

Oordeelsvormende vergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 12 juni 2025

Zaaknummer: 2025-0045422

Van der Palmgebied - stedenbouwkundige verkaveling

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Betrokken portefeuillehouder(s): Jan Dirk van der Borg; Arjan Kosten;

Gevraagd besluit

1. De stedenbouwkundige verkaveling voor het Van der Palmgebied, overeenkomstig de voorkeursvariant A, vast te stellen als basis voor de ruimtelijke procedure omgevingsplan
2. De breed gedragen wens tot versnelling van de realisatie van het Willem de Zwijger College en de multifunctionele accommodatie te onderschrijven en de daardoor veroorzaakte extra lasten ten bedrage van €3 miljoen ten laste te brengen van de algemene reserve.
3. Een investeringskrediet van € 9.703.750 (excl. BTW / einde werk) voor de realisatie van een parkeergebouw beschikbaar te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 450.000 (excl. BTW) voor het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte in het Van der Palmgebied beschikbaar te stellen

Inhoud

Inleiding

Het Van der Palmgebied, begrensd door de Rembrandtlaan - het Vondelpark -de Vondellaan -de Jacob Catslaan, wordt in de komende jaren herontwikkeld. In dit gebied beoogt de gemeente de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College, een nieuwe sportvoorziening, een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) en (zo mogelijk) woningbouw te realiseren. Om te bezien of en hoe deze verzameling aan functies ruimtelijk passen in het gebied en welke kwaliteit dat vervolgens oplevert heeft de raad op 10 maart 2025 richtinggevende besluiten genomen.

Voor de MFA is gekozen voor de koppeling aan theater De Willem. Voor de stedenbouwkundig opzet van het Van der Palmgebied is de locatie van de nieuwbouw voor het Willem de Zwijger College en sportvoorziening vastgelegd en kan in de verdere planvorming worden uitgegaan van een gebouwde parkeeroplossing. Daarnaast heeft de raad in brede zin gevraagd om een versnelling van de realisatie van de MFA en om het voorkomen van een geheel of gedeeltelijke sluiting van het theaterseizoen tijdens de bouw van sportvoorziening en MFA.

Op basis van deze raadsbesluiten is een stedenbouwkundige verkaveling voor het Van der Palmgebied opgesteld in 2 varianten. De variant met wonen (variant A, zie bijlage 1) heeft de voorkeur. In variant B is geen wonen opgenomen.

Met de voorkeursvariant waarborgen we een gestructureerde, functionele en duurzame ontwikkeling van het Van der Palmgebied, waarbij:

- de ruimtelijke structuur van het Van der Palmgebied met een evenwichtige en functionele indeling wordt vastgelegd;
- duidelijk wordt welke bestemming op welk deel van het gebied komt liggen, zoals onderwijs, wonen, sport en openbare voorzieningen e.d.;
- wordt gezorgd voor een goede en verkeersveilige bereikbaarheid en voor de beschikbaarheid van alle noodzakelijke voorzieningen voor bewoners en gebruikers van het gebied;
- de kwaliteit van wonen en leven wordt verbeterd.

Eerdere besluitvorming

2022-0187954	Stedenbouwkundige visie Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan	Raad	2-feb-23
2024-0115912	Haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie in het Van der Palmgebied	Raad	10-mrt-25
2024-0115906	Stedenbouwkundige opzet Van der Palmgebied	Raad	10-mrt-25

Respectievelijk:

- <https://raad.papendrecht.nl/Documenten/Raadsvoorstel/GETEKEND-20230202-RV-Visie-vd-Palmstraat-Vijzellaan-en-Douwes-Dekkerlaan.pdf>
- <https://raad.papendrecht.nl/Documenten/RB-Haalbaarheidsonderz-MFA-Van-der-Palmgebied-GETEKEND.pdf>
- <https://raad.papendrecht.nl/Documenten/RB-Stedenbouwkundige-opzet-Van-Der-Palmgebied-GETEKEND.pdf>

Beoogd effect

Door vaststelling van de stedenbouwkundige verkaveling voor het Van der Palmgebied leggen we de basis voor de ruimtelijke procedure, een noodzakelijke stap richting realisatie van onder andere de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College, de sportvoorziening en de MFA.

Argumenten

1.1. Met de voorkeursvariant (A) biedt de stedenbouwkundige verkaveling de mogelijkheid voor invulling van alle ruimtelijke uitgangspunten en ambities.

