

Aan de gemeenteraad

datum	22 augustus 2023
behandeld door	H.M. van der Werff
ons kenmerk	2023-0046586
doorkiesnummer	14078
Onderwerp	Plan van aanpak Centrumvisie

Geachte leden van de Raad,

Wij zijn gestart met een update van onze Centrumvisie. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de aanpak, de planning en uw rol als gemeenteraad.

### **Inleiding**

De huidige Centrumvisie dateert uit 2000 (Centrumvisie 2000+). De afgelopen jaren heeft Papendrecht zich sterk ontwikkeld op allerlei gebied. De beleidsuitgangspunten in de huidige Centrumvisie zijn niet altijd meer actueel of volledig in lijn met de omgevingsvisie, het bestuursakkoord en het collegeprogramma.

### **Wat is een Centrumvisie?**

De Centrumvisie gaat over hoe we, nu én in de toekomst, om willen gaan met het centrum van ons dorp. De Centrumvisie is een integraal beleidsdocument en vooral gericht op de hoofdlijnen en te maken keuzes. Keuzes ten aanzien van wonen, economie, mobiliteit, stedenbouw, duurzaamheid, milieu en energietransitie.

### **De aanpak**

We werken met een gefaseerde aanpak in 3 fases, van grof naar fijn. Elke voorgaande fase vormt de basis voor de volgende stap. Goed te weten dat we al gestart zijn met de eerste stap, de inventarisatie.

#### *Fase 1 Inventarisatie*

De eerste stap is het inventariseren van de huidige situatie. We brengen de huidige knelpunten op gebied van wonen, werken, mobiliteit, stedenbouw, duurzaamheid, milieu en de energietransitie in kaart. Ook kijken we in deze stap vooruit: welke ontwikkelingen komen op ons af en zijn van invloed op het centrum?

#### *Fase 2 Visievorming*

Op basis van de resultaten van de inventarisatie stellen we een visie op hoe we met het centrum willen omgaan. Hierin beschrijven we de ambities, doelen en uitgangspunten. Bij het ontwikkelen van deze visie komen dilemma's naar voren die we met uw raad (en belanghebbenden) bespreken. De uiteindelijke visie kunt u zien als het document waarin integraal de kaders zijn opgenomen waarlangs het centrum zich in de toekomst kan ontwikkelen. De Centrumvisie heeft een looptijd van 10 jaar. De raad stelt de Centrumvisie vast.

#### *Fase 3 Beleidsuitwerking in de vorm van uitvoeringsparagraaf*

Op basis van de door uw raad vastgestelde Centrumvisie werken wij het beleid uit in de vorm van een Uitvoeringsparagraaf. De Uitvoeringsparagraaf bevat het instrumentarium om de Centrumvisie praktisch gestalte te geven in (gebieds- en thema specifieke) oplossingen en maatregelen. De Uitvoeringsparagraaf vertaalt de ambities op het vlak van wonen, economie, mobiliteit, stedenbouw, duurzaamheid, milieu en energietransitie. Besluiten over de Uitvoeringsparagraaf worden door het college genomen en gelden voor 5 jaar.

Aan de hand van de beleidsuitwerking zoals die in de Centrumvisie is opgesteld wordt gestart met de deelvertaling in de detailhandelsvisie.

## Participatie

Draagvlak is tijdens het gehele proces van groot belang. Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden worden actief betrokken in een participatieronde in fase 1 (inventarisatie) en in fase 2 (visievorming). In 2022 is er een koopstromenonderzoek (KSO) gedaan voor het centrum/de Meent. Hierbij is het winkelend publiek in het gebied geconsulteerd. De uitkomsten hiervan worden ook meegenomen.

## Planning

De planning van de bestuurlijke besluitvorming ziet er als volgt uit:

Planning centrumvisie Papendrecht						
Momenten	data	sep-23	feb-24	mei-24	jun-24	jul-24
Projectstart	sep-23					
Beeldvormensessie raad	feb-24		beeld 1			
Beeldvormende sessie raad	mei-24			beeld 2		
Oordeelsvormende sessie raad	jun-24				oordeel	
Besluitvorming	jul-24					besluit

