

Commissie Ruimte Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 19 mei 2021

Zaaknummer: 2021-0052351

O - Adviesnota stedenbouwkundige kaders ontwikkeling locatie Veerpromenade

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Veerpromenade.

Inhoud

Inleiding

Op 24 juni 2020 heeft een beeldvormende raadsvergadering plaatsgevonden over de invulling van de locatie Veerpromenade, als onderdeel van de grondexploitatie Centrum. Aanleiding hiervoor was de vaststelling dat binnen de kaders van de vigerende beheersverordening geen haalbare ontwikkeling mogelijk is. De raad heeft bij de behandeling aangegeven behoefte te hebben aan meer verbeelding bij de ontwikkelingsmogelijkheden, in de vorm van een schetsontwerp. Ook is door de raad de wens geuit om bij het tot stand komen van dit schetsontwerp bewoners te betrekken.

In oktober 2020 is uit vier verschillende kandidaten het architectenbureau Arons & Gelauff uit Amsterdam gekozen om dit schetsontwerp op te stellen. Het bureau heeft hiertoe een studie en analyse gemaakt van de locatie en op basis daarvan een tweetal schetsontwerpen gemaakt (zie bijlage 1). De focus heeft hierbij voornamelijk gelegen op de te realiseren bouwmassa.

Om de creativiteit van de architect maximaal aan te spreken is vooraf slechts een beperkt aantal uitgangspunten meegegeven. De voornaamste zijn:

- Een gebouw niet hoger dan de maximale bouwhoogte zoals reeds gerealiseerd aan het marktplein (9 bouwlagen); lager mag.
- Rekenschap geven van de zorgen van omwonenden;
- Gebouwde parkeervoorziening;
- Een gebouw dat zich architectonisch zelfstandig manifesteert / iconisch gebouw;
- Een zichtbaar duurzaam gebouw, al dan niet door verwerking van groen of natuurinclusieve elementen in gevel en dak;
- Voldoende bouwvolume om een sluitende grondexploitatie mogelijk te maken.

De schetsontwerpen zijn ter reflectie voorgelegd aan verschillende bewonerspanels, bestaande uit zowel direct omwonenden en ondernemers als bewoners uit de diverse wijken van Papendrecht.

Beoogd effect

1. Met dit voorstel wordt beoogd om op een passende wijze invulling te geven aan de braakliggende kavel aan de Veerpromenade.
2. Gestreefd wordt naar de toevoeging van een levendige plint en minimaal 25 woningen in het centrum.
3. Het realiseren van een opbrengst conform de vigerende grondexploitatie Centrum.

Argumenten

1.1 De uitgangspunten leiden tot een goede stedenbouwkundige invulling

De uitgangspunten leiden tot meer wandvorming en meer beslotenheid van het marktplein. De architectonisch en duurzame ambities zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan het centrum. De bouwhoogte is passend bij de schaal van de omliggende bebouwing.

1.2 In de uitgangspunten is rekening gehouden met bezwaren van de direct omwonenden

Bij de schetsontwerpen en daarop gebaseerde uitgangspunten is rekening gehouden met de bezwaren van de bewoners. Door de ruime afstanden t.o.v. de bestaande bebouwing, een rooilijn die het zicht behoudt vanaf de passage op de optiek Struijk en de grenzen die zijn gesteld aan het maximale volume wordt tegemoet gekomen aan bezwaren t.a.v. privacy, bezonning en uitzicht. Hierdoor is zonder meer geen sprake van een monolithisch bouwblok.

1.3 De ontwikkeling verbetert de structuur richting het Oude Veer

In de huidige situatie wordt het winkelend publiek hoofdzakelijk geleid door de Meentpassage, maar ontbreekt een goede schakel richting het Oude Veer. Versterking van de winkelstructuur op dit punt is dringend gewenst. Bijvoorbeeld in de vorm van een in omvang beperkte winkel, maar ook in de vorm van een (maatschappelijke) activiteitenruimte.

1.4 Panelleden zijn overwegend enthousiast

Omdat wij ons niet wilden beperken tot uitsluitend de mening van de direct omwonenden, is het Onderzoekscentrum Drechtsteden (OCD) gevraagd een mailing te verzorgen onder inwoners van Papendrecht, met het verzoek om deel te nemen aan een bewonerspanel. Ondanks een aanvankelijk groot aantal positieve reacties, bleken toch veel respondenten af te haken, omdat men bij nader inzien hier onvoldoende belang aan hechtte, geen tijd had of er werd in het geheel niet (meer) gereageerd op pogingen om met hen in contact te treden. Ook diverse ondernemers uit de nabijheid zijn gevraagd om deel te nemen. Onder deze groep bleek veel interesse en waren nauwelijks afhakers.

Uiteindelijk zijn vier online sessies gehouden met bewonerspanels in kleine samenstellingen, om zodoende de deelnemers voldoende gelegenheid te bieden op de voorstellen te reageren.

De belangrijkste uitkomsten van de bewonerspanels zijn de volgende:

1. De studie en analyse

Alle deelnemers vinden de uitgevoerde analyse zeer volragen en duidelijk. De architect heeft zich goed verdiept in de Papendrechtse casuïstiek, en omgevingsfactoren en zorgen van direct aanwonenden vinden de deelnemers goed meegenomen in de studie.

2. De schetsontwerpen

De architect heeft vanuit een uitgebreide modellenstudie twee schetsontwerpen gepresenteerd. Het eerste model bestaat uit een gebouw dat hoogte zoekt aan het marktplein en aan de Veerpromenade gekenmerkt wordt door een terrassenstructuur. Het tweede model bestaat uit een basis met twee in hoogte verschillende hoogteaccenten, waarbij eveneens aan de Markt de het grootste volume wordt geprojecteerd. Beide modellen worden door nagenoeg alle deelnemers als mooi en doordacht ervaren. Dit komt onder meer doordat bij diverse deelnemers een zekere angst is weggenomen dat de locatie met een monolithisch bouwblok zou worden ingevuld. Er is overwegend meer waardering voor het terrassenmodel, onder meer vanwege de groene en vriendelijke uitstraling.

