

Gemeente Albrandswaard
Hofhoek 5
3176 PD POORTUGAAL

Correspondentieadres
Postbus 1000
3160 GA RHOON

+31 (0)10 506 11 11 Telefoon
+31 (0)10 501 81 80 Fax
info@albrandswaard.nl E-mail

Nota van uitgangspunten

Centrumontwikkeling Poortugaal

31 augustus 2011
Definitief

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Procedure	4
1.4 Marktonderzoeken	4
2. Plangebied	5
2.1 Ligging en begrenzing	5
2.2 Bestemmingsplan	5
3. Uitgangspunten	6
3.1 Wonen	6
3.1.1 Beleid	6
3.1.2 Ruimtelijk kader	7
3.1.3 Marktonderzoek	7
3.2 Detailhandel	7
3.2.1 Beleid	7
3.2.2 Ruimtelijk kader	7
3.2.3 Marktonderzoek	7
3.3 Horeca	8
3.3.1 Beleid	8
3.3.2 Marktonderzoek	8
3.4 Verkeer en parkeren	8
3.4.1 Marktonderzoek	8
3.4.2 Parkeerbalans	9
3.4.3 Verkeersontsluiting	9
3.5 Bouwmassa en beeldkwaliteit	10
3.5.1 Beleid	10
3.5.2 Ruimtelijk kader	10
3.5.3 Marktonderzoek	10
3.6 Financiën	10
3.7 Overige zaken	10
4. Programma	11
4.1 Deelgebied 1	11
4.1.1 Detailhandel en horeca	11
4.1.2 Wonen	11
4.1.3 Overige	12
4.2 Deelgebied 2	12
4.3 Parkeren	12

4.4	Financiële toets	12
4.5	Stedenbouwkundig ontwerp en massastudie	13
4.6	Bestemmingsplan	13
5.	<i>Bijlagen</i>	13
Bijlage I	Overzichtstekening en luchtfoto met plangrenzen	13
Bijlage II	Parkeerbalans met tekening	13
Bijlage III	Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1	13
Bijlage IV	Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 2	13
Bijlage V	Massastudie deelgebied 1	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De revitalisatie van het centrumgebied is een gefaseerde, meerjarige ontwikkeling. Na voltooiing van eerdere deelprojecten en de recente (definitieve) komst van de discount supermarkt ALDI, rest op dit moment de afronding van de laatste twee fasen (deelgebieden). De laatste twee deelgebieden zijn gelegen aan de Emmastraat, op de locatie waar momenteel de gebouwen Emmastraat 44 en Waalstraat 6 zich bevinden. Voor de maximale sturing op het ruimtelijk en financiële kader, worden alle uitgangspunten voor een integrale uitwerking van de laatste twee ontwikkellocaties in beeld gebracht.

1.2 Doel

Het doel van deze nota van uitgangspunten is:

- De ontwikkelingsprocedure een duidelijke start geven;
- De (beleids)uitgangspunten voor beide ontwikkelingen vast te stellen;
- Aan de hand van de uitgangspunten een uitwerking maken van het programma op beide ontwikkellocaties.

1.3 Procedure

De nota van uitgangspunten is de eerste stap in het proces om te komen tot een programma op de twee resterende ontwikkellocaties. Om tot een bouwplan te komen zijn eerst de uitgangspunten van alle invloedsfactoren uiteengezet. Vervolgens is aan de hand van de gedefinieerde uitgangspunten een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Voordat het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in een definitief bouwplan, is het van belang te weten of er draagvlak is bij het gemeentebestuur. Daarom wordt deze nota van uitgangspunten en het bijbehorende stedenbouwkundig ontwerp aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

1.4 Marktonderzoeken

Ten behoeve van de uitwerking van het programma zijn enkele marktonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken dienen tevens als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het gaat om de onderstaande marktonderzoeken.

Distributie Planologisch Onderzoek

Ten behoeve van het ontwikkelen van detailhandel in het centrum van Poortugaal is in opdracht van de gemeente Albrandswaard een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) d.d. 17 mei 2011 uitgevoerd.

Onderzoek More for you

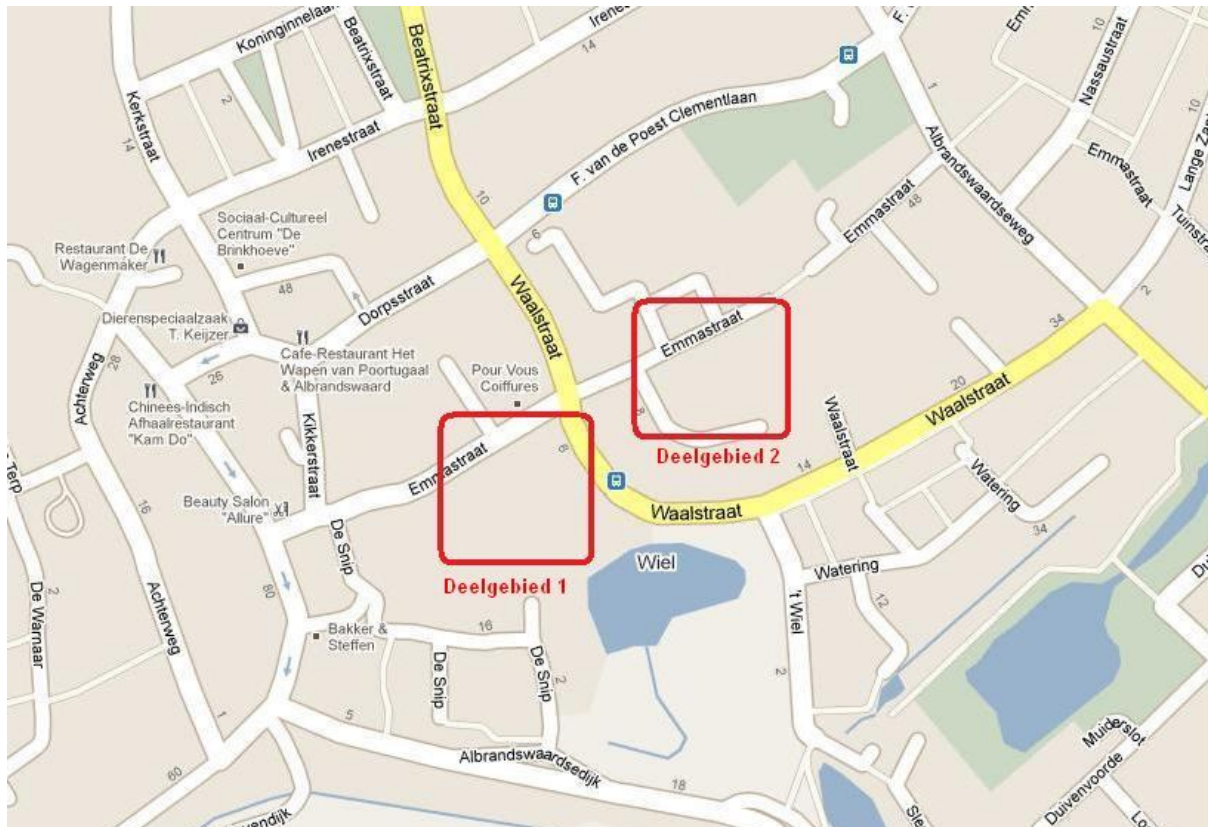
In het kader van de toekomstvisie is door adviesbureau "More for you" een onderzoek** uitgevoerd naar de leefstijlen en (consumenten)behoeften binnen de gemeente Albrandswaard. Aanvullend op dit onderzoek is voor Poortugaal onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de toekomstige invulling van deze centrumontwikkeling. Aan de hand van een marktanalyse wordt het ontwerp getoetst aan de woonbehoefte, lifestyle en het budget van de inwoners van de gemeente Albrandswaard.

** De raad wordt in het kader van de toekomstvisie later geïnformeerd over de inhoud van dit rapport.

2. Plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het projectgebied van de laatste twee deelfasen is gelegen aan de Emmastraat. Deelgebied 1 ligt ten westen van de Waalstraat. Deelgebied 2 betreft het gebied dat zowel noordelijk als oostelijk van de Waalstraat gelegen is. De ligging van beide ontwikkellocaties is op onderstaande overzichtskaart globaal aangegeven, deelgebied 1 links en deelgebied 2 rechts. Een luchtfoto met de exacte plangrenzen is te vinden in Bijlage I.



