

**BESLUITENLIJST VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE  
RAADSCOMMISSIE RUIMTE d.d. 31 maart 2021 (reguliere aanvang 20.00 uur).**

Een integrale geluidsopname van deze vergaderingen is te beluisteren op  
[www.papendrecht.nl](http://www.papendrecht.nl)

Aanwezig:

De heer A. Kosten (voorzitter);

Mevrouw H.M. van Wijngaarden (PAB), de heer A. Stremler (PAB), de heer P. Stremler (PAB), mevrouw A. van der Matten-Spek (CDA), mevrouw A. Bokma (VVD), de heer A.P.J. den Dekker (Christen Unie), de heer L.J. van Hal (D66), de heer N. van Heteren (D66), de heer A. Boersma (SGP), de heer H. Mooij (PvdA), de heer T. Wolters (PvdA), de heer R.E. van Engelen (GroenLinks) en de heer L. Quist (GroenLinks).

De heer W. van den Bosch, projectleider centrumgemeenten gemeente Papendrecht, inzake agendapunt 9.

Mevrouw A. Nienkemper, projectleider gemeente Papendrecht, inzake agendapunt 10.

Mevrouw C. Verver, portefeuillehouder

De heer A.M.J.M. Janssen, portefeuillehouder

De heer P.L. Paans, portefeuillehouder

De heer C. de Ruijter, portefeuillehouder

Mevrouw C.G.M. Bus, griffier.

Mevrouw M. Meijer, griffiemedewerker.

**Afwezig:** de heer R. Lammers (Onafhankelijk Papendrecht).

**01. Opening.**

De VOORZITTER opent de vergadering en heet eenieder van harte welkom. Er is een afmelding van de heer Lammers.

**02. Vaststelling van de agenda.**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

**03. Vaststelling van de besluitenlijst van de openbare vergadering van 3 maart jl.**

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

**04. Spreekrecht.**

Er wordt geen gebruik gemaakt van het spreekrecht.

**05. Vragenkwartier.**

Er zijn geen vragen.

**06. Lijst ingekomen stukken en mededelingen.**

Mevrouw VAN WIJNGAARDEN spreekt inzake A-05, brief van de Vereniging Eigen Huis, haar bezorgdheid uit dat er m.b.t. de RES weinig gelegenheid tot

**inspraak** door huiseigenaren is geweest. Op haar vraag wanneer er met eigenaren gesproken gaat worden geeft wethouder JANSSEN aan dat inwoners in de voorfase gelegenheid hebben gehad, dat een grote groep niet geïnteresseerd is en/of zichzelf niet betreft en dat ook raadsleden namens inwoners/woning eigenaren een stem hebben. Bij alle ontwikkelingen die er (specifiek in een wijk) gaan komen zullen inwoners betrokken worden. Men probeert zoveel mogelijk in te zetten op inwonerparticipatie, helaas is corona hierbij een spelbreker. Er zullen op korte termijn maatregelen genomen worden om nog meer mensen op een andere wijzen te betrekken.

De heer VAN ENGELEN wenst A-04 Klankbordgroep Groen & Blauw **plan Vondelpark**, waarin om een mening van de raadsleden wordt gevraagd, te **agenderen**.

Mevrouw BOKMA merkt inzake D-02 RIB Markt 2 op dat haar fractie is geschrokken van de financiële consequenties van de **verkoop van Markt 2** aan Woonkracht10 en het gebruik door Philadelphia en vraagt zich af hoe dit bedrag zich verhoudt tot de normale getaxeerde waarde. Wethouder JANSSEN antwoordt dat men bewust voor deze manier heeft gekozen en dat de residuele waarde na de benodigde investering een bedrag is dat ver beneden de boekwaarde ligt. Over de ambtelijke voorberekening is met Woonkracht10 en Philadelphia overeenstemming bereikt. De waarde van het pand minus de investeringen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Omdat er sprake is van een maatschappelijke bestemming is de boekwaarde inderdaad vrij hoog. Hierbij komt dat Woonkracht10 een paar miljoen gaat investeren en er bij andere projecten vaak wel sprake is van winst. Hier verliest men op een heel mooie ontwikkeling.

Mevrouw BOKMA begrijpt dat de verbouwing en investering waarde toevoegen, maar niet dat men terugvalt naar de opbrengst van een ton. Wethouder JANSSEN antwoordt dat het miljoenen kost om woningen te creëren. Uit de rekensom blijkt dat er een ton aan waarde voor het pand resteert. De gemeente verliest € 600.000, - maar Woonkracht10 investeert een aantal miljoen. De meerwaarde zit daarom vooral in de investering die Woonkracht10 pleegt.