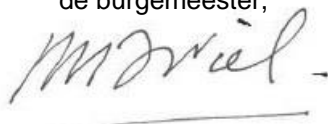
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

de locosecretaris,

de burgemeester,

  
P. Naeije

  
M.J.M. van Driel

# Projectplan Centrumvisie Papendrecht

**Versie:**  
Projectplan  
Centrumvisie  
Papendrecht\_  
College

**Datum:**  
17- 08 - 2023

*Bestuurlijk verantwoordelijke:*  
Arno Janssen

*Projectleider:*  
Riëtte van der Werff

## Algemeen

### Inleiding

#### Versterken en behouden

In 2000 is een Centrumvisie 2000+ voor de gemeente Papendrecht opgesteld. Het dorp is de afgelopen 20 jaar sterk veranderd net als de leefwereld van onze inwoners. Hierdoor is de Centrumvisie2000+ niet meer altijd actueel. Daarnaast zijn verschillende beleidsnota's vastgesteld welke van invloed zijn op de Centrumvisie en nog moeten worden geïntegreerd. Voor het versterken en behouden van een krachtig centrum willen wij daarom de Centrumvisie aanscherpen. Zo staan wij weer voor de komende jaren gesteld.

Om tot een integrale visie te kunnen komen hebben wij de verschillende beleidsuitgangspunten verzameld. Deze zijn, samen met input van derden zoals bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden de basis voor het opstellen van een Centrumvisie.

### Toelichting

#### Algemeen

In het centrum komen veel activiteiten en belangen samen. Ook zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Vanuit de gemeente wordt er beleid ontwikkeld met betrekking tot wonen, mobiliteit, stedenbouw, economie, energietransitie en milieu. Daarnaast is het centrum economisch van groot belang voor Papendrecht en wonen, werken en recreëren hier veel mensen. Vanuit economisch oogpunt is er de vraag wat er nodig is om het centrum te behouden en tegelijkertijd sterker te positioneren en toekomstbestendig te maken. Vanuit de markt worden er vragen gesteld en plannen ingediend die onder andere betrekking hebben op nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen en transformatie bestaand vastgoed. Op dit moment is er geen kader waarin is opgenomen wat prevaleert bij het maken van een keuze voor een bepaalde ontwikkeling.

#### Beleid

Aan de hand van vier voorbeelden wordt duidelijk wat de noodzaak is van een integrale centrumvisie.

#### Winkels en recreatief verblijf centrum

Het winkelgedrag van mensen verandert. Ook positioneren winkels zich de laatste jaren anders. Dit heeft consequenties voor het centrum. Winkels hebben hun verkoopstrategie veranderd en verkopen hun producten fysiek en ook meer dan in het verleden online. Tegelijkertijd zoeken winkels naar nieuwe manieren om aantrekkelijk te blijven voor het winkelend publiek. Dit alles vraagt voor nieuw beleid voor de heroriëntatie op het winkelcentrum, de kwaliteit van de verblijfsruimte en het aantrekkelijk houden en waar mogelijk aantrekkelijker maken van het centrum. Meervoudig gebruik van de Markt blijft daarbij het uitgangspunt.

#### Mobiliteit

De gemeente heeft wat parkeren betreft beleidsuitgangspunten die voor heel Papendrecht gelden. Deze beleidsuitgangspunten zijn in principe heldere normen. In praktijk blijkt dat bij woningbouwlocaties in het centrum deze norm niet haalbaar en wenselijk is. In de praktijk wordt nu de norm van 1 parkeerplaats per woning exclusief bezoekersparkeren gehanteerd. Het komt daardoor voor dat een plan apart langs het college om akkoord te krijgen op de afwijking van de parkeernormen. Zo ontstaat er een verschil tussen het bestaande beleid en de uitvoering.

Hierin zijn al wel stappen in gezet. Een nieuw mobiliteitsplan en parkeervisie worden nu ontwikkeld volgens het STOMP principe en de uitgangspunten hiervan worden meegenomen in de Centrumvisie.

### **Wonen in het centrum**

Het Centrum is een geliefde plek om te wonen. Verdichting ligt hier voor de hand. Hierbij is het de vraag tot hoever je kunt gaan met bijvoorbeeld de bouwhoogte. Er zijn nu geen kaders aanwezig en aanvragen worden als losstaand behandeld. Dit geeft het risico op overvragen door de markt met teveel woningen op een te kleine locatie. Tegelijkertijd dreigt daarmee integrale kwaliteit zoals milieu, groen, doelgroepen etc. onder de voet te worden gelopen. De gemeente kan met een integrale visie veel sterker haar eigen positie bepalen, acteren en aan derden duidelijk maken wat wel kan op welke plek. Voor inwoners en bezoekers is een goede leef- en verblijfskwaliteit van belang.

