

Technische vragen GroenLinks omtrent MFA/Van der Palmgebied/VO-scholen

Voorstel - Haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie in het Van der Palmgebied

1. Pagina 14 haalbaarheidsonderzoek Synarchis: de gemeente wil kostendekkend huurtarieven berekenen. Idealiter wijkt de huur niet noemenswaardig af van de huur van de huidige accommodatie. De huidige accommodatie is oud en daar is de huur op afgestemd. Er volgt een negatief exploitatiesaldo en dus zullen de verenigingen gecompenseerd moeten worden middels subsidie. Hoe stelt de gemeente zich voor om kostendekkende huurtarieven te berekenen en gelijktijdig niet noemenswaardig af te wijken van de huidige huurtarieven? Is al duidelijk hoeveel de compensatie/subsidie gaat kosten?

Antwoord:

Synarchis voert op dit moment een opdracht uit, die moet leiden tot advisering over tariefstelling, beheer- en exploitatievorm en horecaconcept. Met de uitkomsten gaan we in gesprek met de beoogde gebruikers met als doel commitment op het toekomstig gebruik van de MFA te krijgen. Dit alles zal onderdeel zijn van een raadsvoorstel kredietaanvraag MFA (3 juli 2025).

2. Argument 1.3: “Bij alle betrokkenen is veel draagvlak voor scenario 2. Vooral de herkenbaarheid en (het zoveel mogelijk behoud van) de identiteit zijn daarbij doorslaggevend.” Kan dit nader worden toegelicht en geconcretiseerd?

Antwoord:

We verwijzen naar paragraaf 7.3. van het Synarchis-rapport.

3. Argument 1.5: “De bescheiden extra efficiëntie in minder oppervlakte bij de combinatie van de drie voorzieningen weegt niet op tegen de inhoudelijke bedenkingen daartegen bij de sociaal-culturele gebruikersdoelgroep.” Wat zijn deze “inhoudelijke bedenkingen”?

Antwoord:

De bedenkingen liggen met name op het vlak van ontmoeting en menging in gezamenlijke, multifunctionele ruimten. Om het wat beeldend te maken de theaterbezoeker, de bridger en de muziekbeoefenaar hebben meer gemeenschappelijkheden met elkaar zonder een team zwetende sporters na afloop van een wedstrijd dan met de aanwezigheid van deze sporters. Het gaat vooral om de herkenbaarheid en (het zoveel mogelijk behoud van) de identiteit van de eigen vereniging, tezamen met die verenigingen met een vergelijkbare doelgroep.

4. Argument 1.5: Op welke wijze zijn de wensen en bedenkingen van de verschillende gebruikersdoelgroepen tegen elkaar afgewogen, nu kennelijk de bedenkingen van de sociaal-culturele gebruikersdoelgroep doorslaggevend zijn (geweest) in het bepalen van de voorkeur voor scenario 2?

Antwoord:

Deze stellingname klopt niet. We verwijzen naar paragraaf 7.3. van het Synarchis-rapport en naar het antwoord op vraag 3.

5. Argument 1.6: “Vanwege de bestaande indeling van theater De Willem en de fysiek gewenste koppeling met de entree en horecavoorziening van de MFA valt scenario 3 (incl. sportvoorziening) niet te realiseren.” Waar blijkt dit uit?

Antwoord:

Het is logisch voor te stellen dat een voorkeur voor een centrale koppeling van entree, ontmoetingsruimte en horecavoorziening voor MFA en theater De Willem, gelet op de ligging en de bestaande indeling van het theater, niet valt te combineren met multifunctionele ruimten van de sportvoorziening. Zie de tekeningen in bijlage 1 bij het raadsvoorstel over de stedenbouwkundige opzet van het Van der Palmgebied.

6. Argument 1.8: “Besluitvorming over realisatie van nieuwbouw van de het Willem de Zwijgercollege incl. de sportvoorziening kan volgens planning plaatsvinden en die van de nieuwe MFA op een later tijdstip. Daarmee wordt vertraging in de planning van de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College voorkomen.” Waarom zou een gekoppelde besluitvorming vertraging opleveren?

Antwoord:

Voor de VO-scholen wordt nu een investeringskrediet gevraagd, voor de MFA later. Het betekent dat het ontwerpproces voor de VO-scholen direct na positieve besluitvorming door raad hervat kan worden, zonder dat gewacht hoeft te worden op definitieve besluitvorming over de MFA. Het huidige voorstel over de MFA gaat immers uitsluitend over het te kiezen scenario. Voor het verzoek om krediet voor de MFA werken we toe naar de raadsvergadering van 3 juli 2025.