De heer BOERSMA stelt voor, omdat deze 2 ontwikkelingen met elkaar te maken hebben, D02 te **betrekken bij agendapunt 9**. Wethouder JANSSEN merkt op dat dit niet geheel los van elkaar gezien kan worden, maar dat men beiden toch uit elkaar wenst te houden, om het één niet te belasten met het ander. Er is nog wel een strook waarvan onduidelijk is of dat betrokken wordt bij de ontwikkeling van de tuin/parkeergelegenheid voor Woonkracht10. Wanneer hier veel vragen over zijn kan men dit onderwerp agenderen.

De heer VAN HAL vindt het, omdat zijn fractie van de accountant en jurist wil weten of e.e.a. voldoet aan de **Wet Markt en Overheid**, belangrijk dit tijdig (voor het college een handtekening zet) **apart te agenderen**. Om een pand ver onder de marktwaarde te verkopen is (zijns inziens) een raadsbesluit nodig. Wethouder JANSSEN geeft aan dat het voldoet aan alle vereisten van de Wet Markt en Overheid en te maken heeft met de markwaarde van € 100.000, -. Hij merkt op dat er destijds bewust voor is gekozen om niet voor een supermarkt/commerciële partij te kiezen en dat men daardoor op de boekwaarde heeft moeten inboeten. De

keuze voor een maatschappelijke invulling betekent dat de waarde van het pand verminderd is. Dat het door de residuele berekeningswaarde nog iets minder opbrengt is evident hieraan. E.e.a. is het gevolg van het besluit van de raad om niet voor een commerciële partij te kiezen. Het college is, in het kader van de financiële verordening, bevoegd om te besluiten over bedragen van deze orde en een handtekening te zetten. De handtekeningen van het college, de Raad van commissarissen van Woonkracht10 en Philadelphia zijn zo goed als gezet en zullen binnen nu en 2 weken definitief worden gezet. Voldoende tijd voor de raad om de berekening te bekijken. In antwoord op de vraag van de heer VAN HAL zegt wethouder JANSSEN toe de raad van informatie te voorzien waaruit blijkt dat aan de Wet Markt en Overheid wordt voldaan, zoals berekeningen en (taxatie)rapporten. E.e.a. wordt z.s.m. (binnen 1 week) toegezonden voordat de overeenkomst wordt getekend.

De heer VAN HAL bevestigt dat het college bevoegd is het pand te verkopen, maar niet om buiten de Wet Markt en Overheid te treden.

De fracties van D66, GroenLinks, SGP en VVD wensen dit onderwerp, voordat er een handtekening wordt gezet, apart te behandelen zodat kan worden aangetoond dat het college zich aan de Wet Markt en Overheid houdt.

De heer A. STREMLER vindt dat e.e.a. volledig binnen de bevoegdheid van het college valt, vindt het belangrijk dit proces voort te zetten en vindt het niet nodig een aparte commissie Ruimte te organiseren. Hij vindt het wel belangrijk te controleren of de transactie voldoet aan de Wet Markt en Overheid.

De heer DEN DEKKER gaat ervan uit dat het college snel kenbaar kan maken of aan de Wet Markt en Overheid wordt voldaan. Zonder enige twijfel aan het college zou hij een extra toelichting op prijs stellen.

Wethouder JANSSEN vindt het een vreemde gang van zaken dat, terwijl de raad op de hoogte is van alle ontwikkelingen, hij heeft aangegeven dat aan de Wet Markt en Overheid wordt voldaan, het college bevoegd is en heeft toegezegd de raad ter controle van informatie te voorzien, er wordt verzocht deze ontwikkeling on hold te zetten. Omdat men een betrouwbare overheid wil zijn en het feit dat Woonkracht10 veel moeite heeft moeten doen om deze deal rond te krijgen stelt hij voor het zetten van de handtekening niet uit te stellen en raadt hij af een aparte commissie Ruimte te houden.

