

Commissie Ruimte Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 18 januari 2023

Zaaknummer: 2022-0187954

Stedenbouwkundige visie Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan

Bevoegde portefeuillehouder: Arjan Kosten

Betrokken portefeuillehouder(s): Arno Janssen;

Gevraagd besluit

1. Het stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de locaties Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan vast te stellen

Inhoud

Inleiding

Het stedenbouwkundig programma van eisen (PvE) is, vrij vertaald, de stedenbouwkundige visie die de basis legt voor het later op te stellen stedenbouwkundig ontwerp. In de visie (Bijlage 1) legt de gemeenteraad uitgangspunten vast die worden meegenomen in het plan waardoor dit stuk de basis is van de verdere ontwikkeling van het voortgezet onderwijs aan de Van der Palmstraat, de Douwes Dekkerlaan en aan de Vijzellaan.

Hoe sluit deze stap aan op het tijdspad VO scholen?

Op 4 november 2021 stelde uw raad het haalbaarheidsonderzoek voor toekomstige huisvesting van het voortgezet onderwijs vast. Bij de vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek nam u ook een besluit over het vervolgtraject. Het raadsbesluit bevatte (na amendering) de volgende besluitonderdelen:

".....

4. Het college opdracht te geven om voorafgaande aan de verdere uitwerking van scenario 2 een ruimtelijk programma van eisen op te stellen waarin keuzes worden gemaakt over de gewenste ruimtelijke kwaliteit op beide schoollocaties en dat daarbij met voorrang voor de beide schoollocaties gekeken zal worden of – en welke, er woningen kunnen worden toegevoegd. En dat onderzocht wordt welk woningbouwprogramma, onder andere aan de Douwes Dekkerlaan, gerealiseerd kan worden.

5. Het college opdracht te geven om op basis van het ruimtelijk programma van eisen en de programma's van eisen van de scholen een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp te maken.

....."

In de raadsinformatiebrief die 2 maanden geleden, op 13 september 2022, aan uw raad is verzonden, is aangegeven hoe deze twee stappen, het stedenbouwkundig PvE en ontwerp, voorbereid worden. Resume: na de selectie van West 8 als stedenbouwkundig adviseur is gewerkt aan het opstellen van een ruimtelijk PvE. Op basis van analyses van de betrokken gebieden en gesprekken met de omwonenden en maatschappelijke partijen (inloop), de beide scholen en betrokken collega's zijn de leidende stedenbouwkundige principes verwoord. Deze zijn hieronder per locatie gebundeld. In Bijlage 1 zijn de regels voorzien van toelichtende tekeningen.

Vijzellaan

Bij de Vijzellaan is gekeken hoe de school de relatie tussen school, wijk en park kan verbeteren. Dit leidt tot de volgende regels:

1. Versterken van de ruimtelijke en functionele verbinding met de Noordhoekse Wiel
2. Voorwaarde is een verkeersveilige inrichting rondom de Lage Waard

3. Ontsluiting van de verschillende modaliteiten verdient, gezien toename van het programma, extra aandacht, inclusief zone voor K+R.
4. Aandacht voor het duurzaamheidsprogramma is wenselijk
5. Huidige ruimte voor de school vrij houden voor toekomstige recreatie bestemming.
6. Minimaal 70% van het sportveld blijft groen en zichtlijnen blijven intact.
7. Bouwhoogte niet meer dan 3 lagen in de contour en 4 lagen in het hart.
8. De schoolgebouwen voegen zich in de omgeving met genuanceerd metselwerk.
9. Groene randen omzomen de schoolkavel
10. In het zicht komende gesloten of laagwaardige gevels dienen zo veel mogelijk vermeden te worden
11. Compacte, bij voorkeur gestapelde oplossingen voor fiets- en autoparkeren.
12. Goed onderhouden groene rand aan de Achterdijk.

Van der Palmstraat

De Van der Palmstraat is een gebied dat in een sterke groenstructuur ligt maar dat aan de binnenzijde, vooral in de avond, weinig kwaliteit kent. Toevoeging van wonen of zorg in combinatie met de clustering van functies kan hier positief aan bijdragen.

Dit leidt tot de volgende regels:

1. De groene zone rondom het gebied blijft een belangrijk element en wordt daar waar nodig versterkt.
2. Voorwaarde is een verkeersveilige inrichting van de schoolomgeving
3. Aandacht voor het duurzaamheidsprogramma is wenselijk
4. De oost-west verbindende van der Palmstraat vormt een aangename langzaam-verkeersontsluiting, ontworpen op ooghoogte.
5. De Vondellaan zijde blijft groen, verzorgd en informeel. De waterloop (singel) kan eventueel vergroot tbv watercompensatie
6. Bouwhoogte niet meer dan 4 lagen.
7. Het introduceren van woningen zorgt voor sociale controle in het gebied;
8. Een klein paviljoen voor sport benodigdheden en tuingereedschap activeert het gebruik van de park.
9. Om de herkenbaarheid en uitstraling van het theater te vergroten is het wenselijk om een goede entree en foyer toe te voegen.
10. Bij voorkeur maken meer verenigingen gebruik van het Palmcomplex en de kerk.
11. De Rembrandtlaan, oostzijde krijgt adres(sen) aan de schoolzijde.
12. De langgerekte school wordt compacter in gebruik en vriendelijker in het voorkomen.
13. Buitensporten en/of bewegen verdient duidelijk een plek in de openbare ruimte.

Douwes Dekkerlaan

Aan de Douwes Dekkerlaan zal woningbouw worden ontwikkeld. Verkeer en aansluiting op de omgeving zijn daarbij van belang. Het programma aan woningen zal later worden vastgesteld.

De belangrijkste regels zijn:

1. Aan noord-westzijde zorgen hogere gevelwanden voor een mooier ruimtelijker contour van de tegenoverliggende plantsoenen;
2. Voorwaarde is een verkeersveilige inrichting rondom de Douwes Dekkerlaan locatie.
3. Aandacht voor het duurzaamheidsprogramma is wenselijk.
4. De noord-oost zijde is groen en de rooilijn heeft een variabele afstand tot de weg. Het gevelbeeld kent variaties in de hoogte.
5. De Jacob Catslaan heeft vanwege de lagere scholen een intiemere schaal met meer groen, en ook om de verkeersveiligheid te vergroten.
6. Aan de zuid-west zijde vindt de woningontwikkeling op minimaal 8 meter van de oever plaats en de monumentale bomen worden gerespecteerd.
7. Aan het maaiveld grenzen levendige plinten.
8. Minimaal 75% van het parkeren is gesitueerd in een gebouwde parkeeroplossing.
9. Centraal wordt een prettige informele route geïntroduceerd en is er aandacht voor ontmoetingen/of bijeenkomst.
10. Bouwhoogte is 3 á 5 lagen met een enkele uitzondering van 7 lagen.

11. Het hart van het gebied verschaft de woningontwikkeling een eigen karakter en is duidelijk anders dan in zijn contouren.
12. Het is wenselijk dat de gekozen typologie zich voegt in het groene raamwerk. Te denken valt aan appartementen en/of stadswoningen.

Beoogd effect

Vaststellen van de stedenbouwkundige spelregels die het uitgangspunt vormen voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig ontwerp van de 3 deelgebieden.

Argumenten

1.1 De stedenbouwkundige spelregels uit de visie bieden houvast bij de verdere uitwerking

In bijgaand document wordt per deelgebied een ruimtelijke analyse gemaakt. Er is gekeken naar sterke en zwakke punten van de gebieden. Per deelgebied zijn functies, kenmerken en aandachtspunten genoemd. Op tekeningen zijn de ingrediënten voor het stedenbouwkundig programma van eisen aangegeven die vervolgens worden samengevat in een aantal regels.

1.2 De stedenbouwkundige visie is passend voor de betrokken deelgebieden

De visie is opgebouwd op basis van een gedegen analyse van de betrokken gebieden. Er is per gebied gekeken naar bestaande kwaliteiten die behouden zouden moeten blijven. Daarnaast is gekeken naar de aansluiting op de omgeving.

1.3 De stedenbouwkundige visie wordt gesteund door scholen en omwonenden.

De visie is opgesteld in overleg met de scholen, waarbij ook gekeken is naar de functioneel ruimtelijke programma's van eisen van de scholen. Er is rekening mee gehouden dat er nog belangrijke organisatorische keuzes gemaakt moeten worden en de regels geven hiervoor voldoende ruimte.

Kantttekeningen

De stedenbouwkundige regels zijn op sommige punten redelijk abstract en op andere punten juist wat meer concreet. Voor alle drie de gebieden geldt, dat er bij de verdere uitwerking nog belangrijke keuzes ten aanzien van het programma moeten worden gemaakt. Te denken valt aan extra investeringen op basis van het nog vast te stellen accommodatiebeleid (sporthallen, foyer voor het theater, dubbelgebruik als MFA), het creëren van sport- en recreatiemogelijkheden in de openbare ruimte en het toevoegen van woningen of zorg.

Financiën

Voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie is in 2022 voldoende budget beschikbaar. De opdracht aan West 8 is gegund op basis van een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure. Op basis van de visie worden in 2023 stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt. Ook hiervoor is budget beschikbaar.

Uitvoering

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie, stelt West8 voor beide schoollocaties een stedenbouwkundig ontwerp op. De locatie aan de Douwes Dekkerlaan wordt afzonderlijk verder ontwikkeld en hier wordt een plan van aanpak voor opgesteld.

Beide stedenbouwkundige ontwerpen willen wij in de zomer van 2023 aan u presenteren. Daarbij zullen ook de verdere vervolgstappen voor het realisatietraject voor de VO scholen worden gepresenteerd.

Om tot de juiste keuzes voor beide gebieden te kunnen komen, moet er nog een groot aantal zaken worden uitgezocht. Zo zal er voor beide gebieden een nader verkeerskundig onderzoek worden gedaan.

Uw raad stelt binnenkort ook de uitgangspunten voor het Accommodatiebeleid vast. De uitkomsten hiervan kunnen relevant zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Van der Palmstraat. Het ruimtelijk ontwerp voor dit gebied zal daarom primair de focus leggen op de (ver)nieuwbouw van de school waarbij tevens gekeken kan worden hoe in de toekomst het theater en eventueel een multifunctionele accommodatie goed ingepast kunnen worden. Ook met de andere maatschappelijke partijen in het gebied zal worden doorgesproken.

Het streven is er op gericht om de stedenbouwkundige ontwerpen in de zomer van 2023 aan uw raad voor te leggen. Voorafgaand hieraan zal opnieuw een participatietraject worden doorlopen. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp kan de definitieve fasering worden vastgesteld. Daarbij zal ook –

voor zover op dat ogenblik mogelijk – aangegeven worden wanneer de eerste investeringsbesluiten kunnen worden genomen.

Communicatie & participatie

De visie heeft gedurende drie weken ter inzage gelegen. Op 17 en 20 oktober 2022 zijn inloopavonden gehouden. Een verslag van deze avonden en een samenvatting van de ontvangen reacties is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

De bewoners van de Vijzellaan hebben zorgen over het toevoegen van programma aan dit gebied en de gevolgen die dit kan hebben voor de buurt, vooral ten aanzien van verkeer en parkeren.

Omwonenden van de Van der Palmstraat en de Douwes Dekkerlaan vragen vooral aandacht voor een goede stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande omgeving.

In het gebied rond de Van der Palmstraat zijn naast de scholen diverse maatschappelijke partijen gevestigd. Uit gesprekken blijkt dat zij kansen zien voor samenwerking in de toekomst. Het Willem de Zwijgercollege en de Bethlehemkerk hebben expliciet aangegeven hier een belangrijke rol in te willen spelen.

Duurzaamheid & ecologie

Duurzaamheid en groen zijn belangrijke thema's bij de verdere uitwerking van de plannen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp zal dit meer concreet worden gemaakt.

ICT

NVT

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Herontwikkeling schoolgebouwen.pdf
2. Bijlage 2 - Verslag inloopavonden 17 en 20 oktober 2022 (AN 20221128).docx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

besluit:

1. Het stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de locaties Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,