

Op 2 juni heeft de fractie D66 technische vragen gesteld over de voorstellen Stedenbouwkundige verkaveling Van der Palmgebied en Investeringskrediet multifunctionele accommodatie Van der Palmgebied. Beiden zijn geagendeerd voor de oordeelsvormende vergadering op 12 juni 2025. Hieronder volgt onze beantwoording.

Oordeelsvorming 12 juni 2025

Agendapunt 9 Van der Palmgebied – stedenbouwkundige verkaveling

Vraag 1

Financiële haalbaarheid en risico's woningen

- a) Wat is het verwachte financiële effect van de woningbouwcomponent op basis van de samenwerking met de Bethlehemkerk? Zijn de grondopbrengsten en eventuele risico's van deze samenwerking al in beeld gebracht?

Antwoord:

Het financieel effect is nu nog niet bekend, de verkennende gesprekken hierover vinden plaats na besluitvorming over de stedenbouwkundige verkaveling. Dat geldt ook voor de grondopbrengsten en risico's. Op dit moment zijn we alleen overeengekomen om de haalbaarheid van de woningbouwcomponent te gaan verkennen.

- b) Is een variant voor de woningbouwcomponent waarbij de begane grond van het pand gebruikt wordt voor inpandig parkeren (en dus niet halfverdiept) financieel niet veel voordeliger? Het gebouw zou dan, om hetzelfde aantal woonverdiepingen te hebben, wellicht iets hoger kunnen. Is dat op dit moment nog een optie?

Antwoord:

Een dergelijke variant is nog denkbaar. Dit is onderdeel van de nog te starten haalbaarheidstudie.

- c) Leidt een samenwerking tussen de gemeente en de Bethlehemkerk tot een (blijvende) invloed van de kerk op de te realiseren woningbouw? Wij snappen het woord 'samenwerking' in dit verband niet goed. Kan de grond niet door de gemeente van de kerk worden gekocht? Of direct aan een ontwikkelaar worden verkocht? Of is dat aan het eind van de 'samenwerking' de bedoeling?

Antwoord:

Voor de realisatie van de woningbouwcomponent ter plaatse van het Zalencentrum zijn meerdere ontwikkelstrategieën denkbaar. Omdat elke ruimtelijke opgave haar eigen unieke kenmerken heeft, is een ontwikkelstrategie per definitie maatwerk. Wij hebben daarbij aandacht voor: rol van de gemeente, gewenste ruimtelijke kwaliteit van de locatie, programma, grondposities, een haalbare business case en samenwerking met de Bethlehemkerk en/of een marktpartij. Wij streven naar maximale grip op de ontwikkeling van de woningbouwcomponent.

- d) Indien de samenwerking met de Bethlehemkerk geen doorgang vindt, welke financiële gevolgen heeft dat voor de investeringsopgave in het gebied?

Antwoord:

Het financieel effect is dat de capaciteit in het parkeergebouw verkleind kan worden.

Tegelijkertijd vervalt de inbreng van gemeentegrond om de woningbouwcomponent mogelijk te maken, en daarmee ook de opbrengst.

Vraag 2**Wens gemeenteraad/Type woningen**

- a) Klopt het dat in tegenstelling tot wat in de gemeenteraad is meegegeven als wens voor het type woningen, in het gebied er (wederom) lijkt te worden gekozen voor het merendeel van de woningen met zorgdoel?

Antwoord:

Het type woning en de doelgroepen voor de woningbouwcomponent is nog niet gekozen. Dit geldt ook voor huur- en/of koop. Bij de verdere uitwerking geven we hier invulling aan, daarbij zoeken we aansluiting bij de behoefte in Papendrecht.

- b) Wordt er bij het type zorg (ouderenzorg, lichamelijke zorg, psychiatrische zorg) rekening gehouden met de combinatie met jongeren die voor het eerst zelfstandig gaan wonen? Graag een toelichting op de 'visie' van het college in dezen.

Antwoord:

Zie de beantwoording bij 2a.

- c) Gaat het om koopwoningen of huurwoningen? De meeste jongvolwassenen geven de voorkeur aan kopen als het voor hen haalbaar is; vanuit de gemeenteraad hebben meerdere fracties aangegeven juist deze groep graag tegemoet te willen komen door bijvoorbeeld kleinere koopwoningen, in de vorm van studio's.

Antwoord:

De woningcomponent moet bijdragen aan de Papendrechtse behoefte. Dit kan zowel in koop- of huurwoningen. Een keuze hieromtrent is nog niet gemaakt. De suggestie om hier kleinere koopwoningen toe te voegen neemt het college graag mee bij de verdere uitwerking van het woonprogramma.