7. Argument 1.10: “Het volledig bedachte woningprogramma kan na de komst van de MFA Cultuur worden gerealiseerd en de grondopbrengsten geoptimaliseerd, want door het verplaatsing van Excelsior en To Be naar de MFA, kan de voormalige basisschool gesloopt worden ten gunste van woningbouw.” In 2022 is bewust gekozen voor het loskoppelen van het programma aan de Douwes Dekkerlaan van de ontwikkelingen aan het Van der Palmgebied, zodat het programma aan de Douwes Dekkerlaan sneller kan starten, nu hier naar verwachting minder tijd mee gemoeid zou zijn. Hoe komt het dat deze verwachting niet is waargemaakt en ontwikkeling aan de Douwes Dekkerlaan toch moet wachten tot voltooiing van de ontwikkeling aan het Van de Palmgebied?

Antwoord:

De ontwikkeling van de Douwes Dekkerslaan hoeft sowieso niet te wachten op de voltooiing van de ontwikkeling aan het Van de Palmgebied, zelfs niet op de oplevering van een eventuele MFA. Maar als er geen MFA komt, dan kan de basisschool, waarin Excelsior en To Be zijn gehuisvest zijn, niet gesloopt worden, waardoor een deel van de woningbouwontwikkeling aan de Douwes Dekkerslaan niet volgens planning maar pas later gerealiseerd kan worden.

8. Kanttekening 1.3: “De voorkeur is bij de beoogde gebruikers tot stand gekomen zonder dat ze zicht hebben op de financiële gevolgen.” Waarom wordt nu een voorkeur scenario ter vaststelling voorgelegd, gebaseerd op de voorkeur van de doelgroepgebruikers, nu deze laatste deze voorkeur niet op volledige informatie hebben kunnen baseren?

Antwoord:

De besluitvorming m.b.t. de MFA door de raad is in tweeën gesplitst. Het huidige voorstel gaat over de keuze van het gewenste scenario. Deze keuze is gebaseerd op inhoudelijke gronden en bepalend en richtinggevend voor het vervolg. Op de eerste plaats geeft de keuze zicht op de ruimtelijke gevolgen voor de gebiedsontwikkeling. Op de tweede plaats bepaalt de keuze de inhoud van de gesprekken met de beoogde gebruikers van de MFA, die moeten

leiden tot een oordeel over het draagvlak. Met deze informatie en een verdere uitwerking komt er dan een voorstel voor een investeringskrediet voor de MFA voor de raadsvergadering van 3 juli 2025.

Voorstel - Stedenbouwkundige opzet Van der Palmgebied

1. Bijlage 1 (memo), uitgangspunt 3: “Aandacht voor het duurzaamheidsprogramma is wenselijk.” Waarom is “wenselijk” als uitgangspunt genomen in plaats van “vereist”?

Antwoord:

Dit is een terechte vraag. De wenselijkheid is afkomstig uit het raadsvoorstel, in het besluit is dit gewijzigd in "vereist". Het gaat hier om het raadsbesluit m.b.t. het voorstel Stedenbouwkundige visie Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerslaan d.d. 2 februari 2023. Zie: <https://raad.papendrecht.nl/Documenten/Raadsbesluit/GETEKEND-20230202-RB-Visie-vd-Palmstraat-Vijzellaan-en-Douwes-Dekkerlaan.pdf>

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is uiteraard standaard uitgangspunt bij alles wat wij ondernemen.

2. Bijlage 1 (memo): “5. Op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de aard van de locatie (een "hoog maatschappelijk karakter") is (voorlopig) gekozen voor: - 10 middeldure koop in de prijsklasse €390.000 - €600.000; - 20 betaalbare koop in de prijsklasse €260.000 - €390.000.” Waarom is in de (voorlopige) keuze geen 30% sociale huur opgenomen?

Antwoord:

Om enig inzicht te krijgen in mogelijke opbrengsten is er gerekend met dit aantal woningen. In dit prille stadium van planvorming is uitsluitend een antwoord gezocht op de vraag of er voor alles wat we zouden willen voldoende fysieke ruimte in het plangebied is, (nog) zonder verdieping in het woningprogramma.

3. Bijlage 1 (memo): In de 3D-tyekeningen (bijlage 3) is een parkeerterrein zichtbaar tussen de gebouwde parkeervoorziening en de sporthal, die niet voor komt in de gekozen stedenbouwkundige opzet (bijlage 2). Waar komt dit extra parkeerterrein vandaan, waarom is deze opgenomen in de 3D-tekeningen en maakt deze onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet?

