

Vorbereidingsmemo

meningsvormend

Aan: Raad

Van: Agendacommissie

Datum: 11 september 2024

Betreft

X Collegebrief

X Wensen en bedenkingen

Titel en datum van het stuk (+ link) / Onderwerp voor de sessie

Stand van zaken stedenbouwkundige visie Stadsdeelcentrum Paddepoel

Collegebrief : [Stand-van-zaken-stedenbouwkundige-visie-Stadsdeelcentrum-Paddepoel](#)

Ambtelijke contactgegevens voor technische vragen:

Zie bijlage (achter inlogcode)

Korte samenvatting:

De wens om het stadsdeelcentrum Paddepoel te revitaliseren bestaat al een lange tijd. Zo werd de modernisering van het winkelcentrum al genoemd in de gemeentelijke Structuurvisie Detailhandel van 2011 en is er sinds 2018 in het kader van de wijkvernieuwing met diverse betrokkenen samengewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan Kloppend Hart Paddepoel (maart 2020). Dit vond plaats binnen het in co-creatie tot stand gekomen Lab Kloppend Hart Paddepoel, een samenwerking tussen gemeente, bewoners, ondernemers en professionele vastgoedpartijen in en rond het winkelcentrum.

De kern van de wens tot modernisering betreft het naar buiten keren van een in zichzelf gekeerd winkelcentrum. De gesloten gevels open maken en verbinding maken met de wijk. Het hoofddoel is het toekomstbestendig maken van het stadsdeelcentrum en het meer te laten functioneren als het kloppende hart van Paddepoel.

Uitgangspunten/principes die wij als college hebben meegegeven aan de ontwikkelaar MWPO en de CVvE voor de stedenbouwkundige visie zijn:

Toekomstbestendig maken van het winkelcentrum:

- De integrale visie omvat het gehele bestaande centrum en de directe omgeving. Deze worden toekomstbestendig gemaakt, inclusief de openbare ruimte.
- De visie voorziet in het toevoegen van niet-winkelfuncties en meer ruimte voor ontmoeten en verblijven. Het toevoegen van een functiemix aan het centrum die varieert in activiteit en gebruikstijdstippen, bevordert de levendigheid van het centrum.
- De CVvE investeert in revitalisering waaronder onder andere: entrees worden vernieuwd, de toegankelijkheid wordt verbeterd, de bestaande vloer wordt vervangen, de uitstraling van de overkapping wordt aangepakt, de buitengevels worden wat uitstraling betreft in lijn gebracht met de te realiseren nieuwbouw op parkeerterrein P1, etc.

Parkeren:

- Voor wat betreft het parkeren wordt de beleidsregel Parkeernormen 2024 toegepast.
- Het parkeren voor bezoekers wordt (in fases) geconcentreerd in één nieuw te bouwen bovengrondse parkeergarage op het huidige parkeerterrein P1 (tegen het winkelcentrum aan). Het huidige parkeerterrein P2 (rondom tankstation) wordt daarmee uitgefaseerd, om zoekverkeer van bezoekend publiek te voorkomen. Parkeren op straat, in de openbare ruimte, wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd om ruimte voor voetganger en fietser te realiseren.

Woningbouw

- Gefaseerde realisatie van woningen op de bestaande parkeerterreinen P1 en P2 (beiden in eigendom van de CVvE), op dit moment wordt daarbij gedacht aan in totaal ca.425 woningen.
- We zien ruimte voor toevoeging van nieuwe hoogte-accenten, in relatie tot de bestaande bebouwing. Beleidsmatig worden deze onder andere geborgd in het Handboek Hoger bouwen welke gelijktijdig met dit schrijven aan u wordt aangeboden.
- Bij het stadsdeelcentrum wordt een gedifferentieerd woonprogramma aangeboden dat een optimale bijdrage kan leveren aan de ongedeelde stad. Paddepoel heeft nu stedelijk gezien een relatief groot aandeel sociale huur. In de directe omgeving zijn vervangbouwplannen van woningcorporaties. Er zijn weinig locaties beschikbaar voor andere segmenten, de meeste locaties die vrij komen bij herstructurering zijn in bezit van woningcorporaties. Stadsdeelcentrum Paddepoel biedt kans om aan de ongedeelde stad te werken door een grotere inzet op andere segmenten. Vooralsnog gaan we voor stadsdeelcentrum Paddepoel uit van 20% sociaal programma.

Financiering en uitvoering:

- De Nota Kostenverhaal wordt toegepast (ontwikkelaar/eigenaren dragen bij aan investeringen in de openbare ruimte).
- Om een integraal plan te kunnen ontwikkelen en realiseren wil de gemeente, conform de brief 'Ontwikkeling tankstation locaties' (d.d. 22-12-2022), in gesprek met de CVvE over de relocatie van het BP-tankstation op P2. Met een eventuele relocatie komt ruimte vrij om een integraal plan te maken met (woningbouw en groen) ontwikkeling op de P2-locatie. - De fasering van de plannen moet worden geborgd (zorg dragen voor de aanpak van het gehele centrum en niet slechts één fase).
- Voor wat betreft de openbare ruimte heeft de gemeente in haar meerjarenprogramma aanvullende middelen gereserveerd, waaronder de realisatie van een beleefplek Zonnelaan en knip Eikenlaan.

Het college neemt graag uw wensen en bedenkingen mee in de stedenbouwkundige visie.

Wijze van behandeling

Meningsvormende sessies zijn bedoeld voor het uitwisselen en met elkaar confronteren van meningen van de verschillende raadsfracties m.b.t. het genoemde onderwerp. Dit in voorkomende gevallen met het oog op het maken van een definitieve keuze in een later stadium, in de besluitvormende vergadering. Tijdens de meningsvormende fase stellen raadsleden alleen politieke vragen aan elkaar of aan het college en geven vooral aan waarom ze het wel of niet eens zijn met de uitgezette of voorgestelde lijn. De voorzitter kan tot besluit van deze sessie, ten behoeve van agendering in de volgende (besluitvormende) fase aan de deelnemers een conclusie van de bespreking voorleggen.

Voor deze meningsvormende sessie is 90 minuten beschikbaar. De maximum spreektijd per fractie bedraagt maximaal 4 minuten voor raadsleden en 16 minuten voor het college, exclusief interrupties. De *eerste termijn* is bedoeld voor evt. politieke vragen aan het college; in deze termijn worden geen interrupties toegestaan. De *tweede termijn* is bedoeld voor uw woordvoering en voor onderling debat. De voorzitter kan, bijv. vanwege de aanwezigheid van meerdere sprekers, de spreektijd per fractie ter vergadering inkorten.

Reden voor de keuze voor conform cq meningsvormend (indien van toepassing)

De raad kan in deze fase wensen en bedenkingen meegeven voor de stedenbouwkundige visie.