

Aan de gemeenteraad

datum	21 november 2023
behandeld door	S. Zantman
ons kenmerk	2023-0143956
doorkiesnummer	06387
Onderwerp	RIB jaarverslag Welstand ter kennisneming

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij ontvangt u het jaarverslag van de Welstandscommissie over het jaar 2022.

Artikel 12c van de woningwet stelt dat jaarlijks een verslag van de door de welstandscommissie uitgebrachte adviezen door het college aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Stichting Dorp Stad en land heeft daarom een jaarverslag over 2022 opgesteld. Via deze raadsinformatiebrief bieden wij u het jaarverslag ter kennisneming aan. Volgend jaar verandert dit. Artikel 17.9 Omgevingswet geeft in lid 6 aan dat de commissie de gemeenteraad elk jaar een verslag zendt over de door haar verrichte werkzaamheden.

De kwaliteit van het jaarverslag is conform de gemaakte afspraken met Dorp Stad en Land. Dit blijkt onder meer uit de wijze van gedetailleerde informatie over de wijze van advisering op projectniveau.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

de burgemeester,


J.M. Ansems


M.J.M. van Driel

Bijlage:

- Jaarverslag Welstandscommissie 2022 (ruimtelijke kwaliteit en erfgoed gemeente Papendrecht 2022)

Advisering Omgevingskwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed
gemeente Papendrecht

Jaarverslag 2022



Voorwoord

En weer werd de invoering van de Omgevingswet op het laatste nippertje met voorlopig een half jaar uitgesteld. Was dat erg, ja en nee.

Ja, voor het gevoel dat we met iets nieuws aan de slag gaan. Iets waar je enthousiasme voor op kunt brengen en wat tot een verbetering zal moeten gaan leiden, maar waarvoor de noodzaak nu steeds minder gevoeld wordt. Ja, omdat de inzet, tijd en kosten die al gemaakt waren om op 1 januari 2023 klaar te kunnen staan voor het werken onder de Omgevingswet maar niet tot een echt resultaat leiden. Ook ja, omdat we in sommige van onze gemeenten nu af en toe met benoemingen in de knel komen te zitten en oplossingen daarvoor soms niet meteen voorhanden zijn. En ja, omdat er toen ik dit schreef er nog steeds geen duidelijkheid was over het uitstel - wordt het juli 2023 of toch januari 2024? (dit laatste dus).

Maar ook nee, want het is altijd beter om pas te beginnen met iets nieuws wanneer je zeker weet dat het kans van slagen heeft. Ook nee, omdat dit de kans op een goed werkend DSO, het digitale stelsel waarop alles moet gaan draaien, groter maakt. Nee, omdat we misschien de gemeentelijke omgevingsvisie nog eens kritisch tegen het licht kunnen houden nu de wereld om ons heen veel sneller is veranderd dan we een paar jaar geleden voor mogelijk hadden gehouden. En zeker nee, omdat we nu weer wat meer tijd hebben gekregen om ons, nog beter, voor te kunnen bereiden op de invoering zodat wij met onze gemeenten kunnen gaan werken aan een Omgevingswet die zorg draagt voor een goede omgevingskwaliteit.

Wij zijn Dorp, Stad en Land, de organisatie en onafhankelijke kennispartner waar op dit moment 60 gemeenten, vaak al jaren, lid van zijn. Dat geldt ook voor uw gemeente Papendrecht. Voor de meeste van deze gemeenten verzorgen wij de Commissies Ruimtelijk Kwaliteit (welstand en/of erfgoed). Dat doen we in uw gemeente door te zorgen voor deskundige commissieleden met een professionele

ondersteuning. Op dit moment nog op basis van de Woningwet en de Monumenten-/Erfgoedwet en dat blijven we na de invoering ervan doen op basis van de Omgevingswet.

Vooruitlopend op die invoering zijn wij met al onze adviseurs gaan werken aan hun professionaliteit en kennisverbreding en hebben ze een training gevolgd hoe het beste te adviseren binnen de nieuwe Omgevingswet. Zodat we in kunnen spelen op de gewijzigde vragen die ons als Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit in het vervolg gesteld gaan worden. Maar ook om met de beoogde nieuwe werkwijze te oefenen. Steeds meer van plantoetsing achteraf naar inspireren op initiatieven vooraf.

