



Gemeente Albrandswaard

Voorstel

Onderwerp: Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk, openen Grondexploitatie Schutskooiwijk	College van burgemeester en wethouders 10 september 2024	Zaaknummer 2024-033855
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
Opsteller: Verschuren Lars		

Geadviseerd besluit

1. Het document 'De vernieuwde Schutskooiwijk, VO Stedenbouwkundig Plan – juli 2024' vast te stellen.
 2. Het door het college geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' (bijlage 2) te openen op basis van de opbrengst van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

In 2018 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwvereniging Poortugaal (hierna: WBVP) voor een herstructureringsopgave voor woningbouw in de Schutskooiwijk. Deze herstructureringsopgave ziet onder andere toe op de vernieuwing en uitbreiding van sociale huurwoningen in deze wijk. De toe te voegen sociale huurwoningen dragen bij aan de doorstroming van de huidige huurwoningvoorraad. Deze herstructureringsopgave heeft onder andere geleid tot een stedenbouwkundige verkenning voor de Schutskooiwijk en Poortugaal-West, die door de gemeenteraad op 26 april 2021 is vastgesteld. Na het vaststellen van de stedenbouwkundige verkenning en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst zijn WBVP en de gemeente gestart met het maken van een verdiepingsslag op de stedenbouwkundige verkenning en het bijbehorende financiële kader (Grondexploitatie). In de afgelopen periode is tussen beide partijen overeenstemming bereikt over de inhoud van een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk (hierna: VO stedenbouw) en over de inhoud van het financiële kader (Grondexploitatie).

Het VO stedenbouw is een herwerking en aanscherping van de vastgestelde Stedenbouwkundige Verkenning uit april 2021, waarin de kaders en de ruimtelijke en programmatische opgave zijn verkend.

In 2023 is het woonprogramma verder uitgewerkt op financiële haalbaarheid en woonbehoeften. Op basis van deze input is de ontwerptekening uit de verkenning herijkt en verder uitgewerkt. Het eindproduct VO stedenbouw beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet, de ambities en de programmatische uitgangspunten van het toekomstige woongebied. Het aangepaste ontwerp biedt een integraal beeld dat voldoet aan een breed scala van ambities, beperkingen en randvoorwaarden. De opzet van het plan, routes, parkeeroplossingen en bijzondere plekken zijn in het ontwerp vastgelegd.

Uiteindelijk moeten alle resultaten van de toekomstige herontwikkeling Schutskooiwijk samen komen in een gemeentelijke grondexploitatie. Het uitgangspunt van deze grondexploitatie is een kostenneutraal exploitatie.

In het afgelopen jaar is de onderliggende concept-grondexploitatie geactualiseerd, is samen met WBVP verkend met welke exacte uitgangspunten het vervolgtraject kan worden opgepakt, en zijn mogelijke optimalisaties benoemd ter uitwerking. Dit heeft geleid tot een meer concrete businesscase.

Beoogd effect

De (her)ontwikkeling van Schutskooiwijk draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om nieuwe (sociale huur)woningen te realiseren en de bestaande woningvoorraad te vergroten en te verduurzamen.

Argumenten

1.1 VO Stedenbouw opmaat naar DO Stedenbouw

Het VO Stedenbouw voor de Vernieuwde Schutskooiwijk in Poortugaal legt een solide basis voor het verdere planproces. Het is de intentie om een samenwerking aan te gaan met een marktpartij die, in samenwerking met de gemeente en de woningbouwvereniging Poortugaal, de plannen verder zal uitwerken binnen de gestelde kaders.

1.2 Belangrijkste elementen

In de eerder vastgestelde stedenbouwkundige verkenning (vaststelling 2021) was het uitgangspunt een groene wijk met ruimte voor een substantieel aantal sociale (huur)woningen en een uitbreiding van vrije sector woningen, een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen, autovrije woonstraatjes. In dit stedenbouwkundig voorlopig ontwerp, wat een verdere uitwerking is van de verkenning, zijn deze belangrijke elementen overeind gebleven en is het ontwerp qua woningaantallen geoptimaliseerd. Dat houdt concreet in dat er meer woningen zijn toegevoegd om de grondexploitatie budgetneutraal te krijgen. Het uitgangspunt ten aanzien van het substantieel aantal sociale (huur)woningen en een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen en het groene karakter van de nieuwe wijk is hiermee overeind gebleven.

1.3 Aanbestedingsstukken vervaardigen

Na vaststelling VO Stedenbouw kan er gestart worden met het vervaardigen van de aanbestedingsstukken om te komen tot een marktpartij (projectontwikkelaar) die in samenwerking met

de gemeente en WBVP een driepartijen overeenkomst sluit met als doel te komen tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling. Een vastgesteld VO Stedenbouw is noodzakelijk om deze volgende stap te kunnen zetten.

2.1 Het openen van een grondexploitatie is noodzakelijk voor het verder uitwerken en ontwikkelen van de woningbouwlocatie

De grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' is gebaseerd op een woningbouwprogramma van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal. De uitwerking van het plan leidt tot stedenbouwkundige verkaveling die als basis zal worden gebruikt voor het omgevingsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Tevens wordt het saldo van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet met het openen van de grondexploitatie ingebracht. Vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt geopend worden de plankosten gedekt uit de grondexploitatie en is het aanvragen van voorbereidingskrediet niet meer noodzakelijk. Via een jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt u over de resultaten geïnformeerd.

2.2 Geheimhouding op de bijlage.

Vanwege het bevatten van financieel en economisch gevoelige informatie voor de gemeente dient geheimhouding te worden opgelegd. Indien deze informatie vrij komt kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief beïnvloeden. Dit is onwenselijk voor de vordering en het financiële resultaat van de ontwikkelingsprojecten. Hierbij geldt de overweging dat de geheimhouding opheffen kan worden indien de grondexploitatie na realisatie van het project afgerond/beëindigd kan worden.

Overleg gevoerd met

- Planeconoom
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige
- Civiel technisch projectleider
- RO-jurist
- Woningbouwvereniging Poortugaal

Kanttekeningen

2.1 Risico tekort grondexploitatie

De markt voor de koopwoningen kan tegenzitten, de kosten voor bouw- en woonrijp kunnen stijgen. Daartegenover staat echter de mogelijkheid van de gemeente om voor de toegevoegde woningen in de sociale huur een bijdrage uit de bestemmingsreserve betaalbare woningen te doen van € 10.000. Mocht er een tegenvaller ontstaan dan kan dit voor 49 woningen worden toegepast, zodat een mogelijk tekort tot € 490.000 kan worden gedekt zonder dat een verliesvoorziening nodig is. Daarnaast kan de boekwinst op de gronden die de gemeente inbrengt (rond de bestaande volkstuinen) worden ingezet. Per saldo zijn deze dekkingsmogelijkheden groter dan de redelijkerwijs te verwachten tegenvallers.

Uitvoering/vervolgstappen

Doelstelling voor gemeente en WBV Poortugaal is dat de gehele voorbereiding en realisatie van de ontwikkeling plaats vindt door 1 ontwikkelende marktpartij. Door gemeente en WBV Poortugaal wordt een aanbesteding georganiseerd op basis van een nog op te stellen aanbestedingsdocument. Het doel van deze aanbesteding is om met een ontwikkelende marktpartij een ontwikkelovereenkomst aan te gaan voor de gehele uitontwikkeling van het project inzake de grond- en opstalexploitatie tbv de realisatie van marktwoningen en sociale huurwoningen.

De door gemeente en WBV Poortugaal geselecteerde marktpartij zal binnen het aanbestedingsdocument de benodigde ruimtelijke procedure doorlopen ten aanzien van het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Na het verkrijgen van de benodigde vergunningen zal door de ontwikkelende marktpartij worden aangevangen met de voorbereiding en realisatie van het woonprogramma en de inrichting van het openbaar gebied.

Financiën

De grondexploitatie geeft een budgetneutraal resultaat van € 0 op eindwaarde en netto contante waarde per 1-1-2024. Voor de financiële onderbouwing van dit voorstel verwijzen wij naar de geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk'.

Inclusiviteitstoets

n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Over de totstandkoming van het stedenbouwkundig VO is geparticipeerd met de omgeving en overige betrokkenen. Via een informatieavond zijn belanghebbenden geïnformeerd. Uiteraard wordt dit proces, na vaststelling van het stedenbouwkundig VO, voortgezet met de omgeving.

Bijlagen

1. 488.Schutskooiwijk VO_rapportage_DEFINITIEF 20240711-gecomprimeerd.pdf
2. Geheim bijlage 20240827_grex Schutskooiwijk_LV_DEF.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp Schutskooiwijk, openen Grondexploitatie Schutskooiwijk	Gemeenteraad: 21 oktober 2024	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 september 2024,
gelet op
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

BESLUIT:

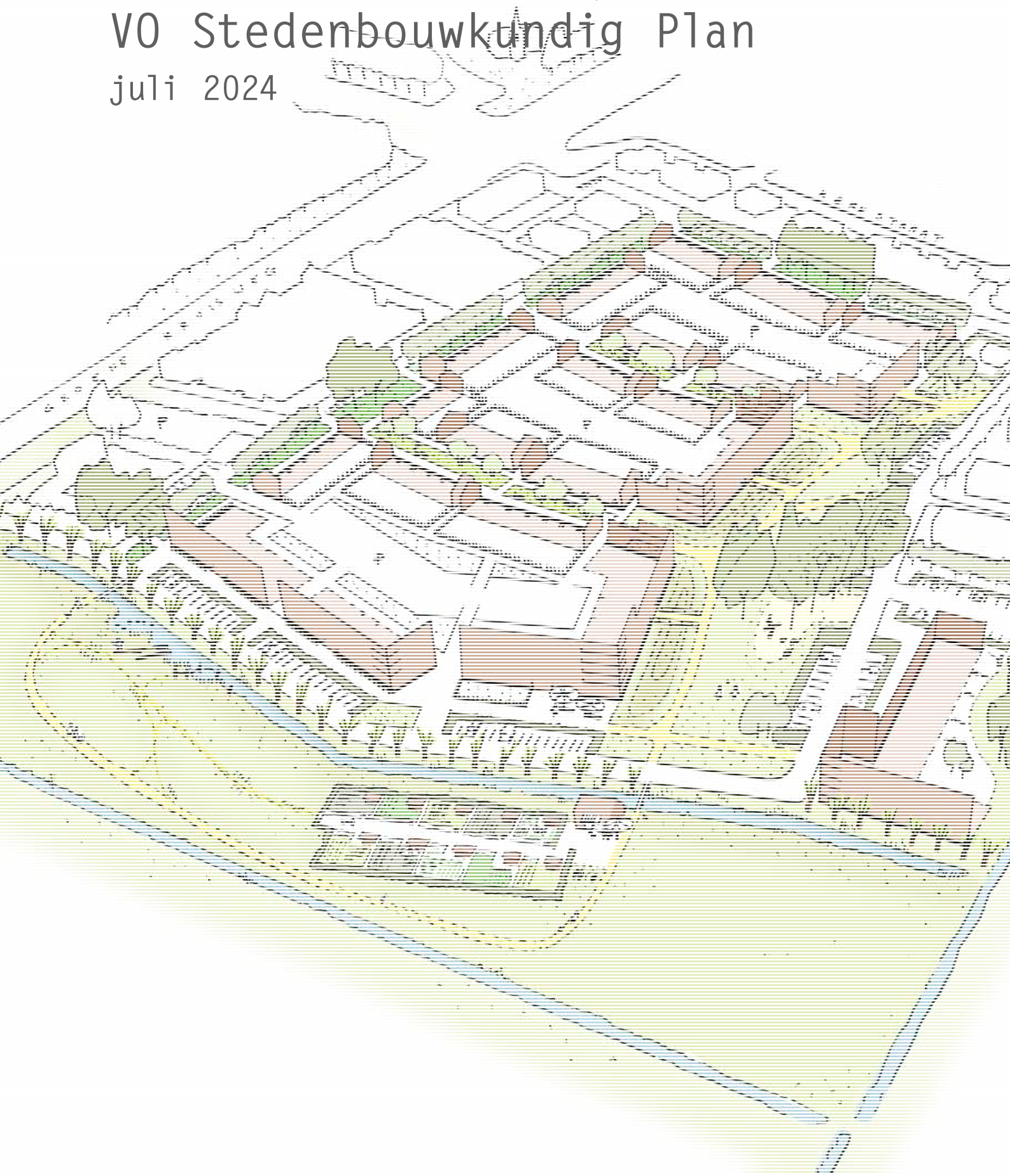
1. Het document 'De vernieuwde Schutskooiwijk, VO Stedenbouwkundig Plan – juli 2024' vast te stellen.
 2. Het door het college geheim verklaarde grondexploitatie 'Plan Schutskooiwijk' (bijlage 2) te openen op basis van de opbrengst van 256 woningen, waarvan minimaal 157 sociaal.
-

PALMBOUT
Urban Landscapes.

