

# Eindrapport Emmausplein **St. Willebrord**



## Colofon

---

Opdrachtgever:  
Gemeente Rucphen

Datum:  
juli 2012

Opdrachtnemer:  
H&S Adviseurs  
Plannendokter



**PLANNENDOKTER**  
stedenbouw en landschap

# Inhoudsopgave

---

	voorwoord	p. 4
1	inleiding	p. 5
2	ontwikkelingsgeschiedenis	p. 8
3	bestaande situatie	p. 9
4	oplossingen	p. 13
5	voorkeursoplossing	p. 17
6	financiële aspecten	p. 24

## Bijlagen

	bijlage 1 - uitgangspunten en randvoorwaarden	p. 26
	bijlage 2 - parkeeroverzicht	p. 28

## Voorwoord

---

De gemeente Rucphen heeft H&S Adviseurs en Plannendokter de opdracht gegund om een visie op te stellen voor het Emmausplein in Sint Willebrord. De gemeente hanteert voor dit soort opgaves een inmiddels beproefde methode om tot een gedragen en realistische visie te komen. Daarbij wordt actief gebruik gemaakt van de kennis en betrokkenheid van belanghebbenden die zitting hebben in de werkgroep, die actief bijdraagt aan de plannen, en de ontwikkelingsgroep, die op basis van de resultaten van de werkgroep een advies uitbrengt aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Voor de centrumvisie Sint Willebrord zijn de volgende partijen betrokken in de werkgroep:

- Ondernemersvereniging Sint Willebrord (Willebrord promotion)
- Thuisvester, woningcorporatie
- Hegro invest, eigenaar van de Emté-supermarkt
- Gemeente Rucphen
- Marktcommissie Sint Willebrord

### Werkwijze

In drie bijeenkomsten is de werkgroep tot een visie gekomen. De eerste bijeenkomst is het plangebied en de problematiek verkend. In de tweede bijeenkomst zijn uiteenlopende oplossingen aan de orde gekomen. In de laatste bijeenkomst is een samenhangende visie geformuleerd. Gedurende het hele proces is een projectensite in de lucht geweest waar deelnemers de voortgang konden volgen en reacties konden plaatsen.

Vanuit H&S Adviseurs is het project begeleid door Peter Smaal (proces en financiën) en vanuit Plannendokter door Mark van Gils (stedenbouwkundig ontwerp en onderzoek).

# 1 Inleiding

De opgave is een visie te maken voor de omgeving van het Emmausplein in het centrum van Sint Willebrord. Het visiegebied is op de kaart aangegeven.

## Opgave

De opgave is om het Emmausplein te ontwikkelen tot een winkelplein met ruimte voor maximaal 5.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) aan commerciële ruimte. Kwantitatief mag dit geen probleem zijn, want het Emmausplein en de directe omgeving bieden voldoende ruimte voor een dergelijke ontwikkeling. De kwalitatieve opgave is lastiger en beschouwen we als de kernopgave. Hoe bereik je dat het Emmausplein een vanzelfsprekend deel wordt van het kernwinkelapparaat, samen met de winkels aan de Dorpsstraat en hoe krijgt het plein een aangenaam verblijfsklimaat.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de aanvang van het traject heeft de Ontwikkelingsgroep de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen de visie tot stand moet komen. Deze kunnen worden samengevat als:

- Het winkelplein moet onderdeel vormen van het kernwinkelapparaat van Sint Willebrord;
- Er is maximaal 5.500 m<sup>2</sup> bvo aan winkelvloeroppervlakte op het Emmausplein toegestaan. Een dergelijke oppervlakte aan winkels vraagt al snel een vergelijkbare oppervlakte aan verharding voor parkeren, rijwegen en voetgangersgebieden;
- Een tweede of mogelijk derde trekker naast de Emté-supermarkt is gewenst;
- Horeca (een of twee voorzieningen) is aanwezig en moet aanwezig blijven, het plein heeft een ontmoetingsfunctie;
- De (markt)ruimte voor nieuwe woningen is beperkt. De verwachting van Thuisvester is dat circa 20 woningen kunnen worden afgezet;
- Het geheel moet een uitstraling krijgen die past bij het dorp;
- Het plein bevat een 'groene parel' die in de toekomst aanwezig moet blijven;
- De visie is financieel uitvoerbaar;
- Aandacht voor opvang van water;
- Kermis en weekmarkt blijven op het plein gehandhaafd.

## Eerste werkgroepbijeenkomst

Gedurende de eerste werkgroepbijeenkomst op 25.04.2012 is de locatie bezocht en een gezamenlijk beeld gekregen van de sterke en zwakke punten. Daarbij hebben we kunnen constateren dat de zwakke punten de overhand hebben.

### De belangrijkste punten die verbetering vragen zijn:

- De sfeer en identiteit: het Emmausplein ziet er niet aantrekkelijk uit; de beeldkwaliteit is zeer matig; verblijfskwaliteit ontbreekt.
- De ruimte: wanden ontbreken waardoor het plein op een aantal plekken niet gedefinieerd is; ook ruimtelijke kwaliteit ontbreekt.
- De overlast: op en rond het plein vinden regelmatig vernielingen plaats; het plein is van alle kanten benaderbaar en dus ook te ontvluchten; sociale controle is onvoldoende.
- De voorzieningen: het plein is niet het winkelhart dat het uiteindelijk moet worden; ook de voorzieningen voor tijdelijke evenementen, zoals de kermis en weekmarkt die op het plein plaatsvinden, zijn niet afdoende.
- De verbinding met rest van het kernwinkelapparaat aan de Dorpsstraat is onvoldoende.

### Positieve aspecten zijn:

- De ruimtelijke mogelijkheden van het plein zijn groot. De weekmarkt en de kermis die op het plein plaatsvinden, zijn goed bezocht.
- Er staat een aantal mooie bomen in de omgeving van de danszaal 't Pleintje.
- De bestaande supermarkt draait goed.

In de eerste bijeenkomst is een aantal mogelijke oplossingsrichtingen besproken. Voor één deelgebied, de locatie (voormalig) politiebureau, waren de meningen eensluidend. Op deze plek is geen winkelontwikkeling gewenst, omdat winkels op deze plek geen bijdrage leveren aan een sterk samenhangend winkelhart van Emmausplein en Dorpsstraat. De omgeving van het politiebureau is daarmee een op zichzelf staande opgave, die los kan worden gezien van de winkelopgave. Feitelijk zijn er twee opgaves: de winkelontwikkeling op het Emmausplein en de herontwikkeling van het voormalige politiebureau tot woongebied.

