeft aangetoond dat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of uitvoering daarvan op ernstige bezwaren stuit;
- b. Er een geluidluwe gevel aanwezig is of, indien dat niet mogelijk is, er een geluidluwe buitenruimte is;
- c. Elke woning tenminste één slaapkamer bevat die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd.

2.2 Analyse

2.2.1 Sliedrecht-Oost

Wegverkeerslawaai

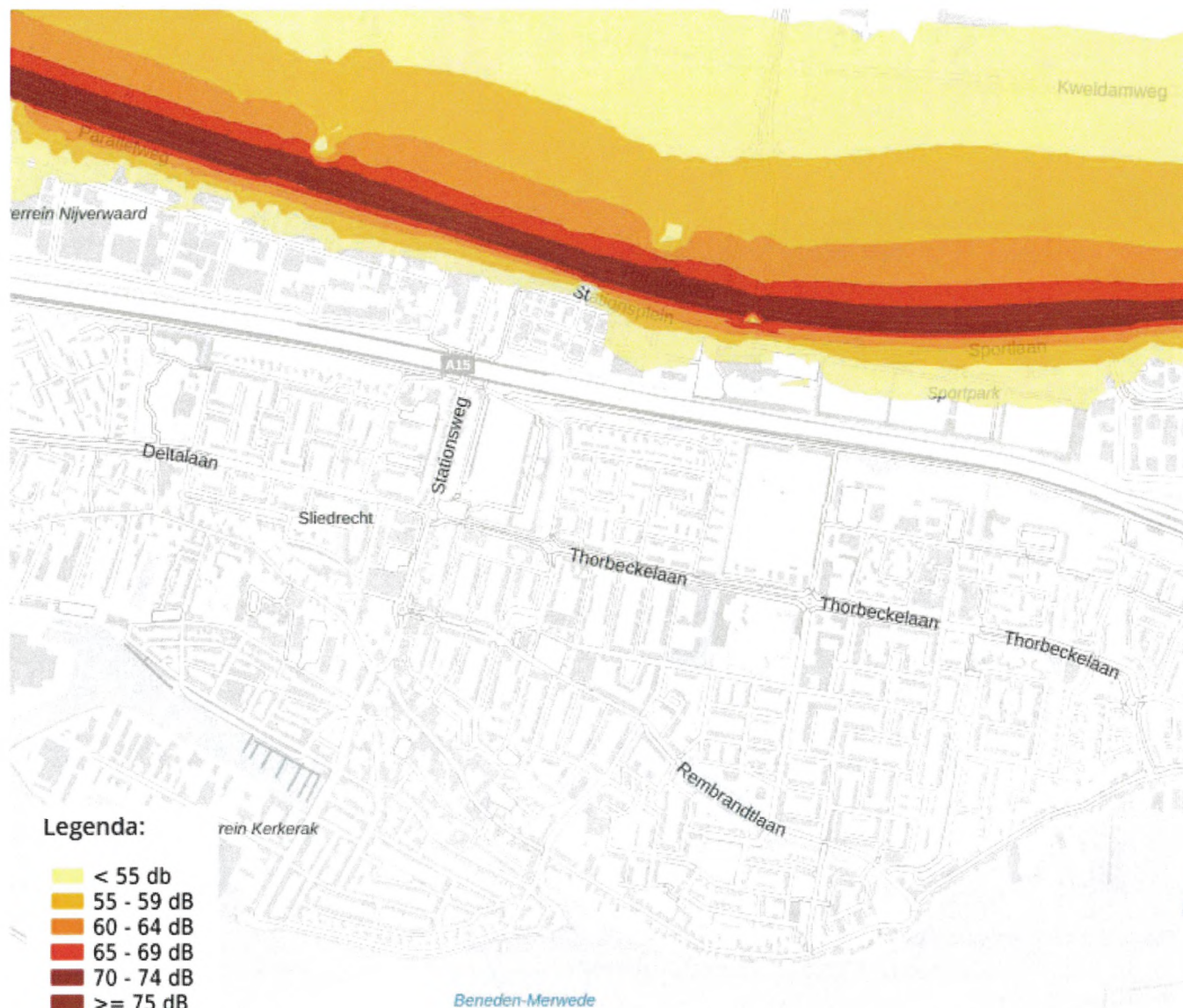
De geluidbelasting binnen het noordelijke deel van Sliedrecht-Oost wordt in hoge mate bepaald door het verkeer op de A15 en de belangrijkste gebiedsontsluitende wegen. Figuur 2.1 geeft een indicatie van de cumulatieve geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder vindt per bron (weg) plaats, waarbij rekening wordt gehouden met de wettelijk toegestane aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Aangezien figuur 2.1 de cumulatieve geluidbelasting weergeeft zonder aftrek artikel 110g Wgh is niet tot in detail duidelijk waar de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Duidelijk is wel dat in de zone langs de A15 de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Ook langs de belangrijke gebiedsontsluitingswegen is op korte afstand sprake van hoge geluidbelastingen. In paragraaf 2.3.2 wordt nader ingezoomd op de drie ontwikkelingslocaties en een meer specifiek beeld geschetst van de optredende geluidbelastingen en de daarmee samenhangende randvoorwaarden.



Figuur 2.1 Wegverkeerslawai (Lden) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Railverkeerslawai

Voor de volledigheid wordt ook kort aandacht besteed aan railverkeerslawai. Ten noorden van de A15 bevindt zich de MerwedeLingelijn (westelijke deel Betuwelijn). Voor railverkeerslawai geldt een voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 55$ dB en een maximale ontheffingswaarde van $L_{den} = 68$ dB. Figuur 2.2 geeft een indicatie van de optredende geluidbelastingen. Binnen het woongebied Sliedrecht-Oost wordt de voorkeursgrenswaarde (55 dB) niet overschreden. Om deze reden is de geluidbelasting ten gevolge van het spoor in paragraaf 2.3.2 (beoordeling ontwikkelingslocaties) buiten beschouwing gelaten.



Figuur 2.2 Railverkeerslawaai (Lden) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

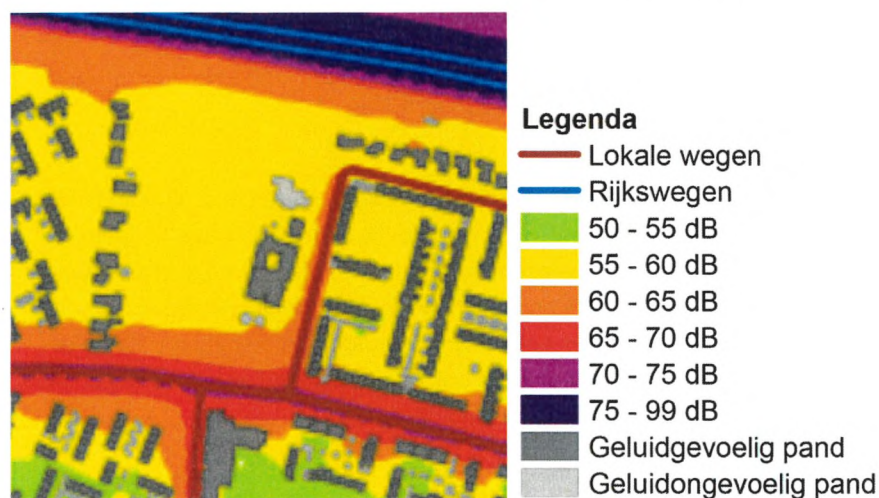
2.2.2 Ontwikkelingslocaties

Bij de beoordeling van de akoestische situatie op de verschillende ontwikkelingslocaties wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke geluidsbelastingskaarten. Deze kaarten hebben een iets hoger detailniveau dan de hiervoor gepresenteerde kaarten uit de atlas voor de leefomgeving. De laatste versies van de geluidsbelastingskaarten dateren uit 2017 en zijn dus enigszins verouderd. Daarnaast is van belang dat bij de toetsing van de geluidbelasting in ruimtelijke procedures wordt uitgegaan van de verkeersprognoses en daarmee samenhangende geluidbelastingen aan het eind van de planperiode (concreet betekent dat in dit geval op z'n vroegst 2033). Een toename van verkeer leidt niet snel tot relevante wijzigingen in de akoestische situatie. Als vuistregel wordt aangehouden dat een verdubbeling van het verkeer leidt tot een toename van 3 dB. Om die reden zijn de geluidsbelastingskaarten bruikbaar om een eerste beeld te krijgen van de optredende geluidbelastingen. De gepresenteerde geluidbelastingen betreffen de situatie op een waarnemingshoogte van 4 meter (2^e bouwlaag). Waar het gaat om de geluidbelasting door het verkeer op de A15 zou (vanwege de aanwezige schermen) op hoger gelegen bouwlagen sprake kunnen zijn van een aanzienlijk hogere geluidbelasting. In de beoordeling per ontwikkelingslocatie wordt op hoofdlijnen ingegaan op de geluidbelasting op de hoger gelegen bouwlagen. Bij verdere uitwerking van de plannen is sowieso specifiek onderzoek noodzakelijk op basis van de actuele verkeersprognoses en toegespitst op de bouwplannen.

Locatie Maaslaan

De akoestische situatie ter plaatse wordt beïnvloed door het verkeer op de Maaslaan (30 km/h, dus geen formele toetsing aan de Wgh), de Deltalaan en de A15. De cumulatieve geluidbelasting (excl. aftrek artikel 110g Wgh) ligt op een hoogte van 4 meter (2^e bouwlaag) tussen de 55 en 60 dB. Dat betekent dat de geluidbelasting ten gevolge van de lokale wegen niet hoger zal zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Voor de A15 (waarvoor vanwege de buiten stedelijke ligging een geluidnorm van 53 dB, inclusief aftrek geldt¹) kan wel sprake zijn van geluidbelastingen boven de maximale ontheffingswaarde. Daarbij gaat het naar verwachting met name om de noordelijk georiënteerde gevels op de hoger gelegen bouwlagen (derde bouwlaag en hoger). Dat wordt bevestigd door de resultaten van het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan voor de Staatsliedenbuurt (omdat in dat geval sprake was van vervangende nieuwbouw was sprake van een ruimere maximale ontheffingswaarde). Op basis van het huidige beoordelingskader (Wet geluidhinder) zullen ter plaatse van de meest belaste gevels bouwkundige maatregelen nodig zijn in vorm van dove gevels of vliesgevels. Conform het gemeentelijke geluidbeleid dienen in dat geval de woningen altijd te beschikken over een geluidluwe zijde (een geluidluwe zijde kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door de toepassing van loggia's of serres). In de reeds uitgevoerde ruimtelijke verkenning met mogelijke verkaveling is een appartementengebouw (4 bouwlagen) voorzien binnen het meest noordelijke deel van de locatie op korte afstand van de A15. Het is niet uitgesloten dat de geluidbelastingen op de derde en met name de vierde bouwlaag zo hoog zijn, dat het technisch niet mogelijk is om met de toepassing van loggia's of serres een geluidluwe zijde te realiseren. De te treffen maatregelen kunnen ook van invloed zijn op de financiële uitvoerbaarheid. Het is wenselijk om in de volgende fase verkennende akoestische berekeningen uit te voeren om een beeld te krijgen van de uitvoerbaarheid. Uitkomst kan zijn dat het noodzakelijk is om het aantal bouwlagen op korte afstand van de snelweg te beperken.

Ook voor de woningen waar de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A15 en de Deltalaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar de geluidbelasting niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, zal in het kader van het benodigde hogere waardenbesluit worden getoetst aan het gemeentelijke geluidbeleid. In dat kader is van belang om bij de verdere uitwerking van de plannen te zorgen dat zoveel mogelijk woningen beschikken over een geluidluwe gevel en als dat niet mogelijk is in ieder geval een geluidluwe buitenruimte. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de verschillende bronnen, zal de akoestische situatie mede bepalend zijn voor de verkaveling en de uitwerking van de bouwblokken (indeling, woningplattegronden en vormgeving buitenruimtes).

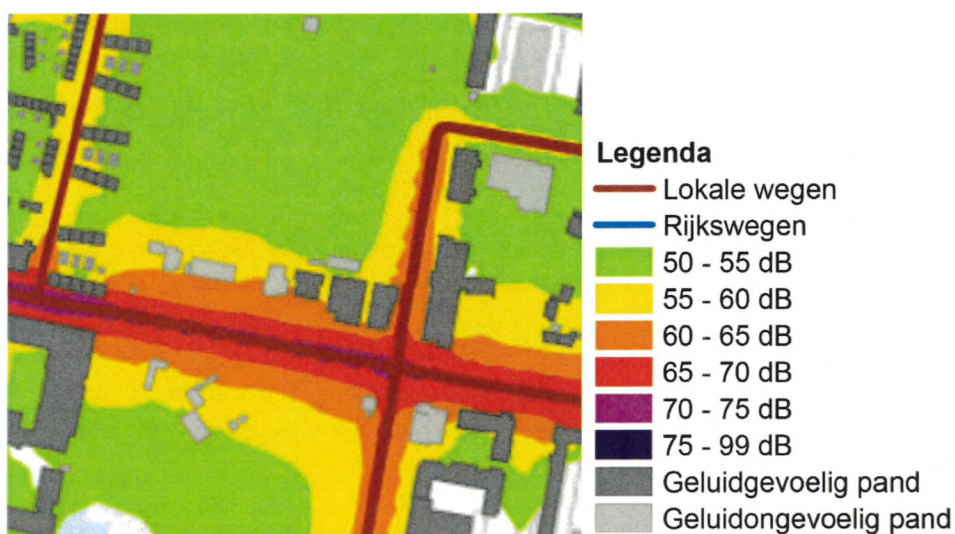


Figuur 2.3 Geluidbelasting locatie Maaslaan (bron: gemeentelijke geluidsbelastingskaart (2017))

¹ Voor vervangende nieuwbouw geldt een ruimere norm. In dit geval is in de huidige situatie weliswaar een school aanwezig (ook een geluidgevoelig gebouw), maar gezien de beoogde functiewijziging, het aantal woningen en de ruimtelijke gevolgen wordt de herontwikkeling beoordeeld als 'nieuwe situatie' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het in werking treden van de Omgevingswet zal consequenties hebben voor het beoordelingskader voor wegverkeerslawaaï. De toetsing van de geluidbelasting ten gevolge van snelwegen wordt soepeler (zie hoofdstuk 5 van deze quickscan).