De vernieuwde Schutskooiwijk

V0 Stedenbouwkundig Plan

juli 2024





De vernieuwde Schutskooiwijk

V0 Stedenbouwkundig Plan

juli 2024

Inhoud

Vooraf	7
1. OPGAVE EN LOCATIE	
1.1 Opgave en de locatie	10
2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	
2.1 Ontwerpmotieven	14
2.2 Plan op Hoofdlijnen	16
2.3 Hoofdopzet openbare ruimte	18
2.4 Bebouwingsbeeld	32
2.5 Matenplan	44
3. FACETKAARTEN	
3.1 Programma	48
3.2 Netwerk	52



Vooraf

Voor u ligt het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp (VO stedenbouw) voor de Schutskooiwijk en Poortugaal-West. Het ontwerp voorziet in een kwalitatieve vernieuwing en verdichting van de woningvoorraad in deze gebieden. Dit voorlopige stedenbouwkundige ontwerp is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Woningbouwvereniging Poortugaal en de Gemeente Albrandswaard. Het VO stedenbouw is een herwerking en aanscherping van de Stedenbouwkundige Verkenning uit maart 2021, waarin de kaders en de ruimtelijke en programmatische opgave zijn verkend.

In 2023 is het woonprogramma verder uitgewerkt op financiële haalbaarheid en woonbehoeften. Op basis van deze input is de ontwerptekening uit de verkenning herijkt en verder uitgewerkt. Het eindproduct VO stedenbouw beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet, de ambities en de programmatische uitgangspunten van het toekomstige woongebied. Het aangepaste ontwerp biedt een integraal beeld dat voldoet aan een breed scala van ambities, beperkingen en randvoorwaarden. De opzet van het plan, routes, parkeeroplossingen en bijzondere plekken zijn in het ontwerp vastgelegd.

Het VO Stedenbouw voor de Vernieuwde Schutskooiwijk in Poortugaal legt een solide basis voor het verdere planproces. Het is de intentie om een samenwerking aan te gaan met een partij die, in samenwerking met de gemeente en de woningbouwvereniging Poortugaal, de plannen verder zal uitwerken binnen de gestelde kaders.

Leeswijzer

Dit rapport moet gezien worden in samenhang met de eerdere analytische rapporten die zijn gemaakt in het kader van de verkenning. Concreet gaat het om de volgende rapporten: 'De stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk en Poortugaal-West, deel 1: Nota van uitgangspunten - oktober 2020' en deel 2: 'Eindrapport - maart 2021, versie 2'.



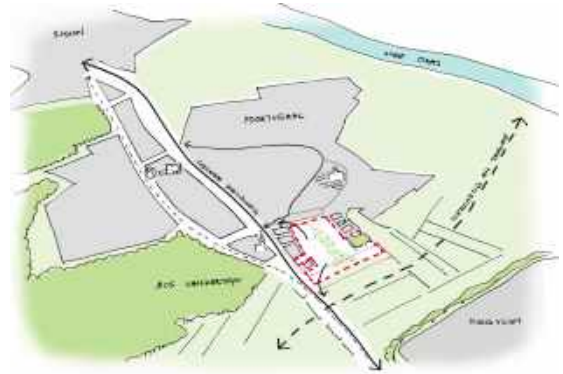


1. Opgave en locatie



1.1 Opgave en de locatie

Het plangebied ligt net ten zuiden van de Groene Kruisweg aan de westrand van Poortugaal en bestaat uit twee delen. In het oosten ligt de huidige Schutskooiwijk, een fraai maar verouderd woonbuurtje uit de jaren 50. De 108 sociale huurwoningen in het hart van dit buurtje zijn technisch verouderd en moeten worden gesloopt en vervangen. Ten westen van de huidige buurt ligt ongeveer 3,5 hectare open land met o.a. volkstuinen. De opgave bestaat uit het transformeren van de bestaande wijk en het ontwerpen van de aangrenzende dorpse uitbreiding.



De Schutskooiwijk tussen Poortugaal en de polder



Plangebied met tracé DOW-leiding

Locatie

De Schutskooiwijk is uniek gelegen. Het ligt op loopafstand van het historisch centrum van Poortugaal, twee metrostations en ook nog pal naast de polder. In de huidige situatie is deze nabijheid van de polder echter nauwelijks ervaarbaar. De volkstuinen blokkeren het zicht op en de toegang tot de polder.

De huidige Schutskooiwijk spant zich op tussen de Groene Kruisweg, de Kerkachterweg en het grondstuk van het Terphuis. De herstructurering betreft enkel het vernieuwen van de 108 sociale huurwoningen in het hart van deze wijk, tussen de Vlasstraat en de Ouwelandsestraat. De bebouwing ten noorden van de Vlasstraat en ten zuiden van de Ouwelandsestraat blijft behouden.



Te vernieuwen woningen



Huidige Schutskooiwijk aan de polder



2. Stedenbouwkundig ontwerp



2.1 Ontwerpmotieven

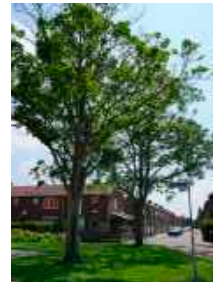
Het ontwerpvoorstel voor de nieuwe Schutskooiwijk wordt bepaald door een aantal 'ontwerpmotieven'. Deze motieven geven aan wat belangrijk is en vormen de basis van het plan. De volgende vier ontwerpmotieven zijn leidend in het ontwerpvoorstel voor de nieuwe Schutskooiwijk:

1. Profiteren van de polder

Uitgangspunt voor de nieuwe Schutskooiwijk is om het aangrenzende polderlandschap veel beter voelbaar en zichtbaar te maken. Momenteel belemmeren volkstuinen het zicht en de toegang, waardoor de polder nauwelijks te ervaren is. De ambitie is om de wijk ondubbelzinnig te laten profiteren van zijn ligging aan de polder. Een weids zicht op de polder (vizier) en het ondubbelzinnig verbinden van de polder met nieuw openbaar groen in de wijk hoort daarbij.

2. Karakteristieken en kwaliteiten koesteren

De bebouwing ten noorden van de Vlasstraat en ten zuiden van de Ouwelandsestraat blijft behouden. De opgave is dan ook om het nieuwe plan in te voegen in de bestaande Schutskooiwijk en in te spelen op de bestaande karakteristieken. In het ontwerp van de buitenruimte zijn deze verbijzonderingen te zien, zoals het kenmerkende plantsoen met prachtige lindes langs de Kerkachterweg, de verspringing in de straat langs de Vlasstraat die ruimte biedt voor twee grote Lindes, en een uitzonderlijk stevige bomengroep rond de speeltuin die de wijk markeert. Deze karakteristieke elementen vormen belangrijke aspecten in het plan.



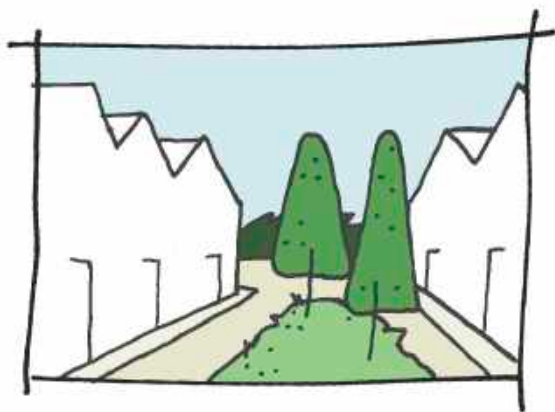
2. Karakteristieken en kwaliteiten koesteren



1. Profiteren van de polder

3. De voetganger op nummer 1

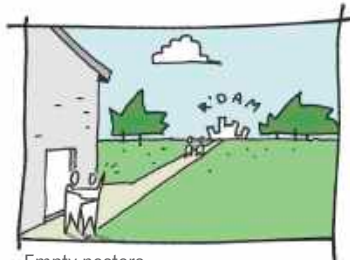
De auto is momenteel dominant aanwezig in de huidige Schutskooiwijk, wat resulteert in een weinig aantrekkelijk straatbeeld met harde, stenige straten vol auto's. Het doel in de nieuwe Schutskooiwijk is om niet de auto, maar de voetganger op de eerste plaats te zetten. De buitenruimte in de nieuwe wijk wordt juist groener en ingericht op verblijven en ontmoeten.



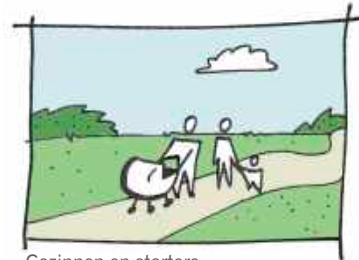
3. De voetganger op nummer 1

4. Een gemengde buurt

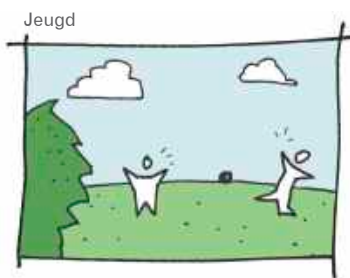
De huidige bebouwing van de Schutskooiwijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen met een tuin. De nieuwe Schutskooiwijk streeft naar een gevarieerder woonprogramma voor verschillende doelgroepen. Naast nieuwe grondgebonden woningen die voldoen aan de hedendaagse eisen, worden in het plan ook appartementen in verschillende afmetingen toegevoegd. Zo kan de wijk een aantrekkelijke en dorpse woonplek zijn voor zowel starters en eenpersoonshuishoudens als voor ouderen en gezinnen.



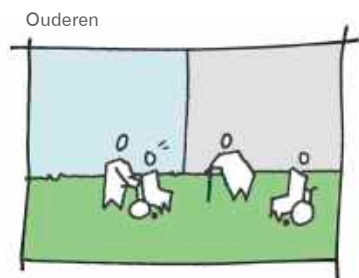
Empty nesters



Gezinnen en starters



Jeugd

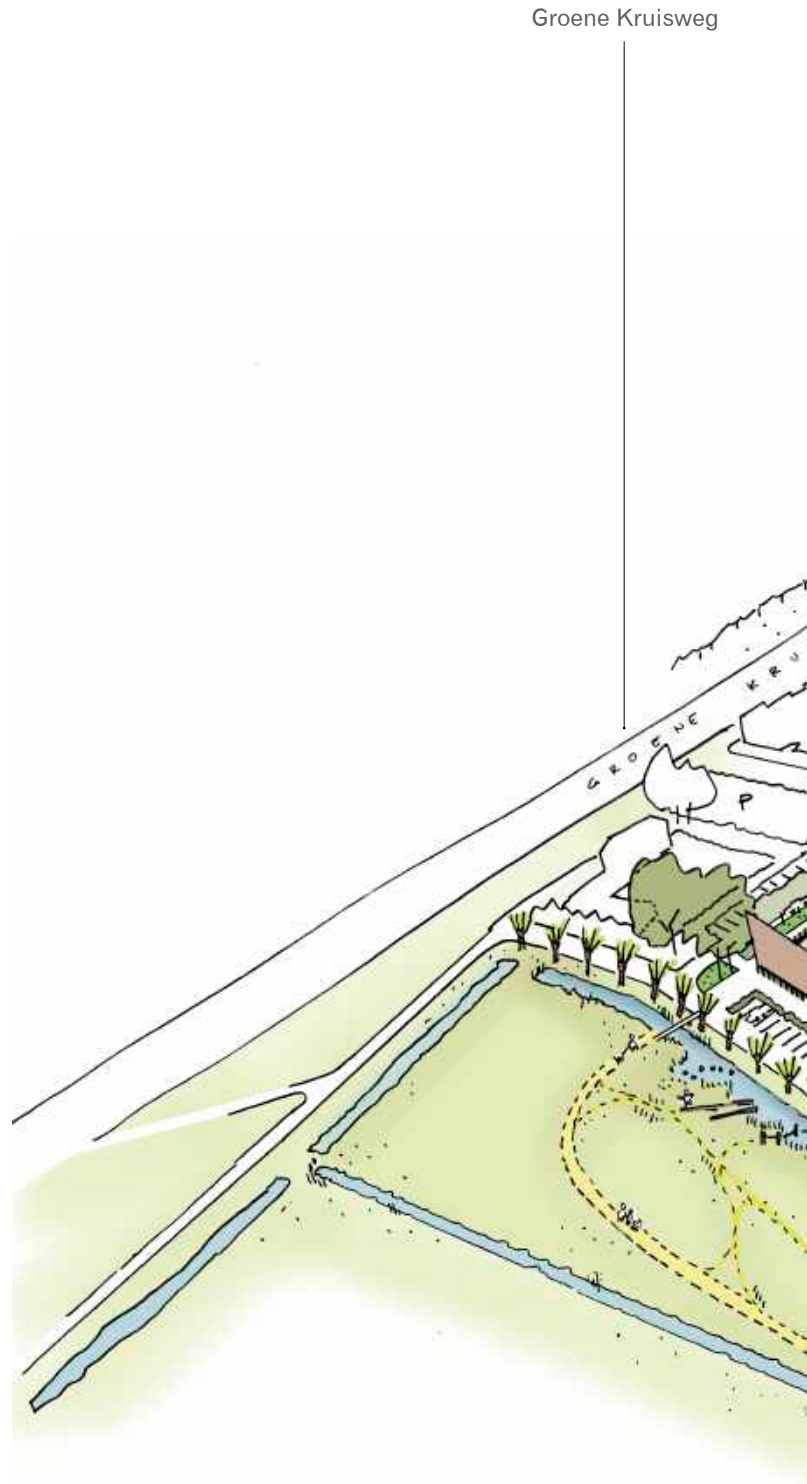


Ouderen

4. Een gemengde buurt

2.2 Plan op Hoofdpijnen

De nieuwe Schutskooiwijk profiteert onomwonden van de directe nabijheid van de polder. In de nieuwe opzet loopt de polder letterlijk door tot in de wijk. Door een groen park langs de Ouwelandsestraat de wijk in te leiden, wordt het polderlandschap direct verbonden met het karakteristieke plantsoen aan de Kerkachterweg. Dit nieuwe Ouwelandsepark, waarin bestaande boomgroepen een plek krijgen, schept een prettige sfeer om aan te wonen. Vanuit de voordeur hoeft men slechts een korte wandeling te maken om te genieten van groen of om te ontspannen in het park. Naast het park en de polder dragen verschillende kleinere plantsoentjes bij aan het dorpse karakter van de wijk. Het huidige plantsoen aan de Kerkachterweg, met zijn mooie lindes, en het groene plantsoentje aan de Vlasstraat, met twee esdoorns, worden behouden. De bestaande Vlasstraat wordt iets verlengd en verbreed, waardoor er ruimte ontstaat voor een rechtstreekse groene verbinding tussen het bestaande plantsoen aan de Kerkachterweg en de polder. Twee korte autovrije woonstraatjes verbinden de bestaande Vlasstraat met het nieuwe Ouwelandsepark. Terugkijkend vanuit de polder en de Groene Kruisweg vormt de nieuwe bebouwingsrand een duidelijke en beweeglijke beëindiging van het dorp. Zo voegt de nieuwe Schutskooiwijk zich in de gehele dorpsrand van Poortugaal en blijft ze toch als nieuwe entiteit duidelijk herkenbaar.





