



5 juni 2025

Van der Palmgebied: stedenbouwkundige verkaveling

Agenda

1. Waar komen we vandaan?
2. Stedenbouwkundige verkaveling
3. Hoe ziet dat er dan uit?
(toelichting door BDG Architecten / Marseille Buiten resp. Marco de Jong en Jeroen Marseille)
4. Participatie
5. Versnelling
6. Vervolgstappen

An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a dense urban area with residential buildings, green spaces, and a large river (the Scheldt) flowing through it. A white speech bubble with a yellow arrow pointing to the left is overlaid on the image. Inside the bubble, the text '01.' is written in large white font, and 'Waar komen we vandaan?' is written in blue font.

01.

**Waar komen we
vandaan?**

1. Waar komen we vandaan?

Raadsbesluiten:

- 2 februari 2023 - stedenbouwkundige visie Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan (West 8)
 - 10 maart 2025 - haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie:
-
 - 10 maart 2025 - stedenbouwkundige opzet Van der Palmgebied:
-

An aerial photograph of a city and a river. The city is densely packed with houses and buildings, with green fields and a large sports field in the foreground. A river flows along the right side of the city. A yellow arrow-shaped graphic points from the left towards the text.

02.

**Stedenbouw-
kundige
verkaveling**

Stedenbouwkundige verkaveling - 1

- Voornaamste uitgangspunten:
 - ruimtelijke kwaliteit van het gebied en
 - multifunctionaliteit van de gebouwen
 - Alle functies liggen (inmiddels) vast m.u.v. wonen en gebouwd parkeren.
 - Het vastleggen van functies op locaties is nodig om een ruimtelijke procedure te kunnen starten.
 - 2 varianten: een variant met en een variant zonder wonen.
 - De variant met wonen heeft – mede door de vraag van de Raad - de nadrukkelijke voorkeur.
-

Stedenbouwkundige verkaveling - 2

- Voor woningbouw is samenwerking met de Betlehemkerk nodig.
 - Beoogde doelgroepen voor het 3 tot 4-laags woongebouw:
 - jongeren en
 - senioren (met of zonder zorgbehoefte).
 - Verkennen haalbaarheid van een gezamenlijk project: stedenbouwkundig, programmatisch en financieel.
 - Start: z.s.m. na 3 juli.
 - Indien niet haalbaar, dan is de variant zonder wonen de basis voor de ruimtelijke procedure.
-

