

Aan de gemeenteraad

datum	10-10-2024
behandeld door	P.H. Markensteijn
ons kenmerk	2024-0098054
doorkiesnummer	-
onderwerp	Intentieovereenkomst Stervast Papendrecht B.V.

Geachte mevrouw, heer,

Door de gemeente wordt al langere tijd gesproken met Stervast en haar voorgangers over de Sterflat. Stervast wil een appartementencomplex realiseren bij de Sterflat. Door dit te doen worden nieuwe woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De opbrengst van de verkoop en mogelijk ook verhuur van de appartementen wordt deels ingezet voor onderhoud van de flat.

Vandaag hebben wij besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met Stervast Papendrecht B.V. (hierna: Stervast). Met deze brief informeren wij u over de gemaakte afspraken en het vervolgtraject.

Informatie

Achtergrondinformatie

Stervast wenst een appartementencomplex en tweelaagse parkeergarage te realiseren aan de Vrijheer van Esiaan te Papendrecht. De beoogde ontwikkeling staat in directe bouwkundige verbinding met de bestaande Sterflat. De bouw van een appartementencomplex met parkeergarage is op deze locatie op basis van het vigerende omgevingsplan niet toegestaan. Ook is de gemeente Papendrecht eigenaar van de grond waarop de bebouwing is voorzien.

In maart 2023 heeft de gemeente een randvoorwaardenkaart opgesteld waarin is aangegeven aan welke uitgangspunten een eventuele ontwikkeling moet voldoen. Hierin zijn de volgende zaken opgenomen:

- stedenbouwkundige onderwerpen opgenomen, zoals de maximale bouwhoogte;
- eisen aan de verdeling van het programma (welke categorieën woningen);
- zaken die betrekking hebben op mobiliteit, zoals de te hanteren parkeernorm;
- praktische zaken, zoals de eis dat er voldoende waterberging moet worden gecompenseerd.

Ter informatie is de randvoorwaardenkaart als bijlage aan deze RIB toegevoegd. Stervast heeft het vervolgens het concept bouwplan op onderdelen aangepast en haar visie voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. Op onderdelen wijkt deze visie af van de door de gemeente meegegeven randvoorwaarden. Beide partijen wensen de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling nader te onderzoeken. In dat kader hebben wij besloten een intentieovereenkomst aan te gaan.

Intentieovereenkomst

In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling. Ook zijn er uitgangspunten geformuleerd voor de nadere uitwerking van het bouwplan.

Gedurende de doorlooptijd van de overeenkomst werkt Stervast (initiatiefnemer) het concept bouwplan uit tot een schetsontwerp bouwplan en vervolgens een voorlopig ontwerp bouwplan, inclusief de (halfverdiepte) tweelaagse parkeervoorziening en aansluiting op de openbare ruimte. Ook neemt zij deel aan omgevingstafels, doorloopt een participatietraject, maakt de benodigde onderzoeken voor het wijzigen van het omgevingsplan inzichtelijk en spant zich in om een schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van de Sterflat te krijgen op het voorlopig ontwerp bouwplan.

De gemeente heeft een faciliterende rol en beoordeelt / toetst gedurende de doorlooptijd van de overeenkomst het schets ontwerp bouwplan en voorlopig ontwerp bouwplan. Ook zal de gemeente opdracht geven tot een onafhankelijke taxatie van de grondwaarde op basis van het voorlopig ontwerp bouwplan. Stervast betaalt een vergoeding om de kosten te dekken van de ambtelijke inzet.

Afspraken VvE Sterflat en Stervast

Stervast en het bestuur van de VvE van de bestaande Sterflat hebben op 7 december 2023 een overeenkomst getekend. Hierin geeft de VvE een exclusief akkoord aan Stervast tot het onderzoeken en, indien de randvoorwaarden goed zijn, het ontwikkelen van een appartementencomplex in de nabijheid van de Sterflat. De VvE spreekt een positieve grondhouding uit ten aanzien van de (later) op te starten ruimtelijke omgevingsprocedure. In het geval het bouwplan ontwikkeld wordt, ontvangt de VvE van de Sterflat van Stervast een financiële bijdrage ten behoeve van onderhoud aan de flat.

Vervolg

De intentieovereenkomst eindigt uiterlijk op 31 juli 2025. In deze periode wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In het geval gemeente en Stervast gezamenlijk tot de conclusie komen dat de ontwikkeling haalbaar is, zal hierna worden overgegaan tot het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over onder andere de start van de ruimtelijke procedure en de planning om te komen tot start bouw. De gemeente is daarbij verplicht het voornemen tot verkoop te publiceren en derden in de gelegenheid te stellen zich als gegadigde te melden.

De Sterflat is door de raad aangewezen als locatie waarvoor bindend adviesrecht en verplichte participatie geldt bij het bouwen van meer dan 20 woningen. Omdat de projectlocatie direct aan de Sterflat grenst, zal het plan, nadat dit verder is uitgewerkt, ter advisering aan u worden voorgelegd.

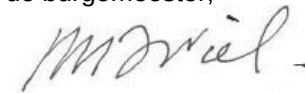
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,


J.M. Ansems

de burgemeester,


M.J.M. van Driel



bestemming

- randvoorwaardengrens
- bestaand sterfplat
- nieuwbouw appartementengebouw maximaal 14 woonlagen
- bestaande ontsluiting
- bestaande parkeerplaatsen
- onderzoeksgebied halfverdiept parkeren en bergingen, verhoogd groen maaiveld
- groen
- bestaand voetpad
- ondergrondse containers e.d.
- bestaande bomen

Randvoorwaarden:

- aandacht voor het duurzaamheidsprogramma;
- wateropgave dient te worden opgelost.

DUURZAAMHEID

MOBILITEIT

- Verkeersveilige inrichting van de omgeving Sterflat is een voorwaarde (volgens CROW);
- Parkeren moet voldoen aan het maximum conform parkeerbeleid (Parkeernormnota Papendrecht 2018), waarbij de parkeervraag opgelost dient te worden binnen de plot;
- Hoofdontsluiting van de eventueel gebouwde parkeervoorziening via de Zonnebloemstraat;
- Inpandige, goed toegankelijke en bruikbare fietsparkeervoorziening (volgens CROW);
- Adequate parkeeroplossing voor scoombiëls;
- Inpandige oplossing fietsparkeervoorziening
- voldoen aan mindervalideparkeerplaatsen conform CROW
- 2% Van het aantal te realiseren parkeerplaatsen ingericht te worden als gelandcaptenparkeerplaats.

WONEN

- Appartementen van 70 m2 en 80 m2 GBO (2/3 deel) als betaalbare woningen € 355.000 te programmeren;
- Appartementen van 95 m2 GBO (1/3 deel) in het middeldure segment;
- De appartementen moeten wel levensloopbestendig zijn (rollator en rolstoel toegankelijk) conform bouwbesluit.

STEDENBOUW

- accent van 14 woonlagen, footprint maximaal 20x30 waarbij het van belang is dat er een symbiose ontstaat tussen bestaand en nieuw;
- bezoningsstudie is vereist;
- natuurinclusieve en duurzame architectuur is een must;
- een gedegen landschappelijke inrichting van het gehele terrein met behoud van bestaande bomen (met name de omzooming), inclusief bijbehorend beplantingsplan.