2.3 Hoofdropzet openbare ruimte

De kern van het plan bestaat uit een sterk en eenvoudig raamwerk van openbare ruimte. Dit raamwerk vormt de basis voor de wijk en focust op groen, ontmoeting en klimaatadaptatie. Deze waarden sluiten aan bij het dorpse karakter en de landschappelijke ligging van Poortugaal. Bestaande karakteristieke groenelementen, zoals bomen en plantsoenen, worden behouden en spelen een belangrijke rol in het plan. Er is volop ruimte voor ontmoeting, spel en verblijf, wat sociale interactie stimuleert. Daarnaast draagt het plan structureel bij aan de klimaatdoelen dankzij de aanzienlijke hoeveelheid onverharde ruimte. In de parken is er ruimte om water te bergen en wordt hittestress tegengegaan, wat bijdraagt aan een aangenaam klimaat.

Het raamwerk van openbare ruimte bestaat uit drie samenhangende onderdelen:

1. Nieuwe parken en bestaande plantsoentjes:

Het Ouwelandsepark, het Polderpark en de plantsoentjes zijn ontworpen als echte verblijfsruimtes die mensen aanmoedigen om samen te komen. Ze bieden groene ruimtes voor iedereen, met minimale verharding en dragen bij aan een aangenaam klimaat.

2. Autovrije woonstraatjes in het hart:

De autovrije straatjes zijn ingericht voor verblijf. Ze zijn maximaal groen ingericht. Auto's zijn hier niet welkom. Parkeergelegenheid is voorzien in de hoven achter de woningen.

3. Groene straten rondom:

Bestaande straten rondom de nieuwe bebouwing worden heringericht met meer groen en ruimte voor de voetganger. Ook worden ze beter dan nu verbonden met de parken en de polder.

De verschillende onderdelen van de openbare ruimte worden hierna verder toegelicht.





- ① **Nieuwe parken en bestaande plantsoentjes**
- ② **Autovrije woonstraatjes in het hart**
- ③ **Groene straten rondom**



Het netwerk in de wijk

De basis van het nieuwe stratenpatroon bestaat uit de rondweg: Kerkachterweg, Vlasstraat, de nieuwe Parkweg en Ouwelandsestraat. Hier is de auto welkom en zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien. De woonstraatjes tussen Vlasstraat en Ouwelandsepark zijn uitdrukkelijk niet toegankelijk voor auto's. Voor bewoners zijn in de wijk nieuwe, grotere en kleinere wandelroutes voorzien. Het grootste 'blokje om' verbindt het mooie plantsoen aan de Kerkachterweg met het nieuwe Ouwelandsepark, het Polderpark en de vernieuwde en vergroende Vlasstraat. Ook de autovrije woonstraatjes lenen zich voor een blokje om. Tot slot is de wijk op een meer informele wijze doorwaadbaar doordat verschillende doorsteekjes de hoven met de woonstraatjes verbinden.



Huidige netwerk



Schema nieuwe autonetwerk en entrees van de woningen



De onderdelen uit het raamwerk

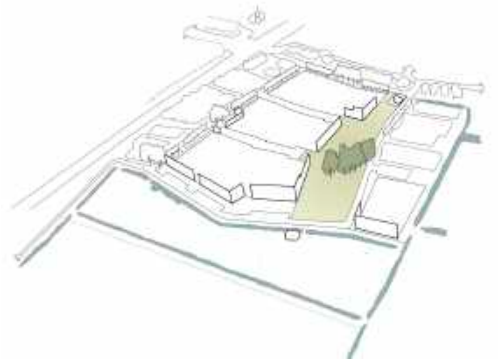
Het Ouwelandsepark

Tussen de Kerkachterweg en de polder ligt het nieuwe Ouwelandsepark. Dit park biedt ruimte voor wateropvang, sport en spel, en benadrukt met terugwerkende kracht de prachtige bestaande boomgroepen bij het huidige speelveldje. Het park varieert in breedte van 20 meter bij de Kerkachterweg tot 45 meter richting de polder. Het Ouwelandsepark is ontworpen als een uitgestrekte grasvlakte die natuurlijk is ingericht en zo een naadloze overgang vormt tussen de wijk en de omliggende weilanden. Het grasveld in het park leent zich uitstekend voor een potje voetbal of groepssporten in de buitenlucht.

Een groep grote bomen, geplant bij de aanleg van de wijk in de jaren 50/60, domineert het landschap en is vanaf de Kerkstraat en de Groene Kruisweg goed zichtbaar. Deze imposante bomen zijn beeldbepalend voor de Schutskooiwijk. Deze bomengroep wordt behouden, er onder wordt een schaduwrijke, kleinschalige speelplek gecreëerd. Waterberging speelt een belangrijke rol in het park. Er is een wadi-structuur voorzien, die een buffer en natuurlijke afscheiding vormt tussen de bebouwing en de rest van het park. Bij zware regenval bieden de wadi's, die verdiept zijn en beplant zijn met hoge grassen en riet, ruimte voor de opvang van water.



Het Ouwelandsepark



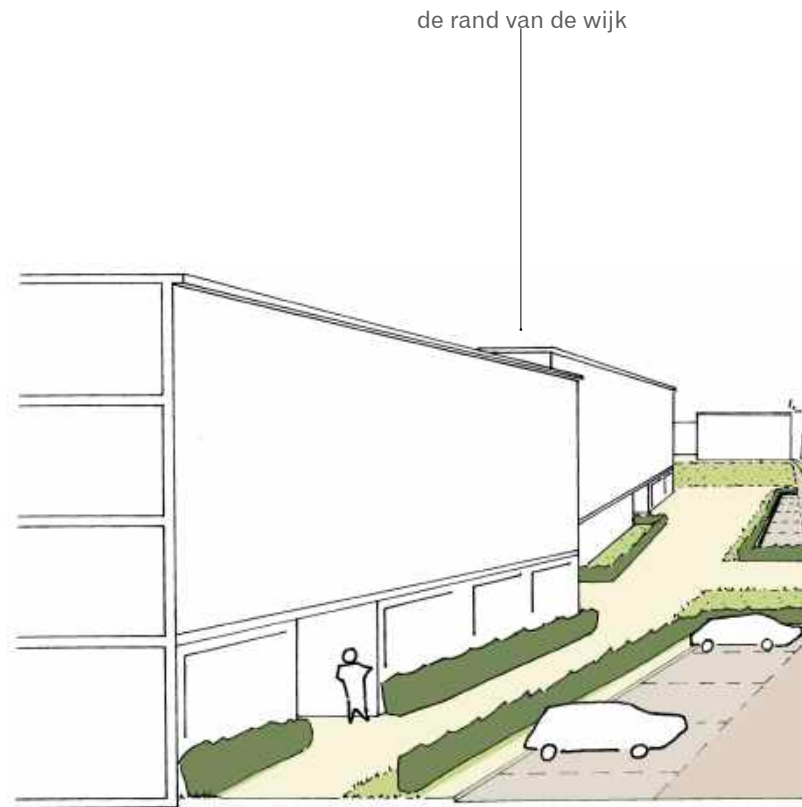
te handhaven bomengroep



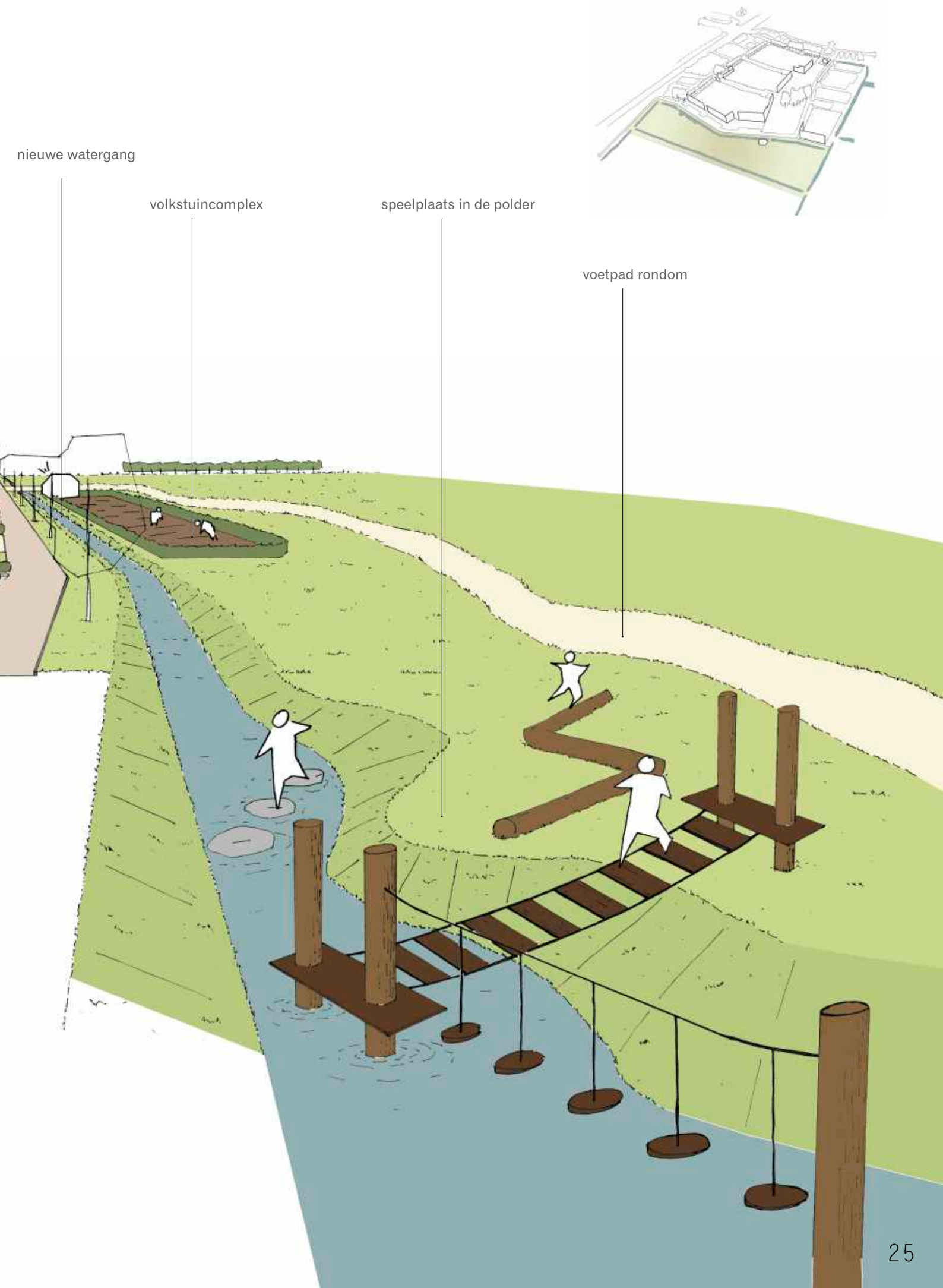
Impressie Ouwelandsepark

Het Polderpark

Een deel van de bestaande polder wordt omgevormd tot de 'voortuin' van de wijk. Het Polderpark is openbaar en goed toegankelijk en behoudt tegelijkertijd het avontuurlijke karakter van de polder, met zijn open ruimtes en slootjes. In het Polderpark is ruimte om te wandelen (bijvoorbeeld een rondje met de hond), te spelen (slootjespringen, dammetjes bouwen, enzovoort). Het park is gemakkelijk bereikbaar via verschillende voetpaden vanuit de wijk en het Ouwelandsepark. Op de kruising tussen het Ouwelandsepark en het Polderpark is een beperkt aantal nieuwe volkstuinen voorzien. Een paviljoen op de kop van de volkstuinen kan dienen als verenigingsgebouw of zelfs als een plek voor een kopje koffie.