3. Invloed op appartementen aan de Veerpromenade

Vrijwel alle deelnemers zien in de ontwerpen voldoende terug dat rekening is gehouden met het uitzicht van de bewoners aan de Veerpromenade, door de overwegend ruime afstand tot de appartementen, geen massale wandbebouwing voor te stellen en daktuinen te introduceren. Wel baart de bouwhoogte in combinatie met de vernauwing van de bebouwing op de hoek van de Meent sommige bewoners zorgen. Bewoners van de Veerpromenade ervaren dit ook zo, maar vinden dat hoe dan ook hun uitzicht wordt belemmerd en blijven bezorgd over privacy en bezonning. Een deel van hen wil hoe dan ook niet dat op de locatie gebouwd wordt en zeker niet hoger dan de huidige bestemming toestaat.

4. Plint

Met name ondernemers hebben erop gewezen dat in het centrum reeds sprake is aan een overmaat aan retail ruimte en dat een uitbreiding hiervan onwenselijk is. Gelijktijdig wordt zowel vanuit bewoners als ondernemers erop aangedrongen een plint te realiseren die een bijdrage levert in het geleiden van het winkelend publiek richting het Oude Veer. Deelnemers vinden het een gemiste kans als de bibliotheek niet naar het centrum komt. Een extra restaurant aan het Marktpllein wordt beschouwd als een welkome aanvulling.

5. Ontsluiting

Diverse deelnemers hebben gevraagd naar de wijze van ontsluiting van het gebouw. Hierop is aangegeven dat distributie van goederen waarschijnlijk via de voorzijde zal plaatsvinden, zoals gebruikelijk aan de Veerpromenade, maar dat het bewonersverkeer via de Schooldwarsstraat zal worden geleid. Hiertegen had niemand bezwaar.

De verslagen van de vier bijeenkomsten zijn opgenomen als bijlage.

2.1 Er is in Papendrecht grote behoefte aan extra woningen

De locatie is gesitueerd midden in 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.

2.2 De voorgestelde ontwikkeling voorziet in een eigen parkeeroplossing

Het programma is voldoende omvangrijk om residueel een eigen gebouwde parkeervoorziening te kunnen bekostigen. Hierdoor wordt door de toekomstige bewoners geen extra druk gelegd op openbare parkeergelegenheid in het centrum gebied

3.1. De ontwikkeling maakt deel uit van de grondexploitatie Centrum

Het is naar de huidige inzichten mogelijk om binnen de voorgestelde uitgangspunten een ontwikkeling te realiseren die past binnen de vigerende grondexploitatie. Hierbij is sprake van een lichte verbetering van het saldo.

Kanttelingen

1.1 Belangstelling vanuit marktpartijen is ongewis

In het eerder doorlopen traject bleek vanuit de markt een geringe belangstelling voor de toen beoogde ontwikkeling, onder meer vanwege de lastig bereikbare locatie en de op dat moment tegenvallende woningmarkt. Gelet op de grotere omvang van het project en grote vraag op de woningmarkt is de verwachting dat de interesse nu groter zal zijn.

1.2 Niet alle bezwaren zijn weggenomen

Helaas is het niet mogelijk om aan alle bezwaren tegemoet te komen: een deel van de omwonenden wil in het geheel niet dat hier gebouwd wordt, of wil dat de bouwhoogten zoals opgenomen in de beheersverordening als maximum gelden. De hierin vermelde bouwhoogte refereert nog aan het voormalige, afgebroken Van der Kevie-pand.

1.3 De plintvulling is lastig

Vraag naar retailruimte is zeer beperkt en wonen op de begane grond heeft niet de voorkeur. Ook de mogelijkheden voor horeca in het centrum zijn niet onbeperkt. Overwogen kan worden ruimte in het gebouw op te nemen voor maatschappelijke functies. Afhankelijk van de uitkomst van de businesscase fietsenstalling kan ook een fietsenstalling opgenomen worden in het programma van eisen.

Financiën

Uitgangspunt blijft dat de beoogde grondopbrengst voor de locatie Veerpromenade zoals opgenomen in de grondexploitatie Centrum (tenminste) wordt gehaald. Dit is inclusief de plankosten die zijn gemaakt na het afhaken van Ballast Nedam als ontwikkelaar. De dekking hiervoor wordt gevonden in een uitbreiding van het bouwprogramma met woningbouw. Een meeropbrengst komt in de basis ten goede aan de architectuur van het gebouw, duurzaamheidsambities en de parkeeroplossing.

Aanleiding voor de heroriëntatie op de locatie was – onder meer - dat binnen de kaders van de beheersverordening en grondexploitatie geen haalbare ontwikkeling mogelijk bleek. Naar de huidige inzichten levert het nieuwe plan, ondanks de forse investering in architectonische en duurzame ambities en een gebouwde parkeervoorziening, een positieve bijdrage aan de grondexploitatie Centrum (>€0).

Uitvoering

Uit de twee schetsontwerpen kan een aantal belangrijke uitgangspunten worden afgeleid. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de voorliggende schetsontwerpen en een besluit te nemen over de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Veerpromenade. Het betreft de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Bouwhoogte aan het marktplein is maximaal 9 bouwlagen
2. De rooilijn op maaiveld ligt op 17,5 meter afstand t.o.v. bestaande appartementenbebouwing
3. Een deel van de opbouw van de plint mag niet worden bebouwd waardoor de minimale afstand t.o.v. de bestaande bebouwing voor het merendeel op minimaal 25 meter bedraagt
4. De hoogte van plint van het gebouw is maximaal 7 meter hoog
5. De bebouwing op de plint met woningbouw bedraagt maximaal 3.750 m2 bvo
6. Eigen gebouwde parkeervoorziening
7. Omliggende openbaar gebied is integraal onderdeel van de ontwerpogave
8. Het gebouw is architectonisch onderscheidend en duurzaam
9. Opnemen van een horecabestemming op de begane grond, kop marktplein

Op de bijgevoegde kavelkaarten zijn de maximale rooilijnen en bouwmassa aangeduid.

Na vaststelling van deze stedenbouwkundige uitgangspunten zal gestart worden met een ruimtelijke ordeningsprocedure ten behoeve van de benodigde bestemmingsplanwijziging. De uitgangspunten zullen verder worden uitgewerkt in een nota van uitgangspunten ten behoeve van de marktbenadering. Het project wordt vervolgens aanbesteed (meervoudig onderhands of open inschrijving) onder marktpartijen, die gevraagd worden een voorlopig ontwerp te maken inclusief een grondprijbsbieding. De beoordeling van de inzendingen vindt primair plaats op de kwaliteit van het voorgestelde ontwerp en secundair de geboden grondprijz. Voor de grondprijz geldt een minimumbieding. Van de winnende bidder zal een reserveringsvergoeding worden verlangd.

