

Aan de gemeenteraad

datum 27-06-2023
behandeld door C.M. op de Laak
ons kenmerk 2023-0088871
doorkiesnummer -
onderwerp Anterieure overeenkomst +
concept woningbouwplan
Poldermolen 8

Geachte mevrouw, heer,

Onlangs bent u geïnformeerd over de vooraankondiging voor start van de bestemmingsplanprocedure voor Poldermolen 8. In dit kader hebben wij vandaag besloten om een anterieure overeenkomst met De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. (hierna: de ontwikkelaar) aan te gaan. Ook hebben we kennis genomen van het concept woningbouwplan. Dit woningbouwplan wijkt op onderdelen af van het stedenbouwkundig kader. Met deze brief informeren we u over deze ontwikkelingen.

Informatie

Anterieure overeenkomst

Met de anterieure overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen hebben gemeente en ontwikkelaar de randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van het exploitatiegebied moet geschieden en zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten, risico's en verantwoordelijkheden. In de overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage betaalt om de kosten te dekken van de ambtelijke inzet voor begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en beoordeling van het bouwplan.

Woningbouwplan

De gemeente heeft met de vaststelling van het stedenbouwkundige kader en de verkoop van de grond al duidelijk gemaakt dat op de Poldermolen 8 een ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. In aanloop naar de ruimtelijke procedure heeft de ontwikkelaar een concept woningbouwplan opgesteld. Dit plan omvat de realisatie van twee woontorens van 12 en 7 verdiepingen met in totaal circa 66 appartementen en een commerciële maatschappelijke plint (geen detailhandel). Het plan levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave van Papendrecht. Het concept woningbouwplan treft u in bijlage 1.

Afwijkingen stedenbouwkundig kader

Het concept woningbouwplan wijkt op onderdelen af van het stedenbouwkundig kader dat in 2021 is vastgesteld. In het stedenbouwkundig kader zijn ter plaatse van Poldermolen 8 twee woontorens voorzien van 6 en 10 verdiepingen, waarvan de lagere toren aan de zijde van de Burgemeester Keijzerweg is gepositioneerd en de hogere toren ten noordwesten daarvan. Bij de recente uitwerking die in samenspraak met de ontwikkelaar heeft plaatsgevonden, is geconstateerd dat het beter is om het hoogte accent te verplaatsen naar de Burgemeester Keijzerweg. Deze locatie leent zich, vanuit het stedelijk weefsel, meer om een landmark te realiseren voor de gemeente. Het verlagen van het bouwblok ten noordwesten daarvan naar maximaal 7 bouwlagen (inclusief een tweelaagse plint) heeft als bijkomend voordeel dat

omwonenden geen overlast zullen krijgen van schaduwwerking. Om de gewenste landmark te maken wordt voorgesteld om de hoogte van de woontoren aan de zijde van de Burgemeester Keijzerweg te verhogen naar maximaal 12 bouwlagen (inclusief een tweelaagse plint).

In de stedenbouwkundige visie uit 2021 was sprake van 65 appartementen verdeeld over drie woontorens. Hierin werd uitgegaan van een vloeroppervlak van gemiddeld 130m² per appartement, dit zijn voornamelijk woningen in het duurdere segment. Het concept bouwplan van De Vries en Verburg gaat uit van circa 66 appartementen en een meer gedifferentieerd programma met woningen variërend van ongeveer 75m² tot 110 m². Dit sluit beter aan bij de huidige woonbehoefte.

Een uitgebreidere onderbouwing voor de afwijkingen op het stedenbouwkundig kader (inclusief beelden), treft u in bijlage 2.

Kanttekeningen

De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de Nota Parkeernormen Gemeente Papendrecht. De definitieve invulling van het parkeren wordt nog nader uitgewerkt. Indien blijkt dat het aantal parkeerplaatsen ontoereikend is, heeft dit mogelijk consequenties voor het te realiseren (woon)programma op Poldermolen 8.


Het stedenbouwkundig kader voor de Poldermolen uit 2021 heeft betrekking op Poldermolen 8 en een deel ten noorden hiervan. Op dit moment is de invulling van het noordelijk deel van de Poldermolen nog niet bekend. Het is wel duidelijk dat wanneer het noordelijk deel van de Poldermolen alsnog wordt ontwikkeld, het aantal woningen (65) wordt overschreden dat genoemd was in het stedenbouwkundig kader uit 2021. Op het moment dat hier meer duidelijkheid over is, wordt u hier nader over geïnformeerd.

Procedure en vervolg

Op 28 juni aanstaande wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd waar omwonenden en belanghebbenden kennis kunnen nemen van het concept woningbouwplan en vragen kunnen stellen over de ontwikkeling en procedure. De ontwikkelaar werkt hierna het bouwplan verder uit. De nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten worden verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan dat in het najaar van 2023 ter inzage wordt gelegd en begin 2024 ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden. Wanneer de ruimtelijke procedure succesvol is doorlopen, wordt de huidige bebouwing vanaf januari 2025 gesloopt. In het tweede kwartaal van 2025 start de bouw van de twee woontorens. De verwachting is dat de bouw ca. 1,5 jaar in beslag neemt.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Papendrecht, de
secretaris, de locoburgemeester,