- d) Is er al een PvE, randvoorwaarden. Zo lezen we dat er begane grondwoningen zouden moeten komen (met tuinen nemen wij aan) wat ons gezien de ligging 'in het park' een aparte keuze lijkt.

Antwoord:

Er is nog geen PvE voor de woningbouwcomponent, dit is mede afhankelijk van nog te maken keuzes, bijvoorbeeld over doelgroepen en type woningen zoals aangegeven bij de beantwoording van 2a.

Vraag 3**Investerings in parkeren en openbare ruimte**

- a) De investering in het parkeergebouw bedraagt € 9,7 miljoen exclusief btw. Zijn de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten reeds bekend en wat is de impact daarvan op de meerjarenbegroting?

Antwoord:

De exploitatielasten van het parkeergebouw zijn in dit stadium nog niet bekend. Hiervoor is een nadere verdieping nodig. Meerdere componenten bepalen c.q. beïnvloeden de hoogte van de exploitatielasten. Gaat de gemeente het parkeergebouw beheren en/of exploiteren, of vindt dit plaats door een marktpartij? Na besluitvorming over de investering gaan we de verdieping uitvoeren. De uitkomsten hiervan leggen we uiterlijk in Q1 van 2026 aan uw raad voor.

- b) Welke keuzes zijn voorzien ten aanzien van gratis of betaald parkeren in het nieuwe parkeergebouw en wat zijn daarvan de gevolgen voor de exploitatie van het gebouw? Worden eventuele tekorten of baten verwerkt in de gemeentelijke begroting, en zo ja, op welke post of via welk dekkingsvoorstel?

Antwoord:

Keuzes over regulering c.q. gratis/betaald parkeren zijn nog niet gemaakt. Zie ook de beantwoording hierboven bij 3b.

- c) Het voorbereidingskrediet voor de inrichting van de openbare ruimte bedraagt € 450.000. Wanneer wordt het totaalbeeld van de investering in de openbare ruimte aan de raad voorgelegd?

Antwoord:

In het raadsvoorstel over de stedenbouwkundige opzet (vergadering van 10 maart 2025) zijn de geraamde kosten genoemd (€ 5 mln.). Na uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte kan het investeringsvoorstel aan de raad voorgelegd worden. Wij verwachten dit in Q1 van 2026.

Vraag 4**Beheer en eigendom**

- a) In hoeverre zijn er al overeenkomsten gesloten met de huidige eigenaren van de te verwerven panden zoals Denksport Papendrecht, DES '72 en Olympia? Welke risico's ontstaan als deze trajecten vertragen?

Antwoord:

Op dit moment zijn alleen met de Denksport concrete afspraken gemaakt voor de aankoop van hun eigendom. Met DES'72 en Olympia worden de gesprekken nog gevoerd.

- b) Is duidelijk welke impact het verlies van de kantine van DES '72 heeft op de exploitatie van de sportvoorzieningen, en hoe wordt hierin voorzien binnen het MFA-concept?

Antwoord:

Het discontinueren van de kantine van DES '72 heeft geen gevolgen voor de exploitatie van de horecagelegenheid van het sportcluster. De exploitatie van de horecagelegenheid van het sportcluster en de gesprekken die daarover gevoerd zijn met de beoogd gebruikers, zijn gebaseerd op het gebruik van de horecagelegenheid op het moment dat de gebruikers de sporthal huren.

De huidige kantine wordt door DES '72 gebruikt op het moment dat er outdoor handbalactiviteiten plaatsvinden bijvoorbeeld tijdens de veldhandbalcompetitie. De exploitatie van de huidige kantine is financieel niet gekoppeld aan de exploitatie van de nieuwe horecagelegenheid van het sportcluster.

- c) Wat zijn de ruimtelijke en financiële consequenties als DES '72 niet wordt opgenomen in het nieuwe Van der Palmgebied? Is er een reëel alternatief in Papendrecht waar de vereniging kan worden geherhuisvest?

Antwoord:

Het college voert gesprekken met DES '72 over de mogelijkheid om de outdoor accommodatie van de vereniging te verplaatsen naar een locatie buiten het Van der Palm gebied. DES '72 staat hier niet onwelwillend tegenover. Het huidige voorstel blijft wel het uitgangspunt.

- d) Is door het college onderzocht wat het effect is op de continuïteit van DES '72 als de vereniging geen plek krijgt binnen de herontwikkeling, en welke verantwoordelijkheid de gemeente hierbij ziet richting de vereniging?

Antwoord:

Het college voert gesprekken met DES '72 over de mogelijkheid om de outdoor accommodatie van de vereniging te verplaatsen naar een locatie buiten het Van der Palm gebied. De insteek van deze gesprekken is om de continuïteit van de vereniging en zijn activiteiten te waarborgen. Het college blijft met de vereniging in gesprek om een passende locatie/oplossing te vinden die voor alle partijen acceptabel is.