Stedenbouwkundige verkaveling - 3

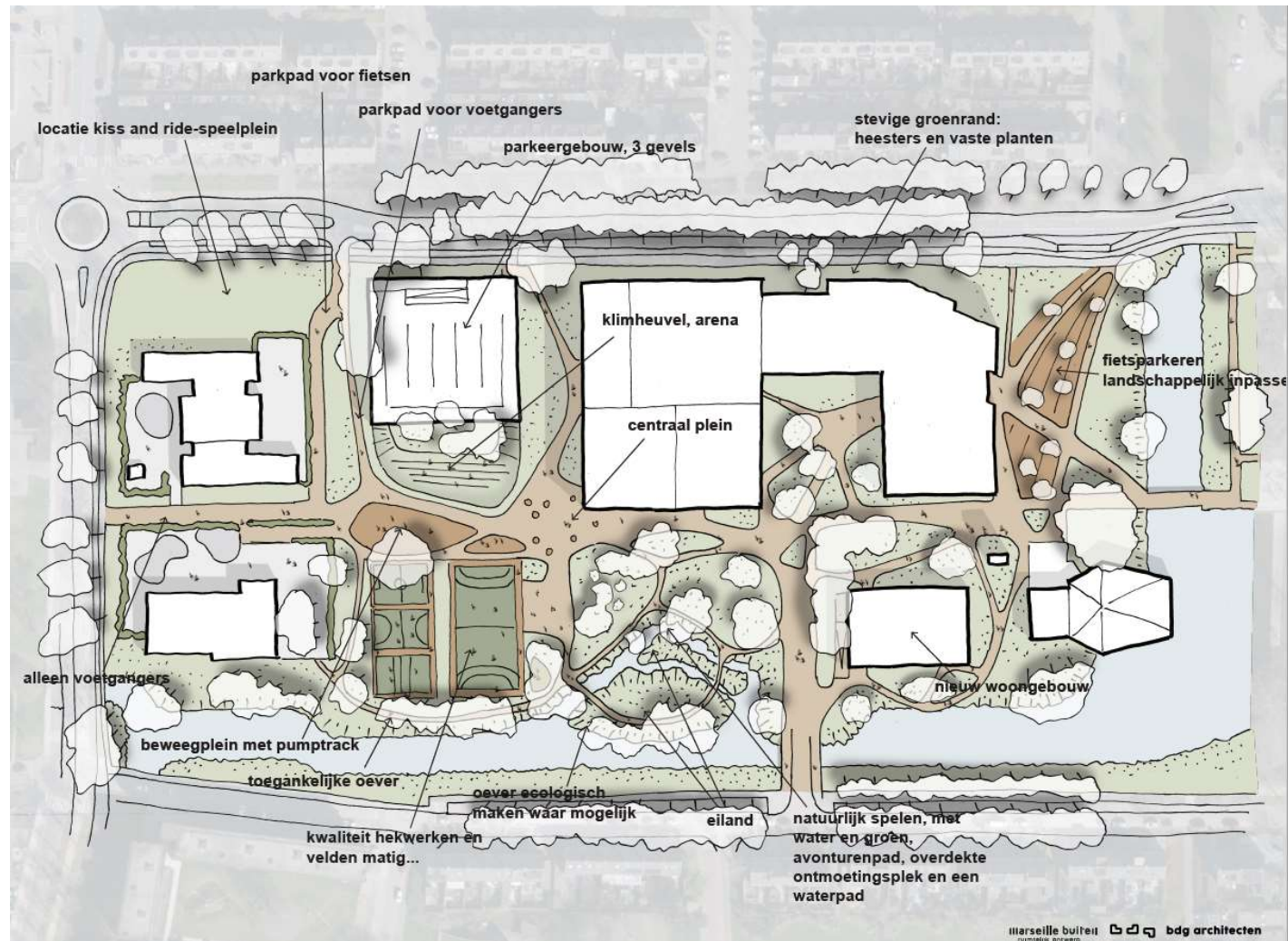
- Het college is al langer op regelmatige basis met DES in gesprek.
 - DES heeft brief aan de raad gestuurd.
 - Aanleiding: buitensportvoorziening blijft op huidige plek / kantine DES “verdwijnt”.
 - Stedenbouwkundige, financiële en ontwerptechnische redenen.
-

An aerial photograph of a city, likely Rotterdam, showing a dense urban area with many houses and buildings. In the foreground, there is a large body of water, the Nieuwe Maas river, with a bridge visible in the distance. The sky is blue with some clouds. A yellow speech bubble is overlaid on the image, containing the number '03.' and the text 'Hoe ziet dat er dan uit? (Marco de Jong & Jeroen Marseille)'.

03.

