

Omgeving Metro Poortugaal

Toelichting Ambitiedocument

Verdichten & Verbeteren

13 januari 2025



Gemeente
Albrandswaard

AABEL

PALMBOUT
Urban Landscapes.

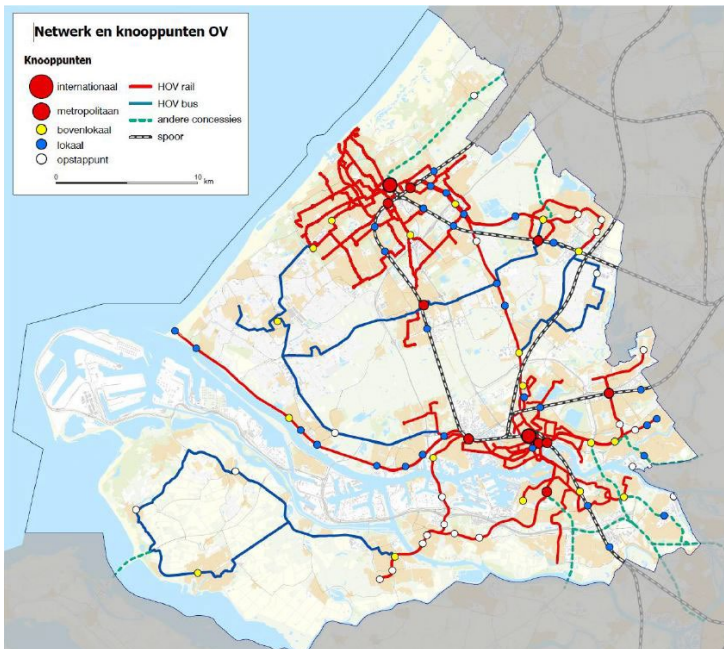
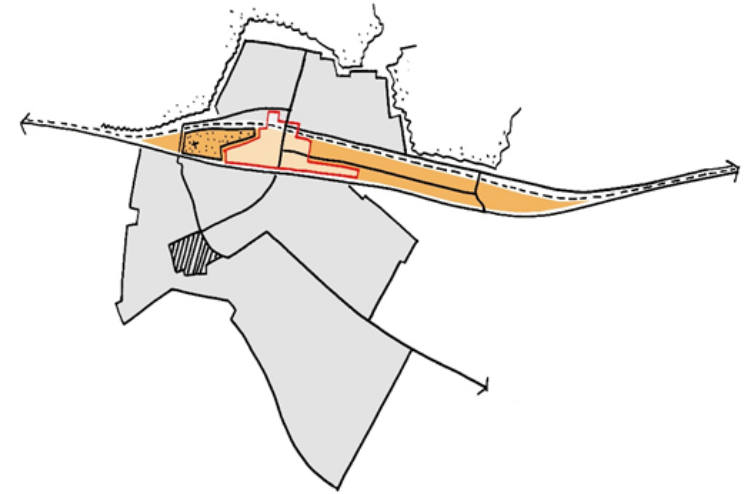
Inleiding:

- Aanleiding van het onderzoek
- Observatie van de huidige situatie
- De 7 stedenbouwkundige aandachtspunten
- De ambitie: Hoogwaardig wonen en werken rondom station Poortugaal
- De ruimtelijke mogelijkheden
- Strategie in relatie tot het WvG raadsvoorstel (3 feb)

Aanleiding: onderzoek woningbouwkansen OV Knoop

Gebied rond metrohalte Poortugaal

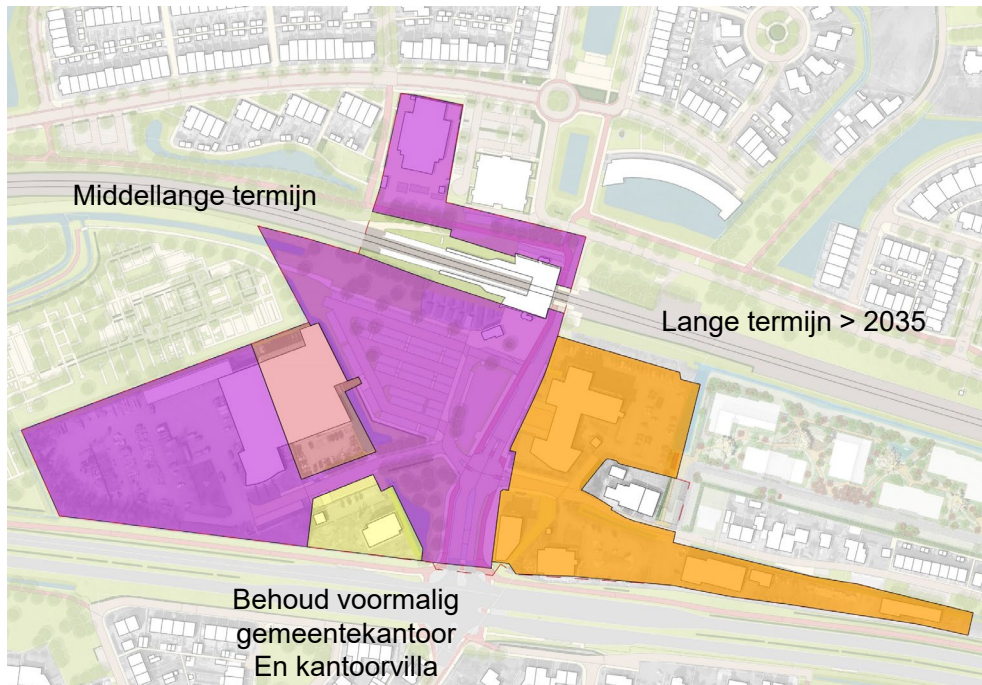
- Collegewerkprogramma Albrandswaard 2022 – 2026
- Regioakkoord 2022, 'meer evenwicht' als stip op de horizon
- Antea-rapport 'Herprogrammering sociale woningbouw Regio Rotterdam' 2021
- De ambitie van **Metropoolregio Rotterdam Den Haag** voor Metro Poortugaal als OV-knooppunt (met aanduiding opstappunt)



Plangebied: tussen Groene Kruisweg en metrospoor

Actorenanalyse

- Verschillende snelheden: behoud, middellange termijn en lange termijn
- Ruimtelijke/programmatische visie voor het geheel
- Focus verkenning op kansrijke percelen



Waar zit de ruimte?



De actoren

Observaties en analyse huidige situatie

Een weinig aantrekkelijke stationsomgeving

- Veel verharding, nauwelijks groen of verblijfsruimte
- Geen functiemix binnen het gebied
- De overstap tussen modi is oncomfortabel
- Fietsvoorzieningen niet veilig, onprettig
- De verbindingen met dorp en Valckesteyn zijn moeizaam.
- Onveilig door gebrek aan ruimte voor voetgangers en fietsers
- Geen levendigheid door ontbreken voorzieningen.