Communicatie & participatie

Na instemming door het college met het raadsvoorstel wordt de presentatie naar de bewonerspanels verzonden. De deelnemers zijn verzocht de beelden niet eerder te delen totdat ook de raad hierover geïnformeerd is. Ook de vve's van de omliggende wooncomplexen worden geïnformeerd. Na de behandeling in de raad zal de presentatie op de website van gemeente worden geplaatst.

De bewonerspanels en direct omwonenden zullen bij het vervolgproces op de hoogte worden gehouden van de processtappen en de voortgang.

Duurzaamheid & ecologie

Na besluitvorming zal een nota van uitgangspunten worden opgesteld waarin naast de stedenbouwkundige uitgangspunten ook duurzaamheidsaspecten worden uitgewerkt, zoals de beoogde groene uitstraling, natuur inclusiviteit, het materiaalgebruik en uitgangspunten t.a.v. energie en water.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. 20210519 RMT Toelichting behandeling Veerpromenade.pdf
2. Kavelkaarten Veerpromenade Papendrecht.pdf
3. Verslag bijeenkomst bewonerspanel 2-3-2021 geanonimiseerd.pdf
4. Verslag bijeenkomst bewonerspanel 3-3-2021 geanonimiseerd (002).pdf
5. Verslag bijeenkomst bewonerspanel 12-3-2021 DEF geanonimiseerd.pdf
6. Verslag bijeenkomst bewonerspanel 24-2-2021 DEF geanonimiseerd.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

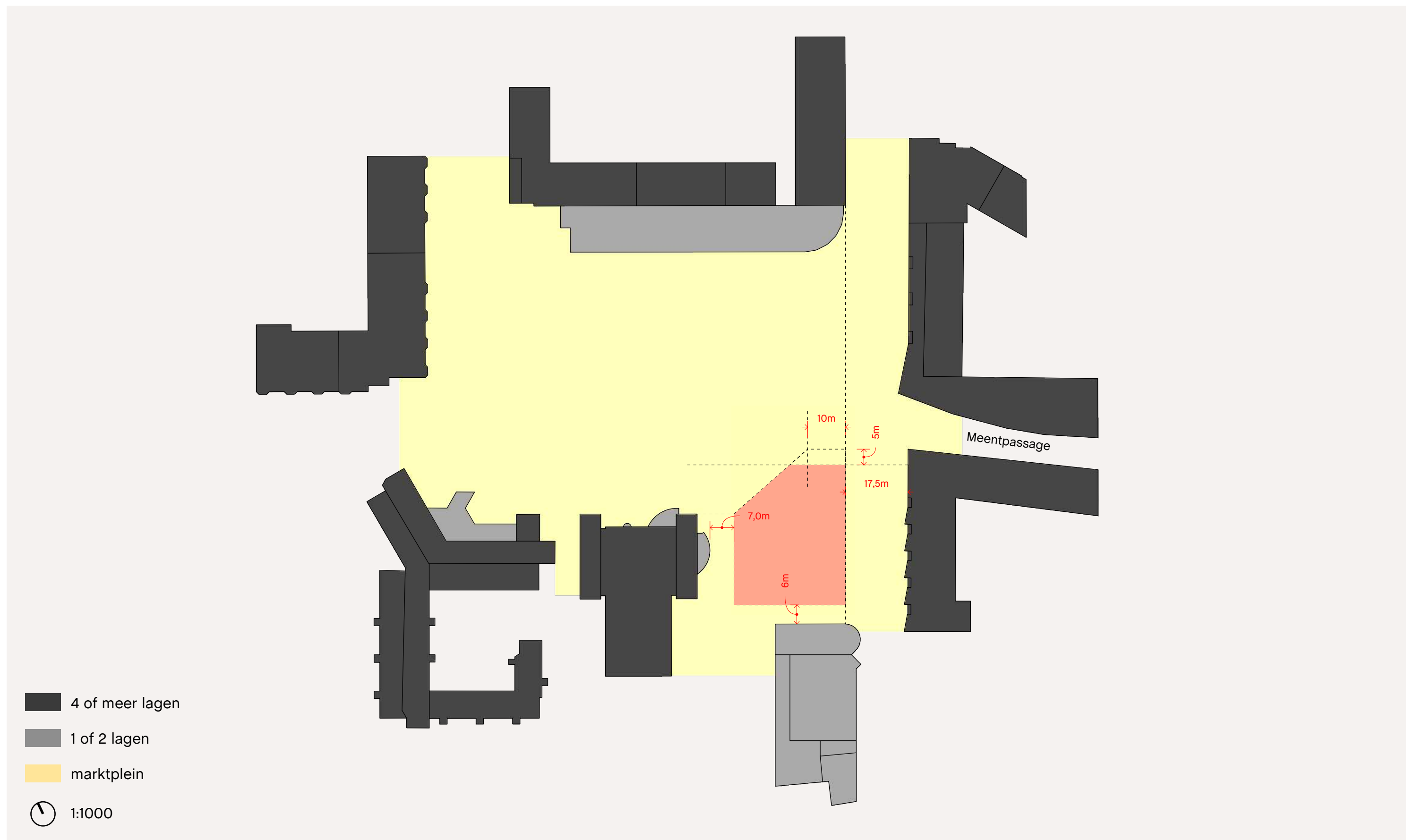
Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

