

Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 6 maart 2025

Zaaknummer: 2024-0115906

Stedenbouwkundige opzet Van der Palmgebied

Bevoegde portefeuillehouder: Arjan Kosten

Betrokken portefeuillehouder(s): Jan Dirk van der Borg;

Gevraagd besluit

1. Het uitgangspunt van een gebouwde parkeeroplossing voor verdere planvorming en (her)ontwikkeling van het Van der Palmgebied vast te leggen.
2. De locatie van de nieuwbouw Willem de Zwijger College en van de sportvoorziening vast te leggen.

Inhoud

Inleiding

Het Van der Palmgebied, begrensd door de Rembrandtlaan-het Vondelpark-de Vondellaan en de Jacob Catslaan, wordt in de komende jaren herontwikkeld. In dit gebied beoogt de gemeente de nieuwbouw Willem de Zwijger College (WdZ), een nieuwe sportvoorziening, een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) en (zo mogelijk) woningbouw te realiseren. Om te bezien of en hoe deze verzameling aan functies ruimtelijk passen in het gebied en welke kwaliteit dat vervolgens oplevert is er een ruimtelijke puzzel gelegd. In dit voorstel worden op twee onderdelen uitspraken gevraagd, nl. de locatie van de nieuwbouw van het Willem de Zwijger en de bij behorende sportvoorziening vast te leggen en een gebouwde parkeeroplossing als uitgangspunt voor verdere planvorming te kiezen.

Hoewel de voorstellen voor de nieuwbouw van de schollen voor voortgezet onderwijs en de scenariokeuze voor de multifunctionele accommodatie (MFA) afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd, is het belangrijk te benadrukken dat deze twee onderdelen met dit voorstel verweven zijn.

Proces

Het proces van "het leggen van de ruimtelijke puzzel" heeft geleid tot de keuze van stedenbouwkundige opzet (bijlage 1). In deze opzet is een evenwicht gevonden tussen (de ruimte voor) ruimtelijke kwaliteit en de parkeeroplossing: het parkeren is ondergebracht in een los staand parkeergebouw van 2 lagen bovengronds.

Beoogd effect

Het zetten van een vervolgstap in de herontwikkeling van het Van der Palmgebied.

Argumenten

1.1. De gekozen stedenbouwkundige opzet voor het Van der Palmgebied is de optimale vertaling van de ruimtelijke kaders en de ambities.

In de (her)ontwikkeling van het Van der Palmgebied is een aanleiding gevonden om te zoeken naar een mogelijke bijdrage van het gebied aan de versterking van de groen-blauwe structuur. Het zoeken naar ruimtelijke kwaliteit is dan ook leidend voor de voorgestelde opzet geweest. Doordat er meer functies in het gebied een plaats moeten krijgen, loopt de parkeerdruk echter op. Het gaat om toevoeging van een MFA en mogelijk een aantal woningen. De parkeerbehoefte oplossen op maaiveld-niveau in de openbare ruimte geeft als resultaat dat nagenoeg alle openbare ruimte parkeerterrein zal (moeten) worden. Er is dan geen sprake (meer) van enige ruimtelijke kwaliteit. Daarom is voor het parkeren gestudeerd op gebouwde oplossingen. In de gekozen stedenbouwkundige opzet is sprake van een geoptimaliseerde oplossing, namelijk een 2 laags, los

staand parkeergebouw (zonder kelder), dat geschikt moet zijn voor multifunctioneel gebruik en demontabel is. In deze opzet zijn de nieuw beoogde MFA en het theater De Willem (in overeenstemming met scenario 2 uit het Synarchis-advies) geschakeld om optimaal gebruik te kunnen maken van gedeelde voorzieningen (horeca toilet, garderobe).

1.2. Het gewenste programma kan ingepast worden in het Van der Palmgebied.

De interne studie naar de ruimtelijke puzzel voor het Van der Palmgebied laat zien dat alle gewenste functies (incl. MFA en een aantal woningen) binnen het plangebied een plek kunnen krijgen zonder dat dat tot onoverkomelijke problemen in fysieke zin leidt. Voorwaarde hierbij is wel dat er voor een gebouwde parkeeroplossing wordt gekozen.

2.1. De locaties voor het nieuwe Willem de Zwijger College en de bijbehorende sportvoorziening zijn gefixeerd.

Nog niet alles is vastgelegd, er is geredeneerd vanuit de beschikbare fysieke ruimte. Wat in deze gekozen opzet wel is gefixeerd, is de locatie voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College en de sportvoorziening. Deze fixatie is noodzakelijk om het structuurontwerp verder te kunnen uitwerken tot voorlopig en daarna definitief ontwerp. Definitieve keuzes voor de andere ontwikkelingen leggen wij in het 2e kwartaal van 2025 aan uw raad voor.