2.2 Bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" uit 1999. Het centrumgebied waarin deelgebied 1 ligt, is hierin als ontwikkelingsgebied aangeduid waarvoor een uit te werken bestemming is vastgesteld. Voor deelgebied 2 geldt de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Voor de ontwikkeling van beide deelgebieden dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, in de vorm van een uitwerkingsplan dan wel een nieuw bestemmingsplan.

3. Uitgangspunten

3.1 Wonen

3.1.1 *Beleid*

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2009 de “Woonvisie 2009-2013” vastgesteld. Hieruit volgt dat de gemeente zich de komende jaren extra wil inzetten voor de “kwetsbare” huishoudens, onder andere:

- Lagere inkomensklassen (sociale huur);
- Starters op de woningmarkt;
- Senioren (aangepaste woningen); en
- Mensen met een hulpvraag (wonen- zorgcombinatie).

Voor deze groepen moet in de komende jaren aanbod worden gecreëerd, om voor hen voldoende woonmogelijkheden te scheppen.

Tevens onderschrijft de woonvisie een tekort aan woningen voor doorstromers, welke graag een “kwaliteitsslag” maken in hun woonomgeving. Onderstaande passage bevestigt dit.

Doorstromers tot 55 jaar willen graag een ‘kwaliteitsslag’ maken in hun wooncarrière. Zowel van een huur- naar een koopwoning, maar ook naar een ruimere woning. Er bestaat grote vraag naar 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen van meer dan € 250.000,-.

Passage uit woonvisie

Sociale huur en wonen-zorgcombinaties

Voor de sociale huur is het van belang dat de woningvoorraad minimaal op peil wordt gehouden en zo mogelijk wordt uitgebreid. Ten aanzien van mensen met een hulpvraag (wonen- zorgcombinatie) zijn voornamelijk geen nadere doelen gesteld.

Starters

Gelet op de financiële mogelijkheden van starters, betekent dit dat er met name vraag is naar goedkope eengezinswoningen tot € 200.000,-. Zie ook onderstaande doelstelling uit de woonvisie:

Startersdoelstelling

Uit de analyse blijkt dat er een grote vraag is naar goedkope ééngesins koopwoningen tot €200.000. In dit segment is het aanbod beperkt. We zetten daarom in op het vergroten van dit aanbod met circa 40 woningen tot 2020, en het verruimen van de financiële toegankelijkheid.

Passage uit woonvisie

Senioren

Voor senioren is met name vraag naar nultredenwoningen.

Het huidige aanbod aan seniorenwoningen sluit niet goed aan op de behoefte. Met name in de kernen Rhooen en Poortugaal zal de vraag naar nultredenwoningen in de toekomst toenemen.

Passage uit woonvisie

Centrumontwikkeling Poortugaal

Conclusie van de woonvisie is dat in de centra van Poortugaal en Rhooen de nadruk komt te liggen op het realiseren van seniorenwoningen.

Concreet betekent dat voor Rhooen en voor Poortugaal een accent op wat meer seniorenwoningen, en een accent op wat meer appartementen om in de lokale behoefteontwikkeling naar één en tweepersoonshuishoudens te voorzien.

Passage uit woonvisie

3.1.2 Ruimtelijk kader

Het vigerende bestemmingsplan geeft binnen de uit te werken bestemming voor deelgebied 1 de mogelijkheid van het realiseren van minimaal 20 en maximaal 30 woningen. In de voorgaande ontwikkelingen zijn reeds 18 woningen gerealiseerd. Wanneer er in deelgebied 1 meer dan 12 woningen worden gerealiseerd, dient een procedure voor een nieuw bestemmingsplan te worden doorlopen. Wanneer er niet meer dan 12 woningen worden gerealiseerd kan worden volstaan met een uitwerking in een uitwerkingsplan.

Voor deelgebied 2 geldt de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure voor een nieuw bestemmingsplan te worden doorlopen.

3.1.3 Marktonderzoek

Het onderzoek van More for you wijst uit dat er bij de ontwikkeling van het centrum van Poortugaal markt is voor twee bevolkingsprofielen, namelijk "het jonge gezin" en "de verzilveraar".

Het Jonge Gezin zoekt het gemak van een nieuwbouw koopwoning met een ruime tuin. Dit kan een rijwoning of een tweekapper zijn. Ze stellen de nabijheid van voorzieningen op prijs.

De verzilveraar staat model voor het senioren echtpaar dat de huidige te grote woning verkoopt, om een comfortabel koopappartement te betrekken. Bij voorkeur een gelijkvloers appartement.

3.2 Detailhandel

3.2.1 Beleid

Ten aanzien van de vestiging van detailhandel is geen beleid binnen de gemeente Albrandswaard aanwezig. Wel is er een bestuurlijke wens voor het vestigen van enkele winkeltjes tussen de PLUS en de (toekomstige) ALDI.

3.2.2 Ruimtelijk kader

Het vigerende bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" uit 1999 biedt qua hoeveelheid vierkante meters onvoldoende ruimte om naast het vestigen van een discount supermarkt, tevens detailhandel in het centrum (deelgebied 1) te vestigen. Naar aanleiding van de uitkomsten van het DPO kan worden gesteld dat het bestemmingsplan hierin achterhaald is.

3.2.3 Marktonderzoek

Uit het DPO blijkt dat er, naast de komst van een discount supermarkt, ruimte is voor:

1. De vestiging van circa 55 tot 345 m² winkelvloeroppervlak in de dagelijkse artikelensector;
2. De vestiging van maximaal 930 m² winkelvloeroppervlak in de niet-dagelijkse artikelensector.

Speciale aandacht gaat uit naar invloed van een eventuele ontwikkeling van een discount supermarkt in het centrum van Rhoon. Het vestigen van een discount supermarkt in Rhoon heeft invloed op de hoeveelheid te ontwikkelen vierkante meters winkeloppervlak in Poortugaal. Momenteel zijn er echter nog geen concrete plannen voor het vestigen van een discount supermarkt in Rhoon. Als uitgangspunt voor de centrumontwikkeling Poortugaal wordt gehanteerd dat er binnen de exploitatieperiode en/of opdrachtperiode geen discounter in Rhoon komt. In het scenario dat er wel een dergelijke vestiging komt, geeft het DPO aan dat er met een lager aantal vierkante meters aan dagelijkse goederen in Poortugaal Centrum rekening moet worden gehouden.

Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Rhoon dient er rekening mee gehouden te worden, dat het vestigen van een discount supermarkt mogelijk een negatieve werking heeft op de levensvatbaarheid van de winkels in het centrum van Poortugaal.

De uitkomsten van het DPO bieden voldoende onderbouwing om het vestigen van detailhandel in een nieuw bestemmingsplan wel mogelijk te maken. Hiervoor dient een bestemmingsplanprocedure voor een nieuw bestemmingsplan te worden doorlopen.

3.3 Horeca

3.3.1 *Beleid*

Te aanzien van de vestiging van horeca is geen beleid binnen de gemeente Albrandswaard aanwezig.

3.3.2 *Marktonderzoek*

Het uitgevoerde DPO geeft aan dat er naast de vestiging van winkels ook ruimte is voor horecavoorzieningen in het centrum van Poortugaal. Met name de toevoeging van daghoreca kan een bijdrage leveren aan het versterken van de aantrekkingskracht van Poortugaal.

Tevens kunnen horecavoorzieningen bijdragen aan de levendigheid van het centrum, zie ook onderstaande passage uit het DPO.

Poortugaal kan zich op dat gebied onderscheiden door bij de bouw en inrichting van de openbare ruimte aansluiting te zoeken bij de historische ambiance van het centrum. Belangrijk hierbij is dat het intieme karakter wordt gehandhaafd of zelfs versterkt en er levendigheid wordt gebracht in het centrum. Dit laatste kan door het toevoegen van horeca met terrassen en dergelijke.