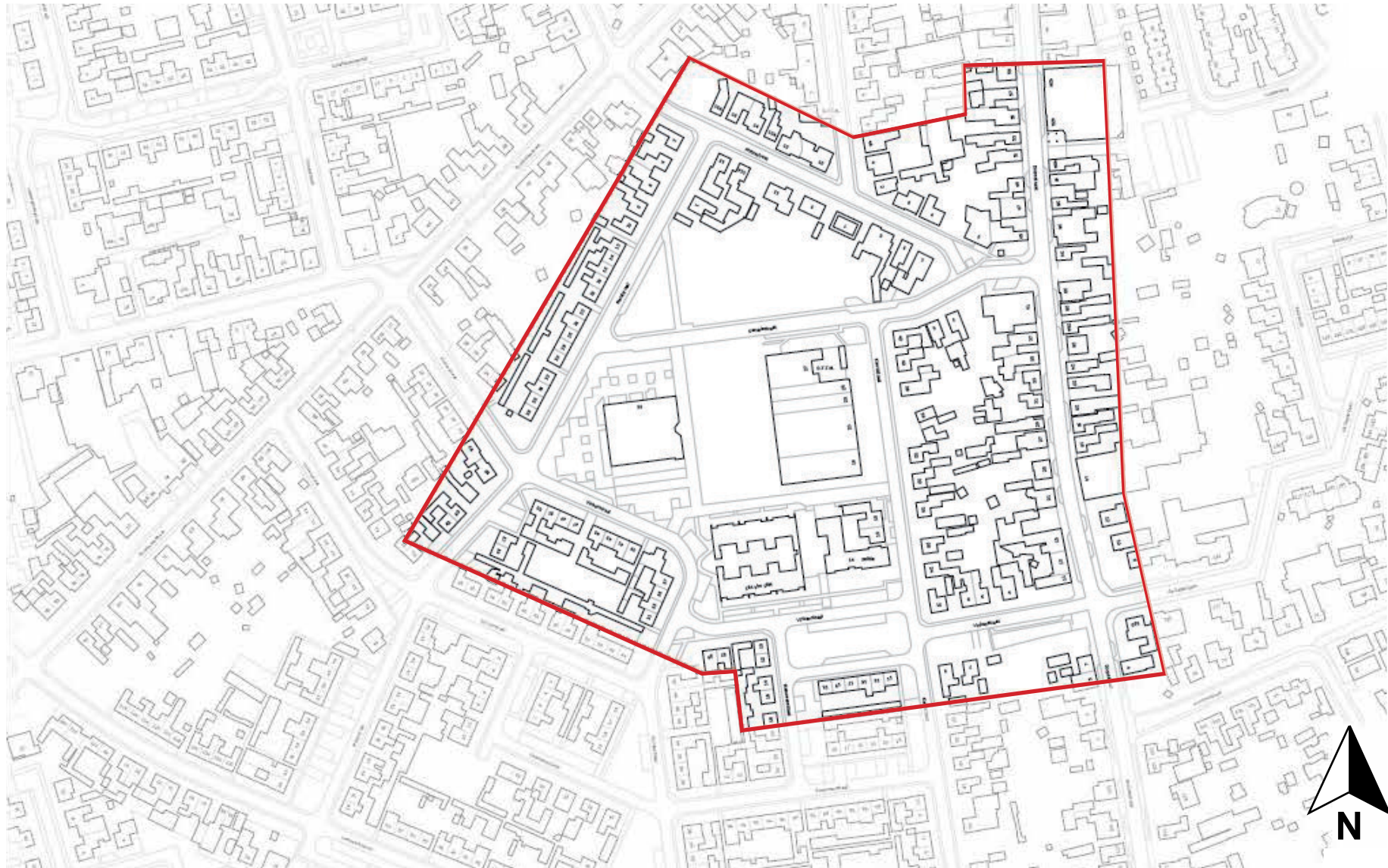
De opmerkingen bevatten een sterke wens tot verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit. Met dit gegeven in het achterhoofd zijn H&S Adviseurs en Plannendokter aan de slag gegaan met een systematische aanpak van het vraagstuk, waarbij uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Emmausplein van Sint Willebrord zoals vastgesteld door het College en de Ontwikkelingsgroep (zie bijlage 1) het vertrekpunt vormen.

In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op:

- de ontwikkelingsgeschiedenis
- de bestaande situatie
- de oplossingsmogelijkheden
- de voorkeursoplossing
- de financiële verkenning.

# 1 Inleiding

Plankaart met begrenzing visiegebied



## 2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het Emmausplein is een jong plein. Over de geschiedenis van het plein is weinig bekend. De topografische kaarten uit 1960 laat nog een onbebouwde plek zien.

Op de volgende opname uit 1980 is het plein op de kaart compleet aanwezig. Het plein is gerealiseerd in de jaren '70 van de vorige eeuw met speciale steun van de toenmalige minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk mw. Marga Klompé, die begaan was met de positie van Sint Willebrord. Een modern voorzieningenplein zou bijdragen aan de ontwikkeling van het dorp. Het werkte echter niet zoals gehoopt. Het plein heeft geen ziel en karakter en wordt in beleidsstukken beschreven als kil en onaantrekkelijk. De braakliggende terreinen van de inmiddels gesloopte bebouwing, het educatief centrum 'Den Borg' en de Rabobank, versterken dit beeld slechts. Een eerder vernieuwingsplan heeft de eindstreep niet gehaald. Hoogste tijd voor een nieuwe impuls.



*Minister Klompé op bezoek in Sint Willebrord*



## 3 Bestaande situatie

### Ruimtelijk

Het bestaande Emmausplein heeft een maat van circa 50 x 80 meter. Deze ruimte wordt slechts ten dele begrensd door bebouwing tot maximaal 2 lagen. In het noordelijk deel ontbreekt, sinds de sloop van het educatief centrum 'Den Borg' en de Rabobank aan de Kanariestraat, een ruimtelijke begrenzing. De ruimte loopt nu als het ware weg, het plein is ongedefinieerd.

Het plein bezit geen verblijfskwaliteit. De vloer van het plein ligt enigszins bol en onder licht afschot noordelijke richting. Op het plein is geen voorziening om het hemelwater op te vangen en af te voeren. Het water stroomt oppervlakkig slecht af, wat leidt tot plasvorming.

De architectonische kwaliteit van de bebouwing langs het plein is uitermate sober.

### Functioneel

Ondanks het verdwijnen van de school en de bank zijn op het plein een aantal gevarieerde functies aanwezig (zie afbeelding op pagina 10):

- 1 voormalig TNT /besteldependance, leegstand per 1.1.2013
- 2 woninginrichtingszaak
- 3 snackbar Bellevue
- 4 chinees afhaal restuarant
- 5 Emté supermarkt
- 6 café /dancing 't Pleintje, in de voormalige Emmauskerk
- 7 dagelijks staat er een frituurwagen, eenmaal per week is er markt, eenmaal per jaar is er kermis op het plein, het plein vervult een rol bij evenementen zoals de start van wielervedstrijd de Dorpenomloop

### Zuidzijde

- 8 appartementencomplex van Thuisvester, een gewilde woonlocatie in 2 lagen met studio's
- 9 voormalig politiebureau, thans leegstaand
- 10 rijenwoningen aan de Vinkenstraat

### Westzijde

- 11 rijenwoningen van Thuisvester aan de Merelstraat

### Oostzijde

- 12 vrijstaande woningen aan de Kievitstraat
- 13 Dorpsstraat

### Noordzijde

- 14 achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Poppestraat

### Relatie omringende omgeving

De niet-woonfuncties zijn op het plein georiënteerd. Dit betekent dat achterkanten en zijkanten zich richten naar de woonomgeving. De aansluitingen van het nieuwe winkelplein naar de bestaande woonomgeving verdient aandacht. Winkels bezitten in de regel maar één voorzijde. Het is niet gewenst dat bijvoorbeeld de Merelstraat 'opgezadeld' wordt met achterzijden.