### **Verbinding met de jachthaven**

De jachthaven en het centrum van het dorp zijn nu niet sterk aan elkaar verbonden. In de Centrumvisie 2000+ is de verbinding naar de jachthaven wel benoemd en als kans gezien. De rivieren en het water is wat de Drechtsteden verbindt. Deze verblijfskwaliteit sterker aan het centrum koppelen en mogelijke kansen voor woningbouw, groen en recreatief verblijfonderzoeken biedt meerwaarde voor Papendrecht. Het sterker verbinden van de Drechtsteden wordt ook in de "Drechtsteden verbindende gebiedsstrategie" in 'een agenda voor 2040' uitgewerkt. De in het voorstel voor de Regiodeal 'Papendrecht als vitale schakel in de verbonden en klimaatadaptieve delta' benoemde aandacht voor de verbinding van het Slobbegors, Jachthaven en Alblasserwaard en de daarbij behorende aandacht voor leisure en recreatie worden meegenomen. De vertaling hiervan wordt meegenomen in de Centrumvisie.

## **Doelstelling**

### **Algemeen**

Hoe zorgen we dat Papendrecht een aantrekkelijke, gezonde gemeente blijft om in te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren? Dat beschrijven we in de Centrumvisie. We leggen daarin vast welke nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn. Bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, bereikbaarheid en duurzame energie. We zetten er ook in welke kwaliteiten we willen beschermen of bewaren. Denk bijvoorbeeld aan onze groene omgeving, de verbinding met de jachthaven en de centrumfunctie.

De Centrumvisie, met bijbehorend Uitvoeringsprogramma, helpt om al deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken zodat ze elkaar niet in de weg staan maar eventueel versterken.

Na afronding van de Centrumvisie wordt het Uitvoeringsprogramma opgesteld. Hiermee verankert de visie zich ook praktisch in het beleid en de uitvoering van de visie. De Centrumvisie krijgt een looptijd van 10 jaar. Het uitvoeringsprogramma krijgt een looptijd van 5 jaar. Daarnaast worden de uitgangspunten van de Centrumvisie onderdeel van de nader op te stellen gebiedsvisie Centrum en horen bij het nader uit te werken omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het proces vanaf het begin met een uitgebreid participatietraject ontwikkeld wordt waardoor de Centrumvisie in co-creatie ontstaat met belanghebbenden



In dit kaartje is het onderzoeksgebied voor de Centrumvisie opgenomen. Deze heeft een groter bereik dan het 'traditionele' centrum. De jachthaven is toegevoegd als onderzoeksgebied omdat vanuit het centrum de verbinding met de rivier en de andere Drechtsteden van belang is.

## Werkwijze

Alle bestaande beleidskaders en wensen zijn door het projectteam verzameld. . In de inhoudelijke sessies zijn de verschillende beleidsuitgangspunten gewogen. Daarnaast zijn andere relevante beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie 1.0, bestuursakkoord, collegeprogramma, concept Mobiliteitsplan en concept parkeervisie onderdeel van de uitvraag. Deze set aan documenten is de basis voor de uitvraag aan een extern bureau die aan de hand daarvan een integrale Centrumvisie zal ontwikkelen waarin samenhangend beleid wordt vastgesteld. Tijdens dit proces vindt er terugkoppeling plaats richting de projectgroep.

Belangrijk is dat er in co-creatie met betrokkenen wordt gewerkt en dat er draagvlak is/ontstaat voor de Centrumvisie. Ook de raad moet worden betrokken via het Beeldvorming – Oordeelsvorming - Besluitvorming-model. Wij laten ons graag adviseren over een passend proces/traject bij onze doelstellingen.

Aan de hand van de beleidsuitwerking zoals die in de Centrumvisie is opgesteld wordt gestart met de deelvertaling in de detailhandelsvisie.

## Beleidsuitgangspunten

De verschillende beleidsvelden kennen elk hun eigen doelstellingen en uitgangspunten.. Deze zijn op een aantal punten conflicterend met elkaar. Deze belangen en dilemma's zijn in het beleidsoverleg gewogen en geprioriteerd.

### BELEIDSUITGANGSPUNTEN

#### Stedenbouw | integraal ontwikkelen centrum en dorp aan de rivier

- Kijken waar hoogbouw mogelijk is. Maximale hoogte en locatie bepalen;
- Visie op vergroening meenemen. Dit integraal oppakken in het totale plangebied;
- Bij toevoegen wonen ook toevoegen groen en klimaatadaptief;
- Relatie jachthaven en centrum versterken;
- Definiëren Dorp aan de Rivier in de Drechtsteden (conceptueel en ruimtelijk). Verbinding met Slobbegors oppakken.

