MEMO **: Haalbaarheid / programmering planontwikkeling Bij de Centrale**

Datum : 7 oktober 2024, gewijzigd 1 november 2024

Opsteller : [redacted] – BRAVE projectontwikkeling namens Bij de Centrale

--

Inleiding

Sinds 2020 wordt door de initiatiefnemer gewerkt aan de ontwikkeling van een woningbouwproject op de locatie van de voormalige Opel Centrale, gelegen aan de Rembrandtlaan te Papendrecht. Na het beëindigen van de activiteiten in de showroom en garage, is de locatie tijdelijk verhuurd.

In de periode 2021 - 2023 heeft de initiatiefnemer, in nauwe samenwerking met de gemeente, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. In april 2023 vond de eerste participatiebijeenkomst plaats, waarna het project tot oktober 2023 stil kwam te liggen. Naar aanleiding van de feedback uit deze participatiebijeenkomst, gewijzigde inzichten en veranderende marktomstandigheden, heeft de initiatiefnemer een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voorziet in de realisatie van 80 appartementen . De gemeente heeft inmiddels goedkeuring verleend aan het stedenbouwkundig plan en werkt momenteel aan een parkeermemo om te waarborgen dat het plan voldoet aan de geldende parkeernormen. Op 22 mei 2024 is het aangepaste stedenbouwkundig plan gepresenteerd tijdens een tweede participatiebijeenkomst. Op basis van de verkregen input is het plan nog enigszins bijgesteld.

Het plan voorziet in een differentiatie van woningtypologieën, waarbij rekening wordt gehouden met een aandeel van circa 30% sociale woningen, aangevuld met middeldure en dure segmenten.

Met betrekking tot de woningtypologieën is van begin af aan alleen gesproken over een minimale eis van 30% sociale woningbouw, project overstijgend, binnen de gemeente. De eis van 30% sociale woningbouw is vastgelegd in zowel het verslag van de omgevingstafel (februari 2024) als in de intentieovereenkomst tussen initiatiefnemer en college (juli 2024).

In juni 2024 heeft de gemeente aangegeven dat tweederde van de totale woningprogrammering in het betaalbare segment dient te vallen, waarvan een derde sociaal. Dit houdt in dat van de 80 te realiseren appartementen 54 woningen binnen de bovengrens van betaalbare koop moeten vallen, vastgesteld op € 405.000 VON (niveau 2025). Dit vormt een wijziging ten opzichte van de eerdere uitgangspunten.

Scenario 2/3 betaalbaar

De gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om een analyse van de businesscase te overleggen, uitgaande van een woningprogrammering waarbij tweederde van de woningen binnen het betaalbare segment valt. In dit kader heeft de initiatiefnemer een samenvatting van de businesscase voorgelegd, welke op 10 september is besproken met de planeconoom.

Uit deze bespreking is naar voren gekomen dat, bij een woningprogrammering van tweederde betaalbare woningen, de businesscase niet sluitend is. Zelfs na het doorvoeren van verschillende optimalisaties blijft een positief saldo uit. De oorzaken hiervan zijn voornamelijk terug te voeren op de volgende factoren:

- De kosten voor het saneren en bouwrijp maken van de locatie zijn hoog;
- De bouwkosten zijn aanzienlijk, mede door de opzet van het stedenbouwkundig plan, gebouwd parkeren, opstapeling van ambities en eisen, stijgende bouwkosten.

[redacted]

Scenario haalbaar

Initiatiefnemer heeft vervolgens een scenario uitgewerkt welke op termijn kan leiden tot een haalbare businesscase. Dat resulteert in onderstaande differentiatie met bijbehorend projectresultaat waarbij de paramaters onvoorzien / risico / AK ongewijzigd zijn gebleven.

[redacted]

Parkeeropgave

Bovenstaande programmering resulteert in onderstaande parkeerberekening gebaseerd op de nieuwe CROW-publicatie.

		Kencijfer*			**Plaatsen**		
Functie	**Aantal**	**Min**	**Gem**	**Max**	**Min**	**Gem**	**Max**
Huur, appartement, sociaal, < 75 m^2	27	0,35	0,65	0,95	9,45	17,55	25,65
Koop, appartement, 75-100 m^2	27	0,95	1,35	1,75	25,65	36,45	47,25
Koop, appartement, >100 m^2	26	1,35	1,75	2,15	35,10	45,50	55,90
Totaal	**82**				**70,2**	**99,50**	**128,80**

De parkeervraag bedraagt gemiddeld 99,5 parkeerplaatsen en maximaal 128,8 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden 110 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde situatie kan de parkeervraag volledig ruim op eigen terrein opgevangen worden.

Samenvattend

De betrokken partijen hebben de wens uitgesproken om woningbouw te ontwikkelen op de locatie van de voormalige Opel Centrale, gelegen aan de Rembrandtlaan te Papendrecht. Deze intentie is vastgelegd in een intentieovereenkomst. Partijen constateren gezamenlijk dat een haalbare businesscase niet mogelijk is wanneer tweederde van de woningprogrammering binnen het betaalbare segment valt. Het toevoegen van meer middeldure en dure woningen is noodzakelijk om een marktconform projectresultaat te realiseren. Het plan dient nog wel verder te worden geoptimaliseerd.

Met 82 woningen bedraagt de gemiddelde parkeereis 99,5 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden 110 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de start van de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het noodzakelijk dat de gemeente instemt met de voorgestelde aantallen en programmering. Wij gaan ervan uit dat de gemeente hiervoor de noodzakelijke afstemming met de provincie zal verzorgen.