Locatie Thorbeckelaan

De akoestische situatie ter plaatse wordt met name beïnvloed door het verkeer op de Thorbeckelaan. Volgens de gemeentelijke geluidsbelastingskaart bedraagt de geluidbelasting aan de zuidzijde van de locatie 60 - 65 dB. Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat rekening houdend met de wettelijk toegestane aftrek van 5 dB de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Wel zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de Thorbeckelaan. Mogelijk is op de hoger gelegen bouwlagen ook een hogere waarde noodzakelijk vanwege de A15 (gezien de afstand tot de snelweg wordt de maximale ontheffingswaarde naar verwachting niet overschreden). Daarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. In dat kader is van belang om bij de verdere uitwerking van de plannen te zorgen dat zoveel mogelijk woningen beschikken over een geluidluwe gevel en als dat niet mogelijk is in ieder geval een geluidluwe buitenruimte. Gezien de ligging van de locatie zullen de noordgevels van de woningen in ieder geval op de laag gelegen bouwlagen geluidluw zijn. Op de hoger gelegen bouwlagen kan het verkeer op de A15 leiden tot verhoogde geluidbelastingen (zonder akoestisch onderzoek is het niet mogelijk om inzicht te geven in de consequenties van de aanwezige geluidschermen op deze afstand). Aandachtspunt is verder de mogelijke geluidbelasting door gebruik van de sportvelden (zie hoofdstuk 4 van deze notitie).



Figuur 2.4 Geluidbelasting locatie Thorbeckelaan
(bron: gemeentelijke geluidbelastingskaart (2017))

Locatie Valkweg

Op basis van de gemeentelijke geluidsbelastingskaart is de situatie op deze locatie akoestisch gezien gunstig. Aandachtspunt vormt de geluidbelasting door het verkeer op de A15. De gepresenteerde geluidbelastingen op figuur 2.5 laten de situatie zien op 4 meter hoog (2^e bouwlaag). Op de hoger gelegen bouwlagen kan sprake zijn van een hogere geluidbelasting omdat het effect van de afschermende voorzieningen langs de A15 op grotere hoogte minder is. De tussenliggende flats zullen voor de ontwikkelingslocatie aan de Valkweg echter ook een geluidafschermende functie hebben. Naar verwachting zijn geluidbelastingen boven de maximale ontheffingswaarde daarom ook op de hoger gelegen bouwlagen niet aan de orde. Mogelijk is voor een beperkt aantal woningen een hogere waarde noodzakelijk.



Legenda

- Lokale wegen
- Rijkswegen
- 50 - 55 dB
- 55 - 60 dB
- 60 - 65 dB
- 65 - 70 dB
- 70 - 75 dB
- 75 - 99 dB
- Geluidgevoelig pand
- Geluidongevoelig pand

Figuur 2.6 Geluidbelasting locatie Valkweg (bron: gemeentelijke geluidsbelastingskaart (2017))

3. EXTERNE VEILIGHEID

3.1 Beoordelingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

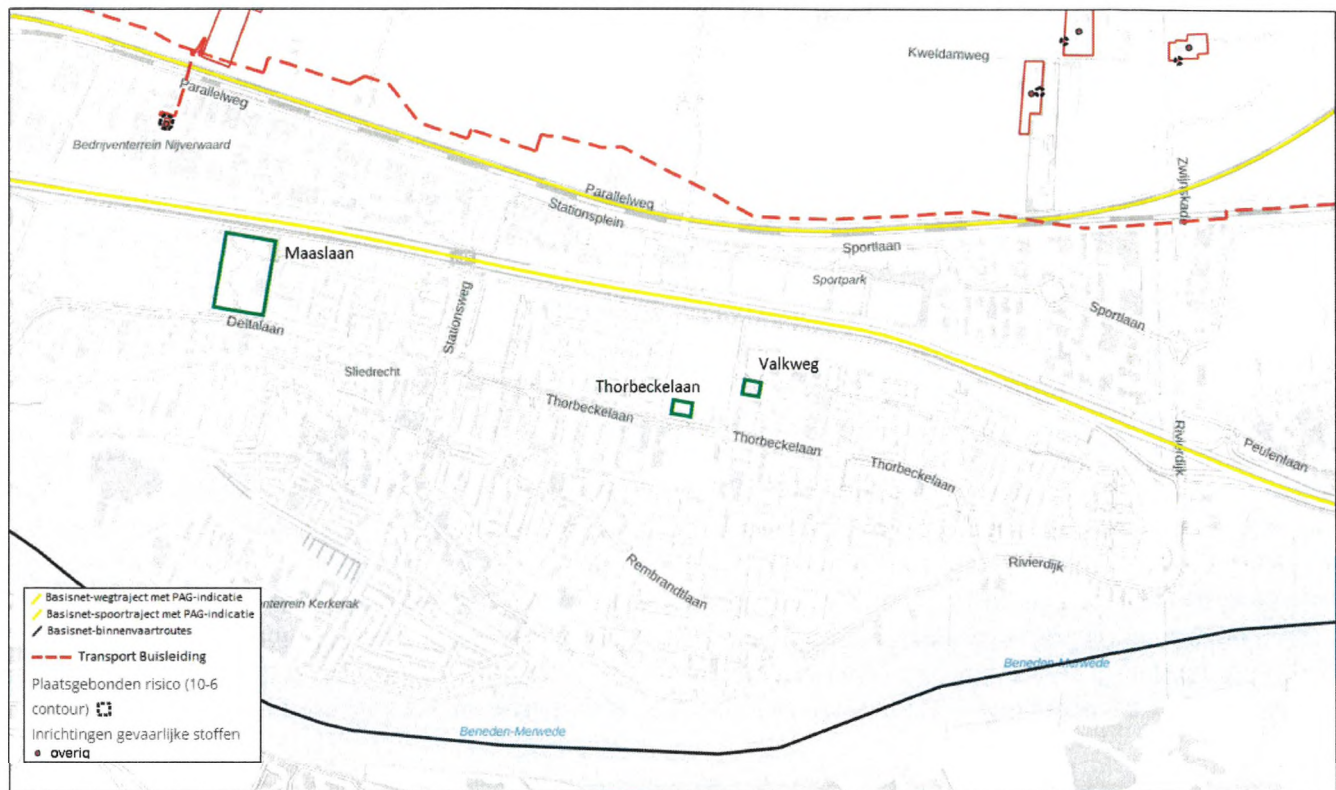
Gemeentelijke beleidsregel externe veiligheid (2015)

De gemeente Sliedrecht heeft een beleidsregel externe veiligheid vastgesteld. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente altijd eerst aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde. In de beleidsregel zijn ook uitgangspunten vastgelegd voor de wijze waarop bij ruimtelijke plannen invulling dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico

3.2 Analyse

3.2.1 Sliedrecht-Oost

Figuur 3.1 laat een uitsnede van de provinciale risicokaart zien voor het gebied Sliedrecht-Oost en de omgeving daarvan.



Figuur 3.1 Uitsnede risicokaart (met ontwikkelingslocaties groen gemarkeerd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart zijn er op grotere afstand van het plangebied diverse risicovolle inrichtingen gelegen. De invloedsgebieden voor het groepsrisico en de PR 10^{-6} contouren reiken over het algemeen niet tot over de ontwikkelingslocaties. Uitzondering vormt het bedrijf Chemours (op het grondgebied van de gemeente Dordrecht). De locatie aan de Maaslaan is binnen het invloedsgebied van deze inrichting gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten noorden van Sliedrecht-Oost bevindt zich de A15 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10^{-6} -contour langs dit deel van de A15 bedraagt 46 meter. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3 (brandbare gassen) en bedraagt 355 meter.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Over de Betuweroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorroute heeft een PR 10^{-6} -contour en plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie D4 en bedraagt > 4 kilometer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Ten zuiden van Sliedrecht-Oost is de Beneden-Merwede gelegen. Deze transportroute maakt onderdeel uit van de Basisnet - watervervoer (Corridor Rotterdam - Duitsland). De PR 10^{-6} -contour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie GT3 en bedraagt 1.070 meter.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over door buisleidingen

De buisleiding W-528-01 is ter hoogte van het spoor gelegen. Het betreft een aardgasleiding in beheer van de Gasunie met een grootte van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 140 meter (de ontwikkelingslocaties liggen op ruimere afstand). De bijbehorende PR 10^{-6} -contour bedraagt 0 meter.

3.2.2 Ontwikkelingslocaties

Locatie Maaslaan

De locatie Maaslaan bevindt zich op korte afstand van de A15. De PR 10^{-6} -contour reikt tot 46 meter gemeten vanuit het midden van de weg. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Er is ook geen mogelijkheid om hier gemotiveerd van af te wijken. Het plasbrandaandachtsgebied reikt tot 30 meter gemeten vanaf de rand van de weg. Woningbouw binnen een plasbrandaandachtsgebied is niet volledig uitgesloten, maar vraagt om een zorgvuldige afweging en afstemming met de Veiligheidsregio. Ook gelden op grond van het Bouwbesluit aanvullende eisen voor het bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied. Als het enigszins mogelijk is, dan is het zeer gewenst om alleen buiten het plasbrandaandachtsgebied nieuwe woningen te realiseren. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A15 is een berekening van het groepsrisico noodzakelijk. Gezien het relatief beperkte aantal woningen zal de ontwikkeling naar verwachting geen relevante bijdrage leveren aan de hoogte van het groepsrisico. De verwachting is wel dat het berekende groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde. In dat geval is een volledige groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

Ook bevindt deze locatie zich in het invloedsgebied van de Betuweroute en de Beneden-Merwede. Omdat de afstand tot deze transportroutes groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Tot slot ligt de locatie binnen het invloedsgebied van Chemours. Omdat de locatie ver buiten de PR 10^{-8} -contour is gelegen, zal de beoogde herontwikkeling niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico.

Vanwege de ligging binnen de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. De verwachting is dat voor de A15 een overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt berekend, waardoor een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is. In deze verantwoording wordt onder andere ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. In dat kader dient het plan voor advies te worden voorgelegd aan de veiligheidsregio. De VRZHZ adviseert standaard om gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is noodzakelijk bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Locatie Thorbeckelaan

De locatie Thorbeckelaan is gelegen in het invloedsgebied van de A15, de Betuweroute en de Beneden-Merwede. Omdat de afstand tot deze transportroutes groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient er een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld (zie locatie Maaslaan).

Locatie Valkweg

Ook de locatie Valkweg is gelegen in het invloedsgebied van de A15, de Betuweroute en de Beneden-Merwede. Omdat de afstand tot deze transportroutes groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Omdat de locatie is gelegen binnen 300 m uit de as van A15 kan de beoogde herontwikkeling van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Er dient een berekening te worden uitgevoerd om de gevolgen (in samenhang met de ontwikkeling van de locatie Maaslaan) in beeld te brengen. De verwachting is dat voor de A15 een overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt berekend, waardoor een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is (zie locatie Maaslaan).

4. MILIEUZONERING

4.1 Beoordelingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om bij ontwikkelingen de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van woningen binnen een 'rustige woonwijk'. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap worden verkleind. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 4.1 Overzicht richtafstanden per milieucategorie

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	<i>rustige woonwijk</i>	<i>gemengd gebied</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De richtafstanden geven een globale indicatie van de milieubelasting. Wanneer niet wordt voldaan aan de richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken (vaak op basis van locatiespecifiek onderzoek). Daarbij is het van belang dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende functies door de realisatie van de woningen niet onevenredig in de belangen worden geschaad.

4.2 Analyse

4.2.1 Sliedrecht-Oost

Binnen het gebied Sliedrecht-Oost is naast woningen sprake van diverse maatschappelijke functies en kleinschalige bedrijvigheid. Langs de randen van de kern Sliedrecht zijn er grotere bedrijventerreinen gelegen. Ten noordwesten van het gebied Sliedrecht-Oost gaat het om het bedrijventerrein Nijverwaard waar bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1 tot 4.2 mogelijk zijn. Het bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant is ten noordwesten van Sliedrecht gelegen. Hier zijn bedrijven uit maximaal milieucategorieën 3.2 en 4.1 toegestaan. Ten zuiden zijn bedrijventerreinen Het plaatje en Molendijk-Industrieweg

gelegen. Hier zijn zwaardere bedrijven toegestaan uit maximaal milieucategorie 5.1. De bedrijventerreinen Het Plaatje en Molendijk-Industrieweg zijn gezoneerde industrieterreinen (met een wettelijke geluidzone op grond van de Wet geluidhinder). Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

4.2.2 Ontwikkelingslocaties

Locatie Maaslaan

Figuur 4.1 laat een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl zien voor de locatie aan de Maaslaan en omgeving.



Figuur 4.1 Uitsnede bestemmingsplannen nabij locatie Maaslaan
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Met de herontwikkeling naar wonen wordt voor deze locatie uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Ten noorden van de locatie Maaslaan is het bedrijventerrein Nijverwaard gelegen. Hier zijn afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein bedrijven uit maximaal milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 toegestaan. De bijbehorende richtafstanden zijn achtereenvolgens 50 meter, 100 meter, 200 meter en 300 meter ten opzichte van woningen binnen een 'rustige woonwijk'. De locatie bevindt zich op voldoende afstand van het bedrijventerrein, er wordt aan de richtafstanden voldaan. Ten zuiden van de locatie is een perceel met de enkelbestemming 'Bedrijf - 1' gelegen met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - showroom', 'wonen' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Deze functies vallen volgens de VNG-brochure in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Gezien het voorgaande zijn er voor deze locatie geen knelpunten te verwachten. Omliggende bedrijven worden door de realisatie van de woningen niet in de bedrijfsvoering beperkt. Omgekeerd zullen bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Locatie Thorbeckelaan

Figuur 4.2 laat een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl zien voor de locatie aan de Thorbeckelaan en omgeving.



Figuur 4.2 Uitsnede bestemmingsplannen nabij locatie Thorbeckelaan
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving van de locatie Thorbeckelaan zijn woningen, maatschappelijke bestemmingen, sportbestemmingen en een kinderboerderij aanwezig. Tevens is de locatie gelegen aan de relatief drukke Thorbeckelaan. Om deze redenen kan de omgeving getypeerd kan worden als een gemengd gebied zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De ontwikkeling grenst aan een sportbestemming. Volgens de VNG-brochure vallen veldsportcomplexen (met verlichting) onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied voor geluid. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Wanneer de sportvelden geen onderdeel zijn van de herontwikkeling en in de toekomst zullen worden blijven gebruikt door sportclubs is akoestisch onderzoek noodzakelijk om de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen in beeld te brengen. Ook moet onderzocht worden of de verlichting van de sportvelden voor hinder zorgt bij de beoogde woningen. Wanneer de sportvelden niet langer worden gebruikt en een andere (niet milieubelastende bestemming krijgen, komen de richtafstanden te vervallen.