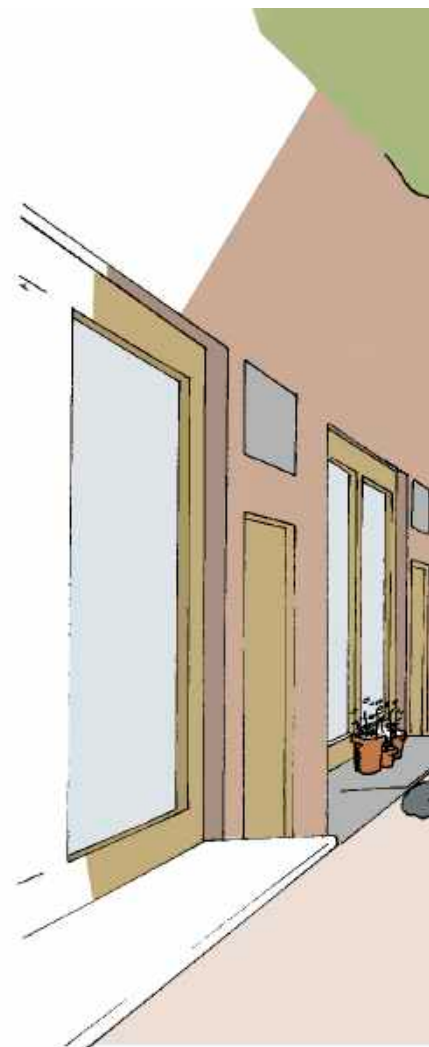


Impressie Polderpark

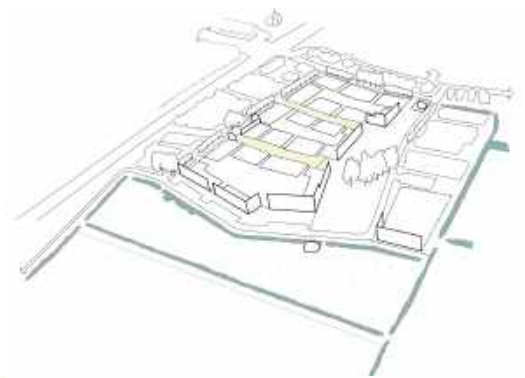


Nieuwe woonstraatjes en hoven

In het plan wordt de oorspronkelijke opzet van noord-zuid georiënteerde straten als basis genomen, maar dan in een aangepaste vorm. De nieuwe straten liggen verder uit elkaar, waardoor er ruimte ontstaat voor een eigentijdse opzet met grotere woningen en diepe tuinen. Bovendien biedt dit ruimte om de parkeerplaatsen voor de woningen kwalitatief in te passen in parkeervelden. Deze parkeervelden zijn compact georganiseerde parkeerterreinen aan de achterkant van de nieuwe woningen, die directe toegang bieden tot de aangrenzende tuinen en woningen. Een groot voordeel van de parkeervelden is dat de nieuwe woonstraatjes autovrij ingericht kunnen worden. Dit betekent dat in de woonstraatjes geen autoverkeer is toegestaan. Hierdoor zijn de straatjes geschikt voor ontmoeting en verblijf in een rustige en groene omgeving direct aan de voordeur. De woonstraatjes zijn ingericht als rustige plekken met groene perken, bomen voor schaduw en speeltoestellen. Dit maakt spelen ook mogelijk voor de jongste kinderen, onder toezicht vanuit de woning.



Organisatie parkeervelden met ruimte voor groen



Verblijfskwaliteit in de de autovrije woonstraatjes



Voorbeelden autovrije en groene woonstraatjes

Groene straten rondom

De bestaande Kerkachterweg, Vlasstraat en Ouwelandsestraat vormen de rand en de basis van de nieuwe wijk. Het groen in de Kerkachterweg is beeldbepalend en aantrekkelijk en blijft in dezelfde vorm behouden. Alleen de bebouwing wordt vernieuwd. Vanaf het plantsoen aan de Kerkachterweg leggen de vernieuwde Vlasstraat en de Ouwelandsestraat een directe verbinding met het nieuwe Ouwelandse Park en het Polderpark. Om dit te bereiken wordt de inrichting van de straten aangepast.

Vlasstraat meer groen

De huidige Vlasstraat is te krap, met onvoldoende ruimte voor auto's, fietsers en parkeren, en een te smal trottoir voor voetgangers. Om deze problemen aan te pakken, wordt de Vlasstraat verbreed met een nieuwe groenstrook. Dit maakt een wandeling mogelijk van het plantsoen aan de Kerkachterweg naar het nieuwe park aan de polder. De bestaande esdoorns in het plantsoentje langs de Vlasstraat worden opgenomen in deze nieuwe groenstructuur. Bovendien wordt de Vlasstraat verlengd, waardoor er een vrij zicht op de polder ontstaat.



De vernieuwde Vlasstraat



De Ouwelandsestraat als parkrand

De Ouwelandsestraat is in de huidige situatie een woonstraat met aan weerszijden bebouwing. Het plan voorziet een structurele verandering. Direct langs de noordzijde van de Ouwelandsestraat wordt een park voorzien. De Ouwelandsestraat wordt bovendien verlengd en krijgt vrij zicht op de polder.

De Ouwelandse dwarsstraatjes komen daarmee straks uit op dit park. Het park varieert in breedte van 20 meter ter hoogte van de Kerkachterweg tot 45 meter richting de polder. Langs de vernieuwde Ouwelandsestraat zijn parkeerplaatsen voorzien voor omwonenden en bewoners van de nieuwe Schutskooiwijk.



De vernieuwde Ouwelandsestraat

De openbare ruimte samengevat

De Schutskooiwijk wordt een groene wijk. Bestaande bomen en plantsoenen worden behouden, daaraan worden twee parkruimtes en verschillende groenstroken toegevoegd. De grotere parkruimtes zijn ontworpen als verblijfsruimtes. Ze hebben een sociale functie voor de wijk als geheel. Ze bieden gelegenheid voor verschillende activiteiten en nodigen uit om te spelen, ontmoeten en bewegen. Het zijn sociale knooppunten binnen de hele wijk en bevorderen ontmoeting.

In de wijk zijn verschillende type openbare ruimte herkenbaar, elk met een eigen functie en karakter. De verschillende openbare ruimtes zijn onderling goed met elkaar verbonden en vormen zo een samenhangend voetgangersnetwerk.

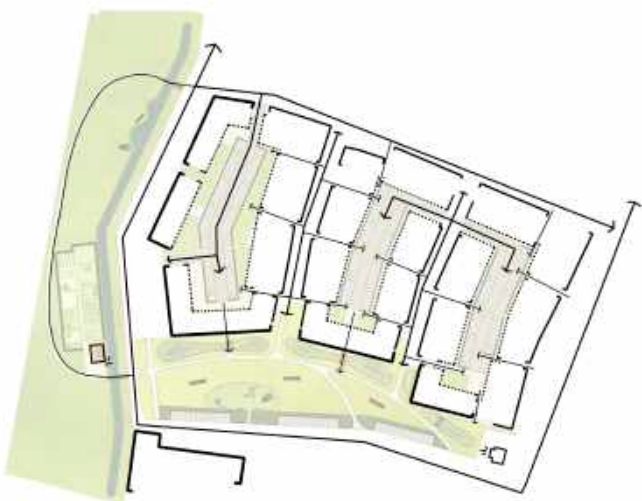
De inrichting is klimaatadaptief. De parkruimtes zijn maximaal groen ingericht en verharding wordt tot een minimum beperkt. De parkruimtes dragen daardoor bij aan het beperken van hittestress en het risico op overstroming. Daarnaast ontstaan er maximaal kansen voor waterberging, CO₂ opslag. De afvoer en infiltratie van hemelwater is waar mogelijk zichtbaar in de openbare ruimte in wadi's, goten en groenstroken.

Er wordt ingezet op een natuurlijke en gelaagde inrichting van de buitenruimte dat de biodiversiteit vergroot. Belangrijk is dat de soortenkeuze passend is bij het landschap van de Albrandswaard en de hier karakteristieke grondslag van de bodem.

Voor verdere uitwerking wordt ingezet op het gebruik van hoogwaardige materialen met een lange levensduur in de openbare ruimte waarbij materialen en meubilair op een verantwoorde manier geproduceerd en gewonnen zijn en waar mogelijk herbruikbaar.

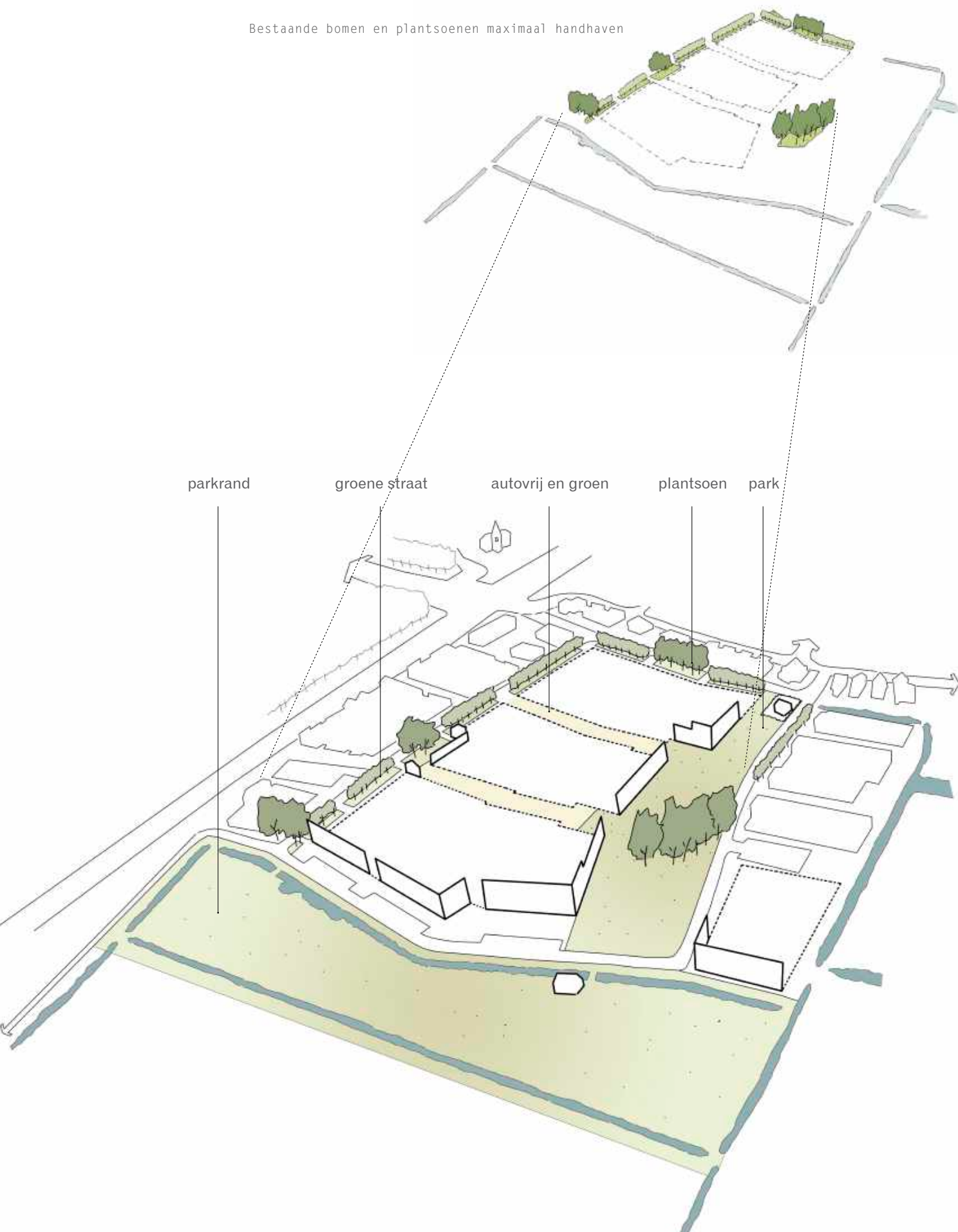
In het voorstel behouden bestaande straten hun functie als verbindingroutes voor auto en fiets. De straten worden deels heringericht met meer openbaar groen en ruimte voor de voetganger. De nieuwe autovrije straatjes vormen de toegang voor de woningen en kunnen dienen als speelferd voor de kleinsten. De parkeerhoven tot slot zijn vooral bestemd voor het parkeren van auto's, maar bomen in de hoven dragen daarnaast bij aan een groen uitzicht vanuit de woningen en aangenaam klimaat.