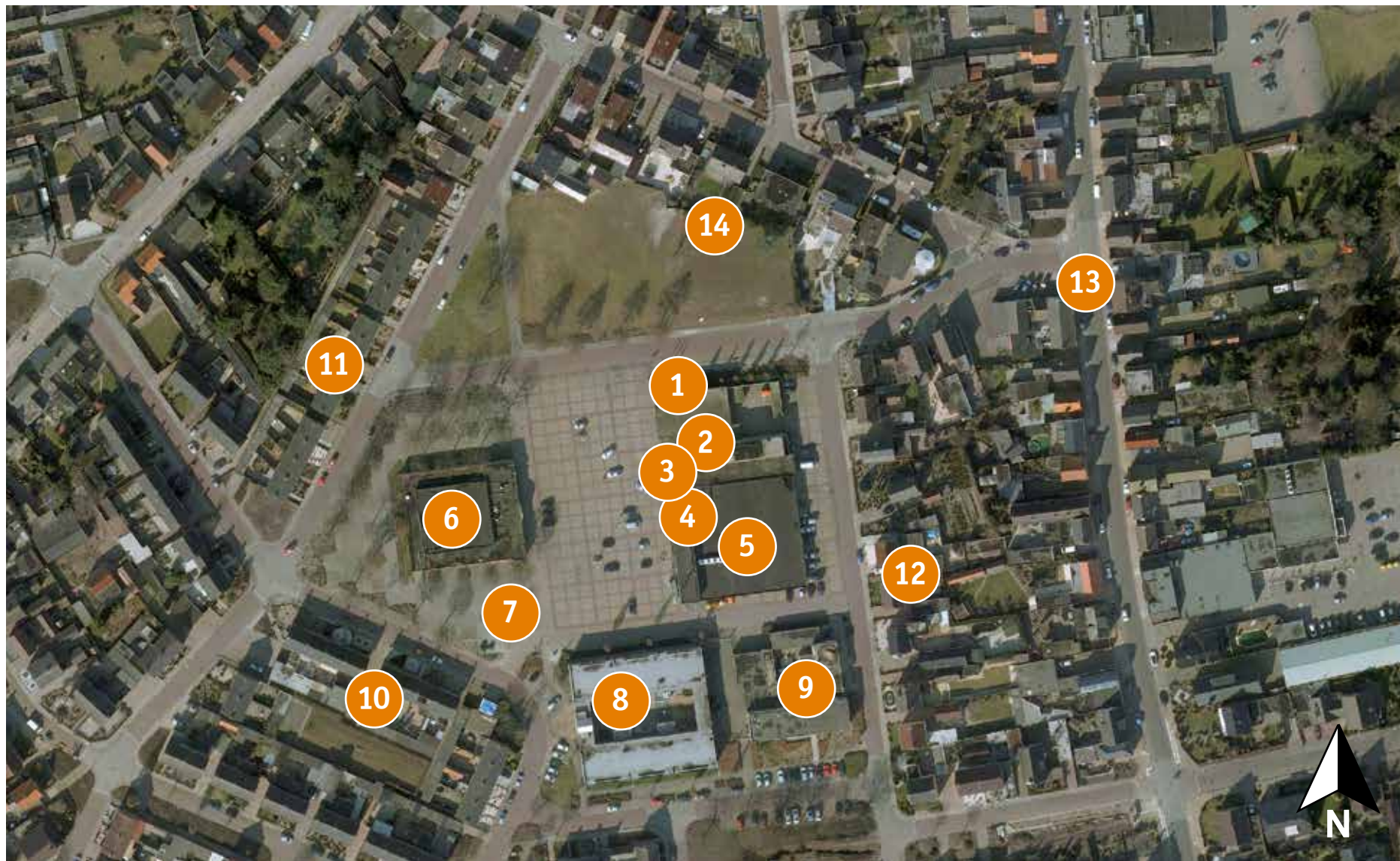
Een belangrijk aandachtspunt is de relatie met de Dorpsstraat, waar zich een flink aantal winkels bevindt en die eveneens tot het kernwinkelgebied worden gerekend.

### Verkeer en parkeren

In de huidige situatie zijn er voor zover bekend geen klachten ten aanzien van de parkeerdruk en de verkeersafwikkeling. Voor de toekomst, met de intensivering van het programma, is dit een belangrijk aandachtspunt.

### 3 Bestaande situatie

Luchtfoto visiegebied (met inmiddels gesloopte panden van de Rabobank en het Educatief Centrum)



### 3 Bestaande situatie

Situatie



Zichtrelatie met Dorpsstraat



Maatvoering



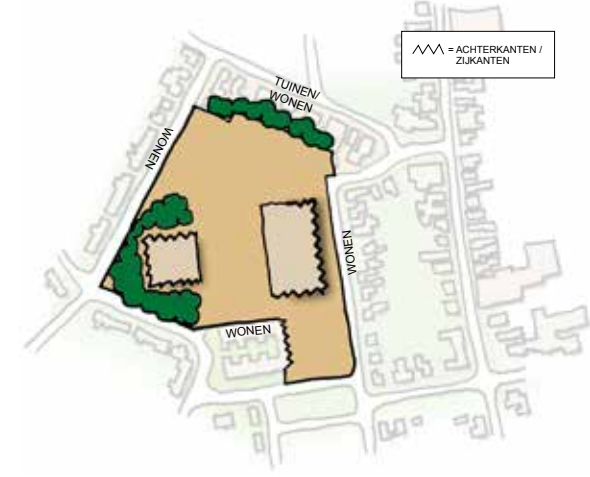
Huidige structuur



Alternatieve structuur



Orientatie



### 3 Bestaande situatie



Westzijde Emmausplein



Oostzijde Emmausplein



Kievitstraat



Zuidzijde Emmausplein



Emmausplein



Vinkenstraat



Merelstraat



Merelstraat



Vinkenstraat

## 4 Oplossingen

Tijdens de tweede bijeenkomst op 23.05.2012 is een aantal uiteenlopende modellen voor het Emmausplein besproken. De modellen zijn gemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken.

De modellen hebben gemeen dat het huidige tracé van de Kanariestraat wordt gewijzigd. Handhaven van het tracé van de Kanariestraat is denkbaar, maar heeft als gevolg dat de structuur hetzelfde blijft, en daarmee ook de maatvoering en de onhandige vorm van de ontwikkelgebieden. De aard van de opgave vraagt een structurele ingreep. Handhaven van het huidige tracé van de Kanariestraat is daarom geen optie.

De modellen hebben ook gemeen dat de bestaande bebouwing van Café/dancing 't Pleintje, cafetaria Bellevue, Emté en woninginrichting behouden blijft. Op zichzelf vormt deze bebouwing geen obstakel voor ontwikkelingen. Sloop van deze bebouwing heeft grote invloed op de (financiële) haalbaarheid. Het TNT gebouw is wel een kritisch object in de relatie tussen Dorpsstraat en Emmausplein.

### Beknopte beschrijving modellen

#### Model 1: Kanariestraat met knik naar 't noorden

##### Ruimtelijk

Emmausplein bezit in dit model een duidelijke begrenzing en ontsluitingsstructuur met een gevarieerd parkeerplaatsen aanbod: op straat, op plein, buiten plein. Aandacht voor nieuwe achterzijden Merelstraat en overgang naar tuinen van woningen Poppenstraat. TNT locatie is uitgebouwd richting Kievitstraat. De overbrugging tot de Dorpsstraat is verkleind waardoor de samenhang tussen Emmausplein en Dorpsstraat wordt versterkt.

##### Programma

Circa 5.380 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte, exclusief café/dancing.

##### Parkeren en expeditie

Parkeerbalans vertoont tekort. Expeditie van de bestaande winkels blijft in de Kievitstraat. Nieuwe winkels worden bevoorradt via Kanariestraat.

##### Wonen

Circa 16 grondgebonden woningen op politielocatie, circa 7-8 appartementen per laag op nieuw winkelblok.

##### Groen

Geconcentreerd langs Merelstraat en pleintje aan de Vinkenstraat.



## 4 Oplossingen

### Model 2: Kanariestraat met knik naar t zuiden

#### Ruimtelijk

Nieuwe winkels geconcentreerd in noordelijk deel die plein begrenzen en relatie met Dorpsstraat zoeken. Aandacht voor nieuwe achterzijde van winkelblok richting Merelstraat en de overgang naar tuinen van de woningen aan de Poppenstraat.

#### Programma

Circa 5.480 m<sup>2</sup> bvo, exclusief Café/dancing 't Pleintje.

#### Parkeren en expeditie

Parkeren: licht overschot aanwezig. Bestaande bevoorrading Kievitstraat gehandhaafd. Nieuwe winkels worden bevoorraad via Kanariestraat en Merelstraat.

#### Wonen

Circa 16 grondgebonden woningen op politielocatie en 6-7 appartementen/laag op hoek nieuwe winkel.