Ten oosten van de locatie is een maatschappelijke bestemming gelegen met de functieaanduiding 'dienstverlening'. Deze heeft een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het betreft een buurthuis en maatschappelijke voorzieningen zoals een apotheek. Dit zijn functies die in een gemengd gebied op korte afstand toelaatbaar zijn. Gezien aard en omvang van de functies zijn geen knelpunten te verwachten.

Ten zuiden van de locatie is een kinderboerderij uit milieucategorie 2 gelegen. Aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan.

Locatie Valkweg

Figuur 4.3 laat een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl zien voor de locatie aan de Valkweg en omgeving.



Figuur 4.3 Uitsnede bestemmingsplannen nabij locatie Valkweg
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich voornamelijk woningen, maatschappelijke bestemmingen en sportbestemmingen. Omdat er op de omliggende percelen vooral sprake is van woningen, is veiligheidshalve uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Ten noorden van het plangebied bevinden zich scholen. Scholen vallen in milieucategorie 2 en hebben een richtafstand van 30 meter. Voor de meest nabijgelegen school wordt niet voldaan aan deze richtafstand. Geluid is het maatgevende aspect, waarbij de praktijk vooral het gebruik van het schoolplein kan leiden tot relevante geluidbelastingen. Er is akoestisch onderzoek noodzakelijk om inzicht te geven in de optredende geluidbelastingen en mogelijke akoestische randvoorwaarden voor het bouwplan.

Voor de sportvelden ten westen van de locatie is van belang dat er een bestaand woongebouw is gelegen tussen de sportvelden en de ontwikkelingslocatie, waardoor naar verwachting geen sprake is van een relevante milieubelasting ter plaatse van de beoogde woningen.

5. CONCLUSIES

Geluid

Het verkeer op de omliggende wegen is van invloed op de akoestische situatie ter plaatse van de verschillende ontwikkelingslocaties. In de meeste gevallen zal de geluidbelasting niet hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder en kunnen hogere waarden worden vastgesteld (waarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid). Uitzondering vormen de noordelijk georiënteerde gevels op de hoger gelegen bouwlagen binnen de locatie aan de Maaslaan. Hier zal op delen van het bouwplan de geluidbelasting door de A15 naar verwachting hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Met een toepassing van dove gevels of vliesgevels in combinatie met loggia's of serres kan worden gekomen tot een uitwerking die voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Voor de meest belaste locaties op korte afstand van de A15 is het echter niet uitgesloten dat de geluidbelastingen op de hoger gelegen bouwalgen zo hoog zijn, dat het technisch niet mogelijk is om met de toepassing van loggia's of serres een geluidluwe zijde te realiseren. De te treffen maatregelen kunnen ook van invloed zijn op de financiële uitvoerbaarheid. Deze beoordeling vraagt om maatwerk op basis van gedetailleerd / specifiek akoestisch onderzoek.

Met het oog op de vast te stellen hogere waarden is het van belang om bij de verdere uitwerking van de plannen te zorgen dat zoveel mogelijk woningen beschikken over een geluidluwe gevel en als dat niet mogelijk is in ieder geval een geluidluwe buitenruimte. Voor alle drie de locaties geldt dat bij de verdere uitwerking van de plannen een gedetailleerd akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van verkeerprognoses uit het meest actuele verkeersmodel dient te geluidbelasting op de verschillende gevels van het bouwplan in beeld te worden gebracht.

Het in werking treden van de Omgevingswet heeft consequenties voor het beoordelingskader voor wegverkeerslawaaï. Onder de Omgevingswet zal de nu toegestane wettelijke aftrek komen te vervallen. Voor het verkeer op de rijksweg A15 zal de normering ruimer worden (maximale grenswaarde 60 dB). Op basis van het huidige beoordelingskader zijn voor de locatie aan de Maaslaan dove gevels of vliesgevels noodzakelijk op de meest belaste (hoger gelegen) bouwlagen). Op het moment dat wordt getoetst aan de Omgevingswet zijn minder dove gevels of vliesgevels noodzakelijk (wanneer op heel korte afstand van de A15 wordt gebouwd kunnen dove gevels of vliesgevels echter nog steeds noodzakelijk zijn). Voor binnenstedelijke wegen (maximale grenswaarde 70 dB) kan de toetsing onder de Omgevingswet strenger uitpakken vanwege het vervallen van de aftrek en omdat alle wegen cumulatief dienen te worden beoordeeld. Dit zou consequenties kunnen hebben voor de locatie aan de Thorbeckelaan. Wanneer enige afstand wordt aangehouden tot de Thorbeckelaan zal de geluidbelasting waarschijnlijk niet hoger zijn dan 70 dB. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot die afstand precies moet zijn.

Externe veiligheid

De locatie Maaslaan bevindt zich op korte afstand van de A15. De PR 10⁻⁶-contour reikt tot 46 meter gemeten vanuit het midden van de weg. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Er is ook geen mogelijkheid om hier gemotiveerd van af te wijken. Het plasbrandaandachtsgebied reikt tot 30 meter gemeten vanaf de rand van de weg. Woningbouw binnen een plasbrandaandachtsgebied is niet volledig uitgesloten, maar vraagt om een zorgvuldige afweging en afstemming met de Veiligheidsregio. Ook gelden op grond van het Bouwbesluit aanvullende eisen voor het bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied. Als het enigszins mogelijk is, dan is het zeer gewenst om alleen buiten het plasbrandaandachtsgebied nieuwe woningen te realiseren. Er dienen berekeningen te worden uitgevoerd om inzicht te geven in de mogelijke gevolgen van de beoogde herontwikkeling voor de hoogte van het groepsrisico.

Op heel korte afstand van de ontwikkelingslocaties aan de Maaslaan, Thorbeckelaan en Valkweg zijn verder geen risicobronnen aanwezig. In de ruimere omgeving is wel sprake van risicobronnen. Gezien de ruime afstand tot deze risicobronnen is geen sprake van ruimtelijke beperkingen. Ook zullen de extra woningen geen relevante gevolgen hebben voor het groepsrisico. Wel is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In dat kader dienen de plannen ook voor advies te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Waarschijnlijk leidt dat tot

een aantal algemene maatregelen gericht op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten (bluswatervoorziening, vluchtroutes, alarmering).

Het in werking treden van de Omgevingswet heeft ook voor het aspect externe veiligheid consequenties voor het beoordelingskader, al zal voor een belangrijk deel sprake zijn van vergelijkbare afwegingen en motiveringen die in de huidige praktijk onderdeel zijn van de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente kan in het omgevingsplan voorschriftengebieden vastleggen en daarbinnen aanvullende bouweisen opnemen in verband met de risicosituatie.

Milieuzonering

In de quickscan heeft een inventarisatie van de omliggende functies en bijbehorende richtafstanden plaatsgevonden. Voor de locatie aan de Thorbeckelaan zijn met name de naastgelegen sportvelden van belang. Als deze in gebruik blijven (ook na beëindiging van het gebruik van de clubgebouwen en realisatie van de woningen), is akoestisch onderzoek en lichthinder onderzoek noodzakelijk om de mogelijke consequenties voor het bouwplan in beeld te brengen. Voor de locatie aan de Valkweg is de geluidbelasting van naastgelegen school van belang. Op dat punt is vervolgonderzoek (geluid) noodzakelijk. Voor de locatie aan de Maaslaan wordt voldaan aan de richtafstanden en zijn er geen aandachtspunten.

Voor de bedrijventerreinen en industrieterreinen op grotere afstand geldt dat de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen opleveren voor woningbouw op de beoogde locaties.

Het in werking treden van de Omgevingswet heeft vergaande consequenties voor de wijze waarop wordt omgegaan met de afstemming tussen (potentieel) milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (zoals woningen). Het huidige onderscheid tussen het ruimtelijke spoor (bestemmingsplannen) en milieuspoor (vergunningen op grond van Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit) komt te vervallen en alle regels worden straks opgenomen in het Omgevingsplan. Dat biedt gemeenten op onderdelen meer ruimte voor lokaal maatwerk. Vooralsnog is er echter geen aanleiding om te veronderstellen dat het in werking treden van de Omgevingswet op dit punt grote inhoudelijke consequenties heeft voor de drie ontwikkelingslocaties die nu voorliggen.

Bijlage 2 Prognose grondexploitatie en memo d.d. 9 augustus 2023

MEMO

Aan: Stuurgroep BHS (Sliedrecht-Oost)

Van: [REDACTED]

Datum: 9 augustus 2023

Betreft: Toelichting haalbaarheidsberekeningen grondexploitatie

Versie: 1.6 (obv GREX GK 9 augustus 2023)

Inleiding

In het kader van een toets van de financiële haalbaarheid van het project BHS is een integrale grondexploitatie opgezet. In Q3 en Q4 2022 en Q1 2023 is tussen gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen gewerkt aan deze opzet. Door het projectteam is besloten om gemeente Sliedrecht penvoerder te laten zijn van de opzet van de integrale grondexploitatie.

Het projectteam heeft als doel gesteld om comfort te organiseren aan de zijde van gemeente en aan de zijde van Tablis Wonen inzake de opzet en de resultaten van de integrale grondexploitatie voor de huidige fase, zijnde de Intentiefase.

Deze memo bevat een korte beschrijving en een toelichting van de genomen stappen om tot een financieel haalbaar project te komen.

- Opstellen grondexploitatie
- Second opinion
- Verdere optimalisatie (voorstel projectteam)

Opstellen grondexploitatie

Gemeente Sliedrecht heeft AKRO Consult ingehuurd om het model van de integrale grondexploitatie te leveren en deze grondexploitatie te vullen, op basis van het advies en ramingen van Akro en de door Palmbout opgezette stedenbouwkundige visie.

De opzet van de integrale grondexploitatie betreft een heldere demarcatie tussen grondexploitatie, vastgoedexploitatie en eventueel bovenwijkse voorzieningen. De resultaten van de integrale grondexploitatie bestaan uit 1) de som van alle individuele resultaten van de verschillende deellocales en 2) de eventueel de kosten ten aanzien van de bovenwijkse kosten.

De individuele resultaten bestaan uit het verschil tussen direct aanwijsbare kosten en -opbrengsten per deellocale.

De kosten ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen betreffen de kosten welke niet direct zijn toe te wijzen aan de individuele deellocales, en kosten ten aanzien van het (toekomstig) openbaar gebied, onder anderen de groene long, herinrichting van de Maaslaan en de aanpassing van het Dr. Willem Dreespark.

De belangrijkste uitgangspunten** door AKRO Consult gehanteerd voor de raming van de kosten :

- Deellocaties Korfbal en dr. Schaepmanstraat zijn niet opgenomen
- Bovenwijkse voorzieningen worden volledig toegerekend aan de integrale grondexploitatie
- Alle deellocaties worden voorbelast
- Slooptkosten in te brengen bezit Tablis Wonen niet opgenomen
- Sociale plankosten in te brengen bezit Tablis Wonen niet opgenomen
- Inbrengwaarde eigendom gemeente op basis van boekwaarde
- Slooptkosten eigendom gemeente wel opgenomen
- Geen subsidies ingerekend
- Onrendabele top opgenomen ten aanzien van :
 - o Gebouwd parkeren
 - o Fietsenstalling
 - o Geluidvoorzieningen
 - o Commerciële voorzieningen in plint gebouwen Thorbeckelaan Oost en West

Tabel 1: Financieel resultaat haalbaarheid BHS – AKRO		
Opbrengsten	13.065.000	
Kosten	<u>21.383.000</u>	-
Saldo		<u>-8.318.000</u>

In de grondexploitatie is uitgegaan van een inbrengwaardevergoeding voor de te slopen huurwoningen die gelijk is aan de uitgifteprijs voor een sociale huurwoning (op basis van de prestatie afspraken lange termijn (PALT), zoals deze in de regio Drechtsteden zijn vastgelegd. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie is (desondanks) zeer negatief en zou voor beide partijen tot een onmogelijke financiële opgave leiden.

Bevindingen van het projectteam op het kostenniveau van de integrale grondexploitatie AKRO Consult :

- Hoge kosten tav NUTS en HVC niet zijnde huisaansluitingen
- Hoog kostenniveau
- Laag opbrengstniveau (residuele grondwaarde marktwoningen)
- Hoge rentekosten, index en onvoorzien (door Akro benoemd als “Nader uit te detailleren”)
- Hoge kosten plankosten
- Hoge kosten planschade
- Bijdrage aansluitkosten (BAK) Warmtenet onterecht opgenomen in de grondexploitatie

Second Opinion

Aan Fakton is gevraagd door het projectteam een second opinion inzake de uitgangspunten** en het door AKRO Consult gehanteerde kostenniveau. Tevens is Fakton gevraagd mogelijke optimalisatievoorstellen uit te brengen voor de huidige fase.

In het rapport wat hiervoor door Fakton is opgesteld zijn een aantal aanbevelingen en voorstellen gedaan omtrent de optimalisatie van het resultaat van de grondexploitatie. Met de aanbevelingen, die direct financieel zijn vertaald, kan het tekort al worden gehalveerd, zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Tabel 2: Financieel resultaat na optimalisatie Fakton		
Financieel resultaat haalbaarheid		-8.318.000
Optimalisaties		
- Residuele grondwaarde marktwoningen	800.000	
- Residuele grondwaarde parkeren	600.000	
- Grondprijs voorzieningen	300.000	
- Sloop(onderzoeks)kosten eigendommen Tablis	100.000	
- Schrappen aansluitkosten warmtenet	1.500.000	
- Groene Long	900.000	
<i>Totaal optimalisaties</i>		<u>4.200.000</u>
Saldo na optimalisaties		- <u>4.118.000</u>

Daarnaast zijn door Fakton aanbevelingen gedaan omtrent de samenstelling van het woningbouwprogramma. Door de verhouding marktwoningen en sociale huurwoningen aan te passen is een verdere optimalisatie mogelijk.