Passage uit DPO

Ook het onderzoek van More for you wijst uit dat het toevoegen van enkele (kleine) horecagelegenheden de aantrekkingskracht van het centrum van Poortugaal versterkt. Ook wordt veel waard gehecht aan de pittoreske sfeer.

Gegeven het woonconcept en de doelgroepen betekent dit dat er op de locatie, in onze ogen, met wat grotere massa's gebouwd kan worden, maar dat dit dan weer wel in relatief kleine korrelgrootte uitgewerkt dient te worden. Dit kan door bijvoorbeeld de gevels veel te laten verspringen, door veel variërende dakoplossingen te bieden en door gebruik te maken van poortjes en veel voordeuren aan de straatzijde. Als indicatie zouden we de toe te passen massa's niet groter laten ogen dan de recente huidige hoogbouwbebouwing op de hoek van de Waalstraat en de Emmastraat. Verder kan een net wat hoger bouwelement aan de parkeerplaats als een landmark een evenwicht met de hoek Emmastaat / Waalstraat bieden. De rug die de nieuwe bebouwing biedt wordt hiermede net wat robuuster aangezet, zonder het dorpse karakter te verliezen.

Passage uit More for you

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 *Marktonderzoek*

Zowel de bereikbaarheid van het centrum, als de parkeervoorzieningen zijn van grote invloed op het mogelijke programma in het centrum van Poortugaal. Het DPO geeft aan dat goede parkeervoorzieningen niet behoort tot de belangrijkste bezoekredenen, echter het ontbreken van goede parkeervoorzieningen wordt wel als argument genoemd om elders inkopen te gaan doen. Het creëren van goede parkeervoorzieningen biedt kansen in het centrum van Poortugaal om zich te onderscheiden ten opzichte van concurrerende winkelgebieden. Belangrijk hierbij is dat er voldoende parkeergelegenheid is en dat deze goed is verspreid over het winkelgebied. Hierbij wordt tevens het volgende opgemerkt:

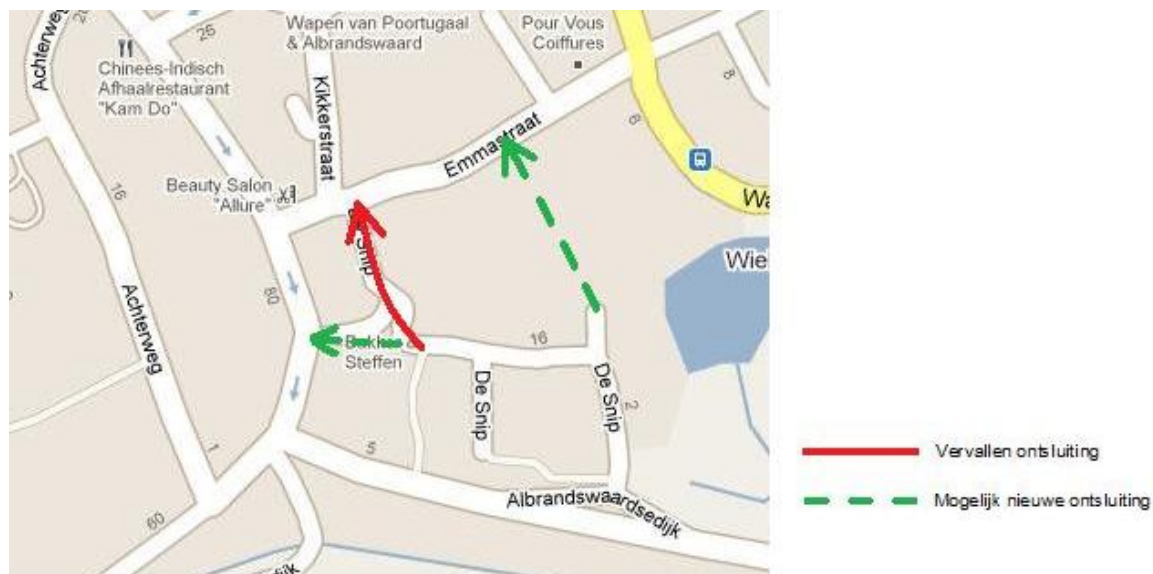
Belangrijke aandachtspunten zijn de bereikbaarheid, de sfeer en uitstraling van de bebouwde en onbebouwde omgeving en de parkeertarieven en –mogelijkheden. Alleen op deze aspecten kan Poortugaal zich in positieve zin onderscheiden van de grotere concurrerende winkelcentra, zoals in Hoogvliet.

Passage uit DPO

Op basis van de eisen van het vigerende bestemmingsplan en de richtlijnen van de Stichting CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, is een parkeerbalans voor beide deelgebieden opgesteld. Deze parkeerbalans is te vinden in Bijlage II.

3.4.3 Verkeersontsluiting

Met de komst van de ALDI is de calamiteitenontsluiting (voor nood- en hulpdiensten) naar De Snip komen te vervallen. In de huidige situatie dient het tijdelijke marktplein als tweede ontsluiting. Vanuit verkeerskundig en veiligheidsoogpunt is het een wens een calamiteitenontsluiting voor de woningen van De Snip te realiseren. Deze wens dient als uitgangspunt voor het integrale ontwerp voor deelgebied 1. Vanwege de goede ontsluiting heeft de noordelijke route hierbij de voorkeur.



3.5 Bouwmassa en beeldkwaliteit

3.5.1 *Beleid*

Het beleid ten aanzien van de beeldkwaliteit is vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Albrandswaard.

3.5.2 *Ruimtelijk kader*

Het bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" geeft binnen de uitwerkingscontouren de mogelijkheid tot het realiseren van ten hoogste drie bouwlagen, al dan niet met een kap. Ten behoeve van (steden)bouwkundige accenten kan medewerking worden verleend aan de bouw van een extra bouwlaag.

3.5.3 *Marktonderzoek*

Uit onderzoek is gebleken dat het centrum van Poortugaal een recreatief zeer aantrekkelijke bestemming is. Vooral de pittoreske uitstraling van het dorp wordt gezien als een sterk punt. Wat tevens als positief wordt beschouwd is de historiserende nieuwbouw, zoals deze reeds langs de Waalstraat is gebouwd. Hiermee ontstaat een mooie ongeforceerde overgang van "oud naar nieuw". Hierbij wordt opgemerkt dat hoogbouw prima past binnen het bestaande centrum, mits de historiserende bebouwing een "echte" uitstraling heeft.

3.6 Financiën

De financiële kaders van het project zijn in mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld de Rapportage Grondexploitatie 2011 (geheim). De ontwikkeling van beide deelfasen is hierin normatief vertaald, omdat een concrete invulling nog ontbrak. Aan de hand van de genoemde uitgangspunten is het plan nader uitgewerkt. De grondexploitatie geldt hierbij tevens als uitgangspunt.

3.7 Overige zaken

Vanuit beheersmatig oogpunt is het gewenst dat er een milieupark aanwezig is in (nabijheid van) het winkelgebied. Een milieupark bestaat uit enkele ondergrondse containers voor de inzameling van recyclebaar afval, onder andere glas, papier en textiel. Binnen deelgebied 1 moet worden gezocht naar een locatie voor een dergelijke voorziening.

4. Programma

Aan de hand van de in hoofdstuk 3 genoemde uitgangspunten is voor beide deelgebieden een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het conceptontwerp stedenbouw van beide deelgebieden is als bijlage bij deze nota van uitgangspunten gevoegd. In dit hoofdstuk worden de afwegingen voor enkele keuzes nader toegelicht.

4.1 Deelgebied 1

Het plangebied van deelgebied 1 wordt ingesloten door zowel hoogbouw als laagbouw. Ten noorden van het gebied bevindt zich het nieuwe historiserende gebouw van de PLUS, terwijl het gebied aan de zuidkant grenst aan de twee villawoningen aan Het Wiel.

Vanwege zijn ligging vormt deelgebied 1 een overgang “van hoog naar laag”. Aan de kant van de Emmastraat moet het programma ruimtelijke weerstand geven aan het gebouw van de PLUS. Aan de andere kant is een hoge bebouwing aan de kant van de bestaande villa's niet gewenst.