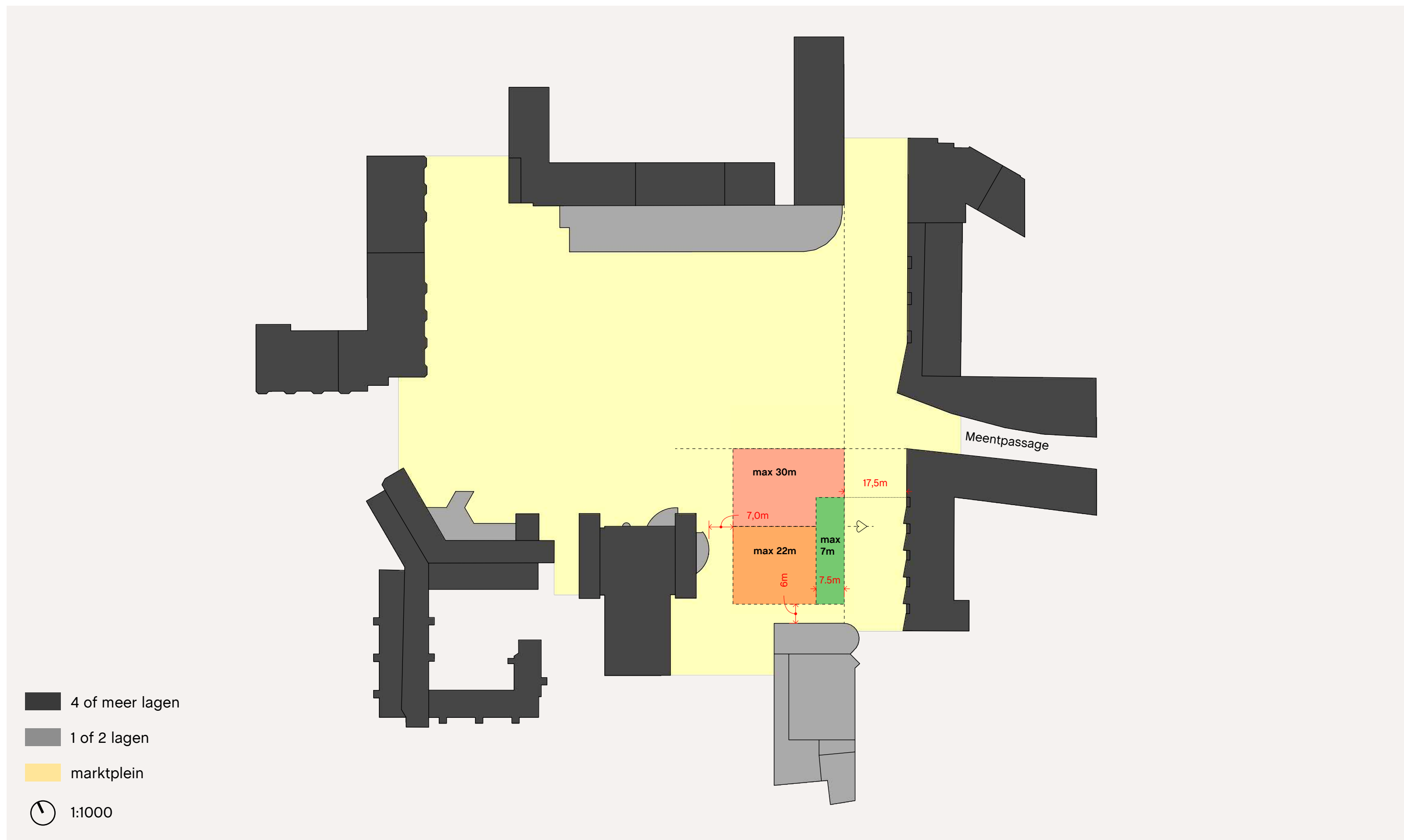
besluit:

1. In te stemmen met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Veerpromenade.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,



uitlijnen met plint max 7m



uitlijnen met omgeving woningen max 3750m² bvo

Bijeenkomst bewonerspanel – Herontwikkeling Veerpromenade

d.d. 2 maart 2021

Aanwezig:

Ondernemer 1

Vereniging Vastgoedeigenaren Papendrecht centrum

Ondernemer 2

Bewoner Veerpromenade

Centrummanager WC de Meent

Lennart Snoek : Architectenbureau Arons en Gelauff

Tjeerd Beemsterboer : Architectenbureau Arons en Gelauff

Werner van den Bosch : Gemeente Papendrecht

Johan Pastoor : Gemeente Papendrecht

Simone Maissan : Gemeente Papendrecht

Afwezig:

1. Kennismaking

2. Introductie

De gemeente is al langere tijd bezig met De Veerpromenade. Afgelopen jaar in juni is over het onderwerp met de raad gesproken. Aan de orde was toen dat een ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en financiële kaders niet mogelijk is. De raad heeft aangegeven behoefte te hebben aan een betere visualisatie voordat zij een besluit wil nemen over de ontwikkelingsrichting.

De gemeente heeft architectenbureau Arons en Gelauff gevraagd om als buitenstaander en rekening houdend met alle locatiefactoren, een schetsontwerp te maken. Hierbij rekening houdend met de schaal van het plein, van de omliggende bouwmassa's etc. De gemeente heeft daarbij slechts beperkte kaders meegegeven:

- Niet hoger dan negen bouwlagen; lager mag.
- Parkeren niet op straat
- Een minimale grondopbrengst zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Voor het overige heeft de architect de vrije hand gehad. De gemeente is erg benieuwd naar de reacties hierop. Deze zullen worden gedeeld met het college en de raad. Het kan ook zijn dat reacties aanleiding geven om het ontwerp te herzien.

3. Presentatie:

Presentatie Arons en Gelauff van 23 februari 2021 wordt getoond.

Gespecialiseerd in woningbouw met complexe locaties. De volumestudie heeft geleid tot twee voorkeursvarianten: terrasgebouw (terras 3) en twee gebouwen (plint van twee lagen, entrees rondom, bovenop twee lossen woontorentjes met groen dak landschap). Voorbeelden voor integratie groen/buitenruimte aan de gevels wordt getoond. Getoonde impressies zijn een *denkrichting*, beelden roepen een bepaalde sfeer op waaraan wordt gedacht maar zijn zeker niet definitief. Wanneer we verder komen in het proces zal ook een landschapsarchitect benaderd worden voor de vergroening en de daktuinen.

