

Gemeente Albrandswaard
t.a.v. de Griffie
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Datum 26 mei 2023	Behandeld door --	Telefoonnummer +31 15 268 0887
Kenmerk BBPDL_2023262_SEC_PI	Onderwerp Voorstel samenwerking gebiedsontwikkeling De Omloop en Omloop Zuid Rhoon	E-mail p.immers@bpd.nl

Geachte Griffie,

Naar aanleiding van de behandeling van De Omloop/Omloop Zuid op maandag 22 mei jl. in het Beraad en Advies Ruimte delen wij, VORM en BPD gebiedsontwikkeling BV (BPD), graag onze ideeën en intenties voor deze gebiedsontwikkeling.

Op 31 mei 2021 stemde de gemeenteraad van Albrandswaard in met de verplaatsing van sportpark De Omloop naar de voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid (locatie 3). Tevens stemde de Raad in met de gepresenteerde stedenbouwkundige verkenning voor de bouw van 300 woningen op de locatie De Omloop. De Raad nam het besluit om deze verkenning verder uit te werken en een bestemmingsplanprocedure te starten. Met veel interesse hebben wij - VORM en BPD - kennis genomen van deze besluiten. Wij hebben nagedacht over hoe deze ambities waargemaakt kunnen worden en welke rol wij daarin zouden kunnen vervullen. Wij sturen u onze uitwerking toe, wellicht dat dit helpt bij de gesprekken die de Raad in de komende periode over deze ontwikkeling gaat voeren.

Huidige samenwerking met de gemeente Albrandswaard

Het komende jaar wordt de gebiedsontwikkeling Essendael afgerond. Als gebiedsontwikkelaar en bouwer van Essendael werken VORM en BPD al jaren constructief en succesvol samen met de gemeente Albrandswaard. Wij zouden graag met u, vanuit de al bestaande samenwerking, willen verkennen wat de mogelijkheden en scenario's zijn om een gebiedsontwikkeling in De Omloop mogelijk te maken en zo samen te voorzien in de woon- en sportbehoefte van de gemeente Albrandswaard.

In Essendael werkt de huidige samenwerking tussen BPD en de gemeente Albrandswaard naar ieders tevredenheid. Wij werken slagvaardig samen vanuit wederzijds vertrouwen en maken gebruik van elkaars kennis en kunde. Dit heeft de afgelopen jaren tot een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad in Albrandswaard geleid. Vanuit onze huidige samenwerking kennen wij elkaars interne processen, documenten en procedures, weten wat wij aan elkaar hebben en begrijpen wat de ander nodig heeft. Dit is het fundament van onze onderlinge samenwerking.

VORM heeft laten zien dat de woningen van Kooningshof en Essenlaen in korte tijd tot realisatie zijn gekomen en met een hoogwaardige kwaliteit zijn gebouwd. Dit alles is gebaseerd op het concept van 6D Wonen waarin betaalbaarheid met een hoge kwaliteit voorop staat. 6D Wonen heeft ook in Essendael bewezen dat het betaalbare woningen oplevert die ook nog eens snel te realiseren zijn.

Met deze samenwerkingsbasis en onze opgedane ervaringen in Essendael hebben VORM en BPD de casus opgepakt en een aantal scenario's uitgewerkt.

Onze conclusie is dat het heel goed mogelijk is om de gewenste programmering van de voetbalvelden enerzijds en woningbouw anderzijds op een manier te ontwikkelen die voldoet aan de eisen die de Raad stelt en die ook past bij de eisen en wensen van deze tijd. Dat geldt zowel voor het ruimtelijke, als voor het financiële deel.

Met deze brief willen VORM en BPD u een vrijblijvend voorstel doen om in de komende jaren de gebiedsontwikkeling van De Omloop en Omloop Zuid samen met de gemeente op te pakken. Met een doordachte aanpak is het mogelijk te komen tot woningbouwversnelling, in een toekomstbestendige wijk en een hoogwaardige sportvoorziening in een groene omgeving. Daarnaast willen wij ook graag een bijdrage leveren om naast de gemeente ook met WCR en VV Rhooon de samenwerking te zoeken voor de realisatie van de sportaccommodatie.

Op de volgende pagina's is weergegeven hoe wij tot ons voorstel gekomen zijn. In de bijlagen treft u de uitwerking aan.

Gebiedsontwikkeling De Omloop en Omloop Zuid – hoe zijn wij te werk gegaan?

Bij de uitwerking van ons voorstel hebben wij de belangrijkste aspecten meegenomen die van belang zijn voor de gebiedsontwikkeling. Ze gaan over de wijze van samenwerken, de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling en het programma, de financiën, de ruimtelijke procedures en de planning.

Samenwerkingsprincipes

In onze uitwerking en denkwijze daarover zijn wij uitgegaan van de samenwerkingsprincipes zoals wij die ook in Essendael hebben gehanteerd:

- Processen gelijktijdig en integraal uitvoeren (tempo maken).
- Borging van maatschappelijke doelen (programmeren van sociale en bereikbare woningbouw en sportvoorzieningen); (uiteraard duurzaam en klimaatadaptief).
- Integrale planvorming (borgen ambities).
- Maximaal gebruik maken van elkaars kwaliteiten (partnerschap).
- Beperking vermogensbeslag en voorfinancieringen bij partijen (financial engineering).

Grondposities De Omloop en Omloop-zuid

In Omloop Zuid is een groot deel van de gronden in eigendom van VORM en BPD. Bij elkaar gaat het om circa 8,5 hectare. De gemeente heeft de gronden van Sportpark De Omloop in bezit, ook circa 8,5 hectare. In het raadsbesluit wordt uitgegaan van een sportlocatie die zo'n 12 hectare groot is. Dit zou betekenen dat er aanvullend op de gronden van VORM/BPD ongeveer 3,5 hectare grond verworven zou moeten worden.

Wij zien echter mogelijkheden om de gewenste programmering van de voetbalvelden te ontwikkelen op de reeds door BPD en VORM verworven 8,5 hectare. Deze compactere configuratie / verkaveling komt de (financiële) haalbaarheid van de verplaatsing van de sportvelden en de betaalbaarheid van de woningen ten goede. Bovendien blijft er zo meer van het groene karakter van de omgeving behouden.

Visie op De Omloop en Omloop Zuid

VORM en BPD ondersteunen de raadsbesluiten en vinden de geformuleerde opgave helder. De ruimtelijke structuren van Essendael kunnen grotendeels doorgezet worden naar deze nieuwe woningbouwlocatie. Wij denken daarbij aan: de groenblauwe structuren, stedenbouwkundige doorwaadbaarheid, goede aansluitingen op de bestaande structuur en een programma waarin ook sociale en betaalbare woningen een plek hebben. Natuurlijk is het ook belangrijk om de Essendaelse

dorpse architectuur door te zetten met duurzame en energiezuinige woningen. Hierbij is het van belang dat de groene en autovrije structuren de onderlegger zijn in De Omloop en zo op een natuurlijke wijze aan te sluiten op het nieuwe sportpark Omloop Zuid.

Uitgangspunten schetsontwerp stedenbouwkundig plan

VORM en BPD hebben Imoss Stedenbouw Landschap Buitenruimte gevraagd om een stedenbouwkundige en landschappelijke verkaveling te maken van zowel de woningbouwopgave, als het sportpark. Hierbij zijn de huidige structuren als belangrijk uitgangspunt gehanteerd. De andere ambitie die is meegegeven is dat het een klimaatadaptieve en natuurinclusieve woonomgeving moet worden. De aansluiting van de woningbouw op de nieuwe voetbalvelden moet natuurlijk zijn en het afkoppelen van het autoverkeer van een deel van de nieuwe woningen richting de Omloopseweg is als oplossing opgenomen.

Programmering en flexibiliteit

Het koppelen van de ontwikkeling van De Omloop en Omloop Zuid – en het maken van een integrale ontwikkeling – biedt een oplossing voor de opgave binnen de gemeente om betaalbaar te bouwen en tegelijkertijd de dorpse sfeer overeind te houden. Het gaat om een goede mix. Dat geldt ook voor het ontwikkelen en realiseren van het sportpark Omloop Zuid. Die ontwikkeling moet aansluiten op de omliggende wijken. VORM en BPD willen zich samen met de gemeente inspannen om het dorpse karakter dat zichtbaar is in Essendael te continueren in De Omloop.

Wij hebben een schetsontwerp laten maken waarop de benodigde voetbalvelden, het clubhuis met kleedkamers en tribune op de gronden zijn gepositioneerd die wij in ons bezit hebben. Deze locatie is even groot als de huidige locatie. In ons plan zijn 2 kunstgrasvelden, 3 natuurgrasvelden en een half kunstgrasveld voorzien. Het plan voor het sportpark is aan de hand van het advies van Aangenaam sportadvies op basis van de KNVB richtlijnen tot stand gekomen.

Landelijk is veel vraag naar sociale en betaalbare woningen. Vanuit wet- en regelgeving zal meer gestuurd gaan worden op een programmering in de verhouding van 1/3 sociaal, 1/3 middelduur/ betaalbare koop en 1/3 vrije sector koop. Net als de gemeente Albrandswaard omarmen VORM en BPD deze programmering om zo sociale en betaalbare woningen te ontwikkelen voor de inwoners van uw gemeente. Om die reden zijn ze ook opgenomen in het programma voor De Omloop.

In de samenwerkingsovereenkomst en de financiële afspraken die wij met elkaar maken, zal een woningbouwprogramma nodig zijn dat aansluit op de grondexploitatie. In deze aantallen zal een minimaal vast sociaal maatschappelijk programma met een heldere differentiatie in de gewenste aftoppingsgrenzen aanwezig zijn. Lokale woningcorporaties worden betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van de sociale woningen op basis van een 'right of first refusal'. Ons voornemen is om het BPD Woningfonds te betrekken bij de ontwikkeling van de middeldure huurwoningen.

Parkeernorm

Het maakt uit – als het gaat om woningaantallen – welke parkeernorm gehanteerd wordt. Dat geldt ook voor De Omloop. Om de effecten te laten zien hebben wij in ons schetsontwerp twee modellen uitgewerkt. Model 1 is gebaseerd op de huidige gemeentelijke parkeernormen en telt een totaal aantal van 357 woningen. Model 2 is gebaseerd op het daadwerkelijk autobezit in de directe omgeving op basis van onderzoek door Goudappel. Dit model heeft een totaal aantal van 419 woningen zonder dat dit ten koste gaat van openbaar groen.

Grondexploitatie

Op basis van het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan is een grondexploitatie opgesteld. In dit schetsontwerp zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten, woningbouwprogramma, voorzieningen, ruimtegebruik en specifieke ambities ten aanzien van duurzaamheid opgenomen. Naast het basismodel van de gemeente met 300 woningen zijn de modellen 1 en 2 berekend. Deze modellen zijn berekend met zowel het volledige sportpark van 12 hectare, als met ons voorkeursmodel van 8,5 hectare. Zo kan de gemeente haar keuze maken op basis van ruimtegebruik, woningbouwprogramma, parkeren en financieel resultaat. Het overzicht van de resultaten hebben wij overhandigd aan het college van B&W. Het college kan u deze gegevens (vertrouwelijk) verstrekken.

Publiek-private samenwerkingsvorm

VORM en BPD stellen een voortzetting van de samenwerking in de GEM Essendael C.V. en Essendael Beheer BV voor. Dit is een publiek-private samenwerking (PPS) waarbinnen een integrale gebiedsontwikkeling nagestreefd wordt in gezamenlijkheid.

Bestemmingsplan c.q. omgevingsplan

Zoals op dit moment bekend is, heeft de Provincie sportpark De Omloop aangewezen als woningbouwlocatie om minimaal 100 sociale huurwoningen te realiseren. VORM en BPD zijn bereid om samen met de gemeente het ontwerp bestemmingsplan op te stellen. De gemeente Albrandswaard zal zich hierbij inspannen om de ruimtelijke procedures zo snel mogelijk te laten verlopen en haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van De Omloop.

Duurzaamheidsambitie en energievisie

VORM en BPD hebben de ambitie om van De Omloop een toekomstbestendige wijk te maken. Een wijk waar de woningen zoveel mogelijk energieleverend en liefst Nul Op de Meter worden en de appartementen energieneutraal zijn. Tevens zal circulariteit een belangrijk onderdeel worden van deze gebiedsontwikkeling. Bij het opstellen van het schetsontwerp is mobiliteit een belangrijk uitgangspunt geweest. Op basis van het daadwerkelijke autobezit in de omgeving heeft Goudappel een realistische parkeernorm opgesteld voor de diverse woningtypes. Hieruit blijkt dat met name het autobezit in het sociale en middeldure segment lager is dan de verouderde CROW-norm voorschrijft. Dit biedt ruimte voor meer (betaalbare) woningen en groen.

De volgende stap: in gesprek

Met deze brief geven VORM en BPD aan bereid te zijn om samen met u de benodigde versnelde invulling van de woningbouwopgave in Albrandswaard mogelijk te maken.

Wij zijn enthousiast over de mogelijkheden om De Omloop en Omloop Zuid met u samen op te pakken. Graag gaan wij met u, als Raad, in gesprek over ons voorstel.

Uw reactie zien wij dan ook met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Namens BPD gebiedsontwikkeling en VORM


P.B. Immers
Gebiedsontwikkelaar

Bijlagen: Schetsontwerp De Omloop Rhoon februari 2023



Geelgors
Boerenwaluw

Pruimenboom

Koekoek

Steenuil
Els

Boompieper

Kastanjeboom
Struweelhagen

Spotvogel
Grauwe Vliegenvanger

Gekraagde roodstaart

De Omloop Rhoon

Februari 2023

VORM

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Inhoud

Inleiding	3
1. Locatie en opgave	5
2. Studie gemeente met raadsvoorstel	8
3. Programma Wonen met proactieve aanwijzing provincie en randvoorwaarden Gemeente	12
4. Programma Sport en Voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid	16
5. Veldaccommodatie behoefte en variantenstudie sport	20
6. Ontsluiting	27
7. Quickscan Imoss Stedenbouw en Landschap	31
8. Doelgroepenanalyse	42
9. Variant 1 met gemeentelijke parkeernorm	47
10. Advies Goudappel parkeernorm	52
11. Variant 2 met parkeernorm Goudappel	57
12. Duurzaamheid	60

Inleiding

Het vraagstuk van het opknappen van Sportpark De Omloop en het realiseren van woningen aan de Rand van Rhooen ligt al enige tijd op tafel.