Kanttekeningen

1.1. De keuze voor ruimtelijke kwaliteit in de stedenbouwkundige opzet heeft een prijskaartje.

Een inrichting van het Van der Palmgebied, dat een bijdrage levert aan de ambities van de gemeente, vraagt een duurdere oplossing voor het parkeren. Een verantwoord ingepast parkeergebouw brengt logischerwijs meer kosten met zich mee dan het aanleggen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

1.2. Zonder gebouwde parkeeroplossing is er sprake van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Als er niet gekozen wordt voor een gebouwde parkeeroplossing, moet het openbare gebied - bij toevoeging van dezelfde gewenste functies - volledig gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen. In vergelijking met de huidige situatie heeft dat een ongunstig effect op de huidige ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

1.3. Zonder gebouwde oplossing voor het parkeren is er geen woningprogramma mogelijk.

Indien niet gekozen wordt voor een gebouwde parkeeroplossing zal de noodzakelijke inrichting van het openbaar gebied met veel parkeren geen ruimte laten voor een woningprogramma.

1.4. Met een gebouwde oplossing voor het parkeren blijft de kwaliteit van de woonomgeving een aandachtspunt.

De kwaliteit van de woonomgeving vraagt in de gekozen stedenbouwkundige opzet extra aandacht. Niet alleen vanwege geluidsproductie vanuit de 2 basisscholen, de school voor voortgezet onderwijs en de buitensportvoorziening, maar ook vanwege de essentiële vraag of wonen passend is binnen de functionele ontwikkeling van het gebied, nl. naar de ontwikkeling van een ruimtelijke concentratie van onderwijs-, sport- en cultuur- en godsdienstige voorzieningen in het Van der Palmgebied. In het vervolgproces, waarin we op zoek gaan naar de stedenbouwkundige en functionele samenhang, wordt extra aandacht besteed aan de juiste plek voor de gewenste functies.

1.5. De herontwikkeling van het van der Palmgebied is afhankelijk van de besluitvorming over de kredietaanvraag voor de nieuwbouw van de scholen voor voortgezet onderwijs.

De nieuwbouw van het Willem de Zwijger College maakt onderdeel uit van een breder perspectief, nl. de gebiedsontwikkeling Van der Palmgebied. De planontwikkeling voor het nieuwe schoolgebouw heeft als katalysator gefungeerd voor een hoogwaardig verblijfsgebied. De vernieuwing van de huisvesting van het Willem de Zwijger College biedt kansen voor het onderwijs, maar ook voor doorontwikkeling van andere functies en voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, cultuur en (zo mogelijk) woningbouw. Mocht het krediet voor de nieuwbouw van de VO-scholen niet beschikbaar komen, dan zullen deze kansen teniet worden gedaan.

Financiën

Op basis van kengetallen zijn intern globale kostenberekeningen gemaakt. De kosten voor herinrichting van de openbare ruimte komen uit op € 5 mln. op basis van prijs einde bouw. De kosten voor het parkeren in de gekozen stedenbouwkundige opzet zijn voor dit stadium van planvorming geraamd op € 7,8 mln. op basis van prijs einde bouw. De verwachting is dat in deze kostenraming nog een optimalisatie kan plaatsvinden.

Uitvoering

Na besluitvorming dient de stedenbouwkundige oplossing voor de ruimtelijke puzzel als basis voor de vervolgstappen in de planvorming, die moeten leiden tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan voor het Van der Palmgebied. Daarin worden keuzen gemaakt in situering van functies op de juiste plekken en daarin wordt gezorgd voor stedenbouwkundige samenhang binnen het gebied, tussen gebouwen maar ook tussen gebouwen en openbare ruimte. Al deze zaken zullen in het 1e kwartaal van 2025 tot stand worden gebracht in nauw overleg met de verschillende stakeholders en direct belanghebbenden in het gebied. Tevens zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan zal in Q2 aan de raad worden aangeboden voor vaststelling, tezamen met een verzoek om een investeringskrediet voor de gebouwde parkeeroplossing en voor de herinrichting van de openbare ruimte. Na vaststelling door de raad kan het verkavelingsplan vervolgens dienen als onderlegger voor een actualisering van de planologische regeling.

Communicatie & participatie

Dit voorstel is verweven met besluitvorming over de nieuwbouw van het Willem de Zwijgercollege en het haalbaarheidsonderzoek voor de MFA. De communicatie over deze besluiten en ontwikkelingen voeren wij integraal uit. Het is van belang om draagvlak te creëren in samenleving en bij partners. In de afgelopen jaren zijn omwonenden en partners betrokken bij de ontwikkelingen. Om het onderwerp onder de aandacht te houden en daarbij zoveel mogelijk bewoners te bereiken, zetten we in op een breed scala aan online, offline en persoonlijke communicatievormen. Samen met de belanghebbenden gaan wij aan de slag met de uitvoering van de plannen, Participatie is een belangrijke pijler voor de volgende fasen. De wijze waarop werken wij uit in een communicatieplan.

Duurzaamheid & ecologie

De gemeente volgt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit). Een deel van de extra ambities maken al onderdeel uit van de diverse kostenramingen.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.



secretaris



burgemeester

Bijlagen

-
1. Bijlage 1. 241111 Memo Raad Van der Palmgebied ruimtelijke puzzel.pdf