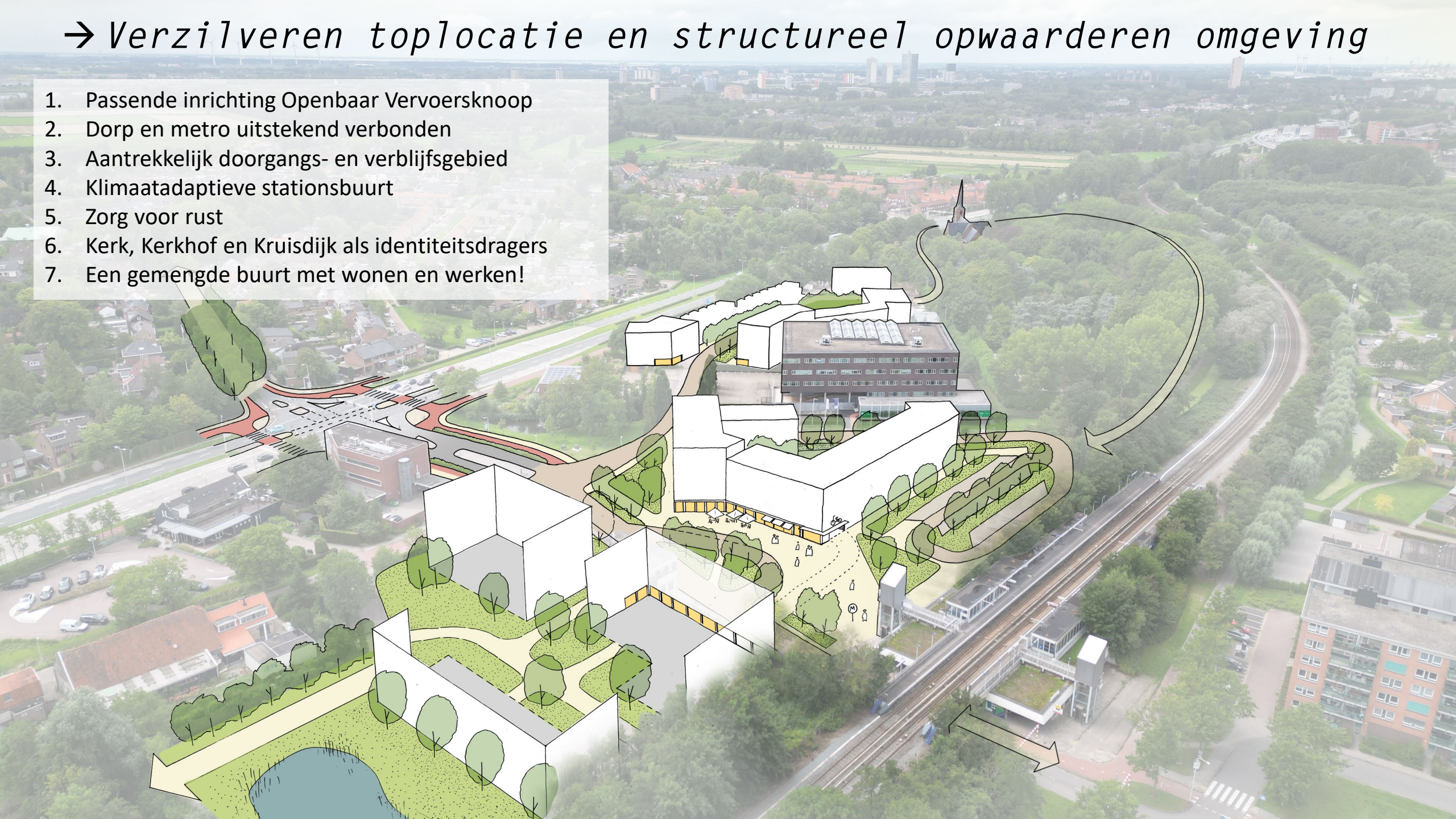


→ Een meerduidige opgave, die vraagt om een integraal perspectief

- + Kwaliteitsverbetering
- + Gebruik en programma van de OV knoop
- + Huidige gebruikers/ eigenaren in het gebied
- + Visitekaartje voor heel Poortugaal

→ *Verzilveren toplocatie en structureel opwaarderen omgeving*

1. Passende inrichting Openbaar Vervoersknoop
2. Dorp en metro uitstekend verbonden
3. Aantrekkelijk doorgangs- en verblijfsgebied
4. Klimaatadaptieve stationsbuurt
5. Zorg voor rust
6. Kerk, Kerkhof en Kruisdijk als identiteitsdragers
7. Een gemengde buurt met wonen en werken!



1.

Passende inrichting Openbaar Vervoersknoop

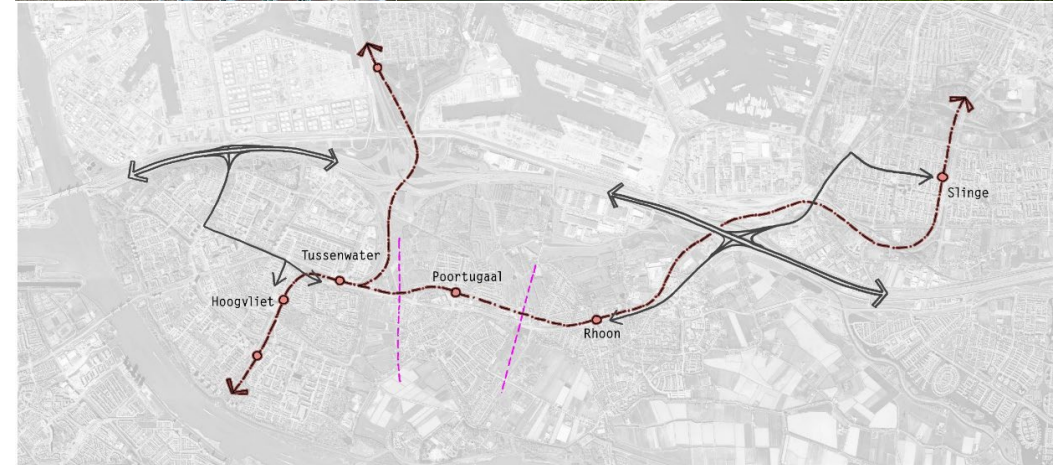
P+R parkeerplaats: huidige situatie

- Huidige P+R: 171 parkeerplekken (60/75% bezetting weekdag)
- Gebruikers: uit Poortugaal en Spijkenisse en Hoogvliet

→ **Mobiliteitsvisie Albrandswaard (2024):** Duurzame Versterking

- Ontmoedigen (niet-functioneel) autoverkeer
- Inzetten op STOMP-principes
- Kwaliteit van de leefomgeving versterken

→ Vraagt om P+R op maat !



1.

