

KADERDOCUMENT PC HOOFTLAAN 180

1. INLEIDING

De locatie PC Hooftlaan 180 bevindt zich aan de rand van het (nieuwe) centrum, op de rand van de woonwijk Westpolder. De locatie biedt kansen voor een hoogwaardige invulling van de centrumrand. De plek is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerterrein dat vooral overdag wordt benut. Dit parkeerterrein maakt onderdeel uit van de Grondexploitatie Centrum. De 1-laagse bebouwing valt daarbuiten. Dit pand stamt uit 1983, is een relikwie van het voormalige centrum van Papendrecht en huisvestte voorheen o.a. het jeugd- en jongerenwerk en de kunsttuleen. Het staat sinds 2 jaar grotendeels leeg.



Figuur 1 - Luchtfoto PC Hooftlaan

Haaks op de locatie is een woongebouw (eveneens uit 1983) gesitueerd van Woonkracht10 voor met name oudere inwoners van Papendrecht. In de plint van dit gebouw bevond zich voorheen de bibliotheek. Ook deze ruimte staat leeg en momenteel wordt een functiewijziging onderzocht. Onafhankelijk van het resultaat van dit onderzoek kan de PC Hooftlaan worden herontwikkeld.

Het parkeerterrein vormt ook de voornaamste ontsluiting van de ten westen van de locatie gelegen Elimkerk. De kerk valt met (hulp)voertuigen niet op een andere wijze te bereiken.

De gemeente wil de locatie PC Hooftlaan 180 slopen en op de plek van het huidige parkeerterrein een nieuw woongebouw realiseren. De nieuwbouw moet ruimte bieden aan ca. 25 appartementen,

gericht op starters. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zal het openbaar parkeren moeten verdwijnen, en zal een nieuwe ontsluiting moeten worden gerealiseerd voor de kerk.

Deze nota van uitgangspunten legt de ruimtelijke en financiële kaders en overige uitgangspunten vast voor de transformatie van de locatie. De ontwikkeling past niet binnen de vigerende beheersverordening, maar wel binnen de ambitie van de gemeente om de centrumranden te ontwikkelen. Vernieuwing en uitbreiding van het woonaanbod rond het winkelcentrum en huiskamer van Papendrecht vergroot de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum.

2. LOCATIE EN AFBAKENING

De locatie is gelegen in de wijk Westpolder en wordt omsloten door een watergang parallel aan de PC Hooftlaan, De Elimkerk, de bebouwing aan de Schooldwarsstraat en het woongebouw van Woonkracht 10 aan de Markt. Aan de overzijde van de Markt is in het kader van de centrumontwikkeling een 7-laags woongebouw gerealiseerd. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich een instelling voor beschermd-wonen van Philadelphia. Voorbij de Elimkerk ligt basisschool De Kameleon. De contouren van de locatie zijn op bijgaande kaart met rood aangegeven [figuur 2]



Figuur 2 – Contouren locatie

3. AANLEIDING EN BEOOGD RESULTAAT

De locatie maakt onderdeel uit van de centrumranden. Er zijn hier goede kansen voor woningbouwontwikkeling. Op macroniveau is in Papendrecht behoefte aan woningen, o.a. voor het op peil houden van het draagvlak voor voorzieningen. Ook stedenbouwkundig is het gewenst dat op de locatie een volume wordt toegevoegd dat reageert op het woongebouw aan de overzijde van de Markt.

Met de herontwikkeling wordt in de eerste plaats de realisatie van een woongebouw beoogd voor mensen aan het begin van hun wooncarrière, waarmee het woningaanbod wordt verruimd. Ook wordt een kwaliteitsslag beoogd van de centrumrand. Een secundaire doelstelling is verder terugdringen van het openbaar parkeren in het centrum op straat.

4. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Programmatisch betreft het planinitiatief bij benadering een woongebouw van 5 bouwlagen, dat ruimte biedt aan ca. 25 startersappartementen met bijbehorende parkeervoorziening, herinrichting van het achter het gebouw gelegen plantsoen en een beperkte aanpassing van de openbare ruimte ter plaatse van de Markt.

5. BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

5.1 Planologisch kader

De locatie ligt in de vigerende beheersverordening Papendrecht. De herontwikkeling van het pand aan de PC Hooftlaan past niet binnen de contouren van de beheersverordening. De afwijkingen van deze beheersverordening betreffen het bouwen buiten de bouwvlakken, het bebouwen van het parkeerterrein en de bouwhoogte. Door middel van een daarop toegesneden bestemmingsplan of een (uitgebreide) Wabo-vergunning kan aan de ontwikkeling medewerking worden verleend.