In de wijk staat de voetganger op de eerste plaats. Er zijn verschillende ommetjes te maken. De bebouwing draagt bij aan een hoogwaardige en sociaal veilig openbare ruimte. Met name de plint vervult hierin een belangrijke rol. Daarom zijn entrees en voorkanten van de woningen steeds op de openbare ruimte gericht en liggen de achterkanten aan de parkeerhoven.



samenhangend netwerk van openbare ruimten

Bestaande bomen en plantsoenen maximaal handhaven



2.4 Bebouwingsbeeld

Wonen in de nieuwe Schutskooiwijk

De nieuwe Schutskooiwijk biedt een prachtige plek om te wonen in een groene omgeving. Tussen het nieuwe Ouwelandse Park en de bestaande Vlasstraat liggen drie nieuwe bouwblokken. De bouwblokken kennen verschillende woningentypes met rijwoningen met tuin en appartementen in verschillende segmenten en variërend in maat. De appartementsgebouwen zijn georganiseerd aan de grote parkruimtes. Een vrijstaand appartementencomplex markeert het einde van de Ouwelandsestraat. Samen vormen ze een aantrekkelijke en zichtbare dorpsrand voor Poortugaal. De rijwoningen zijn aan de overige randen geplaatst. Ze sluiten aan bij de schaal van de bestaande bebouwing wat zorgt voor een ontspannen overgang. In de autovrije straatjes ondersteunt de bebouwing de intieme sfeer van het hofje, wat bijdraagt aan de dorps opzet.

De bouwblokken zijn ontworpen met een duidelijk onderscheid tussen de formele, representatieve buitenzijde en de meer informele, logistieke binnenzijde. De buitenzijde van de woningen is gericht op de verbinding met het park en de straat. Hier bevinden zich de entrees, de leefruimtes en de belangrijkste buitenruimtes van de woningen, wat deze zijden formeel en uitnodigend maakt. De binnenzijde van de bouwblokken biedt beschutting en ruimte voor praktische zaken. Hier bevinden zich de parkeerplaatsen en de private tuinen, wat zorgt voor een informele en functionele omgeving.



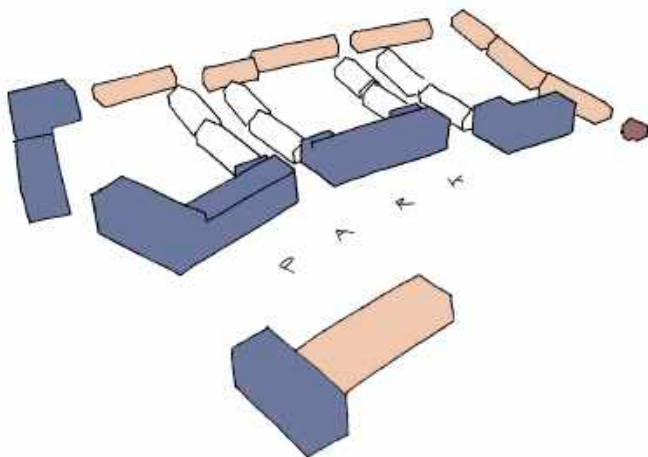
proefverkaveling



De belangrijkste ontwerpmotieven

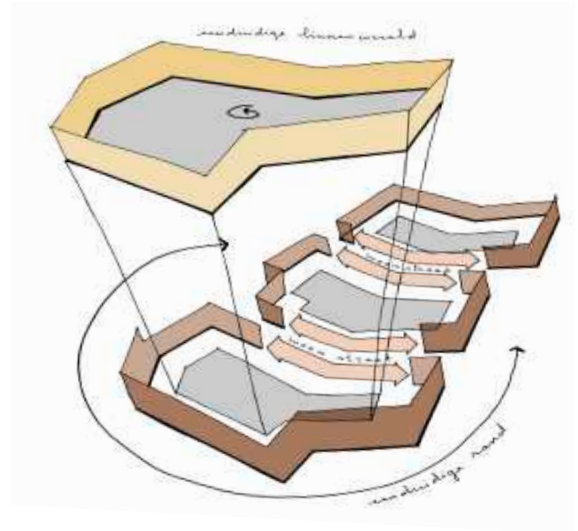
Aansluiten en markeren

In het plan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het bebouwingsbeeld aan de parkzijde en het bebouwingsbeeld aan de zijde van de bestaande bebouwing. Langs de Kerkachterweg en de Vlasstraat sluit de nieuwe bebouwing nauw aan bij de stijl en schaal van de bestaande bebouwing. Hier bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en rijwoningen van één of twee verdiepingen met een kap. De nieuwbouw sluit hierop aan met rijwoningen van 2 of 3 verdiepingen. Op deze manier draagt het plan bij aan de continuïteit in de wijk en past het naadloos in het bestaande stadsbeeld. Aan de zijden van het Ouwelandsepark en de Polderrand wordt echter een nieuw beeld gecreëerd. Hier viert de bebouwing het uitzicht en markeert het het landschap. De bebouwingshoogte varieert hier tussen vier en vijf lagen. De Nieuwe Schutskooiwijk combineert hiermee zowel aansluiting bij de omgeving als een nieuwe markering van de dorpsrand aan de polder.



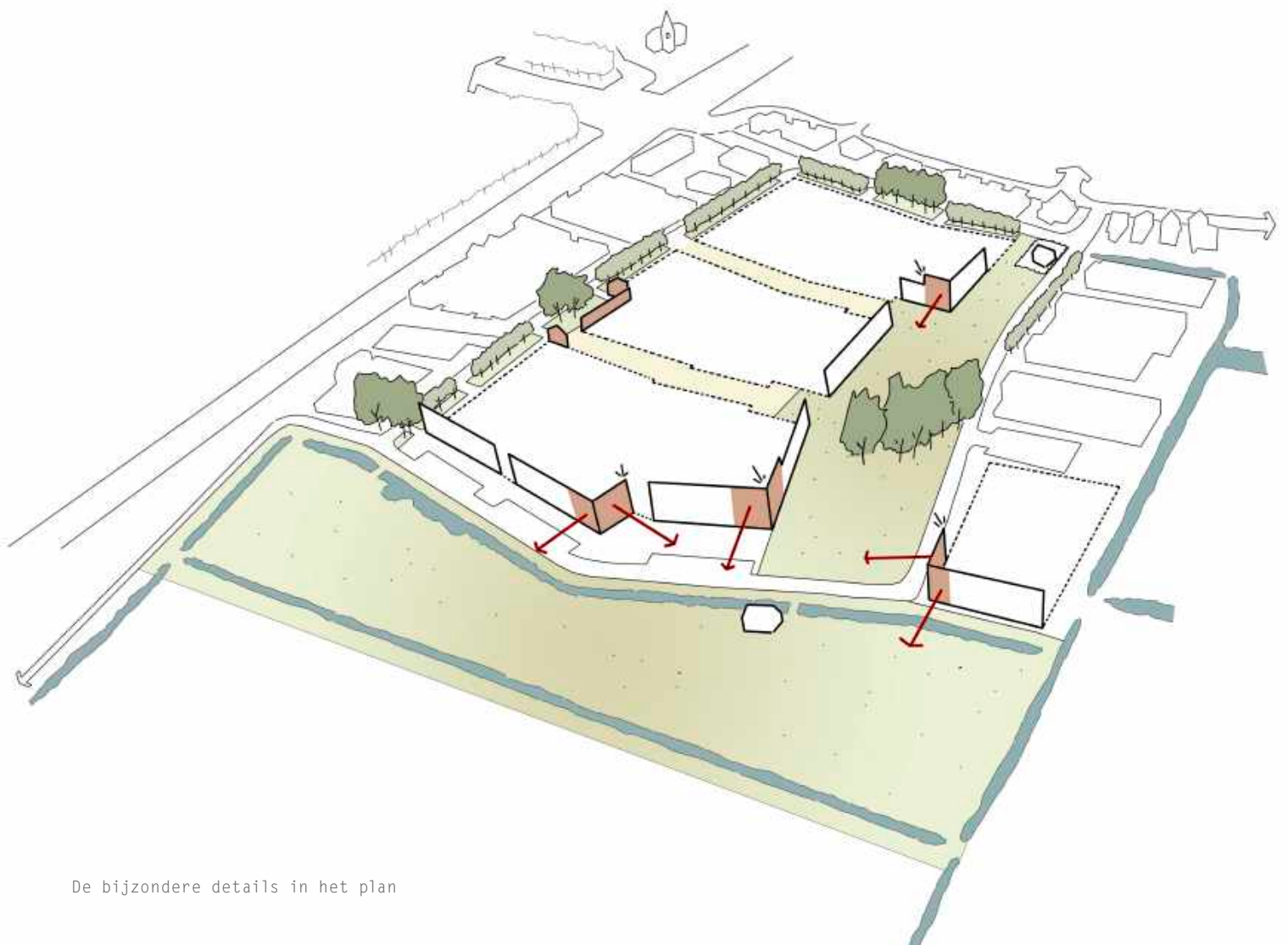
De schil als samenbindend element

De drie bouwblokken vormen samen het hart van de Schutskooiwijk en zijn als een samenhangend geheel te begrijpen. Deze samenhang wordt gerealiseerd door de buitenschil, waarin materiaal, kleur en stijl consistent worden toegepast. De straatjes tussen de bouwblokken kunnen echter verschillen in materiaal en opzet, wat bijdraagt aan de diversiteit van de wijk.



Verbijzonderingen

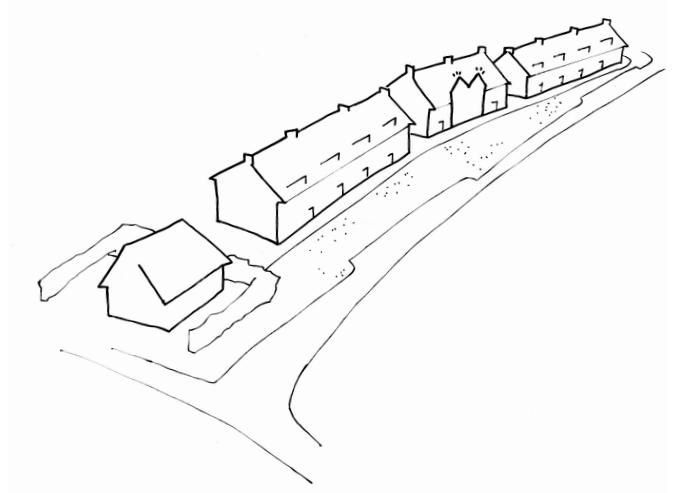
Een paar plekken in het plan verdienen bijzondere aandacht. Deze locaties vormen een zorgvuldige afwijking van de regelmatige structuur in het plan. Het gaat bijvoorbeeld om goed zichtbare kopgevels aan het park, de polder en de plantsoentjes. Deze plekken vragen in de uitwerking extra aandacht, met zorg voor de interactie tussen binnen en buiten, een aantrekkelijke plint, en voldoende ramen en buitenruimtes.



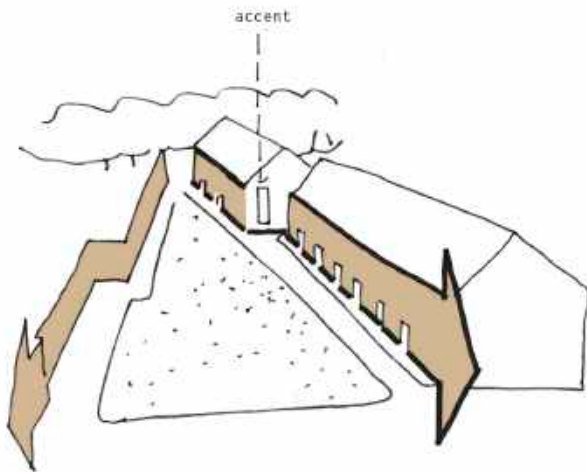
De bijzondere details in het plan

Zorgvuldig gecomponeerd straatbeeld

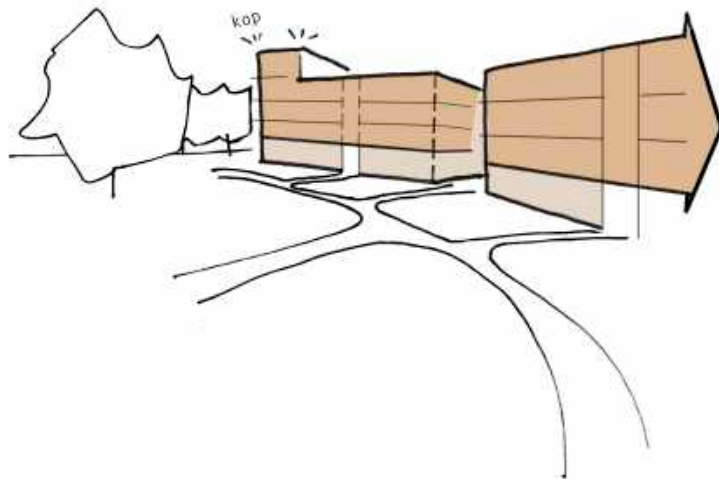
De bestaande buurt kenmerkt zich door samenhangend ontworpen rijtjeshuizen. Hierbij is sprake van een heldere opbouw van kamer, naar woning tot aan de samenhangende rijwoningen, waardoor een samenhangende en gecomponeerd straatbeeld ontstaat. Een treffend voorbeeld hiervan is te zien aan de Kerkachterweg. Daar vormen drie korte rijtjes een krachtige compositie, met een accent in het midden. Dit resulteert in een aantrekkelijke en evenwichtige uitstraling van de straat. Deze karakteristiek van het zorgvuldig gecomponeerde straatbeeld vormt ook voor de nieuwbouw het uitgangspunt.



