Stedenbouwkundige uitgangpunten

Herontwikkeling Poldermolen

Anneke Nienkemper

Papendrecht

Locatie

Centraal in dorp

Snijpunt hoofdwegen

Afgeschreven vastgoed

Slechte energieprestatie

Overige zijden rotonde forse bebouwing

Beeldbepalende locatie

Kansen voor woningbouw

Locatie

In rood: eigendom gemeente

Ontwikkeling gemeentelijk deel prioriteit

Kazerne/politiebureau Q2 22 beschikbaar

Gebied geheel verhard

Weinig verblijfskwaliteit

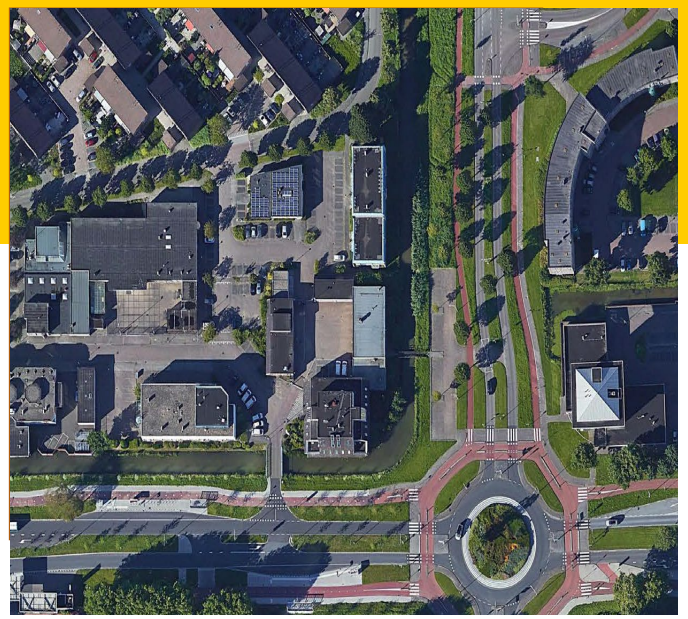
groen/water/verharding: 17/15/68%

Groen: 1.489m2

Water: 1.322m2

Verharding: 5.862m2

Totaal: 8.673m2



Planologisch kader

Beheersverordening

Bouwen binnen bouwvlakken

Max 12 meter

Bedrijf en kantoor

Aandachtspunten:

- gasleiding
- verkeersgeluid

Ruimtelijke principes

LANDSCHAP

AANSLUITEN OP OMGEVING

VIER SEIZOENEN

POLDER

VERBLIJFSKWALITEIT

WATERBELEVING

MICROKLIMAAT

SPORT EN SPEL

PARKEREN UIT HET ZICHT

PARKEERNORM 1:1

BEZOEKERS-PARKEREN AAN DE OPENBARE WEG

BEWONERS-PARKEREN INPANDIG

LEVENDIGE PLINT

ORIËNTATIE ENTREES

RUIMTE VOOR FIETS

EXTRA HOOGTE

VERBLIJSRUIMTE NABIJ ENTREE

ECOLOGIE

GRADIËNTEN

WATERINFILTRATIE

BIODIVERSITEIT

EXTENSIEF VS INTENSIEF ONDERHOUD

HERKENBAARHEID

AANSLUITEN BIJ OMGEVING

ENTREE PAPENDRECHT

ACTIVEREN OMGEVING

KWALITEIT

ZICHT

Stedenbouwkundig kader

Appartementen voor doorstromers: middeldure koop 90 m2

Maximaal 3 woongebouwen tussen 5 en 10 bouwlagen

Footprint 400/450 m2

(commercieel) maatschappelijke functie in plint

Parkeren (1:1) op eigen terrein uit het zicht

Overig parkeren openbare ruimte

Zoveel mogelijk groen

Verblijfsruimte bij brug

Brug afsluiten voor autoverkeer

Stedenbouwkundige schetsverkenning

Gefaseerde ontwikkeling mogelijk

Kwaliteitsimpuls gebied

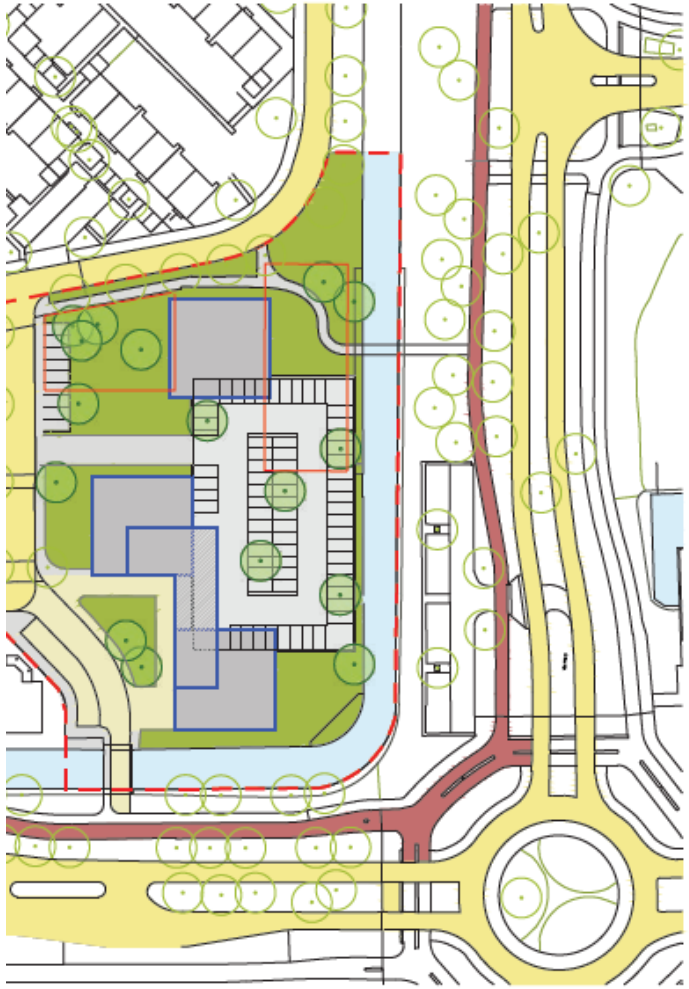
Aantrekkelijk verblijfsruimte

Meer groen

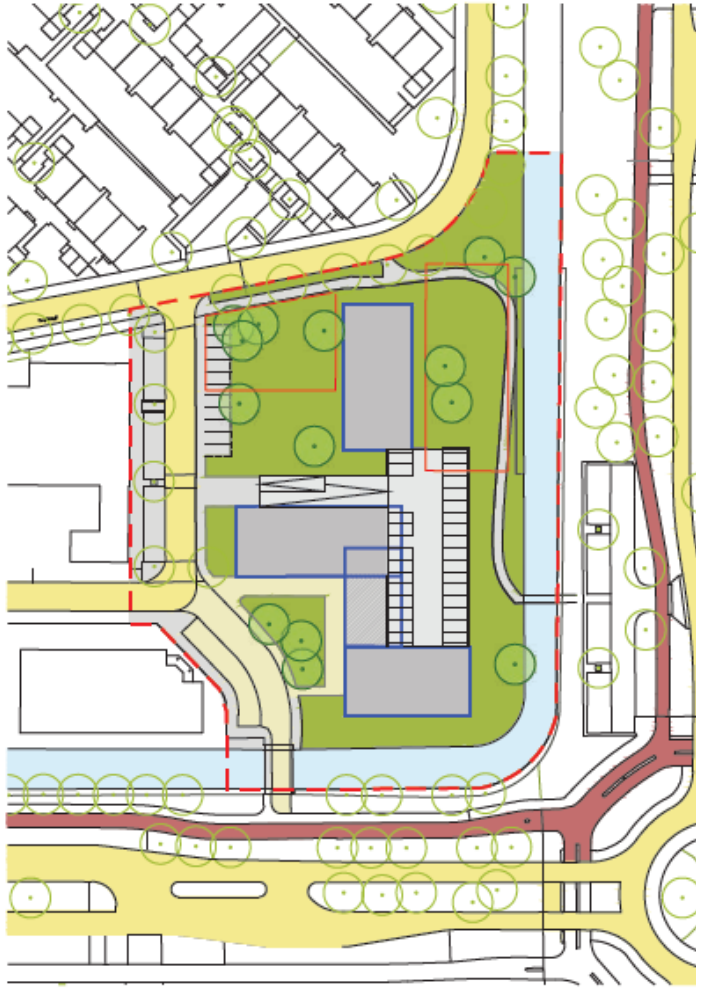
Vergroenen parkeerkoffer Veerweg

Aanpassingen BK-Weg

Inspraak



VARIANT 1: ENSEMBLE



VARIANT 2: SCHIJVENSERIE

Variant “Ensemble”