J.M. Ansems



A.M.J.M. Janssen



SCHETSONTWERP | POLDERMOLEN 8 TE PAPENDRECHT

I.O.V. DE VRIES & VERBURG | 20 APRIL 2023 | 22-1832



DE VRIES EN VERBURG



INHOUDSOPGAVE

SCHETSONTWERP POLDERMOLEN 8 TE PAPENDRECHT

01 | HUIDIGE SITUATIE

02 | VOORWAARDEN LOCATIE

03 | TELMODEL

04 | VERBEELDING

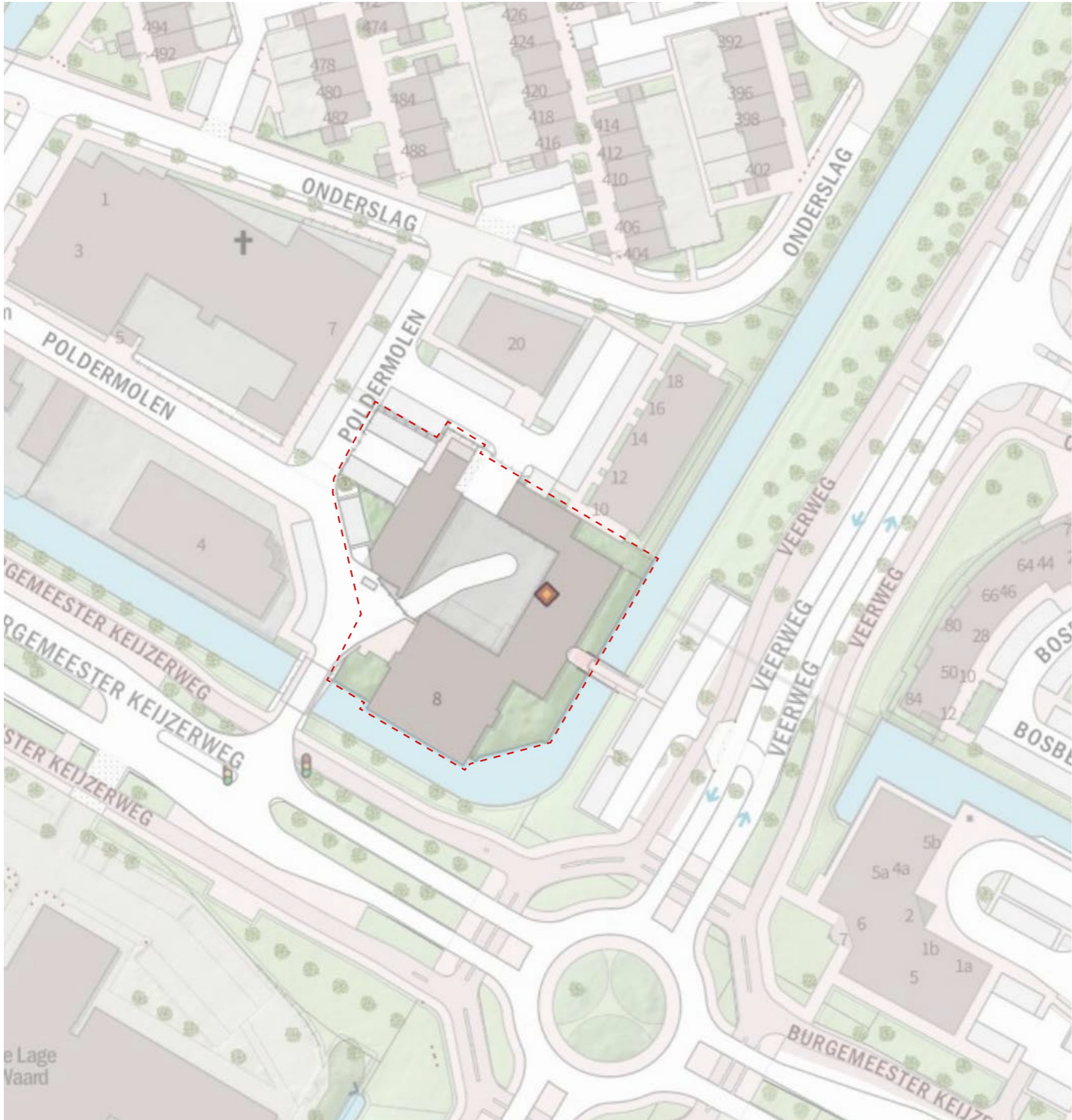
05 | SCHETSONTWERP



LOCATIE

02 | HUIDIGE SITUATIE

PROJECTLOCATIE



02 | VOORWAARDEN LOCATIE

RUIMTELIJK KADER & BELEID

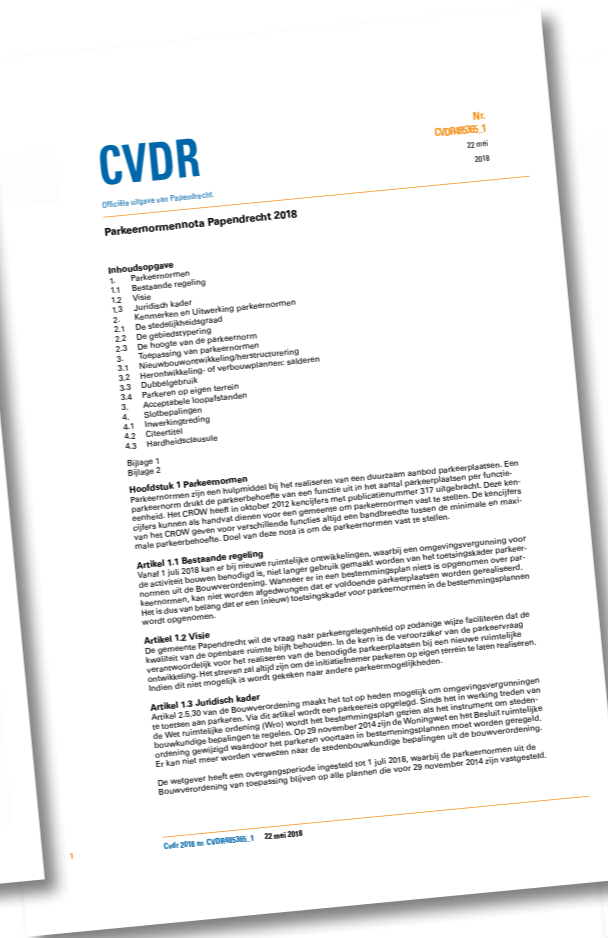


STUDIO HANITZBIA | OPDRACHTGEVER: GEMEENTE PAPENDRECHT

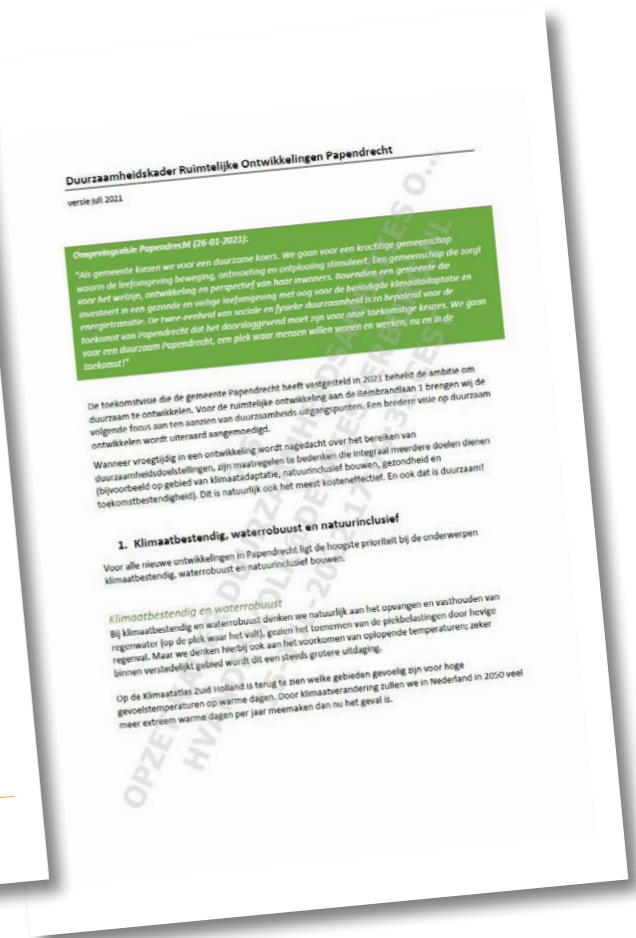
stedenbouwkundige visie



welstandsnota



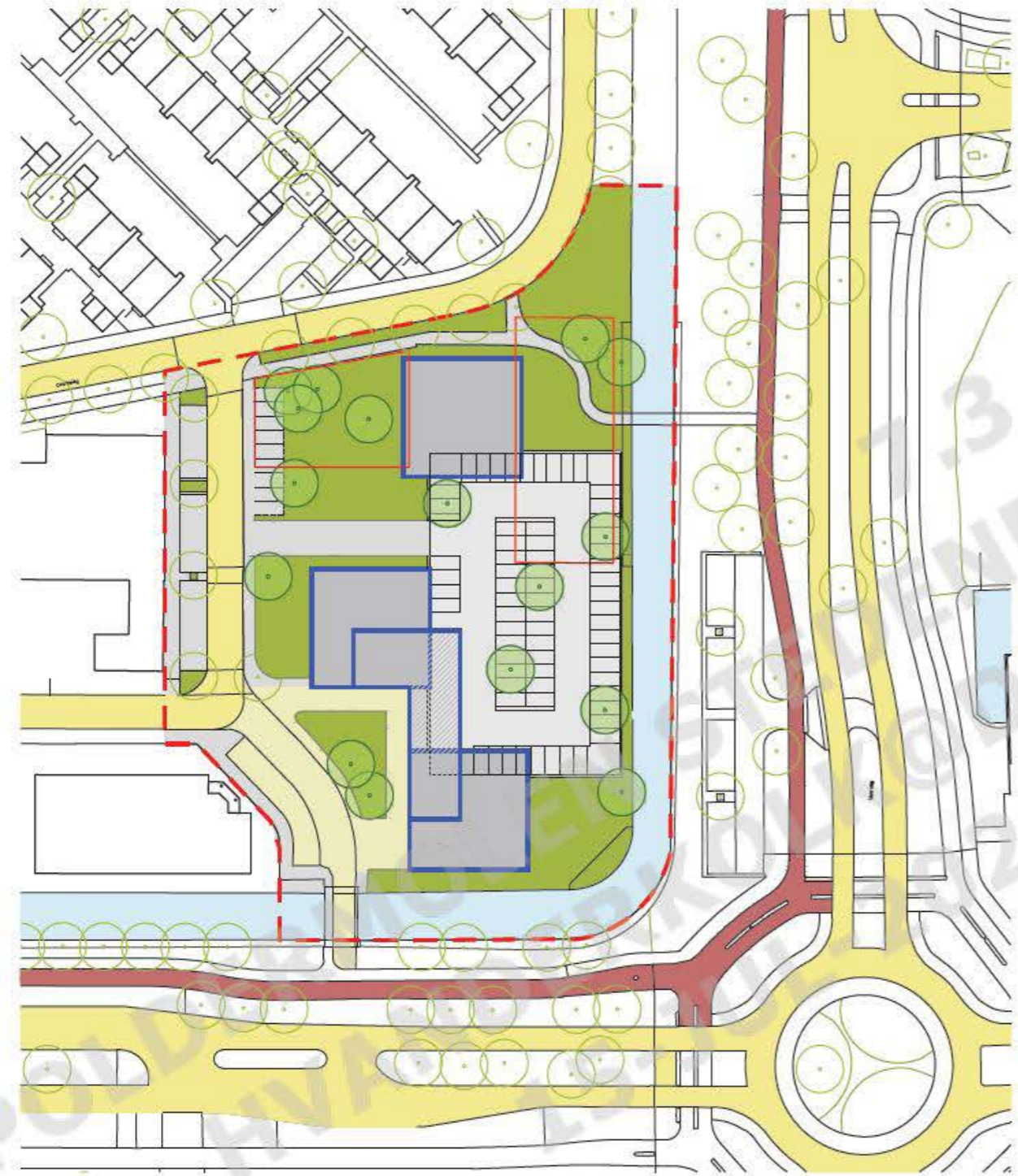
parkeernormen



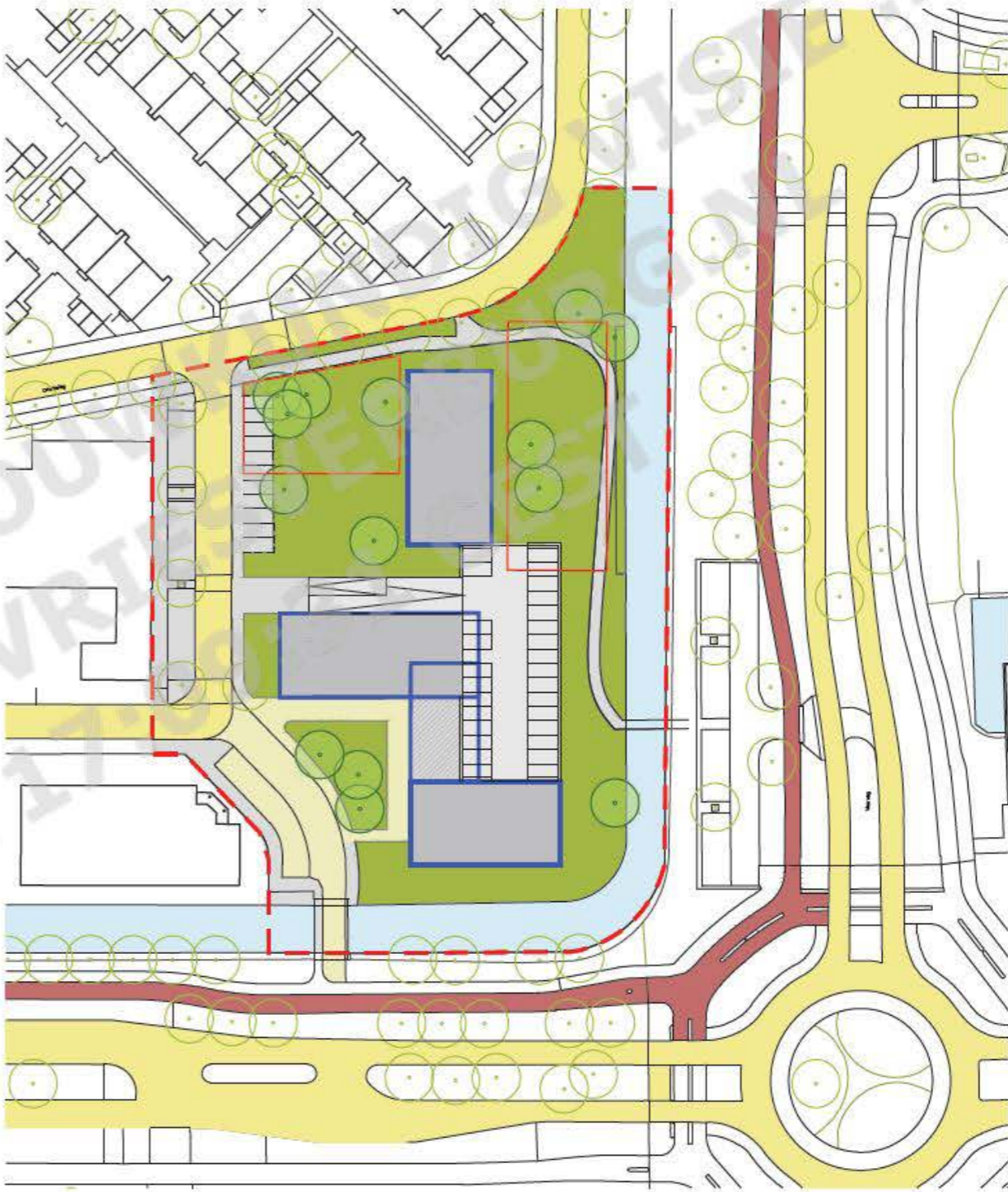
duurzaamheidskader

02 | VOORWAARDEN LOCATIE

VARIANTEN STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



VARIANT 1: ENSEMBLE



VARIANT 2: SCHIJVENSERIE

Voorzieningen

Beschrijving

De voorzieningen bestaan uit twee gebieden met in massa en uitwerking variërende vrijstaande bebouwing in een ruime, groene opzet. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Wederik, Poldermolen, Van der Palmpad, Coornhertstraat en een deel van de Lange Tiendweg.

De gebieden hebben een enigszins naar binnen gekeerde stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van functiemenging door de combinatie van bedrijven, enkele winkels en voorzieningen als scholen, sportaccomodaties en een kerk. Ook wordt er gewoond, zoals aan de Zonedauw. De openbare ruimte is in ruime hoeveelheid aanwezig en de inrichting hiervan is verzorgd en groen met veel bomen, waterpartijen, groenstroken en -zones. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op grote parkeerterreinen.

De terreinen zijn bebouwd met vrijstaande gebouwen losjes gegroepeerd in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. De bebouwing is aan de randen van de gebieden overwegend representatief. Entrees liggen veelal op het binnenterrein.

De bebouwing heeft een individueel karakter en is eenvoudig van opzet. De opbouw bestaat in beginsel uit een of meer lagen met een plat dak. Oudere bebouwing heeft soms een kap. In de gebieden komen enkele hoogteaccenten voor, veelal met een stedenbouwkundige aanleiding. De bebouwing bestaat uit eenvoudige volumes en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De gevelgeleding is veelal horizontaal, met uitzondering van de hoogteaccenten.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog. Voor de Lange Tiendweg wordt ingezet op een nieuwe invulling met een duidelijke representatieve gevel (stedelijke rand) naar de Burgemeester Keijzerweg. Voorzieningen worden geconcentreerd in de noordwesthoek van het gebied, in het midden is een woongebied voorzien. Nieuwe gebouwen krijgen een hoogwaardige uitstraling met een robuuste, stedelijke uitstraling aan de Burgemeester Keijzerweg en een zachtere uitstraling naar het woongebied.

Aanvullend beleid

Het gebied tussen Lange Tiendweg en Burgemeester Keijzerweg krijgt de komende jaren een nieuwe invulling. Na vaststelling zijn de uitgangspunten van Beeldkwaliteitsdocument Sportcentrum (2010) aanvullend van toepassing voor het betreffende gebied.

Gewone welstandsgebieden

De voorzieningen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 9



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



Entreepartijen en kantoren vormgeven als accent of zelfstandig volume



Voorzieningen

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten of zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig en verzorgd, bij nieuwbouw zorgvuldig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster

Gebied 9



Representatieve bebouwing in een ruime, groene opzet



De rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg



Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten



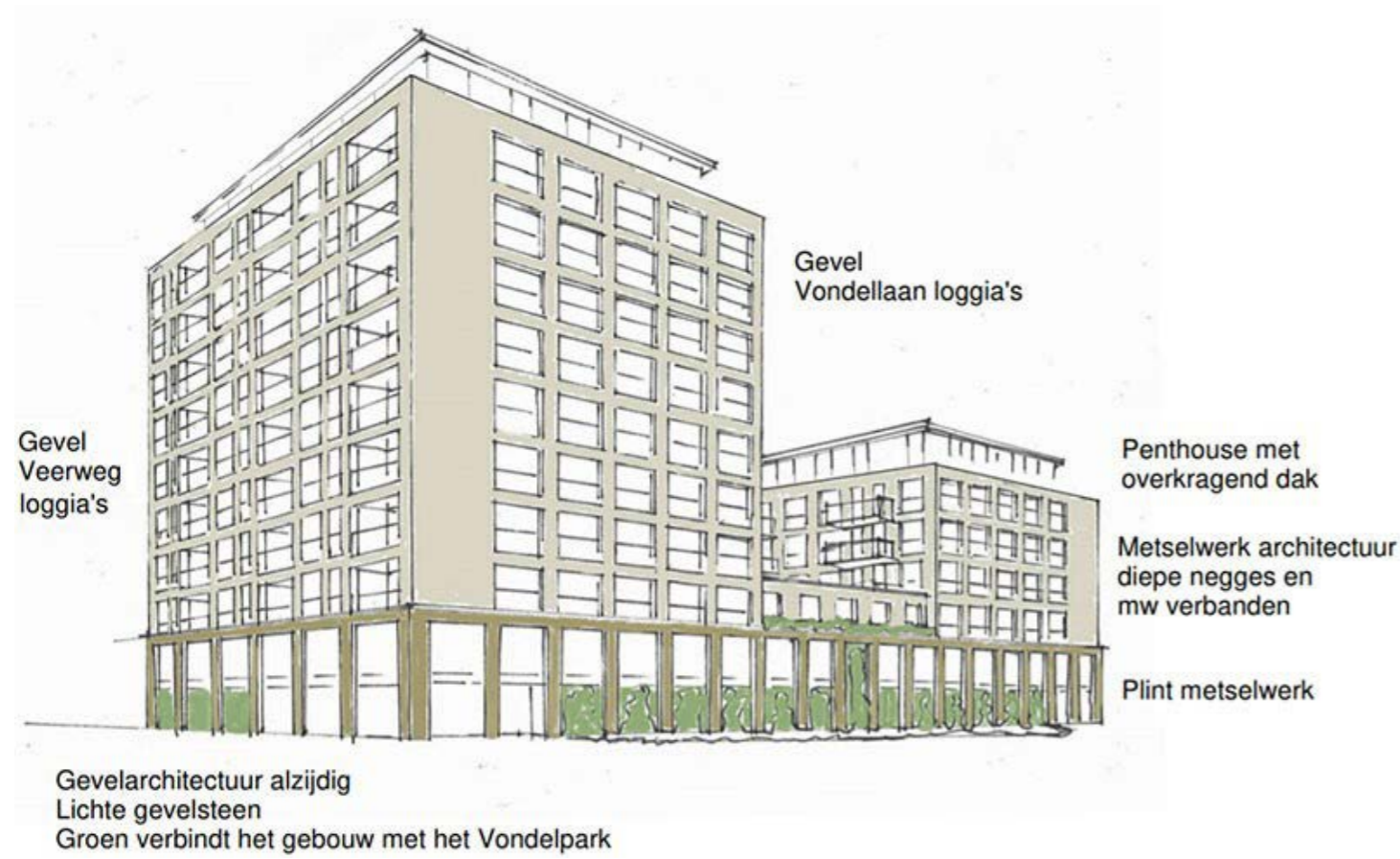
02 | VOORWAARDEN LOCATIE

PLANNEN IN DE OMGEVING



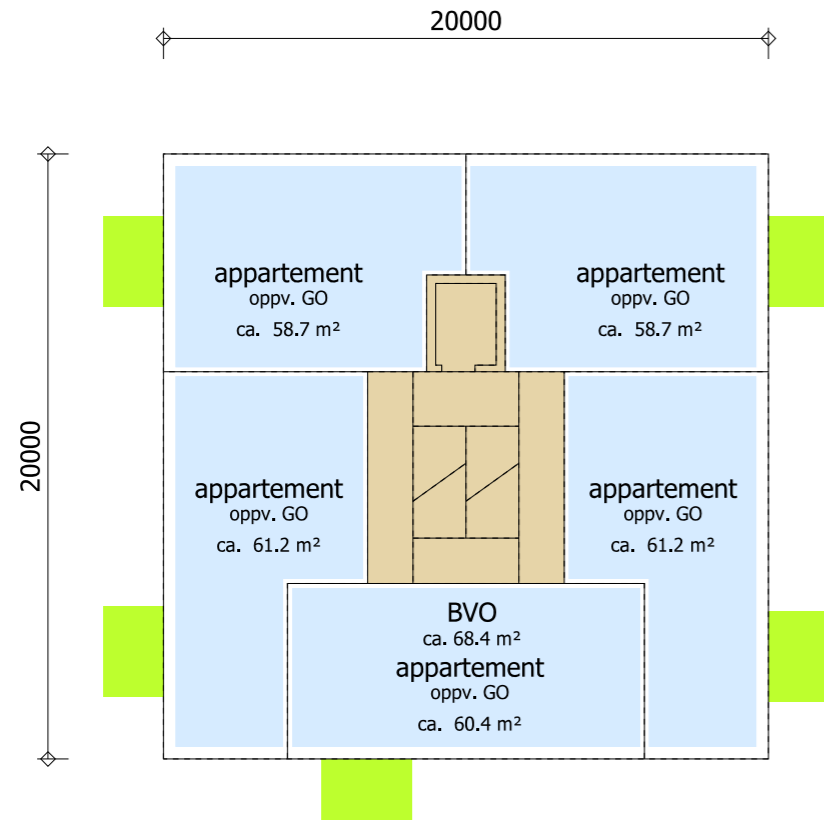
02 | VOORWAARDEN LOCATIE

PLANNEN IN ONTWIKKELING

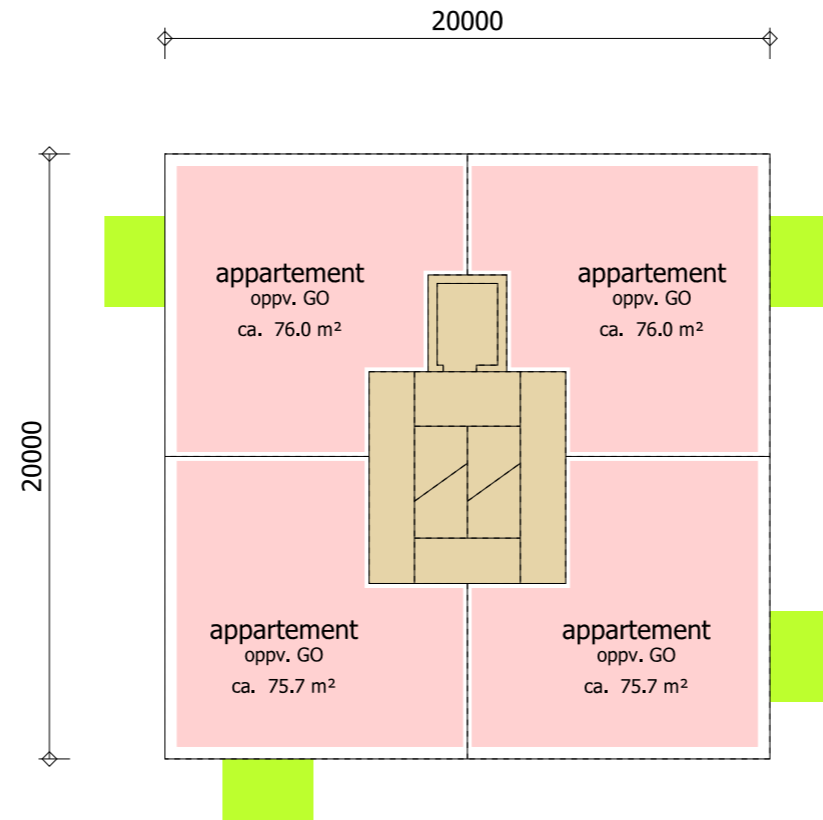


03 | TELMODEL

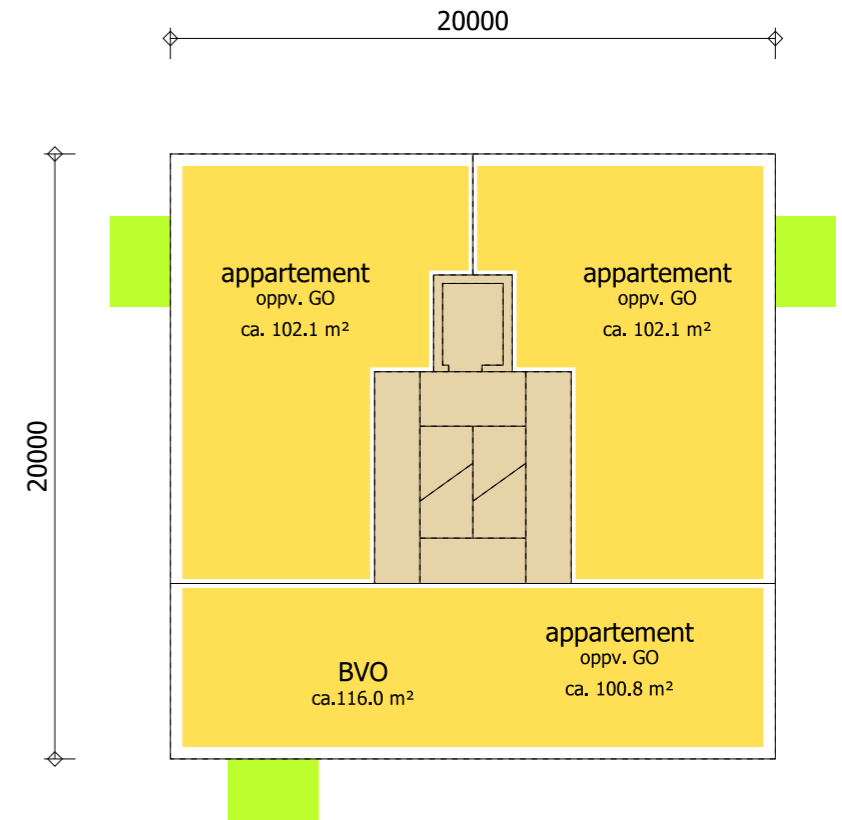
AANTAL WONINGEN PER LAAG



5 woningen per laag



4 woningen per laag



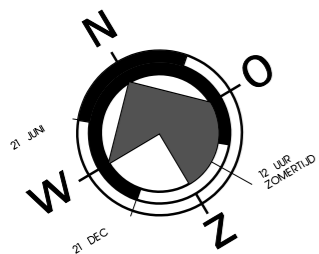
3 woningen per laag

03 | TELMODEL

WONINGPLATTEGRONDEN



 mogelijke posities balkon



BVO
OPP IN M2
420.2

03 | TELMODEL

SITUATIE



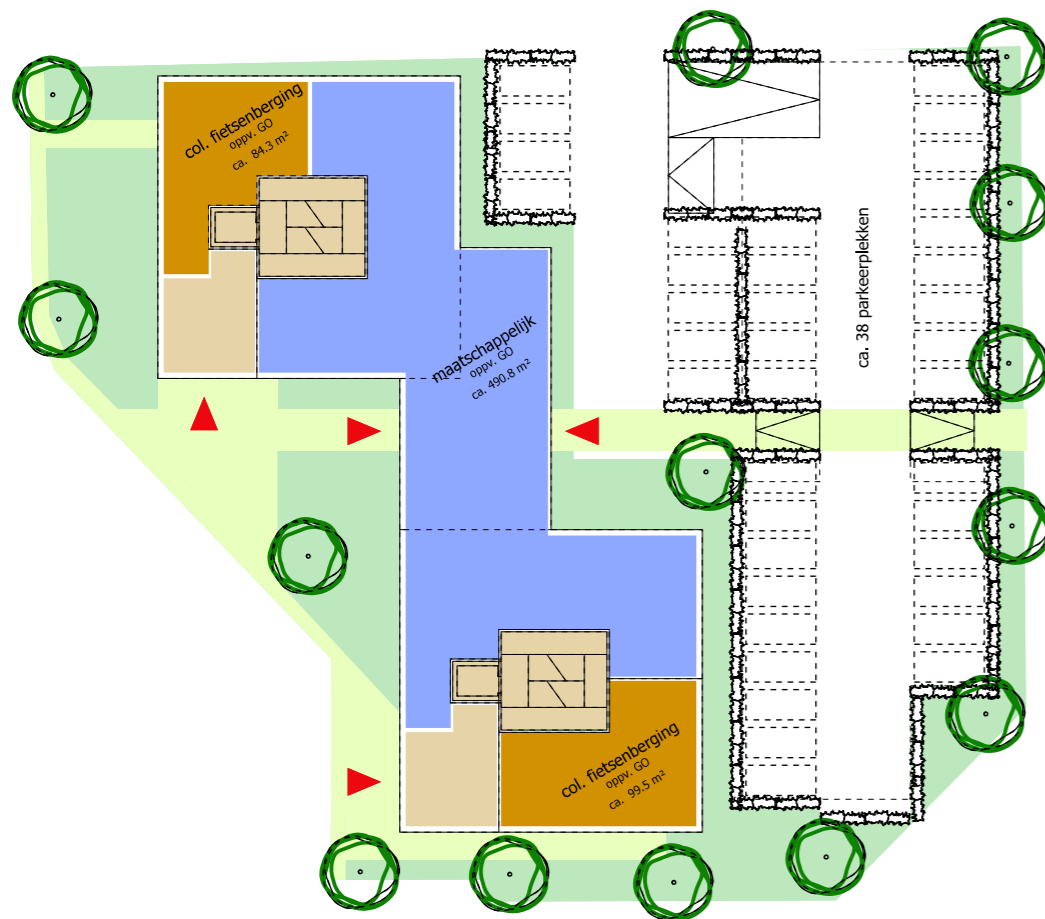
03 | TELMODEL

PLATTEGRONDEN

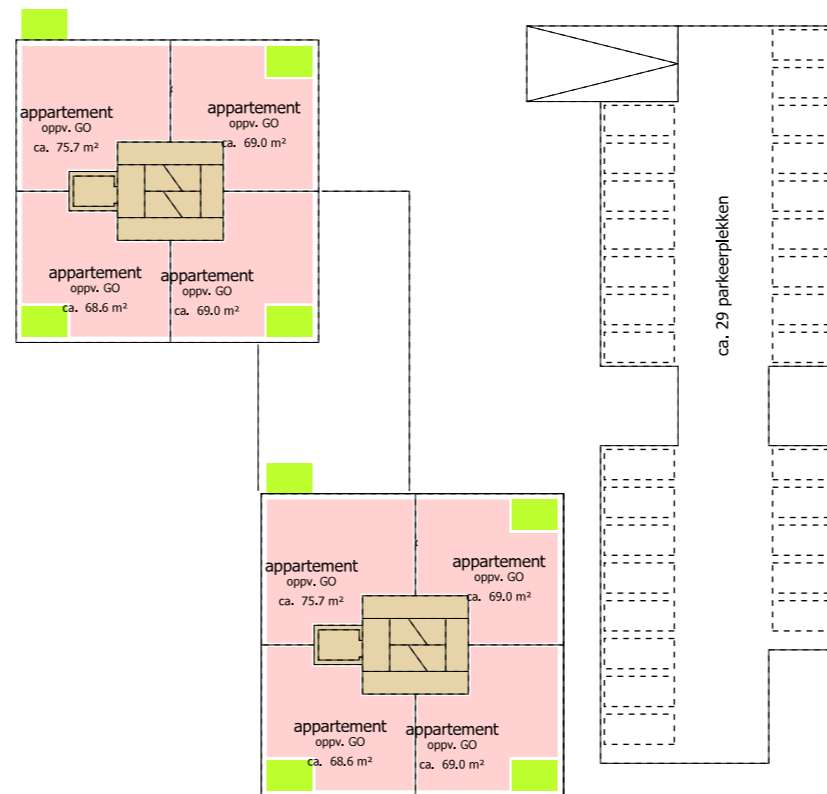
Toren A
 app. ca. 100 m² GO 6 stuks
 app.ca. 75 m² GO 36 stuk

Toren B
 app.ca. 75 m² GO 24 stuks
66 totaal

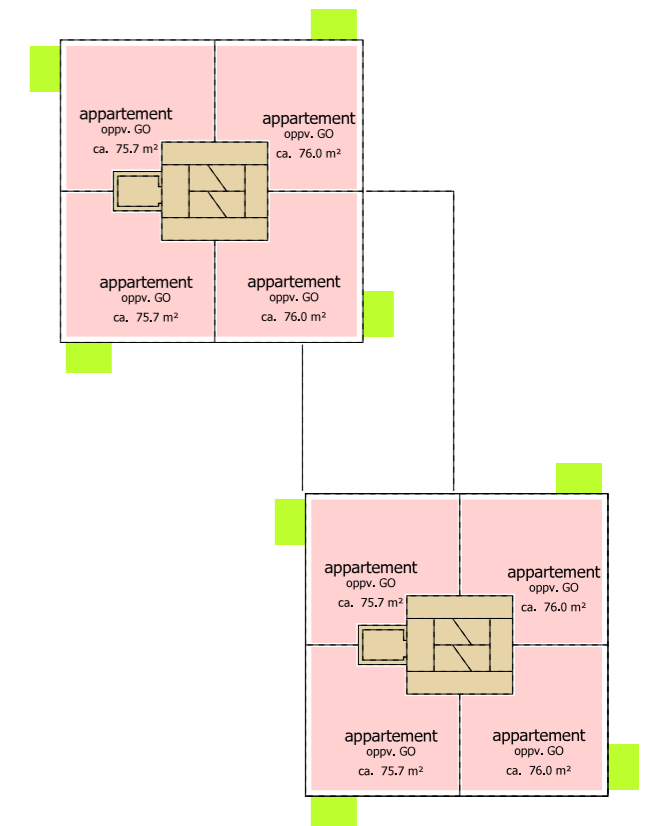
maatschappelijke functie ca. 500 m²
 collectieve fietsenbergingen ca. 180 m²
 parkeren (gebouwd) ca. 67 plaatsen (+20 aan de Veerweg)



