

Gemeenteraad Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 15 april 2021
Zaaknummer: 2021-0032536

Stedenbouwkundig kader PC Hooftlaan 180

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de PC Hooftlaan 180.
2. De herontwikkeling van de PC Hooftlaan op te nemen in de lopende grondexploitatie Centrum.

Inhoud

Inleiding

het parkeerterreintje aan de PC Hooftlaan 180 is, samen met de nieuwbouw aan de Veerpromenade, het laatste onderdeel van de grondexploitatie Centrum dat nog niet in ontwikkeling is genomen. Reden daarvoor was onder meer de onduidelijkheid over de toekomst van het pand van de voormalige bibliotheek aan de Markt 2, als ook die van de daar achter gelegen panden van de voormalige kunstuitleen en het jeugd en jongerenwerk. Deze panden staan al geruime tijd leeg. Inmiddels is voor de Markt 2 in overleg met Woonkracht 10 en Stichting Philadelphia Zorg een nieuwe bestemming gevonden met zorgwoningen. De twee andere panden zijn sterk verouderd en staan de ontwikkeling van zorgwoningen deels in de weg. Het college ziet kansen om deze noordwestelijke centrumrand te herontwikkelen naar woningbouw.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd om op een passende wijze stedenbouwkundige invulling te geven aan de noordwestelijke centrumrand.

We streven daarbij naar de toevoeging van ca. 25 woningen in het centrum, gericht op beginnende huishoudens .

Ook leidt het voorstel tot een reductie van overtollig gemeentelijk vastgoed en draagt het in positieve zin bij aan de grondexploitatie Centrum.

Argumenten

1.1 Dit plan maakt deze centrumrand af.

De aanwezige bebouwing en het parkeerterreintje vormen een restant van het voormalige centrumgebied. De aansluiting van deze hoek op het nieuwe centrum is in de planvorming tot voor kort buiten beschouwing gebleven. In de grondexploitatie was alleen een herbestrating voorzien van het parkeerterreintje, Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om deze entree van het nieuwe centrum alsnog hoogwaardig in te vullen.

1.2 Het huidige vastgoed is achterhaald en staat (ten dele) de herontwikkeling van de Markt 2 naar zorgwoningen in de weg

Om de plannen voor Markt 2 te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat in ieder geval de ruimte waar voorheen de kantoren van Bibliotheek AanZet en het Jeugd- en Jongerenwerk waren gevestigd, worden gesloopt. Omdat deze ruimten verbonden zijn met het pand van de voormalige kunstuitleen,

ligt het voor de hand ook dit deel mee te nemen bij de sloop. De bestaande panden aan de PC Hoofthooflaan staan al geruime tijd leeg en boekhoudkundig is de PC Hoofthooflaan 180 afgeschreven.

1.3 Er is in Papendrecht grote behoefte aan extra woningen.

De locatie is dicht gelegen op het centrum en leent zich goed voor de realisatie van een woningbouwprogramma. In het Papendrechts Woonplan 2020-2030 is een behoefte voorzien van tenminste 460 woningen in de komende 10 jaar, om te voorzien in de autonome bevolkingsontwikkeling en het draagvlak voor voorziening op voldoende peil te houden. Bij gebrek aan (grote) uitleglocaties is de gemeente nadrukkelijk op zoek naar hiervoor geschikte inbreidingslocaties.

1.4 Hiermee wordt een doelgroep bediend die het moeilijk heeft op de woningmarkt.

Als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt staan de slaagkansen voor beginnende huishoudens in toenemende mate onder druk. Beoogd wordt om in dit geval vanuit de eigen grondpositie deze voor Papendrecht belangrijke doelgroep meer kansen te bieden. Papendrecht wil immers aantrekkelijk zijn en blijven voor met name jonge gezinnen. Om die reden willen wij aan deze ontwikkeling een leeftijds criterium verbinden aan de inschrijving van maximaal 35 jaar.

1.5 Het parkeren op straat in centrum van Papendrecht verder teruggebracht

Door de ontwikkeling van de locatie verdwijnen 28 parkeerplaatsen uit het openbaar gebied. Het beleid van de gemeente is erop gericht het parkeren in het centrum zoveel als mogelijk uit het straatbeeld te verwijderen en te verplaatsen naar gebouwde voorzieningen. De parkeerbehoefte van het nieuw te ontwikkelen woongebouw zal aan het straatbeeld worden onttrokken.