5.2 Papendrechts Woonplan

De gemeente stelt zich tot doel voldoende woningen te realiseren om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen. Bovendien wil de gemeente een bijdrage leveren aan de regionale groeiagenda. Deze uitbreiding van de voorraad wordt met name gerealiseerd door te verdichten.

Hoewel het woonplan met name inzet op de bouw van woningen in het duurdere segment, wil de gemeente ook ruimte blijven bieden om gericht te bouwen voor doelgroepen die dreigen in de knel te komen, zoals starters.

5.3 Omgevingsvisie Papendrecht

In en langs de centrumranden streeft de gemeente naar extra woningen, gericht op jonge gezinnen en tweeverdieners die zo bijdragen aan een sterk en aantrekkelijk centrum.

5.4 Overige beleidskaders

Voor de verder uitwerking van het plan gelden tenminste de volgende beleidskaders/uitgangspunten:

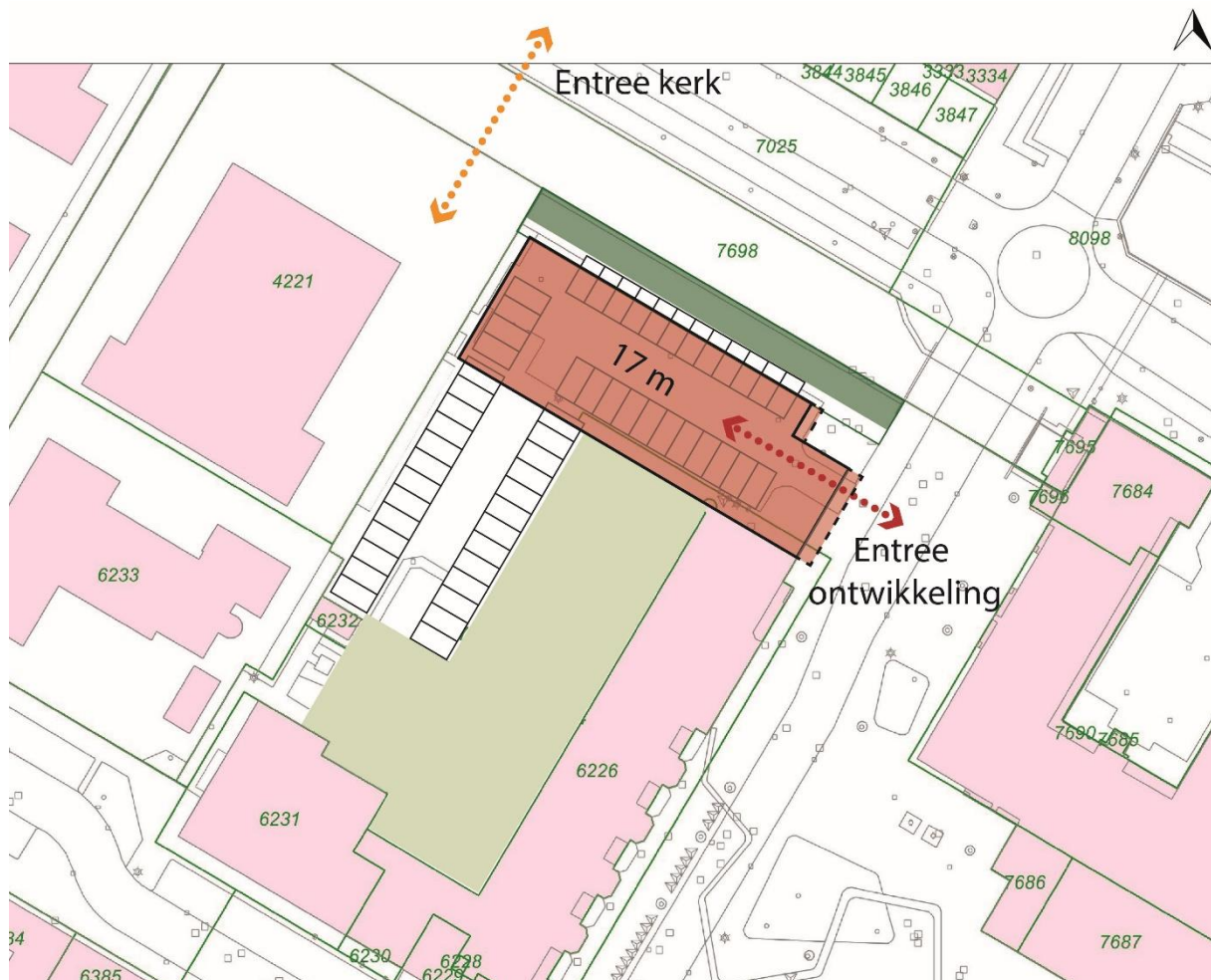
- Leidraad inrichting openbare ruimte
- Nota hoofdlijnen parkeerbeleid centrum
- Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan
- Beleid hogere grenswaarden geluid