Passende inrichting Openbaar Vervoersknoop

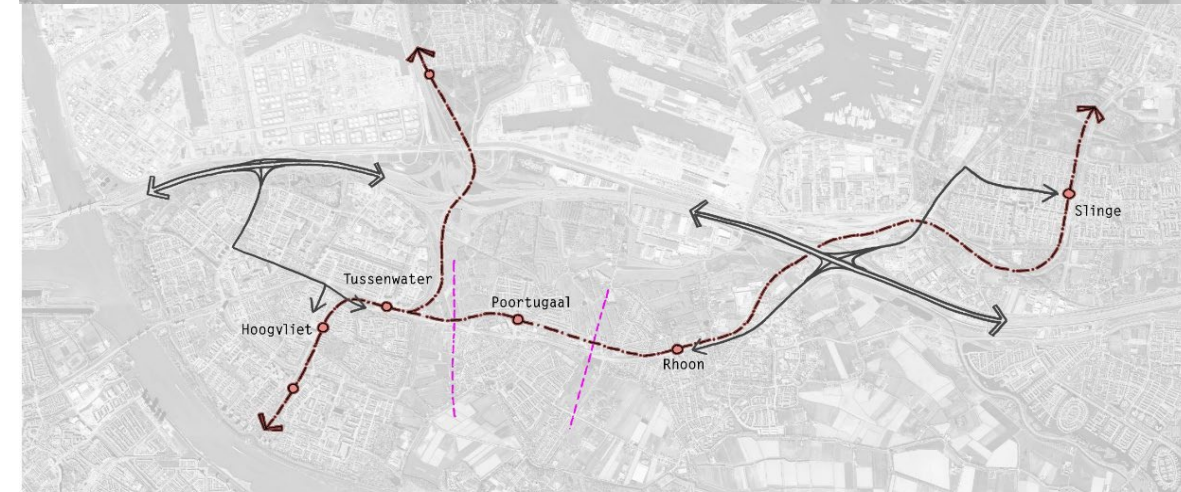
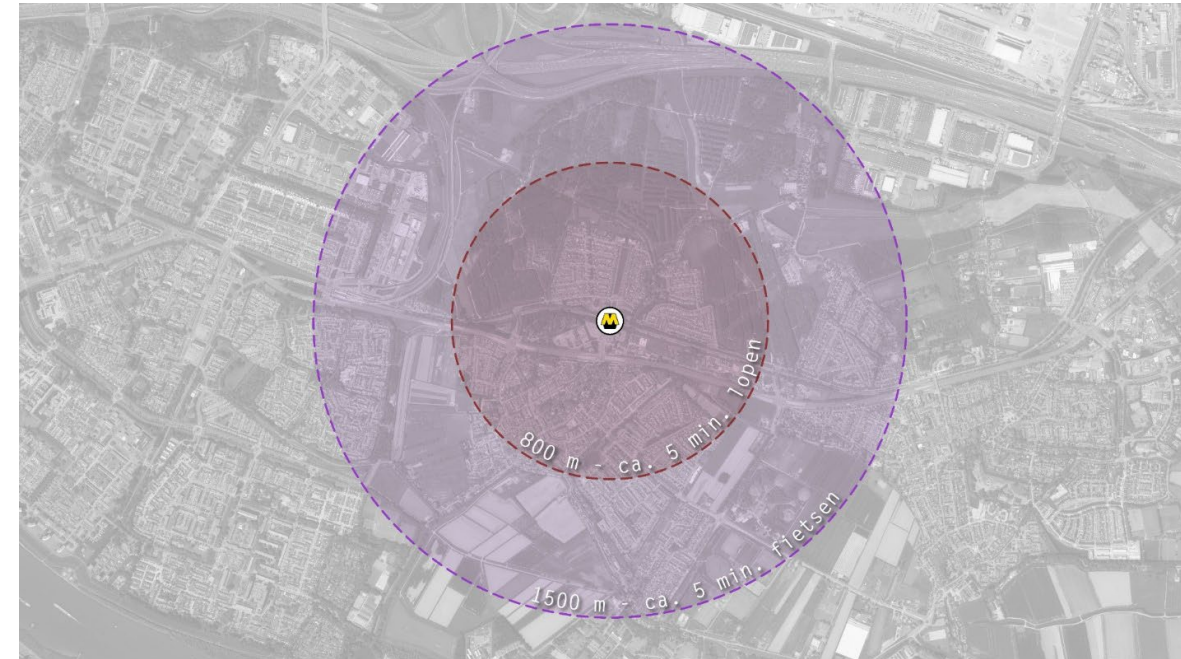
Conclusie toekomstige P+R parkeerplaats:

- Inzetten op lopen en fietsen naar de metro
- P+R bedoeld voor inwoners van de kern Poortugaal voor wie lopen of fietsen naar de metro geen optie is
- Afbouwen aantrekkende werking op autoverkeer uit Hoogvliet en Spijkenisse
- Aantal P+R plaatsen kan aanzienlijk worden beperkt.

→ Ambitie: 50 plekken P+R

Overige verbeteringen OV-knoopfunctie:

- Aantrekkelijke loop & fietsroutes
- Fietsenstalling, bus en kiss&ride kwalitatief en dichtbij de metro

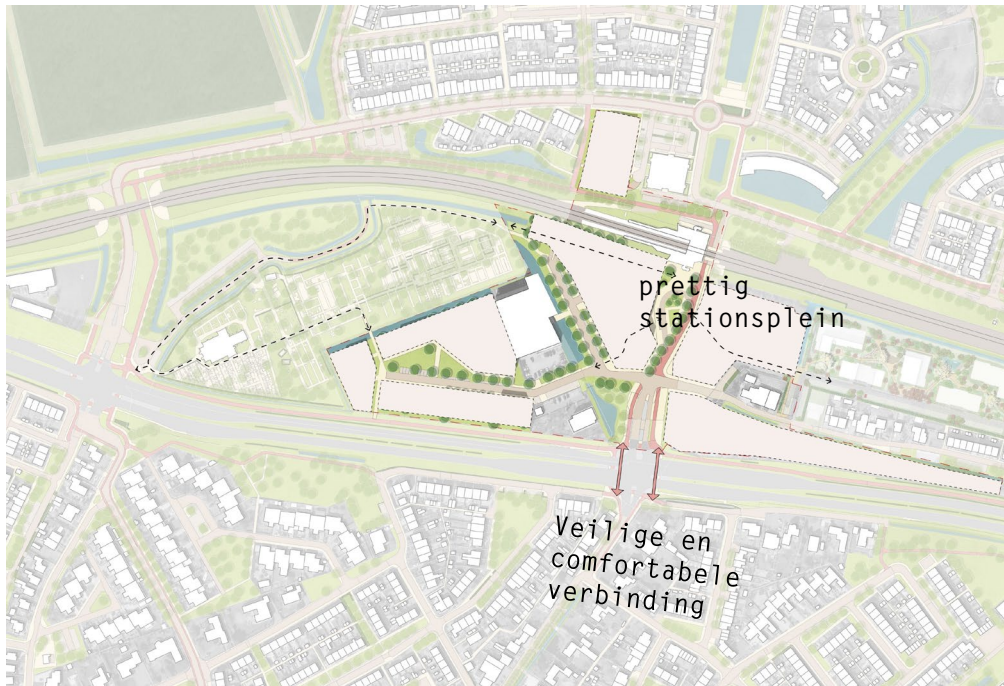


2.