Huidige Kerkachterweg:
zorgvuldig gecomponeerd ensemble



Samenhang in de woonstraatjes



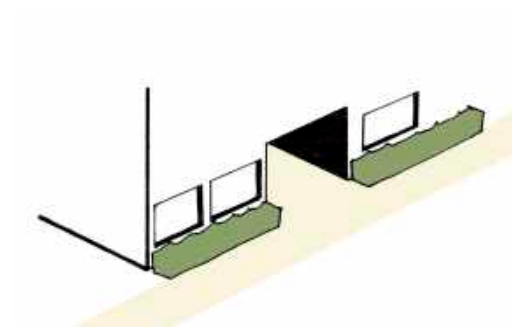
Samenhang in de parkranden

Aansluitingen openbare ruimte en bebouwing

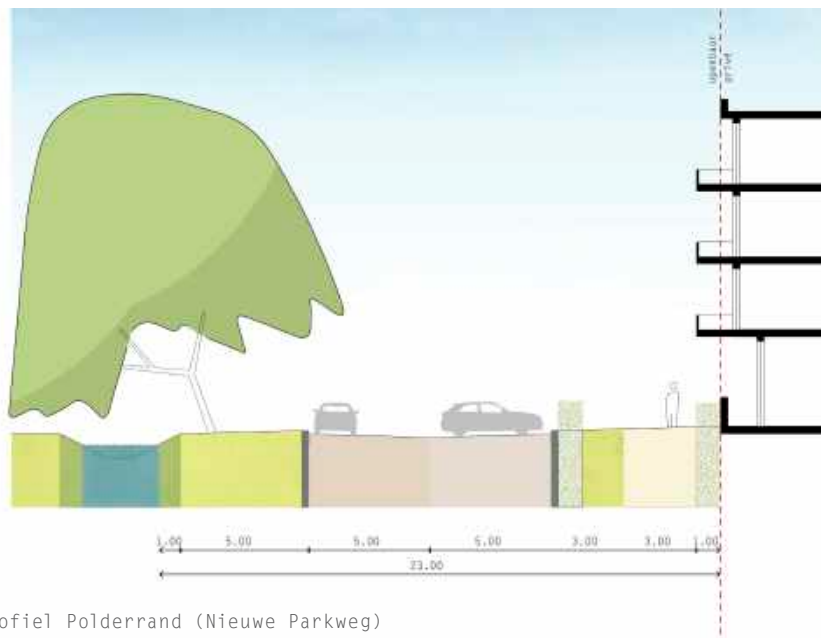
Een zorgvuldige en robuust vormgegeven overgang tussen de private woning en de openbare ruimte is cruciaal voor een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving. De passende aansluiting van privaat naar openbaar is grotendeels afhankelijk van het type bebouwing en het type openbare ruimte waar deze aan grenst. Voor de verschillende aansluitingen in het ontwerp zijn de belangrijkste uitgangspunten vastgelegd.

Parkrand Polderzijde - bebouwing

Langs de nieuwe Parkweg bevinden zich vier- en vijf-laagse appartementsgebouwen die samen de nieuwe dorpsrand aan de polder vormen. De Parkweg is ontworpen als tweerichtingsweg met dwarsparkeren, waarbij een flinke haag de woningen afschermt van de auto's. De stoep voor de woningen ligt op enige afstand. Een meter brede 'margestrook' is voorzien voor groen en hagen, waardoor ongewenste inkijk wordt beperkt. Ter hoogte van de collectieve entrees is juist een ongehinderde overgang gecreëerd, waarbij het trottoir doorloopt tot aan de voordeur. De woningen aan de polder hebben allemaal een buitenruimte met uitzicht op het groene park, wat de interactie tussen de woning en de polder vergroot.



aansluiting bebouwing-Nieuwe Parkweg

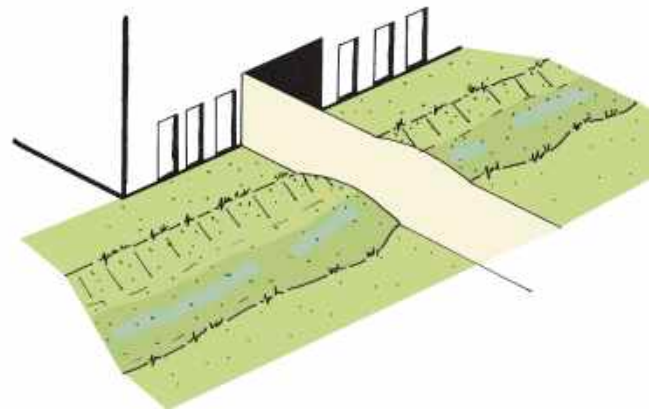


Profiel Polderrand (Nieuwe Parkweg)

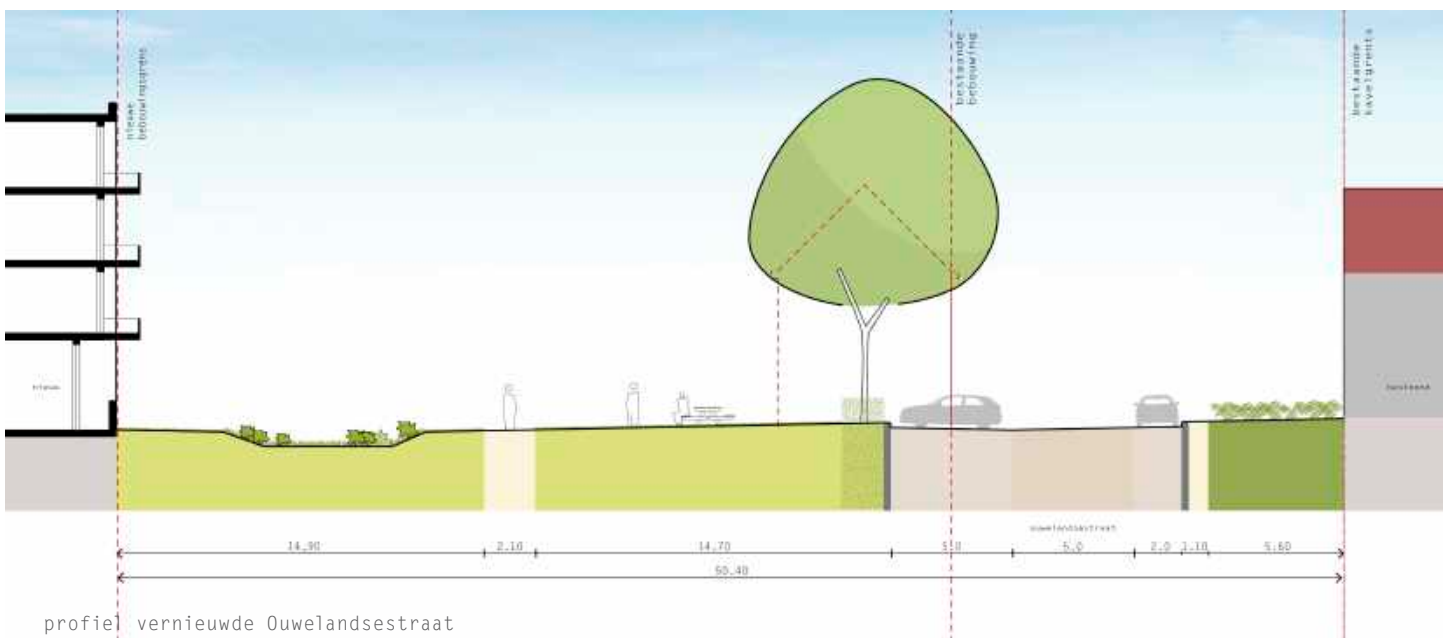
Parkrand Ouwelandsepark - bebouwing

Langs het Ouwelandsepark bevinden zich vierlaagse appartementsgebouwen. Een stevige groene buffer, van ongeveer 14 meter breed, creëert voldoende afstand tussen de bebouwing en het openbare park, waardoor ongewenste inkijk wordt beperkt en het park niet te veel wordt geprivatiseerd. Deze buffer bestaat uit halfhoge beplanting en zogenaamde wadi's, die ook bijdragen aan waterbeheer en biodiversiteit.

De drie gebouwcomplexen aan het park hebben elk een centrale entreehal van waaruit alle woningen in het gebouwdeel worden ontsloten. De entreehal heeft zowel een voordeur aan de parkzijde als aan de zijde van de parkeerhof. Op deze manier zijn de woningen ook rechtstreeks bereikbaar vanuit de parkeerhoven. De entrees zijn via bruggetjes over de wadi's bereikbaar. De woningen aan het park hebben allemaal een buitenruimte met uitzicht op het groene park, wat de interactie tussen de woning en het park vergroot.

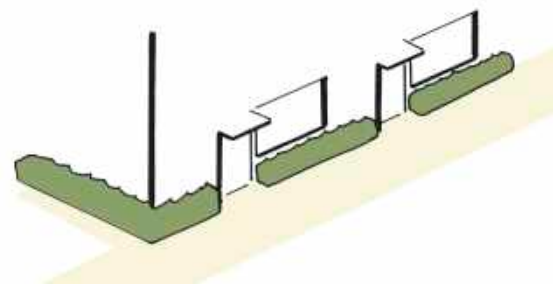
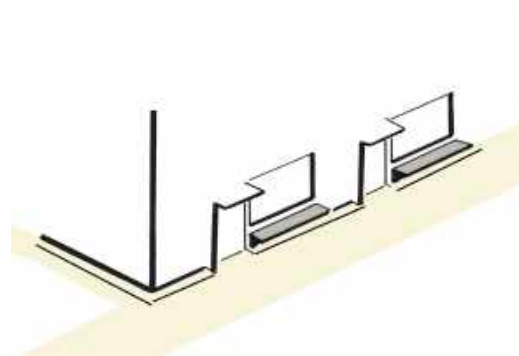


aansluiting bebouwing-Ouwelandsepark

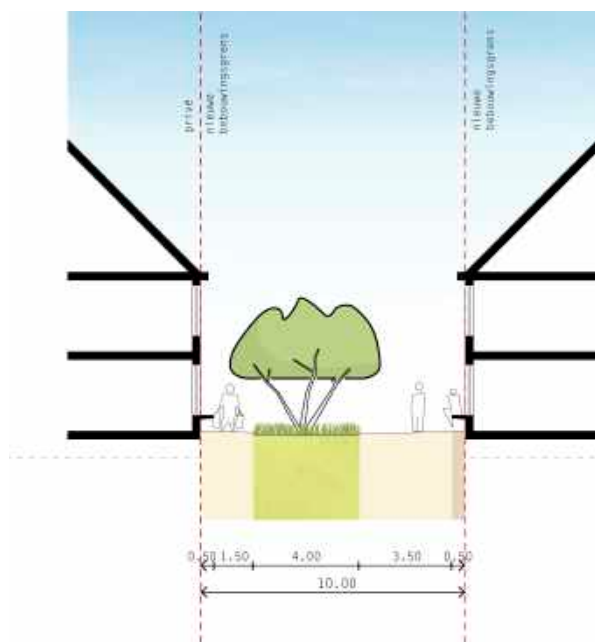


Woonstraatjes - rijwoningen

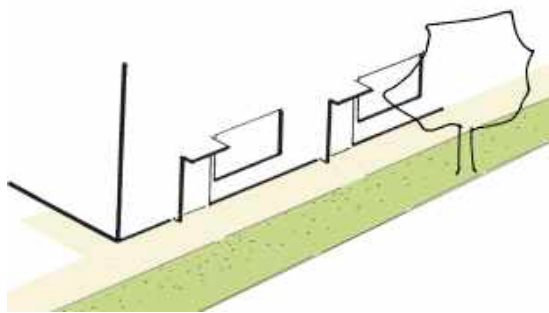
Aan de autovrije woonstraatjes zijn 10 meter breed. De grondgebonden woningen hebben allemaal een individuele voordeur aan het straatje, wat zorgt voor veel levendigheid. De representatieve zijde van de woning grenst aan het straatje. Tussen de woningen en de publieke straatjes is in een halve meter 'margestrook' voorzien. Deze zijn bij voorkeur groen ingericht en voorkomen dat passanten te dicht langs de woning lopen. De groene margestroken dragen bij aan vriendelijke en groene overgang tussen woning en straatje. De functionele zijde is aan de achterkant van de woning. Hier bevinden zich de parkeerplaatsen en de private tuinen. Van de parkeerplaats is een toegang naar de tuin. Tussen de parkeerhoven en de straatjes zijn verschillende stegen voorzien.