6. UITGANGSPUNTEN VOOR PLANUITWERKING

6.1 Stedenbouwkundig kader

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Markeren van hoek centrum• In maat en schaal aansluiten op de stedelijke positie van de plek• Volume dat aansluit op naastgelegen gebouw |
|--|

Op het terrein van de huidige parkeerplaats kan een bouwvolume worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 17 meter, waarbij een hoogteaccent denkbaar is op de kop van de Markt. Op onderstaand figuur 3 is de maximale afmeting van dit bouwblok aangegeven. In hoogte is het ongeveer gelijk aan de bebouwing aan de Markt 2. De nieuwbouw ontnemt het zicht op de blinde kopgevel van het gebouw aan de Markt 2. Aan de voorzijde zijn ook uitstekende balkons mogelijk, aansluitend op de diepte van balkons in het naastgelegen gebouw.



Figuur 3 – bouwvlak nieuwbouw PC Hooftlaan

De (maximale) rooilijnen zijn als volgt gedefinieerd:

- de rooilijn aan de zijde van de Elimkerk ligt 2 meter uit de erfgrans.
- de rooilijn langs de PC Hooftlaan ligt 2 meter uit het talud van de watergang (5,5 m uit de kant van de watergang)
- de rooilijn aan de Markt volgt de rooilijn van Markt 2

Buiten de rooilijnen zijn aan de noord- en zuidzijde balkons toegestaan.

6.2 Architectonisch kader

- Eenduidige architectuur
- Geen open galerij
- Mee-ontworpen parkeerplinten onder het gebouw
- Woonoppervlakte gericht op 2-3 persoons huishoudens

De locatie vormt een entree naar het centrum. Daarom moet het gebouw worden ontworpen met een open uitstraling naar de omgeving. Gevels worden met zorg ontworpen, met variatie in grootte van gevelopeningen en in neggendieptes. Het gebouw krijgt geen open galerijen. De plint oogt aantrekkelijk en is integraal in het architectonisch ontwerp opgenomen. De entree is uitnodigend. Ook het dak (en de installaties op het dak) wordt ontworpen. Gevels en dak kunnen worden benut voor het aanbrengen van groen en voor bijvoorbeeld nestkasten.

De gemeente hecht eraan dat de woningen voldoende woonkwaliteit bieden voor 2 á 3 persoons huishoudens. Om deze woonkwaliteit te kunnen borgen bedraagt het woonoppervlak tenminste 60 m².

6.3 Milieu en duurzaamheid

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Ruimte voor groene gevels• Kwaliteit van het dakvlak (5e gevel) |
|--|

De Wet Geluidhinder is van toepassing op het plan. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal de ontwikkelaar een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit zal blijken of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, of een hogere waarde moet worden aangevraagd en welke maatregelen eventueel aan de gevels en in het ontwerp nodig zijn. Ook wordt aandacht besteed aan geluid als gevolg van evenementen op de Markt.

Het onderzoek dat voor bezonning wordt gehouden zal worden meegenomen in het bestemmingsplan. Een indicatief beeld hiervan is bij dit kaderdocument als bijlage opgenomen. Door de beperkte bouwhoogte van het voorstel is er geen windhinder te verwachten.

6.4 Buitenruimte

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Zo min mogelijk verhardten van de buitenruimte• Biodiverse groene inrichting van binnenterrein• Behoud van natuurvriendelijke waterkanten |
|---|

Algemeen

Aan de kant van de watergang bevindt zich een breed talud. Hoewel het talud en de watergang geen onderdeel uitmaken van het groenblauwe netwerk, worden zij belangrijk geacht als structurerend element in de toerit naar het centrum en in de wijkgroenstructuur. Hierin mag niet gebouwd worden. Het kunstwerk dat in het talud is opgenomen is in slechte staat en zal worden verwijderd.

Het plantsoen tussen de bebouwing zal opnieuw worden ingericht. Tijdens de bouwstadia dienen voorzieningen te worden getroffen om te handhaven bomen te beschermen.