**Hoe ziet dat er
dan uit?
(Marco de Jong
& Jeroen
Marseille)**

Hoe ziet dat er dan uit? – VOORKEURS-VARIANT MET WONEN



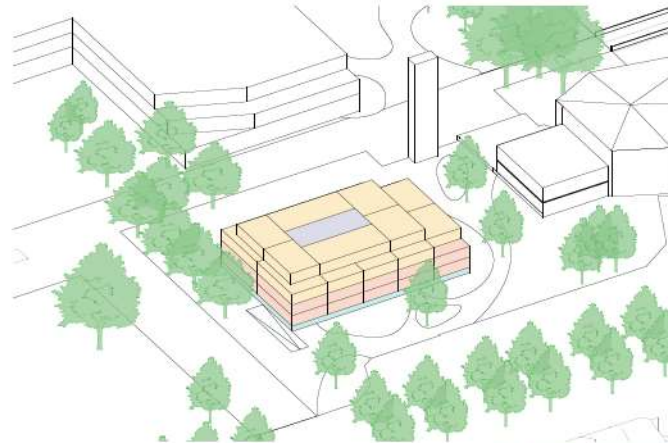
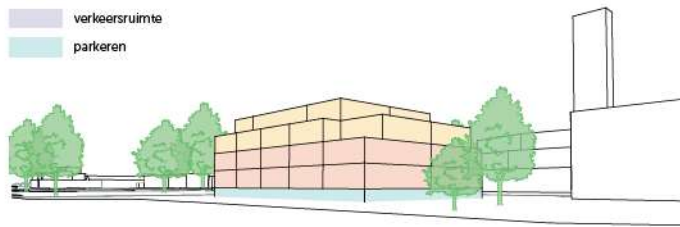
Hoe ziet dat er dan uit? – VOORKEURSvariant MET WONEN