BEGANE GROND



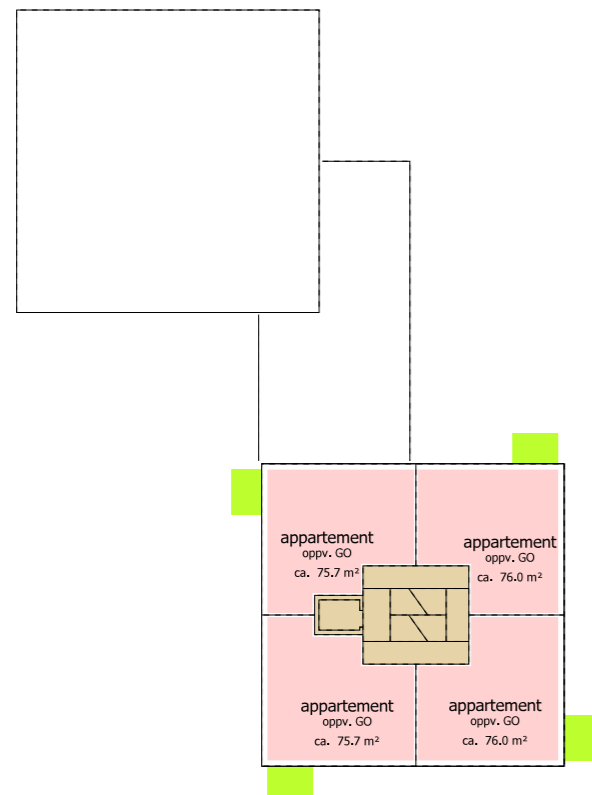
1e verdieping



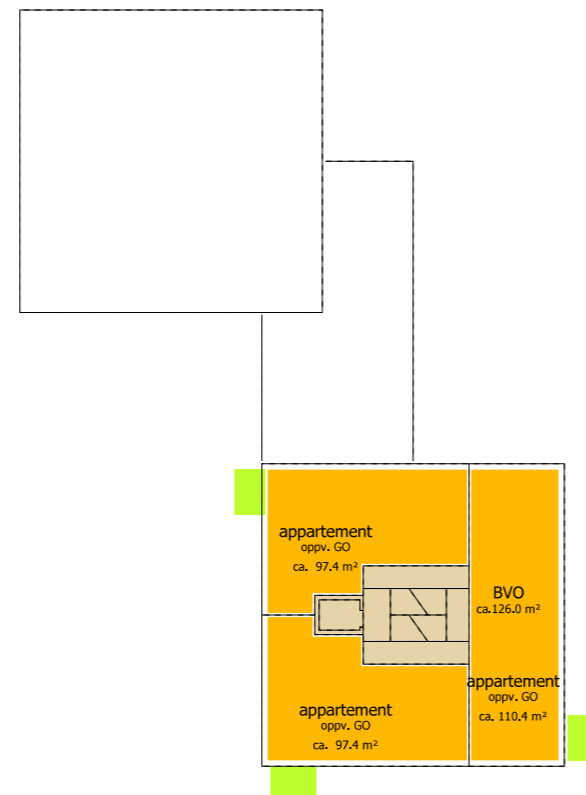
2e t/m 6e verdieping

03 | TELMODEL

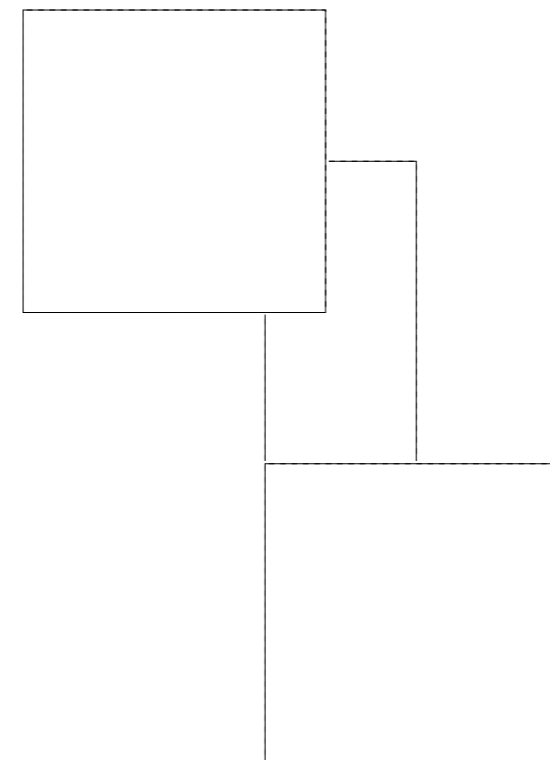
PLATTEGRONDEN



7e t/m 9e verdieping



10e en 11e verdieping



dak

04 | VERBEELDING

GEVELAANZICHTEN



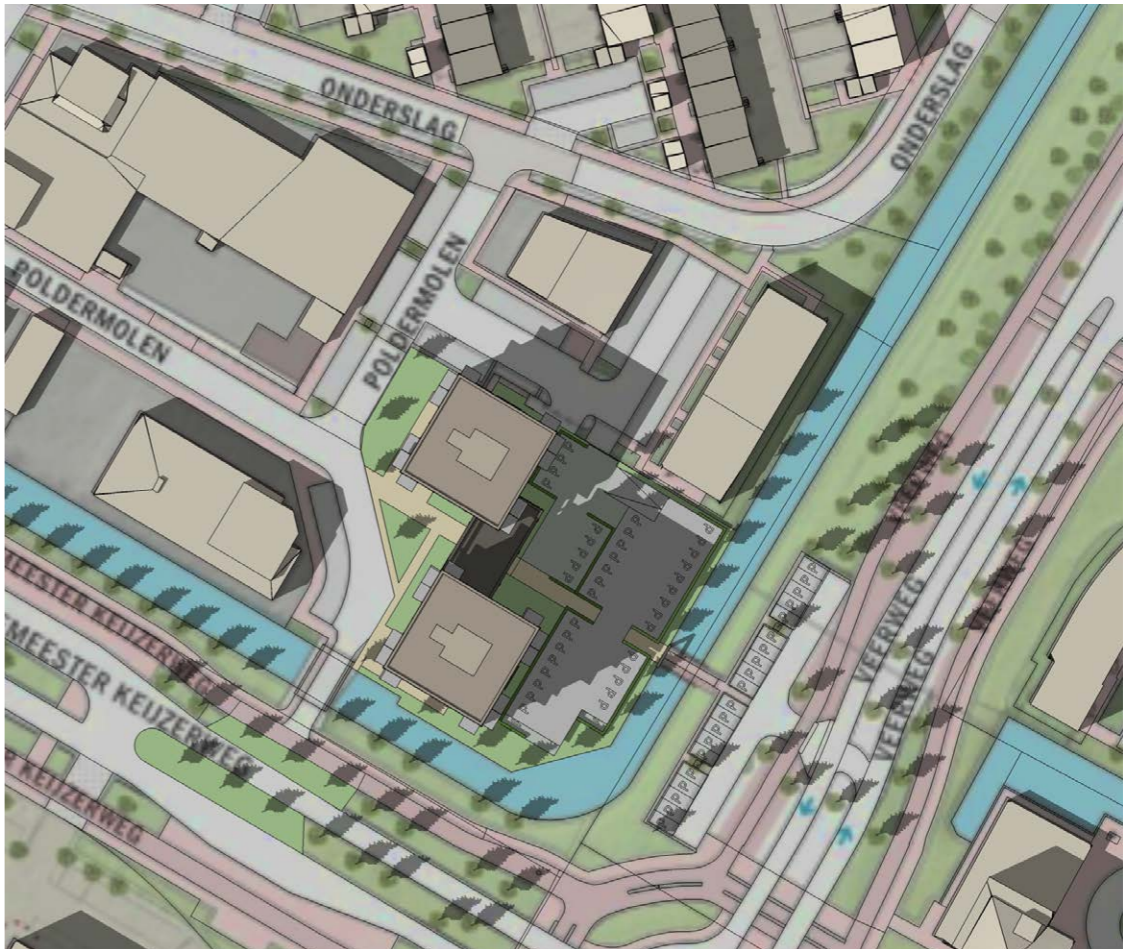
04 | VERBEELDING

GEVELAANZICHTEN



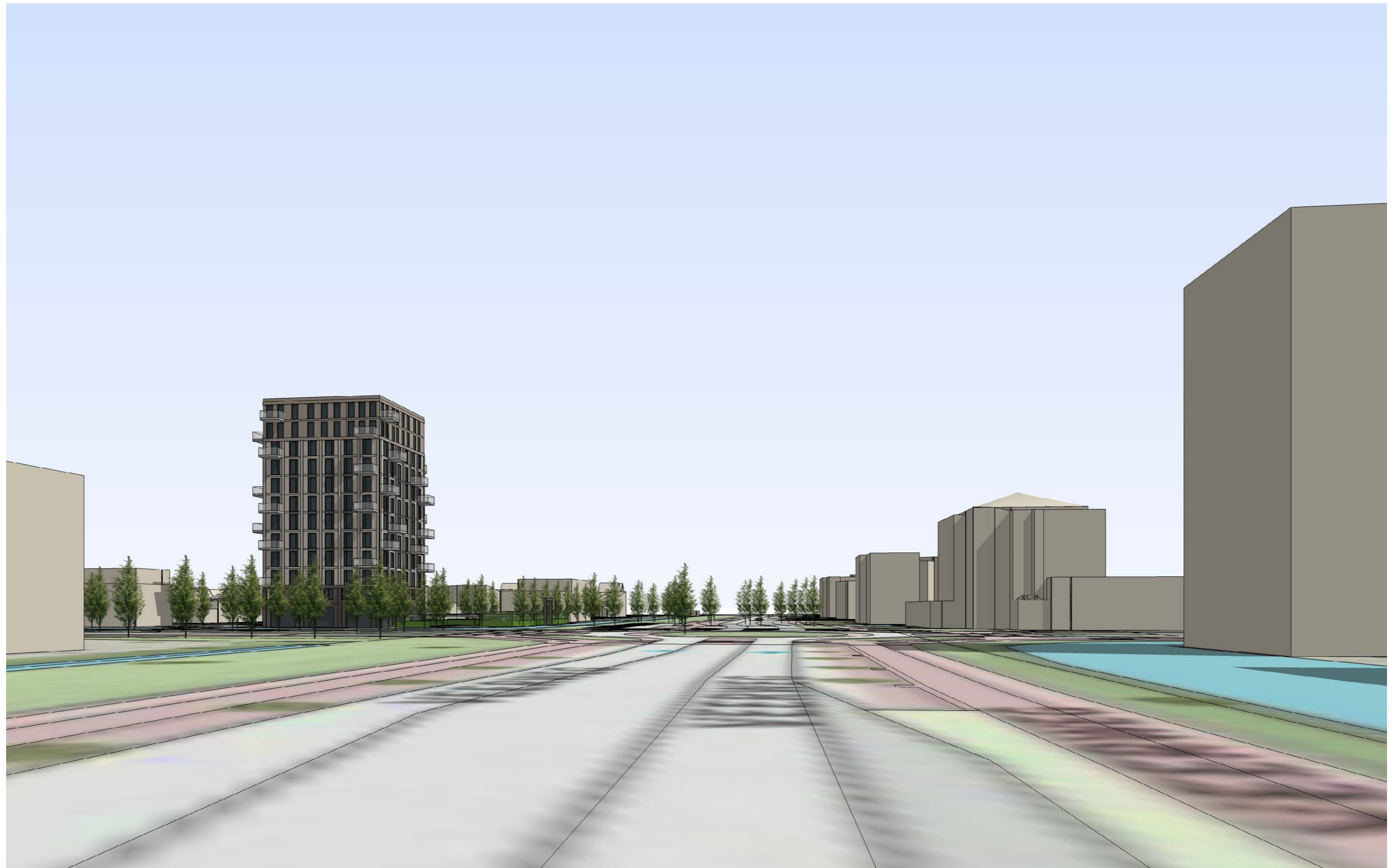
04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

TELMODEL



04 | VERBEELDING

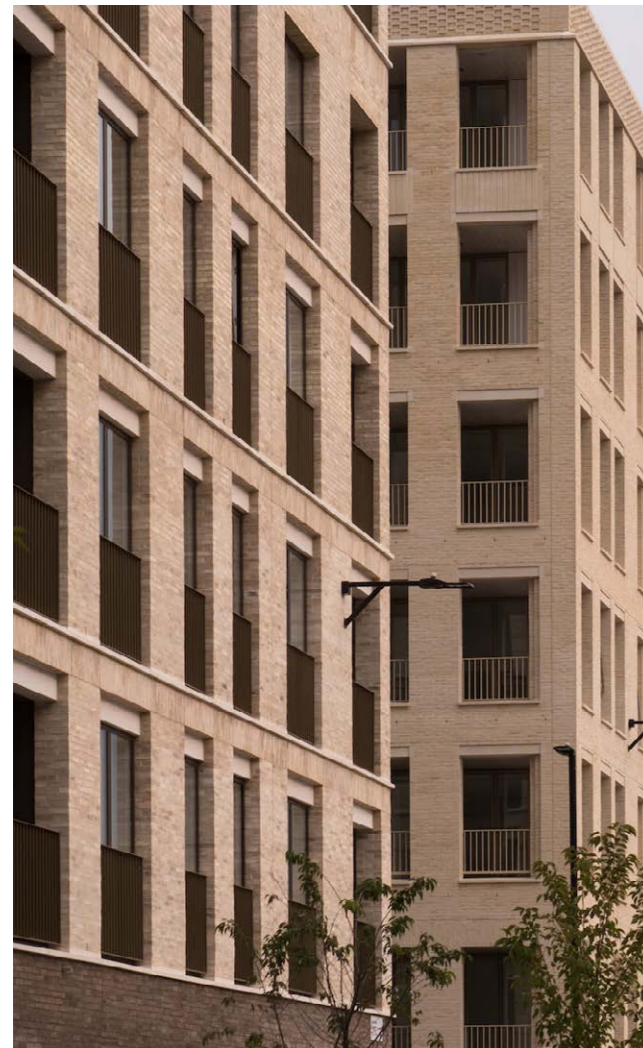
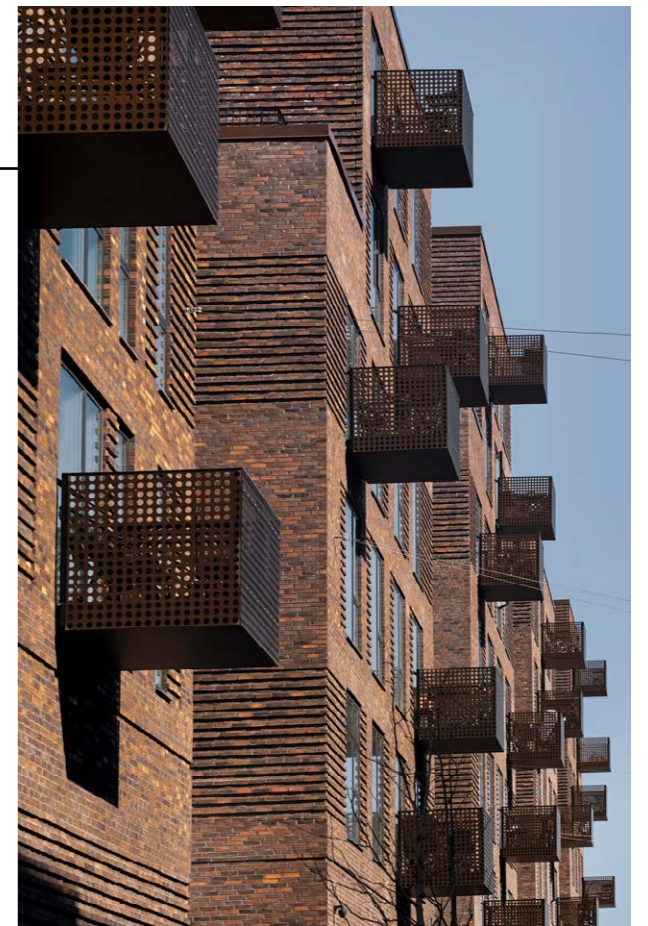
REFERENTIES