Nu de gemeenteraad haar voorkeur heeft uitgesproken voor de locatie de Omloop zuid hebben BPD en VORM de handen ineengeslagen om diverse scenario's te onderzoeken en de uitkomsten hiervan aan u te presenteren.

Partijen stellen zich voor:

BPD is als gebiedsontwikkelaar en VORM als bouwer van de wijk Essendael al jaren bekend met de locatie en de uitdaging waar de gemeente Albrandswaard voorstaat. Met het uitplaatsen van de sport in Poortugaal heeft BPD de kennis voor een dergelijke uitdaging in huis en deelt deze graag met de gemeente.

De aanpak van BPD

BPD ontwikkelt woningen in wijken waar mensen prettig kunnen wonen, werken en zich ontspannen. Woningbouw is altijd een onderdeel van iets groters. Wonen heeft namelijk niet alleen te maken met je thuis voelen in je eigen huis, maar ook met bereikbaarheid, met duurzaamheid, met voorbereid zijn op klimaatverandering. En uiteraard met voorzieningen die bewoners wensen: scholen, winkels, groen. In een goede wijk zijn er woningen in allerlei soorten, maten en prijzen.

Deze ambitie maken we waar met onze integrale aanpak van gebiedsontwikkeling. Als een regisseur behouden we het overzicht over alle betrokken belangen en partijen aan de hand van het 4x4 partnershipmodel. Altijd zoeken we naar combinaties van doelen en uitgangspunten. BPD werkt daarom vol overtuiging samen met andere partijen. Zo slagen we erin om voor diverse doelgroepen betaalbare en energiezuinige woningen te ontwikkelen. In de integrale aanpak van gebiedsontwikkeling verenigen we de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en uiteenlopende individuele woonwensen. Daarvoor creëren we een gezamenlijk, integraal referentiekader met onze partners. En dat houden we vast, jarenlang, van begin tot eind.

VORM: Goede buurt voor iedereen

Wij maken unieke, flexibele wijken, waar je jarenlang kunt wonen. Wij zagen de wooncrisis aankomen en zijn klaar om nu onze verantwoordelijkheid te nemen. Wij kunnen snel en goed de betaalbare, fijne woningen opleveren waar de samenleving om vraagt. Kan niet bestaat niet. Wij gaan sneller, betaalbaarder, slimmer en duurzamer ontwikkelen en bouwen. Het kan radicaal efficiënter – dus doen wij dat. Al moeten we de hele keten op sleeptouw nemen. Wij willen dat onze onderwijzers, zorgmedewerkers en straks onze kinderen gewoon in onze steden kunnen wonen als ze dat willen. Daar maken wij ons hard voor – de stad is voor iedereen.

Onze missie en visie

Onze bedrijfsmissie is een maatschappelijke missie. Wij stoppen niet met ontwikkelen en bouwen voordat iedereen een betaalbare en unieke woning in een leefbare wijk heeft. Zo. Dat het kraakhelder is. Winst maken we om door te kunnen werken, maar het draait niet om geld bij ons. We gaan voor een goede buurt voor iedereen: duurzaam, leefbaar slim en betaalbaar. Dat doen wij het allerbeste. Daarvoor vinden we nieuwe wegen, doorbreken we radicaal conventies, wagen wij het erop, werken we samen. Alles, zodat je kunt wonen waar je graag wil. Waar je opbloeit. Waar je op je plek bent. Thuis. Daar komen we ons bed voor uit. Elke dag. Vroeg.

Randvoorwaarden Gemeente en vraagstukken die wij in deze studie hebben meegenomen:

- Verplaatsen Sportpark De Omloop
- Kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige invulling sportpark
- Goede en veilige ontsluiting van zowel het sportpark als de nieuw te ontwikkelen woonwijk
- Woonwijk met woningbouwprogramma met 1/3 sociale huur, 1/3 middelduur en 1/3 vrije sector voor beoogde doelgroepen
- Klimaatadaptieve wijk met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de polders, het versterken van de natuurwaarde.

1. Locatie en opgave

Plangebied

In maart 2021 heeft de gemeente Albrandswaard een studie gedaan naar woningbouwlocatie De Omloop.

Essendoel

Sportcomplex 'De Omloop'

Rand van Rhoon

Buitenland van Rhoon

Omgeving Plangebied op ooghoogte



Sportcomplex De Omloop



Omloopseweg



Essendijk



Toerit naar gebouwen van Drumfanfare Volharding en RTV Albrandswaard



Vang Goghallee



Mesdagstraat

2. Studie gemeente met raadsvoorstel

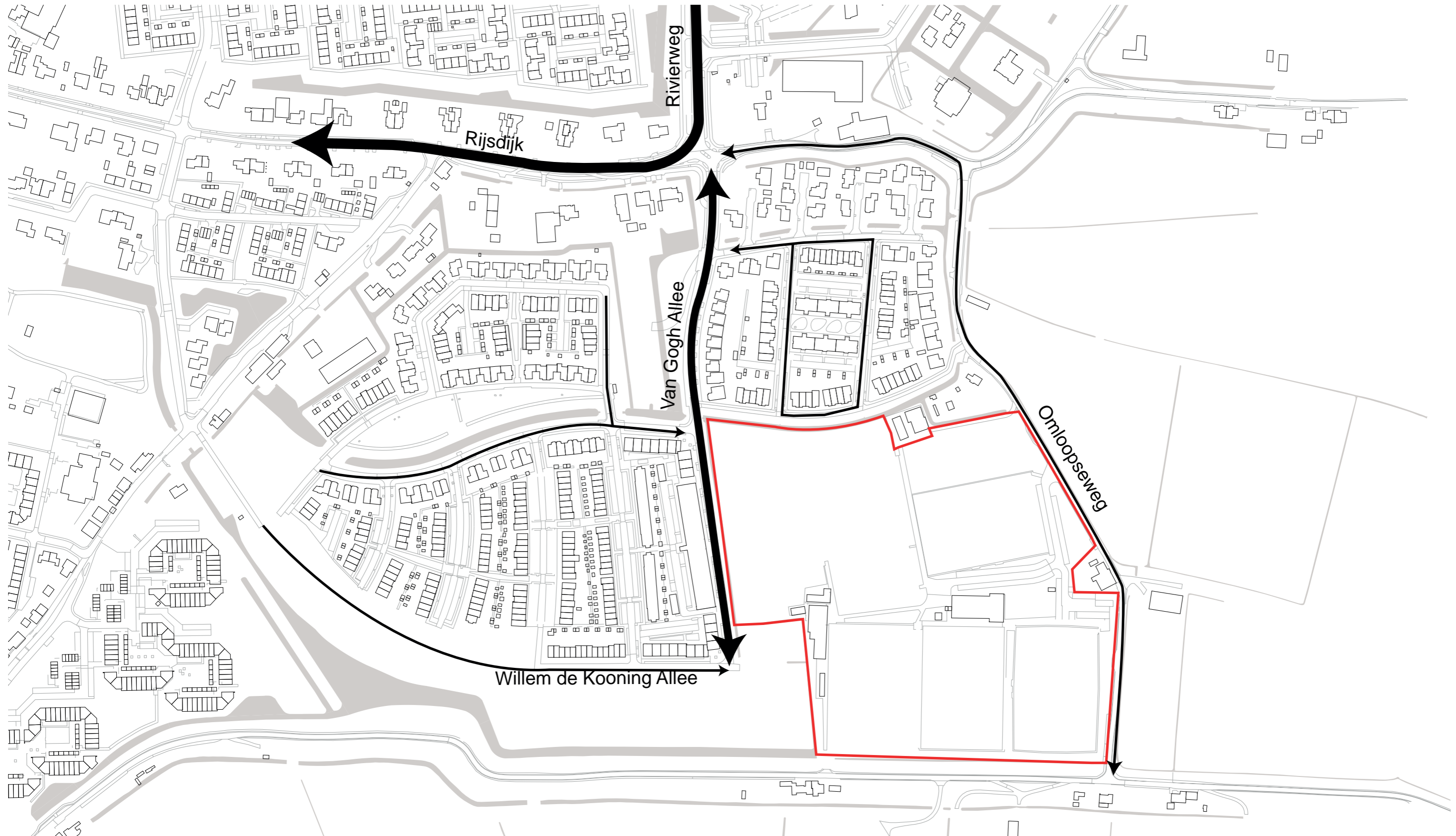
Huidige Ruimtelijke Structuur – Landschap

Rondom het plangebied liggen kenmerkende landschappelijke structuren zoals het buitengebied, dijken en polderwegen.



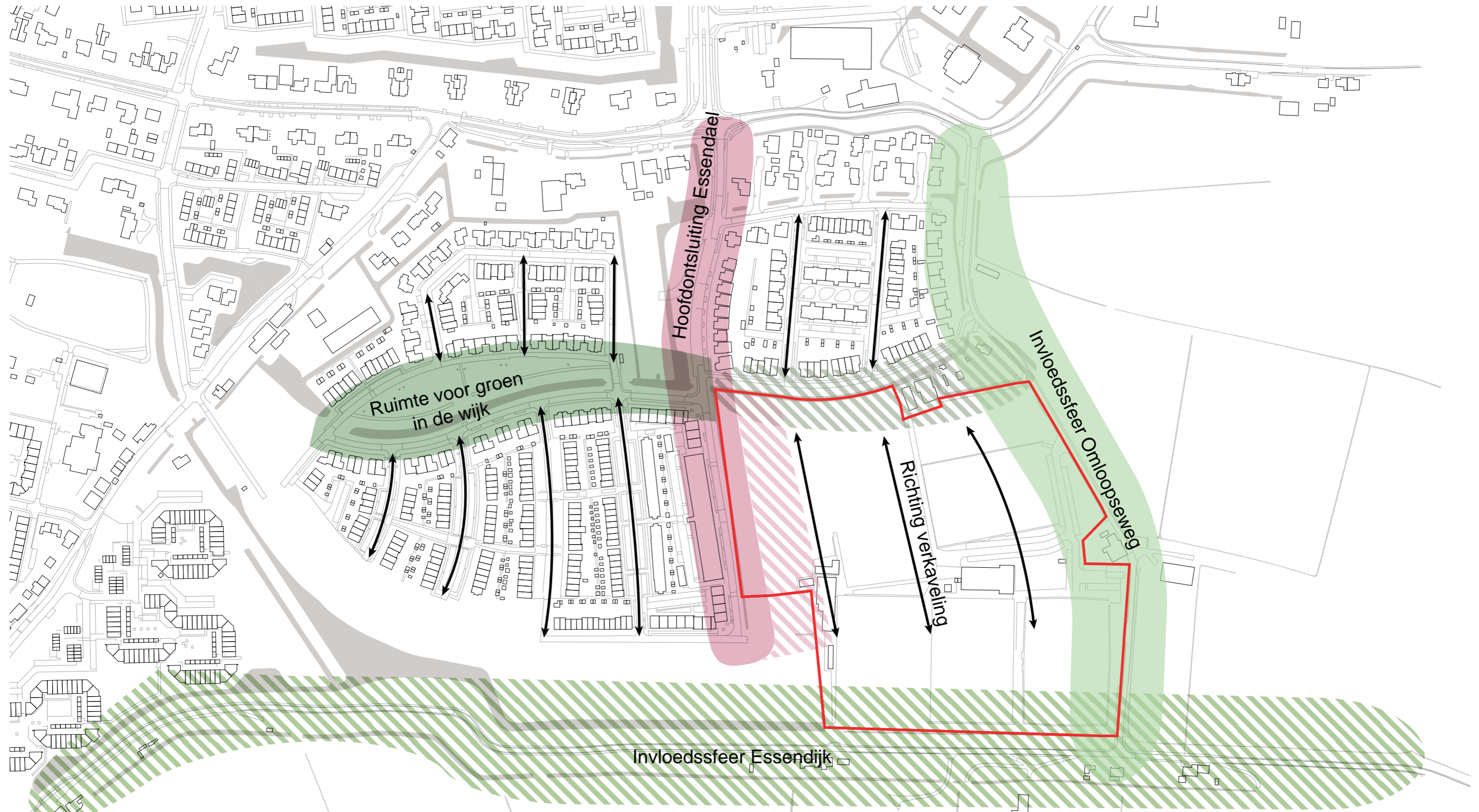
Huidige Ruimtelijke Structuur – ontsluiting

De naastgelegen wijk Essendael sluit aan op de Rijsdijk en Rivierweg.



Ruimtelijke Structuur – Impact op plangebied

Zet in op de kwaliteiten van de omgeving: wonen aan de polder, in de vloodsfeer van de dijk en aan het wijkgroen.



3. Programma Wonen met proactieve aanwijzing provincie en rand- voorwaarden Gemeente

Teltekening 1: alleen grondgebonden woningen

Hieruit zijn een tweetal modellen gedestilleerd voor een mogelijk woonprogramma op de locatie van Sportpark De Omloop.

- Geen ontwerp, enkel een methode om de ruimtelijke impact in kaart te brengen!
- 300 woningen (inclusief 100 sociale woningen) lijkt mogelijk, maar er is nu al weinig ruimte voor een goede inpassing.
- Parkeren legt enorme druk op de openbare ruimte.
- Er is amper ruimte voor groen en water



Teltekening 2: aandeel appartementen

Hieruit zijn een tweetal modellen gedestilleerd voor een mogelijk woonprogramma op de locatie van Sportpark De Omloop.