Voorstel projectteam

Op basis van de eerste resultaten van Akro en de second opinion van Fakton is door het projectteam haar huidige advies ten aanzien van de opzet van de integrale grondexploitatie opgesteld. Dit advies wijkt af van 1) het principe en 2) het kostenniveau waarop zowel Akro als Fakton haar adviezen heeft gebaseerd.

Het principe wijkt af op het aantal aan de integrale grondexploitatie toe te rekenen deellocales en de demarcatie tussen grondexploitatie en bovenwijkse kosten, waarbij deze laatste niet worden toegerekend aan deze grondexploitatie.

Het kostenniveau wijkt af op zowel de prognose/toerekenbaarheid als wel de hoeveelheden/hogte van de kosten.

Het advies door het projectteam resulteert in een positief, in plaats van negatief, resultaat van de integrale grondexploitatie. Naast het resultaat resulteert dit advies in een comfort bij het projectteam inzake het principe van de integrale grondexploitatie voor de huidige fase, zijnde de Intentiefase.

Op basis van het positieve resultaat ontstaat voor zowel de gemeente als voor Tablis financiële ruimte om de boekwaarde van het bestaande (te slopen) vastgoed gedeeltelijk te dekken. Tevens ontstaat op basis van het advies, en het hierbij behorende resultaat, en heldere en gezonde basis voor het vervolg op de Intentiefase, zijnde de Samenwerkingsfase.

De aanbeveling van Fakton inzake de samenstelling van het woningbouwprogramma is door de projectteam in overweging genomen. Dit heeft geleid tot het voorstel om zowel de korfballocatie als de dr. Schaepmanstraat in het project te betrekken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid meer marktwoningen te bouwen, waarbij het voorstel is de locatie Valkweg niet voor de sociale huursector te ontwikkelen, maar voor marktwoningen. Daarnaast is een optimalisatie mogelijk door de (financiële) afspraken anders vorm te geven (zie tabel 3b inclusief toelichting). Per saldo resulteren deze wijzigingen in een positief geprognosticeerd resultaat, waarbij tevens rekening is gehouden met een hogere inbrengwaardevergoeding voor de te slopen sociale huurwoningen.

Tabel 3a: Voorstel projectteam		
Opbrengsten	20.896.000	
Kosten	<u>16.831.000</u>	-
Saldo	4.064.000	
Eénmalige bijdragen vanuit GREX	<u>500.000</u>	-
Saldo		<u>+ 3.614.000</u>

Het volgende overzicht geeft weer door welke voorstellen de verbetering van de prognose tot stand komt.

Tabel 3b: Toelichting		
Financieel resultaat na optimalisatie Fakton (tabel 2)		- 4.118.000
Voorstellen projectteam***		
- Aanpassen inbrengwaarde bestaande woningen Tablis		
- Toevoegen Dr. Schaepmanstraat tbv sociaal en markt		
- Toevoegen korfballocatie tbv markt (rekenkundig)		
- Locatie Valkweg marktwoningen i.p.v. sociaal		

- Volledig sociaal programma op Middeldiepstraat - Aanpassen plankosten op basis van oa : - A) geen toerekening van interne kosten gemeente en Tablis aan grondexploitatie - B) beknopte en efficiënte projectorganisatie - C) efficiënte inkoop externe adviseurs door projectorganisatie - Nader optimaliseren residuele grondwaarde markt - Nader optimaliseren onrendabel parkeren - Optimaliseren kosten voorbelasting - Optimaliseren NUTS en rioleringskosten - Optimaliseren kosten bouw- en woonrijpmaken - Financiële engineering (rente, index, onvoorzien) - Geen toerekening van bovenwijkse voorzieningen (waaronder oa Groene Long, Feitsmapark, Dreespark, Maaslaan, Professorenbuurt en eventueel VTA) aan grondexploitatie - Ook geen sloopkosten eigendom gemeente toerekenen aan grondexploitatie - Optimaliseren kosten planschade - Geen onrendabele top ten aanzien van : - o Gebouwd parkeren - o Fietsenstalling - o Geluidvoorzieningen - o Commerciële voorzieningen in plint gebouwen Thorbeckelaan Oost en West		
<i>Totaal optimalisaties</i>	<u>8.232.000</u>	
Saldo na optimalisaties		+ 4.114.000
Eénmalige bijdragen vanuit GREX		
- Aan gemeente inzake bovenwijkse voorzieningen	150.000	
- Aan gemeente inzake herstr. Dreespark	100.000	
- Aan Tablis inzake urenvergoeding GREX	<u>250.000</u>	
<i>Subtotaal éénmalige bijdragen vanuit GREX</i>		<u>500.000</u>
Saldo		<u>+ 3.614.000</u>

Toelichting

- In bovenstaande is geen prognose opgenomen ten aanzien van te organiseren subsidies. Zowel gemeente als Tablis hebben een inspanningsplicht.
- In bovenstaande is ten aanzien van de boekwaarde van de door de gemeente in te brengen eigendommen uitgegaan van de boekwaarde medio 2022. Op het moment van sloop zal de boekwaarde (vanwege verstreken afschrijvingstermijnen) lager zijn.

- Bovenwijkse voorzieningen worden niet toegerekend aan de grondexploitatie maar worden wel gerealiseerd (waaronder oa Groene Long, Feitsmapark, Dreespark, Maaslaan, Professorenbuurt) Resultaat GREX
 - o Vanuit het positieve resultaat tot een maximum van € 500.000,- van de GREX wordt de gemeente gecompenseerd voor de werkelijke kosten van de bovenwijkse voorzieningen (voor zover niet gedekt uit de bijdragen (ad € 150.000,- en € 100.000,-) uit de GREX. Indien het resultaat deze compensatie overschrijdt wordt dit verdeeld op basis van 50-50 tussen beide partijen
 - o Beide partijen hebben een inspanningsverplichting om het resultaat van de GREX maximaal te optimaliseren
 - o Eventueel negatief resultaat is voor rekening van gemeente

Vervolgstappen

Haalbaarheid stedenbouw en programma

Ondanks dat de stedenbouwkundige plannen een concreet beeld geven van de bouw mogelijkheden, zal op een aantal punten nadere uitwerking en (ruimtelijk) onderzoek noodzakelijk zijn om de ramingen nauwkeuriger te kunnen doen. Deze onderzoeken zullen in volgende fase worden uitgevoerd, gelijktijdig met een gedetailleerdere uitwerking van de stedenbouwkundige kaders.

Parallel hieraan zal een vervolg worden gegeven aan de onderzoeken, welke invloed hebben op het aspect stedenbouw en programma, ten aanzien van :

- Maatschappelijk draagvlak
- Integratie NUTS voorzieningen
- Parallel projecten
- Ruimtelijke procedures
- Fasering en planning

De opbrengst van de korfballocatie wordt alleen rekenkundig ingebracht, de werkelijke realisatie van deze locatie wordt ondergebracht bij de realisatie van de landbrug over de A15. Uitgangspunt bij deze rekenkundige inbreng is het aantal te realiseren woningen, ook als blijkt dat het aantal in werkelijkheid hiervan afwijkt. De rekenkundige inbreng voor de korfballocatie betreft een netto vast bedrag van ad € 3.200.000,- - € 697.492,- - € 50.000,- slooppkosten = € 2.452.508,- ex btw.

Financiële haalbaarheid en risicobeheersing

Voor aanvang van de volgende fase dient tussen gemeente en Tablis overeenstemming te worden bereikt inzake :

- Rol- en risicoverdeling indien een gezamenlijke grondexploitatie wordt gevoerd
- Financiële voorwaarden
- Partnersselectie
- Inrichting projectorganisatie

In een volgende fase wordt de haalbaarheid nader onderzocht door het projectteam inzake voornoemde uitgebrachte voorstellen***.

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Advies Fakton : 230224 Memo Second Opinion Sliedrecht-Oost Fakton DEF
- Bijlage 2 Advies Omega projectconsult : **GREX GK 9 augustus 2023 gemeente – Tablis**

Aan
Ons contact

Gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen

Fakton Consultancy B.V.
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
project@fakton.com

NOTITIE

Proces code 108200

Onderwerp Second Opinion Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

Datum 24/2/2023

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

Beste ,

Gedurende de afgelopen weken voerden wij in samenwerking met u en overige betrokkenen vanuit de gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen, een second opinion uit op de financiële haalbaarheid van het project binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht-Oost (BHS). Onze second opinion bestond uit bureauonderzoek en daarnaast twee rondetafelsessies, waarin onze bevindingen zijn besproken. De integrale grondexploitatie die Akro Consult is opgesteld, was een belangrijk onderwerp in onze second opinion. In deze notitie vatten wij puntsgewijs onze bevindingen samen en geven wij advies over mogelijke oplossingsrichtingen. De presentaties van de rondetafelsessies zijn als bijlage aan dit document aangehecht.

Wij hopen dat u met deze second opinion voldoende inzicht en handvatten ontvangt om aan te sturen op een realistische en volledige grondexploitatie, op basis waarvan partijen een samenwerkingsovereenkomst kunnen aangaan.

FKTNO365-659035983-541

Uw situatie

De bestuurlijke Stuurgroep Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht stuurt op de voorbereiding en uitvoering van een langjarig herstructureringsprogramma in Sliedrecht-Oost, in samenwerking tussen de gemeente Sliedrecht en Tablis Wonen. In de zomer van 2022 hebben partijen daartoe een intentieovereenkomst gesloten. Momenteel wordt de uitwerking in een samenwerkingsovereenkomst voorbereid. De opgave is verspreid over zeven deellocaties en omvat de (sloop-)nieuwbouw van 586 woningen, waaronder ook de aanleg van een nieuwe verkeersontsluiting en park als onderdeel van de Groene Long.

Concreet vroeg u ons een second opinion uit te voeren op de financiële haalbaarheid van het programma wat hoort bij de binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht, met daarbij extra aandacht voor de onderdelen waarop de gemeente en Tablis Wonen verschillen.

Om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen, dient overeenstemming bereikt te worden over de volledigheid en realiteit van kosten en opbrengsten in de grex en de inbrengwaarden van de gronden van de gemeente en Tablis Wonen. Een belangrijk discussiepunt hierin is de inbrengwaarde van het eigendom van Tablis Wonen. De gemeente heeft drie denkrichtingen uitgewerkt ten aanzien van de bepaling van de inbrengwaarde:

- Grondruil
- Marktwaaarde
- Herontwikkeliingswaarde

In de variant grondruil krijgt Tablis Wonen geen vergoeding voor de door haar in te brengen (gesloopte) woningen, maar worden deze geruild voor bouwrijpe kavels voor nieuw te realiseren sociale huurwoningen. In de variant marktwaaarde ontvangt Tablis Wonen de marktwaaarde van de woningen.

De varianten Grondruil en Marktwaaarde kunnen gezien worden als twee financiële uitersten, waartussen partijen elkaar moeten vinden. Fakton is van mening dat Tablis Wonen een hogere vergoeding mag ontvangen dan o.b.v. grondruil, immers de woningen kunnen nog een tijd rendabel geëxploiteerd worden. Anderzijds is het uitgangspunt marktwaaarde ook niet realistisch, omdat Tablis Wonen op enig moment de woningen zal willen vervangen door sloop-nieuwbouw, ofwel fors moet renoveren om deze bij de tijd te brengen. Op dat moment zal Tablis Wonen hoe dan ook een forse afschrijving op de marktwaaarde moet nemen.

Herontwikkeliingswaarde zou in potentie een aantrekkelijke middenweg zijn. Maar van die middenweg is alleen sprake als er ook sprake is van een positieve herontwikkeliingswaarde. Op dit moment is dat nog niet het geval in project BHS. Of sprake is van een realiseerbaar project hangt af van in hoeverre Tablis Wonen gecompenseerd kan worden voor de door haar in te brengen woningen. Om die waarde te bepalen is comfort nodig over de realiteit en volledigheid van de geraamde kosten en opbrengsten.

Onze aanpak

Om antwoord te geven op uw vraag doorliepen wij in samenwerking met u de volgende werkstappen waarbij wij antwoord gaven op bijhorende (deel)vragen:

1. Bureauonderzoek:

- Toets de gehanteerde bouwkosten (sociaal en markt), VON-prijzen, de residuele grondwaarde van de marktwoningen.
- Toets de volledigheid en realiteit van grondexploitatiekosten.
- Maak een inschatting van een te verkrijgen rijksbijdrage (WBI of anderszins), haalbaarheid en hoogte.

2. Rondetafelsessie 1:

- Gedurende deze sessie deelden wij onze eerste bevindingen, reflecteerden wij hier gezamenlijk op en was er ruimte om verdiepende vragen aan ons te stellen.

3. Verdiepend bureauonderzoek:

- Toets de volledigheid en realiteit van grondexploitatiekosten per deellootatie.
- Geef advies over de realisatiekosten Groene Long en de redelijke toerekening daarvan aan het programma.
- Geef reflectie en advies op de verschillende zienswijzen t.a.v. de inbrengwaarde van het te slopen bezit van Tablis Wonen.
- Maak de effecten van indexatie en rente inzichtelijk.
- Onderzoek waar optimalisatiemogelijkheden liggen om nader tot elkaar te komen.

4. Rondetafelsessie 2:

- Gedurende deze werksessie stonden wij stil bij de grondexploitatie per deellootatie, de effecten van indexatie en rente, de toerekenbaarheid van de Groene Long en de optimalisatiemogelijkheden.

Onze bevindingen

Fakton heeft de grondexploitatie van Akro Consult beoordeeld ten aanzien van de kosten- en opbrengstenparameters. Fakton heeft niet beoordeeld of de hoeveelheden (o.a. ruimtegebruik en vastgoedprogramma) en de fasering realistisch zijn. Wij komen tot de algemene conclusie dat de wijze van benadering van de grondexploitatie door Akro Consult overeenkomt met hoe Fakton dat zou benaderen. Akro Consult heeft gewerkt volgens de uitgangspunten en bronnen die wij in de conceptuele fase van een grondexploitatie gebruikelijk achten. Wel kunnen wij ons voorstellen dat de raming van Akro Consult in de tijd gunstiger kan uitvallen, wanneer de kostenposten gedetailleerd tegen het licht worden gehouden. Deze beoordeling zal parallel verlopen met de verdere uitwerking van het project.

Hieronder gaan wij achtereenvolgens in op de vastgoedexploitatie (VEX), de grondexploitatie (GREX) en overige parameters. Vervolgens presenteren wij onze conclusies en delen met u de optimalisatiemogelijkheden.