Hoe ziet dat er dan uit? – VOORKEURSvariant MET WONEN

WOONGEBOUW

- zorg woningen
- jongeren
- verkeersruimte
- parkeren



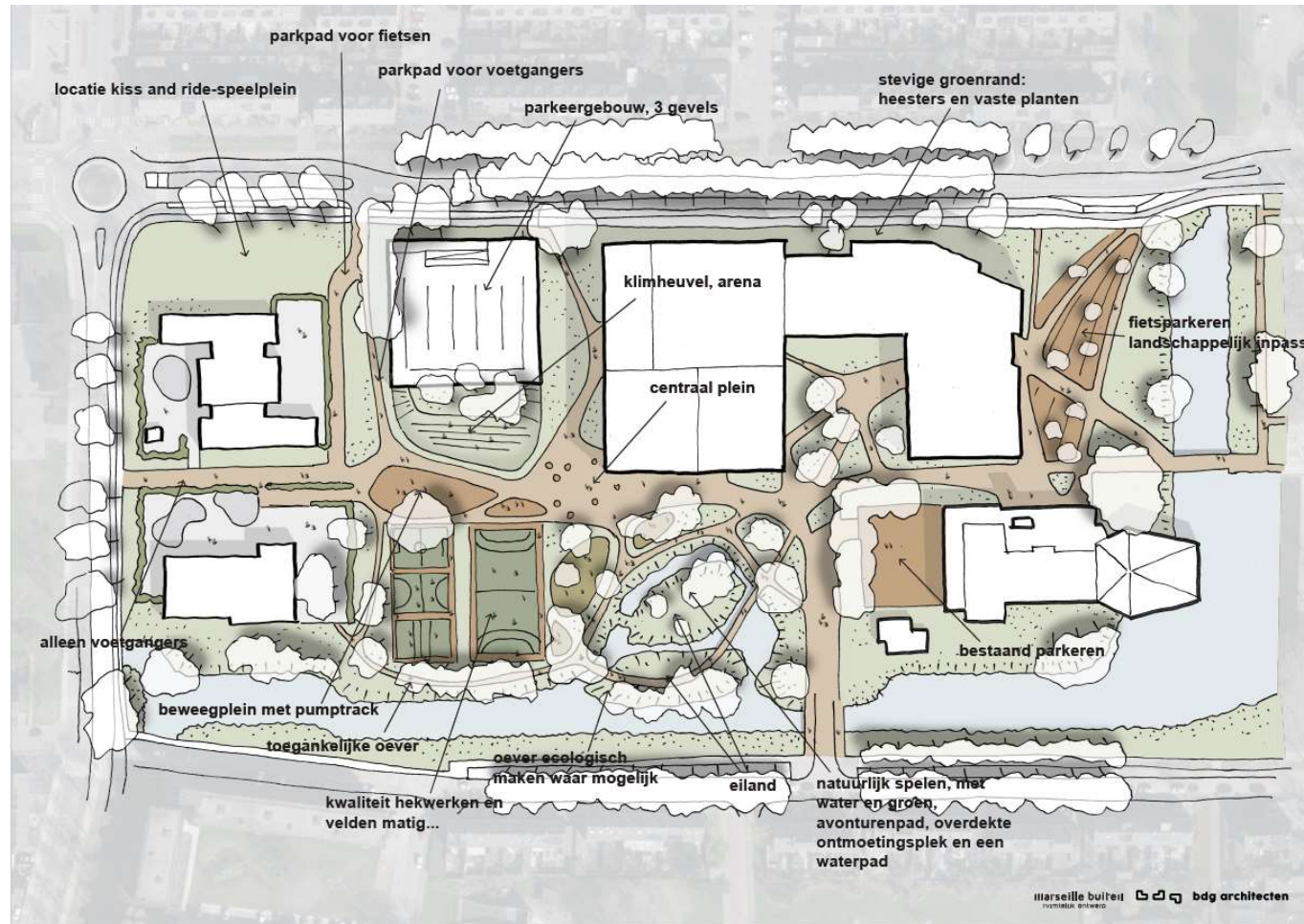
Impressie op ooghoogte ▲

▲ Impressie Vogelvlucht

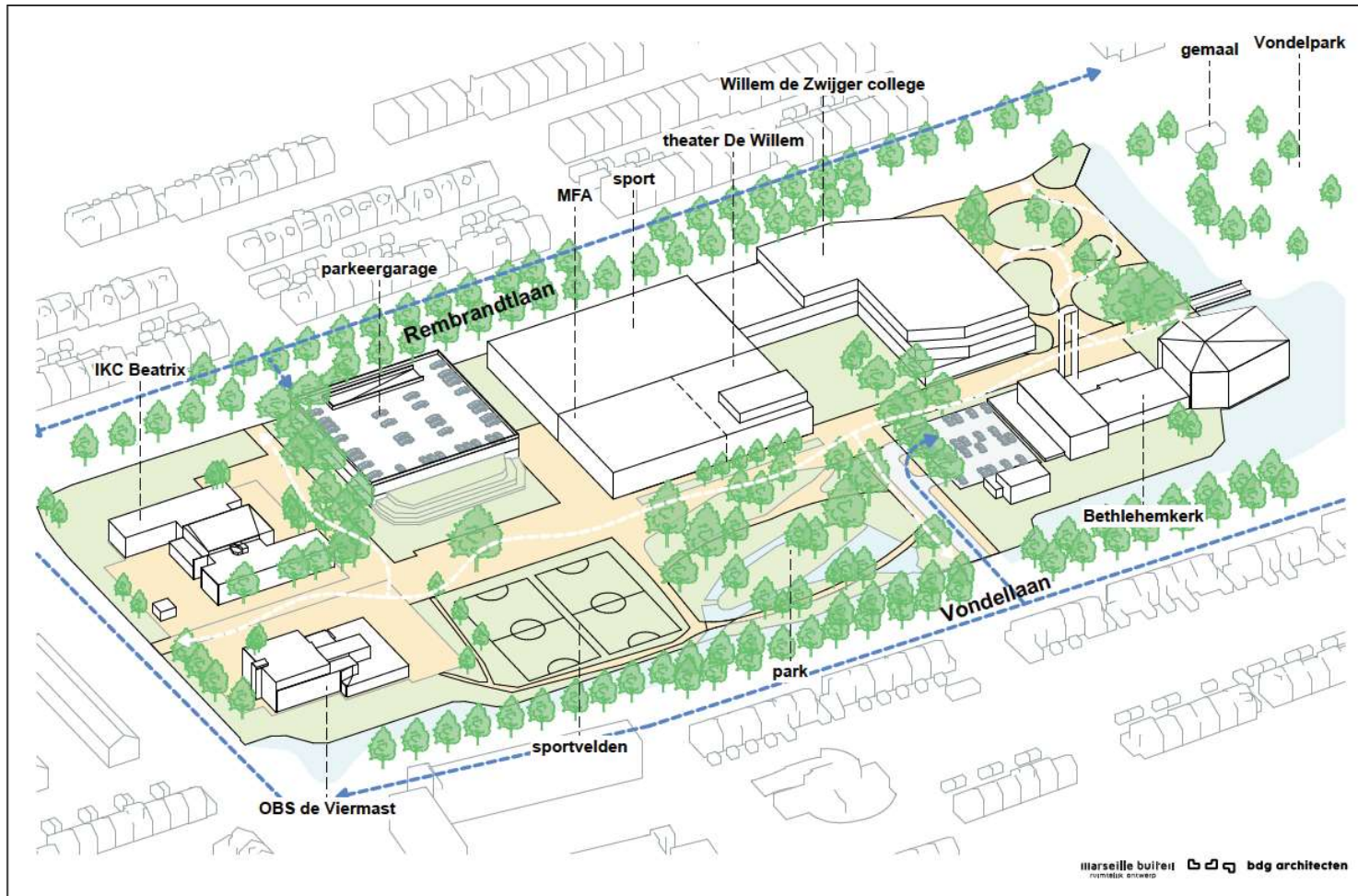


▲ Sfeerimpressie woongebouw

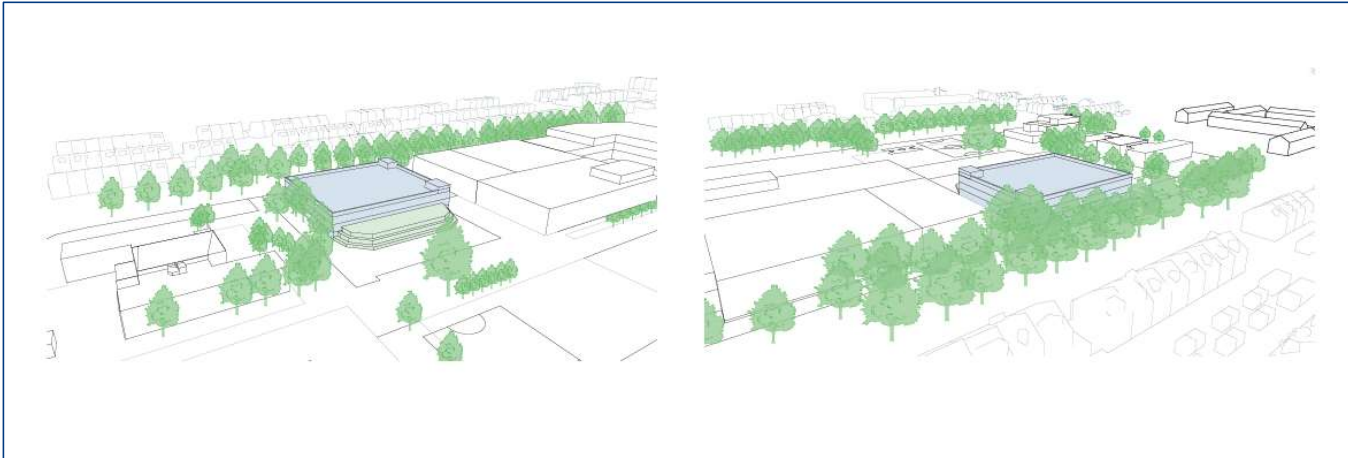
Hoe ziet dat er dan uit? – VOORKEURSVARIANT ZONDER WONEN



Hoe ziet dat er dan uit? – VOORKEURSVARIANT ZONDER WONEN



Hoe ziet dat er dan uit? – PARKEERGEBOUW



Hoe ziet dat er dan uit? – VRAGEN



TIJD VOOR VRAGEN

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large green field and a red tennis court in the foreground. The river is on the right, with a bridge in the distance. A yellow and white graphic overlay is in the center, containing the text '04. Participatie'.