Tevens vormt het gebied een overgang “van nieuw naar oud”.

4.1.1 Detailhandel en horeca

Uit het DPO is gebleken dat er ruimte is voor het vestigen van detailhandel in het centrum van Poortugaal. Teneinde de twee supermarkten (ALDI en PLUS) qua winkelgebied met elkaar te verbinden wordt er in de plint van deelgebied 1 detailhandel gerealiseerd. De kruising van de Emmastraat met de Waalstraat wordt hierbij gezien als het begin van het winkelgebied. Tevens is er in de plint ruimte voor daghoreca.

Door het realiseren van haaks parkeren langs de Emmastraat – deze wens is ook uitgesproken door de bewoners en ondernemers – wordt de parkeergelegenheid langs het gehele winkelgebied verdeeld. Deze decentralisatie van de parkeervoorzieningen komt de bedrijfsvoering van de toekomstige winkels ten goede.

Omdat het gaat om kleinschalige winkels en de bevoorrading doorgaans buiten de piekuren plaatsvindt, is het niet noodzakelijk aanvullende maatregelen te treffen ten behoeve van de bevoorrading.

Er wordt in overleg met de toekomstige ontwikkelende partij getracht de plint dusdanig in te richten, dat bij leegstand van winkels er ook woningen mogelijk zijn.

4.1.2 Wonen

Boven de winkels aan de Emmastraat worden appartementen gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid om conform de woonvisie starterswoningen en seniorenwoningen te ontwikkelen. Het realiseren van seniorenwoningen wordt tevens door het marktonderzoek ondersteund. Zowel vanuit stedenbouwkundig als financieel oogpunt worden de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt geheel benut. Dit houdt in dat de bebouwing langs de Emmastraat grotendeels bestaat uit drie lagen met een kap.

De bouwmassa biedt reëel gezien de ruimte voor circa 25 tot 45 woningen afhankelijk van verdeling naar de grootte van de woningen. De parkeerbalans biedt het plan ruimte voor maximaal 30 woningen. Derhalve is de bovengrens vastgesteld op 30 woningen. Indien de ontwikkelaar tijdens het uitwerken van zijn bouwplan het parkeren weet te optimaliseren, kan in overleg met de gemeente van deze norm worden afgeweken.

Tussen de appartementen en de bestaande villa's worden langs de Waalstraat twee 2-onder-1-kap woningen gerealiseerd. Deze woningen vormen een stedenbouwkundige overgang van de lage villa's naar het hoge appartementencomplex.

4.1.3 Overige

De ingang naar het binnenterrein doet tevens dienst als calamiteitenroute voor De Snip. Gezien deze calamiteitenontsluiting is het gewenst om de rijbaan openbaar te houden. De weg wordt ter plaatse van De Snip fysiek afgesloten (d.m.v. een uitneembare voorziening). Vanwege deze calamiteitenroute is het niet toegestaan om de doorgang aan de zijde van de Emmastraat fysiek af te sluiten.

Op de kruising van de Emmastraat met de Waalstraat is ruimte voor het plaatsen van een ondergronds milieupark.

Qua bouwmassa past het programma binnen de uitwerkingskaders van het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Deelgebied 2

De mededeling van de woningbouwvereniging Poortugaal dat de huurwoningen langs de Waalstraat in de komende jaren niet voor herstructurering c.q. renovatie in aanmerking komen, heeft geleid tot de keuze om dit onderdeel bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2011 buiten de grondexploitatie te laten. Rekening houdend met de wens van de woningbouwvereniging, is gezocht naar een programma dat een sterk uitgangspunt vormt voor een toekomstige ontwikkeling

Vanwege de bestaande bouw aan de noordzijde van de Emmastraat – hier staan enkele vrijstaande woningen – ligt het voor de hand ook aan de zuidkant te kiezen voor een kwalitatief hoogstaande vorm van wonen. Bovendien is er binnen deelgebied 2 te weinig ruimte om voldoende parkeervoorzieningen te creëren voor een eventueel appartementencomplex.

Een studie naar de invulling van dit deelgebied heeft geresulteerd in vier 2-onder-1-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen geven een goede ruimtelijke overgang van 2-onder-1 kap woningen naar de bestaande school. Door de diepte van de percelen kunnen bewoners twee auto's op eigen terrein parkeren. Bovendien worden er binnen het plangebied extra parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Deze parkeerstrook fungeert in de winkelpieken tevens om het tekort aan parkeerplaatsen in deelgebied 1 op te vangen.

Met het bovengenoemde programma vormt deelgebied 2 een sterk uitgangspunt met weinig stedenbouwkundige belemmeringen voor de verwachte toekomstige ontwikkelingen langs de Waalstraat.

4.3 Parkeren

Uit de bijgevoegde parkeerbalans wordt geconcludeerd dat het huidige ontwerp voldoet aan de parkeernormen.

Indien de ontwikkelaar tijdens het uitwerken van zijn bouwplan het parkeren weet te optimaliseren, kan in overleg met de gemeente van het maximaal aantal woningen worden afgeweken. Er zal echter te allen tijde moeten worden voldaan aan de parkeerbalans.

4.4 Financiële toets

De financiële consequenties van het programma zijn getoetst aan de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Hieruit is gebleken dat het financiële resultaat geen significante afwijkingen vertoont en binnen de vastgestelde financiële kaders valt.

4.5 Stedenbouwkundig ontwerp en massastudie

Het programma van beide deelgebieden is vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp is als bijlage bij deze nota gevoegd, deelgebied 1 in bijlage III en deelgebied 2 in bijlage IV. Tevens is er van deelgebied I een massastudie bijgevoegd (bijlage V).

4.6 Bestemmingsplan

De vertaling van dit programma krijgt zijn beslag in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp, dat in 2011 wordt geactualiseerd.

5. Bijlagen

Bijlage I ***Overzichtstekening en luchtfoto met plangrenzen***

Bijlage II ***Parkeerbalans met tekening***

Bijlage III ***Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1***

Bijlage III bevat het stedenbouwkundige ontwerp van deelgebied 1. Dit ontwerp bestaat uit een overzichtstekening met dwarsprofielen.

Bijlage IV ***Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 2***

Bijlage IV bevat het stedenbouwkundige ontwerp van deelgebied 2. Dit ontwerp bestaat uit een overzichtstekening met dwarsprofielen.




Bijlage V ***Massastudie deelgebied 1***

Bijlage V bevat de massastudie van deelgebied 1. Dit ontwerp bestaat uit een 3D tekening, die uit diverse invalshoeken inzicht geeft in de bouwmassa van het ontwerp.