Dorp en metro uitstekend verbonden

Voetganger op 1

- Heldere, herkenbare, veilige en comfortabele routes voor voet en fiets
- Slechten van barrières
- Terugdringen van dominantie van de auto



→ Huidige fiets- en voetgangersverbindingen metro en Groene Kruisweg niet veilig en comfortabel

3.

Aantrekkelijk doorgangs- en verblijfsgebied

Visitekaartje van het dorp

- Aantrekkelijk en kleinschalig
- Typisch Poortugaal
- Voldoende beschut en levendig



→ Huidige omgeving niet representatief voor identiteit van Poortugaal

4.

Klimaatadaptieve stationsbuurt

Groene stationsomgeving

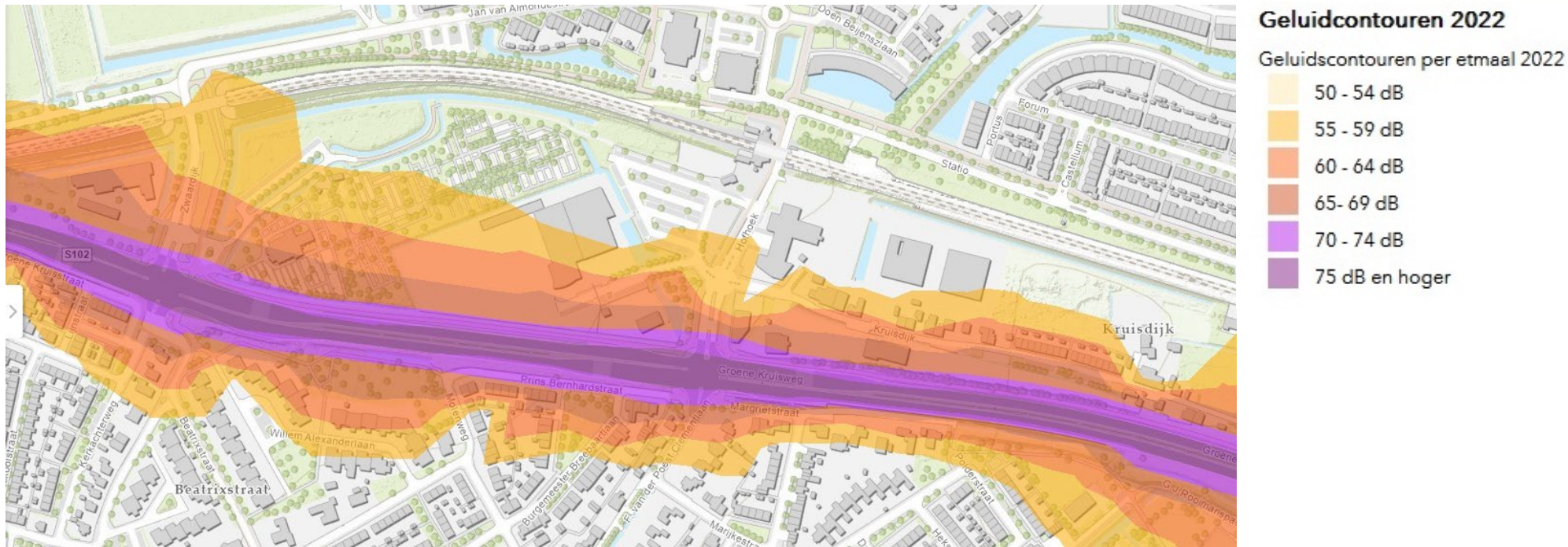
- Aangename en duurzame omgeving
- Beperken van hitte en wateroverlast



→ Stationsplein kwetsbaar voor zowel hitte als wateroverlast, veel verharding, weinig groen

5. *Zorg voor rust*

- Impact geluid van Groene Kruisweg en metro beperken (Geluidsmuur/-wal of dove gevel)
- Een goede woonomgeving vraagt om rust



- Geluid komt van alle kanten: Groene Kruisweg, Metro en A15
- Ca. 20.000 voertuigen per weekdag op Groene Kruisweg

6.

Kerk, Kerkhof en Kruisdijk als identiteitsdragers

Identiteit

- Groene kwaliteit tot aan het perron
- Historie en herkenning
- Voldoende groen en verstillend



*Kortom:
Een gemengde buurt met wonen en werken!*



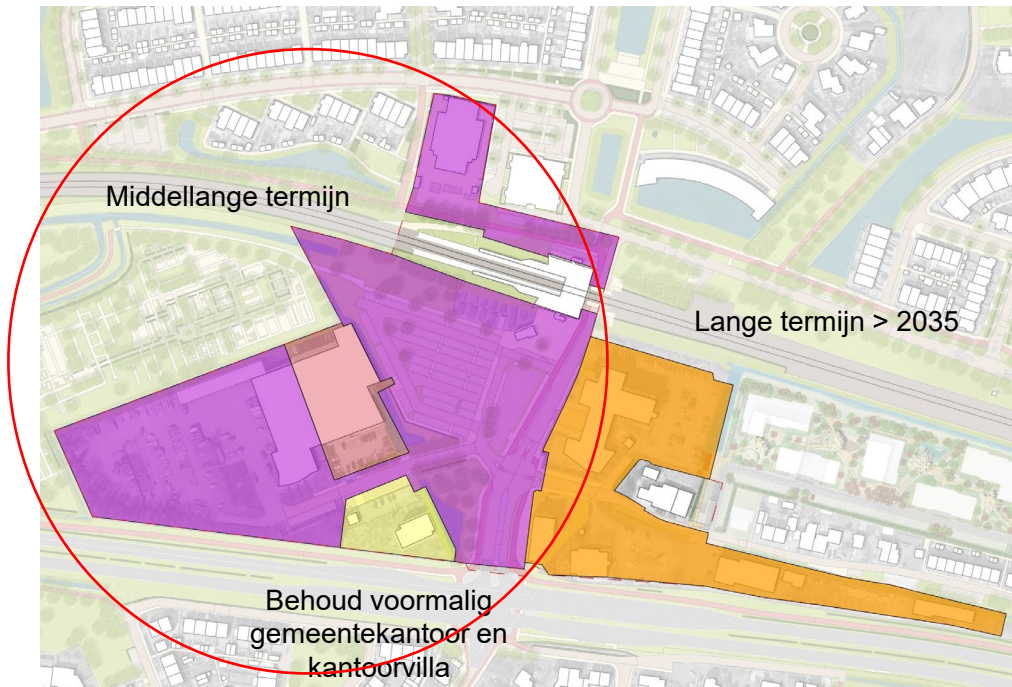
→ Benutten maximale potentie van de locatie door in te zetten op een gemengde en compacte buurt

Hoogwaardig wonen en werken rondom station Poortugaal



Modelmatige verkenning

- Twee modellen voor de middellange termijn
- Grip op aantallen, doelgroepen, financiële haalbaarheid



Woningbouwprogramma: 2/3^e deel betaalbaar
(1/3^e sociale huur, 1/3^e middenhuur, 1/3^e vrije sector koop)