Aansluiting bebouwing-sstraatje



Profiel Woonstraatjes

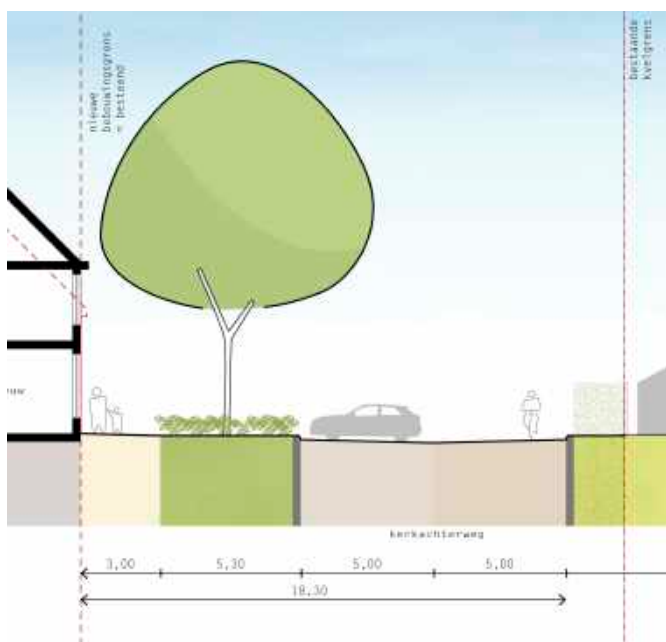


Aansluiting bebouwing-straat

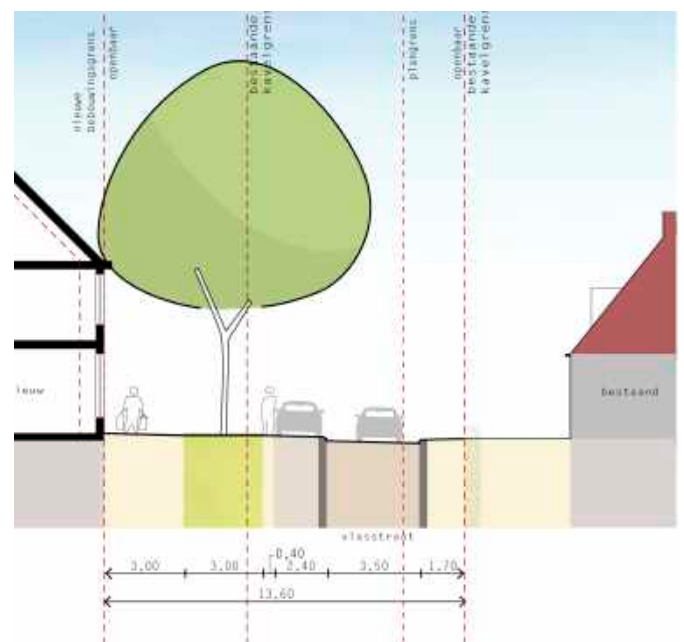
Bestaande straten - rijwoningen

Langs de Vlasstraat en Kerkachterweg worden grondgebonden woningen gepland. Deze woningen grenzen aan een voetpad van 3 meter breed, met een royale groenstrook ernaast. Deze opzet lijkt sterk op de aansluiting van bestaande woningen aan de Kerkachterweg. De zijde die grenst aan de straat wordt beschouwd als de representatieve kant van de woning. Alle nieuwe woningen hebben dan ook een individuele voordeur aan deze kant, wat zorgt voor een levendige uitstraling.

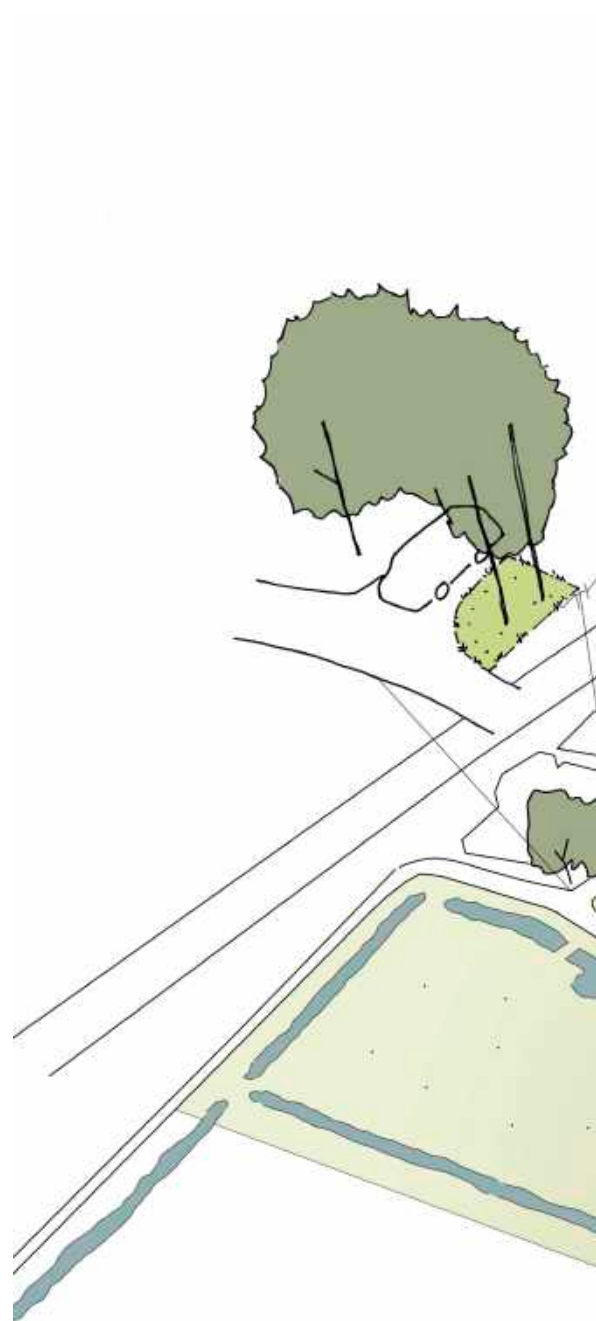
De functionele zijde van de woningen bevindt zich aan de achterkant. Hier zijn de parkeerplaatsen en de privétuinen gesitueerd. Vanaf de parkeerplaats is er een directe toegang tot de tuin.



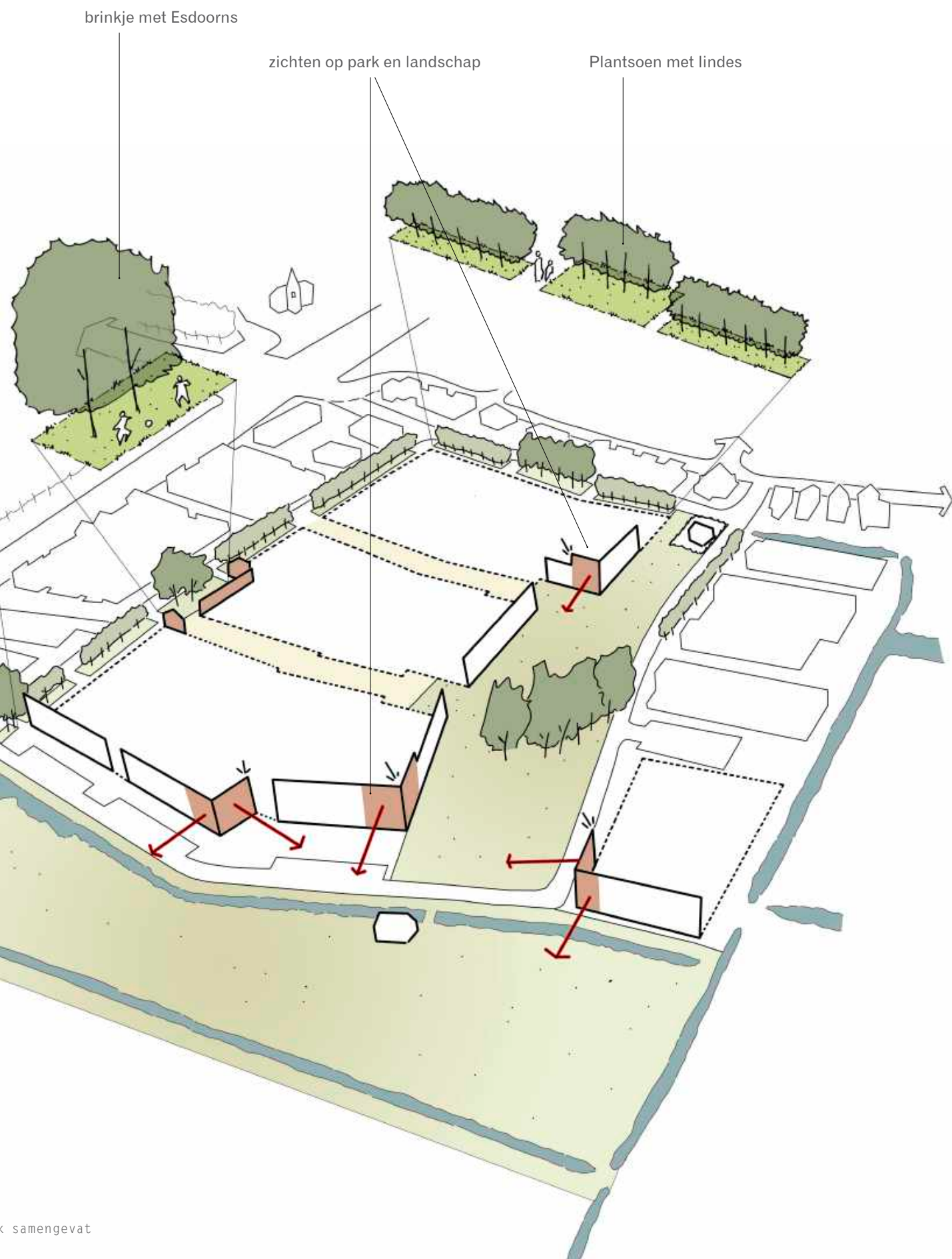
Profiel vernieuwde Kerkachterweg



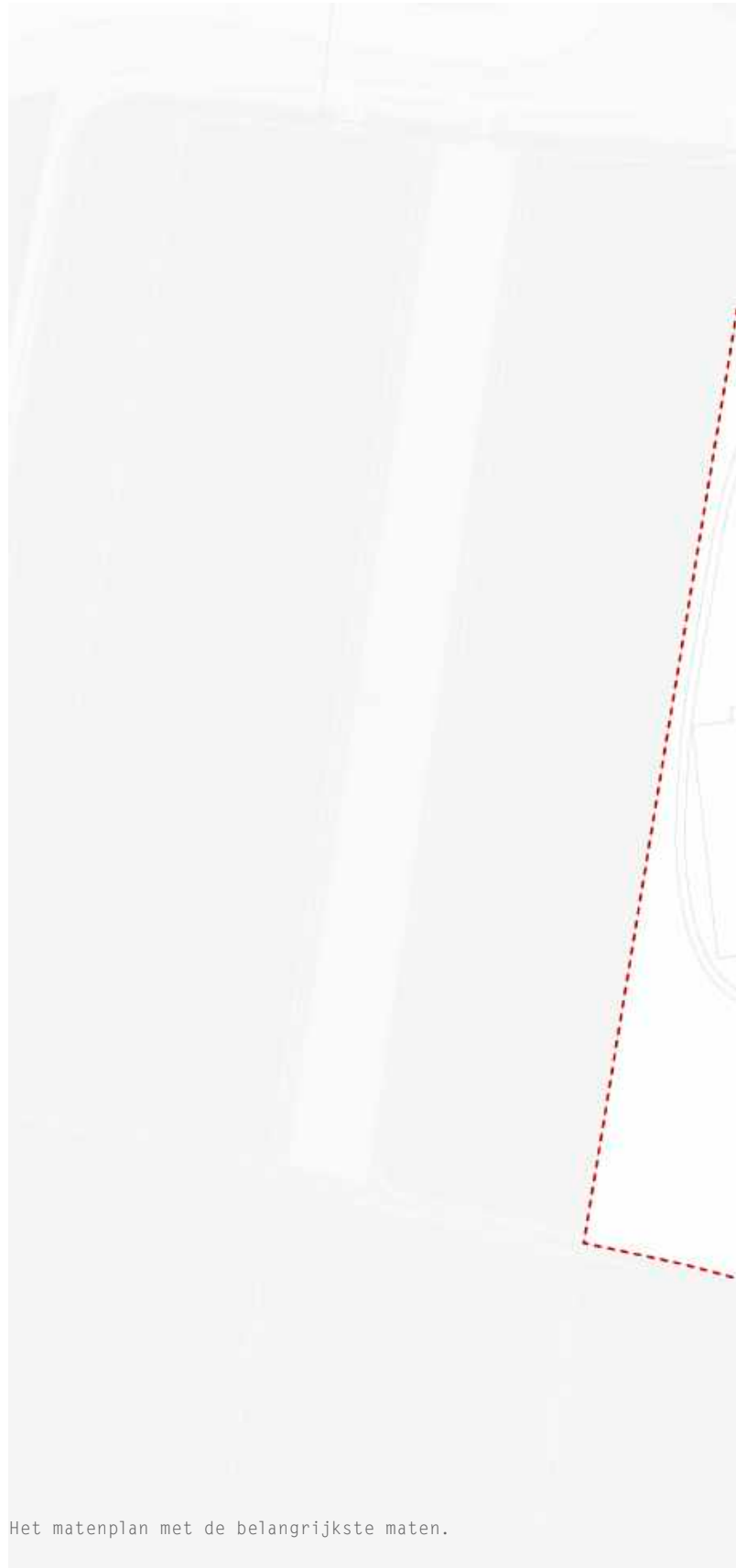
Profiel vernieuwde Vlasstraat



Belangrijkste uitgangspunten Nieuwe Schutskooiwijk



2.5 Matenplan



Het matenplan met de belangrijkste maten.