Vastgoedexploitatie (VEX)

Residuele grondwaarde marktwoningen:

- Herijking van de residuele grondwaarde onder de marktwoningen leidt bij ons tot 0,8 mln. meer grondopbrengsten.
- Wij komen tot vergelijkbare v.o.n.-prijzen en bouwkosten voor de te realiseren woningen. Wij schatten de bijkomende kosten en algemene kosten iets lager in, maar het percentage winst en risico daarentegen iets hoger. De grondopbrengsten zijn per saldo vergelijkbaar.
- In tegenstelling tot Akro Consult maken onderscheid tussen corridor- en toren appartementen. Deze woningen verschillen qua bouwkosten en vormfactor. Door ze uit te splitsen valt de grondwaarde hoger uit.
- Daarnaast rekenen wij met een kleine optimalisatie van het programma en gaan uit van iets andere woningtypen. Dat betreft grotere eengezinswoningen, wat beter aansluit bij de marktvraag en leidt tot hogere grondopbrengsten per woning. Daarnaast mogelijk iets kleinere meergezinswoningen, welke een hogere opbrengst hebben per vierkante meter, en waarmee het plan in aantallen mogelijk verder kan worden verdicht. Of deze optimalisaties mogelijk zijn, zal ook ruimtelijk moeten worden uitgewerkt.

Residuele grondwaarde parkeren

- Herijking van de residuele grondwaarde parkeren leidt tot 0,6 mln. minder tekort.
- Wij rekenen met een iets efficiëntere parkeeroplossing (minder m2 per parkeerplaats) en daarnaast lagere opslagen op de bouwkosten.
- Mogelijk ligt de opbrengstwaarde van een gebouwde parkeervoorziening iets hoger dan nu geraamd, maar dit zal afhangen van de uitvoeringskwaliteit.
- De onrendabele top op de gebouwde parkeervoorzieningen drukt fors de financiële haalbaarheid van het project. Wij constateren dat er al optimalisatie is gezocht ten aanzien van het parkeren. De gehanteerde parkeernorm ligt voor dit project lager dan het gemeentelijk beleid. En de meeste gebouwde parkeerplaatsen bevinden zich bovengronds. Gezien de omvang van het tekort zou de parkeeroplossing nader moeten worden uitgewerkt en geoptimaliseerd.

Grondwaarde voorzieningen:

- Herijking van de residuele grondwaarde voorzieningen leidt tot 0,3 mln. meer grondopbrengsten.
- Akro Consult heeft een negatieve grondwaarde berekend onder de commerciële of maatschappelijke voorzieningen. Wij kunnen ons vinden in de parameters, echter wij zijn van mening dat voor voorzieningen een minimale vaste grondprijs gerekend mag worden. Alternatief is om de geplande voorzieningen te vervangen door woningen.

Grondprijs sociale woningen:

- Geen wijzigingen, deze zijn ingerekend op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.

In de grondexploitatie is een aantal voorzieningen opgenomen die eigenlijk behoren tot de vastgoedexploitatie. Dit betreft de kosten voor geluidswerende voorzieningen in de woningen, de kosten voor een gebouwde fietsenstalling en de bijdrage aansluitkosten per woning op het warmtenet van de HVC Groep. De netto grondprijs voor de commerciële projectontwikkelaar, wijkt daarmee af van de bruto residuele grondwaarde onder de marktwoningen. In de presentatie staat een tabel waarin de bruto en netto grondwaarde onder de marktwoningen wordt dat weergegeven. Deze onrendabele voorzieningen moeten in relatie gebracht worden met de residuele grondwaarde uit de vastgoedexploitatie, van waaruit mogelijk een optimalisatie mogelijk is in de uitwerking hiervan.

Grondexploitatie (GREX)

Sloopkosten

- Optimalisatie 0,1 mln
- Geen opmerkingen. Uitgangspunt is dat Tablis Wonen haar gronden inbrengt vrij van opstallen. Er dienen dus geen sloopkosten te worden opgenomen voor het bezit van Tablis Wonen. Dat geldt ook voor de kosten “Inventarisatiekosten sloop en asbest” en “Sloopveiligheidsplannen en tijdelijke voorz. “. Deze staan nu wel geraamd in de grondexploitatie voor € 100.000, maar komen voor rekening van Tablis Wonen.

Bouwrijp maken

- Optimalisatie n.t.b.
- Grondwerk (voorbelasten, grondbalans over grondwerk) zijn toegepast op basis van standaard kengetallen. Er wordt rekening gehouden met een post 10% nader te detailleren. Ten aanzien van het voorbelasten is er een generiek bedrag opgenomen terwijl, afgezien van deellocatie Maaslaan, de deellocaties verder allemaal reeds bebouwde binnenstedelijke gebieden betreffen. Mogelijk kan dit leiden tot een optimalisatie in de kosten voor voorbelasting. Dit moet per deelgebied nader worden onderzocht.
- De kosten die opgenomen zijn voor data, nuts en rioolaansluitingen zijn volgens Akro Consult de kosten niet zijnde de huisaansluitingen.
- Omdat in bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande inrichting. Dat kan betekenen dat de kosten voor bouwrijp maken lager uitvallen. Dit dient per locatie in detail te worden onderzocht. Op sommige locaties zal de footprint van gebouwen veranderen, zal de woningdichtheid toenemen of zal de nieuwe bestemming andere eisen stellen aan de kwaliteit van de aansluitingen. Dit betekent dat kabels en leidingen opnieuw zullen moeten worden gelegd. Op andere locaties kan mogelijk worden aangesloten op het bestaande.

Woonrijp maken

- Optimalisatie 1,5 mln
- De kosten voor de inrichting openbare ruimte zijn geraamd op basis van standaard kengetallen. Er wordt rekening gehouden met een post 10% nader te detailleren.
- Er is een voorziening opgenomen van € 2.500 per woning als bijdrage aansluitkosten (BAK) op het warmtenet van HVC groep. Op dit moment is er nog geen duidelijkheid of de woningen aangesloten worden op dit warmtenet. De woningen kunnen ook uitgevoerd worden met een (individuele) WKO-installatie, wat als bijkomend voordeel heeft dat de woningen ook gekoeld kunnen worden. Wanneer aangesloten wordt op een collectief warmtenet zijn de kosten voor de huisinstallaties in de woningen mogelijk lager. Fakton heeft onvoldoende duidelijk kunnen achterhalen of Akro Consult heeft gecorrigeerd voor lagere kosten van de huisinstallatie. Wij kunnen ons voorstellen dat de kosten voor de BAK uit de GREX wordt gehaald, omdat aansluiting op het warmtenet geen vereiste is vanuit de gemeente. Aandachtspunt is dat de bouw- en installatiekosten van de woningen dan moeten worden geraamd op basis van een individuele warmteoplossing.
- Voor de locatie Maaslaan lijken geen kosten te zijn opgenomen voor herinrichting van het park, terwijl dit wel onderdeel is van het plan. Wij adviseren dit scherp te krijgen. Of hier kosten voor opgenomen kunnen of moeten worden zal afhangen van de toerekenbaarheid van deze kosten aan de te realiseren woningen aan de Maaslaan én van de dekkingsruimte die er is vanuit de herontwikkelingswaarde om in de kosten bij te dragen. Dat laatste kan beoordeeld worden op deellocatieniveau of op het niveau van het integrale project BHS.

Plankosten en onderzoek

- Fakton raamt net als Akro Consult de plankosten op basis van de Plankostenscan en komt uit op dezelfde omvang aan plankosten. Vanuit diverse gemeenten krijgen wij daarnaast het signaal dat de Plankostenscan eerder te laag dan te hoog zit in de raming van de kosten. Tablis Wonen is van mening dat de plankosten fors lager kunnen. Tablis Wonen beargumenteert dat de complexiteit van de opgave

per deellocatie meevalt, dat advies efficiënt kan worden ingekocht (schaalvoordeel) en dat er een scherpe demarcatie gehanteerd moet worden tussen declarabele en niet-declarabele gemeentelijke apparaatskosten.

Overige kosten

- Wij achten de kosten voor planschade reëel voor deellocaties waar netto bouwvolume wordt toegevoegd. Het risico op planschade ter plaatse van De Valk, Thorbeckelaan en Rembrandtlaan is mogelijk verwaarloosbaar gezien de bestaande en omliggende bebouwing.
- Zoals eerder aangegeven horen de kosten voor de gebouwde fietsenstalling en geluidswering voor de woningen eigenlijk thuis in de vastgoedexploitatie.
- Voor gebiedsoverstijgende ingrepen moet onderbouwd worden waarom deze toebehoren aan dit project. Dit geldt specifiek voor de bruggen in plangebied Maaslaan. Bovendien zou er mogelijkserwijs nog een kostenreductie te behalen voor de aanleg van de brug voor het Burgemeester Feitsmapark.

Overige parameters

Toerekenbaarheid Groene Long

- Optimalisatie € 0,9 mln
- In de grondexploitatie zijn de kosten van het project Groene Long volledig meegenomen. Fakton is van mening dat deze kosten slechts beperkt toerekenbaar zijn aan de herstructureringsopgave in Sliedrecht-Oost. Dit project heeft meer de eigenschappen van een infrastructuur- of openbare ruimte project en zou op die basis bekostigd moeten worden. Het is zeer de vraag of de kosten die samenhangen met de Groene Long toerekenbaar zijn aan de te realiseren woningen. Of alle woningen hier profijt van ondervinden (bijv. deelgebied Maaslaan ligt op grote afstand) en of het proportioneel is de kosten volledig in dit project neer te leggen. Fakton schat in dat de kosten voor de Groene Long circa 10% toerekenbaar zijn aan het project BHS.

Subsidiemogelijkheid Woningbouwimpuls

- Wij achten een aanspraak op een rijksbijdrage vanuit de Woningbouwimpuls op dit moment niet haalbaar voor deze opgave. De indieningsdatum voor de vijfde tranche is op 31 maart 2023. Fakton constateert dat de plannen op dit moment nog onvoldoende hard zijn om richting BZK overtuigend te kunnen stellen dat de start bouw van de eerste woningen binnen drie jaar zal plaatsvinden en dat de laatste woningen binnen tien jaar worden gerealiseerd. Ook is de netto toevoeging van het aantal woningen vrij klein, aangezien er ook een groot aantal sociale woningen worden gesloopt.

Indexatie en rente

- De grondexploitatie van Akro consult rekent met een indexering van kosten van 2.0% per jaar en een indexering van grondopbrengsten van 1.0% per jaar. Dit sluit aan bij de huidige marktomstandigheden, waarbij we constateren dat woningprijzen recent een daling hebben ingezet, terwijl bouwkosten als gevolg van inflatie en krapte nog stijgen. Onze verwachting is dat woningprijzen voorlopig nog iets verder zullen dalen, gedreven door een hoge rente en een laag consumentenvertrouwen. Maar dat bouwkosten op een gegeven moment zullen volgen, als bouwers merken dat hun orderportefeuilles afnemen.
- Tablis Wonen geeft aan dat (bouw)kosten momenteel op een historisch hoog niveau liggen en dat doorindexeren hiervan tot een onnodig negatief resultaat leidt. Dit begrijpen wij, maar ook de opbrengsten liggen nog op een historisch hoog niveau, en ook die prijzen zijn aan het dalen.
- Het is niet te voorspellen hoe kosten en opbrengsten zich in de toekomst ontwikkelen. Maar dit heeft wel grote invloed op het saldo van de grondexploitatie. Fakton heeft berekend dat het projectresultaat ongeveer € 4,0 kan verslechteren in een negatief scenario, maar ook € 3,8 mln kan verbeteren in een positief scenario.

Conclusies

Indien wij alle optimalisaties optellen verbetert het projectsaldo met circa € 4,2 mln.

- Residuele grondwaarde marktwoningen € 0,8 mln
- Residuele grondwaarde parkeren € 0,6 mln
- Grondprijs voorzieningen € 0,3 mln
- Sloop(onderzoeks)kosten € 0,1 mln
- Woonrijp maken (schrappen BAK HVC Groep) € 1,5 mln
- Groene Long € 0,9 mln

Bovenop bovenstaande is er nog een aantal optimalisaties te bedenken, waar nu nog geen bedrag aan kan worden gehangen.

Optimalisatiemogelijkheden

Wij kunnen ons voorstellen dat verdere optimalisaties kunnen ontstaan wanneer de plannen verder worden uitgewerkt. Ons inziens is er ruimte voor optimalisatie door middel van:

- **Aanpassing vastgoedprogramma**
 - Mogelijk verdichting met meer marktwoningen (met behoud van het sociale programma)
 - Optimalisatie van het gebruiksoppervlak (kleinere appartementen en grotere eengezinswoningen)
 - Optimalisatie van de woningtypologieën
 - Geplande voorzieningen vervangen door woningen
- **Nader onderbouwen kosten bouw- en woonrijp maken en eventueel plankosten**
 - Mogelijk schrappen of verlagen van kosten als blijkt dat ingrepen niet nodig zijn, omdat gebouwd wordt in bestaand stedelijk gebied, met specifiek aandacht voor:
 - Kosten voorbelasting
 - Kosten voor data, nuts en rioolaansluitingen
 - Plankosten
 - Planschadekosten
 - Voorzieningen in de grex die toebehoren aan de vex (integraal beschouwen)
 - Kosten brug Burgemeester Feitsmapark
- **Fasering / doorexplotatie**
 - pas herstructureren op het moment de te slopen woningen volledig zijn afgeschreven, en marktomstandigheden mogelijk beter zijn (lagere bouwkosten, stabiele of stijgende woningprijzen)
- **Alternatieve scope**
 - Betrekken van andere (winstgevende) projectgebieden in de scope
 - Loslaten van verliesgevende deelgebieden

Wat heeft deze second opinion u opgeleverd?

Fakton hoopt met deze second opinion voldoende inzicht en handvatten te hebben gegeven om aan te sturen op een realistische en volledige grondexploitatie. U kunt deze notitie gebruiken de bestuurlijke stuurgroep te informeren over onze bevindingen. En richting Akro Consult dat zij nogmaals kritisch naar hun eigen raming kijken. Wij adviseren u om de komende tijd de optimalisatiemogelijkheden geschetst in deze notitie verder te onderzoeken.