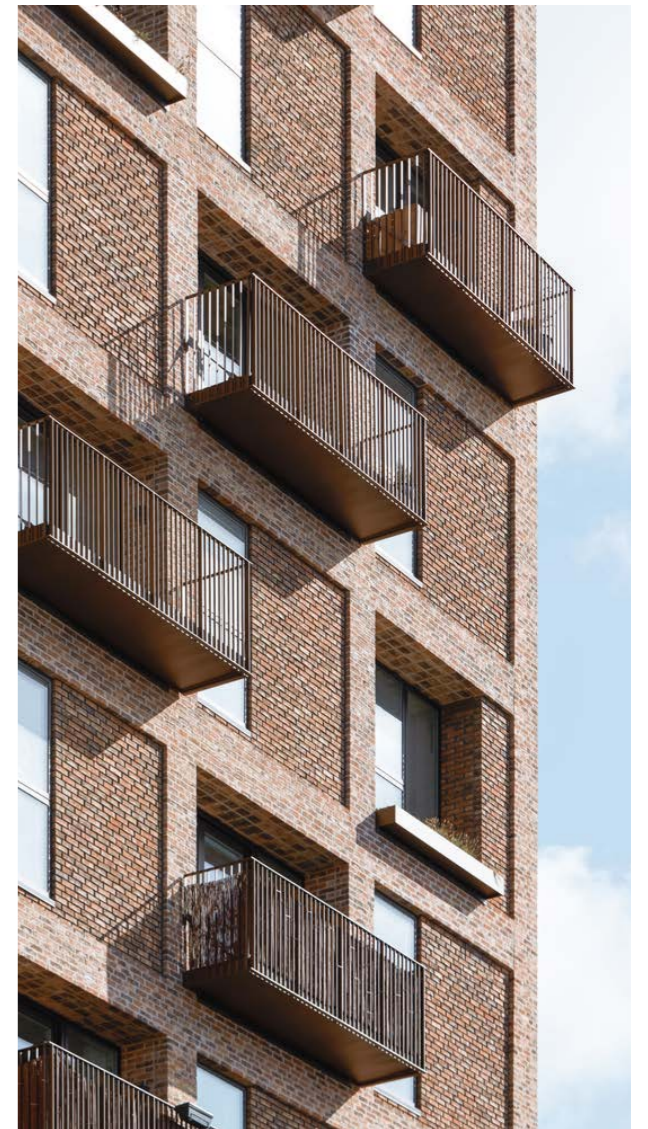
geleding binnen het gevelvlak



verspingende balkons



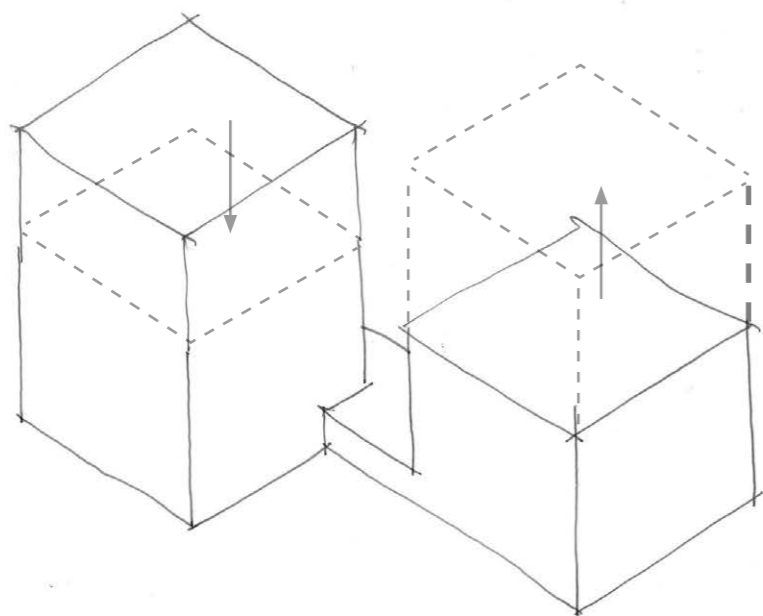
materiaal en kleur



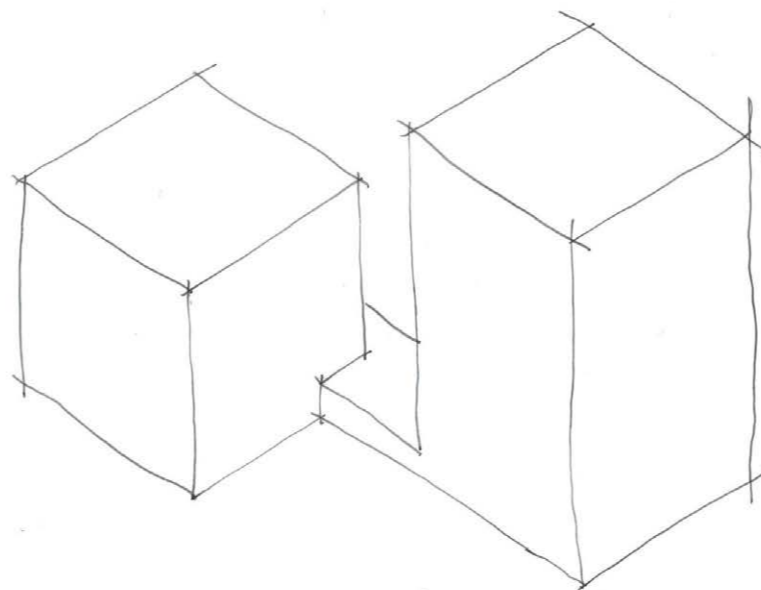
05 | SCHETSONTWERP

UITGANGSPUNTEN

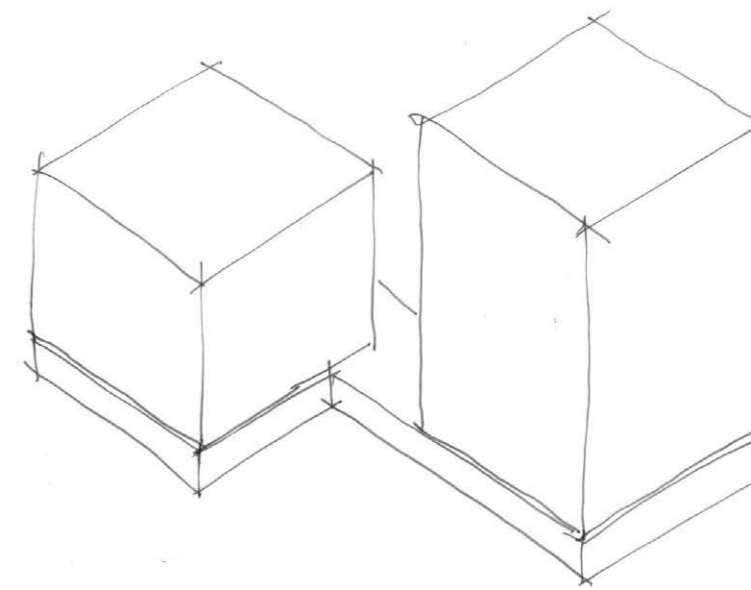
aanpassing van stedenbouwkundige uitgangspunten



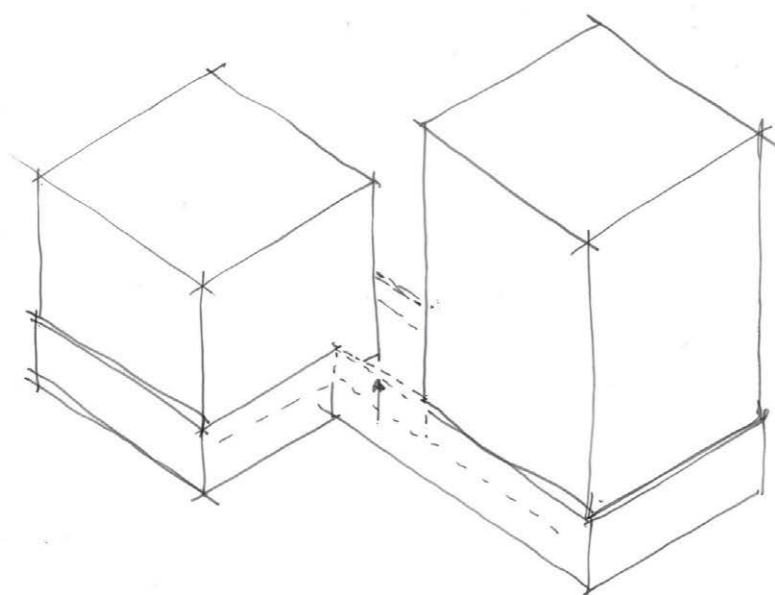
nieuwe massa met 'hoge toren' op de hoek



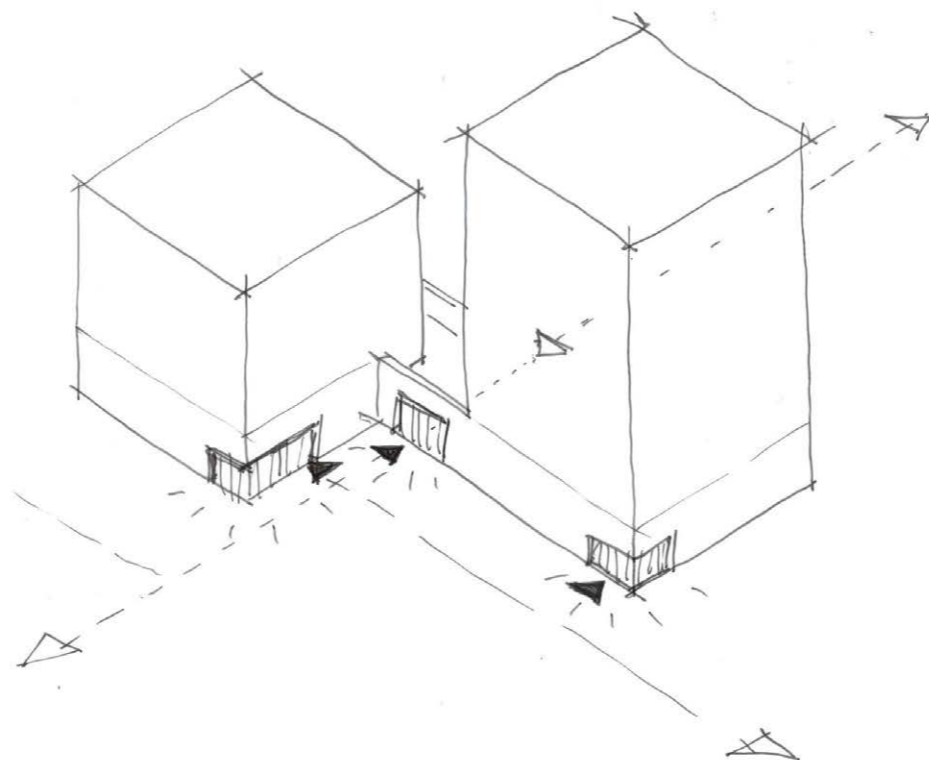
plint verbindt de twee 'torens'