De verordening die nodig is om deze gemeentelijke adviescommissie in te stellen is in veel gevallen gebaseerd op het concept wat Dorp, Stad en Land de gemeente heeft aangeboden en wat in overleg met de gemeente verder is uitgewerkt. De benoeming van de commissieleden kan zowel door de raad als in mandaat door het college gebeuren. Dit laatste is, vaak vanwege de efficiëntie die het oplevert, door de meeste gemeenten gekozen.

Maar we moeten dus nog even wachten. Pas wanneer de Omgevingswet ingaat worden de verordeningen van kracht. Tot die tijd zullen wij de gemeente van kennis en advies blijven voorzien op de huidige manier. Een manier die zich als goed heeft bewezen, maar waarvoor het ook wel goed is om deze eens op te schudden. Misschien dat we dat komend jaar al kunnen gaan doen, zodra de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt.

Ton Jansen
Directeur Dorp, Stad en Land
(op 6 maart 2023 is het directiestokje overgenomen door Arlette van Poppel)

Inhoud

Advisering over architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap	4		
Samenstelling van de commissie	4		
Aantal geadviseerde plannen	4		
Werkwijze	4		
Afstemming	5		
Kaders bij advisering	5		
Erfgoed	7		
Kwaliteitsteam	7		
Projecten	8		
Inleiding bouwplannen	8		
1. Politiebureau/Burgemeester Keijzerweg	9		
2. Brandweerkazerne/Willem Dreeslaan	10		
3. Gevelrenovatie 10 geschenkwoningen/Weense Plein 2-20	11		
4. Oogkliniek/Veerpromenade	12		
5. Herstel en herbestemming woning met bedrijfsruimte/Westeind 19	13		
6. Herbestemming bedrijfsgebouwen naar woningbouw/Westeind 39 ev.	14		
7. Nieuwbouw schuurwoningen/Westeind 132	16		
8. Restauratie & uitbreiding gemeentelijk monument/Visschersbuurt 134	17		
9. Nieuwbouw woning, op het achterterrein/Visschersbuurt 148-154	18		
10. Nieuwbouw vrijstaande woning , kavel 26/Land van Matena	19		
11. Vrijstaande woningen, in de landschapszone/Land van Matena	20		
		12. Nieuwbouw appartementen in het centrum/P.C. Hoofllaan 180	21
		13. Nieuwbouw appartementen "Toren M"/Merwehoofd	22
		14. Nieuwbouw van bedrijfsunits aan de Geulweg 5/Matena 1	24
		15. Kind Centrum Oranje Nassau/Leeuwerikstraat	25
		Conclusies en aanbevelingen	26

Advisering over architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap

Gemeente Papendrecht is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de synergie tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Met een integrale benadering assisteren adviseurs van Dorp, Stad en Land uw gemeente bij deze optimale omgevingskwaliteit. In dit jaarverslag leest u over de advisering over ruimtelijke kwaliteit en erfgoed in uw gemeente.

Samenstelling van de commissie

In 2022 was de samenstelling van uw Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als volgt:

Ir. Ingrid Douwes	Omgevingsadviseur architectuur en stedenbouw
Maurice Moerland Ma	Omgevingsadviseur Architectuurhistorie, architectuur, stedenbouw
Ir. Aimee de Back	Omgevingsadviseur erfgoed
Ir. Joke van Egmond	Kwaliteitsteam Herontwikkeling Kraaihoek

Aantal geadviseerde plannen

	1e	2e	3e	4e	5e	6e
Totaal aantal adviezen	229					
Aantal behandelingen	129	56	28	11	4	1
Aantal vooroverleggen	70					
Aantal reguliere adviezen	159					

Werkwijze

Burgemeester en wethouders van gemeente Papendrecht krijgen over bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissie. Zij hebben geen zakelijke of bestuurlijke belangen in uw gemeente. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering aan uw gemeente gewaarborgd. Bij haar advisering kijkt de commissie naar hoe het uiterlijk van het plan past in de omgeving, hoe het ontwerp eruit komt te zien en welke materialen zijn gebruikt. Bij het formuleren van hun advies hanteren zij de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente en werken in de geest van de Omgevingswet, die voornamelijk in 2024 van kracht zal gaan. Dorp, Stad en Land adviseert de gemeente Papendrecht bij de overgang naar de Omgevingswet.