Tegelijkertijd realiseren wij ons dat in de grondexploitatie nog beperkt financiële waarde wordt gecreëerd, ook na onze optimalisaties. Dit hangt samen met het feit dat om 586 nieuwe woningen te bouwen, eerst 385

woningen dienen te worden gesloopt. Of dit financiële resultaat voldoende is om tot een samenwerkingsovereenkomst en uiteindelijk tot een realiseerbaar project te komen, zal sterk afhangen van de visie van Tablis Wonen op de inbrengwaarde.

Op het moment dat gemeente en Tablis Wonen sterk van mening blijven verschillen over het kostenniveau en de herontwikkelingswaarde en daarmee niet tot overeenstemming komen over de inbrengvergoeding, kan ook gedacht worden aan een andere rolverdeling in de grondexploitatie. Namelijk dat Tablis Wonen risicodragend in de grondexploitatie participeert, of deze in zijn geheel overneemt, en daarmee zelf verantwoording draagt over de kosten en opbrengsten en zelf direct profiteert van financiële optimalisaties.

RESUME GREX TOTAAL datum : 9-aug-23

UITGANGSPUNTEN : zie memo GREX revisie 6 dd 9 AUGUSTUS 2023

RESULTATEN GREX			
MAASLAAN	€ 2.575.430,38		
MIDDELDIEPSTRAAT	€ -105.536,80		
VALKWEG SOCIAAL		€ -27.080,19	
VALKWEG MARKT	€ 1.419.819,81		
THORBECKELAAN OOST	€ 1.241.500,00		
THORBECKELAAN WEST	€ -224.200,00		
REMBRANDTLAAN OOST	€ -794.700,00		
REMBRANDTLAAN WEST	€ -794.700,00		
PROFESSORENPARK	€ -1.598.500,00		
DR. SCHAEPMANSTRAAT	€ -107.400,00		(VERSCHUIVING PROGRAMMA 37 MARKTWOONINGEN NAAR VALKWEG)
KORFBALLOCATIE	<u>€ 2.452.508,00</u>		
TOTAAL INCLUSIEF KORBALLOCATIE EN DR. SCHAEPMANSTRAAT	€ 4.064.221,39	ex btw	
EXCLUSIEF SUBSIDIES			

TOTALE KOSTEN									
MAASLAAN	€ 1.317.769,62								
MIDDELDIEPSTRAAT	€ 513.036,80								
VALKWEG SOCIAAL		€ 630.180,19							
VALKWEG MARKT	€ 430.180,19								
THORBECKELAAN OOST	€ 2.946.500,00								
THORBECKELAAN WEST	€ 2.883.500,00								
REMBRANDTLAAN OOST	€ 2.033.500,00								
REMBRANDTLAAN WEST	€ 2.033.500,00								
PROFESSORENPARK	€ 1.598.500,00								
DR. SCHAEPMANSTRAAT	€ 3.075.500,00								
KORFBALLOCATIE	€ -								
TOTAAL	€ 16.831.986,61	ex btw							
TOTAAL GROND TABLIS	€ 12.060.000,00	€ 2.410.000,00	€ 2.450.000,00	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00	€ 1.500.000,00	€ 2.500.000,00		ex btw
TOTALE KOSTEN ZONDER GROND TABLIS	€ 4.771.986,61	ex btw							

TOTALE OPBRENGSTEN	MAASLAAN	€ 3.893.200,00	
	MIDDELDIEPSTRAAT	€ 407.500,00	
	VALKWEG SOCIAAL		€ 603.100,00
	VALKWEG MARKT	€ 1.850.000,00	
	THORBEKELAAN OOST	€ 4.188.000,00	
	THORBEKELAAN WEST	€ 2.659.300,00	
	REMBRANDTLAAN OOST	€ 1.238.800,00	
	REMBRANDTLAAN WEST	€ 1.238.800,00	
	PROFESSORENPARK	€ -	grondwaarde groen ntb ?
	DR. SCHAEPMANSTRAAT	€ 2.968.100,00	
	KORFBALLOCATIE	€ 2.452.508,00	
	EXCLUSIEF SUBSIDIES	€ -	
TOTAAL		€ 20.896.208,00	ex btw

CONTROLE :	opbrengsten	€ 20.896.208,00	
	kosten	€ 16.831.986,61	
	resultaat	€ 4.064.221,39	€ 4.064.221,39 €

algemene afspraken Tablis - gemeente :	
eenmalige bijdrage vanuit GREX aan gemeente inzake bovenwijkse voorzieningen :	€ 150.000,00
eenmalige bijdrage vanuit GREX aan gemeente inzake herstructurering Dreespark :	€ 100.000,00
eenmalige bijdrage vanuit GREX aan Tablis inzake urenvergoeding GREX :	€ 250.000,00
	<u>€ 500.000,00</u>

NETTO RESULTAAT GREX : € 3.564.221,39 ex btw

TOTAAL AANTAL WONINGEN (incl dr. Schaepmanstraat en excl Korfbal) :

<u>loop woningen Tablis</u>			
Thorbeckelaan	198	98	100
Rembrandtlaan	160	80	80
	50		
	50		
<u>nieuwbouw woningen Tablis</u>	50		
	50		
<u>nieuwbouw markt woningen</u>			
<u>Korfbal nieuwbouw markt woningen</u>	482	SALDO :	432
	222		
	64		
	286		

Bijlage 3 Projectadministratie

EXCLUSIEF BTW

uitgangsdokument : GREX dd 9 augustus 2023

post	omschrijv
------	-----------

post	omschrijving	budget GREX totaal		budget GREX IOK		budget GREX SOK		vrij te geven budget door stuurgroep	opdrachtnemer	opdrachtsom/prognose	factuurbedrag ex btw	factuurnummer	datum factuur	kosten betaald door gemeente	kosten betaald door Tablis	opmerkingen
GREX																
	1 Bodemonderzoek	€	47.500,00					€	10.000,00							
	2 Stedenbouwkundig plan	€	28.000,00													
	Scoop							€	10.000,00							
	3 Bestemmingsplan	€	70.500,00													
	schrijven bestemmingsplannen							€	25.000,00							
	overleggen, presentaties, informatie avonden en afhandelen zienswijzen							€	30.000,00							
	4 Onderzoeken RO (let op incl kosten uitwerkingsplicht I)	€	183.000,00													
	Ladder duurzame verstedelijking en coördinatie onderzoeken							€	5.000,00							
	1e onderzoek ecologie							€	6.000,00							
	vervolgonderzoek ecologie							€	6.000,00							
	bureau onderzoeken OZHZ							€	45.000,00							
	5 Landschapkundig plan	€	62.500,00													
	schrijven IPOR							€	10.000,00							
	schrijven BKP							€	10.000,00							
	6 Fiscaal- en juridisch advies	€	175.000,00													
	AKD Realisatie Overeenkomst							€	25.000,00							
	2nd opinie GREX door Fakton							€	7.500,00							
	7 Onvoorzien	€	-													
	Voorzitter projectteam tijdens Samenwerkingsfase ██████████	€	-					€	25.000,00	██████████						
	Taxatie fysio							€	3.000,00							
	TOTAAL	€	566.500,00	€	150.000,00	€	416.500,00	€	217.500,00		€	-	€	-	€	-
								€ 50.000,— reeds vrijgegeven door stuurgroep dd 31 maart 2023)								

Bijlage 4 Adressenlijst in te brengen vastgoed**Gemeente Sliedrecht :**

- Maaslaan 6
- Maaslaan 10
- Middeldiepstraat 44 – 50
- Valkweg 1
- (Korfballocatie administratief)

Derden :

- Fysiotherapie : Maaslaan 8 Sliedrecht

Tablis Wonen :

VHE-num- mer	Vastgoedcate- gorie	Straatnaam	Huisnum- mer	Toevoe- ging	Post- code	Sturingscom- plex
		Thor-			3362B	
E000812	Woningen	beckelaan	78		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000813	Woningen	beckelaan	80		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000814	Woningen	beckelaan	82		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000815	Woningen	beckelaan	84		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000816	Woningen	beckelaan	86		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000817	Woningen	beckelaan	88		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000818	Woningen	beckelaan	90		V	FIN-804
		Thor-			3362B	
E000819	Woningen	beckelaan	92		V	FIN-804

E000820	Woningen	Thor- beckelaan	94	3362B V	FIN-804
E000821	Woningen	Thor- beckelaan	96	3362B V	FIN-804
E000822	Woningen	Dr Schaepmanstr	21	3362CL	FIN-804
E000823	Woningen	Dr Schaepmanstr	23	3362CL	FIN-804
E000824	Woningen	Dr Schaepmanstr	25	3362CL	FIN-804
E000825	Woningen	Dr Schaepmanstr	27	3362CL	FIN-804
E000826	Woningen	Dr Schaepmanstr	29	3362CL	FIN-804
E000827	Woningen	Dr Schaepmanstr	31	3362CL	FIN-804
E000828	Woningen	Dr Schaepmanstr	33	3362CL	FIN-804
E000829	Woningen	Dr Schaepmanstr	35	3362CL	FIN-804
E000830	Woningen	Dr Schaepmanstr	37	3362CL	FIN-804
E000831	Woningen	Dr Schaepmanstr	39	3362CL	FIN-804
E000832	Woningen	Dr Schaepmanstr	41	3362CL	FIN-804
E000833	Woningen	Dr Schaepmanstr	43	3362CL	FIN-804
E000834	Woningen	Dr Schaepmanstr	45	3362CL	FIN-804
E000835	Woningen	Dr Schaepmanstr	47	3362CL	FIN-804
E000836	Woningen	Dr Schaepmanstr	49	3362CL	FIN-804
E000837	Woningen	Dr Schaepmanstr	51	3362CL	FIN-804
E000838	Woningen	Dr Schaepmanstr	53	3362CL	FIN-804
E000839	Woningen	Dr Schaepmanstr	55	3362CL	FIN-804
E000840	Woningen	Dr Schaepmanstr	57	3362CL	FIN-804
E000841	Woningen	Dr Schaepmanstr	59	3362CL	FIN-804
E000842	Woningen	Dr Schaepmanstr	61	3362CL	FIN-804
E000843	Woningen	Dr Schaepmanstr	63	3362CL	FIN-804

E000844	Woningen	Dr Schaepmanstr	65	3362CL	FIN-804
		Dr		3362C	
E000845	Woningen	Schaepmanstr	67	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000846	Woningen	Schaepmanstr	69	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000847	Woningen	Schaepmanstr	71	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000848	Woningen	Schaepmanstr	73	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000849	Woningen	Schaepmanstr	75	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000850	Woningen	Schaepmanstr	77	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000851	Woningen	Schaepmanstr	79	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000852	Woningen	Schaepmanstr	81	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000853	Woningen	Schaepmanstr	83	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000854	Woningen	Schaepmanstr	85	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000855	Woningen	Schaepmanstr	87	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000856	Woningen	Schaepmanstr	89	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000857	Woningen	Schaepmanstr	91	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000858	Woningen	Schaepmanstr	93	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000859	Woningen	Schaepmanstr	95	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000860	Woningen	Schaepmanstr	97	M	FIN-804
		Dr		3362C	
E000861	Woningen	Schaepmanstr	99	M	FIN-804
		Rembrandt- laan		3362A	
E002839	Parkeren		4 berg	C	FIN-908
		Rembrandt- laan		3362A	
E002840	Parkeren		1 B berg	C	FIN-908
		Rembrandt- laan		3362A	
E002841	Parkeren		3 B berg	C	FIN-908
		Rembrandt- laan			
E002808	Woningen		408	3362AP	FIN-908
		Rembrandt- laan			
E002809	Woningen		410	3362AP	FIN-908

E002810	Woningen	Rembrandt- laan	412	3362AP	FIN-908
E002811	Woningen	Rembrandt- laan	414	3362AP	FIN-908
E002812	Woningen	Rembrandt- laan	416	3362AP	FIN-908
E002813	Woningen	Rembrandt- laan	418	3362AP	FIN-908
E002816	Woningen	Rembrandt- laan	424	R	FIN-908
E002817	Woningen	Rembrandt- laan	426	R	FIN-908
E002818	Woningen	Rembrandt- laan	428	R	FIN-908
E002819	Woningen	Rembrandt- laan	430	R	FIN-908
E002820	Woningen	Rembrandt- laan	432	R	FIN-908
E002821	Woningen	Rembrandt- laan	434	R	FIN-908
E002824	Woningen	Rembrandt- laan	440	R	FIN-908
E002825	Woningen	Rembrandt- laan	442	R	FIN-908
E002826	Woningen	Rembrandt- laan	444	R	FIN-908
E002827	Woningen	Rembrandt- laan	446	R	FIN-908
E002828	Woningen	Rembrandt- laan	448	R	FIN-908
E002829	Woningen	Rembrandt- laan	450	R	FIN-908
E002768	Woningen	Rembrandt- laan	328	M	FIN-908
E002769	Woningen	Rembrandt- laan	330	M	FIN-908
E002770	Woningen	Rembrandt- laan	332	M	FIN-908
E002771	Woningen	Rembrandt- laan	334	M	FIN-908
E002772	Woningen	Rembrandt- laan	336	M	FIN-908
E002773	Woningen	Rembrandt- laan	338	M	FIN-908
E002776	Woningen	Rembrandt- laan	344	N	FIN-908
E002777	Woningen	Rembrandt- laan	346	N	FIN-908

E002778	Woningen	Rembrandt- laan	348	3362A N	FIN-908
E002779	Woningen	Rembrandt- laan	350	3362A N	FIN-908
E002780	Woningen	Rembrandt- laan	352	3362A N	FIN-908
E002781	Woningen	Rembrandt- laan	354	3362A N	FIN-908
E002784	Woningen	Rembrandt- laan	360	3362A N	FIN-908
E002785	Woningen	Rembrandt- laan	362	3362A N	FIN-908
E002786	Woningen	Rembrandt- laan	364	3362A N	FIN-908
E002787	Woningen	Rembrandt- laan	366	3362A N	FIN-908
E002788	Woningen	Rembrandt- laan	368	3362A N	FIN-908
E002789	Woningen	Rembrandt- laan	370	3362A N	FIN-908
E002814	Woningen	Rembrandt- laan	420	3362AP 3362A	FIN-908
E002822	Woningen	Rembrandt- laan	436	R 3362A	FIN-908
E002830	Woningen	Rembrandt- laan	452	R 3362A	FIN-908
E002807	Woningen	Rembrandt- laan	406	3362AP 3362A	FIN-908
E002823	Woningen	Rembrandt- laan	438	R 3362A	FIN-908
E002815	Woningen	Rembrandt- laan	422	R 3362A	FIN-908
E002767	Woningen	Rembrandt- laan	326	M 3362A	FIN-908
E002775	Woningen	Rembrandt- laan	342	N 3362A	FIN-908
E002783	Woningen	Rembrandt- laan	358	N 3362A	FIN-908
E002774	Woningen	Rembrandt- laan	340	M 3362A	FIN-908
E002782	Woningen	Rembrandt- laan	356	N 3362A	FIN-908
E002790	Woningen	Rembrandt- laan	372	N 3362A	FIN-908
E002800	Woningen	Rembrandt- laan	392	3362AP	FIN-908
E002801	Woningen	Rembrandt- laan	394	3362AP	FIN-908