4. Informatieve vragen:

Vraag:	Antwoord:
Ondernemer 1: complimenten met het ontwerp. Plint naar voren halen ontnemt het zicht op de entree van de opticien, uit hiertegen ernstig bezwaar. Bij de bouw van dit pand is hier nadrukkelijk in geïnvesteerd. Zou graag zien dat in het ontwerp met de zichtbaarheid beter rekening mee wordt gehouden. Jammer dat er mogelijk winkelruimte toegevoegd wordt in deze periode.	De architect begrijpt het bezwaar en neemt dit mee terug. Voor nu is ingezet op het vormen van een beeld van de bouwmassa. Uitwerking van de gevels en programmering van de plint in latere fase.
Vereniging vastgoedeigenaren Papendrecht Centrum: wat is de invulling van de plint, hoe gaan de woningen eruitzien? Alzijdige plint bestaat niet: hoe ziet de achterkant van het gebouw eruit, entrees?	De heer Pastoor: Er is nog belangstelling voor vestiging van een winkel/restaurant ($\pm 500\text{m}^2$ bvo) en een overdekte fietsenstalling. De heer Beemsterboer: alzijdig is inderdaad niet correct. Een gebouw heeft altijd een mindere kant. Bijvoorbeeld de parkeergarage moet ergens een entree hebben. Streven is om een entree te vestigen in alle vier gevels voor de sociale veiligheid. Woonprogramma: nog geen expliciete doelgroep bepaald. Bewoner Veerpromenade: in juni 2020 werd gesuggereerd dat hier starterswoningen zouden komen. De heer Van den Bosch: focus zal niet liggen op starters maar dit is aan de ontwikkelaar., In ieder geval geen sociale woningbouw.
Centrummanager WC de Meent: welke kant van het pand komt de horeca?	De heer Pastoor: aan de plein zijde aan een nader te bepalen positie in verband met bezonning.
Bewoner Veerpromenade: is er al bekend hoe de parkeergarage bereikt kan worden?	De heer Van den Bosch: via de Schooldwarsstraat aan de achterzijde van het gemeentehuis. Dit gebied is om die reden nog niet opnieuw ingericht.

5. Reacties/voorstellen:

Vereniging vastgoedeigenaren Papendrecht Centrum:

- 1) Sluit zich aan bij het compliment van ondernemer 1. Is altijd de bedoeling geweest dat hier gebouwd zou worden. Nu 3500m^2 leegstand in het winkelcentrum en nu komt er 500m^2 in de nieuwbouw bij. Huidige leegstaande units zijn voor het overgrote deel niet te gebruiken voor horeca. Begrijpt dat op deze plek horeca gevestigd kan worden en is voorstander van een duidelijke omschrijving van hetgeen mogelijk is in het bestemmingsplan, namelijk horeca of maatschappelijk.

De heer Pastoor: in het huidige bestemmingsplan staat inderdaad nog detailhandel, maar ook de gemeente is hiervan geen voorstander. Wel van de verlevendiging van het centrum door toevoeging van horeca.

- 2) Wanneer wordt er een ontwikkelaar bij gehaald? Dit kan betekenen dat het plan volledig op de schop gaat. De heer Pastoor geeft aan dat deze uitgangspunten aan de raad zullen worden getoond en vastgelegd. Dit zal pas zijn rond de zomervakantie. Hierna zal een aanbesteding uitgezet worden waarbij kandidaten de randvoorwaarden zoals vastgesteld, meekrijgen. Nadat de raad de uitgangspunten heeft vastgesteld zal het bestemmingsplan gewijzigd worden via een ruimtelijke ordeningsprocedure.

Bewoner Veerpromenade: in hoeverre komt er nog een milieueffectrapportage? De heer Van den Bosch geeft aan dat alle onderzoeken nog plaats moeten vinden. Dit zal gebeuren zodra de ruimtelijke ordeningsprocedure van start gaat.

Bewoner Veerpromenade: heeft de raad nog niet gevraagd hoe het plan eruit komt te zien? Nee.

Bewoner Veerpromenade: geeft aan dat hij zelf niet zo zeer problemen heeft maar andere bewoners uit de flat vrezen dat zij tegen een stuk beton aan gaan kijken. Bewoners houden vast aan de maximale bouwhoogte van 9 meter.

Ondernemer 2: wil graag aandacht vragen voor de oostgevel. Hier ontstaat een flessenhals die het zicht op de Veerpromenade ontnemt. Wat betekent dit voor de wandelende bezoeker van dit gebied? Ook roept hij Vorm op voor in een goede invulling van de voormalige bankgebouwen.

Vereniging vastgoedeigenaren Papendrecht Centrum: geeft aan dat hiernaar al volop studies worden verricht, maar dat het in deze tijd niet gemakkelijk is.

Centrummanager WC de Meent: wat is de noodzaak voor dit pand? De heer Pastoor: zit deels in de analyse van Arons en Gelauff en het afronden van het plein. Verder is er vanuit de grondexploitatie een behoefte om hier te bouwen. Maar het gaat ook om verlevendiging van het centrum.

Bewoner Veerpromenade: prachtig ontwerp maar is wel bang dat het benauwd aanvoelt als het eenmaal gebouwd is. De heer Beemsterboer: met het voorgestelde volume wordt met de woningen juist afstand van de Veerpromenade genomen doordat de rooilijn is teruggezet. Johan Pastoor stelt voor om maatvoering op de impressies aan te brengen zodat bij beide modellen meer duidelijk wordt wat de afstanden zijn.

Centrummanager WC de Meent: wordt er ook een windtunneltest uitgevoerd? De heer Van den Bosch geeft aan bij het opstellen van het bestemmingsplan mogelijke windhinder in kaart wordt gebracht en beoordeeld.

Bewoner Veerpromenade: vraagt nogmaals aandacht voor de veiligheidssituatie van brommers etc. komende vanaf het Westeind richting de Veerpromenade en vreest dat met de komst van het nieuwe pand dit verergerd. De ontsluiting van dit pand zal via de achterzijde worden gerealiseerd.

Vereniging vastgoedeigenaren Papendrecht Centrum: zou mooi zijn als de verbinding Meentpassage en Oude Veer verbeterd zou worden. Een eerste aanzet is jaren geleden gedaan.

6. Afronding en vervolg:

De heer Pastoor geeft aan dat het verslag aan deelnemers wordt toegestuurd.

Het verzoek is terughoudend om te gaan met de vertoonde beelden. Het ontwerp is nog niet aan de gemeenteraad en direct omwonenden gepresenteerd. Daarom wordt de deelnemers gevraagd nog geen reacties op social media/websites etc. te plaatsen. In de komende twee weken vinden er nog drie sessies plaats. Hierna zal gelijktijdig de presentatie met eventuele aanvullingen aan de paneeldeelneemers gestuurd worden, de raad geïnformeerd worden en de impressies worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bijeenkomst bewonerspanel – Herontwikkeling Veerpromenade

d.d. 3 maart 2021

Aanwezig:

Bewoners adviescommissie

Bewoonster Veerpromenade 1

Voorzitter coöperatie centrum Papendrecht

Ondernemer 1

Bewoonster Veerpromenade 2

Lennart Snoek : Architectenbureau Arons en Gelauff

Tjeerd Beemsterboer : Architectenbureau Arons en Gelauff

Werner van den Bosch : Gemeente Papendrecht

Johan Pastoor : Gemeente Papendrecht

Daniëlle Wijnen : Gemeente Papendrecht

Simone Maissan : Gemeente Papendrecht

1. Kennismaking:

Tjeerd Beemsterboer: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Lennart Snoek: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Daniëlle Wijnen: stedenbouwkundige gemeente Papendrecht.