In de voorkeursvariant (bijlage 1) hebben alle gewenste functies een logische plek gekregen in een groene, parkachtige omgeving, incl. een woningbouwontwikkeling. Het Van der Palmgebied levert tegelijkertijd de gewenste bijdrage aan de groen-blauwe structuur. Naast eerder geformuleerde uitgangspunten sluit deze variant aan bij de Omgevingsvisie.

1.2. Alleen in de voorkeursvariant (A) kan het wonen gerealiseerd worden binnen de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit.

Het Van der Palmgebied wordt gezien als een belangrijke schakel in de blauw-groene structuur. De voorkeursvariant is de enige variant waarbinnen er ruimte is voor wonen zonder dat geweld wordt aangedaan aan de bijdrage van het gebied aan de groen-blauwe structuur.

1.3. De stedenbouwkundige verkaveling is nodig als ondergrond voor de ruimtelijke procedure.

Met de stedenbouwkundige verkaveling staan de bestaande en de gewenste gebouwen op hun plek, waarna het mogelijk is het gewenste gebruik vast te leggen in een op te stellen omgevingsplan. Een dergelijk plan is nodig om omgevingsvergunningen te kunnen toetsen en te kunnen goedkeuren, waarna de daadwerkelijke realisatie kan plaatsvinden.

1.4. Voor het toevoegen van woningen in het Van der Palmgebied is samenwerking met de Bethlehemkerk gezocht.

Door het inbrengen van het parkeerterrein, gelegen naast het zalencentrum, ontstaat samen met het perceel van de Bethlehemkerk de mogelijkheid van een goed ingepaste en tegelijkertijd steviger woningbouwontwikkeling in het Van der Palmgebied. De gedachte in dit stadium is om het parkeren voor de woningen halfverdiept onder het gebouw op te lossen. De eerste stap in de samenwerking zal het onderzoeken van de haalbaarheid van deze beoogde woningbouwontwikkeling zijn.

1.5. Door keuze voor de samenwerking met de Bethlehemkerk bereiken we meerdere doelen in het Van der Palmgebied.

Door de bedoelde samenwerking is het mogelijk om een bijdrage te leveren aan de groen-blauwe structuur en tegelijkertijd ook de breed gedragen wens van wonen in het gebied te honoreren. Doelgroepen voor het wonen zijn voornamelijk senioren (zowel met als zonder zorgbehoefte) en jongeren. Deze doelgroepen worden het meest geschikt geacht voor de aard van de omgeving met een veelheid van maatschappelijke, onderwijs-, culturele en sportfuncties.

1.6. Een gezamenlijke woningbouwontwikkeling kan mogelijk opbrengsten met zich meebrengen.

Samenwerking met de Bethlehemkerk betekent dat wij beiden eigendom inbrengen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze inbreng levert mogelijk opbrengsten op, ook voor

de gemeente.

2.1. Aanpassing van de fasering geeft invulling aan de breed gedragen wens van de Raad om de realisatie van de MFA te versnellen en het theaterseizoen zo veel als mogelijk te ontzien tijdens de bouw.

Deze wens is in (bouw)technisch opzicht mogelijk. Verwezen wordt naar bijlage 2. De MFA kan volgens de nieuwe fasering aan het einde van 2029 opgeleverd worden. Door in de sloop van het bestaande Willem de Zwijger College een extra fase in te bouwen, kan de aula van het huidige Willem de Zwijger College tijdelijk als foyer voor het theater blijven fungeren, totdat de MFA met de gezamenlijke ontmoetingsruimte en horecagelegenheid is opgeleverd. Het Willem de Zwijger College heeft geen bezwaar tegen de gevolgen van een aangepaste fasering.

In het volgende overzicht zijn de belangrijkste effecten van de versnelling samengevat:

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			
Realisatieplanning			
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
Kapitaallasten			
In 2033	€900.000 incidenteel negatief		
in periode 2029 t/m 2034		€3.000.000 incidenteel negatief	€2.100.000 incidenteel extra negatief
Vrijkomende gebouwen			
Door eerdere in gebruikname MFA		komen eerder beschikbaar	eerder €0,- onderhoudskosten eerder opbrengsten door herontwikkeling

3.1. Het realiseren van een parkeergebouw levert een bijdrage aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het Van der Palmgebied.