Antwoord:

Dat is een scherpe en terechte waarneming. In de 3D-tekening is het parkeerterrein ingetekend op de plot voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijgercollege. Dit terrein is uitsluitend bedoeld voor de eigen parkeerbehoefte van het personeel van het Willem de Zwijgercollege. In bijlage 2 hebben we dat (per ongeluk) niet ingetekend, omdat voor de stedenbouwkundige opzet voor de gebiedsontwikkeling is gekeken naar de parkeerbehoefte van de Betlehemkerk, theater De Willem, de MFA en (eventueel) het wonen, d.w.z. zonder het Willem de Zwijger College. In deze parkeerbehoefte wordt voorzien in het parkeerterrein nabij het zalencentrum Van der Palm (aan de zijde van de Vondellaan), gecombineerd met een gebouwde parkeervoorziening.

4. Op welke wijze zijn de uitkomsten van een verkeerskundig onderzoek verwerkt in de stedenbouwkundige opzet?

Antwoord:

In de stedenbouwkundige opzet is de autoluwheid van het gebied, de ontsluiting van het gebouwd parkeren en het scheiden van voetgangers / fietsers van het autoverkeer verwerkt. In afwachting van de uitkomsten van de proef met de Kiss & Ride voor de beide basisscholen is naar dit onderdeel (nog) niet expliciet gekeken. Dat zal in de volgende fase van planvorming gebeuren, overigens in nauw overleg met de basisscholen. Daarnaast zijn de (verkeers)aansluitingen vanuit het gebied op de omliggende verkeersstructuur nog onderwerp van onderzoek en advies. In de volgende fase zal alles, dat op het terrein van verkeer nodig is, uiteraard uitgezocht zijn.

Voorstel - Huisvesting voortgezet onderwijs Papendrecht

1. Kan de onderbouwing van de drie verschillende investeringskredieten nader worden toegelicht?

Antwoord:

Het investeringskrediet voor de nieuwbouw van CSG De Lage Waard is als volgt opgebouwd:

Specificatie investeringskrediet CSG De Lage Waard		Totalen incl. BTW einde werk
Sloop en bouwrijp maken	€	1.168.642
Bouwkosten school	€	55.792.636
Bouwkosten sport (inclusief PO-gymzaal)	€	14.055.254
Terrein (inclusief parkeren)	€	4.639.876
Faseringskosten	€	1.537.444
	€	77.193.852
	*investeringskrediet	€ 77.200.000

*Het investeringskrediet is inclusief onvoorzien en indexering

*Het investeringskrediet is exclusief aanvullende investeringen t.b.v. BENG naar ENG en Circulair/Klimaatadaptief

Het investeringskrediet voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College is als volgt opgebouwd:

Specificatie investeringskrediet Willem de Zwijger College		Totalen incl. BTW einde werk
Sloop en bouwrijp maken	€	1.510.007
Bouwkosten school	€	30.689.457
Bouwkosten sport (onderdeel van investeringskrediet sportvoorziening VdPalmegebied)		
Terrein (inclusief parkeren)	€	1.727.385
Faseringskosten	€	808.705
	€	34.735.554
	*investeringskrediet	€ 34.700.000

*Het investeringskrediet is inclusief onvoorzien en indexering

*Het investeringskrediet is exclusief aanvullende investeringen t.b.v. BENG naar ENG en Circulair/Klimaatadaptief

Het investeringskrediet voor de nieuwbouw van de sportvoorziening Van der Palmgebied is als volgt opgebouwd:

- *In het haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie (MFA) van Synarchis (bijlage 1 van voorstel MFA) is een investeringsoverzicht opgenomen voor de verschillende scenario's (een specificatie is te vinden op pagina 38). Het*

investeringsbedrag scenario 2 bedraagt € 14.360.000,- voor de sportvoorziening. Dit bedrag is inclusief BTW en prijspeil 2024.

- Dit bedrag is geïndexeerd naar einde werk € 16.970.000,-

2. Pagina 7: “Met de ombuigingsoperatie die nu is opgestart wordt ervoor gezorgd dat naast het oplossen van het huidige begrotingstekort (in 2029 € 1 mln.) er ook voldoende financiële flexibiliteit in de begroting aanwezig is om ook in de toekomst te kunnen blijven investeren.” Betekent dit dat de investering niet mogelijk is als we niet extra ombuigen (bovenop wat noodzakelijk is voor het begrotingstekort)?

Antwoord:

De extra financiële flexibiliteit dat meegenomen wordt bij de ombuigingsoperatie is bestemd om ruimte te creëren voor andere investeringen en beleidsintensivering voor de nieuwe raadsperiode. Voor dit voorstel (VO-scholen en Sportvoorziening) is feitelijk dekking.