De heer BOERSMA merkt op dat in de RIB wordt verwezen naar de verwachting dat de bouw van de 25 woningen een **positief saldo** zal hebben, terwijl het uitgangspunt in de stukken voor de 25 woningen ten minste een neutraal saldo is. Op zijn vraag hoe positief het college alles inschat geeft wethouder JANSSEN aan dat Markt 2 en de ontwikkeling bij de oude kunstuitlen in eerste instantie aan elkaar gekoppeld waren, maar dat men hier anderhalf jaar geleden vanaf is gestapt. Soms win je wat, soms -ook de door eerdere keuze van de raad- verlies je wat. Op dit moment lijkt het positiefsaldo bij de P.C. Hooftlaan, afhankelijk van het uitgangspunt bij deze bouw (20 of 25 woningen, duurzaamheid, etc.), neer te komen op een totaal winst ca. € 300.000, -.

De heer VAN HAL is het eens met de heer Stremmer dat een snelle reactie van het college, d.m.v. het makelaarsrapport, kan aantonen dat aan de Wet Markt en Overheid is voldaan en vindt een extra commissie dan niet nodig.

Er zijn verder geen vragen of mededelingen.

**07. Regionale aangelegenheden:**

*Gemeenschappelijke Regeling Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.*

Wethouder JANSSEN geeft aan dat in de AB-vergadering de **zorgen** zijn uitgesproken over allerlei wetten waar gemeenten niet direct geld voor ontvangen en hoe dergelijke wetgeving zo goed mogelijk opgepakt kan worden. Verder merkt hij op dat de **vertrekkend voorzitter** van het AB mevrouw Adri Bom-Lemstra een nieuwe functie als voorzitter van Glastuinbouw Nederland zal gaan bekleden. De fractievoorzitter van het CDA in de Provinciale Staten zal haar functie overnemen.

**08. Oplegnotitie GroenLinks: Nieuwsbrief Natuurlijk Water.**

De heer QUIST stelt de andere fracties, na een korte toelichting, een aantal vragen. Maakt men zich ook **zorgen** over de veranderende klimaatomstandigheden die zorgen voor langere droogteperiodes? Is men van mening dat de gemeente Papendrecht een **grotere rol** zou kunnen spelen in het waterbeheer? Heeft men **aanvullende gesprekspunten** die op het Natuurlijk Water van toepassing zijn? Heeft men behoefte aan een **verdiepende bijeenkomst**?

De heer VAN HAL geeft aan dat D66 samen met GL in Water Natuurlijk zit en dat iedereen heeft kunnen merken hoe extreem nat en droog het de laatste jaren is geweest, hetgeen zijn tol eist voor planten en dieren. Hun standpunt is dat men verder moet kijken dan zich al dan niet zorgen maken. De vraag is of men goed is **voorbereid** op de toekomst. Wat de **specifieke uitdagingen** zijn voor de lange termijn voor wateroverlast en droogte voor plant, dier, huizen, riool, etc. Is er een integrale kijk op de problemen en mogelijke oplossingen? Hij vraagt of het **college** kijkt naar lange termijn problemen en oplossingen. Omdat men de uitdagingen kent vindt zijn fractie een **extra commissievergadering niet nodig**.

Uiteraard maakt ook de heer P. STREMLER zich **zorgen** om de veranderende klimaatomstandigheden. Om de vraag of men vindt dat Papendrecht een grotere rol kan spelen te beantwoorden moet men kijken wat de gemeente **tot nu toe** heeft gedaan en wat er verder op de planning staat. Op dit moment heeft zijn fractie **geen aanvullingen** en vindt men het al dan niet organiseren van een extra bijeenkomst **afhankelijk** van het antwoord van de portefeuillehouder.

Mevrouw BOKMA merkt op dat ook de VVD-fractie zich **zorgen** maakt, maar niet zozeer voor Papendrecht zelf m.b.t. de droogte. Wel maakt men zich zorgen m.b.t. de **afvoer van overtollig water**. Wel heeft zij begrepen dat bij alle reconstructies van het wegennet en het riool die nu plaatsvinden klimaat adaptief wordt gewerkt en wordt gekeken naar extra waterbergingen. Graag ontvangt zij hierop een toelichting van de wethouder. Een **extra sessie** vindt haar fractie niet nodig, ook heeft men **geen aanvullende punten**.