- e) Gaat het hier om huurwoningen, dan is de vraag of het feit dat er gekozen wordt voor zorgwoningen de mogelijkheid om koopwoningen (studio's) voor starters te realiseren, de beperkende factor is?

Vraag 5

Cultuurhistorisch aspect

Aan Vondellaanzijde is direct naast het kerkgebouw op de aanbouw een schildering uit de tijd van bouw en in de stijl van die tijd (jaren '60 vorige eeuw) te zien met als voorstelling het bijbelse kerstverhaal.

- a) Klopt het dat dit stuk van de aanbouw aan de kerk, behouden blijft in de huidige plannen?

Antwoord:

Het deel van de aanbouw van de kerk dat behouden blijft is op dit moment nog niet exact bekend c.q. bepaald.

- b) Misschien vroeg om nu de vraag al te stellen, maar te laat is sowieso niet goed: is het college van plan/bereid om in afspraken met de Bethlehemkerk te zorgen dat de schildering op de aanbouw bewaard blijft?

Antwoord:

Bij de verdere gesprekken met de Bethlehemkerk neemt het college dit mee.

Agendapunt 10 Investeringskrediet multifunctionele accommodatie in het Van der Palmgebied

Vraag 1

Financieel

- a) Hoe weegt het college het risico van het incidenteel dekken van € 3,1 miljoen uit de algemene reserve, mede in het licht van andere investeringsopgaven in de komende jaren?

Antwoord:

Het is de afweging om incidentele risico's te dekken uit de algemene reserve. Dit hangt samen met de weerstandcapaciteit. De weerstandcapaciteit wordt afgestemd op het risicoprofiel van de gemeente, waarbij door de gemeenteraad vastgesteld is dat de ratio voor het weerstandsvermogen minimaal 1,0 moet zijn. Per 31 december 2024 kwam dit ratio uit op 2,27. Dit biedt ruimte om deze incidentele tekorten te dekken uit de algemene reserve.

- b) Wordt aan de (potentiële) inkomstenkant gekeken of de hier genoemde 'entree en foyer' niet veel meer een echte horecagelegenheid zou moeten zijn, een grand café-achtige gelegenheid, die kan bijdragen aan de opbrengsten voor het gehele MFA? Als er niet aan gedacht wordt of is, is het dan wel een optie om alsnog te onderzoeken of dit de aantrekkelijkheid van vestiging in en gebruik van het MFA vergroot?

Antwoord:

Het voorstel voorziet in een ontmoetingsruimte met bar waar de gebruikers van het MFA en het theater terecht kunnen. De exacte opzet en invulling van deze ruimte met horecagelegenheid wordt op een later moment bepaald.

Vraag 2

Uitvoering

Welke risico's zijn verbonden aan de herbestemming van de aula van het Willem de Zwijger College als tijdelijke foyerfunctie voor het theater? Zijn daar extra kosten of juridische belemmeringen bij voorzien?

Antwoord:

De effecten van de tijdelijke foyerfunctie zijn door adviesbureau Hevo onderzocht en inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 4 van het raadsvoorstel Investeringskrediet multifunctionele accommodatie in het Van der Palmgebied). De benodigde extra investeringen zijn onderdeel van het investeringskrediet van € 14.300.000,-.

Vraag 3

Exploitatie en gebruik

- a) Hoe groot acht het college de kans dat beoogde gebruikers na afloop van het ingroeimodel de volledige huurtarieven zelfstandig kunnen dragen? Wat gebeurt er als dit niet lukt?

Antwoord:

Het ingroeimodel wordt toegepast zodat de gebruikers verspreid over een aantal jaren hun begroting kunnen aanpassen aan de stijgende huurtarieven en niet ineens geconfronteerd worden met een plotselinge stijging van de uitgaven. Het college blijft in gesprek met de gebruikers gedurende de periode van het ingroeitarief om te monitoren of dit tot problemen leidt.

Als blijkt dat gebruikers de nieuwe huurtarieven met de toegepaste korting niet zelfstandig kunnen dragen dan wordt in gezamenlijkheid naar financiële mogelijkheden gezocht. Verder onderzoekt het college aanvullende inkomstenbronnen of subsidies, deze kunnen een gunstig effect hebben op de lasten voor gemeente en voor de gebruikers.

- b) Hoe wordt voorkomen dat de stijging van de huurtarieven op termijn leidt tot verlies van gebruikers of verschraling van het culturele en maatschappelijke aanbod?

Antwoord:

Zie beantwoording bij 3a.