1.6 De ontwikkeling biedt een aanleiding om het binnentuintje achter Markt 2 opnieuw in te richten.

Als gevolg van achterstallig onderhoud en versnippering is de belevingswaarde van het plantsoentje voor omwonenden beperkt. Versterking van het groen is wenselijk, waarbij als uitgangspunt geldt dat de hier aanwezige waardevolle bomen zoveel als mogelijk blijven behouden. Gezien de beperkte waarde als openbaar toegankelijke buitenruimte wordt ook overwogen het terrein onder te brengen bij Woonkracht10.

2.1 Ontwikkeling valt ruimtelijk binnen werkingsgebied grondexploitatie

Het plan treedt in plaats van de voorziene herinrichting van het parkeerterrein aan de PC Hoofthooflaan, zoals opgenomen in de grondexploitatie Centrum, Dit houdt in dat de aan de herinrichting verbonden kosten goeddeels niet worden gemaakt, en dat in plaats hiervan een opbrengst wordt geprognoseerd op deze deellocatie, Hierdoor zal het saldo naar de huidige inzichten positief worden beïnvloed. Door toevoeging van het project aan de grondexploitatie is het toekennen van een voorbereidingskrediet niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Toevoeging van extra woningen op deze plek tast het open karakter van de plek aan.

Het plan leidt voor sommige omwonenden tot verandering van uitzicht en in bepaalde gevallen van vermindering van bezonning. Dit is in een dichtbevolkte gemeente soms niet te voorkomen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om bij wijziging van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

1.2 Het parkeerterreintje wordt niet alleen gebruikt voor de vlotte boodschap.

Zowel bewoners en bezoekers van de naastgelegen flat van Woonkracht10, bezoekers van de Elimkerk en een enkele buitenstaander maken ook gebruik van de openbare parkeervoorziening. In

de nabije omgeving zijn echter alternatieve parkeermogelijkheden. In bepaalde gevallen zullen de loopafstanden wel toenemen. Met het bestuur van de Elimkerk wordt nader overleg gevoerd over een alternatieve bereikbaarheid van hun perceel.

Financiën

Naar de huidige inzichten levert het plan een positieve bijdrage aan de grondexploitatie Centrum (>€0).

Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader zal een bestemmingsplanwijziging worden voorbereid. Beoogd wordt een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen voor het einde van 2021. Gelijktijdig zal een tender worden voorbereid waarop marktpartijen zich kunnen inschrijven. Het project wordt meervoudig onderhandse aanbesteed om het aantal inschrijvende partijen beperkt te houden. Gelet op de omvang van het werk is dit een gangbare werkwijze. De sloop van bestaande opstallen zal naar verwachting in september/oktober 2021 plaatsvinden, gelijktijdig met de start van de verbouwing van Markt 2. De ambitie is om eind 2022 te kunnen starten met bouwen.

Communicatie & participatie

Door het college is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de PC Hoofthaan 180. Dit document heeft conform de inspraakverordening ter inzage gelegen en direct omwonenden zijn hierover persoonlijk geïnformeerd. Getracht is om, ondanks de beperkingen die verband houden met de lockdown, eenieder zo goed mogelijk te informeren en in de gelegenheid te stellen hierop te reageren, opdat de reacties vanuit de buurt konden worden betrokken bij de planontwikkeling. Een overzicht van de reacties is in geanonimiseerde vorm opgenomen als bijlage.

Duurzaamheid & ecologie

Niet van toepassing

ICT

Niet van toepassing

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,



Secretaris



Burgemeester

Bijlagen

1. Kaderdocument PC Hoofthaan.pdf
2. Bijlage 1 - Overzicht bezwaren en suggesties bewoners.pdf
3. Bijlage 2 - Bezonningsstudie.pdf
4. 20210331 Bericht ivm ontbreken reactie Elim kerk inz PC Hoofthaan 180.pdf
5. 20210331 Bericht ivm ontbreken reactie Elim kerk inz PC Hoofthaan 180 - bijlage met reactie.pdf
6. Herontwikkeling PC Hoofthaan.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum: donderdag 15 april 2021

De raad van de gemeente Papendrecht,
gelezen het voorstel van het college van 16 maart 2021,

besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de PC Hoofltaan 180.
2. De herontwikkeling van de PC Hoofltaan op te nemen in de lopende grondexploitatie Centrum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 15 april 2021,