

Aan de gemeenteraad

Datum: 28 januari 2020

behandeld door: WAF van
Oosten
ons kenmerk

doorkiesnummer

Onderwerp: Beeldbepalende
locaties.

Geachte leden van de raad,

In uw raadsvergadering van 11 juli 2019 hebben wij u toegezegd om de ontwikkelingsmogelijkheden te schetsen voor beeldbepalende locaties in onze gemeente. Deze RIB ziet daar –enigszins vertraagd- op toe. Papendrecht heeft veel beeldbepalende locaties. Niet alleen aan de belangrijkste verkeersassen en in het centrumgebied, maar ook langs de rivier, bij winkelcentra en op bepaalde plekken in woongebieden. Wij beschouwen locaties als beeldbepalend als het een kenmerkende plek is waar veel mensen langskomen en met een zekere omvang.

Hoe ontwikkelen we locaties?

Binnen Papendrecht blijft het lastig om in het bestaande stedelijk weefsel nieuwe bouwopgaven te plannen. Ons dorp heeft nauwelijks vrij liggende ruimte hiervoor. Veel opgaven kennen een voorbereidend traject waarin sprake is van herbestemming van gronden. Er is veelal sprake van functiewijziging. Dat is een tijdrovend en kostbaar proces, ook als de gemeente hiervoor het initiatief neemt.

De beschikbare ruimtelijke beleidskaders (nota grondbeleid, de geldende beheersverordeningen, kwaliteitseisen openbare ruimte, parkeernota, bouwbesluit en welstandsnota) stellen ons goed in staat om sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente. Bij de gebieds- en locatieontwikkeling zijn wij ook redelijk in staat om onze ambities op het vlak van kwaliteit, functionaliteit en uitstraling te (laten) realiseren. We proberen de betrokken projectontwikkelaars mee te nemen in een hoger ambitieniveau bij het toepassen van de uitgangspunten van ons groen- en duurzaamheidsbeleid, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. Daarnaast stellen we ook telkens voorwaarden op voor een fraaie(re) architectonische uitstraling van nieuwe gebouwen op beeldbepalende locaties. Ook is het mogelijk daarbij architecten en ontwikkelaars uit te dagen door middel van een "prijsvraag".

Wat willen we bereiken?

De komende jaren willen we de ontwikkelingsmogelijkheden binnen onze gemeente vergroten in samenwerking met ontwikkelende partijen. Niet gericht op kwantiteit, maar vooral op kwaliteit. De nieuwbouw in onze gemeente moet een bijdrage leveren aan een hogere omgevingskwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Die bijdrage is zichtbaar in een grotere aandacht voor groen en water en innovatieve duurzame toepassingen. We zijn er van overtuigd dat het inzetten op een brede en structurele duurzaamheid zorgt voor een beter Papendrecht. Het bestaande ruimtelijke instrumentarium moet hierop worden toegesneden. Integraler en meer focus op duurzame investeringen. Dat zullen we – rekening houdende met op handen zijnde implementatie van de Omgevingswet – de komende periode verder oppakken. De eerste stap zal de Omgevingsvisie zijn. Een eerste concept is onlangs beschikbaar gekomen. De omgevingsvisie zal de basis vormen van ons ruimtelijk ontwikkelingskader, zoals het toekomstige Omgevingsplan.

Hoe zit het proces in elkaar?

Niet alleen het ruimtelijk ontwikkellingskader zal aangepast moeten worden, ook de wijze van ontwikkelen zal een aanpassing behoeven. Ook is de bereidheid van ontwikkelaars nodig om de gewenste doelen te bereiken. We zullen die bereidheid ook in onze uitvraag een belangrijke plek geven. Procesmatig zullen we de potentiële beeldbepalende locaties pas in daadwerkelijke ontwikkeling nemen als we zicht hebben op het gewenste ruimtelijke kwalitatieve eindbeeld. Uw raad betrekken we vanzelfsprekend hierbij. We willen transparanter en voorspelbaarder worden in het ontwikkelingsproces en uw raad daarin meenemen.

De volgende processtappen hebben wij hierbij voor ogen:

1. Bepalen nieuwe functie. Indien een oude functie mogelijkverwijnt, wordt nagegaan of deze functie voor het gebied behouden moet blijven. Als er een nieuwe functie kan worden toegestaan, welke functie kan dan het beste op die locatie worden gefaciliteerd. Tenslotte wordt bepaald op welke wijze die 'nieuwe' functie het beste kan worden gerealiseerd; door de gemeente of door een ontwikkelende partij. De nota Grondbeleid vormt hiervoor de basis.
2. Globale verkenning van locatie. Als een keuze is gemaakt voor een locatie wordt er een stakeholdersanalyse gemaakt, een globale ruimtelijke verkenning, kostenraming en risicoanalyse. Mocht de gemeente niet zelf de ontwikkeling ter hand nemen, dan wordt een ontwikkeladvies opgesteld waarin vooral de voorwaarden van die mogelijke ontwikkeling wordt opgenomen.
3. Borgen van gewenste locatieontwikkeling. Het Plan van Aanpak en het ontwikkeladvies worden vastgesteld door ons college. Na de vaststelling wordt het ontwikkeladvies uitgewerkt. Dit resulteert in een integraal ontwikkelkader, waarin vooral ook de beoogde/benodigde functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit wordt opgenomen. Hierin zal dus ook de duurzaamheidsambitie een plek krijgen. Het is ook mogelijk dat, voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwikkelkader, een consultatieronde wordt ingelast bij potentiële ontwikkelaars. Dit dient als check op haalbaarheid en realiteit van het ontwikkelkader.
4. Vorbereiding realisatie. Het ontwikkelkader biedt in principe voldoende basis voor eventuele planologische procedures. Er moet ook nog een ontwikkelaar worden geselecteerd. Het kan efficiënt zijn om meerdere locaties in een aanbesteding mee te nemen. Na selectie van een ontwikkelaar kan een plan worden ontwikkeld en het resultaat kan worden getoetst aan het ontwikkelkader. De samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar vindt plaats op basis van een samenwerkingsovereenkomst en uiteindelijk een koop-realiseringsovereenkomst. Het plan en de overeenkomsten zullen worden voorgelegd aan de raad.

Vanzelfsprekend is de invulling van dit ontwikkelproces afhankelijk van de omvang en complexiteit van de betreffende locatie. Hoe kleiner de verandering, hoe simpeler het proces. De betrokkenheid van uw raad met de ontwikkeling binnen onze gemeente blijft evenwel overeind.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,

R. van Netten

de burgemeester,

A.J. Moerkerke