Door alle gewenste ontwikkelingen in het Van der Palmgebied neemt de parkeerbehoefte toe. Het streven naar ruimtelijke kwaliteit in de toekomst, ook bij toevoeging van een parkeergebouw, is leidend geweest bij het maken van keuzes. De raad heeft dit met het besluit op 10 maart 2025 bekrachtigd. Door de keuze van de gekozen parkeeroplossing kan voorkomen worden dat de openbare ruimte hoofdzakelijk als parkeerterrein gebruikt moet gaan worden.

4.1. Het opstellen van een inrichtingsplan gaat gepaard met voorbereidingskosten.

Direct na besluitvorming willen we starten met de voorbereidingen voor het opstellen van het inrichtingsplan. Daarvoor is een voorbereidingskrediet nodig. Dit krediet is onderdeel van de eerder geraamde kosten, zoals dat in het raadsvoorstel voor de stedenbouwkundige opzet is opgenomen. De raad heeft over de stedenbouwkundige opzet op 10 maart 2025 een besluit genomen.

Kanttekeningen

1.1. In de voorkeursvariant (A) is de realisatie van de woonfunctie afhankelijk van de uitkomsten van de samenwerking tussen gemeente en Bethlehemkerk.

De eerste stap in de samenwerking is het (laten) verrichten van een haalbaarheidsonderzoek. Daaruit moet blijken of er voldoende perspectief aanwezig is om op zoek te gaan naar partners die het project gaan realiseren. Dit perspectief moet – met het oog op de hoogte van de renovatiekosten van de kerkzaal – zeker ook in financieel opzicht voor de Bethlehemkerk voldoende potentie hebben.

1.2. De variant (B) zonder wonen wordt gekozen, indien de samenwerking met de Bethlehemkerk niet leidt tot overeenstemming.

In de situatie, dat er om welke reden dan ook geen overeenstemming tussen gemeente en Bethlehemkerk wordt bereikt, en er dus geen definitieve samenwerking tot stand komt, zal de variant voor de stedenbouwkundige verkaveling zonder wonen als basis dienen voor de ruimtelijke procedure. Het financieel effect van deze keuze is dat de capaciteit in het parkeergebouw verkleind kan worden, maar tegelijkertijd ook dat er geen zicht op (beperkte) opbrengsten meer is.

1.3. De verenigingsgebouwen moeten nog verworven worden.

De gesprekken over de verwerving van de eigendommen van de Stichting Denksport Papendrecht, handbalvereniging DES '72 en gymnastiekvereniging Olympia zijn nog gaande. Zij hebben nog niet in alle gevallen tot een onderhandelingsresultaat geleid. Met de Stichting Denksport Papendrecht is wel overeenstemming bereikt onder voorwaarde van een acceptabele voorwaarden voor gebruik van de MFA en van een raadsbesluit over de realisatie van de MFA.

1.4. DES '72 heeft tegen beide varianten van de stedenbouwkundige verkaveling voor het Van der Palmgebied bezwaren.

In beide varianten is er geen plek meer voor de kantine van DES '72. Vanuit multifunctionaliteit is het uitgangspunt dat in de toekomst ook tijdens het buitenseizoen van de handbalwedstrijden gebruik gemaakt wordt van de horecavoorziening in de nieuwe sporthal. DES '72 staat op het standpunt dat de horeca direct naast de buitensportvoorziening beschikbaar moet zijn. Het huidige gebouw van DES heeft geen kleedkamerruimten. Voor het omkleeden wordt de huidige sporthal van het Willem de Zwijger College gebruikt. Het gebouw van DES heeft nu een horecafunctie en fungeert als berging voor de doelen en trainingsmaterialen.

2.1. De breed gedragen wens van de Raad om de realisatie van de MFA te versnellen en het theaterseizoen zo veel als mogelijk te ontzien tijdens de bouw gaat gepaard met lasten die, eerder komen dan waarmee tot nu toe rekening is gehouden.

Door de aanpassing van de fasering (waaronder het vervroegen van de realisatie van de bouw van de MFA) ontstaan er eerder kapitaallasten in de begroting. Omdat naar de toekomst toe gespaard wordt om de toekomstige kapitaallasten te dekken ontstaat er over de periode 2029 t/m 2034 een incidenteel nadeel op de dekking van de kapitaallasten ter grootte van €3.100.000. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.1. De geraamde kosten voor het parkeergebouw liggen hoger dan eerder voorzien.