Uiteraard maakt ook de heer DEN DEKKER zich **zorgen** over de veranderde klimaatomstandigheden in de wereld en in Papendrecht, waar de droogte negatieve invloed heeft op de sterkte van de **dijken**. Zijn fractie vindt dat de rol van het waterbeheer in eerste instantie ligt bij waterschappen, Provincie en landelijke overheid en dat de **rol** van de **gemeente beperkt** is. Men doet wat men kan d.m.v. ecologische slootranden, waterdoorlatende parkeerplaatsen, etc. Wel ziet men een rol vanuit de gemeente richting Waterschappen en Provincie om zaken gezamenlijk te organiseren. Men heeft **geen aanvullende punten** en een **verdiepende bijeenkomst** vindt men niet nodig.

Ook de heer MOOIJ maakt zich **zorgen** over de klimaatveranderingen zoals temperatuur en droogte en vindt het belangrijk dat de **gemeente** zich hiermee bezighoudt. Zijn fractie vraagt zich af hoe de portefeuillehouder tegenover deze vragen staat, waar men zich zorgen om maakt en of er een intentie is een **plan van aanpak** te starten.

Ook mevrouw VAN DER MATTEN maakt zich **zorgen** over de klimaatomstandigheden. Haar fractie vindt dat men vooral het waterbeheer bij de **professionals** moet laten. Men heeft **geen** behoefte aan een **aanvullende bijeenkomst**.

#### **Beantwoording door het college**

Wethouder JANSSEN geeft aan dat de gemeente niet stil zit en dat men met het beperkte budget een aantal klimaat adaptieve zaken (regenton, groene daken) heeft bekostigd. Daarnaast ondersteunt men de geveltuintjes, heeft men zaken rondom groen en tegels in de verlengde PALT- afspraken met Woonkracht10 opgenomen en bekijkt men de pilot tegel ophaal actie aan huis. Daarnaast is men bij grote ruimtelijke projecten (nieuwbouw en wijkreconstructies) bezig met het nemen van klimaat adaptieve maatregelen. (Hij raadt de raad aan te kijken bij de waterdoorlatende constructies aan de Staringlaan.) Ook bij de sloop en nieuwbouw fase 1 Kraaihoek gaan er meer meters groen gerealiseerd worden. Tevens noemt hij de mogelijkheden van klimaat adaptieve maatregelen bij beeldbepalende locaties en houdt men zich hiermee met de gemeenten (Provincie en Waterschap) in de Alblasserwaard bezig, hetgeen dit jaar gaat leiden tot een Regionale Adaptatie Strategie, waarin klimaatadaptie en bodemdaling belangrijke onderwerpen zijn. Op het moment dat de regio met de Regionale Adaptatie Strategie komt zal men kijken of de gemeente Papendrecht hier een bijdrage aan kan leveren. Verder is het devies van de gemeente bij woningbouw of wijkreconstructie, etc. 'gewoon doen'. Het is aan de raad zelf hier een extra informatieve sessie over te willen.

#### **Tweede termijn**

Uiteraard ziet de heer QUIST wat de gemeente al doet, maar ook ziet men dat na hevige regenval op bepaalde groene velden veel water blijft staan. Men zou op bepaalde kavels regenwater op kunnen vangen om dit in droge periodes te gebruiken. Zijn fractie zal alle ontwikkelingen zeker goed blijven volgen. Wethouder JANSSEN geeft aan dat sommige speelvelden soms bewust vol water staan, om rustig richting het grondwater of sloot af te wateren.

De heer VAN HAL deelt het devies 'gewoon doen' door de oplossingen op vele vlakken te zoeken.

N.a.v. de opmerking van mevrouw Bokma dat de Papendrechtse weilanden niet te droog zijn merkt hij op dat Cowporation heeft aangegeven dat de weilanden in Alblasserdam

wel degelijk te droog zijn. Mevrouw BOKMA bedoelde aan te geven dat de droogte in Papendrecht zelf minder impact heeft dan in de Alblasserwaard.

**09. Stedenbouwkundig kader P.C. Hooftlaan 180.**

Na een korte introductie van wethouder JANSSEN verzorgt de heer VAN DEN BOSCH, projectleider centrumgemeenten gemeente Papendrecht, een toelichtende presentatie. Aansluitend worden de volgende standpunten, vragen en antwoorden uitgewisseld.

De heer MOOIJ is **positief** over deze ontwikkelingen, met name dat voorzien wordt in de behoefte voor deze specifieke doelgroep te bouwen. Op zijn vraag naar het **prijsniveau** van deze woningen en betaalbare **prijsafspraken** geeft de heer VAN DEN BOSCH aan dat dit op dit moment moeilijk aan te geven is. Men streeft naar woningen van 60-70 m<sup>2</sup> die in de basis geschikt zijn voor 2-3 persoonshuishoudens.