#### Groen

Geconcentreerd langs Merelstraat en pleintje Vinkenstraat



### Model 3: 'gebogen plein'

#### Ruimtelijk

Bocht is gebaar naar Dorpsstraat, waar Emmausplein een relatie mee zoekt. Westzijde gevormd door 3 gebouwen in het groen, die Merelstraat een groene sfeer geven.

#### Programma

Circa 5.800 m<sup>2</sup> bvo, exclusief Café/dancing 't Pleintje.

#### Parkeren en expeditie

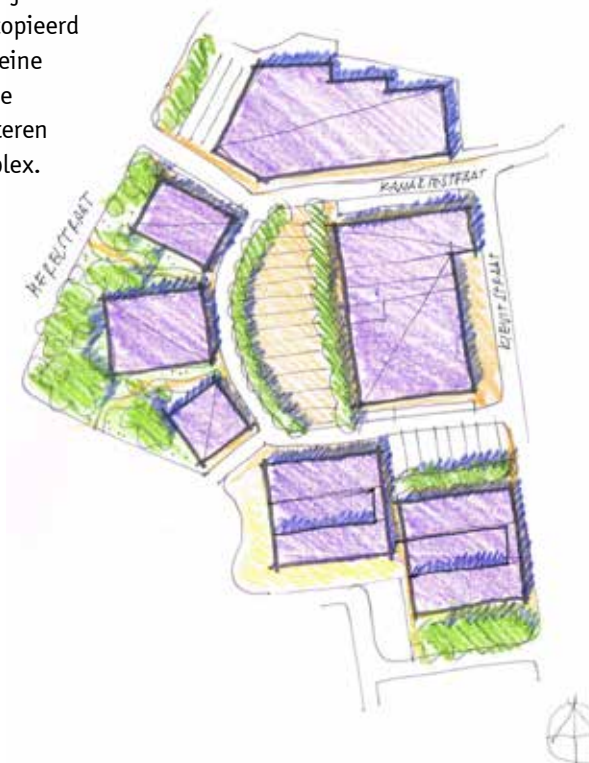
Parkeer balans toon klein tekort. Bevoorrading nieuwe winkels via de Kievitstraat.

#### Wonen

Bestaande appartementenblokje rond binnentuin is als het ware gekopieerd naar politielocatie: circa 24 kleine appartementen. De bestaande appartementen kunnen profiteren van de lift in het nieuwe complex.

#### Groen

Geconcentreerd aan Merelstraat en pleintje Vinkenstraat.



## 4 Oplossingen

### Model 4: 'geknikt plein'

#### Ruimtelijk

Duidelijk begrensd plein met knik waardoor in de beleving meer variatie is t.o.v. rechthoekig plein. Efficiënte opzet met parkeren voor de deur van de winkels. Inpassing achterzijde van nieuwe winkel naar Merelstraat verdient aandacht.

#### Programma

Circa 5.430 m<sup>2</sup> bvo commercieel exclusief Café/dancing 't Pleintje.

#### Parkeren

Gering tekort in globale parkeerbalans. Bevoorrading winkels via Merelstraat

#### Wonen

Circa 12 grondgebonden woningen op voormalige politielocatie.

De 4 bestaande woningen zijn behouden.

Op nieuwe winkel ruimte voor circa 8 appartementen per laag.

#### Groen

Geconcentreerd rond danszaal en pleintje Vinkenstraat.



### Model 5: 'geleed plein'

#### Ruimtelijk

Plein is geleed in meerdere delen, met entreeplein vanaf Dorpsstraat, tussenstuk en rechthoekig plein in zuidelijk deel. Gevarieerde ruimtelijke opzet met verschillende schaal en maat. Nieuwe woningen aan Merelstraat versterken karakteristiek van de woonstraat.

#### Programma

In dit model is circa 5.230 m<sup>2</sup> bvo commercieel aanwezig exclusief café/dancing.

#### Parkeren en expeditie

Het parkeren vertoont een klein tekort, dat als overbrugbaar wordt beschouwd. Expeditie vanaf Kievitstraat en Merelstraat.

#### Wonen

Circa 28 grondgebonden woningen aan Merelstraat, Kievitstraat en Vinkenstraat en circa 7-8 appartementen per laag op nieuw winkelblok.

#### Groen

Geconcentreerd rond danszaal en pleintje Vinkenstraat.



## 4 Oplossingen

---

### Voorlopige conclusie

De modellen zijn min of meer gelijkwaardig voor wat betreft het aanbod in winkelvloeroppervlakte. Ten aanzien van het wonen is een aantal varianten in beeld gebracht hoe met de politielocatie kan worden omgegaan. Deze oplossingen zijn wat ons betreft uitwisselbaar. De belangrijkste verschillen zitten in de keuzen die gemaakt kunnen worden in de ruimtelijke structuur en de verkeersstructuur.

De Merelstraat blijkt belangrijk voor de bevoorrading van de nieuwe winkels.



## 5 Voorkeursoplossing

### 5.1 Verkavelingssuggestie

De werkgroep heeft zich unaniem uitgesproken voor model 5: een ruimtelijk geleed plein. Dit model is verder uitgewerkt in een verkavelingssuggestie. De verkavelingssuggestie geeft een beeld van een mogelijke uitwerking, waarbij is onderzocht of het voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. Andere varianten op basis van model 5 zijn denkbaar.

In de verkavelingssuggestie is rekening gehouden met de opmerkingen die gemaakt zijn door de werkgroep bij het voorkeursmodel.

#### Wonen

Ten aanzien van het wonen is in de werkgroep gemeld dat aan appartementen boven de winkels geen behoefte bestaat. Het aantal nieuwe grondgebonden woningen aan de Merelstraat (9 stuks) en de voormalige politielocatie (14 stuks) bedraagt 23 stuks, dat is reeds meer dan de gewenste 20 stuks. Woningen op de winkels zijn vanuit marktperspectief om een aantal redenen niet gewenst. Onder andere vanwege de relatief hoge kosten voor (lift)installatie in relatie tot het gering aantal appartementen en de negatieve bouw- en kostentechnische effecten in relatie tot gewenste flexibiliteit in de onderliggende winkels.. Er is in de verkavelingssuggestie daarom geen rekening gehouden met nieuwe woningen boven winkels.

#### Winkels

Ten aanzien van de commerciële ruimten is in de werkgroep gemeld dat winkels slechts verleid kunnen worden om zich op het Emmausplein te vestigen, indien de omstandigheden ten aanzien van situering van de winkel, expeditie, parkeren en maatvoering van de winkelvloer uitstekend zijn. Om deze reden zijn de winkelvloeroppervlaktes afgestemd op de optimale maatvoering, wat tot gevolg heeft dat het totale aantal m<sup>2</sup> winkels in de verkavelingssuggestie circa 5.000 m<sup>2</sup> bvo bedraagt.

Ten aanzien van de expeditie aan de Merelstraat is gemeld dat zorgvuldig rekening gehouden moet worden met de veiligheid en de belangen van de bestaande en de nieuwe bewoners. Om deze reden is de ruimte voor de expeditie zodanig, dat (geluid)buffers kunnen worden gerealiseerd naar de aangrenzende woonomgeving. De expeditiehof is afsluitbaar, zodat geen openbaar toegankelijk gebied grenst aan de achtertuinen. Expeditieverkeer wordt afgewikkeld via de route Dorpsstraat, Kievitstraat, Vinkenstraat en Merelstraat. Vanuit zuidelijke richting bereikt expeditieverkeer de expeditiehof. Hier kan in één beweging worden gekeerd zodat de vrachtauto met de neus 'vooruit' de expeditiehof zal verlaten en via de Merelstraat in zuidelijke richting zijn weg kan vervolgen.

#### Parkeren

Parkeren van bezoekers en bewoners is zoveel als mogelijk gescheiden van elkaar. en in de directe omgeving van het Emmausplein zijn in de verkavelingssuggestie 287 parkeerplaatsen aanwezig. Bijlage 2 bevat parkeeroverzicht. Het parkeren voldoet aan de norm van 3,75 pp/100 m<sup>2</sup> bvo voor winkels en 3,5 pp/100 m<sup>2</sup> voor de dancing. Voor de horeca geldt een norm van 6 pp/100m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast hanteert de gemeente normen voor het dubbelgebruik.

