

Aan de gemeenteraad

datum 4 december 2023
behandeld door W. van den Bosch
ons kenmerk 2023-0089728
doorkiesnummer 078-7706361
onderwerp Brief over antwoorden
schriftelijke vragen -
Veerpromenade

In deze brief treft u de antwoorden op schriftelijke vragen die zijn gesteld naar aanleiding van de oordeelsvorming van 30 november 2023 over het beeldkwaliteitskader voor de nieuwbouw aan de Veerpromenade.

De fractie van Onafhankelijk Papendrecht stelt de volgende vragen:

1. *Hoe hoog wordt nu het geplande gebouw?*
Conform bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 30 meter. Het beeldkwaliteitskader stelt hier gedeeltelijk beperkingen aan.
2. *Zijn hier de wensen van de omwoners meegenomen, zoals gezegd is in boven genoemde vergadering door de Wethouder?*
Bij de nadere invulling zijn de bezwaren van omwonenden meegewogen. Zo is het hoogste volume opgeschoven richting het gemeentehuis en is een deel van de plint weggelaten, zodat meer ruimte ontstaat tussen beide gebouwen.
3. *Is er toch niet een ruimte te creëren voor culturele actievistijden?*
Voor de plint van het gebouw geldt de bestemming centrumfuncties. Binnen deze functie is ook een culturele invulling mogelijk.
4. *Zo ja geweldig !*
5. *Zo nee waarom niet?*
6. *Wetende dat op de Meent enkele panden leeg staan en het niet uitgesloten is dat dit ook in het nieuw te bouwen pand zou kunnen gebeuren. Lijkt u het dan al niet handig om een plan B te hebben voor deze nieuwbouw en de bestemming van de ruimtes bij e.v.t. leegstand? Denkend aan vraag 3.*
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is rekening gehouden met een afnemende vraag naar winkeloppervlak. Daarom is een maximum gesteld van 200m² voor detailhandel in de plint.

De fractie van GroenLinks stelt de volgende vragen:

1. *Hoe is dit onderwerp in het kader van participatie vorm gegeven met omwonenden/belanghebbenden. (Zeker gelet op de derde bullit van het aangenomen amendement VVD/CU)?*
Het beeldkwaliteitskader is niet op basis van participatie tot stand gekomen, maar op basis van een wens om aan te sluiten op de naastgelegen ontwikkeling aan de Veerpromenade 23. Het kader heeft wel ter inzage gelegen en omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke reacties.
2. *Hoeveel appartementen komen er nu precies?*

Het bestemmingsplan staat maximaal 50 appartementen toe.

3. *Als een derde van de appartementen voor starters is gereserveerd wat gaan deze woningen dan kosten?*
Dit is nog niet bekend en zal mede afhankelijk zijn van de op dat moment geldende rente.
4. *Hoe wordt het parkeren geregeld?*
Voor de ontwikkeling zijn ca. 35 parkeerplaatsen beschikbaar in een garage aan de Meent 5, waarvan de gemeente thans eigenaar is. Aanvullende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd onder het gebouw.
5. *Hoe wordt het groen gerealiseerd?*
Dit zal blijken uit de toekomstige ontwerpen.
6. *Wat gaat de bestemming worden van de plint, mede gelet op de inmiddels ontstane leegstand en het aantrekkelijk maken/houden van het winkelpark?*
In het bestemmingsplan is bepaald dat in de plint centrumfuncties zijn toegestaan.
7. *Wat bedoelt het college met de opmerking wij gaan de regie voeren bij de te bouwen starterswoningen?*
In het voorstel staat dat de gemeente regie wil voeren op de architectonische uitstraling van het gebouw. Onder meer omdat een deel van de beoogde doelgroep (starters) zich weinig kritisch kan opstellen. Daartoe is dit beeldkwaliteitskader opgesteld.
8. *Er ligt thans een compleet nieuw voorstel, wat ook nog eens verder uitgewerkt moet worden, hoe gaat dit college in de toekomst hier omwonende en belanghebbenden bij betrekken?*
De grond wordt aangeboden aan de markt aan de hand van een bieding. Het is aan de toekomstige ontwikkelaar hiervoor een ontwerp op te stellen binnen de kaders van het bestemmingsplan en van het beeldkwaliteitsplan. Omwonenden en belanghebbenden hebben zich over deze kaders uit kunnen spreken.
9. *in de stukken wordt duidelijk verwoord dat de vorige voorstellen niet haalbaar bleken. Kan het college uitleggen waarom het niet haalbaar was?*
Zoals in het voorstel verwoord onder meer als gevolg van de opgelopen rente en hard gestegen bouwkosten.
10. *is het antwoord op vraag 9 een besluit van het college zelf of zijn zij overstag gegaan nadat projectontwikkelaars hebben aangegeven dat bit plan geen kans van slagen had? (zie voorstel 1.1)*
Op dit moment is voor deze ontwikkeling nog in het geen marktpartij in beeld.
11. *Uit de stukken blijkt een grote inmenging van de projectontwikkelaars waarnaar het college kennelijk luistert. Wie is er nu feitelijk in charge als het om woningbouw in deze gemeente gaat? Het antwoord graag duiden.*
Het college is niet doof voor signalen vanuit de markt als de haalbaarheid van een beoogde ontwikkeling onder druk staat.