De heer MOOIJ is blij met de aandacht voor het **groen** in dit gebied en pleit men er voor men groene gevels en voorzieningen op het dak te werken. Zijn fractie zal **instemmen** met het voorliggend voorstel.

De heer BOERSMA vindt het goed dat het college met **concrete voorstellen** komt. Ook hij vraagt naar de **betaalbaarheid** van starterswoningen. Op zijn vraag waarom er specifiek voor **starterswoningen** is gekozen geeft de heer VAN DEN BOSCH aan dat er tekorten voor alle doelgroepen zijn en dat men heeft gekozen voor de doelgroep die men graag aan Papendrecht verbindt, een moeilijke concurrentiepositie heeft op de woningmarkt en belangrijk is voor Papendrecht, omdat deze doelgroep bovenmatig veel gebruik maakt van allerlei (centrum)voorzieningen.

Op de vraag van de heer BOERSMA of **omwonenden** bij het traject zijn betrokken geeft de heer VAN DEN BOSCH aan dat de Nota van uitgangspunten door het college is vastgesteld en dat men alle direct omwonenden een persoonlijke brief heeft gestuurd en in de gelegenheid heeft gesteld te reageren. Met de Elim kerk is een apart gesprek aangegaan.

M.b.t. de vraag van de heer BOERSMA inzake de **mogelijke verplaatsing** van de **Elim kerk**, de bezwaren rondom de **ontsluiting en parkeergelegenheid** en het ontbreken van de informatie over de Elim kerk in de stukken geeft wethouder JANSSEN aan dat het plan van een mogelijke verplaatsing inmiddels door de kerk is afgeblazen.

Mevrouw BOKMA is namens haar fractie verheugd over de **groene gevels** en vindt in de bezonningsstudie het effect van de **schaduwwerkingen** op beide panden aan de P.C. Hooftlaan moeilijk in te schatten. Ook haar fractie is benieuwd naar de **prijsklasse** van de woningen.

De heer DEN DEKKER vraagt zich af hoe men ervoor zorgt de woningen aan **starters** worden toebedeeld. Hij is blij dat de informatie van de **Elim kerk** is toegevoegd en sluit zich aan bij de vragen over het parkeren ontsluiten van de kerk, met het oog op trouw- en rouwdiensten, parkeren voor bejaarden en gehandicapten. Op zijn vraag welke **garanties** de kerk m.b.t. bereikbaar krijgt geeft de heer VAN DEN BOSCH aan dat de Elim kerk momenteel wordt ontsloten via het parkeerterrein. Wanneer deze ontsluiting vervalt zal de gemeente zorgdragen voor een alternatieve ontsluiting middels een brug/duiker over het water. Vanaf deze oversteek moet er een aansluiting richting de voordeur worden gemaakt en moet op het eigen terrein een aantal zaken georganiseerd worden, zodat het functioneren van de kerk niet wordt beperkt. Men is zich bewust van

de zorgen waarover men met de kerk nadere afspraken maakt. Men heeft de Elim kerk in het traject van de Nota van uitgangspunten betrokken en is met hen het gesprek aangegaan. Helaas is de reactie blijven liggen, maar inmiddels is men weer met de kerk in gesprek.

Ook de heer VAN HETEREN is benieuwd naar de **prijssklasse** van de woningen. In antwoord op zijn vraag of de **groene gevels** als voorwaarde toegevoegd kunnen worden wijst de heer VAN DEN BOSCH er op deze over het algemeen kostenverhogend zijn en enigszins op gespannen voet staan met de nagestreefde betaalbaarheid.

Mevrouw VAN DER MATTEN vindt de **starterswoningen** een goede ontwikkeling, wel moet men ervoor zorgdragen dat de bouw hiervan geen **beperking of ongemakken** gaat vormen voor omliggende woningen, instellingen en/of de Elim kerk.

De heer VAN ENGELN vindt het goed dat er **extra woningen** komen, wel vindt men het een probleem dat er, i.p.v. over volkshuisvesting, wordt gesproken over de **woningmarkt**. Ook zijn fractie wenst het **groen** als voorwaarde toe te voegen.