- Geen ontwerp, enkel een methode om de ruimtelijke impact in kaart te brengen!
- Aandeel appartementen maakt meer plek vrij in de openbare ruimte.
- Parkeren beslaat groot deel van de straten



Voorstel College van B&W

Op 13 april 2021 is dit voorstel in het College van B&W behandeld en op 31 mei 2021 in de Gemeenteraad

- De gemeente heeft op 10 december 2020 een proactieve aanwijzing gehad van de provincie Zuid-Holland waarin is bepaald dat de gemeente Albrandswaard binnen één jaar een bestemmingsplan vast dient te stellen voor de locatie De Omloop waarin het realiseren van minimaal 100 sociale woningen mogelijk wordt gemaakt.
- Op 5 oktober 2020 is naar aanleiding van het voornemen van de provincie om een proactieve aanwijzing te doen reeds de motie 'Heroverweging herontwikkeling De Omloop' door de raad aangenomen.

**4. Verplaatsen
Sportpark De Omloop
Programma Sport
en Voorkeurslocatie
Omloopseweg Zuid**

Voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid.

Uit 8 locaties heeft de gemeenteraad op 31 mei 2021 ingestemd met de voorkeurslocatie Omloopseweg zuid.

Ruimtelijke inpassing

- De locatie is minimaal 8 hectare groot.
- Woningen aan de Omloopseweg en Essendijk hebben hun invloed op deze locatie.
- Nieuwbouw op de huidige locatie van de sportvelden zal invloed hebben op de locatie.

Bereikbaarheid

- Ontsluiting voor de auto en fiets zal hetzelfde zijn als in de huidige situatie.

Eigendom

- De gemeente heeft geen eigendom.
- Op deze locatie is deels Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) van toepassing.
- Het hele programma past niet alleen op de kavels waarop Wvg rust.
- Aankoop van het naastgelegen perceel is noodzakelijk.

Standpunt Provincie

- De locatie past binnen het voorstel wat bij de provincie is neergelegd.

Landschappelijke inpassing

- Voldoende ruimte



Voorkeurslocatie Omloopseweg Zuid.



BPD en VORM hebben een groot deel in bezit waar het toekomstige sportpark is voorzien. Partijen hebben de intentie om een samenwerking aan te gaan om samen met de gemeente het sportpark te verplaatsen en de woningontwikkeling op de huidige sportlocatie te realiseren.

Voor de realisatie van het door de gemeente voorgestelde sportpark zouden ook de zuidelijke kavels verworven dienen te worden (zie afbeelding pagina 23).

BPD en VORM hebben Aangenaam advies als adviseur in sportaccomodaties gevraagd om op basis van de ledensamenstelling van beide voetbalverenigingen te adviseren in het benodigde programma.

Hieruit is het volgende advies gekomen.

	VV Rhoon	WCR	Totaal
Aantal Leden	350	250	600
Teams Zaterdag	22	14	36
Teams Zondag	0	2	2
Aantal wedstrijdelden zaterdag	3	2	4
Aantal wedstrijdelden Zondag	0	1	1
Aantal wedstrijdelden doordeweeks	0	0	0

In overleg met de gemeente is er geen sportzaal opgenomen in het programma.

Programma

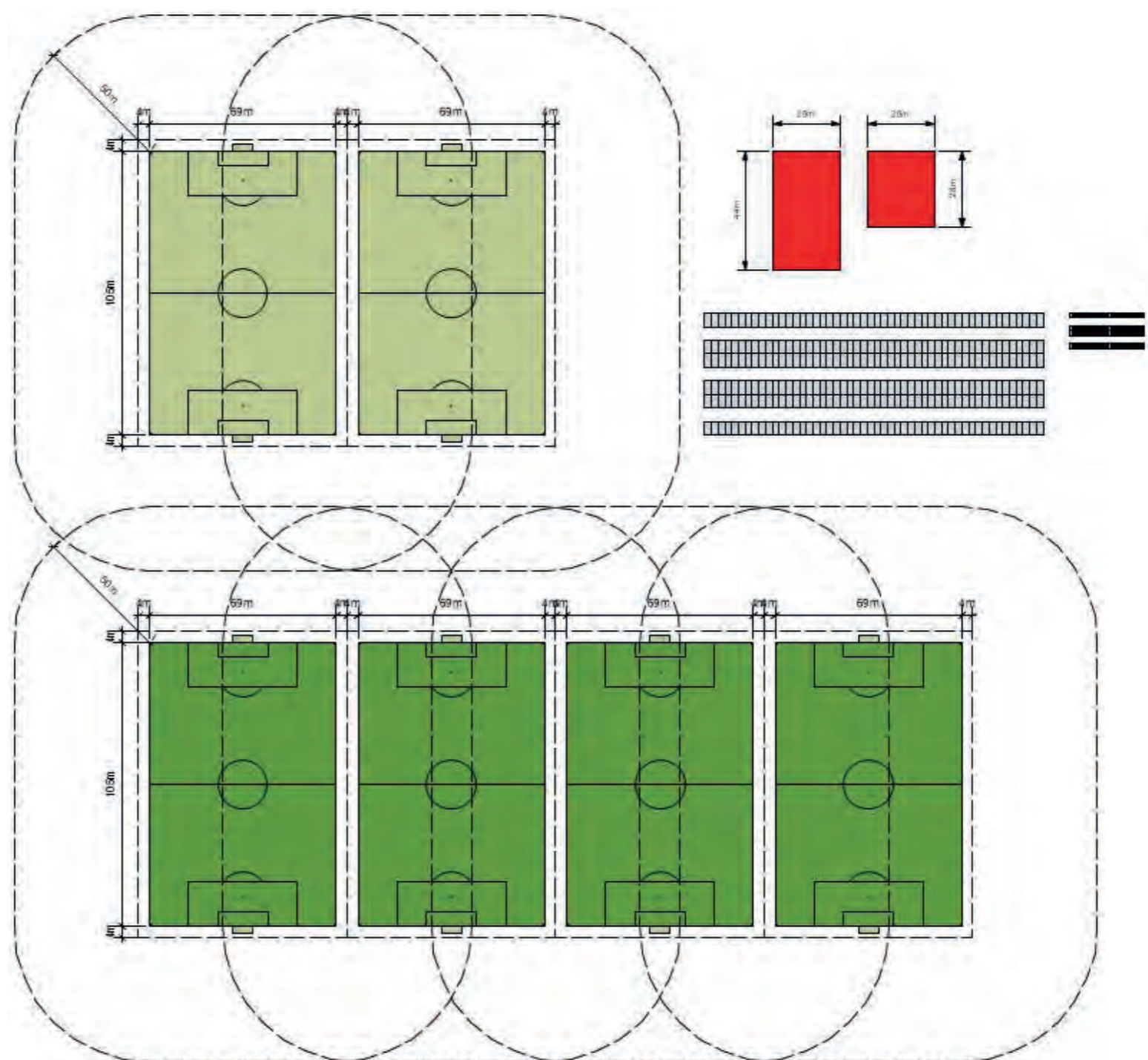
21 maart 2021 is er door de gemeente Albrandswaard een locatiestudie gedaan voor het nieuwe sportpark De Omloop.

Voetbalveld (kunst): 69m x 105m (2x)
Voetbalveld (gras): 69m x 105m (4x)
Uitloopstrook rondom velden: 4m
50m vanaf voetbalveld geen woningen. Dit is aangegeven in de tekeningen met een stippel-lijn.

Clubhuis: 25m x 28m
Sportzaal: 25m x 44m

Parkeren auto: 300 pp
Parkeren fiets: 200 pp

Naast het sportprogramma is ook een landschappelijke inpassing gewenst om hinder van geluid en licht naar de omgeving toe te beperken. Gebruik van bomen en struiken kunnen hier aan bijdragen. Daarnaast is de ontsluiting van en naar het sportpark een aandachtspunt.



**5. Kwalitatief hoogwaardig
en toekomstbestendige
invulling sportpark
Veldaccommodatiebehoefte
en variantenstudie sport**

Behoeftenbepaling Voetbalaccommodaties

Benodigde velden volgens behoeftebepaling KNVB

Vereniging	2023 Wedstrijd- velden Afgerond (exact)	2023 Trainings- velden*
Voetbal		
W.C.R.*		
- wedstrijd	2 (1,3)	
- training		1
V.V. Rhoon*		
- wedstrijd	3 (2,2)	
- training		1
W.C.R. plus V.V. Rhoon	5 (3,5)	2
Voetbal Rhoon*		
- wedstrijd	4 (3,2)	
- training		1,5
Totaal voetbal Rhoon	4 (3,2)	1,5

* Het aantal trainingsvelden is afgerond op halve velden. Hierbij is rekening gehouden met eveneens trainen op de woensdagmiddag

Uit de berekeningen blijkt dat W.C.R. over minimaal twee wedstrijd- velden moet beschikken plus 1 trainingsveld. Met twee beschikbare wedstrijd- velden is er nog organisatorisch ruimte om te groeien van 1,3 naar 2,0 velden.

Voor V.V. Rhoon zijn minimaal drie wedstrijd- velden benodigd plus 1 trainingsveld. Ook hier is organisatorisch ruimte om te groeien van 2,2 naar 3,0 velden. Voor de zondag kan volstaan worden met 1 wedstrijd- veld.

Als de verenigingen intensief gaan samenwerken zijn er in totaal vier wedstrijd- velden benodigd en is er nog ruimte om te groeien (van 3,2 naar 4,0 velden). Het aantal benodigde trainingsvelden is berekend op 1,5 veld.

VOETBAL: VOETBAL RHOON (= SAMENWERKING VERENIGINGEN)

Veldaccommodatie

- Benodigd zijn 4 wedstrijd- voetbalvelden en 1,5 training- voetbalveld (op basis van huidige aantal teams en berekeningen KNVB) bestaande uit:
 - Vier natuurgras wedstrijd- velden.
 - 1,5 natuurgras training- veld.
- Voorstel voor aanleg van de volgende velden:
 - Eén kunstgras wedstrijd- en training- hoofdveld.
 - Eén kunstgras wedstrijd- en training- veld.
 - Drie natuurgras wedstrijd- velden.
 - Een half kunstgras wedstrijd- en training- veld.

Aanleg van vier wedstrijd- velden is in principe ruim voldoende op basis van de behoeftebepaling van de KNVB.

Bij verdergaande samenwerking van de verenigingen is de verwachting dat er mede door de nieuwe accommodatie meer jeugdspelers worden aangetrokken en langer bij de vereniging blijven spelen (van de jongste jeugd tot en met de senioren). De verwachting is dat de druk van de wedstrijden dan vooral op de zaterdag(ochtend) komt te liggen. Door aanleg van een extra half kunstgras voetbal wedstrijd- en training- veld plus een natuurgras wedstrijd- veld zijn er in totaal:

- 5,5 wedstrijd- velden
- 2,5 training- velden

In totaal zijn er derhalve meer dan voldoende wedstrijd- en training- velden aangeboden met volop kansen om in de breedte te groeien.

- De kunstgrasvelden (2,5 veld) moeten voorzien worden van veldverlichting.

NB:

De laatste jaren is er een landelijke tendens ontstaan dat steeds meer teams / verenigingen hun wedstrijden op zaterdag gaan afwerken in plaats van zondag. De verwachting is dat de druk op wedstrijd- velden hierdoor op de zaterdag steeds meer toe gaat nemen. Om hier rekening mee te houden adviseren wij mede daarom in ieder geval ruimtelijk om nu te kiezen voor de aanleg van een vijfde wedstrijd- veld.

RESUME					
Vereniging	Aantal wedstrijd	Aantal training	Totaal	Voorstel:	Aantal velden
W.C.R.	2	1	3	KG wedstrijd-training	1
				NG wedstrijd	1
vv Rhoo	3	1,5	4,5	KG wedstrijd-training	1,5
				NG wedstrijd	2
Totaal natuurgras	5	2,5	7,5	Natuur- en kunstgras	5,5
Samenwerking	Aantal wedstrijd	Aantal training	Totaal	Voorstel:	Aantal velden
Voetbal Rhoo					
	4	1,5	4,5	KG wedstrijd-training	2,5
				NG wedstrijd	3
Totaal natuurgras	4	1,5	5,5	Natuur- en kunstgras	5,5

Verklaring:

KG = Kunstgras voetbal wedstrijd- trainingsveld

WV = Natuurgras voetbal wedstrijd- trainingsveld

Naast natuurgras- en kunstgrasvelden zijn er ook mogelijkheden om te kiezen voor het type hybrideveld. Dit is een combinatie van natuurgras en kunstgras. Een hybrideveld biedt de mogelijkheid om zowel wedstrijden te spelen als (beperkt) te trainen. Een hybrideveld moet daarom worden voorzien van veldverlichting.

→ De uiteindelijke veldconfiguratie moet in samenspraak met de betrokken verenigingen en de gemeente Albrandswaard worden vastgesteld.

Clubaccommodatie

Op basis van de huidige richtlijnen en normen is het benodigde aantal m2 vloeroppervlak voor Voetbal Rhoo ingeschat op 1.150 m2 (exclusief sportzaal en tribune). De onderbouw is als bijlage toegevoegd.

Kleedkamers

Op basis van de behoeftebepaling en de brochure 'Kwaliteitsnormen club- / kleedgebouw' van de KNVB (december 2017) is berekend dat in totaal 8 kleedkamers benodigd zijn.

Omdat de kleedkamers door alle soorten teams worden gebruikt (senioren/junioren/pupillen) is voor voetbal Rhoo uitgegaan van vier grotere kleedkamers en vier standaard kleedkamers.

Uit onderzoek van Aangenaam advies blijkt dat er 150 autoparkeerplaatsen en 200 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn.

Op basis van dit advies zijn BPD en VORM samen met stedenbouwkundigbureau IMOSS gekomen tot een compactere opzet van het nieuwe Sportpark De Omloop dan door de gemeente was voorzien.

Deze opzet heeft het voordeel dat het totale programma op de kavels die reeds bij BPD en VORM in bezit zijn gerealiseerd kan worden en er geen aanvullende gronden verworven hoeven te worden.