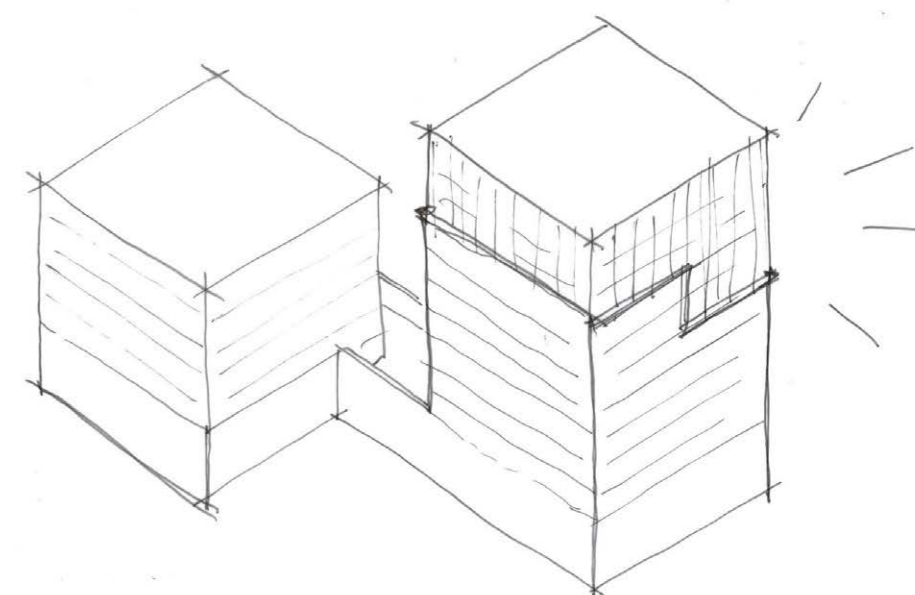
In beeld de plint over twee lagen uitvoeren



alle entrees aan het plein aan de voorzijde

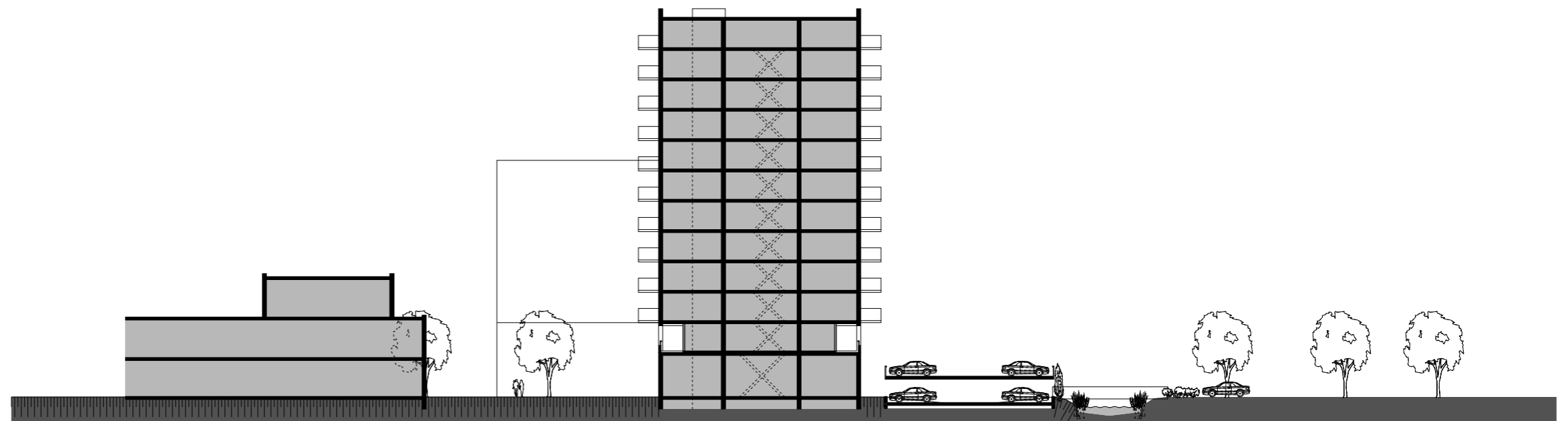
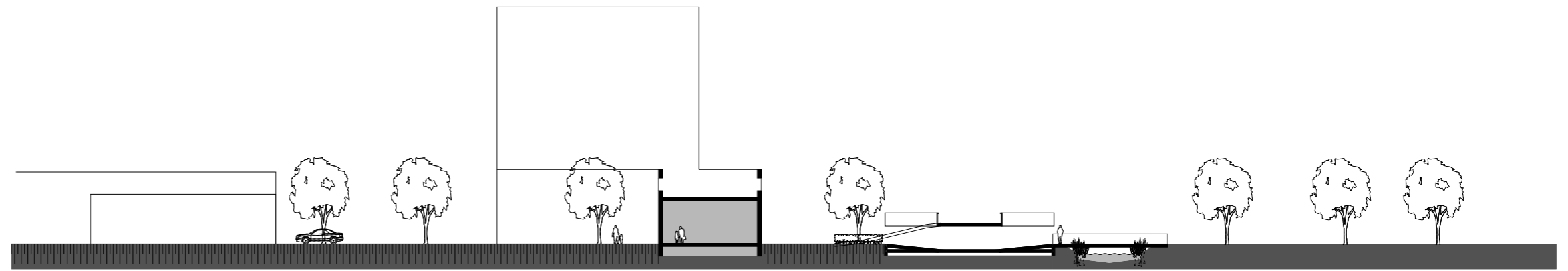
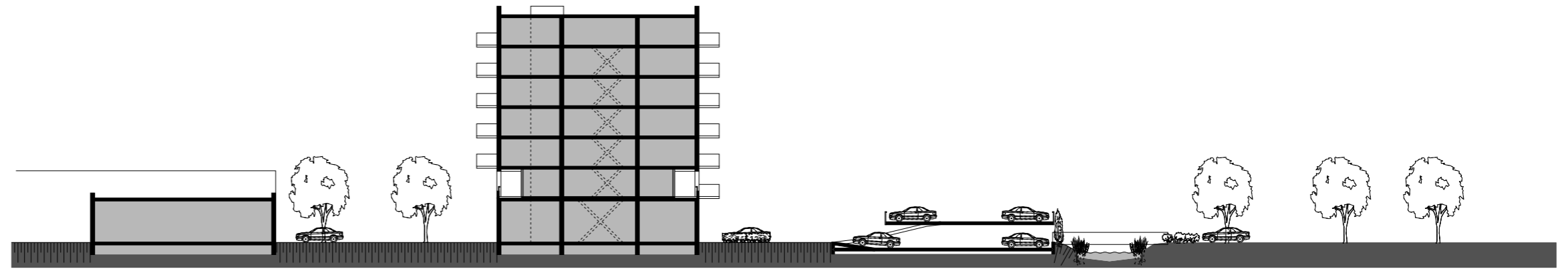


accent de hoek



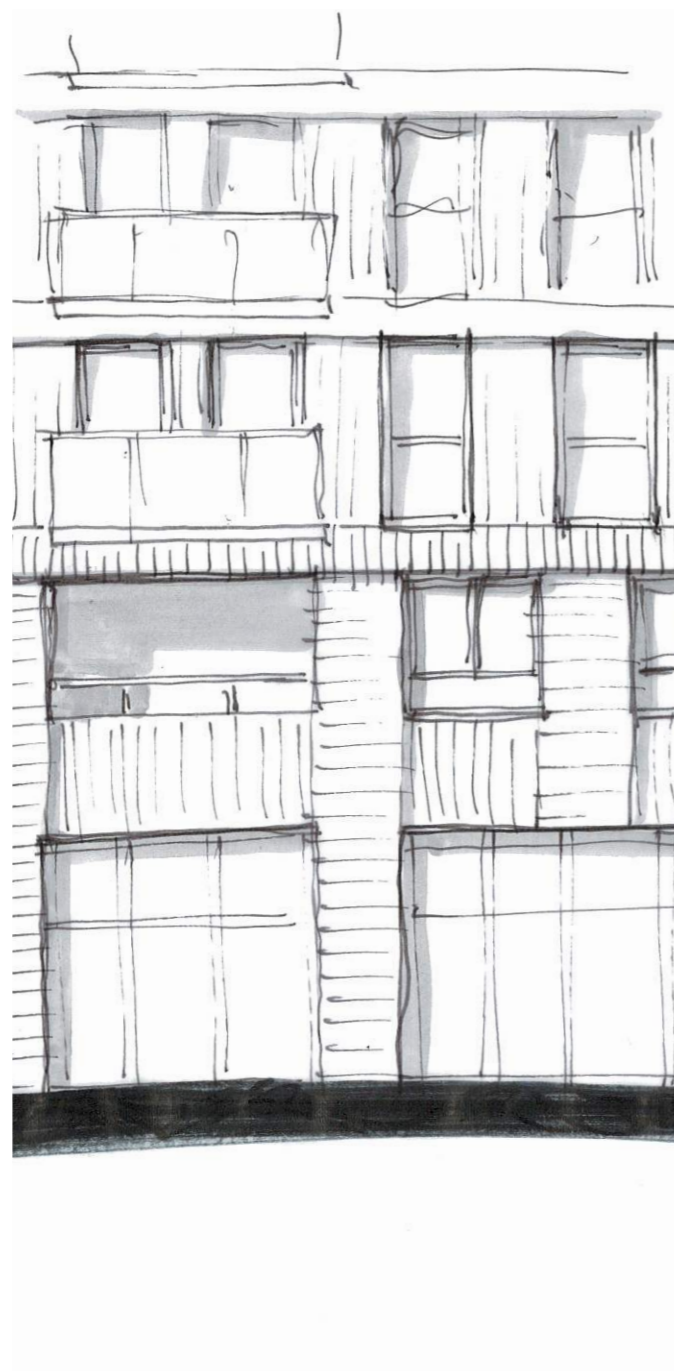
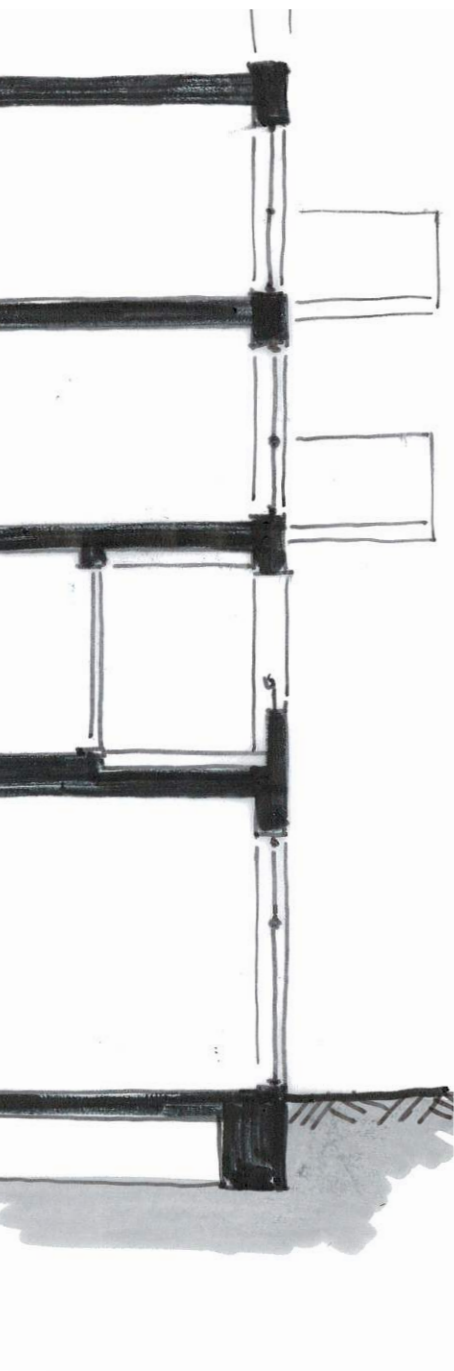
05 | SCHETSONTWERP

PROFIELEN



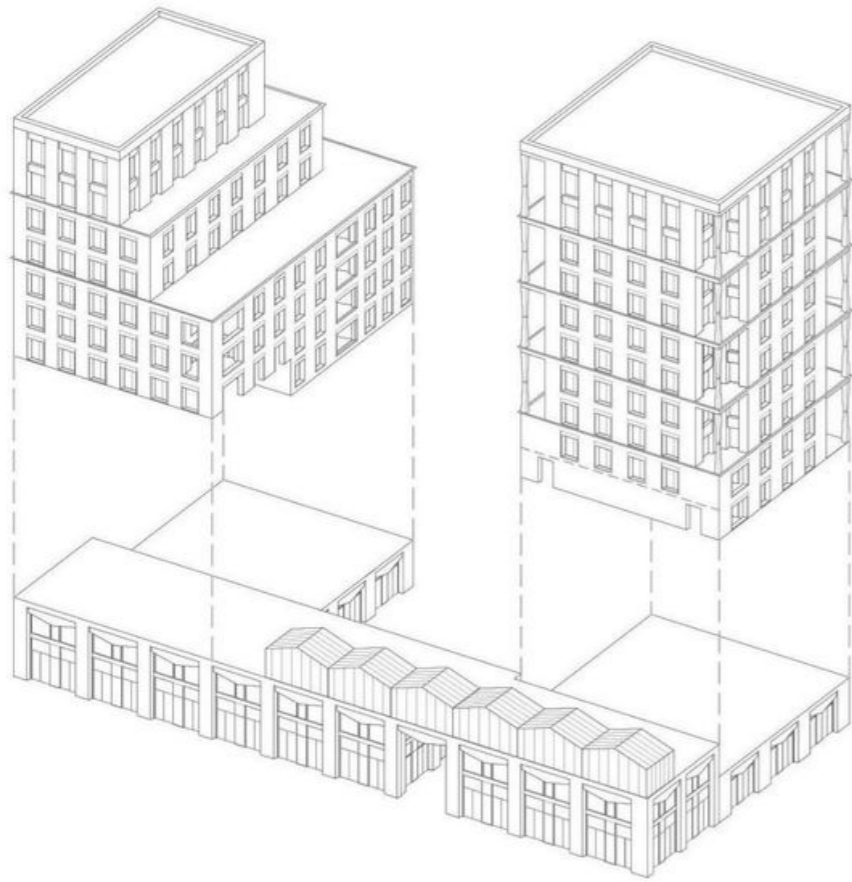
05 | SCHETSONTWERP

PLINT



05 | SCHETSONTWERP

REFERENTIES PLINT / GELEDING



setback op bovenste verdieping(en)