Ook de heer A. STREMLER vindt dit een **mooi startersproject** op een goede locatie. Zijn fractie vraagt aandacht voor het belang van een grote **binnentuin** voor bewoners boven het hoge aantal parkeerplaatsen. De heer VAN DEN BOSCH geeft aan dat het bij de ingetekende parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de maximale variant. De aantallen kunnen in het plan van de projectontwikkelaar afwijken. Het is niet de bedoeling een zekere overmaat te realiseren.

Verder vindt de heer STREMLER de **biodiversiteit** van de binnentuin voor de beleefingswaarde van ouderen niet echt belangrijk en pleit hij voor inbreng van de ouderen bij de aanleg van de tuin. Wethouder JANSSEN begrijpt dat de verwildering en het herstellen van de natuurwaarde kan leiden tot een ruwer beeld, maar merkt op dat biodiversiteit ook voor ouderen erg mooi kan zijn.

Verder vraagt de heer STREMLER naar de **parkeerplaats voor kerkgangers**, het aanbrengen van **zonnepanelen** en het behoud van de 2 **oude bomen**. De heer VAN DEN BOSCH merkt op er uiteraard naar wordt gestreefd de bomen te behouden. Ook wethouder JANSSEN is het eens met het behoud van de bomen. Wel zal de ontwikkeling met Woonkracht10 en de ontsluiting met de Elim kerk opgepakt worden.

## **Tweede termijn**

De heer A. STREMLER is blij dat het college er alles aan doet om de **bomen** te sparen, hij gaat ervan uit dat het goed komt met de **biodiversiteit** zolang de bewoners voldoende inspraak krijgen bij de inrichting van de binnentuin. Wethouder JANSSEN gaat ervan uit dat bewoners door Woonkracht10 zullen worden betrokken.

De heer STREMLER is blij met de toezegging de **parkeerplaatsen** indien mogelijk te beperken en ten gunste te laten komen van de binnentuin. Hij begrijpt dat het plaatsen van **zonnepanelen** met de ontwikkelaar uit onderhandeld worden. Zijn fractie stemt van harte in met dit project.

De heer VAN HETEREN vraagt om de kosten van de **groene gevels** te laten bereken. In afwachting hiervan wenst de D66-fractie de stukken als besprekspunt door te leiden naar de raad, zodat men hierover middels een **amendement** in de raad een politieke keuze

kan maken. Wethouder JANSSEN geeft aan dat het stedenbouwkundig kader momenteel aan de orde is en niet het berekenen van prijzen. Pas bij de inschrijving door de projectontwikkelaar zullen de prijzen duidelijk worden. Hij is het eens met **groen** als voorwaarde, of dit een groene gevel gaat worden weet hij niet en of men hier de prijs vanaf moet laten hangen lijkt hem niet wijs.

De heer MOOIJ begrijpt dat men geen concrete uitspraken kan verwachten m.b.t. **prijzen**, zijn fractie wenst te benadrukken dat deze doelgroep vaak te veel verdient voor een huurwoning en te weinig voor het aanschaffen van een koopwoning. Zijns inziens zal een woning van 65 m<sup>2</sup> niet meer dan € 200.000, - kosten. Men dient alles uit de kast te halen om een koopprijs te realiseren die betaalbaar is. Wethouder JANSSEN vindt € 200.000, - geen reële prijs en denkt eerder aan € 250.000, -, hetgeen volgens een financieel adviseur meer dan haalbaar moet zijn voor grote groepen starters.

De heer BOERSMA constateert dat diverse zaken, zoals aanpassingen op het terrein van de **Elim kerk** t.b.v. parkeerplaatsen, parkeergelegenheid in de omgeving en gevolgen voor de wijk, niet betrokken zijn in het kader dat men vaststelt. Hij verzoekt het college voor de raadsvergadering de raad een RIB te doen toekomen, waarin explicieter wordt aangegeven over welke punten met de kerk wordt gesproken, op welke termijn hier duidelijkheid over bestaat en wat de financiële consequenties voor de gemeente hiervan zijn. Wethouder JANSSEN informeert de raad over de onderwerpen waarover met de Elim kerk gesproken wordt ikv de ontwikkelingen PC Hooftlaan 180.

Ook de heer VAN ENGELLEN vindt het prettig een terugkoppeling over de **Elim kerk** te ontvangen. Inzake de biodiversiteit is het voor oudere bewoners belangrijk een fijn **uitzicht** te hebben en dat **inspraak** hiervoor belangrijk is. Verder is voor zijn fractie **groen** een **voorwaarde** en wenst men, rekening houdend met de betaalbaarheid van de woningen, graag de verschillende opties voorgelegd te krijgen. Hij steunt het idee van het PAB om **overbodige parkeerplaatsen** in te ruilen voor een grotere binnentuin, vindt dat er uiteraard rekening moet worden gehouden met **duurzaamheid** en dat de **prijs** betaalbaar moet blijven om de markt open te houden voor deze doelgroep.