Bijlage I – Overzichtstekening en luchtfoto met plangrenzen






Legenda

-  PLANGRENS
-  DEELPLANGRENS
-  REEDS UITGEVOERD

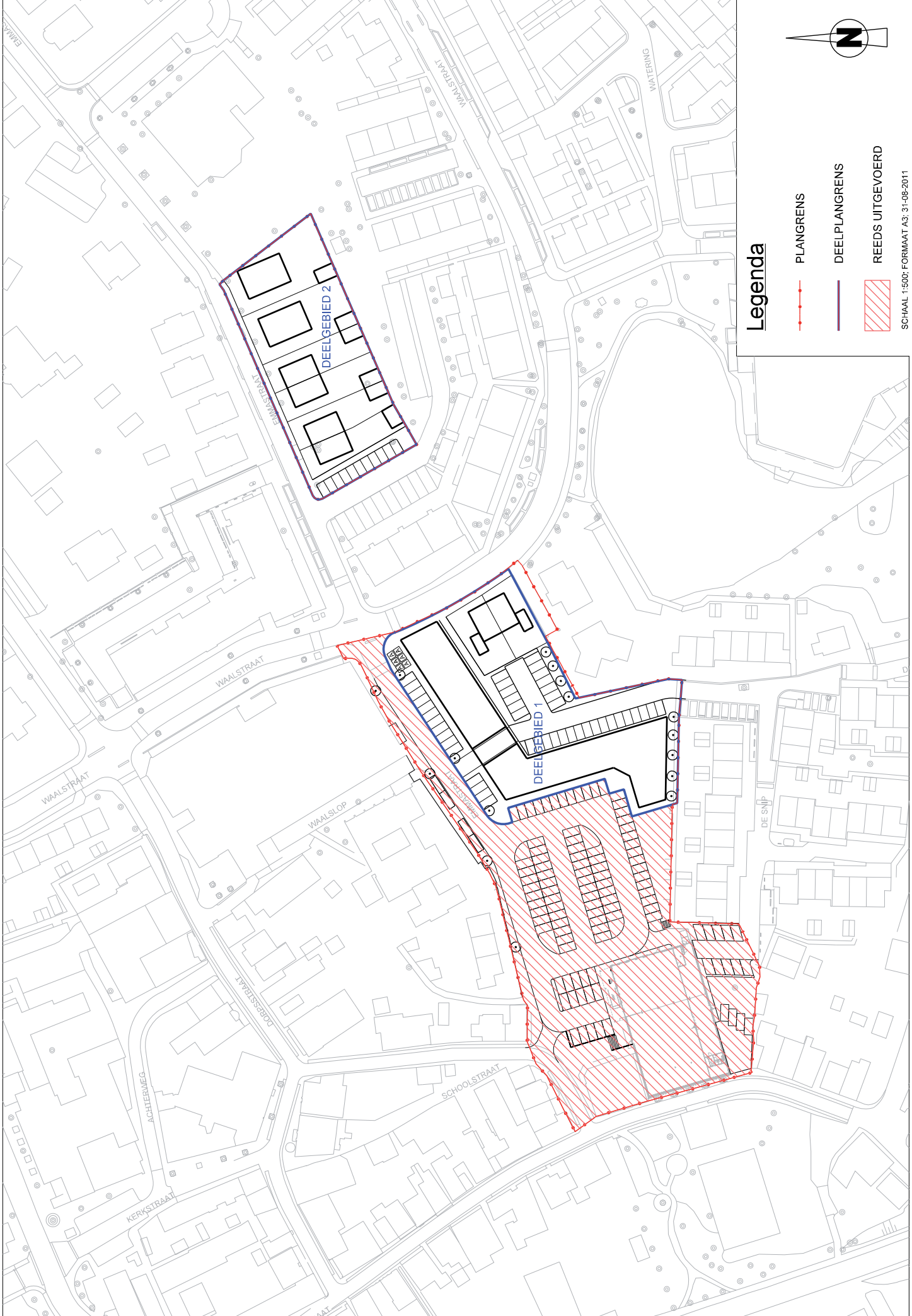
SCHAAL 1:500; FORMAAT A3; 31-08-2011



Legenda

-  PLANGRENS
-  DEELPLANGRENS
-  REEDS UITGEVOERD

SCHAAL 1:500; FORMAAT A3; 31-08-2011



Bijlage II - Parkeerbalans met tekening

Parkeerbalans Centrumontwikkeling Poortugaal

19 augustus 2011

Voor de ontwikkeling van de laatste twee deelgebieden van het project Centrumontwikkeling Poortugaal dient een integraal ontwerp gemaakt te worden, waarin diverse uitgangspunten op elkaar moeten worden afgestemd. Een kloppende parkeerbalans is hierin een belangrijk onderdeel.

In enkele ontwerpessies is een ontwerp gemaakt voor de invulling van de laatste twee deelgebieden. In dit document wordt de parkeerbalans van beide deelgebieden getoetst aan de vigerende regelgeving op het gebied van parkeren.

1. Normen en richtlijnen

Er zijn twee criteria voor het opstellen van de parkeerbalans:

1. De bepalingen in het bestemmingsplan; en
2. De richtlijnen van het CROW.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan schrijft voor het centrumplan Poortugaal een parkeernorm voor, van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning en 3,0 parkeerplaatsen (ppl.) per 100 m2 bruto vloeroppervlak (BVO) winkelruimte.

Richtlijnen CROW

Gehanteerde parkeerkerncijfers op basis van CROW publicatie 182, Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering

Albrandswaard valt in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk

Prijsklassen woningen:

Goedkoop: tot € 181.000,--
Midden: € 181.000,-- tot € 245.000,--
Duur: vanaf € 245.000,--

Supermarkten:

Min. 2,5 en max. 4,0 ppl. per 100m2 BVO

Weinig stedelijk, centrum:

Woning goedkoop 1,2-1,3 ppl. per won.
Woning midden 1,3-1,5 ppl. per won.
Woning duur 1,5-1,7 ppl. per won.

Weinig stedelijk, rest bebouwde kom:

Woning goedkoop 1,4-1,7 ppl. per won.
Woning midden 1,8-1,9 ppl. per won.
Woning duur 2,0-2,2 ppl. per won.

2. Uitgangspunten

Uitgangspunt voor het centrumplan Poortugaal is een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning en 3,0 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO voor de winkelruimte. Indien er sprake is van woningen uit het segment “duur” zal een parkeernorm moeten worden gehanteerd van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Vanwege de directe invloed van de ontwikkeling van de ALDI en de reeds gerealiseerde PLUS, wordt voor deelgebied 1 bepaald dat er binnen de het uitwerkingsgebied “uit te werken centrumdoeleinden” (zie bijgevoegde tekening 11CP010 versie D0) van het bestemmingsplan “Poortugaal dorp” voldoende parkeergelegenheid moet zijn gerealiseerd. Eventuele parkeeroverschotten of -tekorten komen ten goede of ten laste van de ontwikkeling van deelgebied 1.

Voor deelgebied 2 wordt bepaald dat het parkeren moet worden opgelost binnen de projectgrenzen.

Bij het opstellen van de parkeerbalans wordt uitgegaan van een situatie dat de ALDI en het parkeerplein gerealiseerd zijn.

3. Parkeerbalans buiten projectgrenzen

Op basis van tekening 11CP010 een inventarisatie gedaan van de bestaande parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

PLUS supermarkt, 2526 m2; (3 ppl. per 100 m2) = 76 ppl.
Kikkerstraat 2, 231 m2; (3 ppl. per 100 m2) = 7 ppl.

Woningen 18; (1,5 ppl. per won) = 27 ppl.
ALDI, 1036m² (3 ppl. per 100 m²) = 31 ppl.

Totale parkeerbehoefte 141 ppl.

Beschikbare parkeervoorziening

89 ppl. (plein), 4 ppl. (Emmastraat), 61 ppl. (Pluskelder), 15 ppl. (Waalstraat), 2 ppl. (Dorpsstraat) = 171 ppl.

Overschot aan parkeerplaatsen bedraagt 171-141= 30 ppl. en komt ten goede van de ontwikkeling in deelgebied 1.

4. Deelgebied 1

Op basis van het stedenbouwkundige plan wordt de parkeerbalans getoetst aan de gestelde norm.

Parkeerbehoefte

Winkeloppervlak, 1175 m² (3 ppl. per 100 m²) = 35 ppl.
Woningen (appartement), 30 stuks (1,5 ppl. per won.) = 45 ppl.
Gezinswoningen, 2 stuks (2,0 ppl. per won.) = 4 ppl.

Totale parkeerbehoefte 84 ppl.

Parkeervoorziening

30 ppl. (overschot bestaande situatie), 15 ppl. (Emmastraat), 30 ppl (binnenterrein), 4 ppl. (eigen terrein) = 79 ppl.

Tekort aan parkeerplaatsen in deelgebied 1 bedraagt 5 stuks.

5. Deelgebied 2

Op basis van het stedenbouwkundige plan wordt de parkeerbalans getoetst aan de gestelde norm.

Parkeerbehoefte

Gezinswoningen, 6 stuks (2,0 ppl. per won.) = 12 ppl.
Bestaande parkeerplaatsen (vervallen Emmastraat) = 5 ppl.

Totale parkeerbehoefte 17 ppl.

Parkeervoorziening

12 ppl. (eigen terrein), 11 ppl (Emmastraat) = 23 ppl.