Langs de Merelstraat zijn nieuwe parkeerplaatsen aanwezig, voor de nieuwe bewoners en ter compensatie van de reeds aanwezige plaatsen voor de bestaande bewoners. In de omgeving van het voormalige politiebureau is voldoende ruimte het parkeren een plek te geven. De bestaande parkeerplaatsen in het plantsoen aan de Vinkenstraat, kunnen zelfs worden verwijderd, zodat er groen bijkomt.

## 5 Voorkeursoplossing

Verkavelingssuggestie



## 5 Voorkeursoplossing

### Groen

In de huidige situatie zijn bomen vooral aanwezig rondom de voormalige Emmauskerk. Vertrekpunt is handhaven van het waardevolle groen, dus dat blijft zo. Een aantal bomen langs de Kanariestraat kan echter niet gehandhaafd blijven. Onderzocht moet worden of verplaatsing zinvol is. De groenplekken worden 'groener' door een deel van de bestaande verharding ter plekke weg te halen.

Het groen aan de Vinkenstraat wordt versterkt en vergroot door een deel van de bestaande verharding weg te nemen.

### Water

In vergelijking tot de oorspronkelijke situatie, met het educatief centrum en de Rabobank aan het plein, verschilt de totale hoeveelheid aan bebouwing en verharding in de verkavelingssuggestie nauwelijks met die van de uitgangssituatie. In water-technische zin is de nieuwe situatie ongewijzigd ten opzichte van de oude.

De verkavelingssuggestie bevat mogelijkheden verbeteringen aan te brengen. De groenplekken en de expeditiehof bieden ruimte om schoon hemelwater oppervlakkig te bergen. De huidige oppervlakkige waterafvoer op het plein levert problemen in het gebruik. Een riool met een grotere bergingscapaciteit kan mogelijk oplossing bieden. Op gebouwniveau kunnen maatregelen worden getroffen het schone water langer vast te houden en meer gelijkmatig af te voeren.

### Verbinding met Dorpsstraat

De verbinding tussen Emmausplein en Dorpsstraat wordt gevormd door gemengde vrijstaande bebouwing met wonen, horeca en commerciële functies. Op dit moment bestaat geen overtuigende en vanzelfsprekende relatie tussen beide.

De relatie kan sterker worden gemaakt door beide gebieden ruimtelijk en functioneel sterker met elkaar te verbinden. Uitbreiding van commerciële functies in deze zone

is gewenst. Versterking van de beeldkwaliteit van de bebouwing en de begrenzingen tussen openbaar - en prive gebied is eveneens gewenst. Een voorbeeld van een passende verschijning is die van de optiek.

Het openbaar gebied vervult een belangrijke rol in de verbinding. Het is gewenst dat de nieuwe inrichting van het Emmausplein wordt doorgezet tot aan de Dorpsstraat. Door herprofilering kan met name voor langzaam verkeer een verbetering worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door in ieder geval aan een zijde een voldoende ruim trottoir te maken. Door het pleintje bij de optiek qua sfeer en uitstraling aan te sluiten op die van het nieuwe Emmausplein krijgt de verbinding meer samenhang.

### Overig

Het zuidelijk deel van het plein biedt ruimte voor activiteiten zoals de weekmarkt en de kermis. In overleg met de gebruikers moet worden bepaald wat de beste plekken zijn voor voorzieningen zoals verlichting, elektra en rioolaansluitingen om een maximale gebruiksflexibiliteit te garanderen. Het noordelijk deel van het plein biedt een meer besloten pleinruimte en daardoor een betere omstandigheid om een aangenaam verblijfsklimaat te scheppen. Beplanting en straat meubilair worden hier op afgestemd.



## 5.2 Beeldkwaliteit

Het Emmausplein dankt zijn naam aan de voormalige Emmauskerk, inmiddels dancing 't Pleintje. De kerk is verdwenen, het imago van het Emmausplein is niet goed. Tijd voor een nieuw imago, en daar speelt de beeldkwaliteit een rol in, maar wellicht ook een nieuwe naam.

## 5 Voorkeursoplossing

### Nieuwe naam voor het plein ?

Een nieuwe naam kan een eerste stap zijn op de weg naar een nieuw imago. Het plein heeft geen adressen, dus wat dat betreft is er geen probleem. Een naam die aansluit op het imago van Sint Willebrord als hét wielerdorp van Nederland' biedt kansen (Wielersplein), maar ook namen die verwijzen naar het gebruik (Marktpluin) of die nu in de volksmond al worden gebruikt (Markt, Nieuwe Markt) zijn denkbaar.



### Diversiteit als uitgangspunt

In het geheel nieuwe noordelijk deel van het plein is het mogelijk een samenhang te scheppen in de wanden. In het zuidelijk deel is ook bestaande bebouwing aanwezig in uiteenlopende architectuur, materialisering en kleurgebruik.

Als strategie voor het totaal wordt voorgesteld de diversiteit als uitgangspunt te nemen. Dit sluit aan op de uitgangssituatie en op de aard van St. Willebrord, waar individuele bouw hoog in het vaandel staat, maar tegelijkertijd veel overeenkomst tussen de bebouwing aanwezig is.

Het streven is meerdere verschillende gebouwen te maken, die familie van elkaar zijn. Dat is de opgave voor de nieuwe gebouwen. Voor de bestaande gebouwen is de opgave de bestaande verschillen onderling en met de nieuwe gebouwen, te verkleinen. In de werkgroep zijn 3 verschillende benaderingen voor de beeldkwaliteit aan de orde geweest. Drie benaderingen geselecteerd vanuit de gedachte een aangenaam winkelgebied te realiseren.

- De gangbare benadering met een pandjesgewijze verticale geleding. Deze benadering die in de uitgangspunten wordt genoemd, is niet mogelijk omdat een flink aantal appartementen, dat noodzakelijk is als middel om dit beeld te realiseren, ontbreekt.
- De benadering zoals bijvoorbeeld in outlet-centra wordt toegepast om een gevarieerd, dorps beeld te realiseren. Deze oplossing met schijngevels, als ware het een gegroeide Dorpsstraat, echter zonder gebruiksfunctie, wordt als onecht beoordeeld.
- De benadering om met architectonische middelen de relatief lage winkels van een passende uitstraling te voorzien, zodat het geen 'platte dozen' zijn en voldoende front hebben om ook in ruimtelijke zin betekenis te hebben.



*Pandjesgewijze verticale geleding schijngevels: niet mogelijk/gewenst*

In het land zijn verschillende voorbeelden gevonden die hun vertaling kunnen krijgen naar de situatie in Sint Willebrord. Bijvoorbeeld in Uden waar een éénlaagse winkel ter hoogte van de gevel is verhoogd, zodat een overtuigend winkelfront ontstaan. In Enschede is voor de éénlaagse winkel een verhoogde luifelconstructie aangebracht die verschillende winkels verbindt. In Oirschot is een oude éénlaagse fabriek in gebruik als winkel. De zaagandkap geeft het nieuwe winkelgebied een bijzondere uitstraling. Voorgesteld wordt om vanuit deze benadering de plannen uit te werken.