#### Wonen | toevoegen woningen diverse doelgroepen en versterken leefkwaliteit

- Toevoegen van extra woningen in het centrum;
- De Markt heeft een onaantrekkelijke verblijfskwaliteit. Deze is te groot en te open. Verklein de Markt door extra bebouwing (voornamelijk woningbouw) en vergroening;
- Doelgroepen bepalen afhankelijk van de locatie. Rond de markt ruimte voor meer reuring. Rustig wonen op rustige locaties en bij de jachthaven;
- Sociaal 30%. Dit hoeft niet per ontwikkeling. Spreiden over het gebied.

#### Economie | behouden en versterken economische veerkracht

- De detailhandel verandert. Onderzoeken en strategie bepalen hoe wij en ondernemers hier goed op in kunnen spelen voor de toekomst. Wijs bepaalde straten aan waar transformatie mogelijk is maar wees terughoudend.
- 2 uur gratis parkeren in de parkeergarage centrum van belang voor regionale shopstad.
- Zoeken naar andere locatie grootschalige evenementen (kermis).
- Weekmarkt behouden.
- Faciliteer horeca en terrassen in het centrum met nadruk op de Markt.

#### Mobiliteit | STOMP als basis

- STOMP principe als uitgangspunt nemen (STappen, Ov, Mobility as a service, Privéauto) zoals ook opgenomen in het Mobiliteitsplan zoals dat nu ontwikkeld wordt;
- Bij nieuwe woningbouwlocaties parkeerruimte bieden in de parkeergarage;
- Centrum autoluw maken. Ruimte bieden in bestaande en nieuw te ontwikkelen parkeergarages;
- Een integrale visie voor voetgangers en fietsers ontwikkelen incl. fietshubs (o.a. jachthaven).

### **Milieu | Gezond en duurzaam**

- Waterberging en absorptie op maaiveld, daken en groen gevels. Gemeentehuis goede voorbeeld geven;
- Duurzaam en circulair ontwikkelen;
- Schone lucht en uitstoot fijnstof te reduceren. Licht- en geluidsoverlast te beperken;
- Aandacht geluid en windhinder.;
- Hittestress verminderen door middel van het toevoegen van groen.

### **Energietransitie | Kansen op grote en kleine schaal**

- Potentie centrum als warmtenet-wijk benutten ( zie Transitie Visie Warmte 2021);
- Energietransitie bestaand en nieuw meenemen;
- Handelingsperspectief voor bewoners en ondernemers om energie te besparen.

## **Vragen**

De beleidsuitgangspunten roepen een aantal vragen op die in ieder geval beantwoord moeten worden in de Centrumvisie. Een aantal daarvan, niet onuitputtelijk, is puntsgewijs opgenomen:

- Welke kernkwaliteiten kent Papendrecht?
- Welke kernkwaliteiten kunnen vergroot worden dan wel beter worden ingezet?
- Welke maatregelen vergroten de verblijfskwaliteit?
- Hoe kan het centrum worden vergroend en klimaat adaptief worden gemaakt?
- Hoe kan parkeren en mobiliteit goed ingepast?
- Welke functies kunnen worden toegevoegd om het centrum te versterken?
- Op welke manieren kan het centrum en de jachthaven worden verbonden?
- Welke doelgroepen zouden idealiter een plek moeten krijgen in het centrum?
- Hoe verhoudt dat zich tot de huidige situatie?
- Welke stedenbouwkundige zaken kunnen worden versterkt?
- Hoe ga je om met de economische kansen en uitdagingen die er zijn?

## **Participatie**

Een centrumvisie maak je niet alleen als gemeente. Hiervoor is samenspraak met de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden van belang. Daarnaast is er een tweetal participatieronden met bewoners gepland. Hierbij worden zij vanaf de start van daar waar wij als gemeente staan meegenomen en kunnen zij input geven voor het vervolg. In 2022 is er een koopstromenonderzoek (KSO) gedaan voor het centrum/de Meent. Hierbij is het winkelend publiek in het gebied geconsulteerd. De uitkomsten hiervan worden ook meegenomen.

Voor bewoners, bezoekers en ondernemers zijn er naast de hierboven genoemde vragen, ook andere vragen van belang zoals:

- Hoe wordt het centrum nu ervaren en waar ben je trots op;
- Hoe wil je wonen in het centrum;
- Hoe wil je elkaar ontmoeten, recreëren en winkelen;
- Welke kansen en uitdaging zijn er;
- wat kun en wil jij zelf bijdragen;
- Welke kansen zijn er voor nieuwe winkelconcepten;
- Hoe houdt je het centrum attractief voor bezoekers;
- Wat ontbreekt nu en wat zou je willen toevoegen.