De nieuwe ligging van het sportpark is nu beter verbonden vanuit de huidige ontsluiting, dicht bij het huidige dorp en een goede verbinding via de nieuwe groenstructuur, compacte opzet met ruimte voor landschap tussen de essendijk en het sport.

Hierdoor wordt de haalbaarheid van de verplaatsing van het sportpark vergroot. Het toekomstige sportpark wordt even groot als het huidige sportpark.



Compact plan



Deze positie van de sport biedt de mogelijkheid om traject te versnellen op basis van direct beschikbare grond, zonder dat er particulieren onteigend moeten worden.

De Essendijk wordt vrijgehouden om dit landschappelijke monument zoveel mogelijk in zijn waarde te laten

Er wordt optimaal rekening gehouden met omwonenden aan de Essendijk, op de Omloopseweg en Rijdsdijk door voldoende afstand te houden tot bestaande woonbebouwing.

Autoverkeer richting het sportpark wordt zo snel mogelijk van Omloopseweg af gehaald, daarmee wordt de mogelijkheid gecreëerd om het langzaam verkeer een maximaal veilige route naar het sportpark te geven.

Met een passende inplanting van de randen van het nieuwe sportcomplex kunnen we ook de natuurwaarden in dit monotone agrarische gebied versterken. Het streefbeeld voor het Buytenland geeft hierbij inspiratie. Natuurlijke akkerranden kunnen een waardevolle overgang vormen tussen het sportpark en de polder.

Referenties Poortugaal



Referenties Sportaccommodatie



Bedaux de Brouwer



Stol

6. Ontsluiting

Ontsluiting

Naar wij hebben begrepen van de gemeente kunnen niet alle woningen en het sportpark met de auto ontsloten worden via de Van Gogh Allee. Ongeveer één derde deel van de woningen kan wel ontsloten worden via de Van Gogh Allee. Tweede derde deel van de woningen en het sportpark dienen ontsloten te worden via de Omloopseweg, Hoogeweg, Nijverheidsweg naar de Rivierweg. Onderzoek naar de aanpassingen van deze wegen hebben het volgende opgeleverd.

1. Omloopseweg langs Eigendom BPD



Uitgangspunten

- Verwerving perceel 943
- Huidig ingang sportterrein is tevens toekomstige ingang woonwijk en nieuw sportterrein
- Verbreden van weg met 2 meter vanaf huidige ingang sportterrein
- Nieuwe wegbreedte 5,5 meter
- Verleggen watergang (en verbreden naar 3m)
- Overlagen huidige weg
- Bestaande fundering handhaven, alleen plaatselijk herstel

2. Omloopseweg langs Essendael



Uitgangspunten

- Verbreden met ca. 0,3 meter naar 5,5 meter
- Ter plaatse van duikerbrug bestaande wegbreedte handhaven
- Bomen en watergang handhaven
- Overlagen huidige weg
- Opnieuw bestraten parkeervakken

3. Hoogeweg

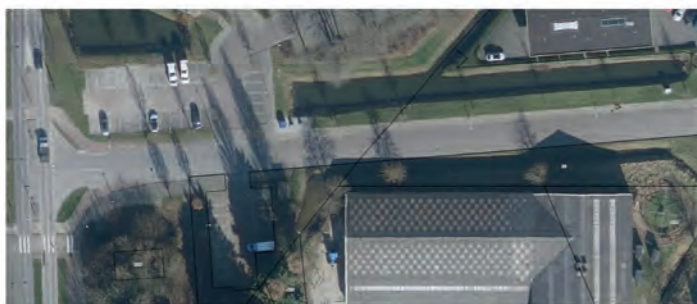


Uitgangspunten

- Verwerving delen van perceel 6555 en 6459
- Voorbelasting alleen voor aansluiting Rijsdijk
- Reconstructie kruispunt Rijsdijk-Omloopseweg
- Bestrating Hoogeweg vervangen met asfaltverharding
- Opnieuw bestraten parkeervakken



4. Kruispunt Rivierweg - Nijverheidsweg



Uitgangspunten

- Kruispunt Rivierweg en de Nijverheidsweg zijn gerealiseerd in 2008. Dus relatief 'jong' (nog geen 15 jaar).
- Het verkeer zo veel mogelijk geleiden naar Ronde Rhoonse baan
- Nijverheidsweg en kruispunt Rivierweg zijn functioneel geschikt om de extra verkeersbeweging aan te kunnen (verkeerskundig advies zou hier meer inzicht in moeten geven)
- Geen aanpassingen aan Nijverheidsweg en Rivierweg voorzien

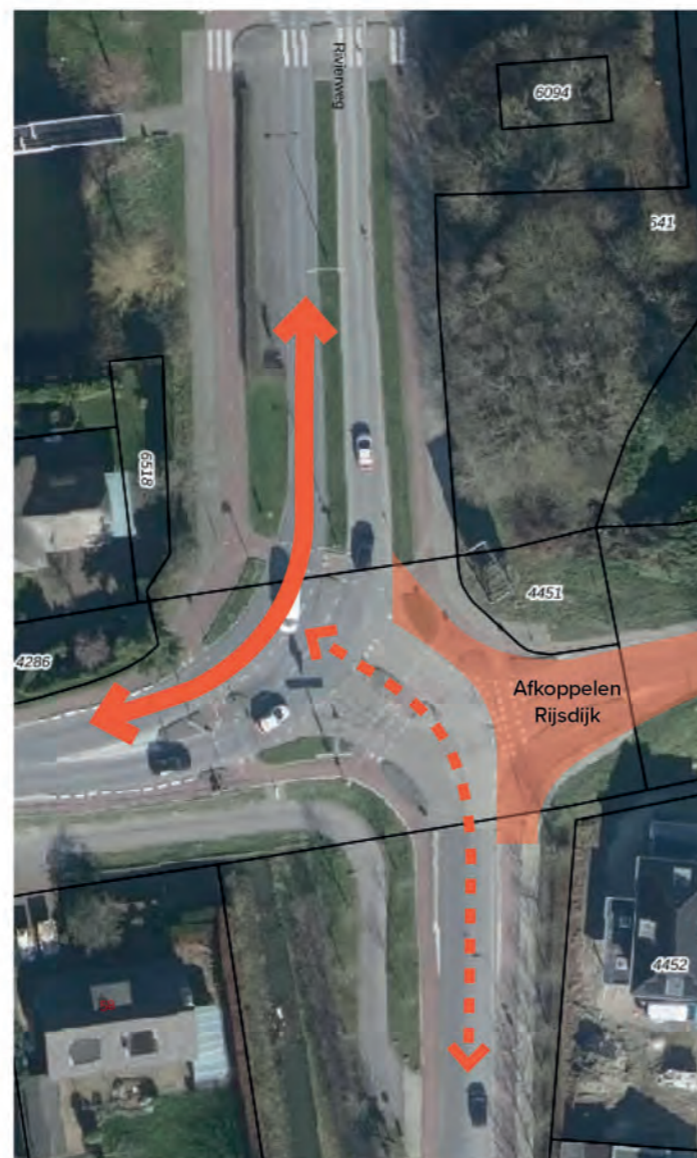
5. Rijsdijk



Uitgangspunten

- Rijsdijk afsluiten voor doorgaand verkeer vanaf Van Gogh Allee, alleen bestemmingsverkeer
- Inrichten voor fietsers, auto te gast (alleen voor bestemmingsverkeer)
- Afsluiting door middel van bebording en/of instellen 1 richtingsverkeer (naar Omloopseweg)
- Optioneel Rijsdijk voorzien van een nieuwe deklaag van rood asfalt

6. Kruispunt Rivierweg - Van Gogh Allee



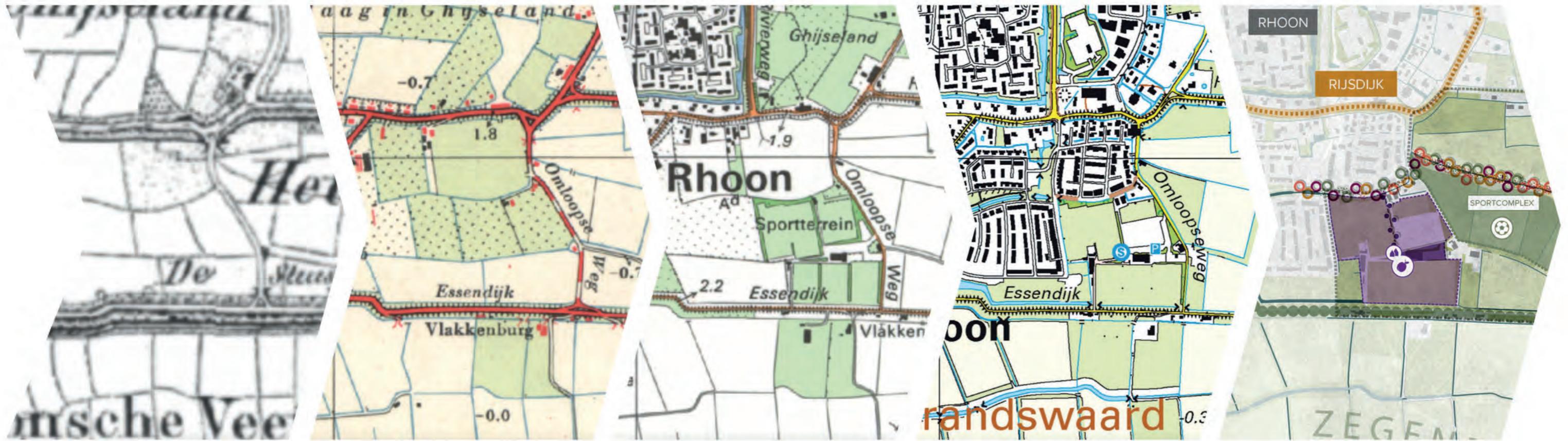
Uitgangspunten

- Rivierweg met aansluiting op Essendael gerealiseerd in 2008. Dus relatief 'jong' (nog geen 15 jaar)
- Profiel rijweg voldoende breed en functioneel geschikt voor de beperkte toename van verkeersbewegingen (als de nieuwe woonwijk (deels) via Van Gogh Allee ontsloten wordt)
- Doorgaande route blijft Rivierweg – Rijsdijk
- Door Rijsdijk af te koppelen ontstaat een natuurlijk T-kruispunt in de bocht met bestaand Essendael
- Geen aanpassingen aan Rivierweg voorzien



7. Quicksan Imoss Stedenbouw en Landschap

De tijdlijn



1850

- Polderstructuren uit de omgeving

1960

- Lintbebouwing aan Omloopse weg

1990

- Inpassing sportterrein met 'groene kamers'