- c) Hoe wordt voorkomen dat stijgende huurtarieven ertoe leiden dat organisaties hun kosten doorberekenen aan inwoners, waardoor het aanbod minder toegankelijk wordt voor mensen met een kleine beurs?

Antwoord:

Het college streeft ernaar om het aanbod toegankelijk te houden voor iedere inwoner van Papendrecht. Voor inwoners met een kleine beurs zijn er regelingen via Stichting Leergeld en het Sport & Cultuurfonds 18+, waar inwoners een aanvraag kunnen doen voor een bijdrage voor deelname aan activiteiten op het gebied van sport en cultuur.

- d) Van de aangegeven wensen, lijkt met name de danszaal, qua aansluiting bij multifunctionaliteit, qua beperkte extra investering en als aanvulling op de diversiteit in het aanbod in het MFA, een goede optie om mee te nemen. Daarbij komt dat dansen voor jong en oud geschikt is; het potentiële bereik is groot. Waarom staat er zo zuinigjes dat deze 'enigszins aan de uitgangspunten' voldoet en wordt er wel serieus gekeken of de dansschool in het MFA kan worden meegenomen?

Antwoord:

Een toevoeging van een danszaal is niet opgenomen in de invulling van het MFA. In het vooronderzoek is er wel gesproken met een mogelijke gebruiker. Op dit moment is er echter geen indicatie dat er een daadwerkelijke (hoofd)gebruiker gebruik zou gaan maken van deze danszaal als we deze zouden toevoegen aan het MFA. Het college kiest er daarom voor om u voor te leggen geen danszaal toe te voegen aan het MFA.

- e) Welke stappen worden ondernomen om nieuwe gebruikers of initiatieven ook na realisatie toegang te blijven bieden tegen haalbare voorwaarden?

Antwoord:

De beoogd exploitant krijgt ruimte om vanuit eigen ondernemerschap nieuwe gebruikers te werven en bestaande gebruikers te behouden. Het college zal mogelijke nieuwe gebruikers wijzen op de mogelijkheden die het MFA biedt.

- f) Zijn de verwachte opbrengsten uit herontwikkeling van de huidige locaties (zoals Rembrandtlaan en Vondellaan) al meegenomen in de dekking van de totale gebiedsontwikkeling, of zijn die nog onzeker?

Antwoord:

De verwachte incidentele opbrengsten van de huidige locaties zijn niet meegenomen in de dekking. Op dit moment zijn deze onzeker.

Vraag 4

Maatschappelijke impact en visie

- a) Hoe wordt tijdens het ontwerp en de exploitatie geborgd dat de MFA bijdraagt aan inclusiviteit, toegankelijkheid en ontmoeting voor alle doelgroepen?

Antwoord:

Met de beoogd gebruikers zijn in de voorbereidingsfase gesprekken gevoerd om te inventariseren welke wensen en behoeften zij hebben. Deze wensen en behoeften worden waar mogelijk meegenomen in het ontwerp van het MFA.

Toegankelijkheid van het gebouw wordt gewaarborgd door de vereisten die gesteld worden aan de toegankelijkheid van openbare gebouwen.

Ontmoeting vindt plaats via de diverse activiteiten die de beoogd gebruikers organiseren in het MFA. Er wordt voorgesteld om een centrale horecavoorziening te realiseren in het MFA. In deze horecavoorziening kunnen deelnemers aan de activiteiten van de diverse gebruikers elkaar ontmoeten.

- b) Wij lezen het woord 'dagbesteding' in combinatie met het MFA en schrikken daar een beetje van in relatie tot 'voor alle doelgroepen, breed toegankelijk'. De term 'dagbesteding' klinkt alsof het MFA het moet hebben van een (kleine) zorgbehoevende, doelgroep. Waarom wordt uitsluitend deze term gebruikt?

Antwoord:

Het woord dagbesteding moet hier niet gelezen worden als dagbesteding in het kader van (geïndiceerde) zorg. Dagbesteding geeft aan dat inwoners ook overdag, bijvoorbeeld door activiteiten in het MFA, gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het MFA.

- c) Op welke manier wordt invulling gegeven aan duurzaam en natuurinclusief bouwen, in lijn met de doelstellingen in het gemeentelijk beleid?

Antwoord:

Als de raad op 3 juli het investeringskrediet beschikbaar stelt dan begint de Ontwerpfase. In deze fase stellen we een concreet PvE op, onder andere duurzaam en natuurinclusief bouwen is onderdeel van het PvE.

- d) Hoe wordt de samenwerking tussen MFA-gebruikers en het onderwijs (zoals het Willem de Zwijger College) in praktijk gebracht om verbinding te leggen tussen cultuur, sport en educatie?

Antwoord:

Aan de samenwerking tussen MFA-gebruikers en het onderwijs wordt op een later moment nadere invulling gegeven.