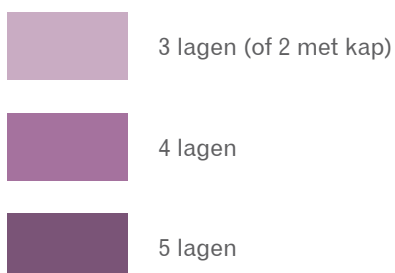
3. Facetkaarten

3.1 Programma

Bouwhoogtes

Langs de randen van de polder en het park is een maximale hoogte van vier bouwlagen toegestaan. Op het hoekpunt, waar het park overgaat in het landschap, is de maximale hoogte vijf bouwlagen. Het kopgebouw aan de zuidzijde van de Ouwelandsestraat kent maximaal vijf lagen, met een aanbouw van drie lagen aan de kant van de bestaande bebouwing aan de Ouwelandsestraat.

Waar appartementsgebouwen langs de woonstraten naar binnen vouwen, zijn de appartementsgebouwen maximaal drie bouwlagen hoog om een goede overgang te vormen met de grondgebonden woningen. In de woonstraten, evenals langs de Vlasstraat en Kerkachterweg, is maximaal drie lagen toegestaan als reactie op de bestaande bebouwing.



Entrees

De appartementsgebouwen worden allemaal ontsloten via een centrale entree. Appartementen op de begane grond krijgen dus ook geen eigen toegang tot de openbare ruimte. De centrale entrees zijn zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit het hof te bereiken. De entrees van de grondgebonden woningen liggen allemaal aan de publieke straatzijde.



Woningtypologie

De proefverkaveling omvat twee verschillende woningtypologieën: grondgebonden woningen en appartementen. In totaal zijn er 256 nieuwe woningen gepland binnen de proefverkaveling. Hiervan vallen 157 binnen het sociale segment en 99 woningen zijn aangemerkt als marktsegment. De appartementen in het sociale segment zijn gesitueerd aan de noordrand van het park.

De grondgebonden sociale woningen liggen langs de woonstraatjes. De appartementen in het marktsegment bevinden zich aan de westkant van het plan, terwijl de grondgebonden woningen in het marktsegment zijn voorzien langs de Kerkachterweg en de Vlasstraat.



Appartementen



111 appartementen in sociale sector



56 appartementen in de vrije sector

Grondgebonden woningen



46 grondgebonden woningen in sociale sector



43 grondgebonden woningen in de vrije sector

	Veld 1	Veld 2	Veld 3	Veld 4	Totaal
Grond gebonden					
Sociaal	13	21	12	0	46
Vrije Sector	6	11	26	0	43
Appartementen					
Sociaal	55	32	24	0	111
Vrije Sector	30	0	0	26	56
	104	64	62	26	256

Verdeling van het programma in de proefverkaveling

3.2 Netwerk

Rondje door de wijk

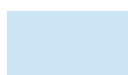
Voor voetgangers wordt een rondgang door de vergroende Vlasstraat, de Kerkachterweg, het nieuwe Ouwelandse park gecompleteerd met een wandelpad door de polder. Dit blokje om leidt langs alle bijzondere plekken van het plan. Bovendien kom je slechts op een paar plaatsen de auto tegen. De woonstraten bieden de mogelijkheid om een kleiner blokje om te doen. Scharrelroutes verbinden de hoven en creëren zo een hoge mate van doorwaadbaarheid.



spelen op straat



speeltuin in het park



speeltuin in de polder



Blokje om



Scharrelroute

Fietsnetwerk

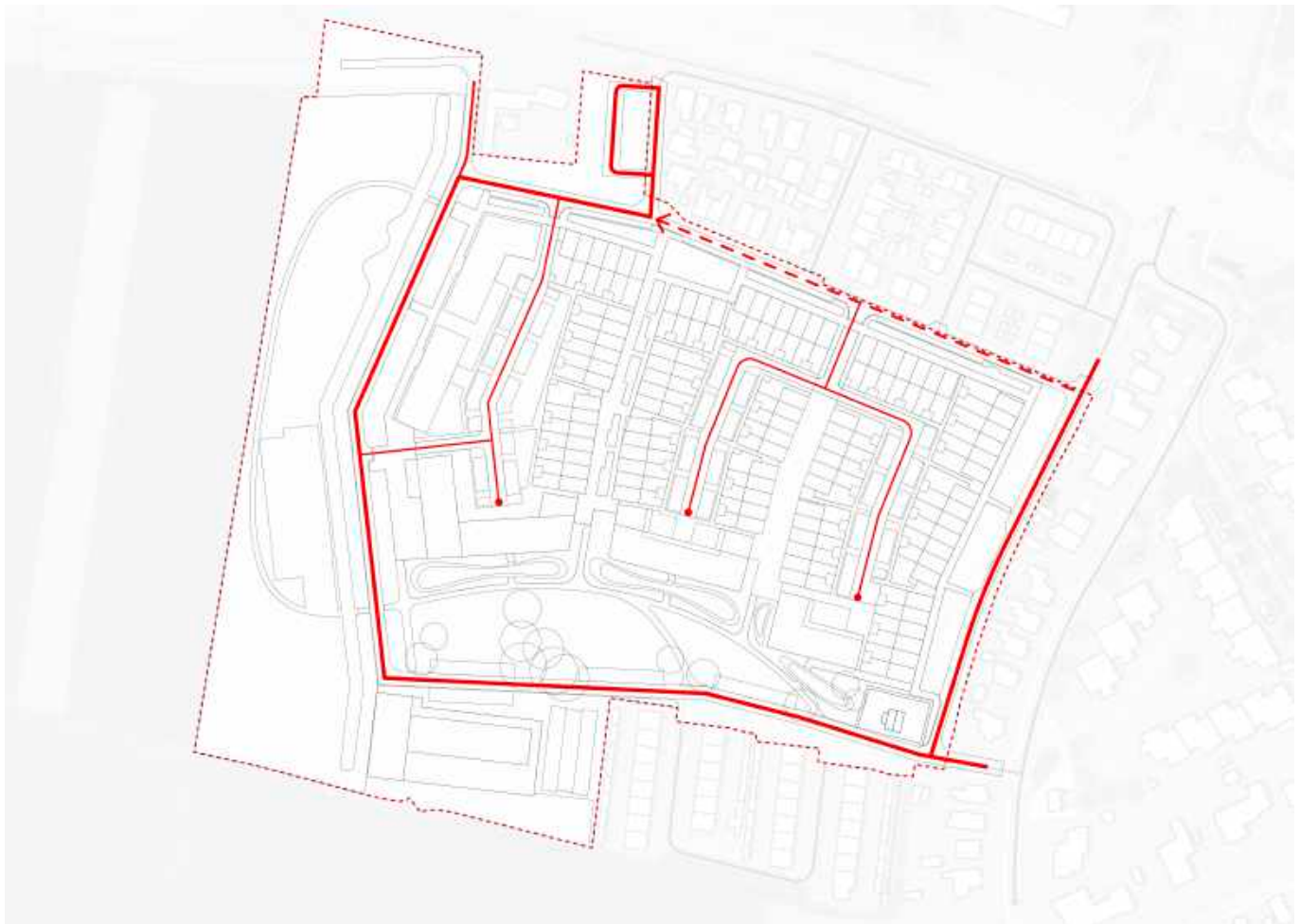
De Schutskooiwijk is goed verbonden met het fietsnetwerk in de omgeving. Vanuit de Schutskooiwijk is een hoofdfietsroute bereikbaar die door de Kerkstraat loopt. Via deze route is het gemakkelijk om de bredere omgeving te verkennen. Zowel centrum als metrohalte Poortugaal liggen in directe nabijheid.



Autoverkeer

Het doel van het ontwerp is om alle bestaande en nieuwe woningen en parkeerplaatsen optimaal te kunnen bereiken en om daarbij zo min mogelijk overlast voor de wijk te generen. Autoverkeer kan vanuit de Groene Kruisweg en vanaf de Kerkstraat het gebied in- en uitrijden. Het stratenpatroon in de wijk bestaat uit de rondweg: Kerkachterweg, Vlasstraat, nieuwe Parkweg en Ouwelandsestraat. Hier is de auto welkom en zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien. De woonstraatjes tussen Vlasstraat en Ouwelandsepark zijn niet toegankelijk voor auto's.

Deze rondweg wordt grotendeels tweerichtingsverkeer. De Vlasstraat wordt eenrichtingsverkeer richting het westen tussen de Kerkachterweg en de Repelstraat. Ten aanzien van de omringende wegen, te weten de Kerkstraat, Lijnstraat, Groene Kruisstraat, Rootstraat en Ouwelandsestraat, zal de gemeente aan de hand van een aantal scenario's het gesprek aangaan met de bewoners waarna het omringende verkeerssysteem verder zal worden uitgewerkt.



— Twee richtingsverkeer

- - - Eenrichtingsverkeer

Hulpdiensten en afvalinzameling

In de woonstraten is gemotoriseerd verkeer in principe niet toegestaan. Desalniettemin zijn de straten wel ontworpen om toegankelijk te zijn voor nooddiensten. Deze nooddiensten kunnen via de paden in het Ouwelandsepark weer terugkeren naar het reguliere wegennetwerk.

Voor de afvalinzameling zal grotendeels gebruik worden gemaakt van kliko's. Binnen de bouwvelden worden speciale opstelplekken voor deze kliko's voorzien. De vuilniswagen zal deze bouwvelden in- en uitrijden, ofwel door achteruit te manoeuvreren, ofwel door aan het andere einde van de binnenhof te vertrekken.



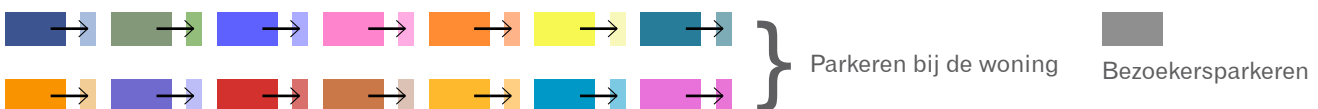
 Routing brandweer

 Routing vuilniswagen

Parkeren

Parkeren wordt voorzien op de binnenhoven en de rondgang. In totaal zijn er 333 parkeerplaatsen beschikbaar, ongeveer 150 parkeerplaatsen zijn binnen de bouwvelden gesitueerd. Elke woning heeft één parkeerplaats in de directe omgeving van de woning en een parkeerplaats voor bezoekers binnen een straal van 150m.

Langs de Vlasstraat zijn langsparkerplaatsen voorzien, langs het overige deel van de rondgang komen dwarsparkerplaatsen. Op het graslandje naast de Repelstraat is een extra parkeerveldje voorzien. Hier is ook een keermogelijkheid. Het complexje op de kop van de Ouwelandsestraat heeft een eigen parkeervoorziening.



			gemiddeld					
			Norm bewo- ners	Norm bezoek	PP bewoner s	PP bezoek	sub- totaal	Totaal
Functies	CROW typologiën	Aantal						
Appartementen								
Sociaal	Huur, midden/goedkoop	111	0.7	0.3	78	33	111 pp	
Midden huur	Huur, midden/goedkoop	30	1.1	0.3	33	9	42 pp	
Midden/duur koop	Koop, midden	-	1.5	0.3	-	-	-	
Midden/duur koop	Koop, duur	26	1.7	0.3	44	8	52 pp	
Subtotaal appartementen					155	50	205 pp	
Grandgebonden woningen								
Sociaal	Huur, sociale huur	43	1.6	0.3	69	13	82 pp	
Midden, huur	Huur, vrije sector	46	1.9	0.3	87	14	101 pp	
Midden/duur, koop	Koop, tussen/hoek	-	1.9	0.3	-	-	-	
Subtotaal ggb woningen					156	27	183 pp	
Totaal PP in openbare ruimte					311	77	388 pp	388 pp
Beztingsgraad	Bezetting zaterdagavond				80%	100%		
					249	77		326 pp
							reductie	62 pp



147 parkeerplaatsen in de hofvent



186 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Boomstructuur

De te handhaven bomen vormen een sterke basis waarop doorgewerkt kan worden. In het plan wordt langs de polderrand een rijbeplanting voorzien die aansluit op het karakter van het polderlandschap. Ook de nieuwe bomen in het Ouwelandsepark sluiten aan bij dit typisch Hollandse landschap. In Vlasstraat worden straatbomen voorzien die de straat op formele wijze begeleiden. Tot slot worden in de woonstraatjes laag- en meerstammige bomen voorzien, die de informaliteit en de intimiteit van de straatjes benadrukken.

Beeldbepalende en te handhaven bomen:

- De populieren en essen op het sport- en speelveldje aan de Ouwelandsestraat: zeer waardevol.
- De twee esdoorns op het brinkje aan de Vlasstraat stammend uit 1960, ca. 12m hoog: waardevol.
- De lindes aan de Kerkachterweg: zeer waardevol.



COLOFON

ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Albrandswaard

Woningbouwvereniging Poortugaal

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl



