

Aan de gemeenteraad

datum	2 september 2020
behandeld door	W. van den Bosch
ons kenmerk	2020-0113038
doorkiesnummer	078-7706361
onderwerp	Samenwerkingsovereenkomst Kraaihoek fase 1

Geachte mevrouw, mijnheer,

In oktober 2018 bent u geïnformeerd over het voornemen van woningcorporatie Woonkracht10 om de 99 bestaande woningen in het gebied Boomgaardstraat-Weteringsingel op termijn te slopen, en te vervangen door nieuwbouw. In april 2020 zijn Woonkracht10 en de gemeente een intentieovereenkomst (IOK) aangegaan om de haalbaarheid van deze ontwikkeling nader te onderzoeken. Naar aanleiding van deze studie hebben partijen besloten het oorspronkelijk bouwprogramma van 127 woningen te verhogen naar 139 en het stedenbouwkundig plan hierop aan te passen. Hierbij is tevens ingezet op een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van het aan de IOK gekoppelde schetsontwerp.

Op basis van de haalbaarheidsstudie constateren beide partijen dat de herstructurering een haalbare ontwikkeling betreft. Hierop heeft het college besloten om voor de verdere uitwerking van het plan een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met Woonkracht 10. Doel van deze overeenkomst is:

- Het vastleggen van het bouwprogramma en stedenbouwkundig plan als basis voor verdere uitwerking;
- Het vastleggen van de wijze waarop partijen samenwerken;
- Het op gang brengen door Woonkracht10 van de noodzakelijke verhuisbewegingen;
- Starten van het bestemmingsplan.

Bouwprogramma en stedenbouwkundig plan

De huidige wijk kent een eenzijdig aanbod van voornamelijk kleine, grondgebonden woningen met relatief grote tuinen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 139 nieuwe woningen, waarvan 78 grondgebonden en 61 appartementen. Een deel van deze appartementen zal worden bestemd voor zelfstandige ouderen met een lichte zorgbehoefte. Van de grondgebonden woningen zijn er 9 à 10 speciaal bestemd voor jonge starters. Voor de overige woningen gelden geen bijzondere toewijzingscriteria, al krijgen de zittende bewoners wel voorrang bij terugkeer naar de buurt.

In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om de centrumrand ter hoogte van de Overtoom, naast het gebouw van makelaardij Nederlof nader vorm te geven met een appartementengebouw van maximaal vijf bouwlagen. Ook aan de Badhuisstraat is een (kleinschalig) appartementencomplex bedacht in reactie op het hier tegenover gelegen verzorgingstehuis. Tussen deze twee nieuwbouwcomplexen is een stramien ontworpen van twee carrévormige bouwblokken, waarbinnen een fors deel van de parkeerbehoefte (ca. 75 pp) wordt opgelost. Anders dan nu, wordt een duidelijke relatie gelegd tussen de buurt en de singel, wat de ruimtelijke kwaliteit zeer ten goede komt. De begrenzing met het Bosch blijft vormgegeven met laagbouw.

Duurzaamheid

Zowel de gemeente als Woonkracht10 leveren een aanzienlijke inspanning om invulling te geven aan de ambities op het gebied van duurzaamheid. Hiertoe heeft Woonkracht10 inmiddels een subsidie toegekend gekregen van het Rijk. Zo is het uitgangspunt voor de woningen het energielabel B. Alle woningen zullen worden voorbereid op aansluiting op een toekomstig warmtenet. Totdat dit is aangelegd, zullen zij worden aangesloten op een tijdelijke bron. Platte daken worden groen uitgevoerd en voor het gehele gebied, dus voor bebouwing, erven en openbaar gebied, geldt een waterbergingseis van 20 mm. Onderdeel van de opgave is verder een vergroening van de openbare ruimte ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en het tegengaan van hittestress.

Parkeren

Daar waar in de eerdere opzet het parkeren sterk geconcentreerd was achter de Overtoom, wordt het nu voor een belangrijk deel opgelost binnen de bouwblokken. Daarbij is het onvermijdelijk dat ook in de straten langsparkeren wordt opgenomen, maar er is bewust voor gekozen dit steeds aan 1 kant van de weg toe te staan. Op tekening zijn op dit moment 165 parkeerplaatsen voor 139 woningen opgenomen. Voor een beperkt deel zijn deze gesitueerd op het parkeerterrein van de Overtoom, dat momenteel met name wordt gebruikt door winkelend publiek dat geen gebruik wenst te maken van de naastgelegen parkeergarage. In de verdere uitwerking van het plan zal onder meer worden onderzocht of binnen het plangebied het parkeerregime anders moet worden vormgegeven. Op dit moment is het een blauwe zone.

Zittende bewoners

De sloop van woningen is voor bewoners een soms ingrijpende gebeurtenis. Om die reden zijn zij al in een vroeg stadium geïnformeerd over het voornemen. Gelijktijdig met de start van het bestemmingsplan worden de zittende bewoners nader geïnformeerd over de plannen. Zij krijgen voorrang bij de toekenning van een andere woning en komen in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Het eerste jaar gebeurt dat geheel op vrijwillige basis, daarna wordt meer druk gezet om de woningen tijdig leeg te krijgen. Het streven is na 2 jaar voldoende aaneengesloten woningen in het gebied leeg te hebben opdat gestart kan worden met de eerste fase van de uitvoering. Naar de huidige inzichten wordt de ontwikkeling in twee of drie fasen uitgevoerd. Woningen die leeg komen zullen tijdelijk worden verhuurd om de leefbaarheid in het gebied op peil te houden.

Financiën

De gemeentelijke investering in de openbare ruimte wordt hoofdzakelijk bekostigd uit reeds beschikbare beheerbudgetten. Het tekort wordt gedekt uit een anterieure bijdrage van Woonkracht10, waaruit tevens de plankosten worden bekostigd. Hiermee ontstaat een naar de huidige inzichten sluitende exploitatie.

Over de bijdrage van Woonkracht10 zullen nog nadere afspraken worden vastgelegd in een navolgende anterieure overeenkomst. Wel bestaat over de hoogte van deze bijdrage reeds overeenstemming. Wanneer de kosten van het plan zijn gedekt door middel van een anterieure overeenkomst, is een exploitatieplan overbodig geworden.

De investering in de openbare ruimte van Kraaihoek staat los van de gelijktijdige verlegging van de Overtoom. Hiervoor is door de raad apart krediet beschikbaar gesteld.

Bestemmingsplan

Na instemming met de SOK wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart.

Woonkracht10 levert hiertoe zelf de onderzoeken en het concept voorontwerpbestemmingsplan aan. Na het wettelijk vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kunnen zienswijzen worden ingediend bij uw gemeenteraad. Vervolgens dient uw raad met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Op grond van de eerste detailplanning zal het project binnen vijf jaar worden afgerond.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouder van Papendrecht,
de burgemeester,

