

Gemeenteraad Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 15 april 2021
Zaaknummer: 2021-0023229

stedenbouwkundig kader herontwikkeling Poldermolen 8

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Poldermolen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 70.000 ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan.

Inhoud

Inleiding

De locatie aan de Poldermolen 8, waar nu de brandweerkazerne en het politiebureau zijn gevestigd, komt medio 2022 vrij voor herontwikkeling. De brandweer verhuist dit jaar en naar verwachting zal de politie in het voorjaar van 2022 verhuizen. Om te zorgen dat de herontwikkeling direct van start kan gaan is het van belang dat het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld. De eerste stap in dat proces is de vaststelling van een stedenbouwkundig kader op basis waarvan een plan kan worden uitgewerkt. Omdat het gaat om een "beeldbepalende locatie" wordt het stedenbouwkundig kader conform de gemaakte werkafspraken aan de raad voorgelegd voor dat het project verder wordt uitgewerkt. Voorgesteld wordt om bijgaand stedenbouwkundig kader vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van het stedenbouwkundig kader waaraan de ontwikkeling van de locatie moet voldoen. Dit kader is de basis voor de verdere planuitwerking.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig kader biedt de basis voor de verdere uitwerking van het plan

Bijgaand vindt u een bijlage met daarin het stedenbouwkundig kader en een tweetal schetsverkenningen. Die laten zien hoe een mogelijke ontwikkeling er uit zou kunnen zien. Meerdere varianten zijn mogelijk. Op basis van deze uitgangspunten kan het plan verder worden uitgewerkt. Het kader voorziet in de ontwikkeling van maximaal 3 woongebouwen van verschillende hoogtes (zie ook argument 1.2) waarvan er 2 door een plint verbonden zijn. Het uitgangspunt is dat er (middeldure) koopwoningen gerealiseerd worden voor doorstromers uit de omliggende wijken. In de wijk Molenvliet zijn op dit moment geen appartementen aanwezig. Per woning wordt er voorzien in 1 parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein dat gerealiseerd wordt aan de zijde van de Veerweg. De overige parkeergelegenheid krijgt een plek in de buitenruimte. Aan de voorzijde van de gebouwen ontstaat tussen de nieuwbouw en de huidige bebouwing een klein pleintje. Het plan voorziet daarnaast in vergroening. De stedenbouwkundige principes zijn beschreven in de bijlage bij dit voorstel.

1.2 Het gemeentelijk deel van het project wordt zelfstandig ontwikkeld.

Het plan kan gefaseerd worden uitgewerkt. Om te voorkomen dat de brandweerkazerne en het politiebureau leeg komen te staan, wordt er vaart gemaakt met de ontwikkeling van het gemeentelijk deel. Hier is voorzien in de bouw van 2 woongebouwen. In de bijlage zijn deze aangeduid met A en B. Het derde gebouw (C) is getekend op gemeentelijke grond maar kan alleen worden gerealiseerd als de andere grondeigenaren in de Poldermolen deelnemen aan het project. Hierover wordt nog gesproken maar de intenties zijn positief.

1.3 Het stedenbouwkundige verkenning is door omwonenden goed ontvangen

De verkenning heeft gedurende twee weken ter inzage gelegen. Alle direct omwonenden zijn per brief geïnformeerd. Helaas was het houden van een inloopavond door de corona-maatregelen niet mogelijk. De reacties op het plan waren overwegend positief. Wel werd door één van de briefschrijvers aandacht gevraagd voor de parkeersituatie in het weekend. Uiteraard wordt hier bij de nadere uitwerking aandacht aan besteed. De voorgestelde massa van het plan en de hoogte van de nieuwe woongebouwen leverde slechts één negatieve reactie op.

1.4 Op basis van de stedenbouwkundige kaders kan de ontwikkeling een positief financieel resultaat hebben.

De eerste berekeningen, op basis van de schetsverkenningen, laten zien dat dit project met een positief saldo afgesloten kan worden. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de looptijd van het project en het uiteindelijke programma nog flinke invloed kunnen hebben op het eindresultaat.

2.1 Voor de verdere uitwerking van het plan is een voorbereidingskrediet nodig

In de begroting is geen budget opgenomen voor de planvorming. Uw raad is bevoegd om een voorbereidingskrediet vast te stellen zodat de ambtelijke inzet, de kosten van onderzoeken en het opstellen van een bestemmingsplan in 2021 opgepakt kunnen worden. Voor de sloop en verdere uitwerking wordt, indien noodzakelijk nader krediet gevraagd.

Kanttekeningen

De stedenbouwkundige kaders bieden de mogelijkheid om 3 gebouwen te ontwikkelen. Het derde gebouw kan alleen worden ontwikkeld indien hierover overeenstemming wordt bereikt met twee andere grondeigenaren in het de Poldermolen. Indien het niet lukt om hierover overeenstemming te bereiken, zal er overleg moeten plaatsvinden over alternatieven voor dit deel van de Poldermolen.

Financiën

Het gevraagde voorbereidingskrediet van € 70.000 is voor 2021 voldoende om de plankosten te dekken (ambtelijk inzet, planvorming en onderzoeken). De eerste financiële verkenningen laten zien dat de herontwikkeling met een positief saldo afgesloten kan worden en het voorbereidingskrediet komt ten laste van deze ontwikkeling.

Uitvoering

Op dit moment wordt met de andere grondeigenaren in dit deel van de Poldermolen onderzocht of het mogelijk is om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen. Over de uitkomsten van dit overleg wordt u nader geïnformeerd.

Het voornemen is om het ontwerp-bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2021 ter inzage te leggen zodat het in het eerste kwartaal van 2022 (indien nodig op grond van het overgangsrecht op basis van Omgevingswet) vastgesteld kan worden.

Na de verhuizing van brandweer en politie zal zo snel mogelijk een aanvang gemaakt worden met de sloop.

Communicatie & participatie

Het plan heeft op grond van de Inspraakverordening gedurende twee weken ter inzage gelegen. In verband met de corona-crisis is er geen inloopavond gehouden. Belangstellenden mochten schriftelijk reageren, maar ook bellen en mailen. Hiervan is heel weinig gebruik gemaakt. Op social media is het plan ook goed ontvangen. Wel wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de woningen.

Er wordt een projectpagina gemaakt op de gemeentesite. Hier zal voor belangstellende informatie te vinden zijn.

In het vierde kwartaal van 2021 zal het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Op dat moment is er weer een formeel moment voor het indienen van reacties.

Duurzaamheid & ecologie

De stedenbouwkundige opzet voorziet in een forse vergroening van het gebied. Op dit moment is het gebied nagenoeg geheel verhard. Bij de vormgeving van de gebouwen zal aandacht besteed worden aan natuurinclusief bouwen.

ICT

Niet van toepassing.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,



Secretaris



Burgemeester

Bijlagen

1. 210309_Poldermolen_Stedenbouwkundig visie + kaders.pdf
2. presentatie raad Poldermolen 20210331 definitief.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum: donderdag 15 april 2021

De raad van de gemeente Papendrecht,
gelezen het voorstel van het college van 16 maart 2021,

besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de Poldermolen.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 70.000 ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 15 april 2021,