De plannen van initiatiefnemers komen binnen bij de gemeente. De gemeente legt de plannen voor aan een gemandateerde van de voltallige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ir. Ingrid Douwes bekleedt namens Dorp, Stad en Land in uw gemeente deze adviseurspost. De gemandateerde geeft namens de Commissie advies over de meeste plannen.

Bijzondere, grote of complexe plannen, of plannen die veel impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente, worden door de voltallige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld. Dit gebeurde tijdens de zitting van de Grote Commissie van Dorp, Stad en Land in Rotterdam (de A5H commissie). Hier kijken adviseurs met diverse expertises naar het plan en komen gezamenlijk tot een integraal advies. Het afgelopen jaar zijn 21 plannen

op deze manier aan de commissie voorgelegd en besproken. De geschreven adviezen volgen in de regel binnen een week na behandeling.

De zittingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vinden tweewekelijks op dinsdagochtend in het gemeentehuis van Papendrecht plaats. Echter sinds maart 2020, na het uitbreken van Corona, heeft het overleg uitsluitend online via Teams plaatsgevonden. De vergaderingen werden voorbereid door de plantoetsers van Team Vergunningen. Ben Seelen trad en treedt op als coördinator en bespreekt de plannen namens de plantoetsers. Hij droeg zorg voor het organiseren en verzorgen van de agenda en bouwplannen. De adviezen en verslagen werden verzorgd door de gemandateerde.

Tijdens de zitting overlegt de gemandateerde of de commissieleden met de gemeente en desgewenst met de initiatiefnemers en de ontwerpers van een bouwplan. Zij gaat desgewenst in overleg met de ontwerper over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp. Zo kan de commissie optimaal meedenken, richting geven en adviseren. Initiatiefnemers en ontwerpers spreken hun waardering uit over deze aanpak. Bij plannen voor nieuwbouw of erfgoed waarbij de inpassing in de omgeving van de ontwerper meer vraagt, bezoekt een commissielid de locatie. Op deze manier heeft hij nog beter inzicht in de vraagstelling van inpassing van het object binnen de omgeving waar de ontwerper voor staat.

Afstemming

De gemeente Papendrecht bereidt de plannen die in de vergadering bij de Commissie voor advies worden ingebracht goed voor. Door deze tijdige en goede voorbereiding is de commissie op tijd op de hoogte van de agenda en de te bespreken plannen.

De gemandateerde bespreekt namens de Commissie in voorkomende gevallen ter voorbereiding op de vergadering de geagendeerde plannen door met stedenbouwkundige Daniëlle Wijnen (tot 1 september 2022) en daarna met stedenbouwkundige Bas Pijl, en met plantoetsers van het Team Vergunningen van de gemeente. Hierdoor is de gemandateerde goed op de hoogte van welk beleid een rol speelt bij het voorgelegde plan. Deze onderlinge samenwerking tussen de commissie en de medewerkers van de gemeente verloopt efficiënt en prettig en blijkt veelal onontbeerlijk voor een goed afgewogen en geaccepteerd advies.

Kaders bij advisering

Een groot deel van de voorgelegde plannen betreft aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en verbouwingen van woningen en bedrijfspanden. Tevens neemt de commissie nieuwbouwplannen voor woningen en bedrijfspanden op grotere schaal in behandeling. Als toetsingskader bij de advisering geldt het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota in 2012 en de Dijkvisie Papendrecht in 2013. De Dijkvisie Papendrecht 2013 gaat met

name in op de bestaande gewaardeerde kwaliteiten van het historische dijklint, wat de oorsprong van Papendrecht is.