Aan de zijde van de Markt liggen diverse vrij-verval rioleringsbuizen waarmee het hemelwater van het Marktplaatsplein en omgeving wordt afgevoerd richting de watergang. Deze overstort (leiding en putten) blijven op gemeentegrond. Het gebouw dient hiermee rekening te houden. Midden over het parkeerterrein ligt ook een middenspanningsleiding die de trafo voorziet in het plantsoentje. Deze gaat via een zinker onder de watergang door. Deze kabel en leidingen zal worden verlegd tot buiten het bouwvlak.

Voor de kavel geldt een waterbergingseis van 20mm op eigen terrein. Afvoer van daken vindt plaats direct naar de watergang.

Bomen

In het aan de achterzijde gelegen plantsoentje staan twee zogenaamde belevingsbomen, allebei berken geplant in 1960. Belevingsbomen staan op de groene kaart en hebben daardoor een beschermde status. Slechts indien er een ontheffing wordt verkregen, mogen deze bomen worden gekapt. Zij worden echter van zodanige waarde geacht dat getracht wordt om deze te behouden.

6.5 Verkeer

- Parkeren bewoners op eigen terrein, uit het zicht
- Parkeernorm in aansluiting op beoogde doelgroep van 1,7 voor eigen bewoners
- Inpandige fietsenstallingen

Parkeren (auto en fiets)

De ontwikkelaar zal een rapport bij de gemeente aanleveren, dat moet aantonen dat verkeersaspecten en parkeren geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen. Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte van ca. 1,7 parkeerplaatsen per woning. In beginsel dient per appartement 1 gebouwde parkeerplaats onder het gebouw te worden gerealiseerd. Er dient een harde koppeling te zijn tussen het parkeren en bewoning om onderverhuur of het niet afnemen van de parkeerplaats te voorkomen. Per woning wordt tenminste 1 parkeerplaats gekoppeld.

De vormgeving van de onder het gebouw te realiseren parkeergarage dient te voldoen aan de CROW-normen waarbij het in- en uitrijden op een vlotte en veilige wijze plaats vindt, met voldoende opstelgelegenheid buiten de doorgaande verkeersstroom. Aan de zijde van de PC Hooftlaan dient de gevel van de garage (visueel) gesloten te zijn. Alle vakken dienen functioneel en praktisch bruikbaar te zijn.

De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor een gebouwde voorziening voor fietsparkeren voor bewoners op maaiveldniveau.

Ontsluiting Elimkerk

In overleg met de Elimkerk zal een nieuwe verbinding over het water worden gerealiseerd, die aansluit op de PC Hooftlaan

7. PLANNING EN FASERING

7.1 Planning

Na instemming met de stedenbouwkundige en architectonische kaders door de raad en van het project aan de grondexploitatie Centrum, zal een planologische procedure worden doorlopen en zal het project aan de markt worden aangeboden. Het streven is nog in 2021 het bestemmingsplan op te stellen. Binnen drie jaar na gunning dient het pand te zijn opgeleverd.

7.2 Fasering

De ontwikkeling voltrekt zich in een viertal fasen:

- Sloop bestaande opstallen
- Realisatie ontsluiting Elimkerk
- Realisatie appartementen
- Herinrichten openbaar gebied en oplevering.

8. INSPRAAK EN COMMUNICATIE

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten is deze ter inzage gelegd en op de website van de gemeente gepubliceerd. Direct omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de plannen. Gedurende een periode van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren. Op basis van de reacties is ervoor gekozen een eenlaagse optopping op de hoek van het gebouw te laten vervallen. Een overzicht van de reacties is als bijlage gevoegd bij dit projectdocument. Omwonenden zullen schriftelijk worden geïnformeerd over het verdere verloop van de planologische procedure.

9. FINANCIËLE UITGANGPUNTEN

De ontwikkeling wordt ingebracht in de lopende grondexploitatie Centrum. Uitgangspunt voor deze deelontwikkeling is tenminste een neutraal saldo. Conform het grondprijsbeleid van de gemeente worden gronden ingebracht tegen marktconforme waarde. De boekwaarde op de bestaande panden is nihil. Voor een uitgebreidere beschrijving van de financiële uitgangspunten en risicoanalyse wordt verwezen naar de vertrouwelijke financiële bijlage.

De ingediende plannen worden beoordeeld naar hoogte van de grondwaardebieding en kwaliteit (architectuur en duurzaamheid). Voor zover sprake is van planschade, komt deze in mindering op de grondwaarde.

10. BIJLAGEN

1. Overzicht bezwaren en suggesties bewoners
2. Bezonningsstudie
3. Financiële bijlage (vertrouwelijk)