2 gebouwen verbonden door een plint



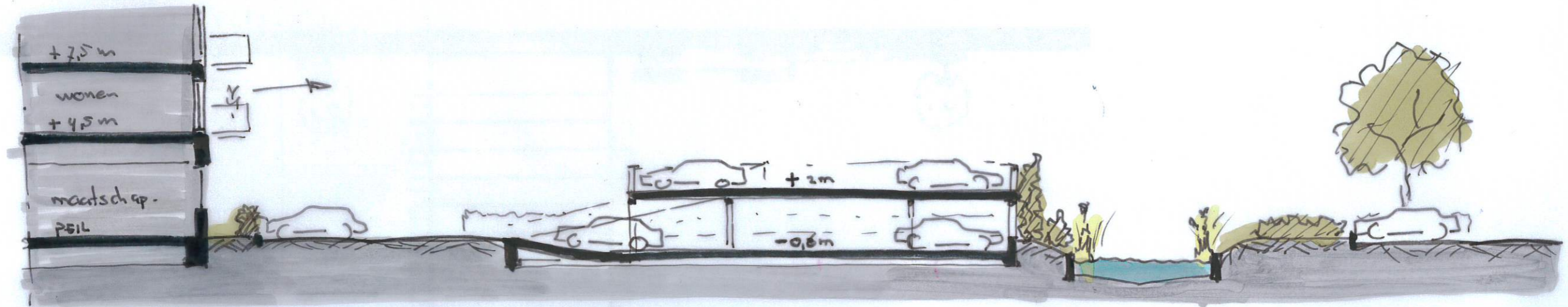
plint afwijkend in materiaal en/of vormgeving



accent op bovenste verdieping(en) in materiaal en/of vormgeving

05 | SCHETSONTWERP

PROFIELEN PARKEERDEK

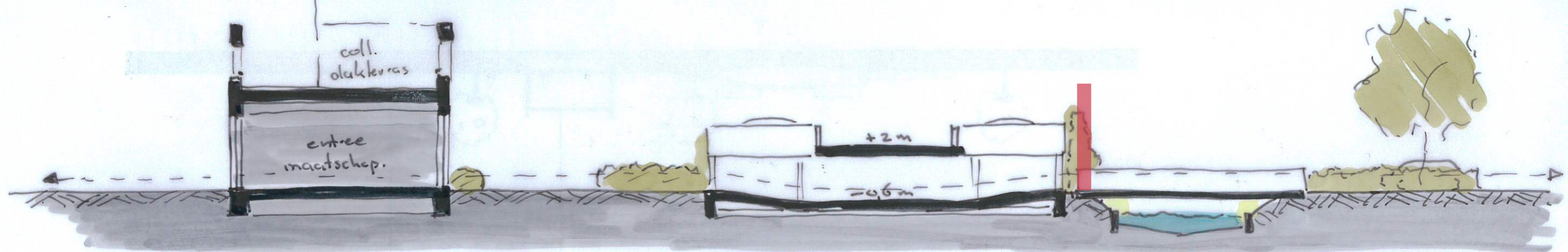


hellingbaan

groene gevel

extra groen

parkeren



entree

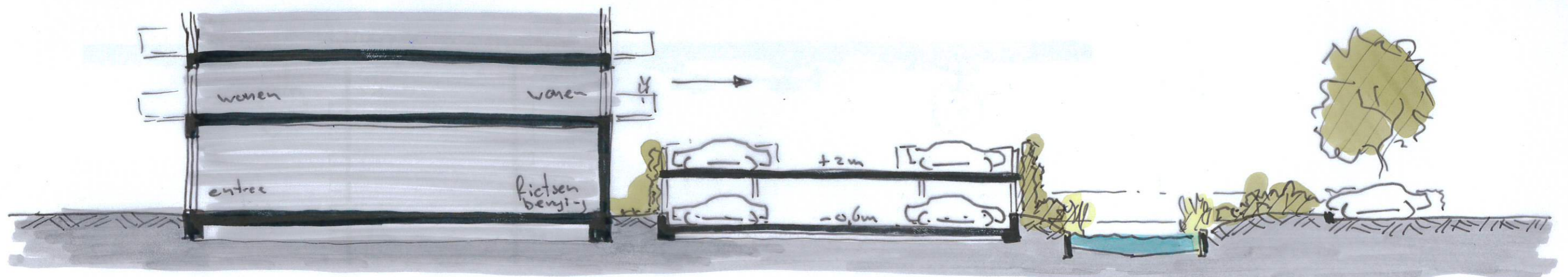
entree

looproute

accent?

brug

looproute



entree

parkeren

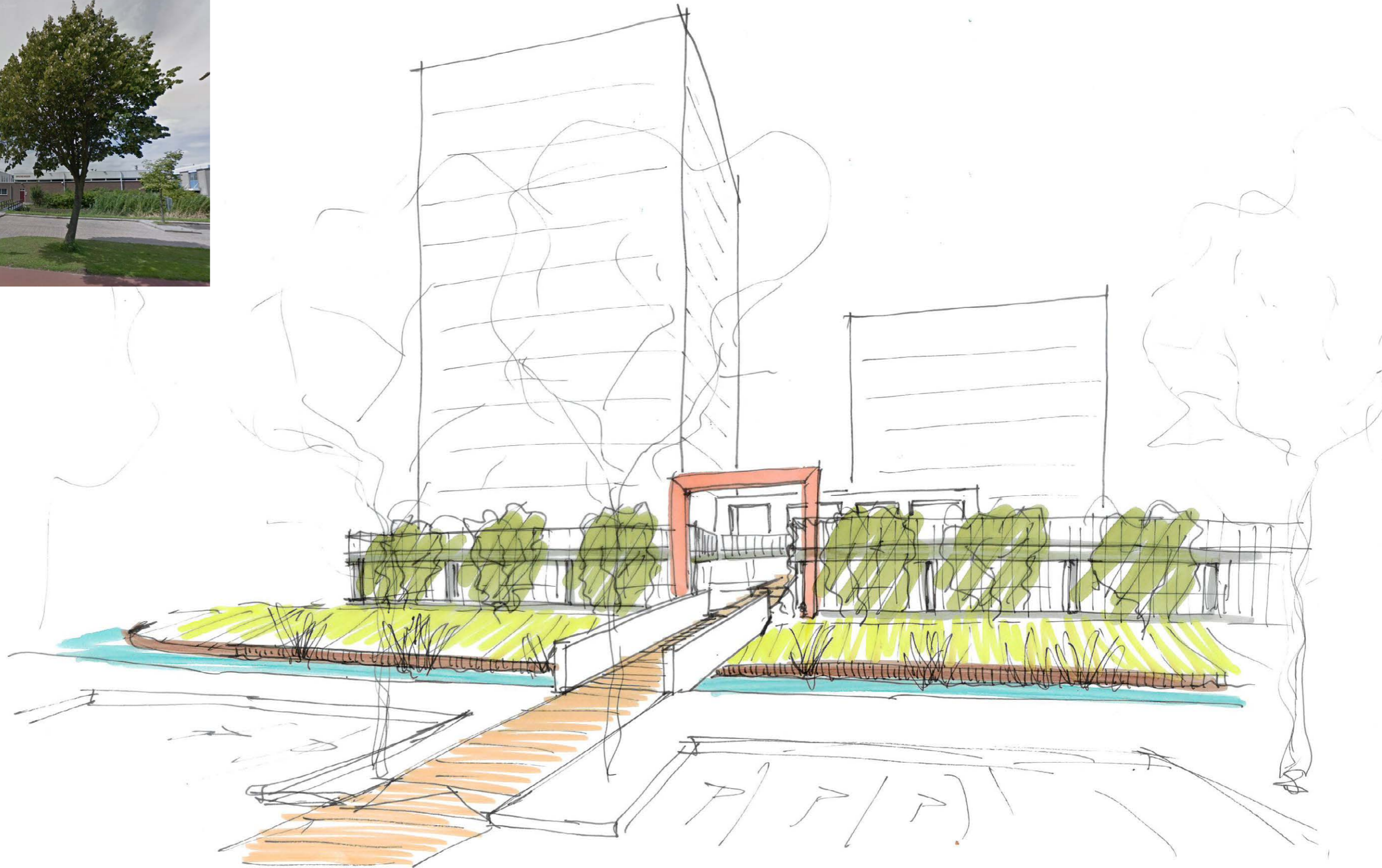
groene gevel

extra groen

parkeren

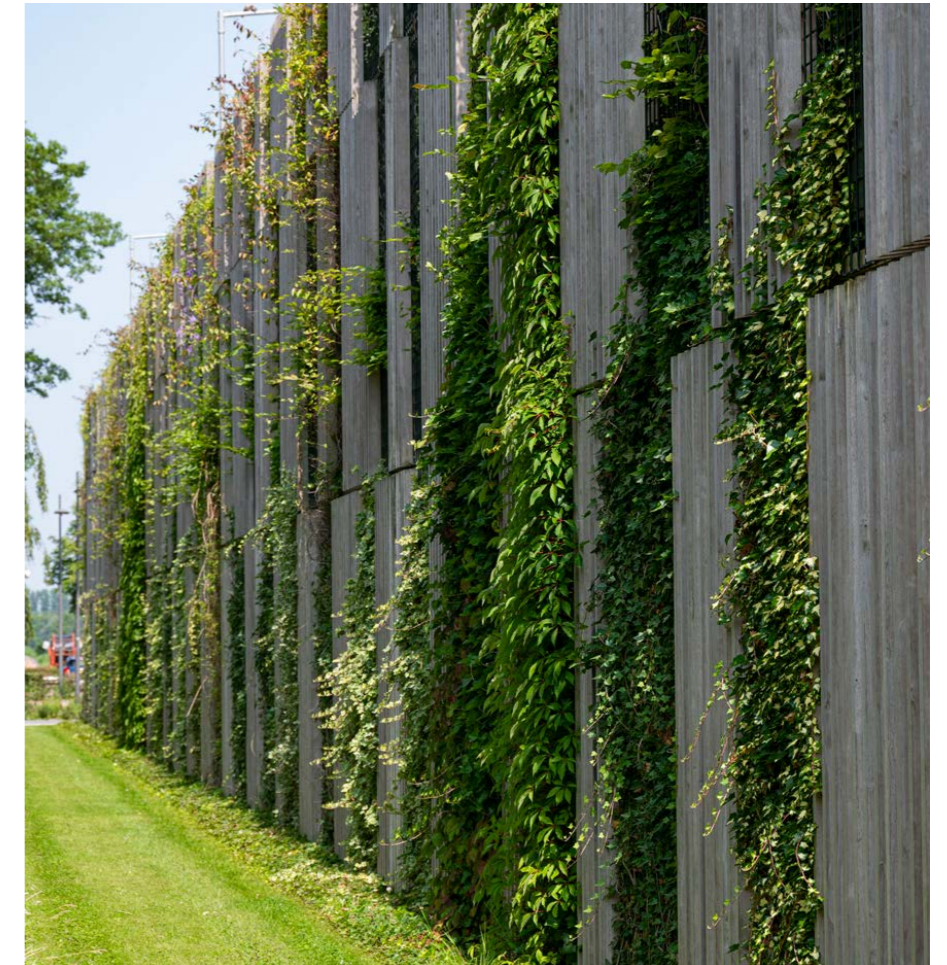
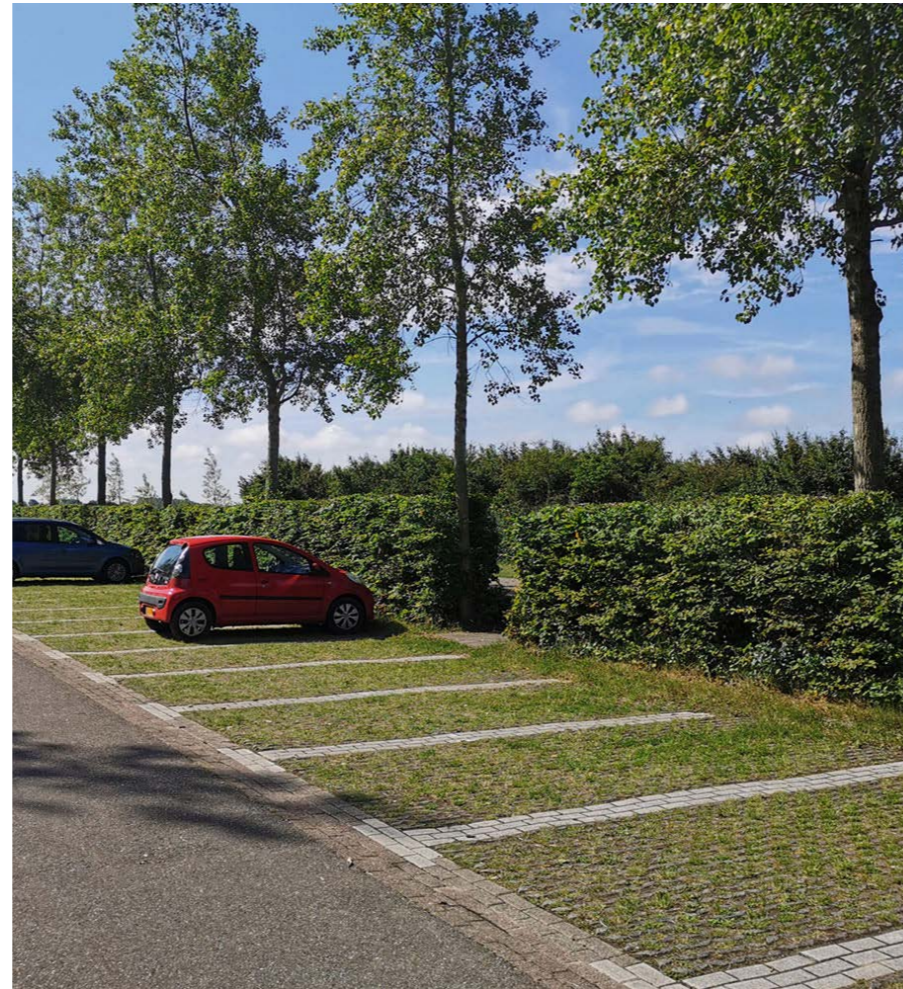
05 | SCHETSONTWERP

IMPRESSIE PARKEERDEK



05 | SCHETSONTWERP

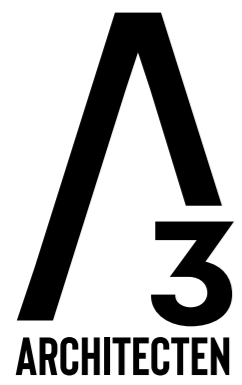
REFERENTIES PARKEERDEK



'groene route' door parkeerplaats met accent aan begin

parkeren groen 'aan- en ingekleed'

parkeren achter groen talut met groene gevel



MAASKADE 171D
3007 DH ROTTERDAM
TEL.: 010 411 3630
ALG@A3ARCHITECTEN.NL
WWW.A3ARCHITECTEN.NL

Poldermolen 8 onderbouwing stedenbouwkundige afwijking



9 juni 2023

Poldermolen 8 Papendrecht

Onderwerp: Onderbouwing stedenbouwkundige afwijking ten aanzien van stedenbouwkundige visie studio Hartzema.

In deze onderbouwing wordt beschreven waar en waarom er wordt afgeweken van gestelde kaders voor de Poldermolen. Twee jaar geleden (9 maart 2021) is er samen met Studio Hartzema gewerkt aan een stedenbouwkundige visie waarin de ruimtelijke kaders voor de Poldermolen zijn beschreven. In deze visie is de richting voor de ontwikkeling van het gebied Poldermolen nader beschreven.

Zoals in de visie wordt geconcludeerd gaat het hier om een bijzondere locatie. Aangezien het toekomstige gebouw voor een lange periode het stadsbeeld van Papendrecht zal bepalen is het van groot van belang dat de keuzes die worden voorgelegd recht doen aan de locatie en zijn ontwikkeling. De Poldermolen ligt op 1km afstand van het centrum van Papendrecht op het kruispunt Veerweg en Burgemeester Keijzerweg. De Veerweg vormt de historische verbinding tussen het veer naar Dordrecht en de polder Alblasserwaard en heeft nog steeds een belangrijke functie binnen de verkeersstructuur van Papendrecht.