## 5 Voorkeursoplossing



Enschede



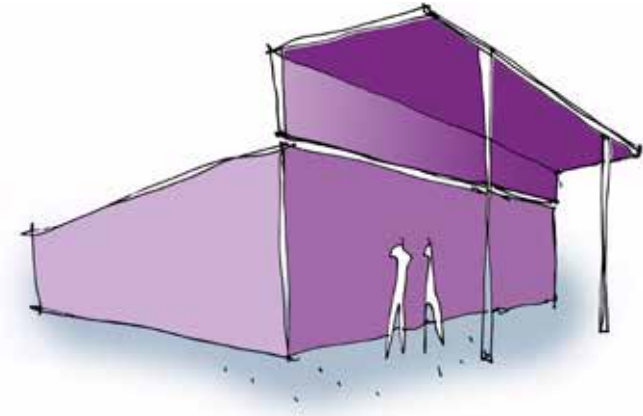
Oirschot



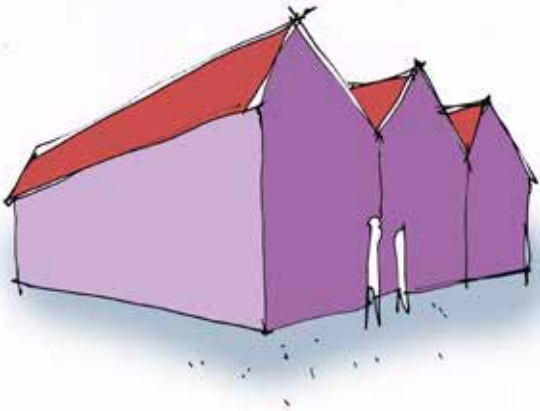
Uden



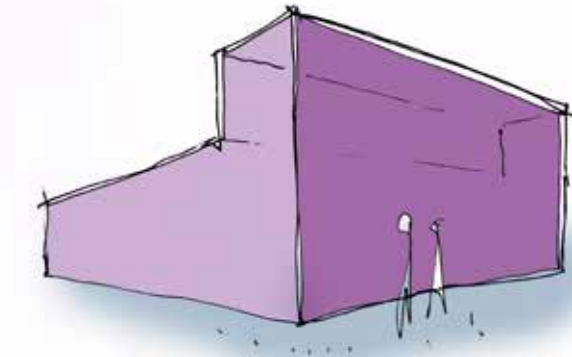
Vertrekpunt: platte winkeldoos



Oplossing Enschede



Oplossing Oirschot



Oplossing Uden

## 5 Voorkeursoplossing

Vlekkenplan



- |   |                                |   |                            |
|---|--------------------------------|---|----------------------------|
|  | Bestaand commercieel           |  | Groen                      |
|  | Nieuw commercieel              |  | Ontsluiting                |
|  | Wonen bestaand                 |  | Parkeren/voetgangersgebied |
|  | Wonen nieuw                    |  | Expeditiehof               |
|  | Standpunt verbeeldingsuggestie |  | Bevoorradingsroute         |



Verbeeldingsuggestie, zicht vanuit west



Verbeeldingsuggestie, zicht vanuit zuid

### 5.3.1 Openbaar gebied

- Ontwerp volgens principe: schoon, mooi en veilig
- Rustige vloer, zonder grote contrasten in kleur en materiaal, bij voorkeur in gebakken materiaal;
- Vlakke vloer, met zo min mogelijk obstakels; Indien banden of ruggen noodzakelijk zijn, bij voorkeur als geleide band. Het plein is goed toegankelijk voor invaliden en mensen met een visuele handicap;
- Verlichting, bij voorkeur aan de gevel gemonteerd of op grotere masten gebundeld, zodat vloer obstakelvrij blijft;
- Straatmeubilair passend bij dorpse sfeer. Voor banken/zitobjecten geldt: aangenaam in gebruik dus geen staal;
- Voorzieningen als afvalcontainers, glasbakken en dergelijke zijn geïntegreerd onderdeel van het pleinontwerp en bij voorkeur ondergronds aanwezig;
- Winkelwagens zijn bij voorkeur in de winkel gestald;
- Fietsenstallingen zijn dicht bij de toegangen van de winkels aanwezig, bij voorkeur in de vorm van 'nietjes';

### 5.3.2 Groen

- Beplanting bij dancing en plantsoen Vinkenstraat: aansluitend op bestaand sortiment
- Op plein: bomen met opvallende uitgesproken habitus, bijvoorbeeld: kroonvorm, bladkleur, stam;
- Pleinbomen staan in beloopbare boomspiegel;
- Sierbeplanting: in bakken, afgestemd op straatmeubilair.

### 5.3.3 Beeldkwaliteit woningen

- Eigentijdse baksteenarchitectuur in twee lagen met kap;
- Koppen van rijen die zijwaarts grenzen aan openbaar gebied bezitten overhoekse oriëntatie;
- Kapvlakken van rijen met meer dan 6 woningen zijn verbijzonderd door beëindiging, dwars kap of dakkapel;

### 5.3.4 Beeldkwaliteit winkels

- Baksteen en glas zijn hoofdmateriaal;
- Rustige kleurgebruik;
- Huisstijl winkels voegt zich binnen architectuur;
- Winkelgevels in meest westelijk gesitueerd blok, evenwijdig aan Merelstraat, die grenzen aan het openbaar gebied, hebben belevingshoogte van minimaal 6 meter;
- Overige winkelgevels hebben belevingshoogte van minimaal 4,5 meter;
- Reclames en naamaanduidingen zijn integraal onderdeel van gevelontwerp;
- Eventuele beveiligingsmaatregelen, zoals rolluiken of traliewerken zijn binnen het gevelvlak aanwezig en zijn voor minimaal 75% transparant en integraal onderdeel van het gevelontwerp;

### 5.3.5 Beeldkwaliteit bestaande gebouwen

- Meer samenhang door kleur, bij voorkeur uitgevoerd als keimwerk;
- Meer samenhang door silhouet, bijvoorbeeld door toevoegen van kappen, of vorm van gevelbeëindiging (fries), of luifels;
- Huisstijlwinkel toevoeging laten zijn aan gebouw, in plaats van omgekeerd.

## 6 Financiële aspecten

### Inleiding

Het vlekkenplan voor de inrichting van het Emmausplein is doorgerekend op financiële consequenties. Dat gebeurt in deze fase van het vlekkenplan uiteraard op hoofdlijnen, aansluitend op het detailniveau van het ontwerp dat in de voorgaande hoofdstukken is omschreven. Ook is de doorrekening in deze fase gericht op de grondexploitatie en niet op de opstalexpliatie. De doorrekening heeft plaatsgevonden met zo objectief mogelijk vastgestelde inbrengwaarden van vastgoed en kengetallen voor de ontwikkeling van de diverse planonderdelen. Deze inbrengwaarden zijn gebaseerd op WOZ-waarden van onroerend goed, ons bekende boekwaarden en/of verwervingsprijzen indien transacties hebben plaatsgevonden. Deze zijn niet per definitie gelijk aan de huidige marktwaarde.

Dat betekent dat aan de resultaten van de doorrekening nog gesleuteld kan worden. Aan het einde van dit hoofdstuk geven we aan op welke wijze de financiële resultaten verbeterd kunnen worden zodat het tekort kleiner wordt.

In een vervolgfase wordt deze raming nader gespecificeerd en preciezer uitgewerkt. Daarbij past ook nader overleg en onderhandeling met de ontwikkelaar(s) om tot een verdere optimalisatie van de exploitatie te komen. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de inbrengwaarden van het betrokken vastgoed, de grondopbrengsten van de te ontwikkelen functies, het kostenverhaal in geval van ontwikkelingen die nu nog niet in het vlekkenplan zijn opgenomen en het programma en de kosten van het inrichting van de openbare ruimte.

### Uitgangspunten

#### Kosten van ontwikkeling

De kosten in de grondexploitatie van de ontwikkeling van het gebied bestaan in hoofdzaak uit verwerving van gronden en vastgoed die nodig zijn voor de herontwikkeling, de herinrichting van de openbare ruimte, het bouw- en woonrijpmaken.