Fietsparkeervoorziening



Cafetaria/kleinschalige horeca



Behoud van ruimte voor werkfuncties



Parkeernorm: max. 0,7 per woning

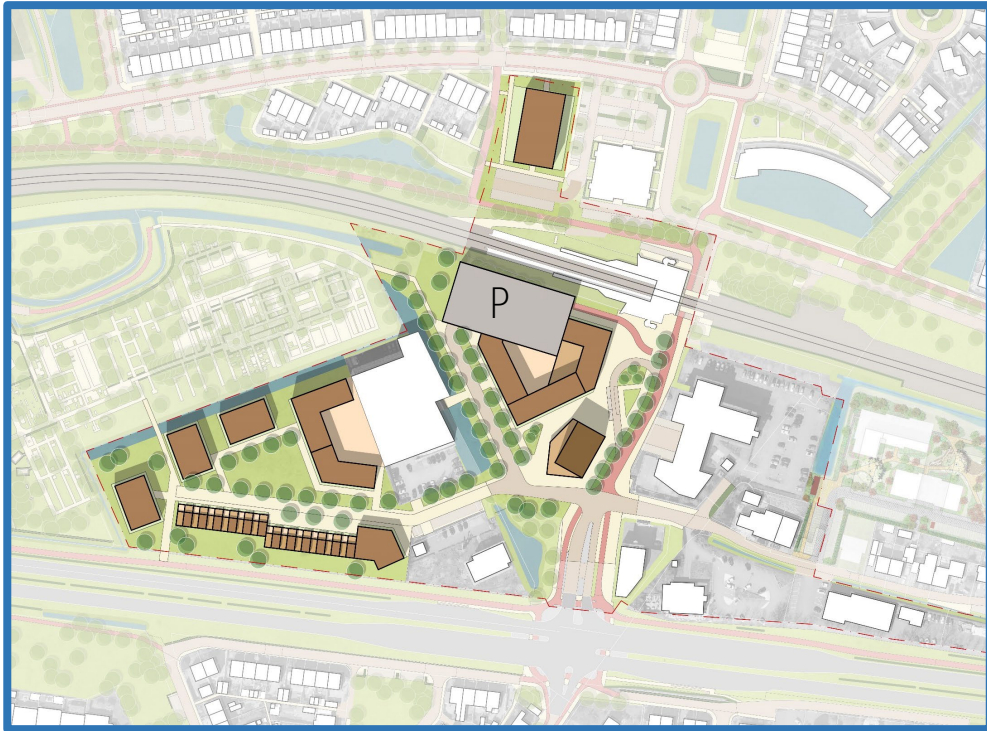
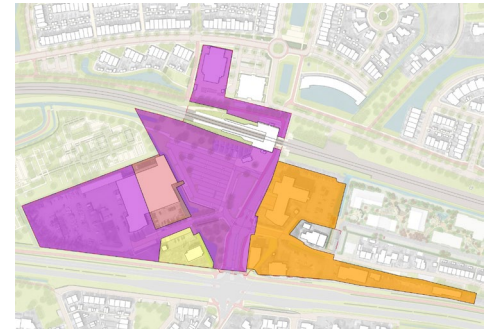
Hoofdstructuur openbare ruimte als basis

Verbinden en verblijven

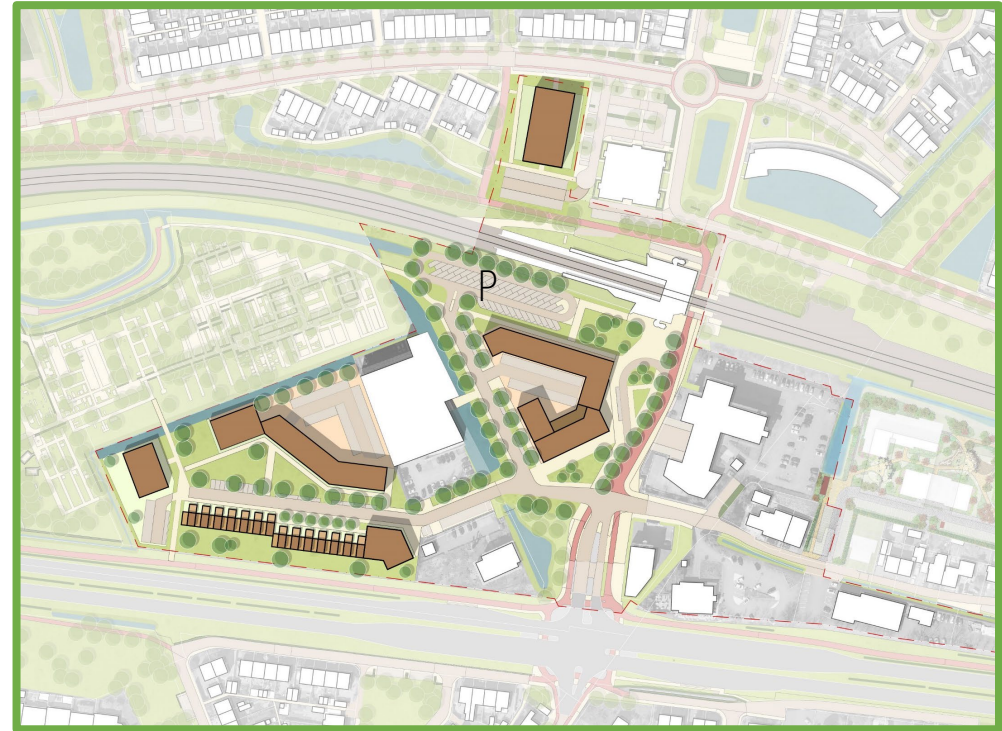


Twee modellen

Verschillen in de wijze waarop parkeren is ingepast



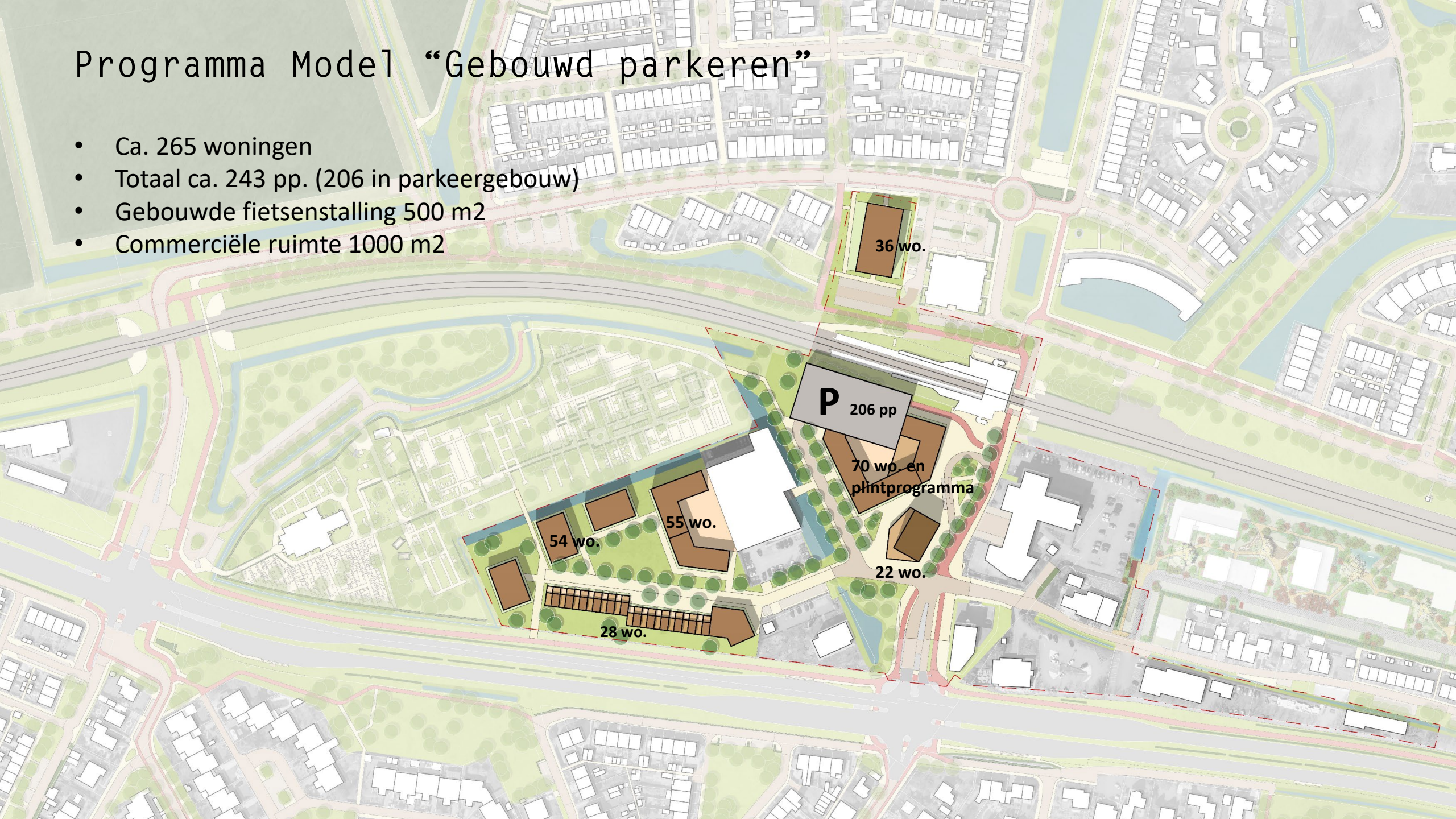
Model "Gebouwd parkeren"



Model "Maaiveld Parkeren"

Programma Model “Gebouwd parkeren”

- Ca. 265 woningen
- Totaal ca. 243 pp. (206 in parkeergebouw)
- Gebouwde fietsenstalling 500 m²
- Commerciële ruimte 1000 m²

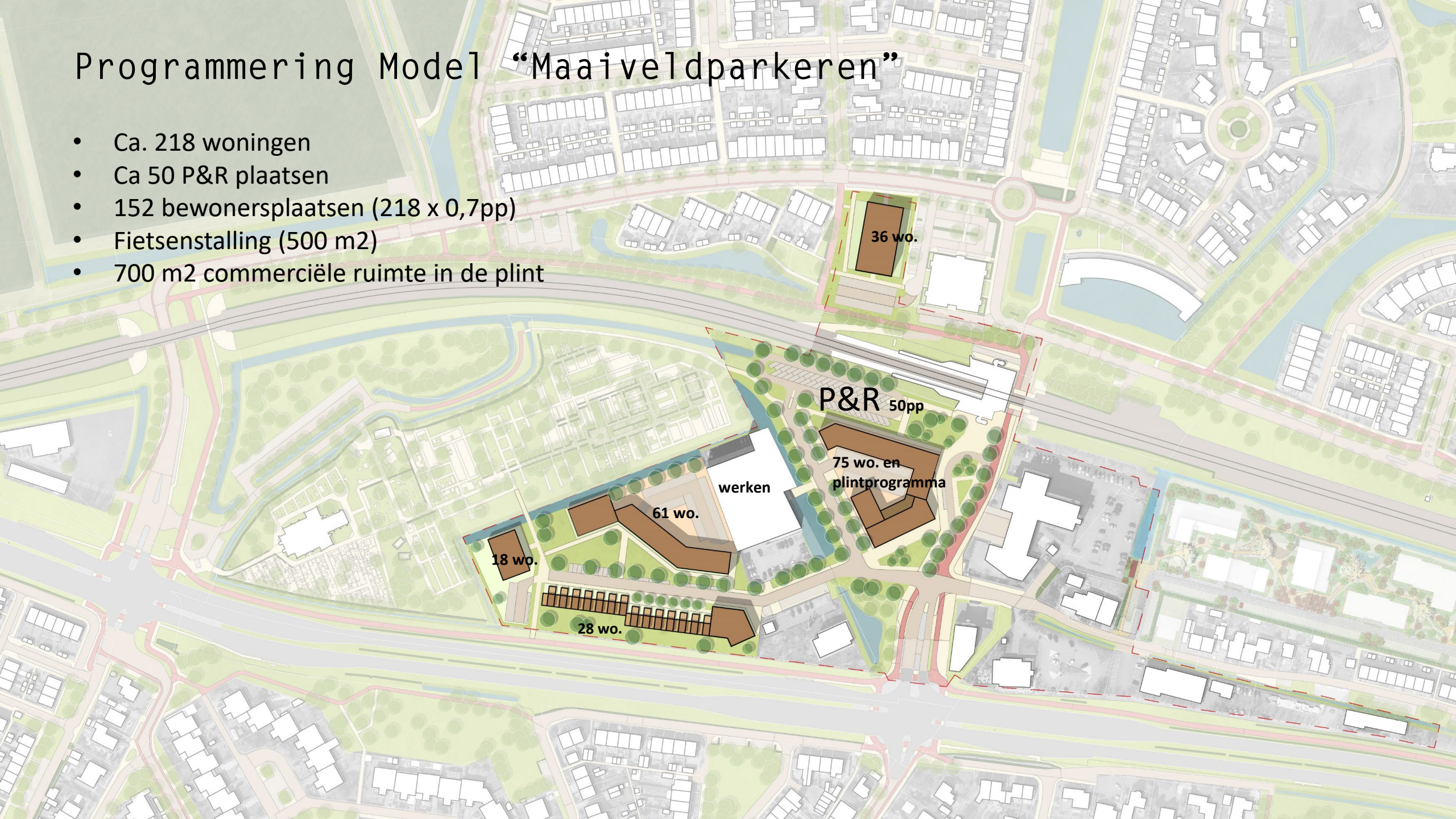


Model “Gebouwd parkeren”