04.

Participatie

Participatie

Algemeen:

- Periodieke gesprekken met alle huidige gebruikers in het gebied, zoals de 2 basisscholen, het theater de Willem, Betlehemkerk, Stichting Denksport, DES '72, GV Olympia, Willem de Zwijger College.

Inloopbijeenkomst 15 april 2025

- Circa 80 bezoekers
- 20 reactieformulieren, verwerkt in een overzicht (d.i. een bijlage bij het raadsvoorstel)
- Stedenbouwkundige verkaveling positief ontvangen
- Aandacht gevraagd voor met name
 - Gratis parkeren of niet? Openingstijden? Voor wie bedoeld?
 - Effecten van het parkeren op de direct omliggende woonomgeving
 - Ontsluiting parkeergebouw en verkeersveiligheid rond de basisscholen en op de Rembrandtlaan
 - Sociale veiligheid in het toekomstige parkeergebouw

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large green field and a red tennis court in the foreground. The river is on the right, with a bridge and a boat. A yellow and white graphic overlay is in the center, containing the text '05. Versnelling'.

05.

Versnelling

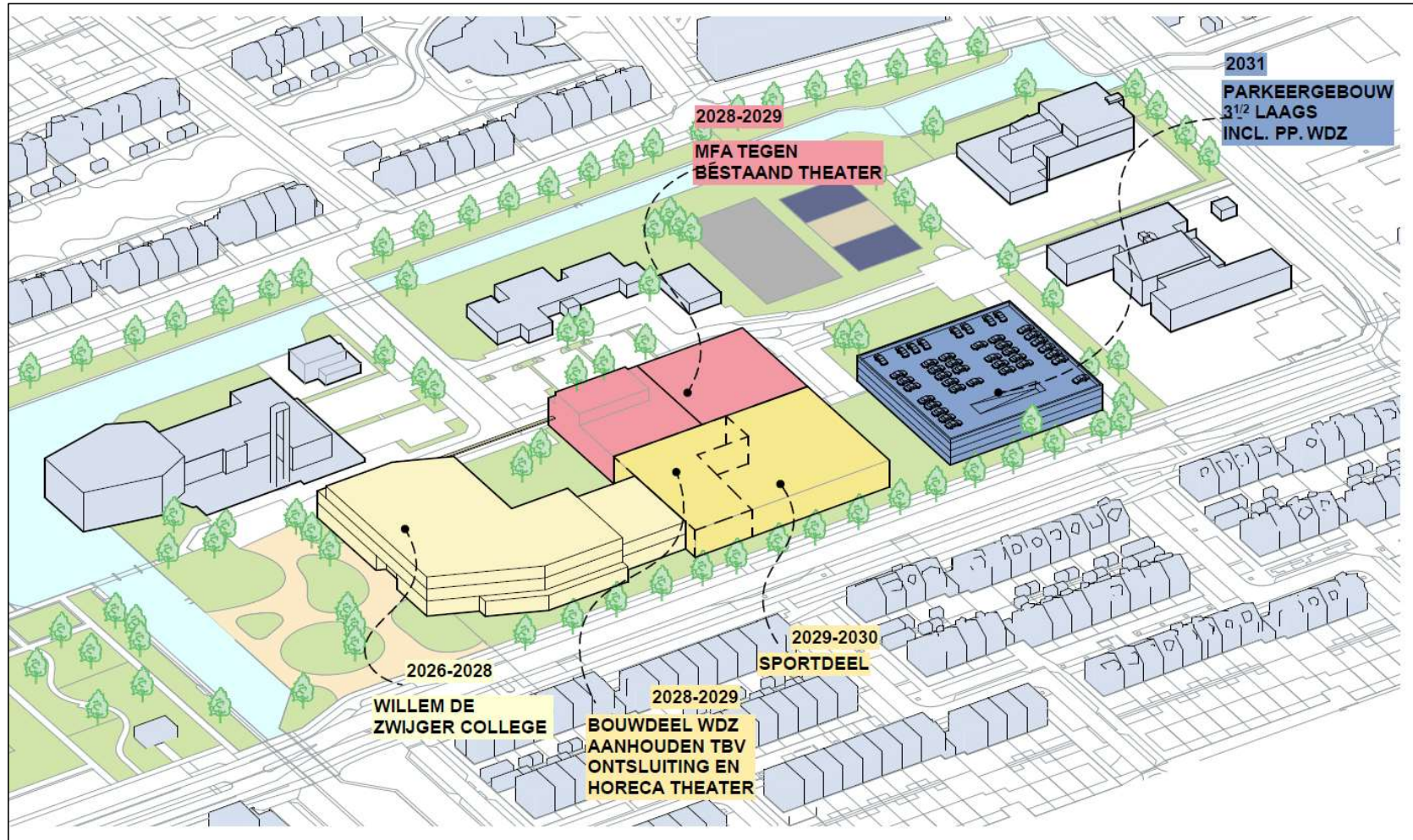
Versnelling - 1

- Fasering aangepast n.a.v. breed gedragen wens van de raad tot versnelling (maart 2025).
 - Tijdelijke voorziening voor theater (aula = foyer blijft langer bruikbaar).
 - Versnelde realisatie van MFA.
 - Aan deze versnelling hangt dekkingsvraagstuk.
 - Effect op de planning van de woningbouw Douwes Dekkerlaan.
-

Versnelling - 2

TABEL: VERGELIJKING "ZONDER" EN "MET" VERSNELLING			
	ZONDER	MET	RESULTAAT VERSNELLING
versnelling is gebaseerd op bijlage 2 bij het raadsvoorstel; de versnelling is ten opzichte van de planning die aan het raadsvoorstel voor de VO-scholen ten grondslag lag			
<u>Realisatieplanning</u>			
Willem de Zwijger college	2026 t/m 2030	2026 t/m 2028	4 jaar eerder
Sportvoorziening	2031 t/m 2032	2029 t/m 2030	2 jaar eerder