E002802	Woningen	Rembrandt- laan	396	3362AP	FIN-908
E002803	Woningen	Rembrandt- laan	398	3362AP	FIN-908
E002804	Woningen	Rembrandt- laan	400	3362AP	FIN-908
E002805	Woningen	Rembrandt- laan	402	3362AP	FIN-908
E002832	Woningen	Rembrandt- laan	456	R	FIN-908
E002833	Woningen	Rembrandt- laan	458	R	FIN-908
E002834	Woningen	Rembrandt- laan	460	R	FIN-908
E002835	Woningen	Rembrandt- laan	462	R	FIN-908
E002837	Woningen	Rembrandt- laan	466	R	FIN-908
E002760	Woningen	Rembrandt- laan	312	M	FIN-908
E002761	Woningen	Rembrandt- laan	314	M	FIN-908
E002762	Woningen	Rembrandt- laan	316	M	FIN-908
E002763	Woningen	Rembrandt- laan	318	M	FIN-908
E002764	Woningen	Rembrandt- laan	320	M	FIN-908
E002765	Woningen	Rembrandt- laan	322	M	FIN-908
E002792	Woningen	Rembrandt- laan	376	N	FIN-908
E002793	Woningen	Rembrandt- laan	378	N	FIN-908
E002794	Woningen	Rembrandt- laan	380	N	FIN-908
E002795	Woningen	Rembrandt- laan	382	N	FIN-908
E002796	Woningen	Rembrandt- laan	384	N	FIN-908
E002797	Woningen	Rembrandt- laan	386	N	FIN-908
E002836	Woningen	Rembrandt- laan	464	R	FIN-908
E002766	Woningen	Rembrandt- laan	324	M	FIN-908
E002838	Woningen	Rembrandt- laan	468	R	FIN-908

E002831	Woningen	Rembrandt- laan	454	3362A R	FIN-908
E002806	Woningen	Rembrandt- laan	404	3362AP	FIN-908
E002799	Woningen	Rembrandt- laan	390	3362AP	FIN-908
E002791	Woningen	Rembrandt- laan	374	3362A N	FIN-908
E002759	Woningen	Rembrandt- laan	310	3362A M	FIN-908
E002798	Woningen	Rembrandt- laan	388	3362A N	FIN-908
E002842	Woningen	Reigerln	17	3362PE	FIN-909
E002843	Woningen	Reigerln	19	3362PE	FIN-909
E002844	Woningen	Reigerln	21	3362PE	FIN-909
E002845	Woningen	Reigerln	23	3362PE	FIN-909
E002846	Woningen	Reigerln	25	3362PE	FIN-909
E002847	Woningen	Reigerln	27	3362PE	FIN-909
E002848	Woningen	Reigerln	29	3362PE	FIN-909
E002849	Woningen	Reigerln	31	3362PE	FIN-909
E002850	Woningen	Reigerln	33	3362PE	FIN-909
E002851	Woningen	Reigerln	35	3362PE	FIN-909
E002852	Woningen	Reigerln	37	3362PE	FIN-909
E002853	Woningen	Reigerln	39	3362PE	FIN-909
E002854	Woningen	Reigerln	41	3362PE	FIN-909
E002855	Woningen	Reigerln	43	3362PE	FIN-909
E002856	Woningen	Reigerln	45	3362PE	FIN-909
E002857	Woningen	Reigerln	47	3362PE	FIN-909
E002858	Woningen	Reigerln	49	3362P G	FIN-909
E002859	Woningen	Reigerln	51	3362P G	FIN-909
E002860	Woningen	Reigerln	53	3362P G	FIN-909
E002861	Woningen	Reigerln	55	3362P G	FIN-909
E002862	Woningen	Reigerln	57	3362P G	FIN-909
E002863	Woningen	Reigerln	59	3362P G	FIN-909
E002864	Woningen	Reigerln	61	3362P G	FIN-909
E002865	Woningen	Reigerln	63	3362P G	FIN-909
E002866	Woningen	Reigerln	65	3362P G	FIN-909

E002867	Woningen	ReigerIn	67	3362P G	FIN-909
E002868	Woningen	ReigerIn	69	3362P G	FIN-909
E002869	Woningen	ReigerIn	71	3362P G	FIN-909
E002870	Woningen	ReigerIn	73	3362P G	FIN-909
E002871	Woningen	ReigerIn	75	3362P G	FIN-909
E002872	Woningen	ReigerIn	77	3362P G	FIN-909
E002873	Woningen	ReigerIn	79	3362P G	FIN-909
E002874	Woningen	ReigerIn	81	3362P G	FIN-909
E002875	Woningen	ReigerIn	83	3362P G	FIN-909
E002876	Woningen	ReigerIn	85	3362P G	FIN-909
E002877	Woningen	ReigerIn	87	3362P G	FIN-909
E002878	Woningen	ReigerIn	89	3362P G	FIN-909
E002879	Woningen	ReigerIn	91	3362P G	FIN-909
E002880	Woningen	ReigerIn	93	3362P G	FIN-909
E002881	Woningen	ReigerIn	95	3362P G	FIN-909
E002882	Woningen	ReigerIn	97	3362P H	FIN-909
E002883	Woningen	ReigerIn	99	3362P H	FIN-909
E002884	Woningen	ReigerIn	101	3362P H	FIN-909
E002885	Woningen	ReigerIn	103	3362P H	FIN-909
E002886	Woningen	ReigerIn	105	3362P H	FIN-909
E002887	Woningen	ReigerIn	107	3362P H	FIN-909
E002888	Woningen	ReigerIn	109	3362P H	FIN-909
E002889	Woningen	ReigerIn	111	3362P H	FIN-909
E002890	Woningen	ReigerIn	113	3362P H	FIN-909

E002891	Woningen	Reigerln	115	3362P H	FIN-909
E002892	Woningen	Reigerln	117	3362P H	FIN-909
E002893	Woningen	Reigerln	119	3362P H	FIN-909
E002894	Woningen	Reigerln	121	3362P H	FIN-909
E002895	Woningen	Reigerln	123	3362P H	FIN-909
E002896	Woningen	Reigerln	125	3362P H	FIN-909
E002897	Woningen	Reigerln	127	3362P H	FIN-909
E002898	Woningen	Reigerln	129	3362P H	FIN-909
E002899	Woningen	Reigerln	131	3362P H	FIN-909
E002900	Woningen	Reigerln	133	3362P H	FIN-909
E002901	Woningen	Reigerln	135	3362P H	FIN-909
E002902	Woningen	Reigerln	137	3362P H	FIN-909
E002903	Woningen	Reigerln	139	3362P H	FIN-909
E002904	Woningen	Reigerln	141	3362P H	FIN-909
E002905	Woningen	Reigerln	143	3362P H	FIN-909
E002906	Woningen	Reigerln	145	3362PJ	FIN-909
E002907	Woningen	Reigerln	147	3362PJ	FIN-909
E002908	Woningen	Reigerln	149	3362PJ	FIN-909
E002909	Woningen	Reigerln	151	3362PJ	FIN-909
E002910	Woningen	Reigerln	153	3362PJ	FIN-909
E002911	Woningen	Reigerln	155	3362PJ	FIN-909
E002912	Woningen	Reigerln	157	3362PJ	FIN-909
E002913	Woningen	Reigerln	159	3362PJ	FIN-909
E002914	Woningen	Reigerln	161	3362PJ	FIN-909
E002915	Woningen	Reigerln	163	3362PJ	FIN-909
E002916	Woningen	Reigerln	165	3362PJ	FIN-909
E002917	Woningen	Reigerln	167	3362PJ	FIN-909
E002918	Woningen	Reigerln	169	3362PJ	FIN-909
E002919	Woningen	Reigerln	171	3362PJ	FIN-909
E002920	Woningen	Reigerln	173	3362PJ	FIN-909
E002921	Woningen	Reigerln	175	3362PJ	FIN-909

E002922	Woningen	Reigerln	97 A	3362P H	FIN-909
E002923	Woningen	Reigerln	99 A	3362P H	FIN-909
E002924	Woningen	Reigerln	101 A	3362P H	FIN-909
E002925	Woningen	Reigerln	103 A	3362P H	FIN-909
E002926	Woningen	Reigerln	105 A	3362P H	FIN-909
E002927	Woningen	Reigerln	107 A	3362P H	FIN-909
E002928	Woningen	Reigerln	109 A	3362P H	FIN-909
E002929	Woningen	Reigerln	111 A	3362P H	FIN-909
E002930	Parkeren	Reigerln	1 berg	3362PE	FIN-909
E002931	Parkeren	Reigerln	2 berg	3362PE	FIN-909
E002932	Parkeren	Reigerln	3 berg	3362PE	FIN-909
E002933	Parkeren	Reigerln	4 berg	3362PE	FIN-909
E003226	Woningen	Prof Lorentzln	221	3362SH	FIN-918
E003227	Woningen	Prof Lorentzln	223	3362SH	FIN-918
E003228	Woningen	Prof Lorentzln	225	3362SH	FIN-918
E003229	Woningen	Prof Lorentzln	227	3362SH	FIN-918
E003230	Woningen	Prof Lorentzln	229	3362SH	FIN-918
E003231	Woningen	Prof Lorentzln	231	3362SH	FIN-918
E003232	Woningen	Prof Lorentzln	233	3362SH	FIN-918
E003233	Woningen	Prof Lorentzln	235	3362SH	FIN-918
E003234	Woningen	Prof Lorentzln	237	3362SH	FIN-918
E003235	Woningen	Prof Lorentzln	239	3362SH	FIN-918
E003236	Woningen	Prof Lorentzln	241	3362SH	FIN-918
E003237	Woningen	Prof Lorentzln	243	3362SH	FIN-918
E003238	Woningen	Prof Lorentzln	245	3362SH	FIN-918
E003239	Woningen	Prof Lorentzln	247	3362SH	FIN-918
E003240	Woningen	Prof Lorentzln	249	3362SH	FIN-918
E003241	Woningen	Prof Lorentzln	251	3362SH	FIN-918
E003242	Woningen	Prof Lorentzln	253	3362SH	FIN-918
E003243	Woningen	Prof Lorentzln	255	3362SH	FIN-918
E003298	Woningen	Rembrandt- laan	286	3362AL	FIN-918
E003299	Woningen	Rembrandt- laan	288	3362AL	FIN-918
E003300	Woningen	Rembrandt- laan	290	3362AL	FIN-918
E003301	Woningen	Rembrandt- laan	292	3362AL	FIN-918

E003302	Woningen	Rembrandt- laan	294	3362AL	FIN-918
E003303	Woningen	Rembrandt- laan	296	3362AL	FIN-918
E003304	Woningen	Rembrandt- laan	298	3362AL	FIN-918
E003305	Woningen	Rembrandt- laan	300	3362AL	FIN-918
E003306	Woningen	Rembrandt- laan	302	3362AL	FIN-918
E003307	Woningen	Rembrandt- laan	304	3362AL	FIN-918
E003308	Woningen	Rembrandt- laan	306	3362AL	FIN-918
E003309	Woningen	Rembrandt- laan	308	3362AL	FIN-918
E003316	Parkeren	Rembrandt- laan	70 berg	D	FIN-918
E003317	Parkeren	Rembrandt- laan	71 berg	D	FIN-918
E003318	Parkeren	Rembrandt- laan	72 berg	D	FIN-918
E003319	Parkeren	Prof Lorentzln	45 berg	3362SK	FIN-918
E003320	Parkeren	Prof Lorentzln	46 berg	3362SK	FIN-918
E003321	Parkeren	Prof Lorentzln	49 berg	3362SK	FIN-918
E003322	Parkeren	Prof Lorentzln	50 berg	3362SK	FIN-918
E003345	Parkeren	Rembrandt- laan	69 berg	D	FIN-918
E003346	Parkeren	Prof Lorentzln	47 berg	3362SK	FIN-918
E003347	Parkeren	Prof Lorentzln	48 berg	3362SK	FIN-918
E003396	Woningen	Rembrandt- laan	470	3362AS	FIN-920
E003397	Woningen	Rembrandt- laan	472	3362AS	FIN-920
E003398	Woningen	Rembrandt- laan	474	3362AS	FIN-920
E003399	Woningen	Rembrandt- laan	476	3362AS	FIN-920
E003400	Woningen	Rembrandt- laan	478	3362AS	FIN-920
E003401	Woningen	Rembrandt- laan	480	3362AS	FIN-920
E003402	Woningen	Rembrandt- laan	482	3362AS	FIN-920
E003403	Woningen	Rembrandt- laan	484	3362AS	FIN-920

E003404	Woningen	Rembrandt- laan	486	3362AS	FIN-920
E003405	Woningen	Rembrandt- laan	488	3362AS	FIN-920
E003406	Woningen	Rembrandt- laan	490	3362AS	FIN-920
E003407	Woningen	Rembrandt- laan	492	3362AS	FIN-920
E003408	Woningen	Rembrandt- laan	494	3362AS	FIN-920
E003409	Woningen	Rembrandt- laan	496	3362AS	FIN-920
E003410	Woningen	Rembrandt- laan	498	3362AS	FIN-920
E003411	Woningen	Rembrandt- laan	500	3362AS	FIN-920
E003412	Woningen	Rembrandt- laan	502	3362AT	FIN-920
E003413	Woningen	Rembrandt- laan	504	3362AT	FIN-920
E003414	Woningen	Rembrandt- laan	506	3362AT	FIN-920
E003415	Woningen	Rembrandt- laan	508	3362AT	FIN-920
E003416	Woningen	Rembrandt- laan	510	3362AT	FIN-920
E003417	Woningen	Rembrandt- laan	512	3362AT	FIN-920
E003418	Woningen	Rembrandt- laan	514	3362AT	FIN-920
E003419	Woningen	Rembrandt- laan	516	3362AT	FIN-920
E003420	Woningen	Rembrandt- laan	518	3362AT	FIN-920
E003421	Woningen	Rembrandt- laan	520	3362AT	FIN-920
E003422	Woningen	Rembrandt- laan	522	3362AT	FIN-920
E003423	Woningen	Rembrandt- laan	524	3362AT	FIN-920
E003424	Woningen	Rembrandt- laan	526	3362AT	FIN-920
E003425	Woningen	Rembrandt- laan	528	3362AT	FIN-920
E003426	Woningen	Rembrandt- laan	530	3362AT	FIN-920
E003427	Woningen	Rembrandt- laan	532	3362AT	FIN-920