De dijk is naast waterkering en verkeersader ook een plek om te werken en te wonen en is vanuit de historie nauw vervlochten met het landschap als een landschappelijk element in het huidige stedelijk gebied.

De gemeente Papendrecht wil de dijkarakteristiek bewaren als een bijzonder stukje Papendrecht met een voor de gemeente uniek karakter.

De Dijkvisie wil inspireren, doel is initiatiefnemers uit te dagen om met respect voor de historie van de plek en het specifieke karakter van de dijk plannen te ontwikkelen. Voor de commissie is de Dijkvisie daarmee tevens uitgangspunt bij de beoordeling van bouwplannen om de bijzondere kwaliteiten van de dijk ook voor de toekomst herkenbaar te houden.



<https://www.papendrecht.nl/dsresource?objectid=2a98c344-cc8-498e-a643-9e8ec05d378f&type=PDF>



<https://papendrecht.nl/dsresource?objectid=743dc0fa-d1e4-4e1b-93b8-728cf0bdcf68&type=PDF>

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De commissie baseert zich bij de advisering over de bouwplannen aan de gemeente op deze nota en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente. De gemeente actualiseert het beleid conform de Omgevingswet, waarbij de commissie graag voor de ruimtelijke aspecten het belang blijft ondersteunen van integrale en participatieve kwaliteitsafwegingen.

Wanneer een ingediend bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, maakt de gemeente de afweging of het plan toch doorgang kan vinden, en zo ja, welke stedenbouwkundige voorwaarden voor het uiterlijk van het bouwwerk dan van kracht zijn. Wanneer het college besluit om bij sommige vergunningaanvragen in afwijking van de advisering van de commissie te handelen, informeert het college de commissie.

Erfgoed

De rijksoverheid en de gemeente beschermen ensembles, gebouwen en objecten met cultuurhistorische waarde door deze de status van rijks- of gemeentelijk monument, of zoals in Papendrecht voor vrijwel het hele historische centrum geldt: de status van een beschermd stadsgezicht te geven. Dit kunnen gebouwen, bruggen, sluizen en grenspalen, tot bomen of banken zijn die iets vertellen over de lokale geschiedenis. De verhalen achter de monumenten en stedenbouwkundige structuren kunnen herinneren aan een bepaalde periode, aan bekende personen of bijvoorbeeld kenmerkende ambachten, oude landschappen en steeds zeldzamer geworden gebouwen. Bij de advisering over en het beoordelen van plannen voor herbesteding van monumenten geldt steeds de afweging over hoe enerzijds de monumentale waarde zoveel mogelijk behouden blijft en anderzijds de nieuwe bestemming realiseerbaar is.

Bij aanvragen voor rijks- of gemeentelijke monumenten adviseert de erfgoedadviseur van Dorp, Stad en Land ir. Aimee De Back. Papendrecht kent een actieve historische vereniging waar contact mee is.

Kwaliteitsteam

De gemeente vindt het belangrijk dat bij het aanmerken van locaties voor het bouwen van nieuwe woonwijken, het karakter van het gebied en het uitzicht zo optimaal mogelijk blijft behouden. De gemeente zorgt bij deze gebieden vooraf voor landschappelijke en stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden bij de inrichting van de ruimte. Deze heldere kaders bieden kwaliteit voor de ruimtelijke aspecten van het verdere traject. Bij sommige grotere of complexere ontwikkelingen kiest de gemeente ervoor om een kwaliteitsteam op te stellen om juist in de vroege fase alles goed op elkaar af te stemmen en te begeleiden. Goede voorbeeld hiervan zijn de ontwikkeling van het Land van Matena en het landelijk gebied tussen Oosteind en Tiendweg. Deze twee grootschalige trajecten laten goed zien hoe vanaf de schetsfase tot en met de vergunningaanvraag met zorg in de gemeente wordt gewerkt aan kwaliteit. Voor de ontwikkelgebied Land van Matena is een kwaliteitsteam opgericht dat tweewekelijks zitting heeft gehad, sinds de start 2016 tot 2022. In 2022 is het laatste bouwplan behandeld, goedgekeurd en gebouwd. De gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit was onderdeel van dit kwaliteitsteam.