Voor de kosten van verwervingen is uitgegaan van WOZ-waarden of boekwaarden zoals boven omschreven. In afwijking van de eerdere vlekkenplannen die wij opgesteld

hebben voor Sint Willebrord, Sprundel en Rucphen zijn de kosten van de herinrichting openbare ruimte en bouw- en woonrijpmaken niet gebaseerd op stelposten maar op een concretere doorrekening van de gemeente zelf (Openbare werken) op basis van de door de gemeente gehanteerde kengetallen en aannames. Deze doorrekening is mogelijk omdat de planuitwerking al in een verder stadium is dan bij de andere vlekkenplannen en deze meer precieze doorrekening daardoor mogelijk wordt. Hierbij gelden wel de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Kosten voor het aanpassen van de omliggende wegen wordt in een later stadium betrokken (oktober 2012);
- Eventuele bekostiging van voorzieningen t.b.v. het opvangen en/of infiltreren van water zijn niet in de begroting opgenomen;
- Keerlus, achter winkels, wordt door derden aangelegd;
- Berekening is geraamde kosten op basis van kengetallen en aannames van de gemeente;
- Geen rekening gehouden met eventuele camara's en/of voorzieningen m.b.t. veiligheid, enz.;

<b>Kosten</b>			
<b>Sloop</b>			
			/per woning
		€ 10.000	/post
<b>Openbare inrichting</b>			
Woonstraat		€ 120	/m <sup>2</sup>
Plein		€ 161	/m <sup>2</sup>
Blokgroen		€ 17	/m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen		€ 68	/m <sup>2</sup>
<b>Overig</b>			
Plankosten		30%	over infra
Onvoorzien		10%	over infra
Rente	aantal jaar	2	4,5%



## 6 Financiële aspecten

### Kengetallen voor opbrengsten

Voor alle diverse woningtypes is per type een vaste VON-prijs (ongeacht het kaveloppervlakte) te bepaald. Deze VON-prijzen moeten dus als gemiddelde prijs worden gezien. De hieronder weergegeven VON-prijzen zijn tot stand gekomen in afstemming met de beoogd ontwikkelaar en Thuisvester.

Opbrengsten			
Opbrengsten	VON	Quote	Bijdrage
Grond gebonden woning	€ 160.000	25%	€ 40.000
Winkels			€ 400

De grondopbrengsten van de verschillende woningtypes wordt bepaald door het toepassen van een grondquote van 25% over de VON-prijs. Als voorbeeld: een woning die € 220.000,- VON kost draagt dus € 55.000,- bij aan de grondkosten.

Locatie	Kosten	Opbrengsten	Saldo
Emmausplein	€ 4,58 mio	€ 2,19 mio	- € 2,39 mio

### Conclusie

De ontwikkeling van het Emmausplein zoals hiervoor gepresenteerd heeft een tekort van ongeveer 2,4 mln. Deze analyse is gebaseerd op een aantal hiervoor gepresenteerde algemene uitgangspunten. Optimalisatie van het plan met als gevolg een gunstiger financieel resultaat zijn mogelijk door nog naar de volgende elementen te kijken:

- Nadere analyse inbrengwaarden / boekwaarden.
  - o In de financiële analyse zijn de WOZ-waarden dan wel recente transacties benut om de inbrengwaarden te bepalen. In een volgende fase zal de actuele marktwaarde bepaald worden zodat een redelijke actuele inbrengwaarde tot stand komt. Deze kan afwijken van de huidige waarden bijvoorbeeld vanwege gewijzigde marktomstandigheden. In ieder geval zal een onderhandelingstraject gestart worden met vastgoedeigenaren van de in te brengen panden in het plangebied.
- Uitwerking / specificering van het programma (woningbouw en andere functies).
  - o Bij de uitwerking van het vlekkenplan, waar nu een eerste voorzet

gedaan is in de vorm van de verkavelingssuggesties kan onderzocht worden of een verdere intensivering haalbaar is. Hierbij moet uiteraard aandacht geschonken worden aan de markttechnische haalbaarheid, de parkeeropgave die dat met zich meebrengt en de invloed op de totaalkwaliteit van het plan.

- Het betrekken van de opstalexploitatie bij het bepalen van de grondquote
  - o De huidige grondquote is gebaseerd op een ervaringscijfer door een bepaald percentage van de VON-prijs te nemen. In de verdere uitwerking in de volgende fase zal de residuele grondwaarde worden toegepast. Dat wil zeggen dat de opstalexploitatie in beeld wordt gebracht en dat van daaruit bepaald wordt wat de grondquote kan zijn. In overleg met de beoogd ontwikkelaar kan dan gezien worden hoe deze vanuit de grondexploitatie verder geoptimaliseerd kan worden.
- Het kiezen van kwaliteitsniveaus voor de inrichting van de openbare ruimte
  - o Er is vooralsnog gekozen voor een kwaliteitsniveau midden voor de inrichting van de openbare ruimte. Optimalisatie is hier mogelijk door een lager afwerkingsniveau voor de openbare ruimte te kiezen. Daarnaast biedt de huidige tijd mogelijkheden om tegen scherpe prijzen in te kopen.
- Verkennen van subsidiemogelijkheden
  - o Centrumplannen hebben bijna altijd een financieel tekort, ze kunnen vaak niet gerealiseerd worden zonder subsidie of een bijdrage uit vrije reserves. In het kader van leefbaarheidverbetering worden voor centrumplannen vaak Europese subsidies aangevraagd / toegekend (dit geldt ook vaak voor MFA's).
- Fasering uitvoering centrumplan / relatie met onderhoudprogramma's
  - o Middels fasering van het plan kunnen bepaalde plandelen op een later moment uitgevoerd worden indien dat financieel beter haalbaar is of gunstiger is. Daarnaast kunnen bepaalde kosten ook worden gefinancierd uit reguliere onderhoudsprogramma's, zodat de lasten niet volledig op het centrumplan drukken.

## Uitgangspunten herontwikkeling Emmausplein St. Willebrord

Op basis van de conceptnotitie met de uitgangspunten en kaders met betrekking tot de herontwikkeling van het Emmausplein heeft de werkgroep op 12 oktober 2012 de volgende uitgangspunten bepaald.

### 1. Algemeen

- Het concept plangebied t.b.v. het opstellen van een stedenbouwkundig vlekkenplan is vastgelegd op tekening "Visiegebied Emmausplein, nummer BPV-05-0030-440 met datum 14-03-2011. Het definitieve plangebied wordt bepaald aan de hand van het vlekkenplan.
- Het Emmausplein dient getransformeerd te worden tot een nieuw centrumgebied voor de kern St. Willebrord. De belangrijkste functie daarbij is weggelegd voor de winkelfunctie, door middel van het tot stand brengen van een concentratie van (deels bestaande en deels nieuwe) winkelbedrijven. Daarbij zal de nadruk liggen op de functie boodschappen doen oftewel de dagelijkse artikelen sector, zodat het Emmausplein gedurende alle winkeldagen in de week een drukke en daardoor levendige indruk zal maken. Dit draagt bij tot de ontmoetingsfunctie die opgesloten ligt in de functies van een echt centrumgebied. Vanzelfsprekend dienen er ook winkelbedrijven die voorzien in de nietdagelijkse artikelen te worden gevestigd.
- In de planontwikkeling dient optimaal rekening te worden gehouden met de belangen van de zittende ondernemers en bewoners.
- De gemeente Rucphen zal vanuit een positieve grondhouding, medewerking verlenen aan ondernemers die nu gevestigd zijn buiten het RES (zoals benoemd in het DPO) en willen verhuizen naar het Emmausplein, mits dit redelijkerwijs past binnen het vigerend beleid.
- De plannen dienen te voldoen aan de in Rucphen geformuleerde algemene uitgangspunten terzake duurzaamheid.
- Indien er (i.o.m. alle betrokkenen) een goede alternatieve locatie kan worden gevonden is verplaatsing van de kermis bespreekbaar.