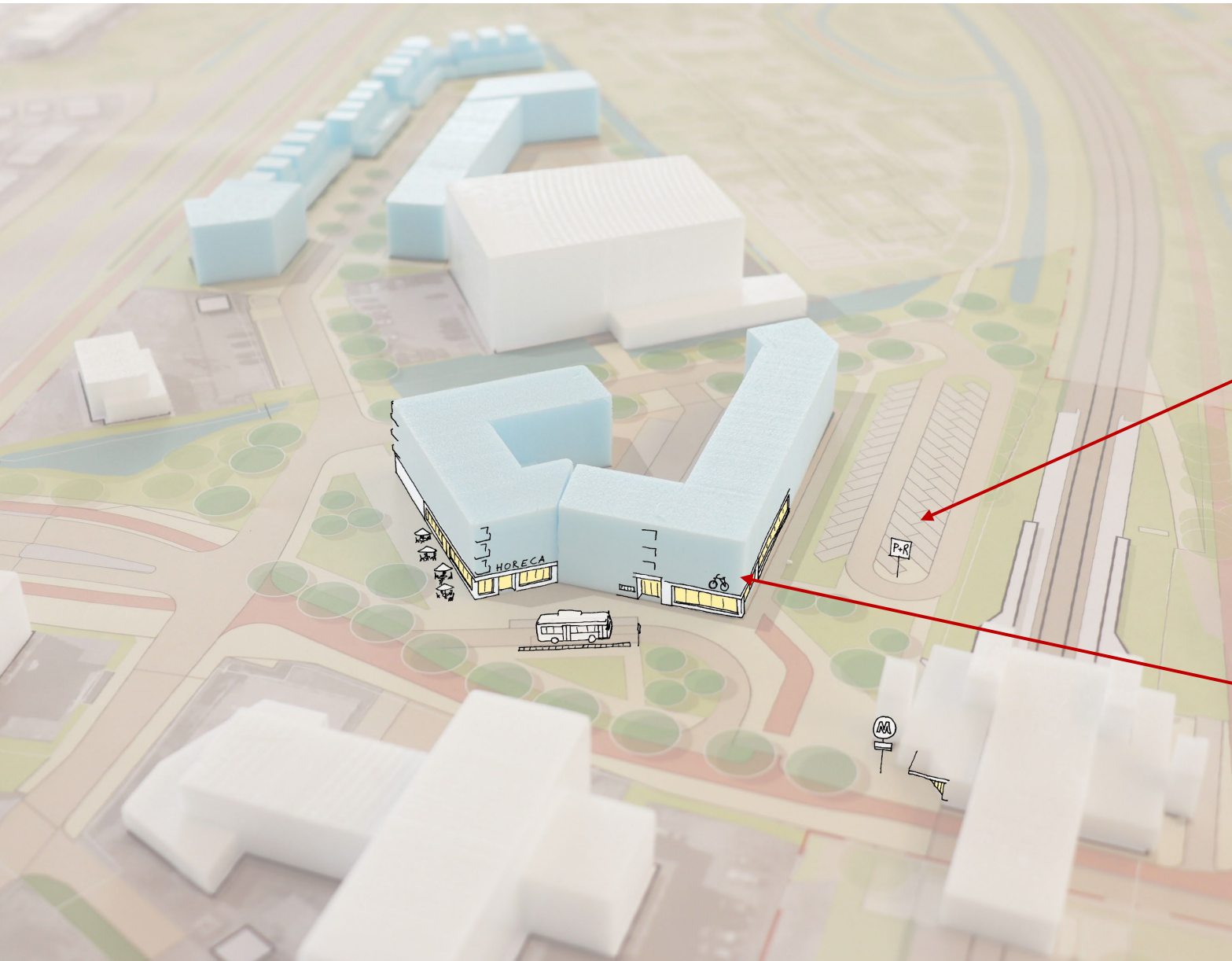


Programmering Model “Maaienveldparkeren”

- Ca. 218 woningen
- Ca 50 P&R plaatsen
- 152 bewonersplaatsen (218 x 0,7pp)
- Fietsenstalling (500 m²)
- 700 m² commerciële ruimte in de plint

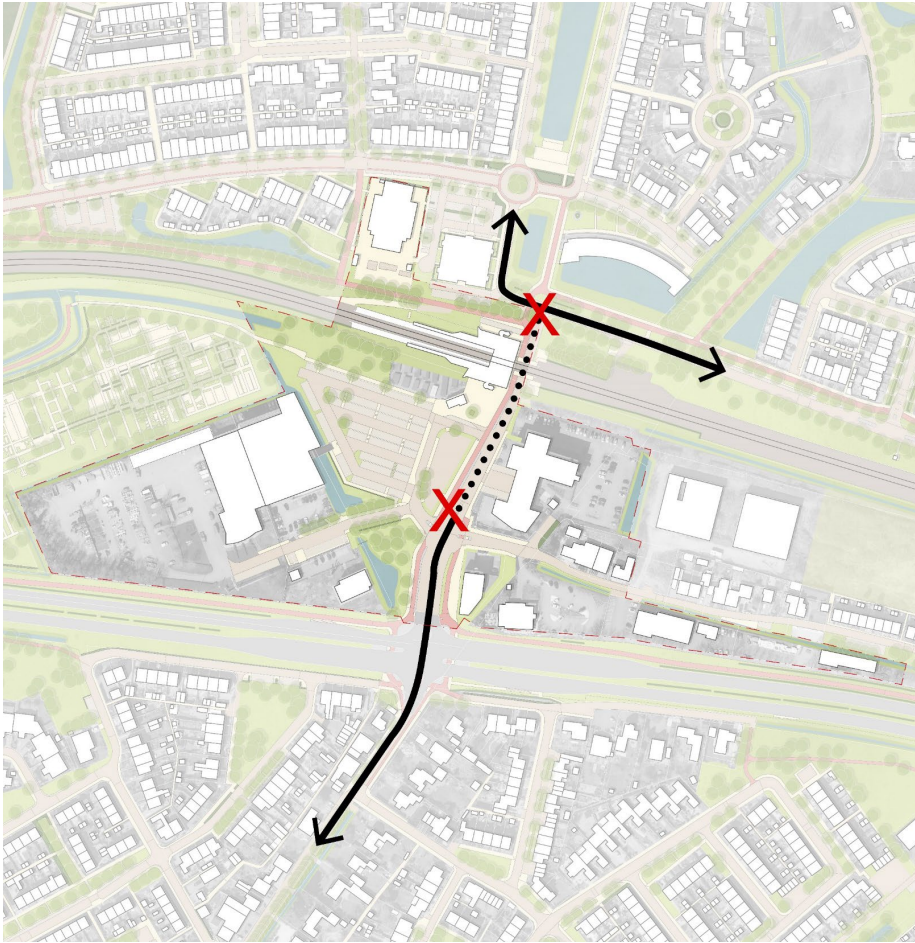


Model “Maai veldparkeren”



Samenhang met verkeersstructuur?

Hoofdverbinding noord zuid op alternatieve wijze?



→ Onderzoek naar het eventueel (af)sluiten voor autoverkeer?