Projecten Erfgoed

Dorp, Stad en Land adviseert gedurende het gehele jaar op veel uiteenlopende plannen. In dit verslag belicht de commissie enkele voorbeelden van plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente Papendrecht wordt gewerkt aan kwaliteit.

Inleiding bouwplannen

De hierna volgende bouwplannen, welke hier belicht worden, zijn een redelijk willekeurige selectie uit de vele behandelde plannen. Dat het hier om 16 bouwplannen gaat, is niet gebruikelijk. In de voorgaande jaren waren dit er beduidend minder. Echter doordat de jaren '20/'21/'22 in het teken van Covid stonden en er uitsluitend digitaal contact mogelijk was, is het contact met de gemeente anders verlopen.

Het is gebruikelijk om, indien wenselijk, op locatie te kijken; vaak samen met plantoetsen. Ook dit was in deze periode niet mogelijk.

1. Politiebureau/Burgemeester Keijzerweg

Aan de Burgemeester Keijzerweg, tussen bouwmarkt Karwei en Park Noordhoekse Wiel, is het nieuwe politiebureau voor het basisteam Drechtsteden Buiten gebouwd.

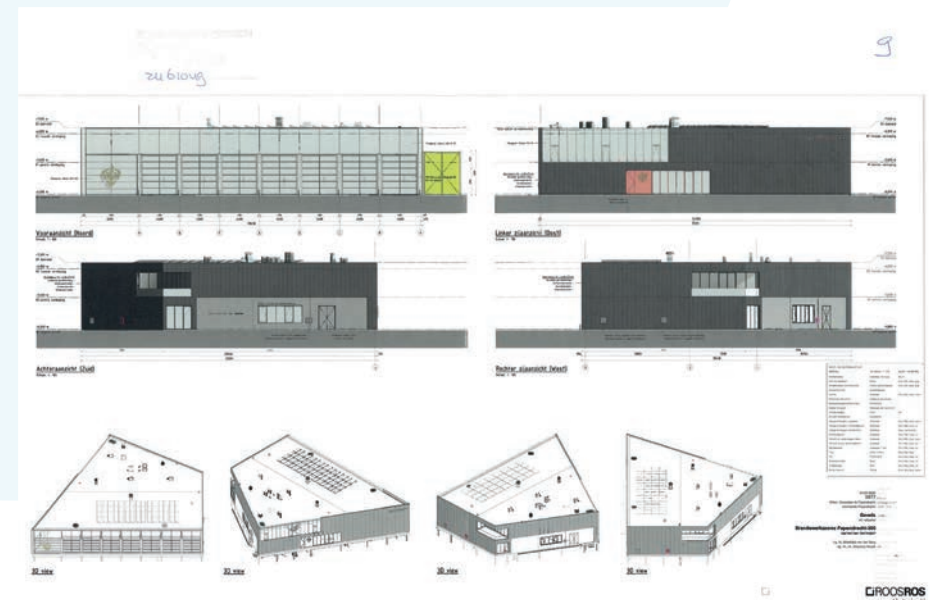
Het bouwplan heeft slechts een of twee keer op de agenda van de reguliere vergadering gestaan en is na toelichting van de architect met een positie advies gewaardeerd. Realisatie van het project was in 2022, terwijl de oplevering en ingebruikname begin 2023 een feit was. Door de solitaire ligging aan de rand van de gemeente tegen de grens met Albasserdam is het gebouw goed zichtbaar, gelegen aan de doorgaande weg en vormt de locatie een landmark.



2. Brandweerkazerne/Willem Dreeslaan

Tussen 2019 en 2023 heeft de gemeente enkele belangrijke gebouwen vervangen. Naast het gebouw van gemeentewerken en het politiebureau is ook de brandweerkazerne nieuw gebouwd. Het bouwplan voor de brandweerkazerne is in 2021 in de reguliere vergadering door de architect toegelicht en besproken. Met enkele aanvullingen t.a.v. het materiaalgebruik en de kleurstelling een mooi plan en positief geadviseerd.