2000

- Uitbereidingswijk Essendael

Toekomst

- Ontwikkeling woningbouw

Impressie mogelijk eindbeeld



Referenties Essendael





Referenties Essendael





Rijsdijk

Rivierweg

Rijsdijk

Tijjesdijk

Karel Appellaan

Mesdagstraat

Van Gogh Allee

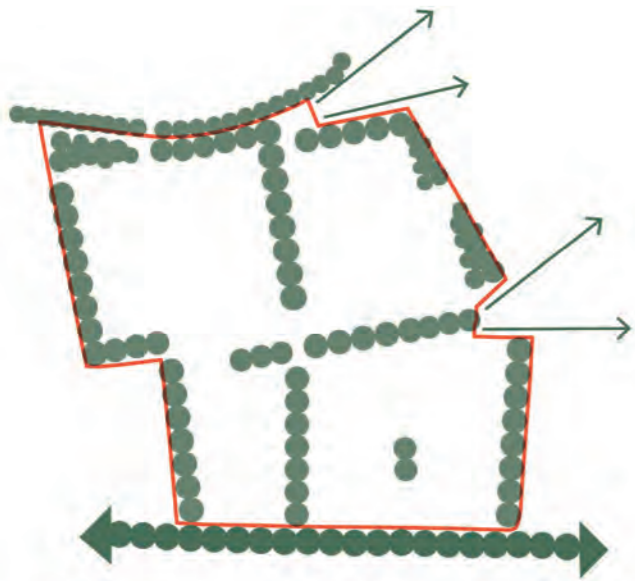
Sport

Wonen

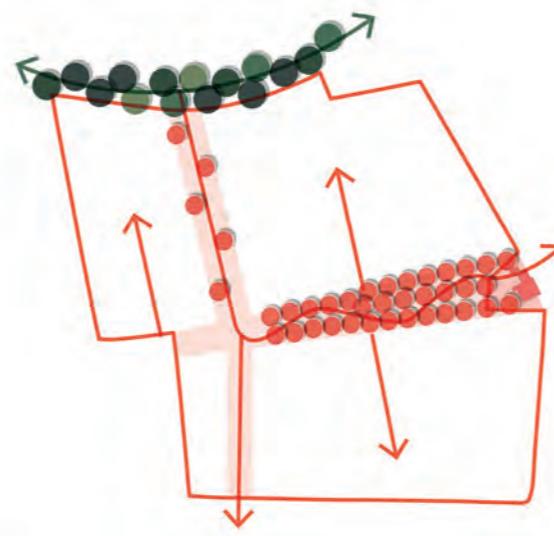
Willem de Koning Allee

Omloopseweg

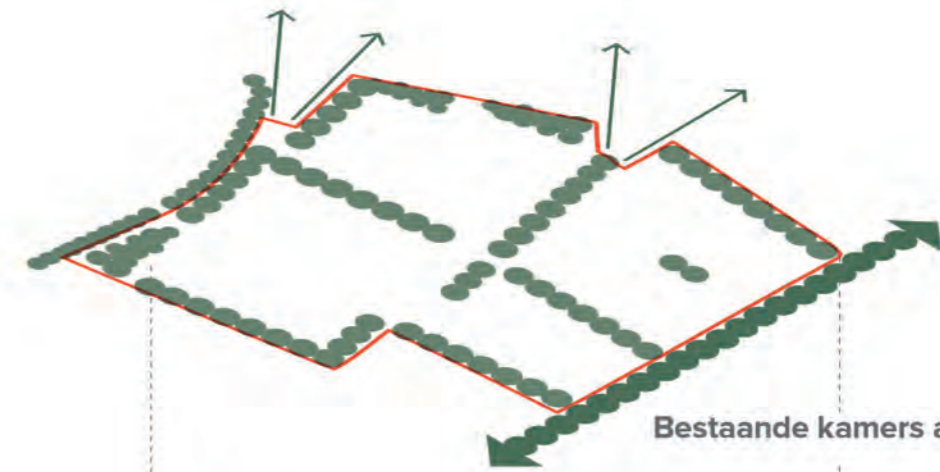
Essendijk



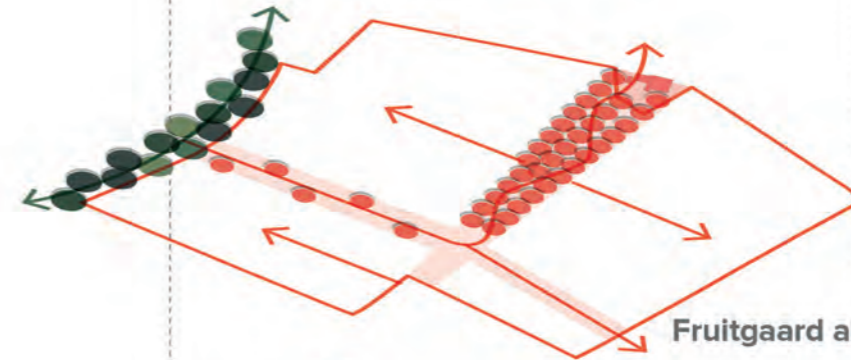
Bestaande kamers als basis raamwerk



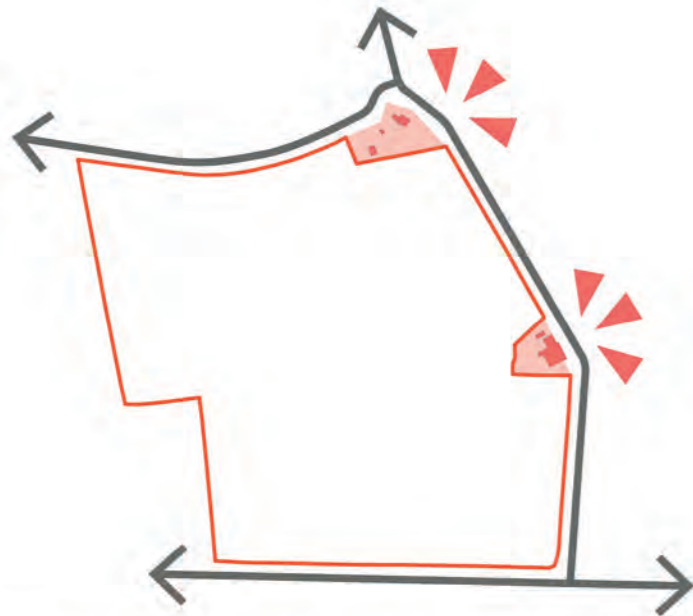
Fruitgaard als sociale ontmoetingsplek



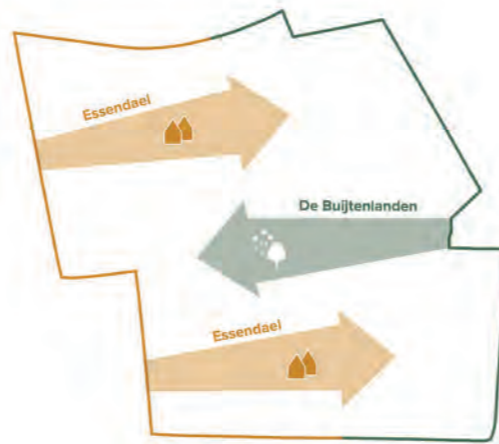
Bestaande kamers als basis raamwerk



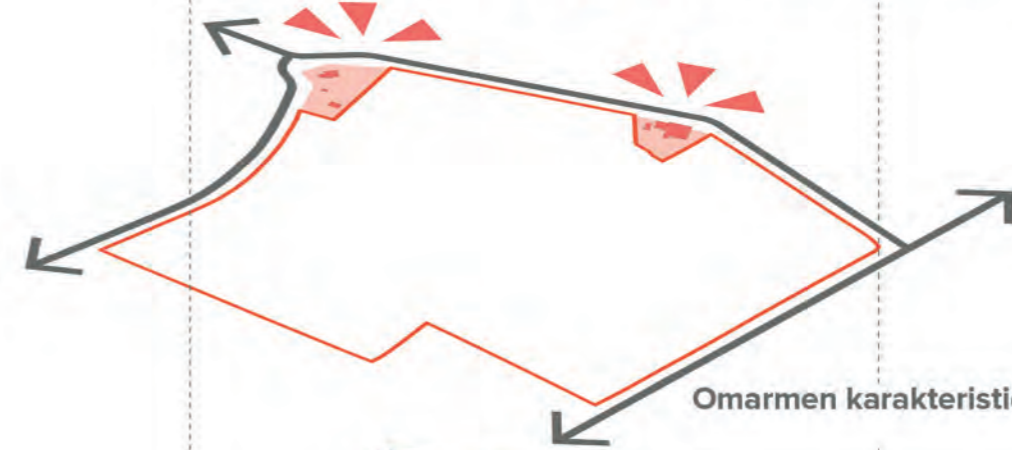
Fruitgaard als sociale ontmoetingsplek



Omarmen karakteristieke woningen



De schakel tussen 'Essendael' en 'de Buijtenlanden'



Omarmen karakteristieke woningen



De schakel tussen 'Essendael' en 'de Buijtenlanden'

Fietsstructuren nieuwe situatie



Wandel- en Fietsroutes nieuwe situatie



8. Doelgroepenanalyse

Doelgroepenanalyse

Doelgroepen: Whize-segmentatie op basis van leeftijd en welstand

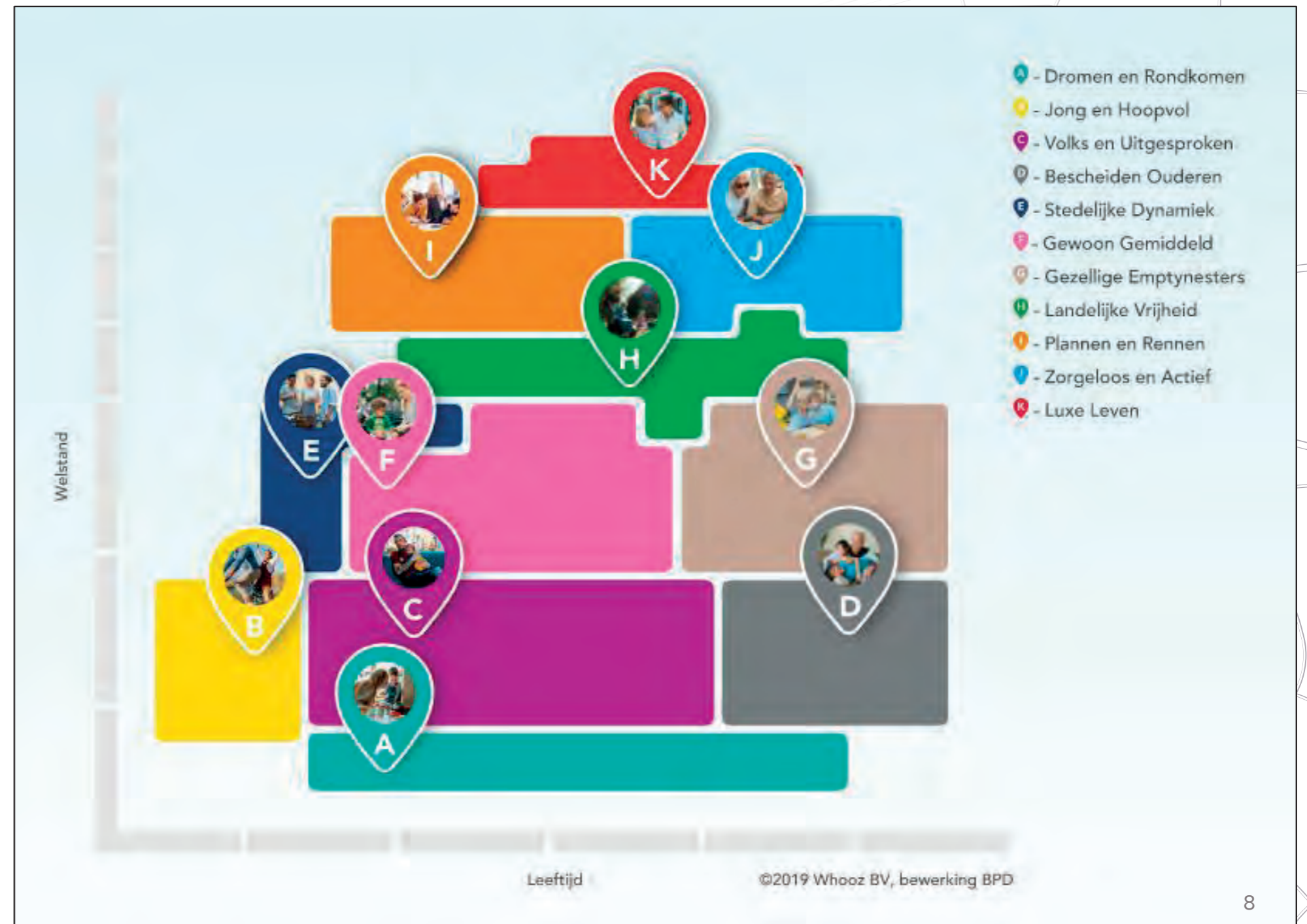
Bron: Whooz 2022

De Whize-doelgroepensegmentatie onderscheidt 11 doelgroepen op basis van welstand en leeftijd (zie ook <https://bpd.nl/bpd-whize>). Over deze doelgroepen is tot op adresniveau veel informatie beschikbaar, die gebruikt wordt om de kansrijke doelgroepen voor het project te bepalen

In het model hiernaast wordt schematisch weergegeven hoe de elf doelgroepen zich tot elkaar verhouden.

De horizontale as geeft de leeftijd van de huishoudens aan, waarbij de leeftijd toeneemt naarmate deze verder naar rechts in het model staat.

De verticale as geeft het welstandsniveau aan, waarbij de welvarendste groepen bovenin het model staan.



Doelgroepenanalyse

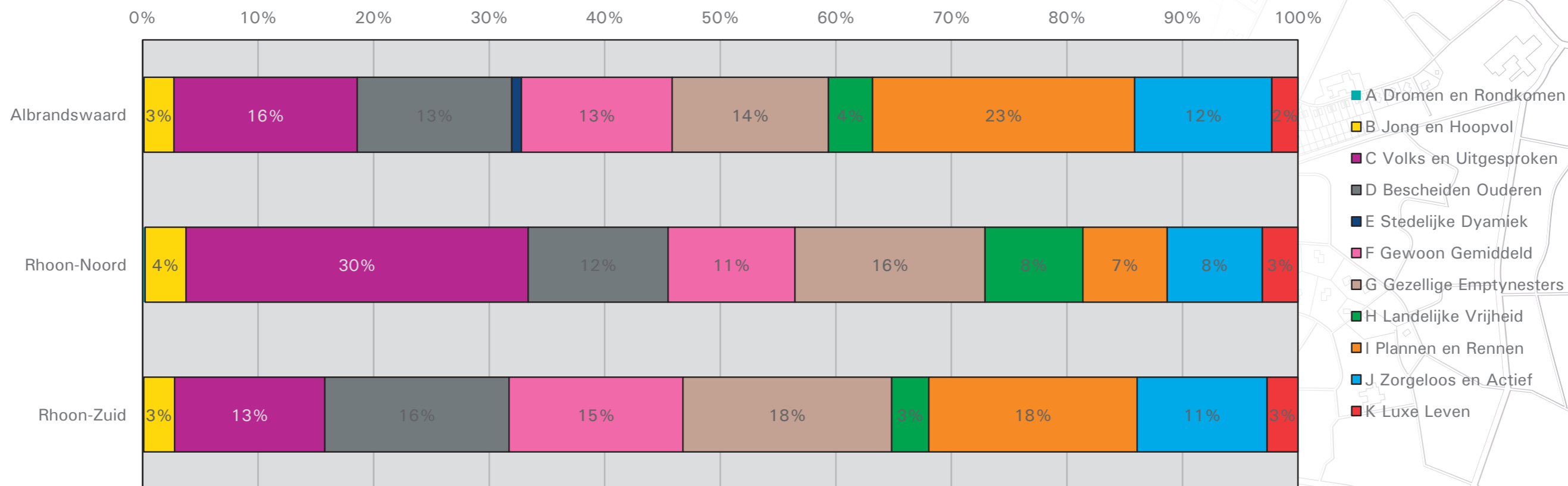
Whize doelgroepen

Bron: Whooz, 2022

In de gemeente Albrandswaard wonen nauwelijks huishoudens die behoren tot de segmenten *A Dromen en Rondkomen* of *E Stedelijke Dynamiek*. Bij de andere negen doelgroepen valt het hoge aantal *I Plannen en Rennen* het meest op. Deze huishoudens wonen vooral in de Vinex woningen van Portland.

Het noorden en het zuiden van Rhoon lijken qua samenstelling redelijk op elkaar, maar bij twee doelgroepen is een duidelijk verschil. Zo wonen er in Rhoon-Noord relatief veel huishoudens die tot doelgroep *C Volks en Uitgesproken* horen en in Rhoon-Zuid woont veel *I Plannen en Rennen*.