De heer DEN DEKKER sluit zich m.b.t. de **Elim kerk** aan bij de woordvoering van de heer Boersma, inzake de parkeeroverlast voor de wijk. De heer A. STREMLER merkt per interruptie op dat de 20 parkeerplaatsen in het centrumgebied makkelijk te herplaatsen zijn. De heer DEN DEKKER is het hier niet mee eens en ontvangt graag een RIB van het college. Hij merkt tevens op dat de **communicatie** met de Elim kerk tot afgelopen maandag niet goed was. Wethouder JANSSEN geeft aan dat, ondanks het feit dat men vergeten was de zienswijze van de Elim kerk en de eerste reactie van de gemeente daarop aan de stukken toe te voegen, de **onderlinge communicatie** met de Elim kerk (al maandenlang) goed is. De heer DEN DEKKER weet dat er gesproken is maar geeft aan dat de commissie graag een briefje ontvangt waarin staat over welke onderwerpen gesproken gaat worden met de Elim kerk en wanneer.

Mevrouw BOKMA stelt voor om t.b.v. starters en ter voorkoming van het doorverkopen van de woning een **zelfbewoningsplicht** en een **anti-speculatiebeding** op te nemen. Wethouder JANSSEN vindt dit een goed idee om dit in combinatie met de privaatrechtelijke mogelijkheden voor een doelgroep 35- op te pakken.



Niets meer aan de orde zijnde dankt de VOORZITTER de heer Van den Bosch voor zijn inbreng en sluit dit agendapunt af.

De commissie adviseert aansluitend de onderhavige stukken als bespreekstuk door te leiden naar de gemeenteraad.

**10. Stedenbouwkundig kader herontwikkeling Poldermolen 8.**

Voorafgegaan door een presentatie door mevrouw NIENKEMPER, projectleider gemeente Papendrecht, worden de volgende standpunten, vragen en antwoorden uitgewisseld.

De heer MOOIJ is blij met het plan, met name dat er wordt uitgegaan van een **levendige plint**. Wel vraagt hij zich af hoe men de genoemde **doorstroming uit omliggende wijken** kan realiseren.

Mevrouw VAN DER MATTEN vindt de locatie geschikt voor de woontorens die een mooi(er) aanzicht zullen geven en is blij dat het met appartementen zijn voor het **middensegment**. Op haar vraag of i.v.m. de vraag naar **huur/starterswoningen**, Woonkracht10 bij dit project is/wordt betrokken en of er **meer (kleinere) appartementen** voor starters gerealiseerd kunnen worden geeft mevrouw NIENKEMPER aan dat Woonkracht10, die druk bezig is met de herontwikkeling van Kraaihoek, hier niet bij betrokken is. Momenteel voert men het Papendrechtse Woonplan uit, waarbij men op verschillende locaties verschillende doelgroepen bedient met woningontwikkeling. Omdat dit stedenbouwkundig kader de mogelijkheid biedt voor het optimale resultaat tussen wonen en parkeren wordt op deze locatie gekozen voor doorstromers. Een hoger aantal woningen resulteert ook in de vraag naar een hoger aantal parkeerplaatsen, wat dan opgelost zou kunnen worden met gebouwde parkeervoorzieningen, dat echter financieel niet samengaat met de doelgroep starterswoningen.

De heer VAN HETEREN is blij dat er vaart wordt gemaakt met de ontwikkeling en de beoogde doorstroming. Zijn fractie kiest, i.v.m. het woningtekort, voor de optie met de **meeste woningen**. Zijn fractie verzoekt in de verdere uitwerking **groene gevels** als uitgangspunt mee te nemen. Op zijn vraag waarom **Poldermolen 4** niet bij het plan wordt betrokken geeft mevrouw NIENKEMPER aan dat de eigenaar van Poldermolen 4 initieel heeft aangegeven niet mee te willen doen. Vorige week heeft deze aangegeven nog geen concrete plannen te hebben, maar wel mee te willen doen. Wanneer deze ontwikkeling zich niet af gaat spelen binnen de bestaande massa zal men hiermee bij de raad terugkomen.