### 2. Openbare orde en veiligheid

- De herinrichting dient er toe te leiden dat de overlast door hangjongeren wordt voorkomen.
- In de nota Integraal Veiligheidsbeleid 2008 – 2012 is de ambitie opgenomen om het Keurmerk Veilig Ondernemen te realiseren in de gehele gemeente.
- Terzake de weekmarkt dient de parkeerproblematiek te worden opgelost. Indien er (i.o.m. alle betrokkenen) een goede alternatieve locatie kan worden gevonden is verplaatsing van de weekmarkt bespreekbaar. Een alternatieve locatie dient zich binnen het RES te bevinden.

### 3. Sociale samenhang

- Dit thema draait om de functies ontmoeten, ontplooiën en ontspannen. Input daarvoor is de sociale structuurvisie. Dit aspect wordt meegenomen bij de herontwikkeling.

### 4. Winkels

- De verwachting is dat het te realiseren programma aan winkelruimten ca. 5.500 m<sup>2</sup> bvo dient te bedragen (inclusief bestaande winkelruimten). Nader (markt-) onderzoek zal uitwijzen wat de exacte oppervlakte dient te zijn, waarbij het deels zal gaan om verplaatsing van bestaande winkelbedrijven en deels om nieuwe winkelbedrijven.
- Naast de EM-TE supermarkt is het wenselijk dat in ieder geval een tweede en mogelijk een derde trekker gevestigd wordt op het Emmausplein. De tweede trekker kan ook worden ingevuld door de vestiging van een tweede (complementaire) supermarkt, waaronder de vestiging van een nieuwe supermarkt indien blijkt dat de al in St. Willebrord gevestigde supermarkten (Albert Heijn, Dirk van den Broek, ALDI Markt) geen belangstelling tot verplaatsing hebben.
- De te ontwikkelen en realiseren winkelruimten dienen toekomstbestendig te zijn, zodat ze voldoen aan de wensen/eisen van winkelbedrijven.
- Er zullen zowel huur- als koopunits worden gerealiseerd.

### 5. Horeca

- Als onderdeel van het nieuwe centrumgebied is het wenselijk dat er een of meerdere horecazaken gevestigd worden. In beginsel horecabedrijven die de centrumfunctie in zijn algemeenheid en de winkelfunctie in het bijzonder ondersteunen. Daarbij kan gedacht worden aan daghoreca / een lunchroom die de verblijfsduur van de bezoekers aan het nieuwe Emmausplein kan verlengen en bijdragen aan de ontmoetingsfunctie.

### 6. Wonen

- De plannen met betrekking tot de woningbouw moeten passen binnen de vigerende Woonvisie en prestatieafspraken met Thuisvester.
- Ondanks de wens van (maximale) pleinvorming dient er nu niet op voorhand een bepaald aantal woonlagen respectievelijk woningen te worden gerealiseerd. De kwalitatieve uitgangspunten zullen bepalend zijn op basis van een degelijke onderbouwing van de te verwachte behoefte aan woningbouw.
- Daarbij zal gestreefd worden naar een adequate mix van (sociale) huur- en (sociale) koopwoningen om aldus zoveel als mogelijk de doelgroepen te kunnen bedienen en daardoor het afzetrisico te kunnen beperken. De verwachting is dat de nieuwbouw van ca. 20 woningen reëel is.

### 7. Ruimtelijke beleving / beeldkwaliteit

- Voor het visiegebied dient er een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld, waarin een visie wordt opgenomen en de beeldkwaliteiten voor de bebouwing (architectuur, uitwerking deelgebieden) en voor de openbare ruimte (gebiedsinrichting, groen, soorten wegen, verharding, parkeren, straatmeubilair, verlichting) worden vastgelegd.

- Voor zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte wordt gestreefd naar een dorpse uitstraling. Dit door voor de bebouwde ruimte te kiezen voor ontwerpprincipes als verticale geleding, individuele afleesbaarheid, baksteenarchitectuur (en eventueel een kappenstructuur?). Het Emmausplein dient daardoor een aangename (dorpse) sfeer uit te stralen.

### 8. Openbare ruimte

- Parkeren dient te voldoen aan de “nota parkeernormen”. Voor de bewoners van de woningen zullen bij voorkeur parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd.
- Het gebied waarin het Emmausplein is gelegen is gevoelig voor wateroverlast. Het afvoeren van water verdient extra aandacht. In het gemeentelijk Basis Rioleringsplan worden aanbevelingen gedaan waarvan voor dit plan, de haalbaarheid onderzocht dient te worden.
- Er dient te worden uitgegaan van erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/uur. De Dorpsstraat dient als verblijfsgebied te worden ingericht.
- De nieuwe infrastructuur dient te voldoen aan de wensen/eisen van winkelbedrijven zodat ook op dit vlak sprake is van een toekomstbestendig winkelgebied. Dit betekent onder meer de realisatie van voldoende en comfortabele parkeervoorzieningen op maaiveld en adequate en veilige expeditieroutes voor het bevoorradend vrachtverkeer.
- Daarnaast zal de openbare ruimte moeten worden voorzien van onder meer terrassen (ten behoeve van horecazaken), groenvoorzieningen en fietsenstallingen. Verder zullen er voor de voetgangers veilige en comfortabele loopzones moeten worden gerealiseerd, die zo min mogelijk kruisen met het autoverkeer. Ook de toe te passen inrichtingselementen (straatmeubilair) moeten hieraan bijdragen.
- Het aan te leggen Openbaar Groen dient te voldoen aan het Groenstructuurplan. Er is op het Emmausplein een zogenaamde Groene Parel aanwezig.

### 9. Financieel

- Er dient sprake te zijn van marktconforme en realistische uitgangspunten op alle vlakken en derhalve ook op het gebied van de afzet (verhuur/verkoop) van winkelruimten, horecaruimten en woningen. Deze marktconforme en realistische uitgangspunten zullen vertaald worden in een open en transparante grondexploitatie, waarbij niet de maximale grondopbrengst leidend is, maar de ontwikkeling en realisatie van een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrumgebied voor St. Willebrord.
- Het plan dient economisch uitvoerbaar te zijn.

## Bijlage 2

### Parkeren Emmausplein

Bij de bestaande situatie moet worden opgemerkt dat het Emmausplein niet alleen parkeerruimte biedt voor de bestaande functies, maar ook benut werd door de gebruikers van de inmiddels gesloopte bebouwing aan de Kanariestraat. Op het 'grote' plein zijn naar schatting ca 135 parkeerplaatsen aanwezig en circa 30 plaatsen ten zuiden van het Pleintje. Totaal ca 165 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is rekening gehouden met de te behouden en de nieuwe functies op en rond het Emmausplein binnen de op de kaart aanwezige grens. Langs de Merelstraat en Vinkenstraat verdwijnt een aantal parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de nieuwe situatie. Op basis van de verkavelingssuggestie is een gemaatvoerde tekening gemaakt die inzicht verschaft in de aantallen.

<i>programma</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>norm</i>	<i>aantal</i>
Winkels:	5.105 m <sup>2</sup>	3,75 pp/100m <sup>2</sup>	191
't pleintje:	1.100 m <sup>2</sup>	3,5 pp/100 m <sup>2</sup>	39
Woningen:	23 stuks	1,4 pp/woning	32
Totaal benodigd t.b.v. nieuw programma			262 stuks

#### *Aantal verwijderde te compenseren parkeerplaatsen*

Langsparkeren Merelstraat t.b.v. woningen	8
Langsparkeren Vinkenstraat t.b.v. woningen	1
Langsparkeren Emmausplein t.b.v. appartementen	6
Totaal te compenseren woningparkeerplaatsen	15 stuks

Totaal benodigd parkeren (262+15)	277 stuks
In verkavelingssuggestie aanwezig	287 stuks

#### **Conclusie**

Het parkeer overzicht op basis van de verkavelingssuggestie geeft voldoende vertrouwen dat in de uitwerking binnen het plangebied een sluitende parkeerbalans kan worden gerealiseerd.