Whize doelgroepen in gemeente Albrandswaard en in het dorp Rhoon

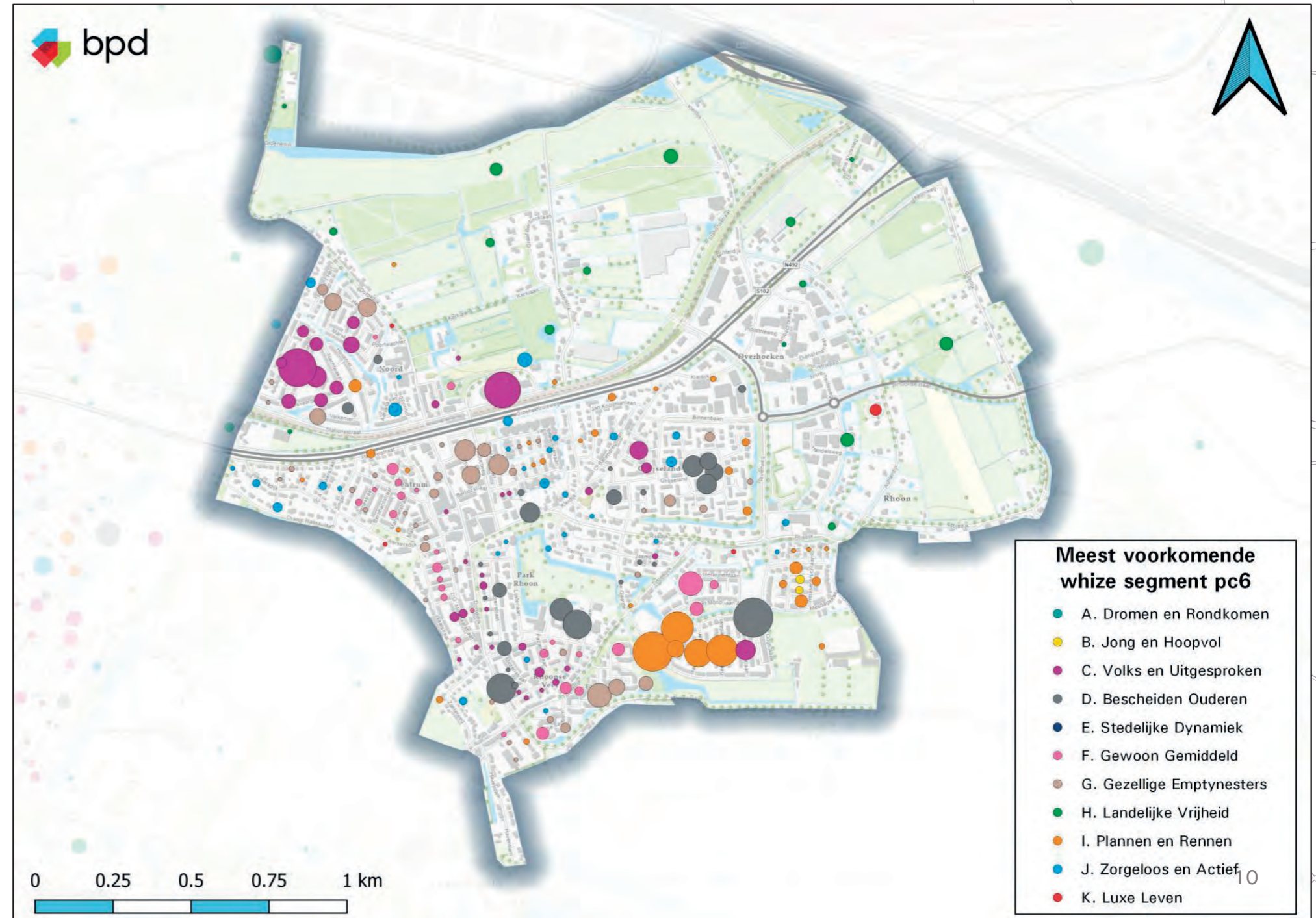


Whize doelgroepen op kaart

Bron: Whooz, 2022

We zagen al dat het noorden van Rhoon relatief veel huishoudens heeft die tot *C Volks en Uitgesproken* horen. Deze zien we vooral terug in het jaren '80 buurtje aan de rand van het dorp.

In het zuiden van Rhoon woont een grote groep *I Plannen en Rennen*. Deze zitten vooral in de nieuwbouw koopwoningen in Essendael.



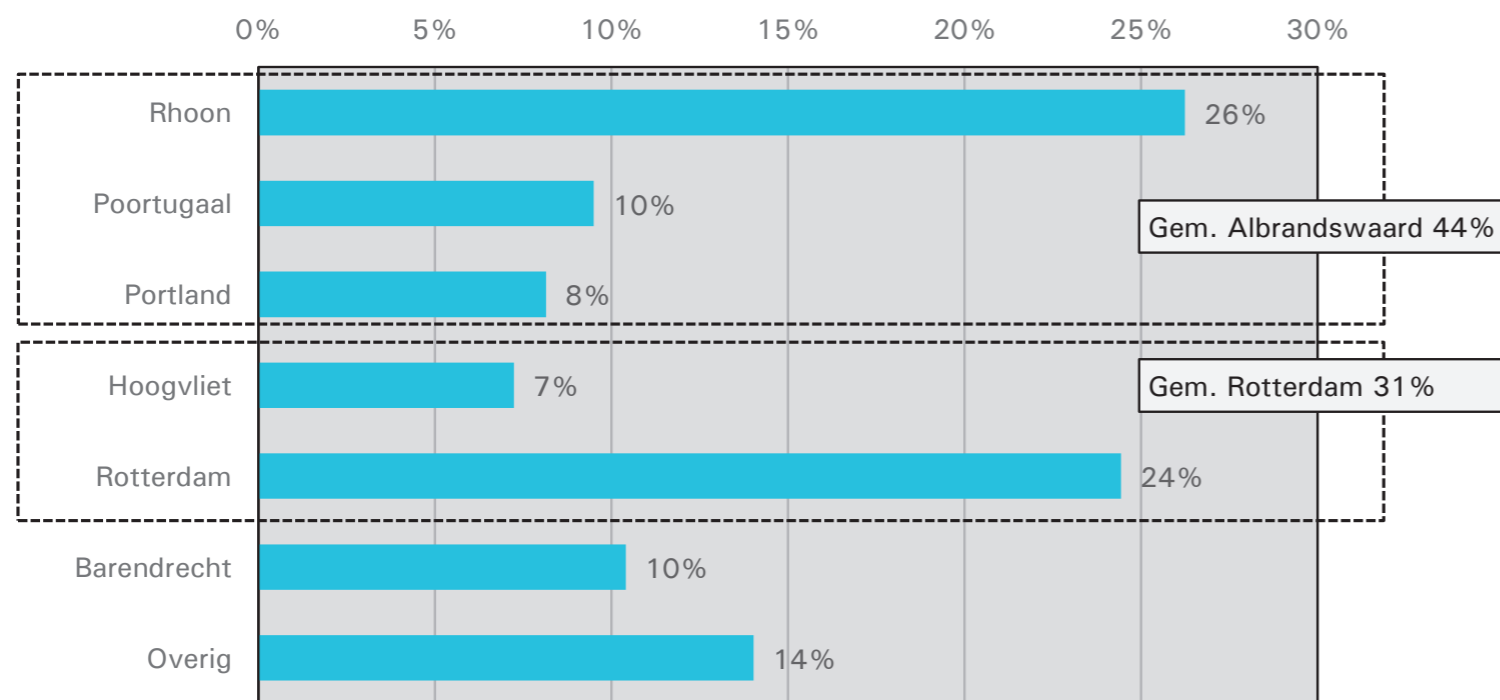
Herkomst BPD nieuwbouwkopers Essendael

Bron: BPD & Whize, 2022

De nieuwbouw koopwoningen in Essendael die tot nu toe door BPD verkocht zijn, zijn in 44% van de gevallen gekocht door huishoudens die al in de gemeente Albrandswaard woonden. De eigen gemeente is dus een belangrijke doelgroep voor nieuw te bouwen woningen. Ook de gemeente Rotterdam (31%) en de gemeente Barendrecht (10%) zijn belangrijke herkomstgebieden.

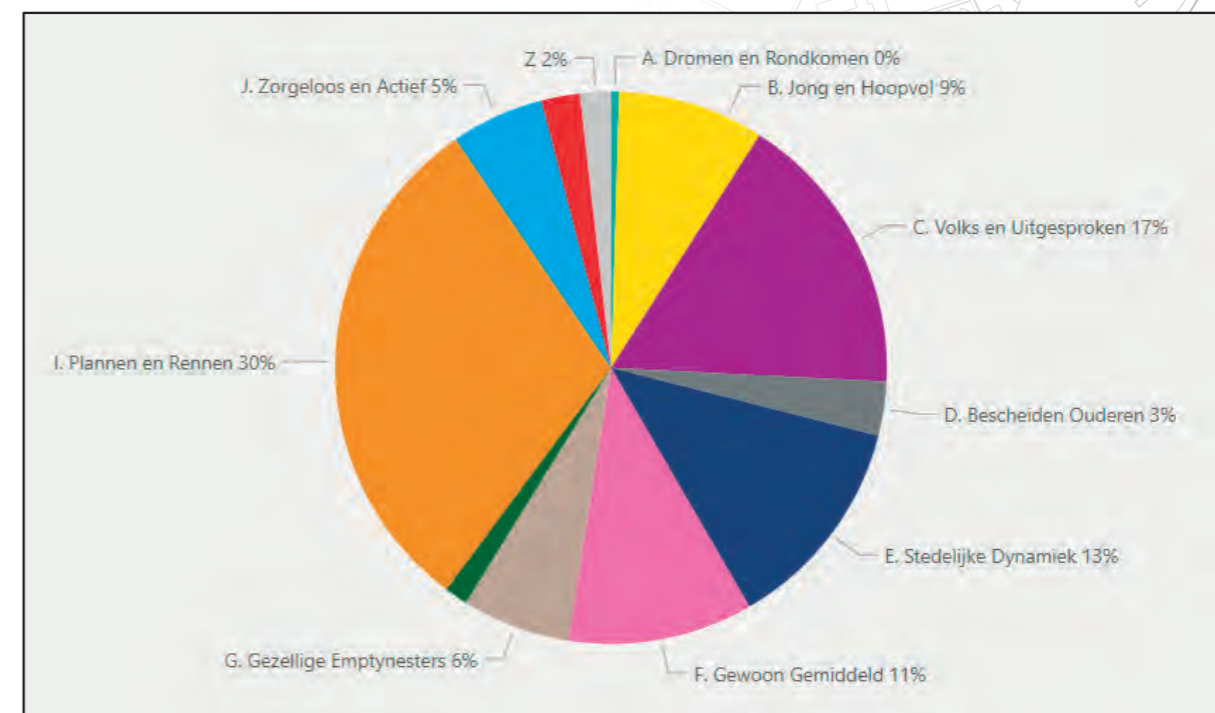
Voordat men naar Essendael verhuisde behoorde 30% van de huishoudens tot het Whize segment *I Plannen en Rennen*. Dit waren voornamelijk gezinnen die al in een (bestaande) koopwoning zaten. Huishoudens in de segmenten *B*, *C* en *E* zijn groepen die mogelijk vanuit een huurwoning de stap hebben gemaakt naar koop. Voor de nieuwbouwkopers uit Rotterdam geldt dat ze in ongeveer de helft van de gevallen tot de segmenten *B Jong en Hoopvol* en *E Stedelijke Dynamiek* behoorden.

Herkomstplaatsen van huishoudens die een woning hebben gekocht van BPD in Essendael



*Op basis van 221 kopers

Whize segment voordat men verhuisde naar de nieuwbouw koopwoning in Essendael



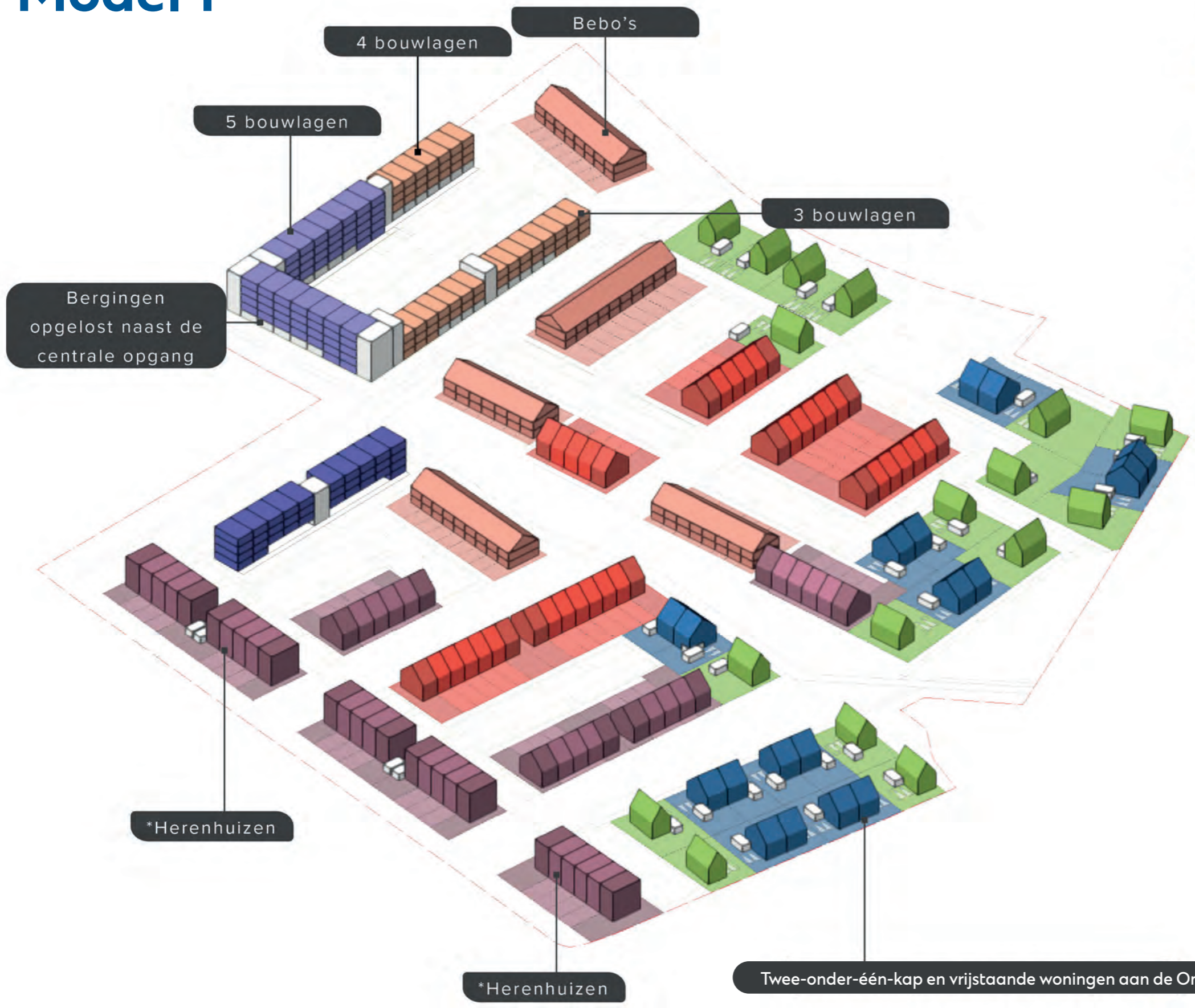
*Op basis van 221 kopers

9. Variant 1 met gemeentelijke parkeernorm

Model 1



Model 1



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: sociale huur		
Appartementen 2 kamers (huur)	57	16%
Appartementen 3 kamers (huur)	60	17%
Totaal aantal woningen sociale huur	117	33%
Categorie: middelduur		
BeBo	84	24%
Appartementen midden	33	9%
Totaal aantal woningen middelduur	117	33%
Categorie: vrije sector		
Rijwoningen A5400	28	8%
Rijwoningen A5400 Kopgevel	12	3%
Rijwoningen B6000	30	8%
Rijwoningen B6000 Kopgevel	18	5%
2*1 kap F7300	18	5%
Vrijstaand E6600	17	5%
Totaal aantal woningen vrije sector	123	34%
Totaal aantal woningen	357	100%