Op 23 juni 2022 is de nieuwe brandweerkazerne in Papendrecht officieel geopend.



3. Gevelrenovatie 10 geschenkwoningen/Weense Plein 2-20

In opdracht van Woonkracht 10 zijn tien geschenkwoningen gerenoveerd en verduurzaamd. De geschenkwoningen zijn na de watersnoodramp in 1953 aan de gemeente Papendrecht geschonken. De woningen zijn niet aangewezen als maar wel aangemerkt als bijzonder welstandsgebied.

Er is in de voorbereiding en de planvorming veelvuldig met het bouwkundig bureau dat de renovatie begeleidde, gesproken over passende vervangende gevelmaterialen, de detaillering en de isolatiematerialen. Dit om het oorspronkelijke beeld van de woningen te kunnen behouden. De keramische pannen zijn vervangen en de houten gevelbekleding eveneens.



4. Oogkliniek/Veerpromenade

Enkele kantoorpanden hebben in 2022 een andere passende bestemming gekregen.

De oogkliniek aan de Veerpromenade vormt een passende herbestemming. Het gaat om een grotendeels interne verbouwing, waarbij de gevelpuien aangepast zijn en er één geheel in het aanzicht is ontstaan. Het straatbeeld ziet er goed en verzorgd uit.



5. Herstel en herbestemming woning met bedrijfsruimte/Westeind 19

Langs de dijklinten van Papendrecht, zoals het Westeind en het Oosteind, staan meerdere oude panden welke niet meer in gebruik zijn als bedrijf en een nieuwe bestemming krijgen.

Om een rendabel bouwplan te realiseren, worden vaak meerdere wooneenheden binnen het bestaande gebouw gemaakt. Dat dit voor de architect een uitdaging vormt, bleek ook bij het voormalig bedrijfspand aan het Westeind 19. Er is enkele malen met de architect overlegd voordat een passend ontwerp binnen het bestaande volume gevonden werd. Samen met stedenbouwkundige Daniëlle Wijnen is het plan getoetst aan de Dijkvisie, een beleidsnotitie ten behoeve van het behoud van de bebouwingskarakteristieken langs en aan de dijklinten van Papendrecht.



6. Herbestemming bedrijfsgebouwen naar woningbouw/Westeind 39 ev.

Meerdere oude gebouwen vormden bij elkaar het initiatief voor dit nieuwbouwplan voor appartementen langs de Gantel en het dijklint.

Gesprekken met ontwikkelaar, architect en stedenbouwkundige zijn gestart in 2021 en vonden veelvuldig plaats gedurende 2022. Enkele van de belangrijkste onderwerpen van overleg waren de mogelijkheden binnen behoud van het

bestaande kantoorpand enerzijds en de vervangende nieuwbouw anderzijds. De aanwezige woningen aan weerszijden van het complex zijn gelegen op geringe afstand van de nieuwbouw. Het bestaande pakhuis wordt behouden en krijgt ook een woonbestemming. Na de vele overleggen hebben we de architect en ontwikkelaar een compliment gegeven en natuurlijk een positief advies.



Oudbouw.



Impressie nieuwbouw.



Oudbouw.



Impressie nieuwbouw.

7. Nieuwbouw schuurwoningen/Westeind 132

Op het terrein van de voormalige school zijn enkele schuurwoningen gerealiseerd, vergund in 2021, gebouwd in 2022.

Op het achtererf, ver terugliggend vanaf de dijk, zijn deze schuurwoningen een passende aanvulling op de karakteristiek van het historische dijklint. Dit bouwplan bestond voornamelijk uit herbestemming van het oude

schoolgebouw, waarbij zoveel mogelijk gezocht is naar het behoud van het oorspronkelijke beeld van de school. De schuurwoningen zijn later aangevraagd ter aanvulling. De beide plannen zijn positief geadviseerd. Zij laten het beeld van de oorspronkelijke bebouwing langs het Westeind in tact en de schuurwoningen sluiten aan bij het beeld van de zwart geteerde schuren op de erven.