E003428	Woningen	Rembrandt- laan	534	3362AT	FIN-920
E003429	Woningen	Rembrandt- laan	536	3362AT	FIN-920
E003430	Woningen	Rembrandt- laan	538	3362AT	FIN-920
E003431	Woningen	Rembrandt- laan	540	3362AT	FIN-920
E003432	Woningen	Rembrandt- laan	542	3362AT	FIN-920
E003433	Woningen	Rembrandt- laan	544	3362AT	FIN-920
E003434	Woningen	Rembrandt- laan	546	3362AT	FIN-920
E003435	Woningen	Rembrandt- laan	548	3362AT	FIN-920
E003436	Woningen	Rembrandt- laan	550	V	FIN-920
E003437	Woningen	Rembrandt- laan	552	V	FIN-920
E003438	Woningen	Rembrandt- laan	554	V	FIN-920
E003439	Woningen	Rembrandt- laan	556	V	FIN-920
E003440	Woningen	Rembrandt- laan	558	V	FIN-920
E003441	Woningen	Rembrandt- laan	560	V	FIN-920
E003442	Woningen	Rembrandt- laan	562	V	FIN-920
E003443	Woningen	Rembrandt- laan	564	V	FIN-920
E003444	Woningen	Rembrandt- laan	566	V	FIN-920
E003445	Woningen	Rembrandt- laan	568	V	FIN-920
E003446	Woningen	Rembrandt- laan	570	V	FIN-920
E003447	Woningen	Rembrandt- laan	572	V	FIN-920
E003448	Woningen	Rembrandt- laan	574	V	FIN-920
E003449	Woningen	Rembrandt- laan	576	V	FIN-920
E003450	Woningen	Rembrandt- laan	578	V	FIN-920
E003451	Woningen	Rembrandt- laan	580	V	FIN-920

E003452	Woningen	Rembrandt- laan	582	3362A W	FIN-920
E003453	Woningen	Rembrandt- laan	584	3362A W	FIN-920
E003454	Woningen	Rembrandt- laan	586	3362A W	FIN-920
E003455	Woningen	Rembrandt- laan	588	3362A W	FIN-920
E003456	Woningen	Rembrandt- laan	590	3362A W	FIN-920
E003457	Woningen	Rembrandt- laan	592	3362A W	FIN-920
E003458	Woningen	Rembrandt- laan	594	3362A W	FIN-920
E003459	Woningen	Rembrandt- laan	596	3362A W	FIN-920
E003460	Woningen	Rembrandt- laan	598	3362A W	FIN-920
E003461	Woningen	Rembrandt- laan	600	3362A W	FIN-920
E003462	Woningen	Rembrandt- laan	602	3362A W	FIN-920
E003463	Woningen	Rembrandt- laan	604	3362A W	FIN-920
E003464	Woningen	Rembrandt- laan	606	3362A W	FIN-920
E003465	Woningen	Rembrandt- laan	608	3362A W	FIN-920
E003466	Woningen	Rembrandt- laan	610	3362A W	FIN-920
E003467	Woningen	Rembrandt- laan	612	3362A W	FIN-920
E003468	Woningen	Rembrandt- laan	614	3362A W	FIN-920
E003469	Woningen	Rembrandt- laan	616	3362A W	FIN-920
E003470	Woningen	Rembrandt- laan	618	3362A W	FIN-920
E003471	Woningen	Rembrandt- laan	620	3362A W	FIN-920
E003472	Woningen	Rembrandt- laan	622	3362A W	FIN-920
E003473	Woningen	Rembrandt- laan	624	3362A W	FIN-920
E003474	Woningen	Rembrandt- laan	626	3362A W	FIN-920
E003475	Woningen	Rembrandt- laan	628	3362A W	FIN-920

E003476	Parkeren	Rembrandt- laan	1 berg	3362AS	FIN-920
E003477	Parkeren	Rembrandt- laan	2 berg	3362AS	FIN-920
E003478	Parkeren	Rembrandt- laan	3 berg	3362AS	FIN-920
E003479	Parkeren	Rembrandt- laan	3 berg	3362AS	FIN-920
E003480	Woningen	Thor- beckelaan	271	3362BS	FIN-921
E003481	Woningen	Thor- beckelaan	273	3362BS	FIN-921
E003482	Woningen	Thor- beckelaan	275	3362BS	FIN-921
E003483	Woningen	Thor- beckelaan	277	3362BS	FIN-921
E003484	Woningen	Thor- beckelaan	279	3362BS	FIN-921
E003485	Woningen	Thor- beckelaan	281	3362BS	FIN-921
E003486	Woningen	Thor- beckelaan	283	3362BS	FIN-921
E003487	Woningen	Thor- beckelaan	285	3362BS	FIN-921
E003488	Woningen	Thor- beckelaan	287	3362BS	FIN-921
E003489	Woningen	Thor- beckelaan	289	3362BS	FIN-921
E003490	Woningen	Thor- beckelaan	291	3362BS	FIN-921
E003491	Woningen	Thor- beckelaan	293	3362BS	FIN-921
E003492	Woningen	Thor- beckelaan	295	3362BS	FIN-921
E003493	Woningen	Thor- beckelaan	297	3362BS	FIN-921
E003494	Woningen	Thor- beckelaan	299	3362BS	FIN-921
E003495	Woningen	Thor- beckelaan	301	3362BS	FIN-921
E003496	Woningen	Thor- beckelaan	303	3362BS	FIN-921
E003497	Woningen	Thor- beckelaan	305	3362BS	FIN-921
E003498	Woningen	Thor- beckelaan	307	3362BS	FIN-921

E003499	Woningen	Thor- beckelaan	309	3362BS	FIN-921
E003500	Woningen	Thor- beckelaan	311	3362BS	FIN-921
E003501	Woningen	Thor- beckelaan	313	3362BS	FIN-921
E003502	Woningen	Thor- beckelaan	315	3362BS	FIN-921
E003503	Woningen	Thor- beckelaan	317	3362BS	FIN-921
E003504	Woningen	Thor- beckelaan	319	3362BS	FIN-921
E003505	Woningen	Thor- beckelaan	321	3362BS	FIN-921
E003506	Woningen	Thor- beckelaan	323	3362BS	FIN-921
E003507	Woningen	Thor- beckelaan	325	3362BS	FIN-921
E003508	Woningen	Thor- beckelaan	327	3362BS	FIN-921
E003509	Woningen	Thor- beckelaan	329	3362BS	FIN-921
E003510	Woningen	Thor- beckelaan	331	3362BS	FIN-921
E003511	Woningen	Thor- beckelaan	333	3362BS	FIN-921
E003512	Woningen	Thor- beckelaan	335	3362BS	FIN-921
E003513	Woningen	Thor- beckelaan	337	3362BS	FIN-921
E003514	Woningen	Thor- beckelaan	339	3362BS	FIN-921
E003515	Woningen	Thor- beckelaan	341	3362BS	FIN-921
E003516	Woningen	Thor- beckelaan	343	3362BS	FIN-921
E003517	Woningen	Thor- beckelaan	345	3362BS	FIN-921
E003518	Woningen	Thor- beckelaan	347	3362BS	FIN-921
E003519	Woningen	Thor- beckelaan	349	3362BS	FIN-921
E003520	Woningen	Thor- beckelaan	351	3362BS	FIN-921
E003521	Woningen	Thor- beckelaan	353	3362BS	FIN-921
E003522	Woningen	Thor- beckelaan	355	3362BS	FIN-921

E003523	Woningen	Thor- beckelaan	357	3362BS	FIN-921
E003524	Woningen	Thor- beckelaan	359	3362BS	FIN-921
E003525	Woningen	Thor- beckelaan	361	3362BS	FIN-921
E003526	Woningen	Thor- beckelaan	363	3362BS	FIN-921
E003527	Woningen	Thor- beckelaan	365	3362BS	FIN-921
E003528	Woningen	Thor- beckelaan	367	3362BS	FIN-921
E003529	Woningen	Thor- beckelaan	369	3362BS	FIN-921
E003530	Woningen	Thor- beckelaan	371	3362BS	FIN-921
E003531	Woningen	Thor- beckelaan	373	3362BS	FIN-921
E003532	Woningen	Thor- beckelaan	375	3362BS	FIN-921
E003533	Woningen	Thor- beckelaan	377	3362BS	FIN-921
E003534	Woningen	Thor- beckelaan	379	3362BS	FIN-921
E003535	Woningen	Thor- beckelaan	381	3362BS	FIN-921
E003536	Woningen	Thor- beckelaan	383	3362BS	FIN-921
E003537	Woningen	Thor- beckelaan	385	3362BS	FIN-921
E003538	Woningen	Thor- beckelaan	387	3362BS	FIN-921
E003539	Woningen	Thor- beckelaan	389	3362BS	FIN-921
E003540	Woningen	Thor- beckelaan	391	3362BS	FIN-921
E003541	Woningen	Thor- beckelaan	393	3362BS	FIN-921
E003542	Woningen	Thor- beckelaan	395	3362BS	FIN-921
E003543	Woningen	Thor- beckelaan	397	3362BS	FIN-921
E003544	Woningen	Thor- beckelaan	399	3362BS	FIN-921
E003545	Woningen	Thor- beckelaan	401	3362BS	FIN-921
E003546	Woningen	Thor- beckelaan	403	3362BS	FIN-921

E003547	Woningen	Thor- beckelaan	405	3362BS	FIN-921
E003548	Woningen	Thor- beckelaan	407	3362BS	FIN-921
E003549	Woningen	Thor- beckelaan	409	3362BS	FIN-921
E003550	Woningen	Thor- beckelaan	411	3362BS	FIN-921
E003551	Woningen	Thor- beckelaan	413	3362BS	FIN-921
E003552	Woningen	Thor- beckelaan	415	3362BS	FIN-921
E003553	Woningen	Thor- beckelaan	417	3362BS	FIN-921
E003554	Woningen	Thor- beckelaan	419	3362BS	FIN-921
E003555	Woningen	Thor- beckelaan	421	3362BS	FIN-921
E003556	Woningen	Thor- beckelaan	423	3362BS	FIN-921
E003557	Woningen	Thor- beckelaan	425	3362BS	FIN-921
E003558	Woningen	Thor- beckelaan	427	3362BS	FIN-921
E003559	Woningen	Thor- beckelaan	429	3362BS	FIN-921
E003560	Parkeren	Thor- beckelaan	1 berg	3362BL	FIN-921
E003561	Parkeren	Thor- beckelaan	3 berg	3362BL	FIN-921
E003562	Parkeren	Thor- beckelaan	4 berg	3362BT	FIN-921
E003563	Parkeren	Thor- beckelaan	2 berg	3362BT	FIN-921
E003644	Woningen	Roerdomp- straat	2	3362PL	FIN-923
E003645	Woningen	Roerdomp- straat	4	3362PL	FIN-923
E003646	Woningen	Roerdomp- straat	6	3362PL	FIN-923
E003647	Woningen	Roerdomp- straat	8	3362PL	FIN-923
E003648	Woningen	Roerdomp- straat	10	3362PL	FIN-923
E003649	Woningen	Roerdomp- straat	12	3362PL	FIN-923

E003650	Woningen	Roerdomp- straat	14	3362PL	FIN-923
E003651	Woningen	Roerdomp- straat	16	3362PL	FIN-923
E003652	Woningen	Roerdomp- straat	18	3362PL	FIN-923
E003653	Woningen	Roerdomp- straat	20	3362PL	FIN-923
E003654	Woningen	Roerdomp- straat	22	3362PL	FIN-923
E003655	Woningen	Roerdomp- straat	24	3362PL	FIN-923
E003656	Woningen	Roerdomp- straat	26	3362PL	FIN-923
E003657	Woningen	Roerdomp- straat	28	3362PL	FIN-923
E003658	Woningen	Roerdomp- straat	30	3362PL	FIN-923
E003659	Woningen	Roerdomp- straat	32	3362PL	FIN-923
E003660	Woningen	Roerdomp- straat	34	3362PL	FIN-923
E003661	Woningen	Roerdomp- straat	36	3362PL	FIN-923
E003662	Woningen	Roerdomp- straat	38	3362PL	FIN-923
E003663	Woningen	Roerdomp- straat	40	3362PL	FIN-923
E003664	Woningen	Roerdomp- straat	42	3362PL	FIN-923
E003665	Woningen	Roerdomp- straat	44	3362PL	FIN-923
E003666	Woningen	Roerdomp- straat	46	3362PL	FIN-923
E003667	Woningen	Roerdomp- straat	48	3362PL	FIN-923
E003668	Woningen	Roerdomp- straat	50	3362PL	FIN-923
E003669	Woningen	Roerdomp- straat	52	3362PL	FIN-923
E003670	Woningen	Roerdomp- straat	54	3362PL	FIN-923
E003671	Woningen	Roerdomp- straat	56	3362PL	FIN-923
E003672	Woningen	Roerdomp- straat	58	3362PL	FIN-923
E003673	Woningen	Roerdomp- straat	60	3362PL	FIN-923

E004662	Parkeren	Roerdomp- straat	1 G	3362PK FIN-975
E004663	Parkeren	Roerdomp- straat	2 G	3362PL FIN-975
E004664	Parkeren	Roerdomp- straat	3 G	3362PK FIN-975
E004665	Parkeren	Roerdomp- straat	4 G	3362PL FIN-975
E004666	Parkeren	Roerdomp- straat	5 G	3362PK FIN-975
E004667	Parkeren	Roerdomp- straat	6 G	3362PL FIN-975
E004668	Parkeren	Roerdomp- straat	7 G	3362PK FIN-975