In de fase van de stedenbouwkundige opzet (4^e kwartaal 2024) zijn de kosten voor een parkeergebouw met een "basiskwaliteit" geraamd. De kosten, die nu geraamd zijn, zijn hoger uitgevallen als gevolg van de gekozen kwaliteit, passend bij de gewenste uitstraling van het gebied. In bijlage 1 zijn referentiebeelden van het parkeergebouw opgenomen.

3.2. De kosten voor beheer en onderhoud van het parkeergebouw zijn nog niet in beeld.

De kosten voor beheer en onderhoud van het parkeergebouw maken geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel. Die kosten zullen inzichtelijk gemaakt worden na besluitvorming over de realisatie van het parkeergebouw. Er zal dan een meerjaren-onderhoudsplan worden opgesteld. Vervolgens zullen de kosten verwerkt worden in de meerjarenbegroting.

Financiën

De investering in het parkeergebouw ter grootte van € 9.703.750 (excl. BTW, einde werk) brengt een kapitaallast met zich mee ter grootte van € 420.000 per jaar op basis van een 40-jarige annuïtaire afschrijving.

Het voorbereidingskrediet, groot € 450.000, voor het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte is onderdeel van een later aan te vragen investeringskrediet voor de uitvoering van het inrichtingsplan. Bij het maken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte houden we rekening met het budget vanuit het Water- en Rioleringsprogramma (WRP), zoals dat in de Perspectiefnota is voorgesteld. Dit budget voor rioolvervanging zullen we inbrengen bij de aanpak van de ondergrondse infrastructuur.

Het financieel effect bij dit voorstel kan niet los worden gezien van het voorstel over het investeringskrediet multifunctionele accommodatie en het eerder genomen besluit over de huisvesting VO-scholen en sportvoorziening van 6 maart 2025.

De reden hiervan is de breed gedragen wens van de Raad om de realisatie van de MFA te versnellen en het theaterseizoen zo veel als mogelijk te ontzien tijdens de bouw. Aangezien wij naar de toekomst

toe sparen om de structurele lasten te kunnen dragen komen de lasten eerder in de begroting terecht en levert een aantal jaren een incidenteel nadeel op.

Om deze reden ontkomen we er niet aan de financiële paragraaf in zijn geheel te presenteren om het effect van de versnelling zichtbaar te maken en te laten zien dat het totaal aan investeringen nog steeds te dekken is zoals eerder is aangegeven.

In onderstaand investeringsoverzicht is de breed gedragen wens van de Raad om de realisatie van de MFA te versnellen en het theaterseizoen zo veel als mogelijk te ontzien tijdens de bouw verwerkt. Het betreft hier de bouw van de Willem de Zwijger, de sportvoorziening, MFA en parkeervoorziening.

De investeringen in tijd laten het volgende beeld zien:

Totaal overzicht investeringen										
Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		Totaal
Willem de Zwijger (excl. sport)*	€ 365.000	€ 1.937.000	€ 15.400.000	€ 14.718.000	€ 2.280.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 34.700.000
De Lage Waard*	€ 812.000	€ 4.310.000	€ 5.339.000	€ 17.012.000	€ 24.568.000	€ 13.671.000	€ 6.413.000	€ 5.075.000		€ 77.200.000
Sportvoorziening Van der Palmgebied*	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.485.000	€ 8.485.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 16.970.000
MFA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.150.000	€ 7.150.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.300.000
Parkeervoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.703.750	€ 0	€ 0	€ 9.703.750
Inrichting Van der Palmgebied	€ 450.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.550.000		€ 5.000.000
Totaal investeringen	€ 1.627.000	€ 6.247.000	€ 20.739.000	€ 38.880.000	€ 42.483.000	€ 22.156.000	€ 16.116.750	€ 9.625.000		€ 157.873.750

* Raadsbesluit 6 maart 2025.

De investeringen over de komende jaren brengt gedurende de bouw rentekosten met zich mee. Pas nadat de investering geheel is afgerond wordt pas gestart met de afschrijvingen.