Model Gebouwd parkeren

- Ca. 265 woningen
- Totaal ca. 243 pp. (206 in p-gebouw)
- Gebouwde fietsenstalling 500 m²
- Commerciële ruimte 1000 m²



Model Maaiveld Parkeren

- Ca. 218 woningen
- Totaal ca. 210 pp.
- Fietsenstalling op plein
- 700 m² commerciële ruimte



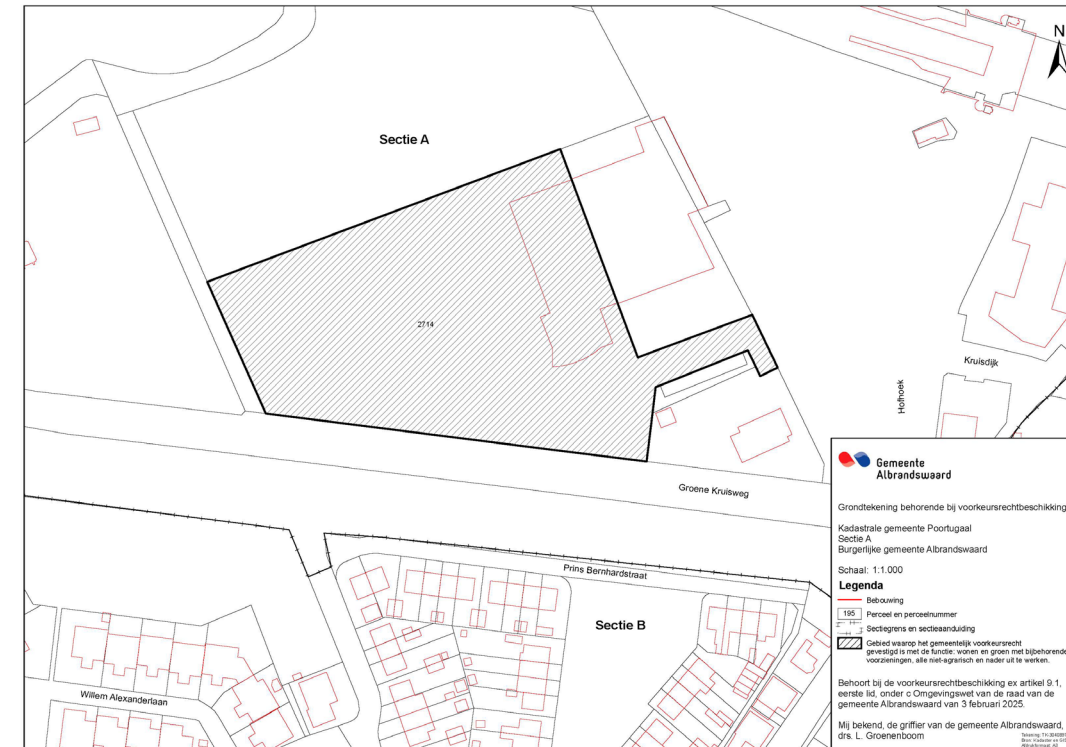
Haalbaarheidsstudie varianten

	Gebouwd Parkeren	Maaiveld Parkeren
Aantal woningen	265	218
Financieel resultaat	€ - 4.200.000	€ - 500.000

- Het is mogelijk om ruim 200 woningen (incl. gewenste aandeel betaalbaar) toe te voegen rond de metro. De beoogde verdichtingsopgave wordt hiermee ruim behaald
- Variant maaiveld parkeren levert financieel het gunstigste resultaat op. Variant gebouwd parkeren is financieel **niet** haalbaar
- Het gebied zal gemengd blijven in beide varianten; voor meerdere percelen in het plangebied geldt dat transformatie op middellange termijn onwaarschijnlijk is
- Herontwikkeling biedt in beide varianten kansen om gebied te transformeren tot:
 - Een prettig, groen en leefbaar deel van het dorp
 - Dé mobiliteitsknoop en aantrekkelijke entree van het dorp
 - Verbindende schakel tussen noord en zuid

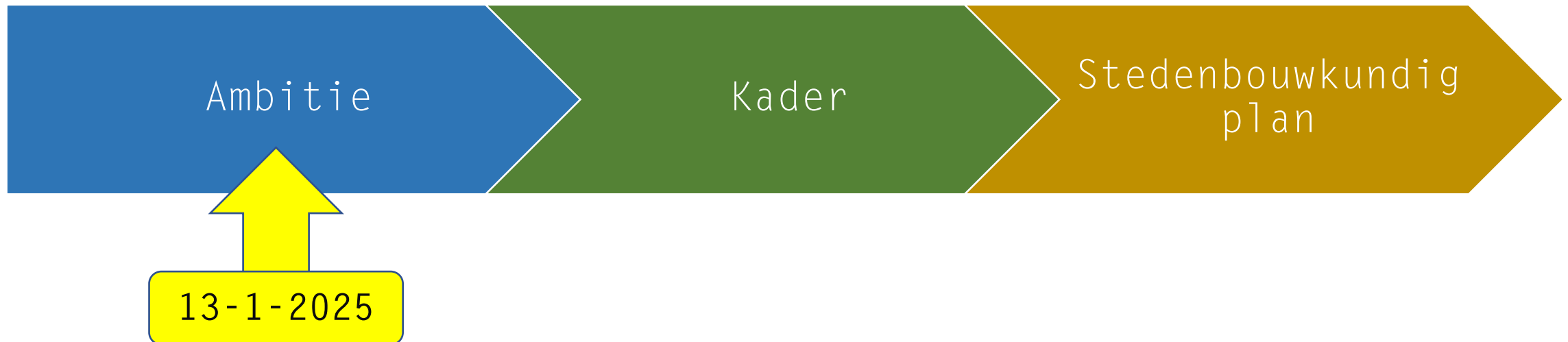
Ontwikkelstrategie: Hoe pakken we het aan?

- Voorgestelde ontwikkeling op gronden van twee eigenaren: gemeente Albrandswaard en een private grondeigenaar
- **Actief grondbeleid** past in deze situatie het beste om grip te houden op het realiseren van de eisen en ambities
- Het doel '**toevoegen van betaalbare woningen**' is kwetsbaar voor speculatieve grondaankopen, daarom:
 - **Kaders vastleggen** om een gelijk speelveld te creëren
 - Voorkomen van speculatieve grondaankopen door vestigen **Voorkeursrecht Gemeente (WvG)**



Advies over vervolgstappen:

- Breng de belangrijkste grondposities onder controle door het voorkeursrecht
 - (staat vanavond op de agenda, 3-februari gemeenteraad)
- Werk de ambitie verder uit in een kaderstellend document (Bijvoorbeeld een programma van eisen voor de leefomgeving (kaderstellend) of een gebiedspaspoort.
- Vervolg het overleg tussen gemeente en provincie over samenwerking, taakverdeling en de bijdragen van partijen.
- Geef de stationsomgeving(en) een bijzondere positie in het parkeerbeleid
- Opstellen van een bestuursopdracht



Een groene stationsbuurt als centrale schakel