Mevrouw BOKMA zou i.v.m. de impact van de hoogte van de gebouwen op omliggende woningen in de uitgangspunten graag een **bezonningsplan** zien.

De heer BOERSMA vindt het een mooi plan. Ook hij zou graag zien dat **Poldermolen 4** t.b.v. extra woningen meegenomen kan worden. Verder hoopt hij dat de onderhandelingen met de tandarts en de eigenaar van het **blauwe pand** succesvol zullen zijn. Hij vindt echter dat men door de gewenste snelheid hun onderhandelingspositie niet in de kaart moet spelen. Mevrouw NIENKEMPER merkt op dat hierover momenteel complexe gesprekken, hetgeen te maken heeft met de inbrengwaarde, gevoerd worden. Door het stedenbouwkundig kader nu aan de raad aan

te bieden wordt er druk op de onderhandelingen gehouden en daarmee aangegeven de locatie te gaan ontwikkelen.

Ook de heer VAN ENGELN is enthousiast over dit kader, met name **ruimte voor de fiets, groene ecologie en het wonen** dat goed aan bod komt. Op zijn vraag of de genoemde **polder** een term is of er daadwerkelijke mogelijkheden zijn de polderbeleving het dorp in te trekken geeft mevrouw NIENKEMPER aan dat op de Veerweg al veel bomen gepland zijn en men dit wil doortrekken. Zij neemt deze suggestie mee.

De heer A. STREMLER is enthousiast over de herontwikkeling van het Poldergebied. Zijn fractie hecht aan de kwaliteit van de **architectuur** van de locatie als onderdeel van de hoofdas en beeldbepalende locatie. Men is echter niet onder de indruk van de getoonde tekeningen en ziet liever groene gevels. Mevrouw NIENKEMPER merkt op dat architectuur uiteraard heel belangrijk is en dat getoonde plaatjes zijn om een gevoel weer te geven. De complexe uitwerking hiervan, waarbij de stedenbouwkundig adviseur zou kiezen voor een stedelijk gebouw, komt later aan de orde. De wens voor **groene gevels** kan hierin mee worden genomen.

De heer DEN DEKKER is blij dat er **veel bomen** komen. Zijn fractie vindt het belangrijk de **geluidsoverlast** door zwaar verkeer van de BK-weg mee te geven aan de ontwikkelaar. Op zijn vraag of er m.b.t. de bezonning **inspraakmogelijkheden** voor omwonenden zijn geweest geeft mevrouw NIENKEMPER aan dat er uiteraard inspraak is geweest, dat het plan ter inzage heeft gelegen en bij de hele wijk brieven in de brievenbus zijn gedaan. Afgezien van een aantal vragen van de kerk inzake parkeergelegenheid zijn hier weinig reacties op gekomen. De vele reacties die men via Facebook heeft ontvangen zijn positief.

Op de laatste vraag van de heer DEN DEKKER naar **speelmogelijkheden** voor kinderen antwoordt mevrouw NIENKEMPER dat er nog geen ontwerp voor de buitenruimte ligt en dat nog niet bekend is of men spelen hier een plaats gaat geven. Wel geeft zij aan dat heel dichtbij in de Stellingmolen een leuke speelplaats is.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de VOORZITTER mevrouw Nienkemper voor haar inbreng en sluit dit agendapunt.

De commissie adviseert aansluitend de onderhavige stukken als hamerstuk door te leiden naar de gemeenteraad.

## 11. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter om 23.10 uur de vergadering onder dankzegging aan eenieder voor diens inbreng.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raadscommissie ABZ op

Mevr. C.G.M. Bus  
(griffier)

de heer A. Kosten  
(voorzitter)

## **Lijst met toezeggingen**

### **1. Markt 2 – Wet Markt en Overheid**

*Portefeuillehouder Janssen*

N.a.v. de RIB over Markt 2 (D02 op LIS) ontvangt de raad informatie waaruit blijkt dat aan de Wet Markt en Overheid wordt voldaan, zoals berekeningen en (taxatie)rapporten. E.e.a. wordt z.s.m. (binnen 1 week) toegezonden voordat de overeenkomst wordt getekend.

### **2. Gespreksonderwerpen Elim kerk P.C. Hooftlaan 180**

*Portefeuillehouder Janssen*

De wethouder informeert de raad over de onderwerpen waarover met de Elim kerk gesproken wordt ikv de ontwikkelingen PC Hooftlaan 180