Parkeerhub met mogelijkheid tot laadpalen



Parkeerbilans					
Parkeernormen volgens CROW 2020			Weinig stedelijk - rest bebouwde kom		
Woning typologieen	Aantal	Parkeerkcijfer*	Behoeftes		
			bezoekers	min.	bezoekers
Woningen goedkoop					
Appartementen goedkoop (sociale huur)	117	1,4	0,30	163,8	35,1
Woningen midden					
Rijwoningen A5400	28	1,8	0,30	50,4	8,4
Rijwoningen A5400 Kopgevel	12	1,8	0,30	21,6	3,6
Appartementen midden (koop)	33	1,8	0,30	59,4	9,9
BeBo	84	1,8	0,30	151,2	25,2
Woningen duur					
Rijwoningen B6000	30	2,0	0,30	60	9
Rijwoningen B6000 Kopgevel	18	2,0	0,30	36	5,4
2*1 kap F7300	18	2,0	0,30	36	5,4
Vrijstaand E6600	17	2,0	0,30	34	5,1
Appartementen duur(koop)	0	2,0	0,30	0	0
Behoeftes Wonen (B)	357			612,4	
Bezoekersparkeeren minimaal benodigd					
					107,1
Voorzieningen	Opp / aantal	Parkeerkcijfer	Behoeftes		
Sportfuncties buiten (sportveld) (per sportveld)	5	30,0	150		
Behoeftes Voorzieningen (B.B)			150		
	Aantal	Parkeerkcijfer	Gerealiseerd		
Parkeren openbaar gebied	550	1	550		
Parkeren deelauto	0	5	0		
Parkeren sportvoorziening	150	1	150		
Parkeren vve	0	1	0		
Dubbele oprit duur	35	1,80	63		
Dubbele oprit zonder garage	0	1,70	0		
Lange oprit met garage	0	1,30	0		
Lange oprit zonder garage	0	1,00	0		
Enkele oprit met garage	4	1	4		
Enkele oprit zonder garage	0	0,80	0		
Garage zonder oprit	0	0,40	0		
Parkeren buiten plan	0	1	0		
Getekende parkeervoorzieningen (A)			767		
Wonen Verschil norm vanuit wonen			= 1		
Sport Verschil norm vanuit sport			= 0		
Totale balans			= 1		

Handboek verkeersmaatregelen Albrandswaard (2012)

Woningtype	Rest bebouwde kom
Woning duur [per woning]	2,0
Woning midden [per woning]	1,8
Woning goedkoop [per woning]	1,4 (1,7)

tabel 12: parkeernormen per type woning

Binnen de gemeente Albrandswaard gelden als grenzen voor de typering van de woningen de volgende bedragen:

- » goedkope woningen: prijsklasse tot €200.000,-;
- » middeldure woningen: prijsklasse van €200.000,- tot €300.000,-;
- » dure woningen: prijsklasse €300.000,- en meer.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed

tabel 13: rekenfactoren parkeren op eigen terrein

Referentie groene autovrije openbare verblijfsruimte



10. Advies Goudappel parkeernorm

Op basis van de berekening van de parkeerbehoefte en het daadwerkelijke autobezit in Rhooon heeft Goudappel een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woning typologieën. Op basis van dit rapport is er een alternatieve verkaveling mogelijk die zowel ruimtelijk als financieel passen is.

Methode daadwerkelijke parkeerbehoefte

- Uitgangspunten analyse parkeerbehoefte o.b.v. daadwerkelijk autobezit:
 - De parkeerbehoefte is bepaald op basis van actueel, daadwerkelijk autobezit van huishoudens in de betreffende wijken. Er is rekening gehouden met een aandeel niet-geregistreerde (buitenlandse) kentekens (8%) en bezoekersparkeren.
 - Voor bezoekersparkeren wordt traditioneel 0,3 pp/woning aangehouden in het CROW. Al geruime tijd is de ervaring dat deze norm **te hoog** is. Uit grootschalige onderzoek in 16 Nederlandse steden blijkt dat een waarde van **0,15 pp/woning** in rest bebouwde kom (niet gereguleerd) meestal **voldoende** is. **In kerngebied volstaat 0,2 pp/woning** doorgaans voor bezoekersparkeren.
- Er kan onderscheid worden gemaakt naar autobezit per categorie zoals:
 - eigendomssituatie (koop, particuliere huur en sociale huur);
 - woningtype (vrijstaand huis, twee-onder-een-kap, rijwoning en appartement);
 - huishoudengrootte (1-persoons, 2-persoons en 3+persoons);
 - leeftijd (0-30 jaar, 30-65 jaar en 65+ jaar).

koopwoning, vrijstaand
koopwoning, tweekapper
koopwoning, rijwoning
koopwoning, meergezins
sociale huurwoning, vrijstaand
sociale huurwoning, tweekapper
sociale huurwoning, rijwoning
sociale huurwoning, meergezins
particuliere huur, vrijstaand
particuliere huur, tweekapper
particuliere huur, rijwoning
particuliere huur, meergezins

Te onderscheiden woningtyperingen o.b.v. CBS-microdata.

Vertaling woningtypering naar CBS-microdata

De aangeleverde woningtypen komen niet één-op-één overeen met de data van het CBS. In de CBS-microdata is immers enkel onderscheid te maken op:

- Eigendomssituatie: koop, sociale huur en private huur
- Type woning: Vrijstaand, tweekapper, rijwoning en meergezins (o.a. appartement)
- Oppervlakte: <50 m2, 50-74 m2, 75-99 m2, 100-124 m2 en >125 m2 vbo

De tabel hiernaast toont de 'vertaling' van de woningtypering van de opgegeven woningtypes door VORM. Voor 'Bereikbare kooprijenwoningen onder NHG-grens' zijn twee woningtypen geanalyseerd, omdat de woninggrootte (ca. 100 m2 gbo) op de grens van beide woningtypen valt. In de CBS microdata

Woningtype VORM	Woningtype CBS-microdata
Sociale huurappartementen	Sociale huurwoning, meergezins
Middeldure huurappartementen	Particuliere huur, rijwoning
Middeldure koopappartementen	Koopwoning, meergezins
Middeldure huur Rug-aan-Rug woningen	Particuliere huurwoning, rijwoning
Middeldure koop Rug-aan-Rug woningen	Koopwoning, rijwoning
Middeldure huur Beneden-Bovenwoningen	Particuliere huur, meergezins
Middeldure koop Beneden-Bovenwoningen	Koopwoning, meergezins
Bereikbare kooprijenwoningen onder NHG-grens (circa 100 m2 gbo)	<i>Eéngzins, koopwoning, oppervlak vbo van 75 m2 tot 99 m2</i>
	<i>Eéngzins, koopwoning, oppervlak vbo van 100 m2 tot 124 m2</i>
Rijenwoningen koop	Koopwoning, rijwoning
2^1 kapwoningen koop	Koopwoning, tweekapper
Vrijstaande woningen koop	Koopwoning, vrijstaand

Parkeeranalyse Rhoon (gem. Albrandswaard)

- Gemeentelijke norm: Handboek Verkeersmaatregelen; Bijlage bij het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan Albrandswaard

(gebaseerd op de CROW-publicatie 222 uit 2005)

- **Kerngebied, minimale normen; bezoekersaandeel 0,3 pp/woning**

- Woning duur: 2,0 pp/woning
- Woning midden: 1,8 pp/woning
- Woning goedkoop: 1,4 pp/woning (1,7 pp/woning bij maximale normering)

- Parkeerbehoefte o.b.v. daadwerkelijk autobezit in wijk 04 (Rhoon-Zuid), inclusief grijze/buitenlandse kentekens (8%) en bezoekersparkeren (0,15 pp), naar boven afgerond:

- Koopwoning, vrijstaand → 2,22 pp/woning
- Koopwoning, tweekapper → 1,90 pp/woning
- Koopwoning, rijwoning → 1,72 pp/woning
- Koopwoning, meergezins → 1,39 pp/woning
- Sociale huurwoning, meergezins → 0,89 pp/woning
- Particuliere huur, rijwoning → 1,34 pp/woning
- Particuliere huur, meergezins → 1,02 pp/woning
- Bereikbare kooprijenwoningen onder NHG-grens (circa 100 m² gbo):
 - eengezins, koopwoning, oppervlak vbo van 75 m² tot 99 m² → 1,59 pp/woning
 - eengezins, koopwoning, oppervlak vbo van 100 m² tot 124 m² → 1,70 pp/woning

- 15 december 2022



5

Parkeernorm

Vershil in parkeernormen tussen gemeentelijke norm en norm op basis van daadwerkelijk autobezit conform Goudappel

Woningcategorie	Parkeernorm daadwerkelijk autobezit	Parkeernorm Gemeente	Parkeernorm Verschil
Koopwoning vrijstaand	2,22	2,00	0,22
Koopwoning, 2 [^] 1 kapwoningen	1,90	2,00	-0,10
Koopwoning, rijenwoningen boven NHG grens	1,72	2,00	-0,28
Koopwoning, meergezins	1,39	2,00	-0,61
Bereikbare koop 100 m ² tot 124 m ² GBO	1,70	1,80	-0,10
Bereikbare koop tot NHG grens, 75 m ² tot 99 m ² GBO	1,59	1,80	-0,21
Sociale huurwoning, meergezins/bebo's	0,89	1,40	-0,51
Particuliere huur, rijenwoning	1,34	2,00	-0,66
Particuliere huur, meergezinswoning/bebo's	1,02	2,00	-0,98

11. Variant 2 met parkeernorm Goudappel

Model 2



Groene parkstraatjes

Recreatieve verbinding

Autoluwe groen loper

Wonen aan de dijk

Fietsstraat met ruimte voor sport en spel

Hoofdveld

Kantine dubbelzijdig georiënteerd

2,5x Kunstgrasvelden (N-Z georiënteerd)