De fractie van Papendrechts Algemeen Belang stelt de volgende vragen:

1. *Vanuit sommige partijen is de wens geuit voor meer groen aan de gevels. Heeft dit gevolgen heeft voor de fundering (zwaarder = duurder) en hoe groot zijn de hogere bouwkosten.*
De kosten van een groengevel bedragen ongeveer €500 per vierkante meter. In deze prijs is zowel studie, ontwerp en plaatsing begrepen. Onderhoud is niet vervat in dit bedrag. De fundering behoeft doorgaans geen aanpassingen.

2. *Plint: Goed om het 'levendige' deel te situeren aan de Markt. Betekent dit dat aan de Veerpromenade zijde geen winkels of andere voorzieningen komen?*
Nee. In het bestemmingsplan is bepaald dat de plint mag worden aangewend voor centrumfuncties, met de kanttekening dat het oppervlak detailhandel maximaal 200 m² mag bedragen. Het is aan de toekomstige ontwikkelaar hier invulling aan te geven. In het beeldkwaliteitskader is aangegeven dat in ieder geval de zijde van het plein een levendige functie moet hebben. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van horeca. Aan de zijde van de Veerpromenade is dit niet voorgeschreven; daar zou de levendigheid ook kunnen komen van het pleintje, mits dat daarop wordt ingericht.
3. *Raampartijen: ramen verhogen woongenot, hoe wordt dit niet ondergeschikt gemaakt aan het belang van de vormgeving van de gevels?*
De compositie van de gevel in relatie tot het wooncomfort wordt meegenomen in de totale beoordeling van de ontwerpen.
4. *Aansluiting openbare ruimte. Wat wordt de aanrijroute voor de geplande ingang van de parkeergarage voor het nieuwe gebouw?*
De aanrijroute is via de Schooldwarsstraat, dus langs de dierenwinkel.
5. *Stedenbouwkundig accent: dat wil in de praktijk nog wel eens betekenen dat men compleet afwijkt van het beeld van de omgeving. In hoeverre kan vooraf worden geborgd dat een stedenbouwkundig accent niet juist alle andere beoogde voorwaarden voor inpassing in bestaande bebouwing tenietdoet, waarmee aldus het averechtse wordt bereikt?*
Dit wordt geborgd in het aanbestedingsproces. Ontwikkelaars ontvangen een kavelpaspoort op basis waarvan zij worden uitgenodigd om deel te nemen aan de aanbesteding. Uit het paspoort kunnen zij opmaken welk eindbeeld de gemeente voor ogen heeft. In dit kavelpaspoort wordt ook gerefereerd aan het bouwplan voor Veerpromenade 23, waarop de gemeente qua ontwerp nauw wil aansluiten. Om in te schrijven dienen ontwikkelaars een schriftelijke motivatie en referenties te overleggen. Hieruit volgt een selectie. De geselecteerde partijen gaan vervolgens aan de slag met een eigen uitwerking. Gedurende het ontwerpproces vinden nog dialoogsessies plaats met de gemeente, opdat excessen worden vermeden voordat een bieding wordt uitgebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Teamleider GROV

F. Bergmans – De Pijper