

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 (±500m2 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 3500m2 leegstand in het winkelcentrum en nu komt er 500m2 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.