Schuurwoningen.



Voormalig schoolgebouw.

8. Restauratie & uitbreiding gemeentelijk monument/Visschersbuurt 134

Aan de Visschersbuurt staat deze oorspronkelijke dijkwoning met monumentale status.

Dit oude dijkhuis is verzakt, staat bovenaan de dijk en heeft een verdieping onder het niveau van de dijk met een lager gelegen tuin en achtergebied. Het dijkhuis is goed zichtbaar van meerdere kanten doordat de dijk hier meandert,

heeft een bijzondere welstandsniveau en wordt getoetst aan de Dijkvisie. Met de opdrachtgever is enkele malen gesproken over het belang van een passende aanbouw aan de achterzijde, waarbij voorgesteld is om de gevels van de achter aanbouw uit te voeren in donker gebeitste houten delen. Het plan heeft eind 2022 een positief advies gekregen.



Huidige situatie.

9. Nieuwbouw vrijstaande woning, achterterrein/Visschersbuurt 148-154

Terugliggend vanaf de dijk vormt deze tweedelijns bebouwing een welkome toevoeging met een eenvoudige en herkenbare hoofdvorm.

De Dijkvisie vraagt voor gebouwen op het achtererf een enkelvoudige hoofdvorm met een zadeldak en passend in het beeld van de bebouwing terugliggend van de dijk, de schuren en bijgebouwen.

Met de opdrachtgever en architect is vooral gesproken over deze karakteristiek. Dit komt het beste tot uiting door het materiaal voor de gevels in hout of plankprofiel te kiezen. Dit ontwerp heeft een gemetselde kopgevel en houten zij- en achtergevels. Het metselwerk is gekozen in een aardse tint, hetgeen goed past in de omgeving.



10. Nieuwbouw vrijstaande woning, kavel 26/Land van Matena

Met de bouw van de vrijstaande woning op kavel 26 komt een einde aan de ontwikkeling van Land van Matena. De ontwikkeling van het Land van Matena is gestart in 2016 en zal in 2023 afgerond zijn.

De ontwikkeling van ± 100 woningen is begeleid door een Q-team bestaande uit; de stedenbouwkundige van bureau Wissing, de architect gedelegeerde

van Dorp, Stad en Land en de gemeentelijk begeleider vanuit het Team Vergunningen. Bureau Wissing heeft het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader samen met de gemeente ontwikkeld. Door met elke aanvrager in overleg te gaan over het ontwerp is de nieuwe woning goed ingepast in het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria. Dit bevordert zowel diversiteit als eenheid in de wijk.



De laatste woning in aanbouw.



Ontwerp kavel 26.

11. Vrijstaande woningen, in de landschapszone/Land van Matena

Binnen het Land van Matena biedt de Landschapszone veel ruime kavels, gelegen aan groen en water.

Twee woningen langs de Landschapszone waarbij met de aanvragers zorgvuldig en veelvuldig overleg is gevoerd. Telkens stond voorop dat de opzet van de woning moest passen bij het kleinschalige beeld van een “boeren”woning in het land, alleen hier wel in een moderne vormgeving, met materialen als riet en baksteen.



2022



2018

12. Nieuwbouw appartementen in het centrum/P.C. Hooftlaan 180

In het centrum wordt op meerdere locatie de nieuwbouw van appartementen mogelijk gemaakt.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zal de openbare parkeerplaats verdwijnen, en zal een nieuwe ontsluiting moeten worden gerealiseerd voor de naastgelegen Elimkerk. Onder het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd, uit het zicht.

Over dit plan is het overleg nog niet afgerond. Het betreft in 2022 een schetsontwerp, wat een goed beeld geeft van de plannen voor het toevoegen van appartementen in het centrumgebied. Met name op kleinere “invullocaties”.