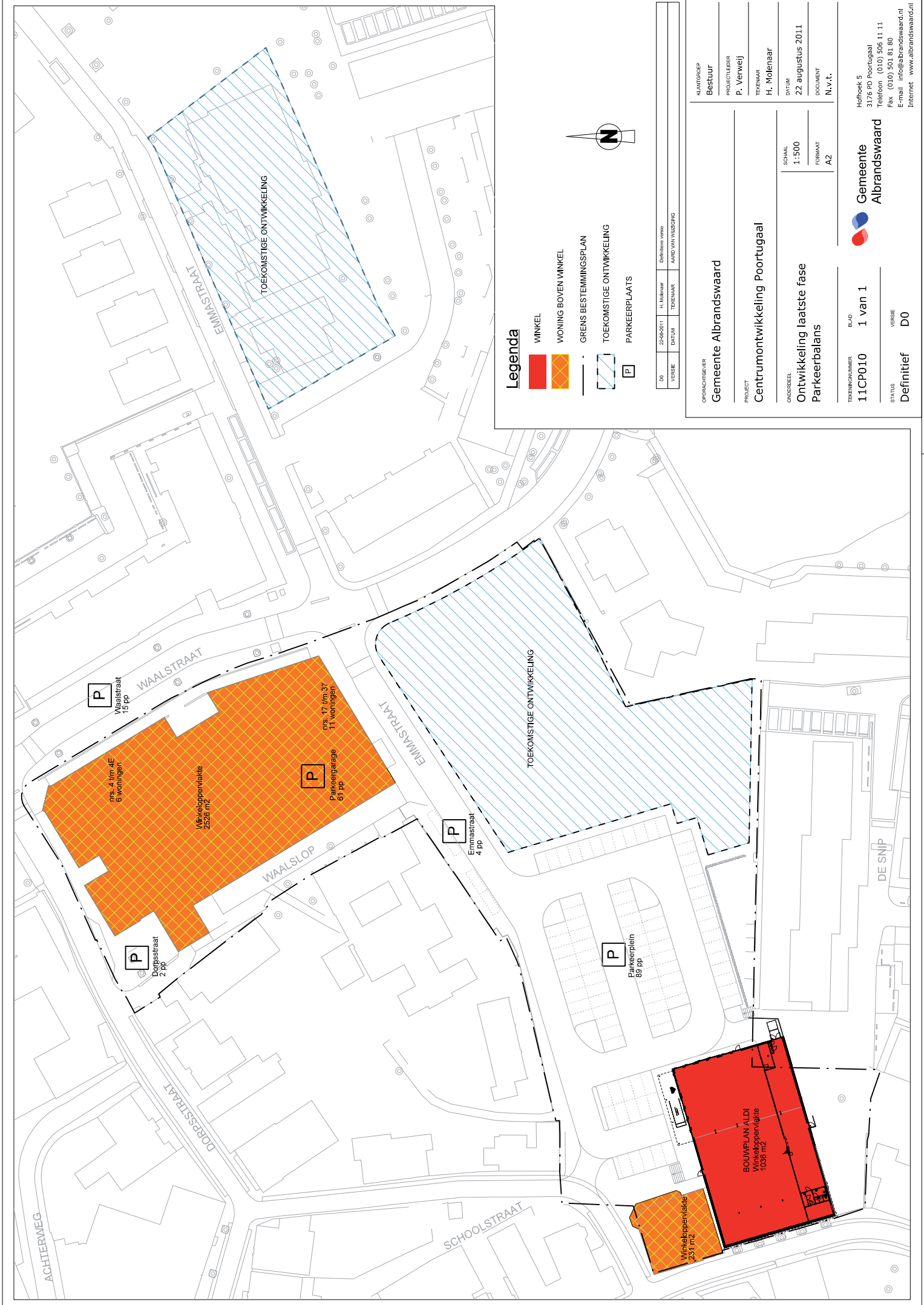
Overschot aan parkeerplaatsen in deelgebied 2 bedraagt 6 stuks.

6. Conclusie

Met het bovengenoemde programma heeft deelgebied 1 een tekort van vijf parkeerplaatsen. Dit tekort wordt in de praktijk opgevangen door middel van dubbel gebruik van parkeerplaatsen – overdag worden de parkeerplaatsen gebruikt door winkelend publiek en buiten de winkeluren door bewoners die overdag moeten werken of om andere redenen met de auto weg zijn.

Tijdens de piekuren kan een marginaal parkeertekort voorkomen. Deelgebied 2 heeft echter een overschot van zes parkeerplaatsen. Gezien de nabije ligging is het verkeerskundig acceptabel dat er tijdens de piekuren wordt uitgeweken naar deelgebied 2, waarmee het ontwerp voldoet.

Eindconclusie: ontwerp voldoet



Legenda

- WINKEL
- WONING BOVEN WINKEL
- GRENS BESTEMMINGSPLAN
- TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING
- P PARKEERPLAATS

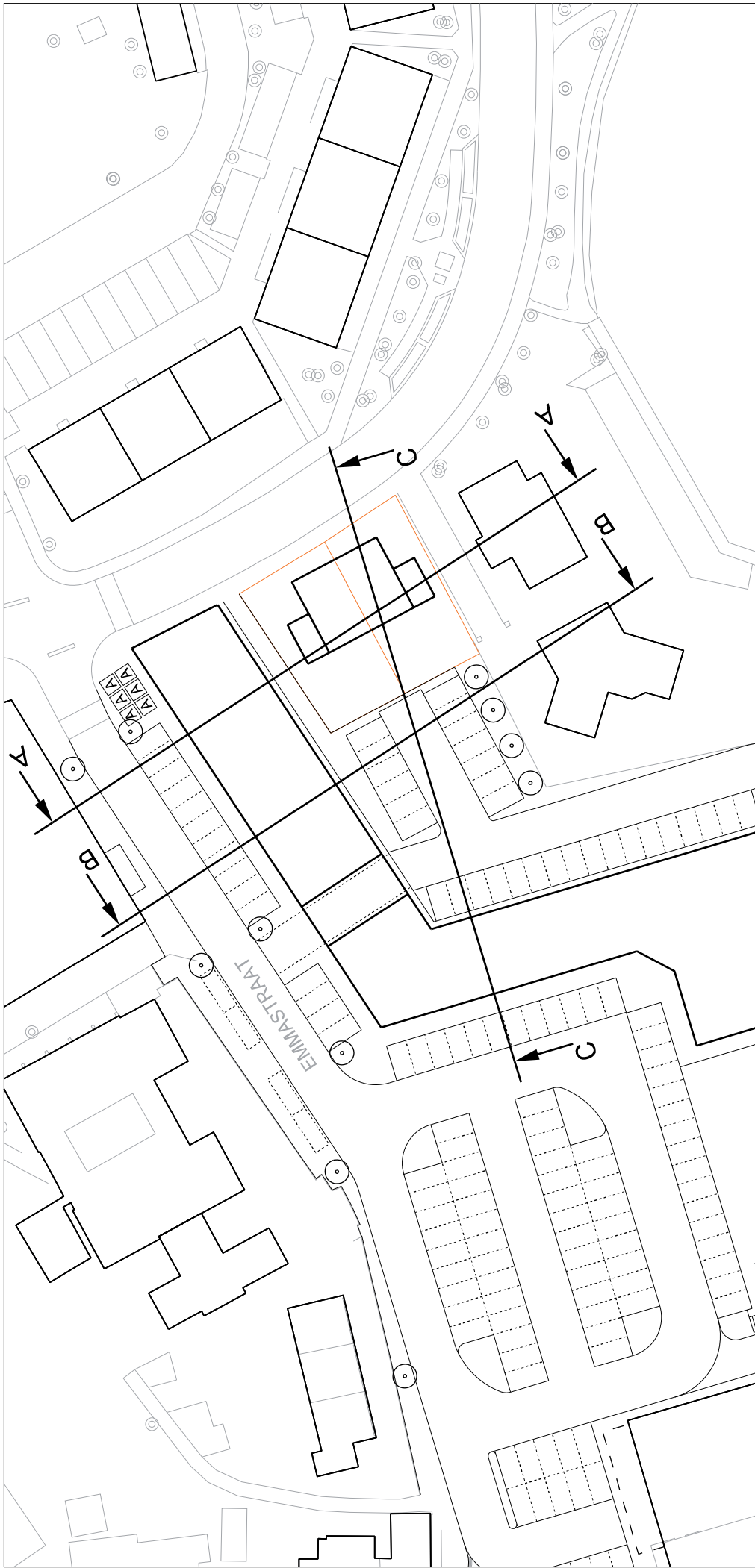
DO	22-06-2011	H. Molenaar	Definitieve versie
VERBOD		TEKENAAR	AARD VAN VULZIJNIG