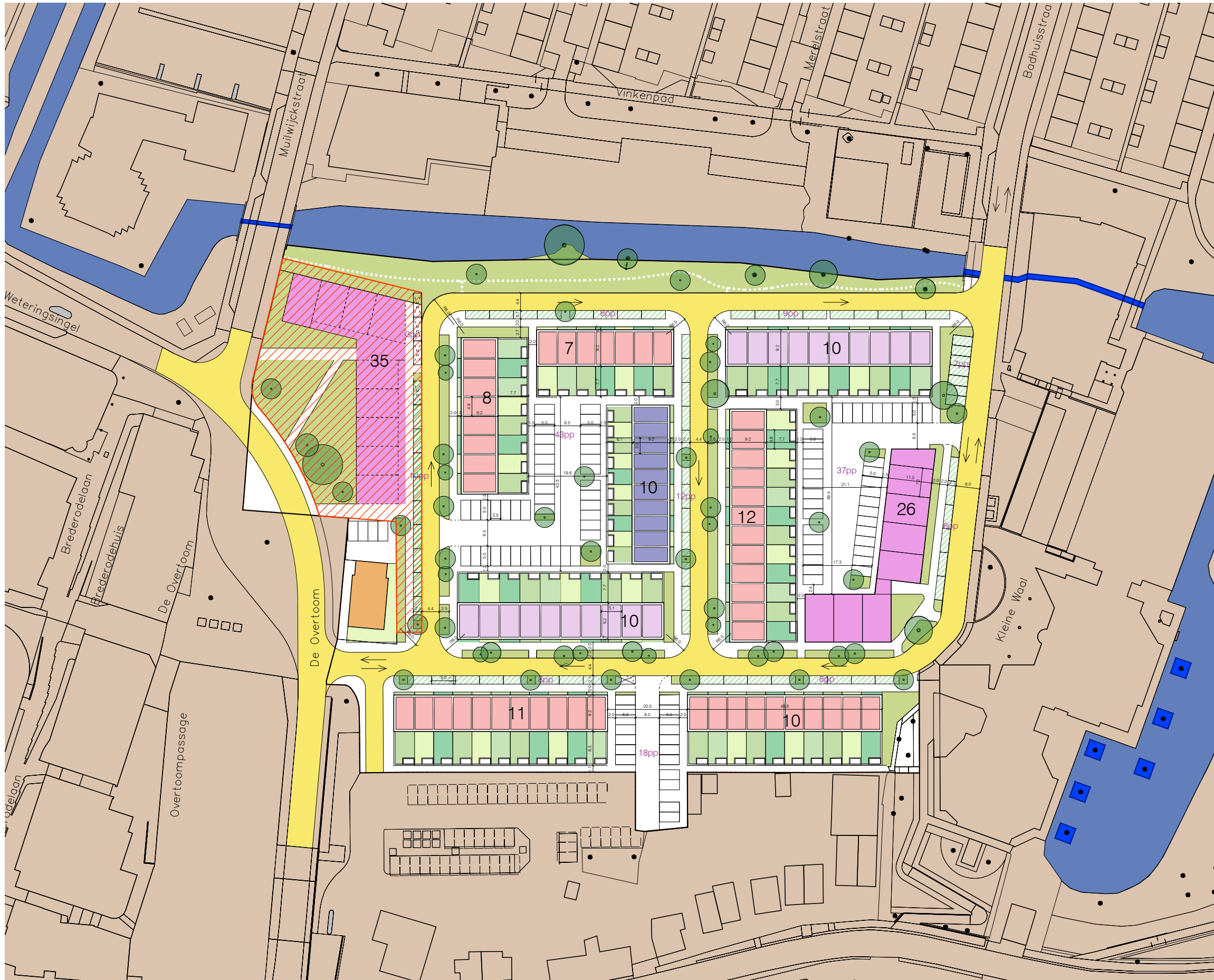


P. Naeije



A.J. Moerkerke

Bijlage: Verkavelingstekening.



Verkavelingsplan Kraaihoek Fase I behorende bij de SOK

Woningaantallen

78	Grondgebonden woningen
61	Appartementen
139	<i>Totaal</i>

Parkeren

43	hof west
37	hof oost
18	hof zuid
71	straat
169	<i>Totaal</i>

	4,8m beuk	(48)
	5,1m beuk	(20)
	3,9m beuk*	(10)
	Appartement	(61)

- Zoekgebied:
- 35 appartementen
 - 13 parkeerplaatsen incl. parkeren zorg
 - begeleiding van De Overtoom
 - groene aansluiting op de omgeving
 - entreegebied met gemeenschappelijke functies

* de starterswoningen met een beukmaat van 3,9m dienen te voldoen aan de overeengekomen GPR norm tussen gemeente en corporaties



Kraaihoek Fase I Papendrecht

opdrachtgever:
Woonkracht10

Verkavelingsplan

schaal
1:1000
formaat:
A3
tekeningnummer:
0.81

datum
20 augustus 2020
gewijzigd

**S
TU
DIO.
HART
ZEMA.**

studio Hartzema BV
Westblaak 49
NL-3012 KD Rotterdam
+31 10 281 07 51
mail@studiohartzema.com
www.studiohartzema.com