Impressie van het gebouw (Bureau Hartzema)

13. Nieuwbouw appartementen “Toren M”/Merwehoofd

Op het braakliggende terrein aan de Slobbengorsweg, tussen het bruggetje naar de Eilandstraat en het Merwehoofd, start Vorm Ontwikkeling medio 2023 met de bouw van de laatste fase van het Merwehoofd: Toren M. De ontwikkeling van het plan is begeleid door een supervisor-stedenbouwkundige. De overleggen zijn voor 2021 gestart en in 2022 is het plan verder uitgewerkt.

Toren M bestaat uit 37 appartementen met eigen parkeerplaats onder het gebouw. De toren is ontworpen door de architect die ook veel andere gebouwen aan het Merwehoofd heeft ontworpen. Het appartementencomplex met 2-, 3- en 4-kamerappartementen komt aan de kruising Slobbengorsweg - Bolwerk. Het plan is enkele malen behandeld in de regionale commissie Alblasserwaard Vijfherenlanden.

Met de architect is met name gesproken over de hoofdopzet van de woon-toren, de kleuren van het metselwerk en het basement van het gebouw. Staand in de water, met een parkeergarage en een watergang met hoogteverschil, vormde een complexe opgave. Eind 2022 heeft het plan een positief advies gekregen. Er is goed gereageerd op de aanbevelingen van zowel de stedenbouwkundige als de commissie. Een mooi plan.

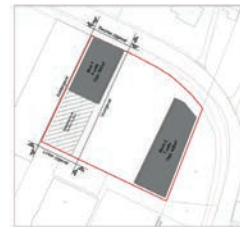
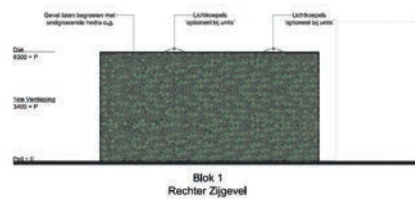


De ontwikkeling betreft niet alleen de bouw van de woontoren, maar ook de herinrichting van het omliggende gebied, waarbij een passende oplossing is gevonden voor het hoogteverschil in het terrein en de waterloop van de Gantel/Geul.



14. Nieuwbouw van bedrijfsunits aan de Geulweg 5/Matena 1

In aanvulling op de bestaande bedrijfsgebouwen en gelegen in het kleinschalig bedrijfsgebied tussen de Ketelweg en het Oosteind/Matena zijn twee projecten met kleinere verhuurbare bedrijfsunits goedgekeurd en vergund. De bouw start in 2023.



Bouwplan.



Bestaande situatie.

15. Kind Centrum Oranje Nassau/Leeuwerikstraat

Voor de basisschool aan de Leeuwerikstraat wordt een passende nieuwbouw gerealiseerd, met een positief advies en vergund in 2022.



Conclusies en aanbevelingen

Ten aanzien van onze gezamenlijke werkwijze op de dinsdagochtend kan gezegd worden dat de reguliere (Teams)vergaderingen, met aanvragers, architecten, stedenbouwkundige en plantoetsers goed verliepen.

De overleggen vonden plaats in goede stemming en met wederzijds vertrouwen, ondanks het feit dat Teams vergaderingen afstandelijker en formeler bleken te zijn.

De vergaderingen vonden gedurende het hele jaar 2022 nog online, en dus op afstand, plaats. Met gevolgen voor de contacten met bv. initiatiefnemers, ontwerpers en de ambtenaren van de gemeente Papendrecht. Juist het gebruikelijke spontane overleg werd door ons gemist. Ook was in die periode locatiebezoek minder vanzelfsprekend. Voor een afgewogen advisering blijkt ook de informele gedachtewisseling met ambtenaren van de gemeente van belang.

Getekend,
ir. Ingrid Douwes

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke kennispartner op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Met een integrale benadering vanuit deze expertises adviseert de Vereniging sinds 1929 haar leden over optimale omgevingskwaliteit. Circa 60 gemeenten uit 5 provincies zijn lid.

**U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op
010 - 280 94 45 en via
info@dorpstadenland.nl**

**Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
hoofdingang A, 3e etage, unit A3.207**

**Postbus 29129
3001 GC Rotterdam**