Op basis van de nieuwe aannames zien de financiële consequenties er als volgt uit:

Totaal overzicht kapitaallasten										
Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Willem de Zwijger (excl. sport)	€ 11.000	€ 69.000	€ 531.000	€ 973.000	€ 1.255.000	€ 1.255.000	€ 1.255.000	€ 1.255.000	€ 1.255.000	€ 1.255.000
De Lage Waard	€ 24.000	€ 154.000	€ 314.000	€ 824.000	€ 1.561.000	€ 1.971.000	€ 2.164.000	€ 2.789.000	€ 2.789.000	€ 2.789.000
Sportvoorziening Van der Palmgebied	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 254.550	€ 734.000	€ 734.000	€ 734.000	€ 734.000	€ 734.000
MFA	€ 0	€ 0	€ 0	€ 214.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000	€ 618.000
Parkeervoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 420.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 420.000
Inrichting Van der Palmgebied*	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 287.000	€ 287.000	€ 287.000
Totaal kapitaallasten	€ 49.000	€ 237.000	€ 859.000	€ 2.025.000	€ 3.703.000	€ 4.592.000	€ 5.205.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000

* Alleen voorbereidingskrediet wordt nu aangevraagd. Aanvraag krediet definitieve inrichting volgt nog.

Voor de dekking van deze lasten is voor komende jaren afgesproken om jaarlijks het structurele budget "toekomstige investeringen" op te hogen met enerzijds een extra verhoging van 1,5% van de OZB en daarnaast vanaf 2030 door een claim op de volumegroei van de algemene uitkering. Tenslotte is bij raadsbesluit op 6 maart 2025 een besluit genomen om een bedrag van € 27 miljoen te storten in de bestemmingsreserve kapitaallasten. Daarmee komt gedurende 60 jaar een structureel bedrag beschikbaar van € 0,45 miljoen.

Het totaal aan dekkingsmiddelen over de komende jaren ziet er als volgt uit:

Overzicht dekking										
Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Budget toekomstige investeringen	€ 1.213.000	€ 1.453.000	€ 1.693.000	€ 1.993.000	€ 2.153.000	€ 2.321.000	€ 2.495.000	€ 2.676.000	€ 2.865.000	€ 3.054.000
Inzet Eneco-gelden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000
Raming volumegroei alg. uitkering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 502.000	€ 1.018.000	€ 1.549.000	€ 2.095.000	€ 2.788.000	€ 3.233.000
Totaal beschikbare dekking	€ 1.213.000	€ 1.453.000	€ 1.693.000	€ 1.993.000	€ 3.105.000	€ 3.789.000	€ 4.494.000	€ 5.221.000	€ 6.103.000	€ 6.737.000

Door invulling te geven aan de breed gedragen wens van de Raad om de realisatie van de MFA te versnellen en het theaterseizoen zo veel als mogelijk te ontzien tijdens de bouw, is de conclusie dat de toename van de spaarpot gedurende een aantal jaren niet voldoende is om te voldoen aan de rente- en afschrijvingslasten. Dat wordt veroorzaakt doordat het jaarlijks sparen was ingericht op eerdere planningen die er lagen.

Het financieel saldo o.b.v. versnelling ziet er de komende jaren als volgt uit:

Overzicht financieel saldo										
Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal kapitaallasten	€ 49.000	€ 237.000	€ 859.000	€ 2.025.000	€ 3.703.000	€ 4.592.000	€ 5.205.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000
Totaal beschikbare dekkingsmiddelen	€ 49.000	€ 237.000	€ 859.000	€ 1.993.000	€ 3.105.000	€ 3.789.000	€ 4.494.000	€ 5.221.000	€ 6.103.000	€ 6.737.000
Totaal saldo	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 33.000	-€ 598.000	-€ 803.000	-€ 711.000	-€ 882.000	€ 0	€ 0

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat er de komende jaren bij versnelling van de bouw een bedrag van afgerond € 3,0 miljoen. incidenteel gedekt moet worden uit de algemene reserve.

Indien de versnelling niet wordt toegepast ziet het incidenteel nadeel er als volgt uit:

Overzicht financieel saldo indien geen versnelling wordt toegepast										
Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal kapitaallasten	€ 35.000	€ 223.000	€ 455.000	€ 1.194.000	€ 2.263.000	€ 2.857.000	€ 3.606.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000
Totaal beschikbare dekkingenmiddelen	€ 35.000	€ 223.000	€ 455.000	€ 1.194.000	€ 2.263.000	€ 2.857.000	€ 3.606.000	€ 5.221.000	€ 6.103.000	€ 6.103.000
Totaal saldo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 882.000	€ 0	€ 0

Conclusie:

De investeringen, ook de hier gevraagde investering in de parkeervoorziening en het voorbereidingskrediet, zijn structureel te dekken. Immers we sparen tot een bedrag van € 6,7 miljoen. structureel en de benodigde structurele kapitaallasten op basis van de huidige inzichten bedragen € 6,1 miljoen.