Door de centrale ligging is dit een beeldbepalende locatie in Papendrecht. Een herontwikkeling moet daarom met extra zorg worden ontworpen.

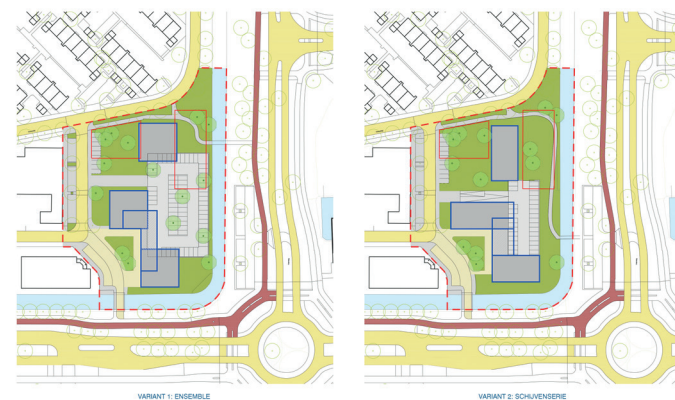
In het document van Studio Hartzema worden de kaders voor de Poldermolen ten behoeve van herontwikkeling beschreven. Deze is zodanig dat hier een haalbare ontwikkeling mogelijk is die recht doet aan de kansen en kwaliteiten van de plek. Allereerst worden de ruimtelijk-programmatische ambities benoemd, waarna met een tweetal ruimtelijke modellen de mogelijkheden van de locatie wordt verkend.

In de getoonde twee modellen komen massa-opbouw en -geleding, de landschappelijke inpassing, de ontsluiting en het parkeren aan bod. Voor beiden geldt dat deze in twee fasen kunnen worden ontwikkeld (gemeentelijk eigendom en eigendom derden).

HUIDIGE SITUATIE



VARIANTEN

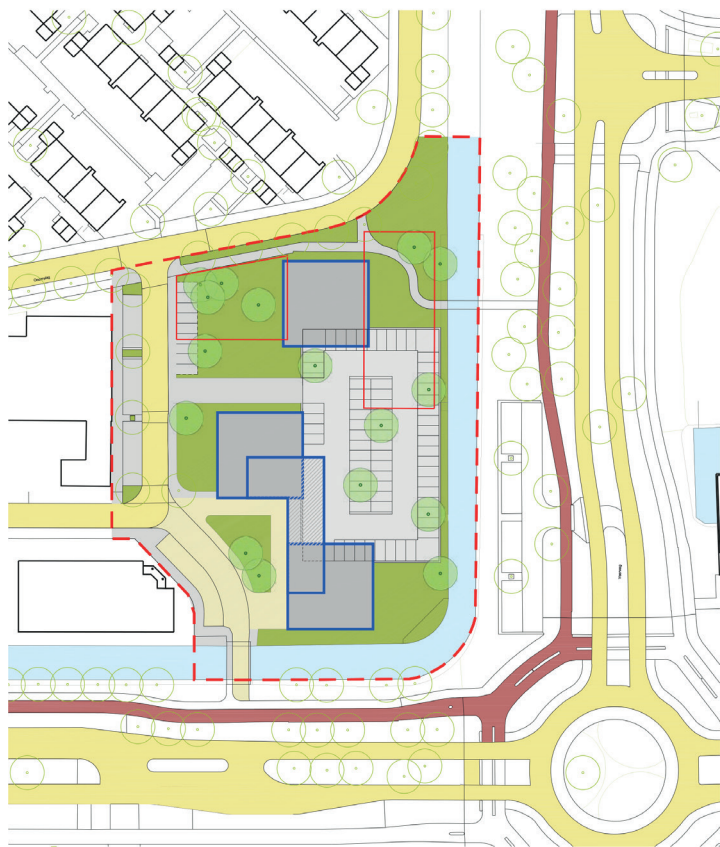


Voor de verdere uitwerking van de Poldermolen is uiteindelijk gekozen voor het model Ensemble. De reden hiervoor is dat dit model meer ruimte biedt om een vriendelijkere openbare ruimte te ontwerpen dan bij het model schijvenserie. Bijkomend voordeel van dit model is dat er ruimtelijk gezien meer licht en lucht kan worden gecreëerd wat de doorwaadbaarheid van het gebied ten goede zal komen.

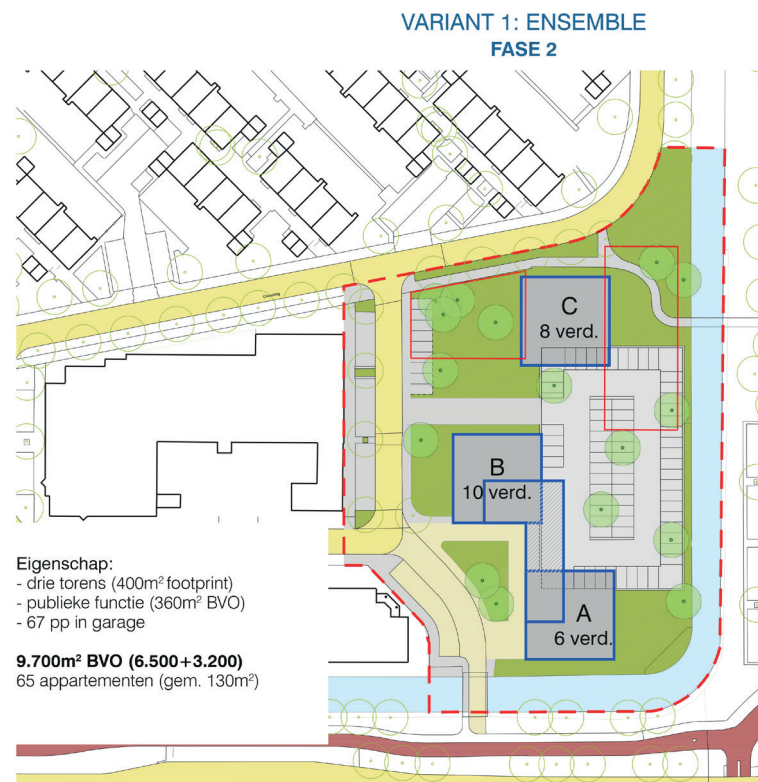
1. Hoogtes bebouwing

De stedenbouwkundige visie Hartzema laat per model zien welke hoogte passend is voor de ontwikkeling. In het model ensemble wordt uitgegaan van 2 bouwblokken namelijk: bouwblok A, zes bouwlagen en bouwblok B, tien bouwlagen. De bouwblokken A en B zijn gesitueerd op Poldermolen 8 van de Vries en Verburg.

Voor deze notitie geldt dat bouwblok C buiten beschouwing wordt gelaten, aangezien we op dit moment nog niet weten of deze gerealiseerd zal worden.



Voorkeursmodel Ensemble



Gewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de recente uitwerking die in samenspraak met de ontwikkelende partij heeft plaatsgevonden is er geconstateerd dat het beter is om het hoogte accent te verplaatsen naar de Burgemeester Keijzerweg. Aangezien deze locatie zich, vanuit het stedelijk weefsel, meer leent om een landmark te realiseren voor de gemeente.

Het verlagen van bouwboek B naar maximaal 7 bouwlagen (inclusief een tweelaagse plint) heeft als bijkomend voordeel dat de omwonenden geen overlast zullen krijgen van schaduwwerking.

Om het gewenste landmark te maken voor de gemeente stellen wij voor om de hoogte van bouwboek A te verhogen naar maximaal 12 bouwlagen (inclusief een tweelaagse plint).



bouwblok A

bouwblok B



Schetsimpressie Poldermolen | A3 Architecten

2 Laagse plint

In de stedenbouwkundige visie van Studio Hartzema werd uitgegaan van een levendige plint met een publieke functie.

In het huidige ontwerp sluit de ontwikkelaar hierop aan. In de recente studie wordt deze tweelaagse plint als verbindend element gezien voor beide bouwblokken (zie schets A3 architecten).

Al is hiermee niet gezegd dat de uiteindelijke verschijningsvorm van de twee bouwblokken identiek dient te zijn.

Zoals gezegd door het hoogteaccent te verplaatsen naar de rotonde Veerweg- Burgemeester Keizerweg wordt meer ingespeeld op de bestaande context waar de bestaande hoogbouw ook aan de weg is gesitueerd. Het is wel van belang dat er op deze plek een architectonisch bijzonder gebouw wordt ontworpen, waarbij duurzaamheidsaspecten niet uit het oog mogen worden verloren. Het te ontwikkelen gebouw zou als nieuw baken - oriëntatie kunnen gaan functioneren voor de gemeente Papendrecht. In de verdere uitwerking zal hier verder vorm aan worden gegeven

denkrichtingen over hoe om te gaan met de plint



Iconisch gebouw Utrecht Wilson en van Loon architecten



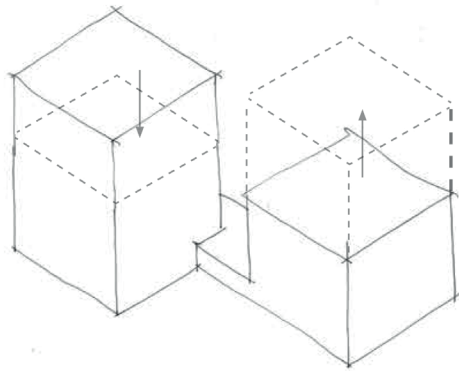
2 gebouwen verbonden door een plint



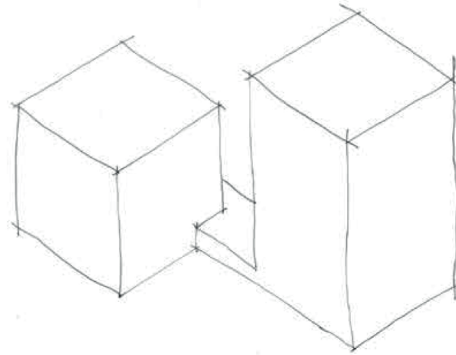
plint afwijkend in materiaal en/of vormgeving

Op zoek naar een nieuw icoon waarbij licht, lucht en ruimte in de Poldermolen essentieel zijn

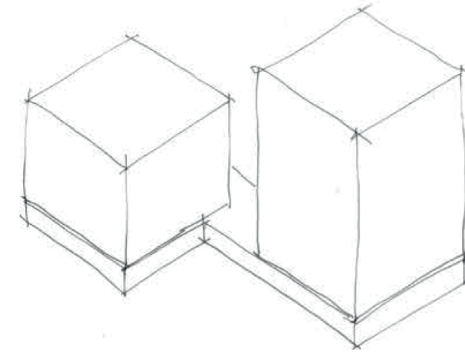
aanpassing van stedenbouwkundige uitgangspunten



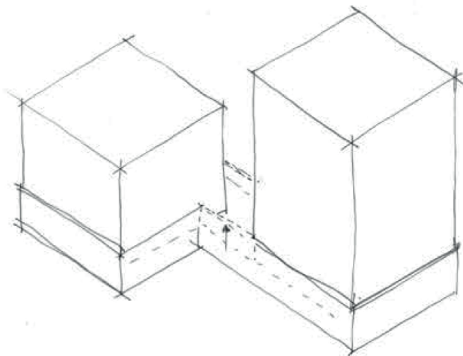
nieuwe massa met 'hoge toren' op de hoek



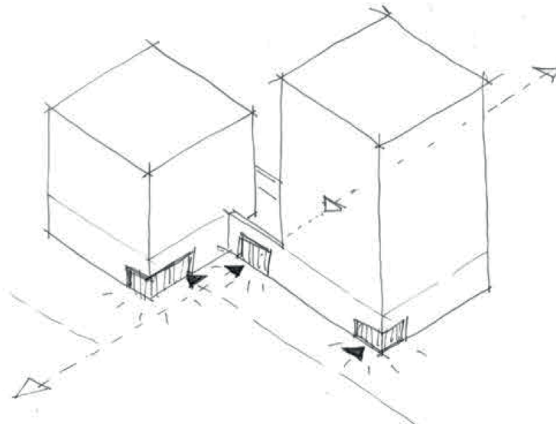
plint verbindt de twee 'torens'



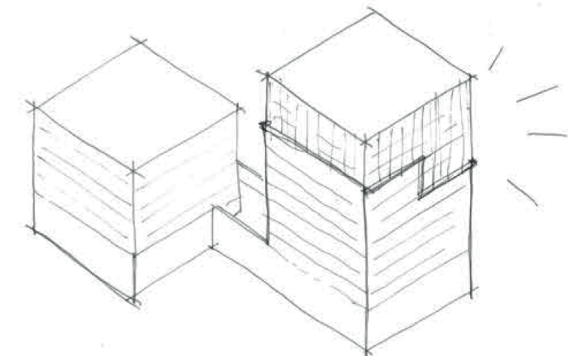
In beeld de plint over twee lagen uitvoeren



alle entrees aan het plein aan de voorzijde



accent de hoek



Huidige studie Ensemble Poldermolen A3 Architecten

Gewijzigde stedenbouwkundig uitgangspunt

2. Programma

In de stedenbouwkundige visie Hartzema is uitgegaan van 65 appartementen verdeeld over drie woontorens.

In deze visie van studio Hartzema werd uitgegaan van een vloeroppervlak van gemiddeld 130m² per appartement, dit zijn voornamelijk woningen in het duurdere segment.

In het concept bouwplan van Van de Vries en Verburg wordt voor bouwblok A en B uitgegaan van circa 66 appartementen. In de huidige ontwikkeling wordt meer uitgegaan van een gedifferentieerd programma. Het gaat om woningen die zullen variëren van ongeveer 75m² tot 110 m².

Dit sluit beter aan bij de huidige woonbehoefte.

Dit betekent wel dat indien alle bouwblokken zullen worden gerealiseerd er een overschrijding zal zijn op het eerder genoemde aantal woningen. Gezien de krapte op de huidige woningmarkt wordt dit als kans beschouwd. Vanuit verkeer wordt er onderzocht of het benodigd aantal parkeerplaatsen kan worden ingepast. Mocht dit niet inpasbaar zijn zal dit consequenties hebben voor het programma.