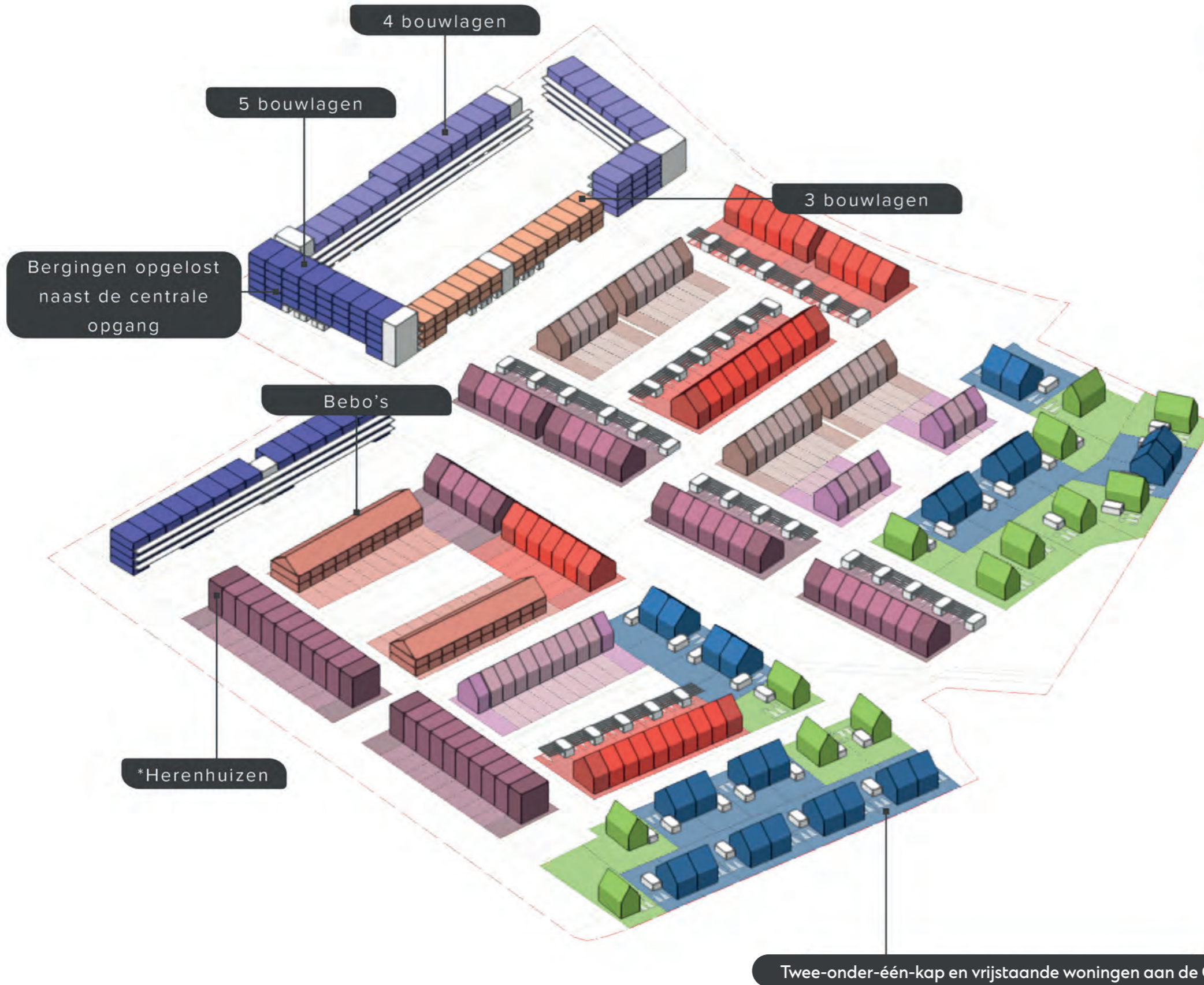
Verbinder tussen wonen en sport

Kunstgrasveld

3x Grasvelden

50m contour

Model 2



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: sociale huur		
Appartementen 2 kamers (huur)	34	8%
Appartementen 3 kamers (huur)	85	20%
Totaal aantal woningen sociale huur	119	28%
Categorie: middelduur		
BeBo	40	10%
Appartementen midden	85	20%
Totaal aantal woningen middelduur	125	30%
Categorie: vrije sector		
Rijwoningen A4200 BA+	20	5%
Rijwoningen A4200 BA+ Kopgevel	8	2%
Rijwoningen A4800 BA+	14	3%
Rijwoningen A4800 BA+ Kopgevel	6	1%
Rijwoningen A5400	29	7%
Rijwoningen A5400 Kopgevel	10	2%
Rijwoningen B6000	37	9%
Rijwoningen B6000 Kopgevel	14	3%
2*1 kap F7300	24	6%
Vrijstaand E6600	13	3%
Totaal aantal woningen vrije sector	175	42%
Totaal aantal woningen	419	100%

12. Duurzaamheid

Duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid

Bij onze projecten staat maatschappelijk verantwoord, veilig en duurzaam ondernemen centraal. Betaalbare, duurzame woningen: daar maken we ons hard voor. Als lid van de NEPROM onderschrijven wij de integriteitsrichtlijnen van de branchevereniging in onze eigen bedrijfscode. Als VORM blijven we innoveren en investeren in duurzaamheid, waarbij we ook afgelopen jaren weer forse stappen hebben gezet en nieuwe mogelijkheden ontdekt. Hiermee gaan wij verder dan de wettelijke minimumeisen van het bouwbesluit.

Energie en milieu

We maken onze grondgebonden woningen nagenoeg CO₂-neutraal. Middels een warmtepomp met bodembron, een balansventilatiesysteem met WTW en de toepassing van zonnepanelen wordt hier een negatieve BENG 2-score behaald en een BENG 3 die boven de 100% ligt.

Het hout dat wordt toegepast bestaat uit hout uit duurzaam beheerde bossen. Met water wordt in de woningen en in het plangebied zuinig omgegaan. In de woningen worden waterbesparende kranen toegepast en worden de toiletten voorzien van een spoelonderbreker.

Bij onze grondgebonden woningen is het energieverlies o.a. verlaagd door:

- Een betere woningschil door onder meer isolatie, kierdichting en HR++-glas;
- Terugwinnen van warmte bij douchen en ventilatie;
- Gesloten bodemwarmtepomp, verwarmings- en koelingsysteem
- Vloerverwarming in alle verblijfsruimten
- Zonnecellen voor het voeden van de technische installaties

Door de combinatie van zonnepanelen met een individuele bodemwarmtepomp wordt op een duurzame manier de woning verwarmd. Hiermee is het mogelijk om de woning zowel te verwarmen als te koelen. Met vloerbuizen die door de hele woning lopen, is er overal vloerverwarming en koeling. In de badkamer staat een radiator,

om deze ruimte extra te verwarmen. Indien het niet mogelijk is om bodemwarmtepomp toe te passen zijn er diverse alternatieve mogelijkheden.

Het ventilatiesysteem in onze woningen is een Warmte-terugwininstallatie (WTW).



Deze voert frisse buitenlucht aan en verwarmt deze voor door langsstromende gebruikte lucht af te voeren.

Beperken van CO₂-uitstoot

We zijn begonnen met het meten van onze impact. Onze CO₂-uitstoot hebben wij drastisch verkleind van 2.500 ton CO₂ in 2015 naar nog geen 1.500 ton CO₂ in 2018. Groene stroom op onze bouwplaats, elektrische machines en transport waar het kan. Onze materieedienst is een voorbeeld van energie neutrale en circulaire bouw. Ons nieuwe kantoor in Rotterdam is een duurzame renovatie. Daar werken wij verder aan het verkleinen van onze klimaatimpact.

Onze verhuizing naar Rotterdam in 2020 vroeg om een nieuwe kijk op mobiliteit: tijd voor een duurzaam, betaalbaar en flexibel mobiliteitssysteem. Het nieuwe beleid is gericht op flexibiliteit, vitaliteit en duurzaamheid. Gebruik van deelmobiliteit, openbaar vervoer, (elektrische) fietsen en wandelen wordt gestimuleerd. We hebben onszelf daarom als doel gesteld om in 2025 alleen nog volledig elektrische auto's te rijden.

Circulair bouwen

VORM pakt haar verantwoordelijkheid in het creëren van leefomgevingen voor de huidige en toekomstige generaties. De huidige lineaire economie van de bouw is wereldwijd verantwoordelijk voor het gebruik van 40% van de ruwe grondstoffen. Productie van materialen voor de bouw is verantwoordelijk voor 11% van wereldwijde emissies. Dit moet anders.

Voor VORM gaat circulair bouwen over grondstoffengebruik. We richten ons op optimaal materiaalgebruik waarbij we de impact en de CO₂-footprint van onze materialen minimaliseren en uiteindelijk zelfs een positieve impact willen maken.

Nimbel HSB woningen

Middels ons bedrijfs onderdeel Nimbel zetten wij in op Flexibel, innovatief en duurzaam bouwen. Nimbel richt zich op fabrieksmatig gefabriceerde Houtskelbouw (HSB) woningen: www.nimbel.nl. De bedrijfsnaam komt van het Engelse 'nimble': flexibel, snel, slim. Dat zijn precies de eigenschappen van het innovatieve, modulaire nieuwbouwconcept.



De oplossingen van Nimbel verhogen de bouwproductiviteit en verkleinen de ecologische voetafdruk van de bouwsector. Daarbij kiest Nimbel uitsluitend voor hernieuwbare grondstoffen en hernieuwbare energie. Zo gebruiken we voor onze houtskelbouw duurzaam geproduceerd hout (FSC). Daarnaast zorgen de PV-panelen en luchtbehandelingsinstallatie voor een forse energieprestatie. Dat is goed voor een aanzienlijke vermindering van de CO₂-uitstoot. De prefab bouwelementen, zoals daken en kozijnen, zijn bovendien losmaakbaar voor

hergebruik zonder de onderliggende constructie te beschadigen. Zo versnelt Nimbel de transitie naar circulair bouwen. In de selectiefase willen wij graag de mogelijkheden van Nimbel nader aan u toelichten.

Klimaatadaptieve en natuurinclusieve woonomgeving

Bij ons project Zijdedwende te Nieuwegein wordt het hemelwater opgevangen op eigen terrein, daarnaast zou het afgevoerd kunnen worden naar een waterbuffer in de vorm van een wadi. De inrichting van de buitenruimte draagt daarmee bij aan het waterbergend vermogen van de wijk.

Bij de inrichting van de openbare ruimte en het aangrenzende park hebben wij voorgesteld om bij de inrichting zo min mogelijk verharding toe te passen en waar mogelijk alleen half-verharding als het gaat om paden en parkeerplaatsen.

Natuurinclusief: door het integrale ontwerp van de woningen en de inrichting van de buitenruimte niet alleen voor de mens een kwaliteitsverbetering bereikt maar ook voor zoogdieren, insecten en vogels.

De natuur wordt in hoge mate beleefbaar, de nestkasten in de gevels en het weelderige park waar natuurbeleving en speelterrein samengaan met de naastgelegen school.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

In het kader van MVO vinden wij 'VORM voor de Stad' noemenswaardig om te vermelden. VORM strijdt dagelijks voor de missie van de organisatie: een leefbare toekomst voor iedereen. In de samenwerking met JINC betekent dit kinderen uit wijken met sociaaleconomische achterstand op weg helpen naar een goede start op de arbeidsmarkt.

VORM Ontwikkeling

VORM is een landelijk opererende ontwikkelaar en bouwer, financieel sterk en daadkrachtig. Wij maken ons hard voor het oplossen van de maatschappelijke opgaven in de woningbouw. Met creativiteit en kennis van de markt komen wij tot haalbare en

aantrekkelijke woningbouwontwikkelingen zowel in de stad als daar buiten. Met onze mentaliteit van aan- en doorpakken ontlasten wij uw gemeentelijke organisatie. 'Afspraak is afspraak' binnen een transparant en duidelijk proces met voldoende ruimte voor invloed van de gemeente, omwonenden, toekomstige bewoners en andere betrokkenen.

Ontwikkelkracht, team en proces

Zodra u ons uitnodigt voor de selectiefase, starten onze conceptontwikkelaars met de QuickScan. Uitgaande van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan analyseren wij de uitgangspunten en kansen van de ontwikkelopgave. Passend binnen de bouwveloppen zetten wij de QuickScan in samenwerking met onze stedenbouwkundige partner en architecten om in een aantrekkelijk Ontwikkelingsplan. Welke wordt aangevuld met plan van aanpak waarin tevens de projectorganisatie, planning, bouwplaatsinrichting, communicatie- en participatie, marktbenadering en doelgroepenanalyse worden meegenomen.

Na gunning starten onze (gebieds)ontwikkelaars snel met een doeltreffende woningbouwontwikkeling. VORM heeft haar ontwikkelproces geoptimaliseerd en bewezen om op een effectieve wijze tot aantrekkelijke woonomgevingen te komen.

In onze projecten werken we met vaste partners. Op deze manier kunnen we effectiever werken. Speciale aandacht krijgt het omgevingsmanagement. De communicatie en participatie met omwonenden zien wij als een essentieel onderdeel voor het slagen van het project. Ook het BLVC-plan speelt hierbij een grote rol. In de selectiefase gaan wij hier in het Plan van Aanpak verder op in.

Tevens heeft VORM ruime ervaring opgedaan met woningbouwontwikkelingen direct aan een dijkzone met waterkerende functie. In Spijkenisse hebben wij het project De Dijk en Het Land gerealiseerd aan de waterkering van de Oude Maas.

Als referentie hebben wij ons project De Rietkraag bijgevoegd met woningbouw langs de Ringdijk (waterkering)

De Realisatiefase, oplevering en nazorg: hoe wij werken

Binnen VORM hebben wij het bouwproces effectiever gemaakt, zodat wij woningen betaalbaar kunnen houden. Met BIM en onze 'VORM FLOW digitale stappenkaarten' is het proces gestandaardiseerd en inzichtelijk van A tot Z. Met onze vaste bouwpartners creëren wij zo korte doorlooptijden, met aantrekkelijke bouwpreizen als resultaat. We besteden veel aandacht aan de inkoop van materialen. We kijken naar prijs, kwaliteit, duurzaamheid, maar ook of de partners wel op elkaar ingespeeld zijn. Onze leverancier van de houten buitenkozijnen werkt bijvoorbeeld effectief met onze BIM-modellen.

Ook op de bouwplaats is deze efficiëntie er. We werken met kleine zelfstandige teams die hun eigen projecten maken van start tot oplevering, meedenken, plannen, met partners overleggen en elkaar aanspreken op veiligheid en kwaliteit.

Zodra de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden starten we met de fundering en realiseren wij in een vlot doorlopende arbeidsgang de bouwfase. Ook de oplevering, nazorg en onderhoudstermijnen hebben wij goed georganiseerd. Wij hebben experts op het gebied van kopersbegeleiding en nazorg in huis. Tijdens het gehele traject van verkoop, koop & financiering, kopersbegeleiding sturen wij gericht op klanttevredenheid, om zo het beste resultaat voor klanten te creëren. Met recht is 'onze klant koning'.

Duurzaam ontwikkelen vanuit 4 pijlers in samenhang

BPD maakt energieneutrale gebieden waar energie lokaal wordt opgewekt en gebruikt



BPD creëert klimaatadaptieve en natuurinclusieve leefomgevingen

BPD integreert de mobiliteit van de toekomst in haar gebiedsontwikkelingen

BPD legt de grondstoffenbank van morgen aan

Notensoorten

Fruitsoorten

Hagensoorten

Boomsoorten

De hoofdrolspelers

De aanvullers

De aanvullers

Walnotenboom



Perzikboom



Hazelaar



Pruimenboom



Kastanjeboom



Kersenboom



Struweelhagen



Knotwilg



Beuk



Els



Steenuil



Gekraagde roodstart



Boerenzwaluw



Boompieper



Geelgors



Grauwe vliegenvanger



Grote lijster



Koekoek



Spotvogel



De Omloop Rhoon

Februari 2023