Multifunctionele accommodatie	2031 t/m 2032	2028 t/m 2029	3 jaar eerder
Parkeergebouw	2031 t/m 2032	2030 t/m 2031	1 jaar eerder
<u>Kapitaallasten</u>			
In 2033	€900.000 incidenteel negatief		
in periode 2029 t/m 2034		€3.000.000 incidenteel negatief	€2.100.000 incidenteel extra negatief
<u>Vrijkomende gebouwen</u>			
Door eerdere in gebruikname MFA		komen eerder beschikbaar	eerder €0,- onderhoudskosten eerder opbrengsten door herontwikkeling

Versnelling - 3



An aerial photograph of a city and a river. A yellow speech bubble is overlaid on the image, containing the text '06.' and 'Vervolg-stappen'. The city features a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a large sports field. The river is wide and calm, with a few boats visible. The sky is blue with some clouds.

06.

**Vervolg-
stappen**

Vervolgstappen

Raadsvoorstel:

- Vaststellen voorkeursvariant stedenbouwkundige verkaveling Van der Palmgebied;
- Investeringskrediet parkeergebouw
- Voorbereidingskrediet opstellen inrichtingsplan openbare ruimte
- Extra middelen, nodig als gevolg van uitvoering breed gedragen wens.

Daarna: 3 parallelle sporen:

1. Voorbereiding ruimtelijke procedure om te komen tot een omgevingsplan;
2. Ontwerpproces Willem de Zwijger College, sportvoorziening, MFA en parkeergebouw;
3. Opstellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

An aerial photograph of a wide river, likely the Papendrechtse Waard in the Netherlands. A large cargo ship is moving away from the viewer on the left. On the right bank, there is a residential area with many houses and trees. A bridge with a white truss structure is visible in the lower part of the image. A dark blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the date.

5 juni 2025

**Dank voor uw
aandacht en inbreng**

