

## Oordeelsvormende vergadering Papendrecht

Voorstel  
Openbaar

Vergadering van 23 november 2023  
Zaaknummer: 2023-0089728

### Beeldkwaliteitskader Veerpromenade

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

#### Gevraagd besluit

1. Om een grotere kwaliteit te behalen, af te stappen van het eerdere model met twee torens.
2. In te stemmen met het beeldkwaliteitskader 'Veerpromenade, Papendrecht'.

### Inhoud

#### Inleiding

De gemeente heeft ten behoeve van de nieuwbouwoontwikkeling aan de Veerpromenade een beeldkwaliteitskader opgesteld. Dit kader heeft tot doel een hoogwaardige en herkenbare identiteit te realiseren. Het beeldkwaliteitskader zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstukken en maakt na vaststelling onderdeel uit van de Welstandsnota. Tegen het besluit tot vaststelling kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

#### Beoogd effect

Het borgen van de architectonische kwaliteit van de bouwplannen.

#### Argumenten

##### 1.1 Het beeldkwaliteitskader anticipeert op de omslag in de woningmarkt.

Het beeldkwaliteitskader gaat uit van één bouwmassa. Uit marktconsultatie komt naar voren dat een model met twee afzonderlijke torens niet langer leidt tot een haalbare ontwikkeling. Dit impliceert immers meer geveloppervlak, minder gebruiksoppervlak, extra stijpunten en extra dakinstallaties. Uit nadere uitwerking van het plan van Arons & Gelauff blijkt bovendien dat de kleinere toren slechts twee appartementen per verdieping toestaat en aldus het maximaal toegestane appartementen niet kan worden bereikt. Marktpartijen geven expliciet aan dat het optimaliseren van het aantal te bouwen appartementen essentieel is voor het slagen van het plan.

##### 1.2 De ontwikkeling leidt tot meer architectonische eenheid.

De gelijktijdige ontwikkeling van Veerpromenade 23 biedt een kans op een architectonische eenheid in deze nieuwe laag van het centrum. De uitwerking zoals opgenomen in het kavelpaspoort sluit daarom nauw aan op het ontwerp voor Veerpromenade 23, dat inmiddels is vergund. In het beoogde architectuurbeeld van zowel de Veerpromenade als van Veerpromenade 23 wordt aansluiting gezocht met het gebouw schuin aan de overkant van de straat, waar in de plint de oogkliniek is gevestigd. Dit al oudere gebouw is ontworpen door architect Huig Maaskant (1907-1977), die ook de pier van Scheveningen, het Groothandelsgebouw en de Euromast in Rotterdam op zijn naam heeft staan. Het gebouw is typisch Papendrechts: het vormt zich naar de dijk en kenmerkt zich door een subtiele overgang van woonwijk naar centrumbebouwing, onder meer door puntdakjes en verspringingen in de gevel. Deze aandacht voor de dorpse schaal is in de latere bebouwing van de Meent helaas verloren gegaan. De nieuwe ontwikkeling beoogt deze dorpse schaal opnieuw te introduceren en een gebouw te realiseren dat in alles de identiteit van onze gemeente belichaamt.

##### 1.3 Veerpromenade 23 komt meer in het zicht.

Vanwege de ontwikkeling van het naastgelegen pand is gekozen om de voetprint van het project Veerpromenade kleiner te maken dan de verbeelding van het bestemmingsplan. Het neemt meer

afstand tot het pand Veerpromenade 23 en ook aan de zijde van de winkelstraat is de ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing vergroot. Dat heeft echter tot gevolg dat het bouwvlak kleiner is geworden, waardoor een model met twee woontorentjes ruimtelijk nauwelijks nog mogelijk is: deze torentjes komen dan erg dicht op elkaar. Temeer daar de torens voor goede woningplattegronden ruimer moeten worden opgezet dan aanvankelijk gedacht.

#### *2.1 Het beeldkwaliteitskader past binnen de door de raad gestelde kaders.*

De raad heeft eerder besloten om een voorkeur uit te spreken voor het model met twee torens voor de verdere ontwikkeling van het plan, of voor ieder ander model dat dezelfde of een betere invloed heeft op het uitzicht, schaduwwerking voor de omwonenden en de windeffecten (amendement 9-A2-20211104). Het nieuwe model voldoet aan dit amendement.

#### *2.2 Het woongenot is beter geborgd.*

Uit modelstudies blijkt dat de voorgestelde bouwmassa een betere invloed heeft op het woongenot voor de omwonenden. Zo is sprake van minder schaduwwerking op het terras en de hoek op de kop van de Meentpassage. Eventuele windhinder (dat in eerder onderzoek overigens niet aangetoond als relevante factor) neemt af, doordat de nieuwbouw aan de zijde van de Veerpromenade in hoogte afneemt. Door de grootste volume verder van de bestaande bebouwing te positioneren, hebben bestaande bewoners ook minder last van inkijk. Door het gedeeltelijk terugleggen van de rooilijn wordt de afstand van gevel tot gevel vergroot en ontstaat op straatniveau een intiem pleintje, een 'knarrenhofje' bij wijze van spreken.

Uit nadere analyse van het model met twee torentjes bleek verder dat slechts een gering aantal appartementen daadwerkelijk zicht houdt op het Marktplein. Meer omwonenden hebben baat bij een verbreding van de corridor tussen de nieuwbouw Veerpromenade en Veerpromenade 23, in plaats van een doorkijk schuin richting het Marktplein. Hierdoor ontstaat dus een andere, maar wel een betere zichtlijn.

#### *2.3 De nieuwbouwwontwikkelingen vragen om onderlinge architectonische samenhang.*

Het is gangbaar om een beeldkwaliteitskader gelijktijdig vast te stellen met een bestemmingsplan. In het geval van de Veerpromenade is hiervan afgeweken, omdat nagenoeg gelijktijdig met de vaststelling de ontwikkeling van Veerpromenade 23 op gang kwam. Deze ontwikkeling is sterk bepalend voor die van de naastgelegen Veerpromenade. Zo was de afstand tussen beide panden aanvankelijk bewust klein gehouden om het zicht op de goeddeels blinde zijgevel van het voormalige optiekpand zoveel mogelijk weg te nemen. Met de nieuwe ontwikkeling ontstaat juist behoefte aan meer openheid: een mooi pand mag immers vol in het zicht staan. Om een verbinding te leggen tussen beide ontwikkelingen is de architect van Veerpromenade 23 gevraagd om het kavelpaspoort voor de Veerpromenade op te stellen.

#### *2.4 De beschikbare ontwikkelruimte wordt optimaal benut.*

Met dit beeldkwaliteitskader wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke benutting en voldoende verdien capaciteit. Arons & Gelauff suggereerde in haar schetsen 4 appartementen per bouwlaag per toren; echter deze zullen dan ongeveer 40 m<sup>2</sup> groot worden terwijl het bestemmingsplan een minimale maat van 50m<sup>2</sup> voorschrijft. Indien het oppervlak per appartement wordt verruimd tot bijvoorbeeld 80m<sup>2</sup>, leidt dit tot de realisatie van maximaal 22 appartementen in de torens. Het bestemmingsplan laat echter veel meer appartementen toe, namelijk 30-50 appartementen. Hiermee anticiperen wij op de vraag naar woningen.

#### *2.5 De beoogde doelgroep vraagt om regie op de kwaliteit van de woningen.*

De woningen zijn (in ieder geval ten dele) beoogd voor huishoudens die aan het begin staan van hun wooncarrière. Omdat deze groep door schaarste een moeilijke positie heeft op de woningmarkt, is zij nauwelijks bij machte om kritisch te zijn ten aanzien van het aangeboden product. De gemeente wil ook daarom regie voeren op de architectonische uitstraling van het gebouw.

#### *2.6 Het beeldkwaliteitskader past binnen bestemmingsplan.*

De uitwerking zoals opgenomen in het kavelpaspoort past binnen de vigerende planologische kaders.

## **Kantttekeningen**

### *2.1 Het beeldkwaliteitskader voor de Veerpromenade wijkt af van eerdere beelden*

Bij de behandeling van de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van de locatie Veerpromenade zijn twee massastudies gepresenteerd door architectenbureau Arons & Gelauff, namelijk een model met twee woontorentjes en een getrappt model. In het beeldkwaliteitskader is een ander model opgenomen dan het model met twee torens.

## **Financiën**

Niet van toepassing

## **Uitvoering**

Het beeldkwaliteitsplan wordt ter inzage gelegd en uiteindelijk ter besluitvorming voorgelegd aan de Gemeenteraad.

## **Communicatie & participatie**

Het beeldkwaliteitskader zal na vaststelling door het college ter inzage worden gelegd. Ingezetenen en belanghebbenden kunnen gedurende vier weken een inspraakreactie over dit Beeldkwaliteitsplan indienen. Deze punten kan de gemeenteraad dan nog meenemen in het definitieve besluit.

## **Duurzaamheid & ecologie**

Niet van toepassing

## **ICT**

Niet van toepassing

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

## **Bijlagen**

---

1. Bijlage 1 - 9.A2 20211104 Amendement VVD CU - Veerpromenade.pdf
2. Bijlage 2 - Beeldkwaliteitskader.pdf