OPDRACHTGEVER Gemeente Albrandswaard		KLANTGROEP Bestuur	
PROJECT Centrumontwikkeling Poortugaal		PROJECTLEIDER P. Verweij	
ONDERDEEL Ontwikkeling laatste fase Parkeerbalans		TEKENAAR H. Molenaar	
TEKENINGNUMMER 11CP010		DATUM 22 augustus 2011	
BLAD 1 van 1		DOCUMENT N.V.T.	
STATUS Definitief		FORMAAT A2	
VERSIE D0		SCHAAL 1:500	

Gemeente Albrandswaard

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

Bijlage III - Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 1



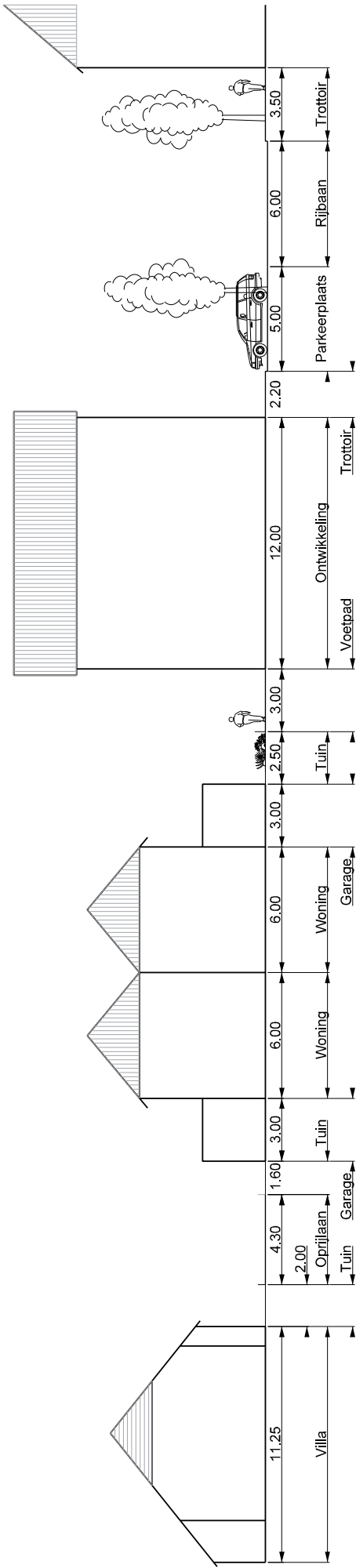
Hilfrijk 5
 3176 PD Poortugaal
 Telefoon (010) 506 11 11
 Fax (010) 501 81 80
 E-mail info@albrandswaard.nl
 Internet www.albrandswaard.nl

PROJECT
 Centrumontwikkeling Poortugaal

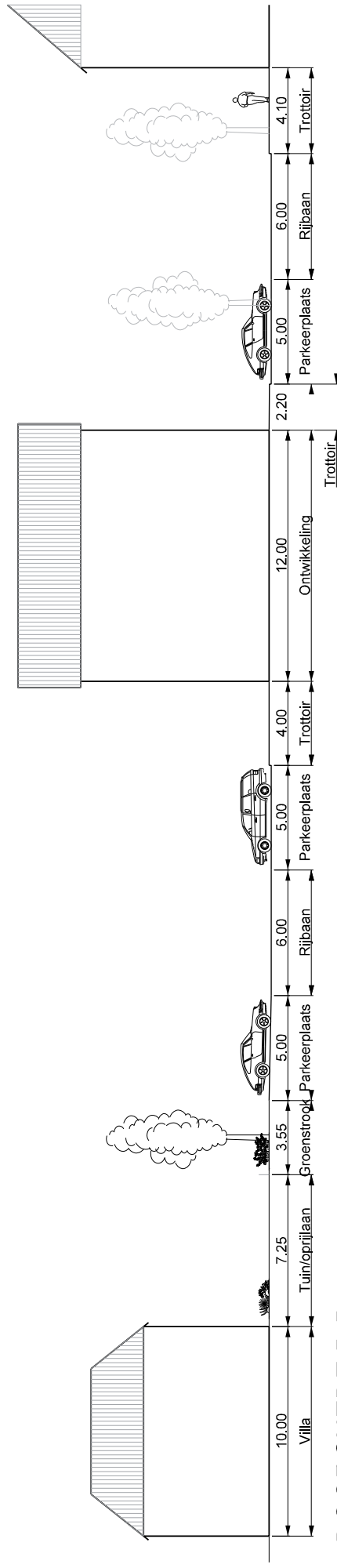
ONDERDEEL
 Stedenbouwkundig ontwerp fase 1

TEKENINGNUMMER	BLAD	KLANTGROEP
11CP067	1 van 3	Bestuur
STATUS	VERSIE	PROJECTLEIDER
Concept	C0	P. Verweij
SCHAAL	FORMAAT	TEKENAAR
1:500	A3	H. Molenaar

CO	FERSTE UITGAVE	04-08-2011	DATUM
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING		



DOORSNEDE A-A
SCHAAL 1:200



DOORSNEDE B-B
SCHAAL 1:200



Huidveek 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

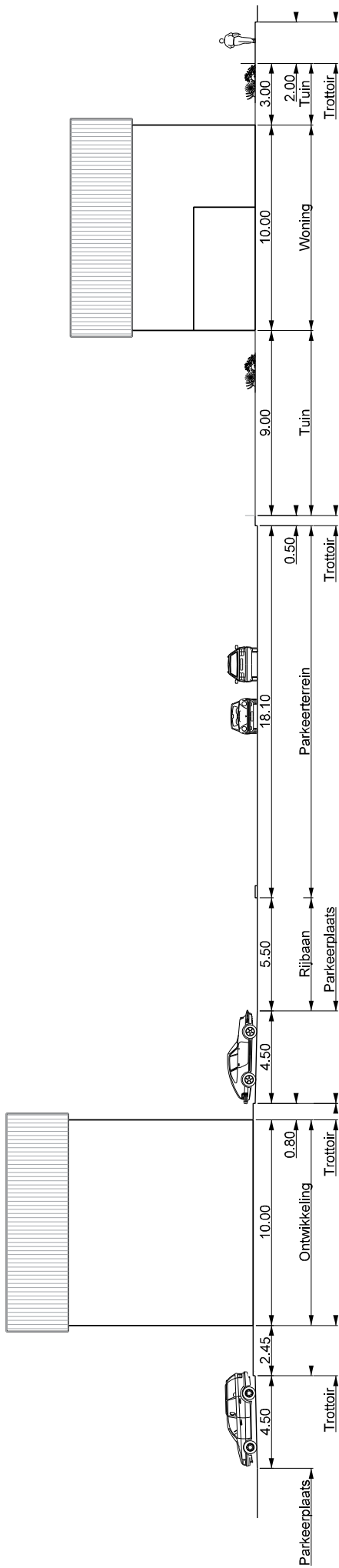
PROJECT

Centrumontwikkeling Poortugaal

ONDERDEEL

Stedenbouwkundig ontwerp fase 1

TEKENINGNUMMER	BLAD	KLANTGROEP
11CP067	2 van 3	Bestuur
STATUS	VERSIE	PROJECTLEIDER
Concept	C0	P. Verweij
SCHAAL	FORMAAT	TEKENAAR
1:200	A3	H. Molenaar
CO	FERSTE UITGAVE	
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING	DATUM
		04-08-2011