Door de versnelling van de bouw komen de lasten eerder in de begroting terecht. Hierdoor ontstaat er voor de jaren 2029 tot en met 2034 een incidenteel dekkingsprobleem. In totaal gaat het over deze jaren om (afgerond) €3,0 miljoen. Dat is € 2,1 miljoen meer dan in de situatie zonder versnelling.

Voorgesteld wordt de extra lasten ten bedrage van €3,0 miljoen te dekken uit de algemene reserve. De versnelling heeft ook tot gevolg dat de kapitaallasten aan het einde van de afschrijvingstermijn eerder vrijvallen in de begroting. Deze eerder vrijkomende kapitaallasten kunnen – ter dekking van het incidentele tekort - aan de Algemene Reserve worden toegevoegd.

Uiteraard zullen inkomsten, die ontstaan uit bouwprojecten en/of het positieve saldo jaarrekening eveneens gestort worden in de algemene reserve.

Uitvoering

Na besluitvorming over de stedenbouwkundige verkaveling voor het Van der Palmgebied zal voortvarend gewerkt worden aan (de voorbereiding van) de ruimtelijke procedure, Er zal een omgevingsplan opgesteld worden en de noodzakelijke onderzoeken daarvoor zullen uitgevoerd worden. In het omgevingsplan zullen de gebruiksfuncties op de vastgestelde locaties mogelijk gemaakt worden. We gaan ervan uit dat de ruimtelijke procedure incl. voorbereidingen minimaal 1 jaar zal duren.

Tegelijkertijd met de start van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerpproces voor de nieuwe WdZ en de sportvoorziening hervat en die voor MFA en parkeervoorziening opgestart worden. Ook zal een inrichtingsplan voor de buitenruimte worden opgesteld,

Communicatie & participatie

Dit voorstel is verweven met besluitvorming over het investeringskrediet voor de MFA. De communicatie over deze besluiten en ontwikkelingen voeren wij integraal uit. Het is van belang om draagvlak te creëren in samenleving en bij partners. In de afgelopen jaren zijn omwonenden en partners betrokken bij de ontwikkelingen. Om het onderwerp voldoende onder de aandacht te krijgen is op 15 april 2025 een inloopbijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden gehouden. Er is informatie en toelichting gegeven. De vraag hoe we dit gebied het beste kunnen indelen stond centraal. Onderwerpen waarvoor input is opgehaald (en verwerkt) zijn de groenvoorzieningen, fiets- en wandelpaden, verkeersveiligheid, toegankelijkheid van het gebied met de auto (tot aan de parkeergarage). Er is een overzicht van ingekomen reacties opgesteld (bijlage 3). Dit overzicht is inmiddels (onder voorbehoud) rechtstreeks aan de indieners van de reactieformulieren, via de nieuwsbrief en de gemeentelijke projectenwebsite beschikbaar gesteld.

Voor de communicatie en participatie m.b.t de ruimtelijke procedure en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal een plan opgesteld worden.

Duurzaamheid & ecologie

Het parkeergebouw moet een zo duurzaam mogelijk gebouw worden dat voldoet aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De (ontwerp) keuzes zijn in basis gericht op energiebeperking, toepassen hoogwaardige materialen, circulariteit en natuur inclusief. Het ontwerp dient betaalbaar te zijn, passend bij het investeringsbudget en het toekomstig exploitatiebudget. Deze kwaliteitseisen zullen worden opgenomen en uitgewerkt in het (nog op te stellen) Ruimtelijk Functioneel Programma van

Eisen en het (nog op te stellen) Technisch Programma van Eisen. Deze zullen als basis dienen voor het ontwerpproces. Hiermee wordt voldaan aan wetgeving en lokaal beleid.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. BIJL1_8093_PRS_2025-04-09_Stedenbouwkundige verkaveling_VdPalmgebied_def.pdf
2. BIJL2_6901_TEK_2025-04-02_VanderPalmgebied_schema fasering.pdf
3. BIJL3 250415 VanderPalm_overzicht-vragen+antwoorden.pdf

Niet digitale bijlagen