Fase 1
Gemeentelijk deel

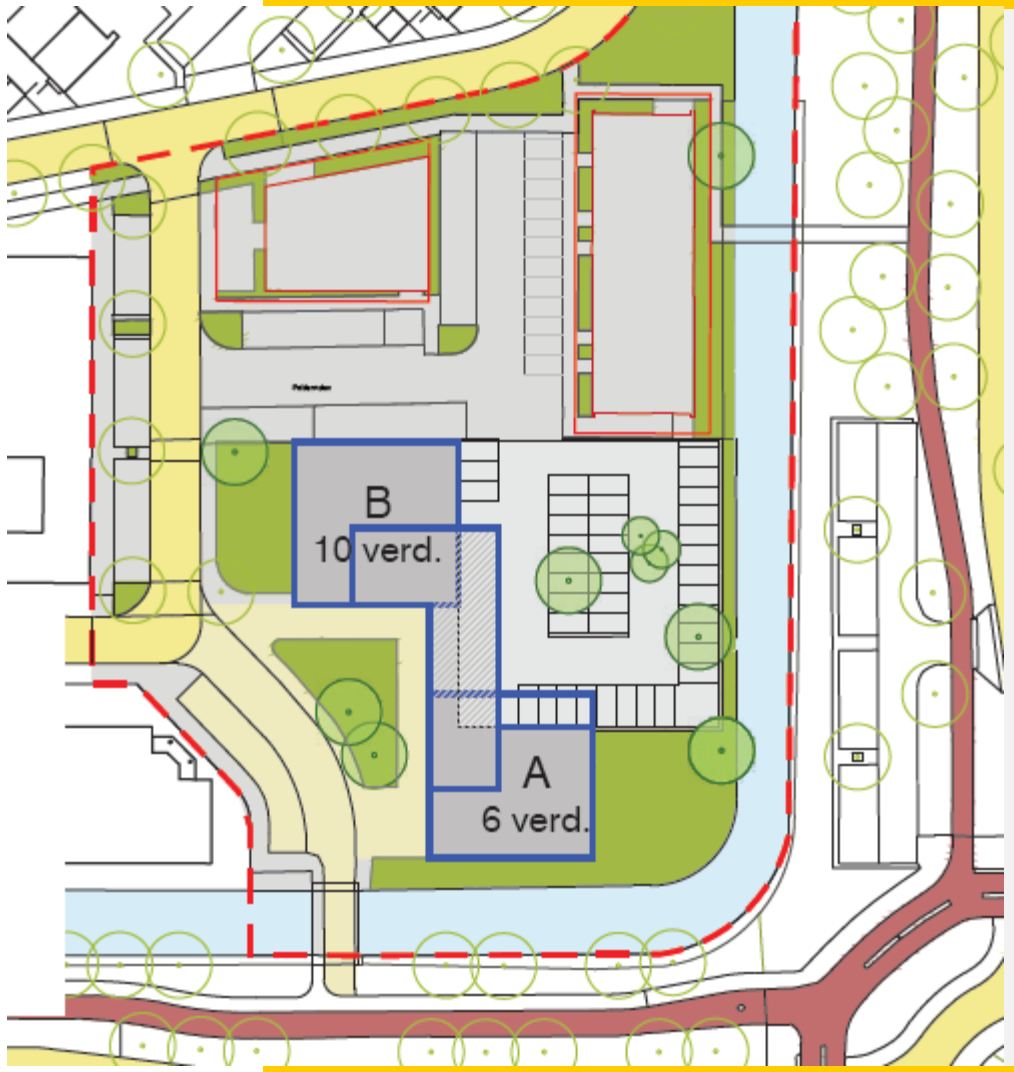
Twee torens (400m2 footprint)

Commercieel maatschappelijke plint

39 pp op parkeerterrein

43 appartementen

Overmaat parkeren



Variant “Ensemble”

Eindsituatie

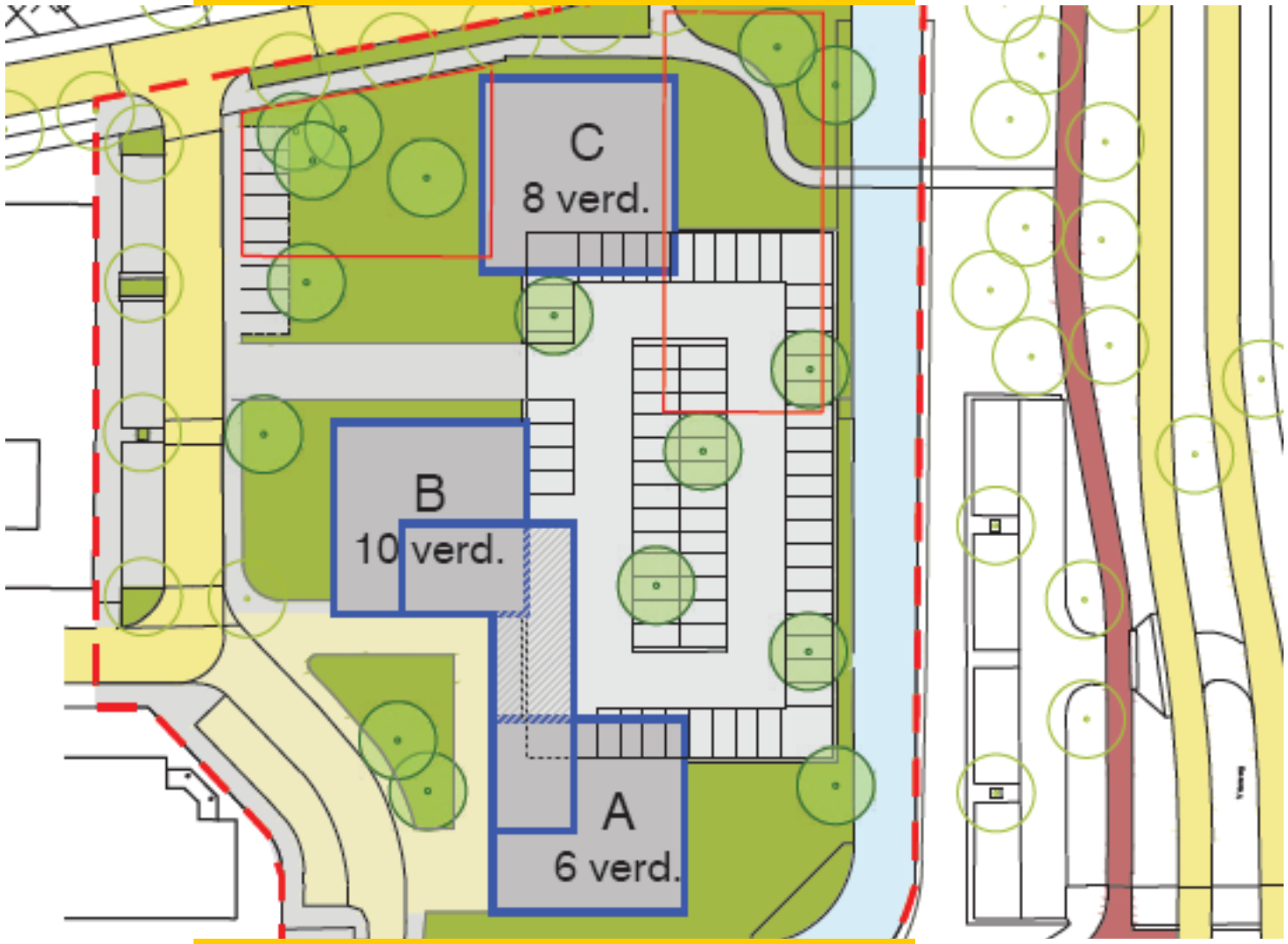
drie torens (400m2 footprint)

Commercieel maatschappelijke plint

67 pp op parkeerterrein

65 appartementen (gem. 130m2)

Ruime verdubbeling groen



Variant “Schijvenserie”

Fase 1
Gemeentelijk deel

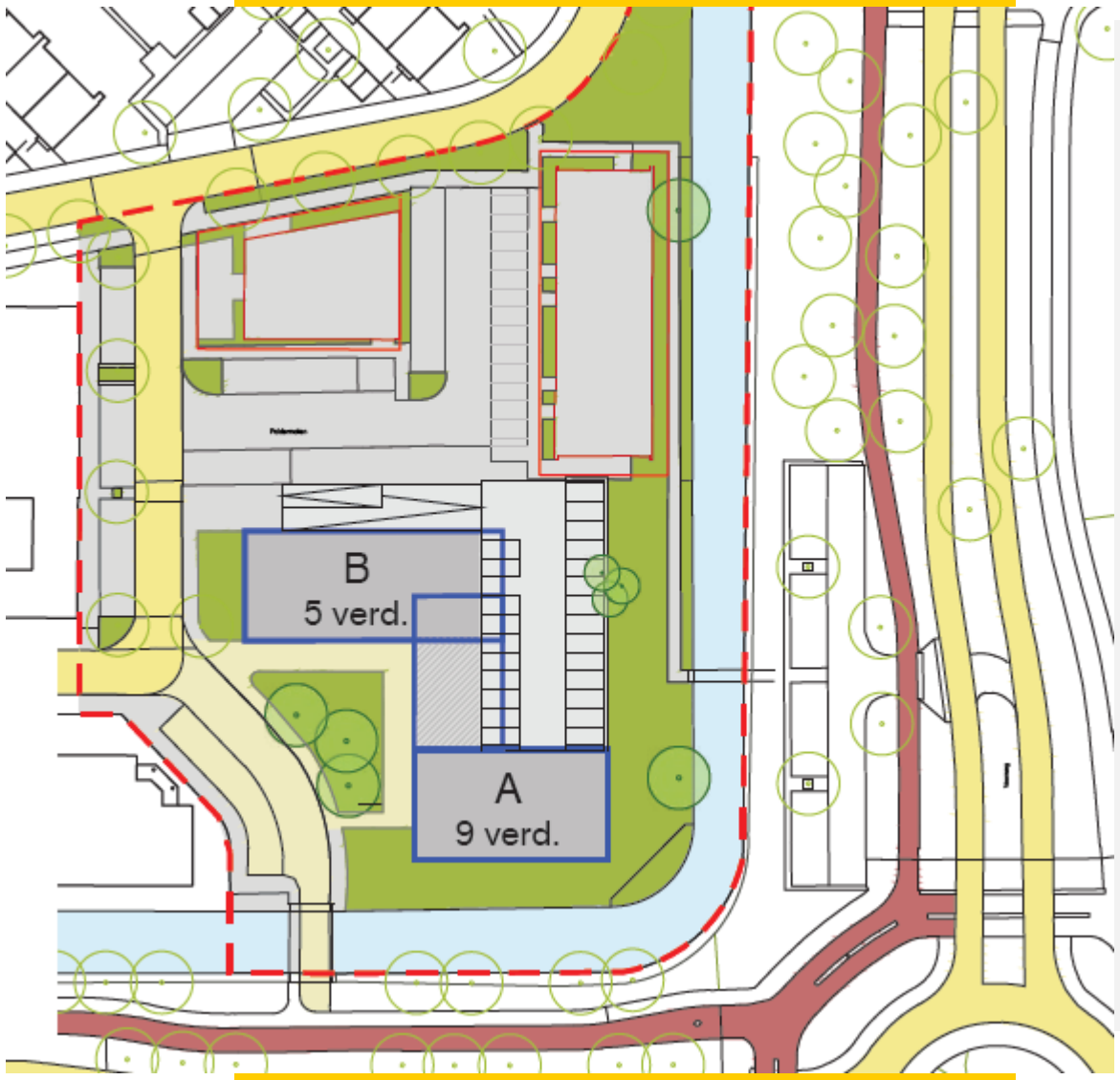
Twee schijven

Commercieel maatschappelijke plint

48 pp in garage/dek (2 lagen)

35 appartementen

Overmaat parkeren



Variant “Schijvenserie”

Eindsituatie

drie schijven

Commercieel maatschappelijke functie

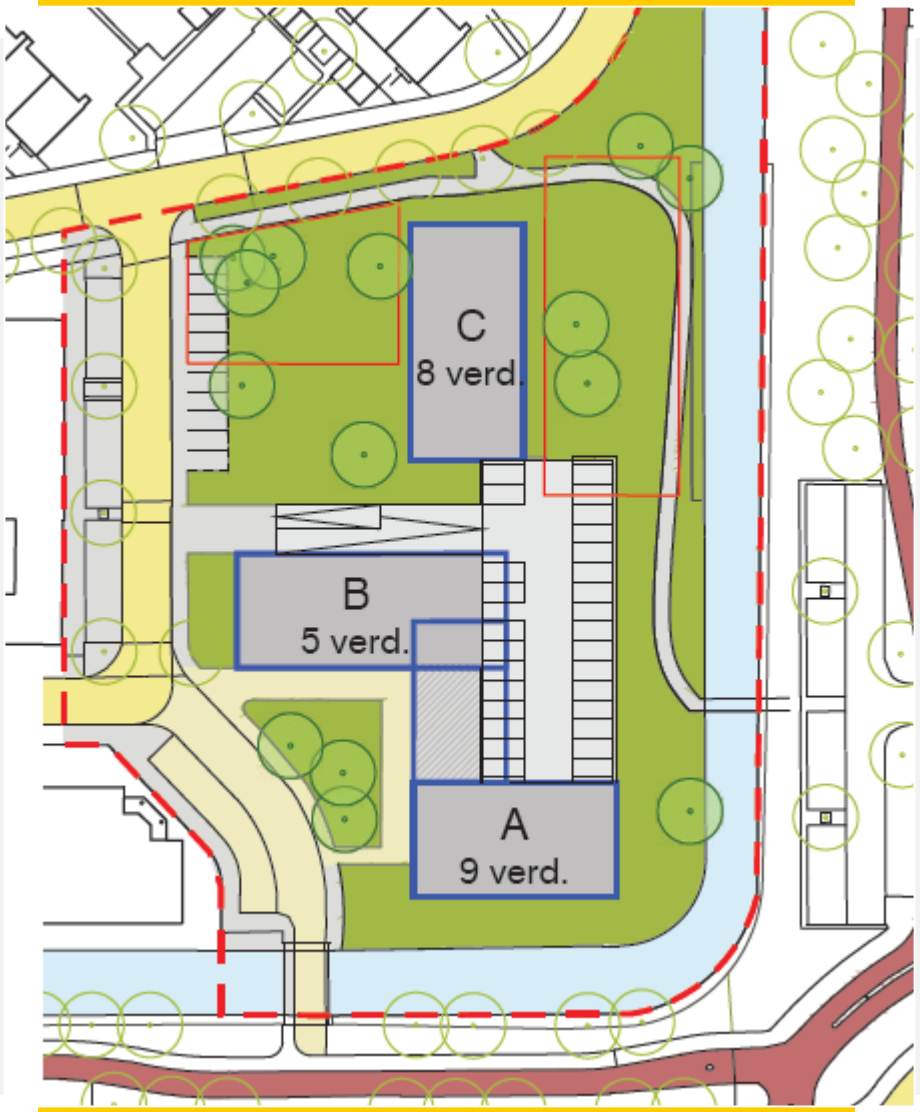
56 pp in garage/dek

52 appartementen

Verdubbeling groen

Gebouwde parkeervoorziening

Meer ruimte waterkant

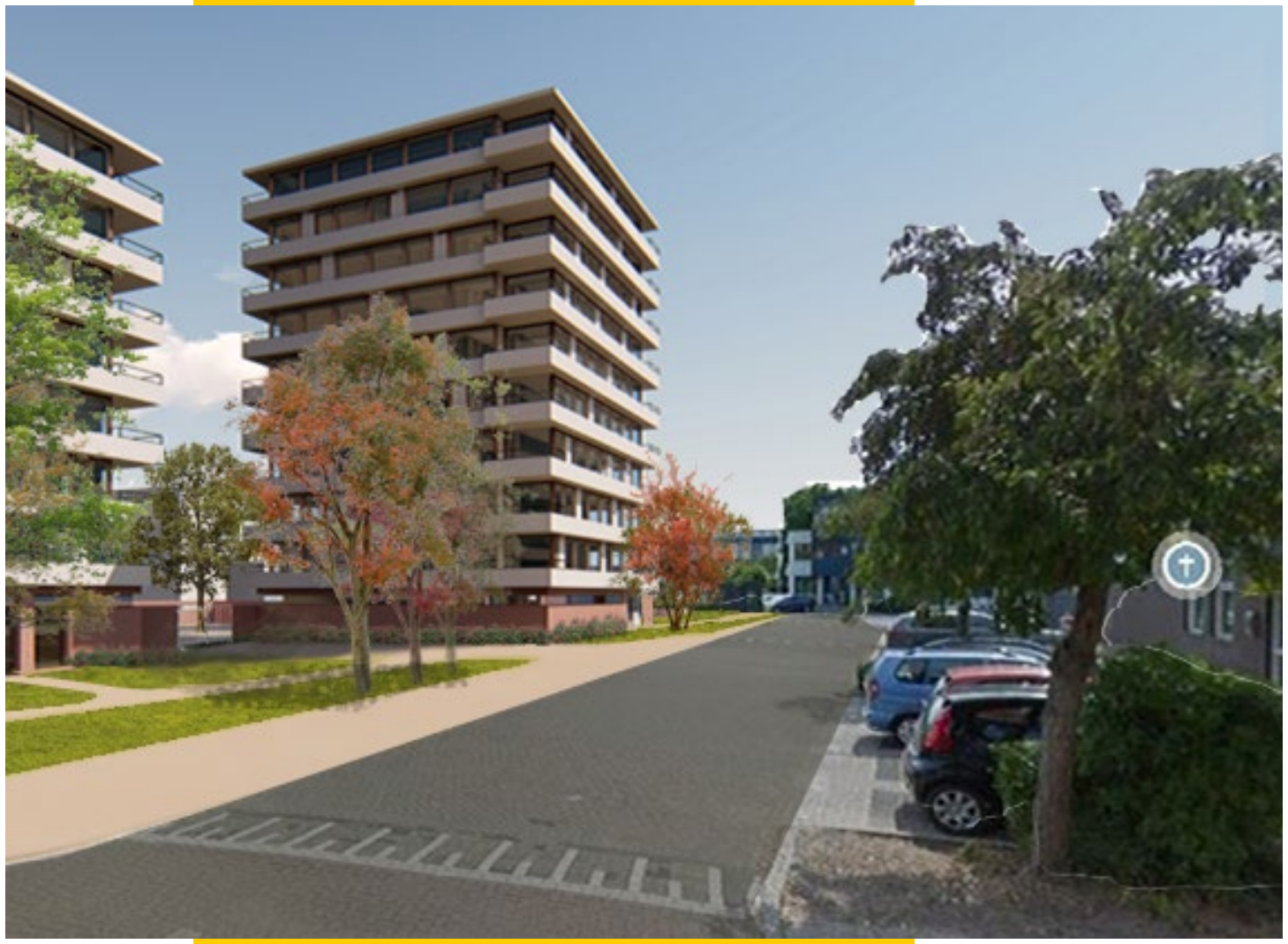


Kruising

Veerweg

Poldermolen

Onderslag



Impressie

Veerweg

Na vaststelling stedenbouwkundig kader

- Gesprekken met andere eigenaren in het gebied; ontwikkeling gemeentelijke deel prioriteit
- Grondwaarde bepalen
- Realisatieovereenkomst of tender
- Streven eind 2021 ontwerp-bestemmingsplan ter visie
- Q2 2022 vaststelling bestemmingsplan
- Start sloop aansluitend op verhuizing politie

Tot slot

Dank voor uw aandacht

Papendrecht