DOORSNEDE C-C
SCHAAL 1:200



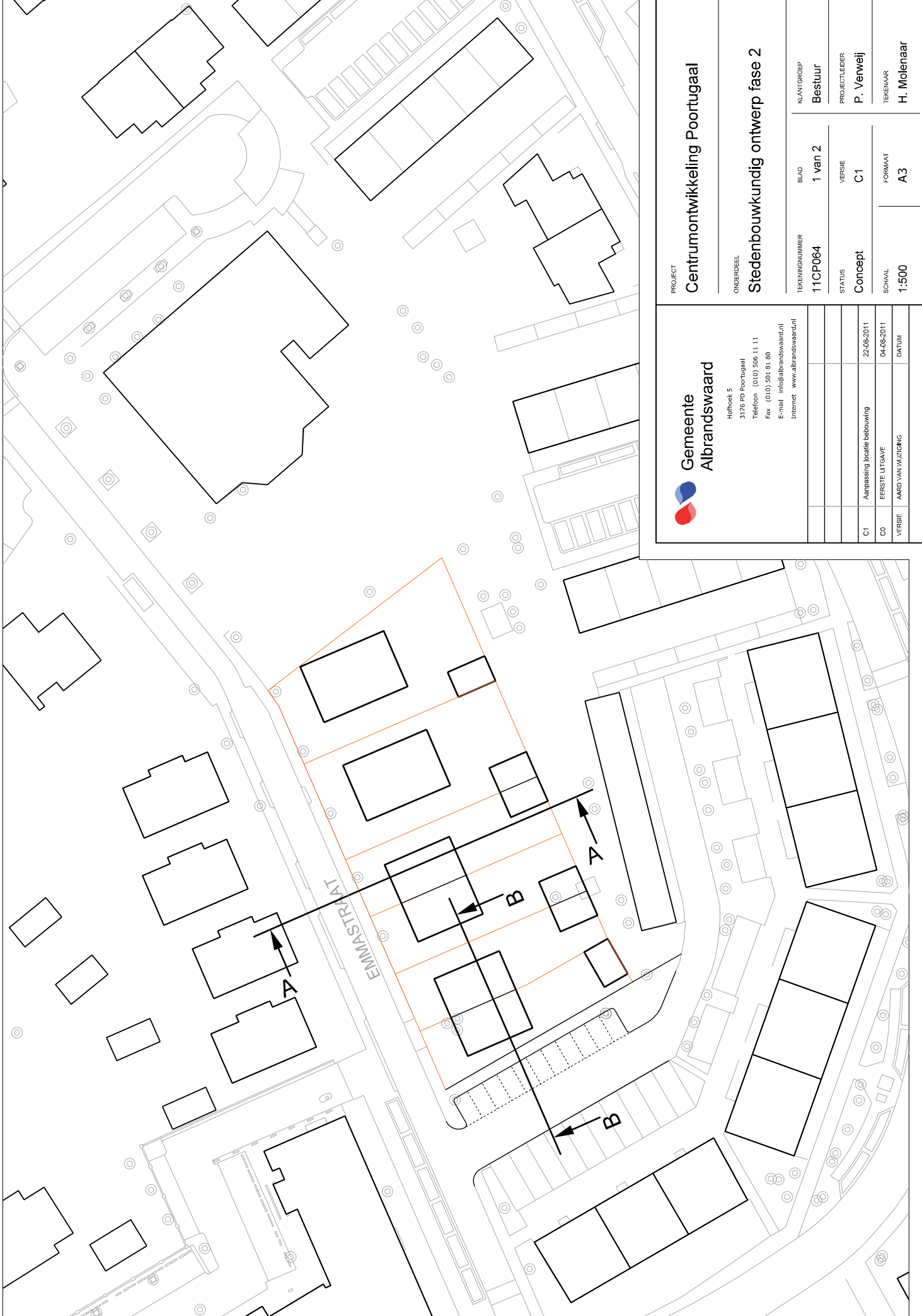
Hilfricht 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

PROJECT
Centrumontwikkeling Poortugaal

ONDERDEEL
Stedenbouwkundig ontwerp fase 1

TEKENINGNUMMER	BLAD	KLANTGROEP
11CP067	3 van 3	Bestuur
STATUS	VERSIE	PROJECTLEIDER
Concept	C0	P. Verweij
SCHAAL	FORMAAT	TEKENAAR
1:200	A3	H. Molenaar
CO	FERSTE UITGAVE	04-08-2011
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING	DATUM

Bijlage IV - Stedenbouwkundig ontwerp deelgebied 2



Gemeente
Albrandswaard

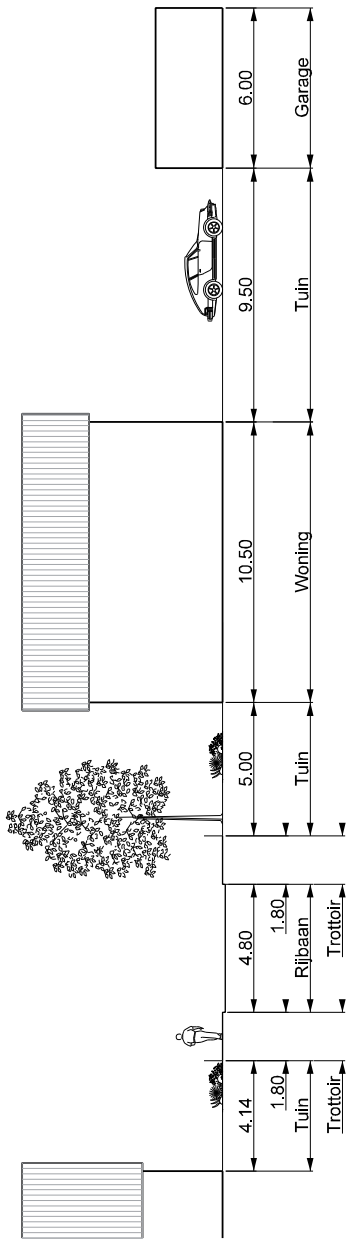
Hilfricht 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

C1	Aanpassing locale bebouwing	22-08-2011
C0	FERSTE UITGAVE	04-08-2011
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING	datum

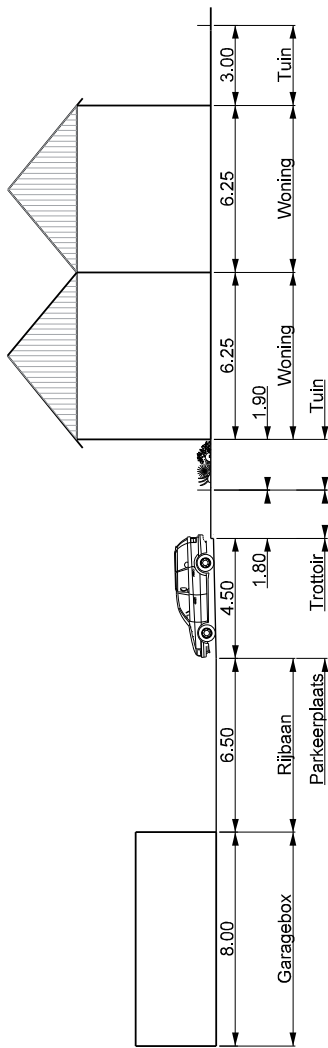
PROJECT
Centrumontwikkeling Poortugaal

ONDERDEEL
Stedenbouwkundig ontwerp fase 2

TEKENINGNUMMER 11CP064	BLAD 1 van 2	KLANTGROEP Bestuur
STATUS Concept	VERSIE C1	PROJECTLEIDER P. Verweij
SCHAAL 1:500	FORMAT A3	TEKENAAR H. Molenaar



DOORSNEDE A-A
SCHAAL 1:200



DOORSNEDE B-B
SCHAAL 1:200



Huidfiet 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

PROJECT
Centrumontwikkeling Poortugaal

ONDERDEEL
Stedenbouwkundig ontwerp fase 2

TEKENINGNUMMER	BLAD	KLANTGROEP
11CP064	2 van 2	Bestuur
STATUS	VERSIE	PROJECTLEIDER
Concept	C1	P. Verweij
SCHAAL	FORMAAT	TEKENAAR
1:200	A3	H. Molenaar

C1	Aanpassing locale bebouwing	22-08-2011
C0	ERSTE UITGAVE	04-08-2011
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING	DATUM

Bijlage V – Massastudie deelgebied 1