Simone Maissan: projectondersteuner gemeente Papendrecht.

Werner van den Bosch: ambtelijk opdrachtgever centrum gemeente Papendrecht.

2. Introductie:

De gemeente is al langere tijd bezig met De Veerpromenade. Afgelopen jaar in juni is over het onderwerp met de raad gesproken. Aan de orde was toen dat een ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en financiële kaders niet mogelijk is. De raad heeft aangegeven behoefte te hebben aan een betere visualisatie voordat zij een besluit wil nemen over de ontwikkelingsrichting.

De gemeente heeft architectenbureau Arons en Gelauff gevraagd om als buitenstaander en rekening houdend met alle locatiefactoren, een schetsontwerp te maken. Hierbij rekening houdend met de schaal van het plein, van de omliggende bouwmassa's etc. De gemeente heeft daarbij slechts beperkte kaders meegegeven:

- Niet hoger dan negen bouwlagen; lager mag;
- Parkeren niet op straat;
- Een minimale grondopbrengst zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Voor het overige heeft de architect de vrije hand gehad. De gemeente is erg benieuwd naar de reacties hierop. Deze zullen worden gedeeld met het college en de raad. Het kan ook zijn dat reacties aanleiding geven om het ontwerp te herzien.

3. Presentatie:

Presentatie Arons en Gelauff van 23 februari 2021 wordt getoond.

Gespecialiseerd in woningbouw met complexe locaties. De volumestudie heeft geleid tot twee voorkeursvarianten: terrasegebouw (terras 3) en twee gebouwen (plint van twee lagen voor commercieel/maatschappelijke functies, entrees rondom, bovenop twee lossen woontorentjes met groen dak landschap). Parkeren zal ondergronds gerealiseerd worden.

Getoonde impressies zijn een *denkrichting*, beelden roepen een bepaalde sfeer op waaraan wordt gedacht maar zijn zeker niet definitief. Wanneer we verder komen in het proces zal ook een landschapsarchitect benaderd worden voor de vergroening en de daktuinen.

4. Informatieve vragen:

Geen.

5. Reacties/voorstellen:

Voorzitter coöperatie centrum Papendrecht: voorkeur voor terrassende gebouw. Wil graag meegeven dat een duidelijke looplijn van uit de passage naar de Veerpromenade richting het Oude veer gewenst.

Ondernemer 1: complimenten voor de uitwerking. Aangenaam verrast. De vrees voor een kolom van hoger dan 9 meter wordt hiermee weggenomen.

Ondernemer 1: is er een indicatie van het aantal woningen? Johan Pastoor: gekeken naar de verwachte grondopbrengst. Het kleinste model levert 25 woningen. Dit hangt mede af van de grootte van de woningen. Een doelgroep is nog niet bepaald. Werner van den Bosch geeft aan dat er wel een bepaald maximum gerealiseerd kan worden, dit wordt bepaald door de capaciteit van de parkeergarage. Maximaal 60.

Ondernemer 1: eerder is altijd gerekend met de komst van de bibliotheek, hoe reëel is de kans dat de bibliotheek, nu er bezuinigd moet worden, ook daadwerkelijk hiernaartoe verhuisd? Werner van den Bosch geeft aan dat die kans nihil is.

Ondernemer 1: is er al een indicatie van de beschikbare m2 voor horeca, in het verleden gesproken over 500m2? Johan geeft aan dat dit nog steeds geldt. Gemeente is geen voorstander van toevoeging van detailhandel. Gebouwde fietsenstalling, entree en bergingen zullen ook in de plint gevestigd moeten worden. Aandachtspunt is het levendig houden van de looproute Veerpromenade naar Oude Veer. Locatie terrassen v.w.b. bezonning en levendigheid moet ook nog uitgezocht worden.

Bewoonster Veerpromenade 1: is van mening dat de getoonde ontwerpen erg hoog zijn. Ontwerp lijkt niet op hetgeen reeds in het centrum gebouwd is. Ook de voorgestelde materialisering, niet duidelijk hoe dit zich verhoudt tot zonlicht en schittering. Met terrassende vorm wordt het zicht voor de hoger gelegen woningen aan de Veerpromenade onttrokken. Uit haar twijfel over de groene gevels en daktuinen. Johan Pastoor geeft aan dat op deze plek een iconisch gebouw is bedacht maar nog niet over de gebruikte materialen is besloten.

Bewoonster Veerpromenade 1: graag de ontbrekende bewoner Veerpromenade wel meenemen in de mailing.

Bewoners adviescommissie: sluit zich aan bij de opmerking van ondernemer 1.

Bewoners adviescommissie: hoe zit het met de aanrijroutes, parkeren onder het nieuwe gebouw is een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid. Werner van den Bosch geeft aan dat met de komst van dit pand niet alle (verkeerskundige-)problemen in het centrum opgelost kunnen worden. Het idee bestaat om de ontsluiting van het pand vanuit de achterzijde op te lossen (parkeerterreintje bij gemeentehuis). Bewoners adviescommissie heeft de voorkeur voor het model met de twee torentjes.

Bewoonster Veerpromenade 2 (later in telefonisch gesprek aangegeven): Vindt de routing vanuit de Meentpassage naar het gemeentehuis en het groen aan en op het gebouw niet belangrijk. Zij maakt zich zorgen over de bezonning, uitzicht en windhinder. Is bang dat als gevolg van een gebouw de windhinder zal toenemen op de Veerpromenade. In verband met problemen in haar appartementengebouw (scheurvorming) is het maken van een kelder voor parkeren een risico.

6. Afronding en vervolg:

Johan Pastoor geeft aan dat er nog 1 bewonerspanel zal plaatsvinden waarna de reacties gebundeld zullen worden. Hierna zullen de ingekomen reacties verwerkt worden en indien mogelijk kan dit leiden tot een aanpassing van de uitgangspunten. Johan Pastoor verwacht dat wanneer alle bewonerspanels hebben plaatsgevonden en de reacties zijn verwerkt er nog een bijeenkomst

georganiseerd zal worden. Naar verwachting zal de raad voor de zomervakantie de uitgangspunten vast te stellen.

Zodra de bewonerspanels zijn afgerond en mogelijke reacties zijn verwerkt kan e.e.a. op de website en social media geplaatst worden. De raad is nog niet op de hoogte van de getoonde plannen. Johan Pastoor verzoekt allen dan ook om de getoonde beelden niet vrij te geven. Allen gaan akkoord met dit voorstel.

Bijeenkomst bewonerspanel – Herontwikkeling Veerpromenade

d.d. 12 maart 2021

Aanwezig:

Bewoonster Molenvliet

Bewoonster Westpolder

Bewoner Westpolder

Bewoner Wilgendonk

Lennart Snoek : Architectenbureau Arons en Gelauff

Floor Arons : Architectenbureau Arons en Gelauff

Werner van den Bosch : Gemeente Papendrecht

Johan Pastoor : Gemeente Papendrecht

Daniëlle Wijnen : Gemeente Papendrecht

Simone Maissan : Gemeente Papendrecht

1. Kennismaking:

Floor Arons: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Lennart Snoek: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Daniëlle Wijnen: stedenbouwkundige gemeente Papendrecht.

Simone Maissan: projectondersteuner gemeente Papendrecht.

Johan Pastoor: adviseur gemeente Papendrecht.

Werner van den Bosch: ambtelijk opdrachtgever centrum gemeente Papendrecht.

2. Introductie:

De gemeente is al langere tijd bezig met De Veerpromenade. Afgelopen jaar in juni is over het onderwerp met de raad gesproken. Aan de orde was toen dat een ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en financiële kaders niet mogelijk is. De raad heeft aangegeven behoefte te hebben aan een betere visualisatie voordat zij een besluit wil nemen over de ontwikkelingsrichting.

De gemeente heeft architectenbureau Arons en Gelauff gevraagd om als buitenstaander en rekening houdend met alle locatiefactoren, een schetsontwerp te maken. Hierbij rekening houdend met de schaal van het plein, van de omliggende bouwmassa's etc. De gemeente heeft daarbij slechts beperkte kaders meegegeven:

- Niet hoger dan negen bouwlagen; lager mag;
- Parkeren niet op straat;
- Een minimale grondopbrengst zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Voor het overige heeft de architect de vrije hand gehad. De gemeente is erg benieuwd naar de reacties hierop. Deze zullen worden gedeeld met het college en de raad. Het kan ook zijn dat reacties aanleiding geven om het ontwerp te herzien.

3. Presentatie:

Presentatie Arons en Gelauff van 23 februari 2021 wordt getoond.

Gespecialiseerd in woningbouw met complexe locaties. De volumestudie heeft geleid tot twee voorkeursvarianten: terrasgebouw (terras 3) en twee gebouwen (plint van twee lagen voor commercieel/maatschappelijke functies, entrees rondom, bovenop twee lossen woontorentjes met groen dak landschap). Parkeren zal ondergronds gerealiseerd worden.

Getoonde impressies zijn een *denkrichting*, beelden roepen een bepaalde sfeer op waaraan wordt gedacht maar zijn zeker niet definitief. Wanneer we verder komen in het proces zal ook een landschapsarchitect benaderd worden voor de vergroening en de daktuinen.

4. Informatieve vragen:

Geen.

5. Reacties/voorstellen:

Bewoonster Molenvliet: voorkeur voor het terrassende model. Mooi uitzicht op de daktuin.

Bewoner Westpolder: goed naar de omgeving gekeken. Voorkeur voor het terrassende model.

Bewoner Wilgendonk: bepaalde uitgangspunten goed verwerkt op de plot, verbindingen met gemeentehuis is goed. Wel solitair gebouw, harde gevels verzacht met hout en groen. Andere uitstraling dan de omliggende gebouwen. De heer Arons verduidelijkt dat met name gevraagd is om een volumestudie, gepositioneerd in de ruimte. Er is nog geen echte architectonische uitwerking gedaan. Nu alleen gekeken welke massa op deze locatie mogelijk zou kunnen zijn. De heer Pastoor: vanuit het college is ook aan de architect gevraagd om een iconisch gebouw, dat juist architectonisch onderscheidend is.

Bewoner Wilgendonk: wordt de parkeergarage gekoppeld aan de bestaande garage onder de Meent? Hoe lopen de parkeerstromen? De heer Pastoor geeft aan dat gedacht wordt aan een ondergrondse parkeergarage onder het gebouw met een ontsluiting aan de achterzijde van het pand richting de Schooldwarsstraat. Een verbinding met de bestaande garage wordt niet gelegd. Bevoorrading van de plint vindt wel op straat plaats. Invulling begane grond: er is vraag naar een restaurant met winkel, maar ook wordt gedacht o.a. aan het verplaatsen van de fietsenstalling naar de plint van dit nieuwe gebouw. De huidige fietsenstalling kan immers niet op deze plek worden gehandhaafd.

Bewoner Wilgendonk: gemeente verwacht een bepaalde opbrengst, wie is de commerciële drager? De heer Van den Bosch geeft aan dat de huidige exploitatie leidend is. Een groter bouwvolume, met meer woningen, lijkt op het eerste gezicht de opbrengsten ten goede te komen, maar hier staan ook extra kosten tegenover. Bijvoorbeeld van het ondergronds parkeren, maar ook van een kwalitatief hoogwaardiger gevel. De heer Pastoor geeft aan dat nog geen prijsklasse voor de woningen is bepaald, maar dat de woningen de belangrijkste financiële drager zijn. Gezien de grondexploitatie wordt wel gedacht aan vrije sector woningen.

Bewoner Wilgendonk: voorkeur voor het terrassende model, fraaie toevoeging aan het centrum. Is geen voorstander van commerciële invulling van de plint.

6. Afronding en vervolg:

De heer Pastoor geeft aan dat dit de 4^{de} en laatste bijeenkomst is en dat het verslag aan deelnemers wordt toegestuurd. Het verzoek is terughoudend om te gaan met de vertoonde beelden. Het ontwerp is nog niet aan de gemeenteraad en direct omwonenden gepresenteerd. Daarom wordt de deelnemers gevraagd nog geen reacties op social media/websites etc. te plaatsen. Op basis van de reacties wordt bekeken of het ontwerp nog moet worden aangepast. Mocht dit zo zijn, dan wij de deelnemers aan de panels hierover informeren. Wij verwachten in mei de raad te informeren. Dan zullen ook de impressies worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bijeenkomst bewonerspanel – Herontwikkeling Veerpromenade

d.d. 24 februari 2021

Aanwezig:

Bewoners Kraaihoek 1

Bewoonster Kraaihoek 2

Bewoner Molenvliet

Bewoonster Middenpolder

Lennart Snoek : Architectenbureau Arons en Gelauff

Tjeerd Beemsterboer : Architectenbureau Arons en Gelauff

Werner van den Bosch : Gemeente Papendrecht

Johan Pastoor : Gemeente Papendrecht

Simone Maissan : Gemeente Papendrecht

Danielle Wijnen : Gemeente Papendrecht

Afwezig:

Bewoonster Westpolder

1. Kennismaking:

Tjeerd Beemsterboer: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Lennart Snoek: architect bij Arons en Gelauff architecten.

Daniëlle Wijnen: stedenbouwkundige gemeente Papendrecht.

Simone Maissan: projectondersteuner gemeente Papendrecht.

Werner van den Bosch: ambtelijk opdrachtgever centrum gemeente Papendrecht.

2. Introductie:

De gemeente is al langere tijd bezig met De Veerpromenade. Afgelopen jaar in juni is over het onderwerp met de raad gesproken. Aan de orde was toen dat een ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en financiële kaders niet mogelijk is. De raad heeft aangegeven behoefte te hebben aan een betere visualisatie voordat zij een besluit wil nemen over de ontwikkelingsrichting.

De gemeente heeft architectenbureau Arons en Gelauff gevraagd om als buitenstaander en rekening houdend met alle locatiefactoren, een schetsontwerp te maken. Hierbij rekening houdend met de schaal van het plein, van de omliggende bouwmassa's etc. De gemeente heeft daarbij slechts beperkte kaders meegegeven:

- Niet hoger dan negen bouwlagen; lager mag;
- Parkeren niet op straat;
- Een minimale grondopbrengst zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Voor het overige heeft de architect de vrije hand gehad. De gemeente is erg benieuwd naar de reacties hierop. Deze zullen worden gedeeld met het college en de raad. Het kan ook zijn dat reacties aanleiding geven om het ontwerp te herzien.

3. Presentatie:

Arons en Gelauff heeft een uitgebreide analyse gemaakt van centrum van Papendrecht. Hierbij is onder meer gekeken naar de geschiedenis van de locatie, looplijnen, en de omliggende volumes. De volumestudie heeft geleid tot twee voorkeursvarianten: een terrassengebouw en een volume met twee opbouwen (plint van twee lagen, entrees rondom, bovenop twee lossen woontorentjes met groen dak landschap). Beide gebouwen zijn nader gevisualiseerd aan de hand van artist impressions en referentiebeelden, waarbij nadrukkelijk is ingezoomd op voor van groen aan de gevels.

4. Informatieve vragen:

Vraag:	Antwoord:
Bewoners Kraaihoek 1: complimenteert de architect met de verbeelding van de uitgangspunten. Was bang voor een 'kolos'.	De bedoeling is iets moois toe te voegen aan het centrum van Papendrecht.
Bewoners Kraaihoek 1: hoogte tuin, komt deze boven het gemeentehuis uit?	Het gemeentehuis is een paar lagen hoger.
Bewoners Kraaihoek 1: is het bestemmingsplan al gewijzigd?	Nee, dat zal pas zijn nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de stedenbouwkundige kaders.

5. Reacties/voorstellen:

Bewoonster Kraaihoek 2 vindt het mooi om te zien dat de winkels die nu buiten de Meent liggen meer bij het centrum betrokken worden. Hoe is het uitzicht van tegenovergelegen gebouwen (hoek meentpassage). Ook de panden aan de Veerpromenade liggen op de 2^e verdieping, bovenop de plint. Voorkeur voor het terrassengebouw. Complimenteert architect met het ontwerp.

Vrij uniek concept binnen Papendrecht: in het centrum en toch een 'tuin'.

Bewoonster Middenpolder: de loop van het gemeentehuis naar passage is mooi opgelost. Variant met de twee losse elementen en verschillende hoogtes, waardoor het marktplein zichtbaar, blijft geniet mijn voorkeur. Zou het een optie zijn dit model te combineren met terrassende woningen? Afstanden tussen tegenovergelegen gebouwen is van belang, ook gegeven de hoogte. Bewoners van de tegenover gelegen flats zullen daar best een probleem mee hebben. Pluspunt is de toevoeging van groen en de houten/groene gevels. Goed nagedacht over het ontwerp. De gemeente is zich ervan bewust dat het pand een behoorlijke hoogte heeft en dat sommige mensen het uitzicht ontnomen wordt. Dat is een afweging die in een dichtbevolkt centrum altijd gemaakt worden.

Bewoners Kraaihoek 1: is geen voorstander van een openbare daktuin en stelt voor om dit bij een VvE te onder te brengen die ook zorgt voor het onderhoud. Compliment voor de presentatie: geeft meer beeld bij het proces en gelukkig geen 'kolos'. Voorkeur voor de variant met twee losse elementen op de plint.

6. Afronding en vervolg:

De heer Pastoor geeft aan dat het verslag aan deelnemers wordt toegestuurd.

Het verzoek is terughoudend om te gaan met de vertoonde beelden. Het ontwerp is nog niet aan de gemeenteraad en direct omwonenden gepresenteerd. Daarom wordt de deelnemers gevraagd nog geen reacties op social media/websites etc. te plaatsen. In de komende twee weken vinden er nog drie sessies plaats. Hierna zal gelijktijdig de presentatie met eventuele aanvullingen aan de paneldeelnemers gestuurd worden, de raad geïnformeerd worden en de impressies worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Bewoners Kraaihoek 1 geven nogmaals een compliment aan de gemeente dat zij de moeite heeft genomen om bewoners bij het proces te betrekken. Overweging voor overige ontwikkelingen! Bewoonster Middenpolder geeft aan op de hoogte gehouden te willen blijven.

